



BIEN VIVRE SON LOGEMENT

LE LOGEMENT DES JEUNES
ET DES PERSONNES ÂGÉES
EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

**BIEN VIVRE SON LOGEMENT
LE LOGEMENT DES JEUNES ET DES PERSONNES ÂGÉES
EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE**

RAPPORT

présenté au nom

**DU CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL
DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE**

Par Caroline AUGER

SOMMAIRE

DELIBERATION	4
Rapport adopté à l'unanimité par le Conseil économique, social et environnemental de la région Centre-Val de Loire au cours de la séance du 18 décembre 2017 Présenté par Caroline AUGER	
INTRODUCTION	5
1 - LES POLITIQUES MISES EN ŒUVRE AUJOURD'HUI.....	6
1.1 - Les politiques concernant les deux publics.....	6
1.1.1 - Une multiplicité d'objectifs des politiques de logement, une multiplicité d'aides, une gouvernance éclatée	6
1.1.2 - Le cadre législatif	8
1.1.3 - Les documents de planification et d'urbanisme	9
1.1.4 - La prise en compte de la mobilité et du numérique dans les politiques de logement	11
1.1.5 - Le financement des logements	11
1.2 - Le parcours vers l'acquisition de l'autonomie des jeunes	16
1.2.1 - Définition du public jeune	16
1.2.2 - L'offre de logement pour les jeunes.....	17
1.2.3 - Les dispositifs facilitant l'accès au logement pour les jeunes	25
1.2.4 - Les dispositifs pour les jeunes rencontrant de grandes difficultés sociales et/ou financières	29
1.3 - Le parcours vers l'accompagnement à une possible perte d'autonomie des seniors.....	32
1.3.1 - Définition du public senior	32
1.3.2 - Les mesures pour bien vivre « chez soi »	32
1.3.3 - Les mesures pour les situations de « transition » : l'habitat intermédiaire.....	39
1.3.4 - Les mesures pour l'accompagnement de la perte d'autonomie	43
1.3.5 - Les mesures pour les allers-retours	46
1.4 - Les différentes formes d'habitat intergénérationnel.....	47

2 - LA SITUATION VIS-À-VIS DU LOGEMENT ET LES BESOINS EXPRIMÉS	49
2.1 - L'évolution et les facteurs d'évolution des besoins des jeunes et des personnes âgées	49
2.1.1 - Le poids de la démographie	49
2.1.2 - Les mutations sociétales et évolutions des structures familiales	52
2.1.3 - L'expression des besoins face aux conditions de marché	53
2.2 - L'évolution des besoins des jeunes	54
2.2.1 - Des spécificités dans l'accès au logement	54
2.2.2 - L'évolution des attentes	55
2.3 - L'évolution des besoins des seniors	57
2.3.1 - Diversité des besoins selon les âges	57
2.3.2 - Diversité des besoins selon les territoires	58
2.3.3 - Différents cas de mobilité résidentielle	58
2.3.4 - Les difficultés monétaires	59
2.3.5 - La rénovation des logements	59
2.3.6 - L'aspect social	60
3 - PRÉCONISATIONS	62
CONCLUSION	69
LEXIQUE	70
BIBLIOGRAPHIE	74
COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL LOGEMENT	77
AUDITIONS ET REMERCIEMENTS	78
ANNEXES	80



Séance plénière du 18 décembre 2017

**RAPPORT DU CESER
SUR LE LOGEMENT DES JEUNES ET DES SENIORS**

Le Conseil économique, social et environnemental régional,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 4131-2, L 4134-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2001-731 du 31 juillet 2001, modifiant le code général des collectivités territoriales et relatif à la composition et au renouvellement des conseils économiques et sociaux régionaux ;

Vu l'avis des 4 commissions ;

Vu l'avis du Bureau ;

Madame Caroline AUGER, rapporteure entendue ;

Le rapport est adopté à l'unanimité.

Le Président du CESER Centre-Val de Loire

Éric CHEVÉE

INTRODUCTION

Le Conseil Économique, Social et Environnemental Régional (CESER) du Centre-Val de Loire s'est déjà attaché à plusieurs reprises à la problématique du logement, via des auto-saisines sur le logement social, le logement des travailleurs pauvres ou le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des territoires (SRADDT). Le CESER s'est également intéressé plus particulièrement aux jeunes au travers d'auto-saisines sur la politique jeunesse et les conditions de vie des étudiants, ainsi qu'aux seniors, avec un rapport sur les personnes âgées et retraitées.

Par ailleurs, la Région Centre-Val de Loire a fait du logement l'une de ses priorités, comme l'atteste l'une des ambitions du SRADDT actuel « Des logements pour tous - Construire 130 000 logements d'ici 2020 », ou encore le rapport de décembre 2013 « La politique régionale du logement ». Cette volonté s'affiche à travers le prisme de l'aménagement du territoire, la politique logement n'étant pas une compétence exclusive de la Région.

Le CESER s'intéresse donc ici à l'accès au logement, et non à la production de logement. Il souhaite ainsi faire le point sur la situation actuelle et son évolution à partir d'un rapide état des lieux. Il souhaite également avoir une évaluation des politiques menées ces dernières années en région, à partir des éléments existants et déterminer les marges de progression possibles, afin de répondre aux besoins des jeunes et des seniors en matière de logement adapté à leurs parcours résidentiels.

Le rapport visera à donner des éléments d'évaluation, valoriser les expériences existantes, proposer des pistes pour une meilleure coordination de la politique régionale et pour un meilleur accompagnement des publics vers des solutions pérennes ou transitoires. Ce rapport pourra contribuer à présenter des pistes en vue de l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET), dont l'échéance est dorénavant fixée à juillet 2019, mais avec des travaux qui viennent de démarrer.

1 - LES POLITIQUES MISES EN ŒUVRE AUJOURD'HUI

1.1 - Les politiques concernant les deux publics

La politique du logement peut sembler complexe car elle est transversale : de fait, elle regroupe de multiples objectifs, avec des aides spécifiques et une gouvernance éclatée.

Cette première partie a pour but de présenter succinctement les politiques globales liées au logement, sans être exhaustive.

1.1.1 - Une multiplicité d'objectifs des politiques de logement, une multiplicité d'aides, une gouvernance éclatée

Les objectifs des politiques publiques en matière de logement

Sur le plan national, les objectifs des politiques publiques du Gouvernement à la fin de l'année 2017 ont pour principaux objectifs :

- d'augmenter l'offre de logements neufs ;
- de favoriser l'accèsion à la propriété ;
- de simplifier les règles de construction et d'urbanisme ;
- de développer l'innovation.

Plus spécifiquement à l'échelle des territoires, les principaux objectifs poursuivis sont :

- de reconstruire la ville sur la ville, en se réappropriant les friches urbaines, en utilisant les « dents creuses » ou en démolissant pour reconstruire autrement : en somme d'utiliser l'espace déjà artificialisé et d'éviter l'étalement urbain, conformément aux objectifs de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) ;
- de soutenir la rénovation des logements, notamment en termes d'accessibilité, d'isolation thermique et de fonctionnalité (adaptation aux nouveaux besoins : modularité et évolutivité des logements par exemple), ce qui correspond aux objectifs de la loi relative à la Transition Énergétique Pour la Croissance Verte (TEPCV) du 18 août 2015.

