



## Etude sur la prise en compte du vieillissement dans les politiques locales du logement en Bourgogne-Franche-Comté

### Synthèse de la démarche et principaux résultats

---

#### I. Rappel de la démarche

La DREAL de Bourgogne-Franche-Comté a lancé en 2021 une démarche visant à **mieux prendre en considération les besoins des publics âgés dans les politiques locales de l'habitat** notamment au sein des différents documents programmatiques (PLH, PLU, PDH, etc.). Elle a été accompagnée de CMI, cabinet de conseil en stratégie, qui a mis en place :

- (i) Une **première phase de diagnostic** qui consistait en une analyse documentaire, un benchmark, une étude des documents programmatiques du territoire et la sollicitation d'acteurs locaux dans le cadre de focus groupes participatifs.
- (ii) Une **seconde phase de réflexion et production**, qui, à travers des focus groupes thématiques et un travail de rédaction, a permis d'aboutir à des fiches-outils à destination des collectivités.

Cette étude s'est appuyée sur **la contribution de nombreux acteurs locaux et nationaux** : services de l'Etat, collectivités (communes, EPCI, départements), gestionnaires d'établissements, bailleurs sociaux, mutuelles et caisses de retraite, porteurs de projets associatifs, ADIL, CCAS, etc. Malgré ces nombreuses contributions, ces travaux ne prétendent pas à l'exhaustivité des projets présents sur le territoire.

#### II. De l'importance du sujet de la prise en compte du vieillissement dans les politiques locales de l'habitat en Bourgogne-Franche-Comté

##### *1. Le sujet du vieillissement en Région*

**Le vieillissement de la population française est un processus prévisible et général**, déjà à l'œuvre dans la plupart des territoires avec une croissance continue de la part de personnes âgées dans la population générale.

**La région BFC est particulièrement concernée par ce processus**, avec des projections statistiques qui montrent une accélération du vieillissement – et de son corollaire de la dépendance – à partir de 2020. Ainsi, à horizon 2030, la part des 75 ans et plus devrait atteindre 14 % de la population totale, et près de 20 % en 2055. Ce taux global ne reflète pas les **disparités géographiques de concentration** des personnes âgées. Déjà aujourd'hui, les données indiquent que la part des plus de 75 ans est particulièrement forte dans les territoires ruraux et dans l'ensemble dans la moitié Ouest du territoire régional.

**La population âgée se massifie et atteint un âge moyen plus avancé.** Cela augmente le nombre d'années passées dans une dépendance croissante et dans un état de santé dégradé.

Le vieillissement n'est cependant pas linéaire, et de nombreuses **ruptures** dans le parcours de vie peuvent avoir lieu, rendant les situations personnelles d'autant plus difficiles à identifier et suivre : décès du conjoint ou départ dans un EHPAD, arrivée d'une maladie ou d'un handicap, chute, maltraitance, isolement, etc. Si ces difficultés sont liées à l'état de santé personnel des individus, les pouvoirs publics nationaux et locaux doivent intégrer ce sujet à leurs politiques, afin d'accompagner les personnes tout au long de leur vie. **Au-delà des politiques de santé, se pose alors la question du logement, de l'hébergement, et de l'aménagement du territoire.**

## *2. Les problématiques logement liées au vieillissement*

Au niveau national, les enquêtes soulignent qu'une **majorité de Français souhaite vieillir à domicile**. En-dehors des raisons financières et de praticité liées à un déménagement dans un établissement spécialisé, les acteurs notent l'**attachement des personnes âgées à leur logement et, plus largement, à leur cadre de vie**, leur communauté (d'aidants et soignants, mais aussi de commerçants, etc.) et à leur passé sur un certain lieu.

**Mais plusieurs facteurs (le plus souvent se cumulant) contrarient la possibilité des personnes âgées de vieillir à domicile ou sur leur territoire :**

- La part importante des personnes âgées **propriétaires de logements individuels peu ou mal entretenus**, en particulier en **territoire rural** ;
- **L'inadaptation des logements** : absence d'ascenseur et monte-escaliers, de volets roulants ; présence de marches d'entrée, de baignoires...
- La **précarité économique** de beaucoup de seniors, en particulier les femmes : 11 % des personnes âgées ont un revenu inférieur à 10 000 € par an dans la région. Cela affecte bien leur capacité à engager des travaux, envisager un déménagement ou accéder à des offres de logement adapté ;
- Une **sous-occupation** des logements qui renforce le sentiment **d'isolement**, les risques de **blessure**, mais aussi les **coûts d'entretien** des logements, et la **précarité énergétique** ;
- **L'absence d'un environnement adapté** rendant le logement « enfermant » : absence de voies de mobilité douce, déclivité, mais aussi absence de services ou de commerces à proximité, de transports en commun adaptés...
- **Les difficultés d'accès aux aides et services existants** : de nombreuses personnes âgées rencontrent des difficultés pour accéder à l'information et engager des démarches qui favoriseraient leur maintien à domicile ou sur leur territoire.

**Le croisement du sujet du vieillissement et du logement fait déjà l'objet d'actions au niveau régional**, comme l'atteste le taux d'équipement en places d'hébergement en BFC, plaçant le territoire au 4<sup>ème</sup> rang national. Cependant, il apparaît que peu de collectivités ont su se saisir de manière approfondie et globale de ces enjeux afin de les intégrer dans leurs politiques locales ; la plupart des documents programmatiques ne traitent de ces sujets que de façon succincte.

### III. Fiches méthodologiques pour une meilleure prise en compte du vieillissement dans les politiques locales de l'habitat

---

Les fiches méthodologiques ne concernent pas l'adaptation du logement au sens strict. Elles tentent de couvrir l'ensemble des démarches qui peuvent être portées par une collectivité pour aboutir à un territoire « propice au vieillissement », sous le prisme de l'habitat.