Les aides à la pierre et les financements

Différentes aides à la construction existent, notamment :

- les aides de l'État, sous la forme de subventions, de mesures fiscales et les aides sur les taux ;
- les aides des collectivités territoriales (Région, Département, EPCI, Commune) : subventions directes (hors subventions attribuées par délégation de l'État), garanties des emprunts contractés par les maîtres d'ouvrages des logements sociaux, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour la part non compensée par l'État, cession de terrain ;
- prêts de la Caisse des dépôts et consignations ;
- participation des employeurs à l'effort de construction (prêts d'Action logement dans le cadre du 1 % logement).

Les aides à la personne

Les occupants de logement peuvent bénéficier de différents types d'aides ou avances remboursables, selon leurs profils :

- les aides versées par les CAF et les MSA : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS)¹ ;
- les aides octroyées par les organismes collecteurs d'Action logement ;
- le prêt du fonds de solidarité logement (FSL)², relevant des Conseils départementaux.

Une gouvernance éclatée, une multiplicité d'acteurs

Le logement des jeunes et des personnes âgées fait intervenir plusieurs acteurs dont les principaux sont :

- les services de l'État ;
- le mouvement des HLM (regroupé dans l'USH) ;
- les collectivités territoriales : la Région, les Départements, les EPCI, les Communes. Les collectivités peuvent intervenir sur les financements, la maîtrise d'ouvrage, la gestion, la planification, la délégation de crédit. Avec la montée en puissance des EPCI et l'avènement des Métropoles, la gouvernance pourra évoluer à ce sujet ;
- le monde associatif, qui intervient sur plusieurs champs : intermédiation locative, maîtrise d'ouvrage, gestion, conseil, délégation sur plusieurs domaines, conduite d'opérations ;
- le monde économique avec Action logement ;
- les organismes sociaux ;
- les acteurs privés du logement, dont les promoteurs immobiliers et les propriétaires privés ;
- les usagers.

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) constitue une instance de concertation au niveau régional de l'ensemble des acteurs du logement et de l'hébergement, piloté par le Préfet et coordonné par la DREAL.

Concernant l'implication des usagers, la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (du 28 décembre 2015) a prévu la création du Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie (CDCA), qui résulte de la fusion du Comité départemental des retraités et des personnes âgées (Coderpa) et du Conseil Départemental Consultatif des Personnes Handicapées (CDCPH). Il permet de faciliter la co-construction des politiques publiques territoriales en concertation avec les différents acteurs, dont les usagers et leurs proches. Cet organisme est uniquement consultatif. Les CDCA n'ont pas été mis en place dans tous les départements.

¹ Pour plus de détails sur les allocations logement, voir : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N20360>

² Les aides du FSL peuvent notamment permettre de financer :

- Les dépenses liées à l'entrée dans un logement (dépôt de garantie, premier loyer, assurance du logement, frais de déménagement),
- Les dettes de loyers, charges comprises, les factures d'énergie (électricité, gaz).

Les aides du FSL s'adressent au locataire et sous-locataire, au propriétaire occupant, à la personne hébergée à titre gracieux, au résident de résidence autonomie. Le FSL tient compte de l'ensemble des ressources de toutes les personnes composant le foyer, à l'exception des ressources suivantes : aides au logement, allocation de rentrée scolaire, allocation d'éducation de l'enfant handicapé.

1.1.2 - Le cadre législatif

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)³

Votée le 13 décembre 2000, cette loi a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement. L'article 55 de la loi SRU oblige les communes urbaines de plus de 3 500 habitants et membres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants à se doter de 20 % de logements sociaux (taux porté à 25 % en janvier 2013).

Dans le cadre de cette loi, le logement social est considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale. Le bilan 2014-2016, qui mesure la création de logements sociaux dans les 1 165 communes relevant de ce texte, est le meilleur depuis l'origine avec 187 425 logements sociaux produits, dépassant l'objectif fixé de 174 000 logements et en hausse de 34 % par rapport à la période 2011-2013.

Le Droit Au Logement Opposable (DALO)⁴

La loi du 5 mars 2007 permet aux personnes mal logées, ou ayant attendu en vain un logement social pendant un délai anormalement long, de faire valoir leur droit à un logement décent ou à un hébergement (selon les cas) si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens. Ce droit est dit opposable, c'est-à-dire que le citoyen dispose de voies de recours pour obtenir sa mise en œuvre effective. L'État est garant de ce droit et doit faire reloger ou héberger les personnes reconnues prioritaires. C'est le Préfet du département qui mobilise les organismes de logements sociaux ou les structures d'hébergement pour reloger ou héberger les personnes.

La loi de Transition Énergétique Pour la Croissance Verte⁵

Adoptée le 18 août 2015, cette loi vise à contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement, ainsi que de renforcer son indépendance énergétique tout en offrant à ses entreprises et ses citoyens l'accès à l'énergie à un coût compétitif. Ces principaux objectifs en lien direct avec le logement sont :

- de réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012 en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030 ;
- d'atteindre un niveau de performance énergétique conforme aux normes « bâtiment basse consommation » pour l'ensemble du parc de logements à 2050 ;
- de lutter contre la précarité énergétique ;
- d'affirmer un droit à l'accès de tous à l'énergie sans coût excessif au regard des ressources des ménages.

Les mesures nouvelles d'encadrement des loyers

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) a pour objectifs principaux :

- de favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable ;
- de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;

³ Pour plus de détails, voir : <http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/index/>

⁴ Pour plus de détails, voir : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18005>

⁵ Pour plus de détails, voir : <https://www.ecologique-solaire.gouv.fr/loi-transition-energetique-croissance-verte>

- d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement ;
- de moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires.

L'adoption de cette loi concrétise les chantiers qui avaient été identifiés comme ayant un impact sur la qualité de logement des jeunes :

- l'encadrement des loyers ;
- la sécurisation des relations locataires-bailleurs (formulaire de bail type, limitation des justificatifs exigibles, par exemple) ;
- l'encadrement strict de la pratique des marchands de liste ;
- le plafonnement des frais d'agence à la charge des locataires ;
- la création d'un statut de la colocation ;
- l'amélioration du processus d'attribution des logements sociaux (transparence, simplification des démarches).

La loi ALUR a également mis en place la garantie universelle des loyers, qui est effective depuis le 1^{er} janvier 2016. L'un des objectifs de cette garantie est de faciliter l'accès au logement des locataires, dont les jeunes en particulier, qui ne présentent pas de garanties usuelles de solvabilité ou de caution suffisantes (absence de caution personnelle, fragilité du lien à l'emploi, ...) et d'aider au maintien dans le logement du locataire en impayé, en indemnisant son bailleur et en lui proposant un accompagnement adapté et rapide.

La loi dite Pinel vient compléter le dispositif de la loi ALUR sous forme d'incitation fiscale dans l'investissement immobilier locatif.

1.1.3 - Les documents de planification et d'urbanisme

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)

Ce document d'urbanisme fixe à l'échelle de plusieurs communes les orientations fondamentales de l'organisation du territoire. Ce projet de territoire vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Le SCoT a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000. La loi Grenelle II a renforcé les objectifs des SCoT : ils doivent contribuer à réduire la consommation d'espace, préserver les espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer les obligations de déplacement, réduire les émissions de GES et renforcer la préservation de la biodiversité et des écosystèmes. Le SCoT est opposable aux PLU(i) par une relation de compatibilité.

Le Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) : PLU(i)

C'est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune (PLU) ou d'un groupement de communes (PLUi), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation des sols sur le territoire considéré. Le PLU(i) doit prendre en compte les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales et doit être compatible avec les SCoT.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)⁶

Ce document stratégique inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat (public et privé), la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, les populations spécifiques.

L'élaboration de ce document est obligatoire pour :

- les Métropoles ;
- les Communautés urbaines ;
- les Communautés d'agglomération ;
- les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Le PLH doit répondre aux besoins en logements et en hébergement ; il doit favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain.

Il doit être doté d'un dispositif d'observation sur son territoire afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre. Le PLH, à partir d'un diagnostic de l'existant, définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de place d'hébergement, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée des territoires.

Dans ce cadre, doit être établi un programme d'actions en vue de l'amélioration et la réhabilitation du parc existant public et privé, ainsi que les opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion.

Le SRADDT et le SRADDET

Le SRADDT (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires) précise les orientations fondamentales et à moyen terme du développement durable d'un territoire régional et ses principes d'aménagement. Le SRADDT de la région Centre-Val de Loire a été adopté fin 2011. Son ambition n° 11 « Des logements pour tous, sobres et proches de services » a pour objectif principal de construire 130 000 logements d'ici 2020. Sur les cinq leviers d'actions identifiés, deux concernent plus spécifiquement les publics jeunes et seniors :

- Accompagner les jeunes en insertion dans leurs parcours résidentiel : l'état des lieux a mis en évidence les difficultés rencontrées par les jeunes, l'insertion dans la vie professionnelle passant par un parcours résidentiel sécurisé. Pour cela, le SRADDT propose de participer au développement des Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT), de diversifier l'offre de logements de façon complémentaire et de fédérer les initiatives visant à recenser l'offre.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées : l'état des lieux prend en compte le vieillissement actuel et à venir de la population de la région. Pour cela, le SRADDT propose de veiller à la localisation des logements neufs adaptés aux seniors (proximité de services et desserte en transports en commun), d'adapter le parc de logements HLM occupés par des personnes âgées et d'accompagner les propriétaires privés, bailleurs ou occupants dans la réalisation de travaux d'adaptation de leur logement.

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), instauré par la loi NOTRe de 2015, est le nouveau cadre de planification régionale en matière d'aménagement du territoire, dorénavant prescriptif. La Région Centre-Val de Loire a lancé les premières démarches de concertation fin 2017 et le SRADDET devrait être adopté pour juin 2019.

⁶ Pour plus de détails, voir : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/programme-local-lhabitat-plh>

1.1.4 - La prise en compte de la mobilité et du numérique dans les politiques de logement

Une utilisation croissante des outils numériques pour l'accès à l'information

Aujourd'hui, de plus en plus de personnes, dont les jeunes et les seniors, utilisent les nouveaux outils numériques pour tout type de question. Celle du logement n'échappe pas à la règle et le premier réflexe est souvent d'aller sur une plateforme référencée ou d'utiliser un moteur de recherche, notamment pour trouver une solution de logement temporaire. Cela a le mérite d'avoir une information immédiate, voire une solution rapide.

Les acteurs du logement doivent donc prendre en compte cette tendance et de s'adapter au mieux. Cette tendance se poursuivra dans les prochaines années, avec des évolutions probables, notamment dans l'accompagnement des personnes âgées, qu'il conviendra de suivre.

Une société requérant de plus en plus de mobilité

Dans une société où la gestion des distances et de ses coûts devient un des piliers de l'intégration, il s'agit de devenir « hyper mobile », pour répondre aux impératifs d'adaptabilité exigés par le marché de l'emploi. Ainsi, l'accessibilité économique comme géographique au logement, à l'emploi, à l'éducation ou à l'information devient sans aucun doute une condition d'insertion professionnelle, sociale, ou territoriale.

Dans ce contexte où l'injonction à la mobilité est forte, la question du logement ou de l'hébergement se pose de manière très spécifique pour les publics en situation de formation par alternance dont les jeunes âgés de 16 à 25 ans forment une composante significative. Ils peuvent être confrontés à une multiplicité des lieux de résidence renforcée par l'alternance (double ou triple résidence/domicile familial-théorie-pratique), avec un fractionnement des séjours, un rythme d'alternance infra-mensuel et une obligation de mobilité géographique.

En parallèle, la mobilité résidentielle des seniors augmente depuis ces dernières années (pour se rapprocher de sa famille, pour avoir un logement adapté - même s'il y a peu d'anticipation en la matière...). Cependant, au-delà de 80-85 ans, lorsqu'il y a mobilité, elle est souvent forcée, pour des problèmes de santé.

1.1.5 - Le financement des logements

Les crédits bancaires en 2016

Les statistiques disponibles sur le financement bancaire du logement en région Centre-Val de Loire ne permettent pas d'isoler le financement spécifique concernant les jeunes ou les seniors ; néanmoins le niveau très bas des taux d'intérêt est incitatif pour les salariés aux situations professionnelles stabilisées y compris des jeunes salariés ou des seniors souhaitant investir dans des lieux de vie plus adaptés à l'âge.

Ainsi sur 60,4 milliards d'euros de crédits en région Centre-Val de Loire, 37,3 ont concerné le crédit immobilier soit près de 62 %, ce qui est très important.

L'accèsion sociale à la propriété

Depuis la réforme du Prêt spécifique d'Accession à la Propriété (PAP) en 1999, les établissements dédiés, comme le Crédit Foncier de France devenu une filiale du groupe BPCE ont vu leur activité de prêt banalisée.

Certains bailleurs sociaux, notamment des offices d'HLM, proposent de vendre leurs appartements à leurs locataires.

Le financement du logement social

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), institution créée en 1816, indépendante de l'Exécutif et sous le contrôle du Parlement gère l'épargne populaire (livret A, livret de développement durable, livret d'épargne populaire) soit 406 Md€ fin 2016, dont 237 Md€ sont conservés par la CDC ; 72 % sont consacrés à des prêts à long terme pour le logement social ou le logement spécifique.

Les prêts proposés aux bailleurs sociaux sont plus favorables que les taux proposés sur le marché. Le calcul du taux du livret A, jadis proposé par le Gouverneur de la Banque de France en fonction du niveau de l'inflation et du taux de refinancement de la Banque Centrale Européenne (BCE), est sujet à controverse compte tenu du faible niveau de rémunération et devrait évoluer.