#### *1. Etablir une démarche de diagnostic et la faire vivre*

La « prise en compte du vieillissement » est un objectif large et reste souvent à l'étape d'orientation dans les documents programmatiques. La première étape pour intégrer ce sujet aux politiques locales est de diagnostiquer l'existant : quels sont les besoins du territoire ? Qui sont les acteurs en présence ? Quels sont les grands enjeux du vieillissement ?

Un diagnostic croisant plusieurs sujets (mobilité, logement, services, démographie...) est la clé pour conduire des politiques adaptées aux besoins locaux. En effet, même si les personnes âgées disposent d'un logement adapté, l'environnement local peut ne pas être propice à leur maintien à domicile. Il s'agit donc d'adopter un périmètre d'étude plus large. Cette fiche présente les acteurs, bases de données et indicateurs à mobiliser pour construire ce diagnostic, et pour l'actualiser de façon fréquente. Les acteurs présents sur le champ du vieillissement et de l'autonomie sont très nombreux et dispersés, et œuvrent sur des champs limités et souvent cloisonnés entre eux. Tout l'enjeu d'établissement du diagnostic est de faire se rencontrer les acteurs du territoire, mais aussi les habitants, afin d'établir un diagnostic précis des offres et besoins du territoire. Le diagnostic peut ainsi être plus ou moins quantitatif (statistique) ou qualitatif (basé sur des entretiens, des marches sensibles...); dans tous les cas, il doit influencer les politiques locales de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement, mais aussi de l'implantation de services et de commerces, la mobilité, l'action sociale, etc.

#### *2. Mobiliser les acteurs pour la construction d'une offre de services*

Le vieillissement à domicile de la population ne peut se faire qu'à partir de deux variables : une adaptation de l'environnement (logement, urbanisme) et une offre de services répondant aux besoins croissants avec la perte d'autonomie. Les services sont multiples, plus ou moins liés au soin, et concourent à réduire le sentiment d'isolement. Ils doivent être opérés par des acteurs en étroite coordination, afin de mieux accompagner les personnes.

Cette fiche présente la logique de « guichet unique », qui vise à proposer une porte d'entrée lisible et claire aux personnes âgées. Ces guichets peuvent présenter les aides financières disponibles, les services proposés sur le territoire, les solutions d'hébergement, mais aussi la coordination des professionnels du secteur médico-social.

En outre, cette fiche fournit des clés pour la construction d'une offre de services à destination des seniors : modalités d'organisation, thèmes, opérateurs, leviers de communication, pouvoir d'agir des personnes âgées, lien avec les services existants sur le territoire, etc. L'enjeu est de ne pas stigmatiser les seniors en proposant seulement des services en lien avec le médical ou le sanitaire, mais bien de leur permettre de pratiquer une multitude d'activités, et de les inscrire dans la vie de la communauté.

#### *3. Agir sur l'habitat privé et l'adaptation du domicile*

Les solutions médicalisées comme les EHPAD ne répondent pas aux besoins des personnes âgées peu ou moyennement dépendantes. Par ailleurs, les seniors souhaitent

pour la plupart rester dans leur domicile le plus longtemps possible. Les collectivités ont également tout intérêt à favoriser le maintien des personnes âgées parmi leurs habitants, afin de favoriser la mixité intergénérationnelle. Pour cela, il s'agit d'adapter le domicile des seniors pour leur permettre d'y vivre en sécurité de façon plus ou moins autonome.

La fiche recense toutes les aides disponibles pour les personnes âgées en faveur de leur maintien à domicile, et notamment la possibilité de croiser les dispositifs pour l'adaptation de l'habitat, et pour la rénovation énergétique. Elle fournit des clés aux collectivités qui souhaitent mettre en place des dispositifs financiers ou des programmes d'intérêt général pour encourager la mise en accessibilité des logements et la réhabilitation du patrimoine bâti.

Ici aussi, la fiche ne considère pas uniquement l'adaptation physique du logement, mais pointe l'importance de l'environnement de celui-ci. C'est ainsi que sont soulignées les bonnes pratiques en termes de coordination des acteurs du territoire en lien avec le logement et la personne âgée, et plus globalement l'intégration des dispositifs en faveur des personnes âgées au cœur d'autres programmes d'urbanisme et d'aménagement.

#### *4. Développer l'habitat social et inclusif adapté*

Face aux difficultés présentées par les besoins d'adaptation pour le maintien à domicile, et dans un contexte de saturation des établissements médico-sociaux, la création de logements sociaux et inclusifs adaptés est une clé d'intervention pour les collectivités. Cette nouvelle forme de logements fait l'objet de développements récents dans le cadre du financement de la perte d'autonomie. L'habitat inclusif offre une réponse partielle aux besoins, à mi-chemin entre le maintien à domicile et les établissements d'hébergement, et offre une brique supplémentaire à un parcours résidentiel qui s'étire en longueur, avec une avancée en âge toujours plus forte.

La fiche présente des exemples locaux, et propose une démarche pour monter un projet de logement inclusif sur le territoire, à partir du recensement d'un besoin parmi les habitants. Elle présente les différences entre les maisons de retraite « classiques » et l'habitat inclusif, à la fois en termes de publics-cibles, mais aussi d'opérateurs et d'implication de la collectivité pour le financement et l'accompagnement en termes d'ingénierie. La mobilisation de partenaires est essentielle pour dépasser les difficultés de financement de ces opérations. Le plus souvent, ces opérations sont gérées par un bailleur social, ou une association. La collectivité accompagne étroitement ces projets, de leur conception à leur financement.