Sur les 182 Md€ d'encours au 31 décembre 2016, 127 Md€ sont consacrés au logement social soit 70 %. La banalisation du livret A, désormais distribué par l'ensemble des établissements bancaires a amoindri le niveau d'épargne géré par la CDC. La part de logements sociaux financée par le secteur bancaire reste très imprécise.

En région Centre-Val de Loire, la CDC finance des logements pour les jeunes actifs et les étudiants et s'oriente vers le financement de structures spécifiques.

Outre le financement de logements sociaux, le groupe CDC peut financer des projets d'accessibilité ou d'adaptation de logements.

En région, le groupe CDC a financé 150 M€ pour le logement spécifique des jeunes et des seniors sur 3 ans, entre 2014 et 2016, dont 36 M€ en 2016.

L'État

L'État mobilisait, avant la réforme en cours, des moyens substantiels pour le financement du logement social en France pour répondre aux acteurs locaux et régionaux.

En 2016, l'État a financé 124 226 logements sociaux hors intervention de l'ANRU, contre 108 921 en 2015.

Les chiffres du financement du logement social en région (en 2016)

Selon l'USH Centre-Val de Loire, le stock de demandes actives pour un logement social est de 51 437 en 2016. Le délai moyen d'attribution (ancienneté moyenne de la demande) est de 11 mois, avec un taux de pression de 2,2 en moyenne (contre 4,1 au niveau national, mais avec de fortes disparités entre les départements de l'Indre - 0,9 - et l'agglomération de Dreux - 3,9).

Les crédits engagés pour les logements locatifs sociaux en 2016 sont de 3 000 400 €, avec dans le détail :

- PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : 420 logements,
- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : 1 049 logements,
- PLS (Prêt Locatif Social) : 504 logements.

Nombre de nouveaux logements sociaux dont les crédits ont été engagés en 2016.

	PLAI	PLUS	PLS	Total	ANRU	Total
Agglo de Bourges	0	0	1	1	0	1
Cher hors agglo	18	25	0	43	0	43
Eure-et-Loir	79	158	211	448	0	448
Indre	16	34	24	74	0	74
Agglo de Tours	85	291	137	513	0	513
Indre-et-Loire hors agglo	85	167	116	368	0	368
Loir-et-Cher	33	76	0	109	0	109
Agglo d'Orléans	70	194	15	279	0	279
Loiret hors agglo	34	104	0	138	0	130
Total Région	420	1 049	504	1 973	0	1 973

Le montant moyen de subvention État pour les PLAI est 411 € par m², pour un total de 12 088 096 €.

Action logement est intervenue pour 909 LLS, pour un total de 3 711 000 € de subventions et 16 158 668 € de prêts.

Les logements sociaux financés en 2016 se répartissent par publics de la manière suivante :

- logements spécifiquement adaptés pour personnes âgées et dépendantes : 206, dont 183 logements en foyer pour personnes âgées dépendantes ;
- logements spécifiquement adaptés pour les personnes en situation de handicap : 72 ;
- logements spécifiquement adaptés pour les étudiants : 0 ;
- logements spécifiquement adaptés pour les jeunes : 9 ;
- logements spécifiquement adaptés pour les saisonniers : 0 ;
- logements pour l'ensemble des publics : 1686.

Concernant les logements intermédiaires (logements se situant entre le logement social et le logement privé pour des classes moyennes à revenu modeste), les chiffres de production pour 2016 sont les suivants :

Département	Nombre de logements	Surface moyenne
Eure-et-Loir	37	58
Indre et Loire	61	53
Loiret	29	65

L'intervention de l'ANAH en 2016 est de 18 661 175 € dont 8 080 833 € pour la rénovation de l'habitat soit 1 979 logements aidés dont 31,8 % pour l'adaptation aux besoins des personnes âgées et personnes en situation de handicap.

La Région Centre-Val de Loire

Le programme logement et service à la population est passé de 5,85 M€ en 2009 à 7,06 M€ en 2016, avec un pic de 13,76 M€ en 2013 dans le cadre de la convention État / Région / ANRU pour le financement :

- des maisons de santé pluridisciplinaires ;
- de l'hébergement des personnes âgées ;
- du logement des jeunes ;
- des mesures pour les foyers de jeunes travailleurs ;
- des mesures pour les apprentis.

Les Départements et la Région : mesures financières pour les jeunes et les seniors dans le cadre des conventions Région-Départements 2015-2020

	Logement et hébergement spécifique personnes âgées		Logement et hébergement spécifique jeunes		TOTAL logement personnes âgées et jeunes		
	Part CD	Part Région	Part CD	Part Région	Part CD	Part Région	TOTAL
18	300 000 €	400 000 €	300 000 €	60 000 €	600 000 €	460 000 €	1 060 000 €
28	3 104 000 €	3 104 000 €	0 €	1 190 000 €	3 104 000 €	4 294 000 €	7 398 000 €
36	4 463 000 €	7 043 000 €	0 €	310 000 €	4 463 000 €	7 353 000 €	11 816 000 €
37	8 375 000 €	3 825 000 €	0 €	90 000 €	8 375 000 €	3 915 000 €	12 290 000 €
41	2 984 000 €	2 874 000 €	50 000 €	160 000 €	3 034 000 €	3 034 000 €	6 068 000 €
45	13 000 000 €	7 000 000 €	0 €	0 €	13 000 000 €	7 000 000 €	20 000 000 €
TOTAL	32 226 000 €	24 246 000 €	350 000 €	1 810 000 €	32 576 000 €	26 056 000 €	58 632 000 €
TOTAL	56 472 000 €		2 160 000 €		58 632 000 €		

Les conventions Région-Départements 2015-2020 feront l'objet d'une possible revoyure à mi-parcours.

Les aides financières de l'Assurance Retraite en faveur des lieux de vie collectifs

La prévention de la perte d'autonomie et l'accompagnement des effets du vieillissement des personnes retraitées, socialement fragilisées, relevant des GIR 5 et 6, sont des enjeux majeurs de la politique d'action sociale de l'Assurance Retraite. Cette démarche s'illustre en particulier par un soutien financier au développement des lieux de vie collectifs pour des personnes âgées encore autonomes nécessitant un cadre de vie sécurisant répondant à leurs besoins. L'un des objectifs de cette politique est de favoriser les modes d'accueil intermédiaires entre l'habitat individuel et l'hébergement collectif en institution.

Pour cela, la CARSAT octroie des aides financières concernant les dépenses d'investissement, que ce soit pour la construction, la rénovation ou l'équipement mobilier de ces formes de lieux de vie collectifs.

Les projets doivent répondre aux principes directeurs de la politique de l'Assurance retraite en matière de lieux de vie collectifs :

- une réponse aux besoins locaux ;
- une offre de proximité, permettant de conserver des liens avec l'environnement social et garantissant un cadre de vie sécurisant ;
- un projet de vie sociale fondé sur l'ouverture de la structure vers l'extérieur et la prévention de la perte d'autonomie ;
- des prestations de qualité aux tarifs permettant l'accueil de personnes retraitées socialement fragilisées ;
- un cadre architectural de qualité, adapté aux besoins des résidents, répondant aux normes et réglementations en vigueur et s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

L'aide financière de la Carsat qui peut aller jusqu'à 50% du coût du projet, est accordée sous la forme d'une subvention ou d'un prêt.

Les investissements portant sur l'achat d'équipement ou sur des petits travaux n'entrant pas dans le cadre d'un programme global de construction sont financés par subvention. Le montant maximum de la subvention accordée est de 100 000 €.

Les projets d'investissement lourds font l'objet d'une aide sous la forme d'un prêt sans intérêt supérieur à 100 000 €. La durée d'amortissement du prêt est de 20 ans pour les opérations de construction et de 10 ans maximum pour l'équipement en matériel et mobilier.

Le dossier de demande doit être déposé avant le démarrage des travaux.

1.2 - Le parcours vers l'acquisition de l'autonomie des jeunes

1.2.1 - Définition du public jeune

Dans le rapport, est considéré comme « jeune » toute personne âgée de 16 à 30 ans, sauf mention contraire (certaines statistiques ou dispositifs comportent des tranches d'âge différentes).

Sous le vocable « public jeunes » se cache en réalité une diversité de situations ; schématiquement, on pourrait distinguer :

- les étudiants (et donc les stagiaires),
- les jeunes en apprentissage ou alternance,
- les jeunes en emploi saisonnier,
- les jeunes en recherche d'emploi,
- les jeunes tout juste débutant dans la vie active,
- les jeunes avec une situation stable sur le plan professionnel et familial (transition vers l'autonomie),
- les jeunes travaillant mais avec des situations professionnelles précaires (intérim, enchaînement de CDD, temps partiel...),
- les jeunes avec de grandes difficultés financières et/ou sociales, sans situation stable,
- les jeunes handicapés.

Certains jeunes se trouvent en réalité dans plusieurs catégories. Cette déclinaison est liée au fait que ce sont des catégories qui peuvent avoir des difficultés potentielles pour trouver des logements.

Certains dispositifs peuvent être communs à plusieurs publics jeunes ; d'autres sont ciblés pour une catégorie.

Rappelons néanmoins que le parcours personnel, et donc du logement, tend à être de moins en moins linéaire et qu'un jeune est d'autant plus confronté à des changements de situation (réorientation professionnelle, déménagement lié au travail,...).

De nombreux acteurs interviennent directement ou indirectement sur les politiques de logement des jeunes, ou sur des secteurs connexes (tel que l'hébergement). Cette partie a donc pour vocation de dresser un état des lieux de l'existant, sans avoir la prétention d'être exhaustif.

A titre d'illustration, l'INSEE dénombre 421 110 jeunes âgés de 15 à 29 ans en Centre-Val de Loire en 2014, soit 16,3 % de la population régionale (contre 17,2 % en 2009). A la rentrée scolaire 2016, la région comptait 62 778 étudiants (soit 3,6 % par rapport à 2015) ; en novembre 2017, on dénombrait 18 290 apprentis, dont un tiers d'étudiants (source : Académie d'Orléans-Tours).

1.2.2 - L'offre de logement pour les jeunes

Le CROUS

Le CROUS d'Orléans-Tours propose aux étudiants 33 résidences réparties sur les différents sites universitaires de Blois, Bourges, Chartres, Châteauroux, Issoudun, Orléans et Tours, soit au total 6 335 lits. Ainsi, 6 000 étudiants sont logés par le CROUS en région. Le taux d'occupation est de 86 % sur 12 mois, globalement satisfaisant. Certaines résidences ont un taux d'occupation moindre car elles ne sont pas forcément bien situées, sans commerce de proximité et avec un réseau de transport en commun limité, sont vétustes ou ont mauvaise presse (insécurité). La redevance, qui comprend une partie loyer et une partie charges, s'établit entre 170 € et 400 € par mois ; les aides au logement peuvent diviser par deux cette redevance.

Il n'y a pas de projet d'évolution du nombre de places, l'objectif de loger 10 % des étudiants et 30 % des boursiers étant atteint. Par contre, certaines évolutions qualitatives sont en cours et prévues, dans le but de réhabiliter certains bâtiments vétustes, d'améliorer le confort et d'offrir une offre plus variée. De ce fait, certaines résidences ont déjà été rénovées ou vont être rénovées, avec des chambres incluant une salle d'eau et des toilettes. Le CROUS se doit cependant de conserver une offre variée, répondant aux différents besoins avec différents niveaux de prix.

Zoom sur le logement des étudiants

L'Observatoire Régional de l'Enseignement Supérieur (ORES) a publié un document sur la qualité de vie étudiante dans le cadre des ateliers d'élaboration du SRESRI. Il en ressort que 58 % des étudiants de la région ont un logement indépendant, 26 % sont logés chez leurs parents et 14 % sont logés en résidence collective (dont 83 % par le CROUS). Le loyer représente 45 % en moyenne de leurs dépenses mensuelles, pour un loyer moyen de 300 € ; ainsi, 46 % déclarent bénéficier d'une aide au logement et 36 % se disent aidés par leur famille. Malgré des aides existantes, 7 % d'entre eux déclarent avoir eu des difficultés pour trouver un cautionnement ou un garant. Globalement, les étudiants sont satisfaits de leur logement à 79 % ; le critère jugé le moins satisfaisant est le prix du logement. Il résulte de ce diagnostic un véritable déficit de connaissance des étudiants de l'ensemble des dispositifs d'aide au logement.

Les résidences étudiantes privées

Plusieurs résidences privées dites « étudiantes » existent, mais cela reste plutôt marginal pour le moment. En réalité, certaines de ces résidences peuvent accueillir tout type public. Le CESER ne dispose pas des éléments pour en évaluer l'importance. Néanmoins, certaines résidences seraient en projet, notamment à Tours.

L'offre du réseau Habitat Jeunes

L'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes, ex-URFJT) anime un réseau de 13 adhérents proposant 1 800 logements, répartis sur 30 résidences, pour les jeunes âgés de 16 à 30 ans en situation d'activité professionnelle, de formation ou dans un parcours d'insertion.

En dehors des résidences collectives (type Foyer de jeunes travailleurs), diverses solutions peuvent être proposées aux jeunes : micro-résidence, appartement du parc social ou privé (loué par le gestionnaire Habitat jeunes et sous-loué ensuite au jeune), colocation, habitat intergénérationnel. Pour ce faire, les adhérents Habitat Jeunes gèrent des FJT et/ou Services Logement Jeunes.

Aussi, ce sont environ 3 800 jeunes qui sont logés chaque année via ce réseau en région.

Les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)

Les Foyers de jeunes travailleurs sont des organismes à but non lucratif ayant pour mission d'accueillir des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle en leur proposant un logement temporaire adapté à leurs besoins et des prestations socio-éducatives.

Les FJT doivent accueillir en priorité les jeunes âgés de 16 à 25 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle, notamment à l'issue d'une prise en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance. Peuvent également être accueillis des jeunes de 25 à 30 ans.

La politique d'accueil doit être fondée sur le brassage social et sur l'équilibre entre les différentes catégories de jeunes (jeunes actifs, jeunes en formation sous divers statuts, jeunes demandeurs d'emploi).

Les FJT se caractérisent par une approche globale des jeunes. Les actions qu'ils mènent sont structurées par un projet socio-éducatif dont la finalité est l'accès à l'autonomie et au logement indépendant des jeunes qu'ils accueillent.

Les FJT peuvent notamment être gérés par des associations régies par la loi de 1901, des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS), des collectivités territoriales ou des mutuelles. Ils peuvent également être gérés par des bailleurs sociaux (organismes d'HLM et SEM).

Les projets de création, de transformation, d'extension de FJT sont soumis à la procédure d'appel à projets, dès lors qu'ils font appel, pour tout ou partie de leurs dépenses de fonctionnement, à des financements publics.

Les Services logement jeunes

Le réseau Habitat Jeunes compte 7 Services logements jeunes en région Centre-Val de Loire, dont 2 à l'échelle départementale (Cher et Indre-et-Loire). Ces services sont rattachés à des structures associatives Habitat Jeunes.

Ils mettent en œuvre les fonctions suivantes :

- observation de la demande et des besoins ;
- aide à la recherche de logements ;
- accueil des jeunes demandeurs, déclinant les actions individuelles et collectives d'information et d'orientation, de diagnostic et de conseils personnalisés ;

Zoom sur le FJT Pierre Perret à Châteauroux

Le FJT est constitué actuellement de 79 logements meublés, avec un taux d'occupation de 90 %. Les jeunes femmes sont également moins nombreuses. La moitié des jeunes est issue d'un autre département que celui de l'Indre. Dix places sont réservées en ALT (allocation de logement temporaire)¹. La durée moyenne du séjour est passée de 5 mois à 7 mois en quelques années. La réponse à la demande de logements est donnée en moins d'une semaine.

Une reconfiguration du FJT est en cours afin d'améliorer le confort des logements (mise en place d'une nouvelle cuisine collective notamment).

Particularité, le CCAS de Châteauroux gère en direct et est propriétaire de ce FJT (la Mairie a repris la structure dans les années 70 pour continuer à assurer la mission d'accueil des jeunes). Le CCAS travaille en lien avec la Mission locale de Châteauroux ; le lien est aussi fait ensuite si besoin, en vue d'un logement durable pour les jeunes, notamment avec les bailleurs sociaux.

- médiation locative auprès des bailleurs sociaux et privés, d'opérateurs et d'associations proposant des solutions transitoires ;
- mise en place des dispositifs de solvabilisation ;
- services pratiques où les jeunes sont acteurs (exemple : déménagement, réparations, laverie...) ;
- gestion d'une gamme de logements diversifiés et adaptés.

L'analyse de la demande et des besoins des jeunes positionne les Services logement comme acteurs locaux des politiques de la jeunesse. A partir de cette mission d'observatoire, chaque association réunit, dans ce qu'on appelle une « maîtrise d'ouvrage collective », les acteurs concernés par la place des jeunes sur un territoire considéré (agglomération, arrondissement rural ou bassin d'habitat) pour contribuer à la définition et à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat des jeunes.

L'offre proposée par les CFA

Beaucoup de CFA possèdent des internats où peuvent être logés les jeunes. Néanmoins, l'internat peut ne pas correspondre aux attentes :

- Le coût peut être un frein, celui-ci s'ajoutant aux frais d'un ou deux hébergements en parallèle. Par exemple, dans le Loiret, la semaine d'hébergement en internat est de 67 euros (pour 4 nuits) sans les frais de restauration.
- Pour les apprentis majeurs, le système d'internat ne répond pas forcément aux besoins (peu de chambres simples, heures de rentrée, peu d'autonomie, plan de travail restreint...). Plus on monte en formation, plus la demande de l'apprenti s'approche de celle d'un étudiant, qui souhaite avoir un logement autonome. Ainsi, certains jeunes préfèrent être hébergés ailleurs qu'en internat ; les internats sont de moins en moins remplis.

Zoom : un public spécifique - les apprentis

Les apprentis constituent une population bien spécifique en termes de logement car ils peuvent avoir jusqu'à 3 lieux d'hébergement :

- le lieu habituel, souvent chez les parents,
- près du centre de formation,
- près du lieu d'apprentissage en entreprise.

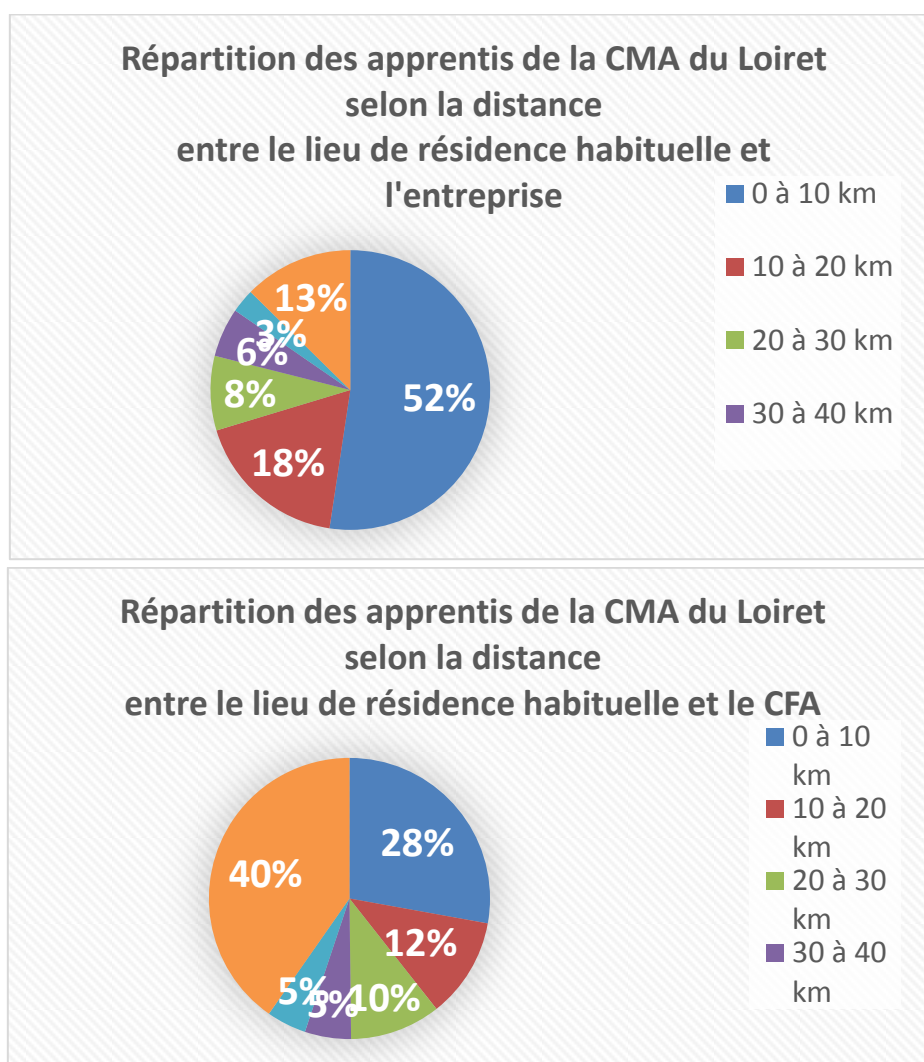
La multiplication des lieux de logements sur des périodes courtes accentue les difficultés pour les jeunes.

Si le jeune est habituellement hébergé loin de son entreprise ou de son lieu de formation, il peut soit :

- utiliser les transports en commun,
- se déplacer par ses propres moyens,
- être hébergé à proximité.

La question du logement doit donc être plus globalement liée à la problématique de l'aménagement du territoire et des transports.

Exemple de la Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) du Loiret



Données : Chambre de métiers et de l'artisanat du Loiret

En prenant l'exemple de la Chambre de métiers et de l'artisanat du Loiret, on constate que les jeunes sont en général plus proches de leur entreprise d'apprentissage que de leur CFA. Ainsi 70 % des apprentis sont situés à moins de 20 kilomètres de leur entreprise : une partie de ces jeunes n'ont ainsi pas besoin d'un logement supplémentaire proche de leur entreprise. Par contre, 60 % des apprentis sont situés à plus de 20 kilomètres de leur CFA, ce qui demande souvent un besoin en logement.

Distance du lieu de résidence habituel de l'apprenti à son CFA et son entreprise, selon son bassin de vie

Dist. apprenti / entreprise	Bassin de vie					Total
	Gien	Montargis	Orléans	Pithiviers	Hors Loiret	
0 à 10 km	62	170	517	70	45	864
10 à 20 km	41	79	130	37	29	316
20 à 30 km	9	23	77	10	15	134
30 à 40 km	3	11	37	3	12	66
40 à 50 km	5	4	7	2	12	30
Plus de 50 km	5	12	7	16	75	115
Total général	125	299	775	138	188	1525

Distance apprenti / CFA	Bassin de vie					Total
	Gien	Montargis	Orléans	Pithiviers	Hors Loiret	
0 à 10 km		27	333		21	381
10 à 20 km		35	119		28	182
20 à 30 km	2	22	126	12	20	182
30 à 40 km	11	4	78	27	20	140
40 à 50 km	23	14	9	38	14	98
Plus de 50 km	89	197	110	61	85	542
Total général	125	299	775	138	188	1525

Source : Chambre de métiers et de l'artisanat du Loiret

En regardant plus précisément le bassin de vie dans lequel habite le jeune, on ne note pas de différence notable pour la distance à l'entreprise, hormis pour les jeunes domiciliés hors Loiret (16 à 17 % des jeunes habitent à plus de 20 km de leur entreprise pour les bassins de vie de Gien, Orléans et Montargis, 22,5 % pour le bassin de vie de Pithiviers).

Par contre, l'ensemble des jeunes des bassins de vie de Gien et Pithiviers habitent à plus de 20 km de leur CFA, cela concerne près de 80 % des jeunes du bassin de Montargis et 42 % des jeunes du bassin d'Orléans.

Sous l'impulsion de la Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Indre, un référencement de logements meublés en secteur rural à destination des apprentis a été expérimenté. L'offre aujourd'hui référencée l'est principalement sur l'agglomération de Châteauroux.

L'hôtel de l'alternance à Tours

Géré par l'association Jeunesse et Habitat (membre de l'URHAJ) et propriété de Tours Habitat, l'hôtel de l'alternance fait partie de l'offre proposée par le réseau Habitat Jeunes. Il a été ouvert en septembre 2016 à Tours, dans le quartier Rabelais-Tonnellé, à proximité immédiate d'un arrêt de bus. Il propose 45 logements (de type studio ou T2), avec une priorité donnée aux jeunes de 16 à 30 ans pour des courts séjours : à la nuit, à la semaine, au mois. La résidence fonctionne bien puisqu'elle a eu un taux d'occupation de 85 % sur les premiers mois. Des équipements collectifs complètent les logements (salle de sport, salle de détente, local deux-roues, parking, cuisine collective - même si chaque logement comporte une kitchenette,...), avec une proximité de commerces et services.

Zoom sur « La Résidence » à Chartres

La CCI d'Eure-et-Loir a mis en place une structure d'accueil, appelée « La Résidence », qui a pour objectif de répondre à un besoin de logement pour les alternants en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, les salariés en mobilité et les collaborateurs d'entreprise en formation. Elle est composée de 81 studios et est située à proximité immédiate d'un arrêt de bus.

Le parc social

Les jeunes de moins de 30 ans représentent 11 % des occupants du parc social en 2016 en Centre-Val de Loire ; ils représentaient 13 % en 2009⁷.

En termes de demande, en 2016, les moins de 30 ans représentent 27 % des demandeurs⁸ ; parmi ceux-ci les moins de 25 ans représentent 46 % (chiffres identiques à 2015). Cependant, de plus en plus de jeunes ménages entrent dans le parc social : ils représentent 37 % des attributions. Les apprentis et étudiants représentent 3 % des demandeurs (600 étudiants résident dans le parc social en région).

La pression sur la demande de petits logements (T1 et T2) est importante ; ainsi la demande pour un T1 est de 10 à 12 % et l'offre sur le parc global est de 3 à 7 % selon les départements⁹.

Néanmoins, les données peuvent être différentes selon les territoires et les organismes HLM. A titre d'exemple, les « Résidences de l'Orléanais » est un office HLM gérant un parc de 10 000 logements environ sur l'agglomération orléanaise (essentiellement des T2, T3 et T4). En 2016, sur les 970 attributions, 50 % des bénéficiaires avaient moins de 30 ans. Les apprentis et étudiants représentent 10 % des attributions.

Certains organismes HLM proposent depuis peu des colocations aux jeunes sur des logements de grande surface. Néanmoins, cela reste encore insuffisamment développé pour le moment et il existe peu de retours d'expérience.

De la même manière, les logements sociaux meublés ne sont que très rarement proposés aujourd'hui. Mais s'il est prouvé qu'il existe un besoin sur des territoires, il est envisageable qu'un office public HLM développe un partenariat avec des structures de proximité pour la gestion du turn-over.

Globalement les jeunes en mobilité, présents sur du court terme (apprentis, étudiants, intérimaires,...), ne constituent pas le cœur de cible du logement social. D'autres structures y répondent mieux et le logement social ne peut y répondre que partiellement, avec un acteur sur place pour gérer. Cependant, le logement social est bien adapté pour les jeunes qui s'installent professionnellement.

Par ailleurs, il ressort des auditions que le parc social souffre d'une mauvaise image chez beaucoup de jeunes et chez les parents de jeunes. Le parc social peut ainsi être vu comme stigmatisant, de mauvaise qualité car vieillissant, réservé aux seuls exclus, mal situé géographiquement, avec des délais de réponses longs. Alors que les délais se sont notablement raccourcis, le parc social est de plus en plus intégré aux nouvelles opérations de construction en vue d'une mixité de types de logements et une part importante des logements existants a été rénovée énergétiquement ces dernières années.

⁷ Source : USH Centre-Val de Loire. Voir détail en annexe.

⁸ Source : AFIDEM, USH Centre-Val de Loire.

⁹ Pour plus de détails, voir la répartition des demandes, attributions et offres de logements par types de logements et par départements, en annexe.

L'offre de logements dans le privé

Le secteur privé constitue également une offre importante pour les jeunes. Ainsi, les jeunes de moins de 25 ans partis du domicile de leurs parents sont essentiellement locataires dans le privé, à 69 % (source : FILOCOM).

Le logement privé peut être préféré pour plusieurs raisons par rapport à d'autres solutions proposées pour les jeunes. Cela peut être un souhait personnel, surtout si le jeune (ou ses parents) possède des moyens financiers suffisants : large choix de logements dans le parc privé, sentiment d'indépendance, proximité possible des commerces et des services (dont un réseau de transports en commun), proximité possible du centre-ville et des lieux d'animation,... Il n'est cependant pas tout le temps un choix, soit par manque d'information du jeune, soit par manque d'offre spécifique.

Le logement meublé se développe de plus en plus ces dernières années. Majoritairement situés en zone urbaine, les logements meublés sont en moyenne plus petits que les autres logements locatifs. Le marché du meublé permet la rencontre d'une offre en recherche de souplesse et d'une meilleure rentabilité, avec une demande d'étudiants et de jeunes salariés en quête d'une réponse pratique à leur besoin de mobilité. En région Centre-Val de Loire, le parc de meublés est passé de 7 344 logements en 1990 à 16 404 logements en 2012 (source INSEE), soit une offre plus que doublée. De même, la proportion de logements meublés dans l'offre locative privée a largement augmenté : elle est de 5 % en 2012 dans l'Eure-et-Loir, le Loir-et-Cher et le Cher (contre 4 % environ en 1990), 6 % dans l'Indre (3,6 % en 1990) et 9 % dans le Loiret et l'Indre-et-Loire (respectivement 3,3 et 5,6 % en 1990)¹⁰.

Offre d'hébergement chez l'habitant

Les formes sont très diverses avec aux deux extrémités une offre commerciale et l'accueil contre services. Quelques acteurs en région accompagnent la mise en réseau et la médiation dans le cadre d'une cohabitation intergénérationnelle comme la Maison de l'Habitat d'Orléans Métropole ou l'Association Jeunesse et Habitat à Tours (« Un toit en partage » - voir partie 1.4 - Les différentes formes d'habitat intergénérationnel). Le comité départemental habitat jeunes du Cher, porté par l'association FJT Saint-Amand-Montrond, pilote le projet Pas sans toi(t) qui prévoit des solutions innovantes en milieu rural pour les jeunes de 16 à 30 ans et notamment la chambre chez l'habitant.

La facilitation de l'offre spécifique pour les jeunes par le Conseil régional

Trois dispositifs ont été mis en place par le Conseil régional pour faciliter l'accès à une offre de logement spécifique aux jeunes :

- **Une aide pour le financement de travaux de réhabilitation des FJT** (avec un minimum d'atteinte de l'étiquette énergétique C¹¹) **ou la création de FJT**. La subvention est de 30 % du montant des travaux, plafonnée à 10 000 € par logement (le plafond étant souvent atteint), via les conventions Région / Départements. Sur le CPER 2007-2013, 2,1 M€ ont été engagés pour la réhabilitation de 139 logements et la création de 153 logements ; 1,8 M€ sont prévus dans le cadre des conventions Région / Département 2015-2020 (seuls les projets les plus urgents sont fléchés, avec la possibilité d'abonder la thématique ultérieurement si des besoins sont identifiés, lors de la revoyure des conventions à mi-parcours par exemple).

¹⁰ Pour plus de détails, voir le rapport « Le logement meublé locatif ».

¹¹ Voir DPE dans le lexique.

- **Le déploiement de l'intermédiation locative** qui consiste en la sous-location de logements à des jeunes de moins de 30 ans en situation d'insertion professionnelle, via des associations affiliées à l'URHAJ. Cela permet de diversifier l'offre en plus des FJT, sur des zones périurbaines ou rurales. L'aide apportée est forfaitaire, de 3 000 à 4 500 € pour 3 ans (aide qui doit financer la vacance et la remise en état). La sous-location nécessite un agrément, renouvelé tous les 5 ans. Ce dispositif concerne 43 logements, mais qui ne couvrent pas l'ensemble du territoire. Cet outil a mobilisé 321 000 € d'aides régionales depuis sa création. L'objectif est d'avoir un turn-over suffisant, mais ce n'est pas tout le temps le cas. A la sortie du dispositif, 53 % des jeunes ont intégré un logement autonome dans le parc privé ou le parc social.
- Le soutien aux collectivités territoriales pour **développer une offre temporaire meublée dans les zones très rurales pour les apprentis et apprenants** notamment. L'aide est de 30 %, plafonnée à 30 000 ou 50 000 € selon la situation (en cas de rénovation, le logement doit atteindre l'étiquette énergétique C). Ainsi, 14 logements ont été financés sur des territoires très ruraux, pour une aide régionale de 234 500 €.

Zoom sur les dispositifs du Conseil régional concernant le logement

Les dispositifs du Conseil régional ont été refondus en 2013, en lien avec les partenaires et dans le cadre de la mise en place des nouveaux contrats régionaux (CRST - Contrats régionaux de solidarité territoriale) afin de renforcer la visibilité des interventions de la Région. Les principaux objectifs ont été traduits en conditionnalités des aides et bonifications : urbanisme durable, performance énergétique intensifiée et soutien renforcé aux plus démunis. La politique a ensuite été déclinée en 3 axes :

- lutter contre la précarité énergétique,
- susciter une nouvelle offre adaptée aux enjeux du développement durable,
- accompagner le logement des publics spécifiques (jeunes et personnes âgées).

Zoom sur le département d'Indre-et-Loire

Le budget habitat du Département d'Indre-et-Loire représente 3 M€, essentiellement des aides à la pierre aux bailleurs sociaux. Le budget attribué à la construction est à la baisse et la trésorerie des bailleurs sociaux est de plus en plus sollicitée. L'une des forces dans le département réside dans la structuration du partenariat entre les différents acteurs, qui existe depuis longtemps. A noter que la politique du Département, généraliste au début, est de plus en plus fléchée vers les publics spécifiques.

En Indre-et-Loire, 484 logements sont dédiés aux jeunes (hors CROUS) : plus de 400 sont répartis dans 14 FJT, le reste étant de la sous-location, du logement temporaire, conventionnement ASE, de la gestion du parc HLM. Pour cela, le Conseil départemental a conventionné avec 4 structures et associations.

1.2.3 - Les dispositifs facilitant l'accès au logement pour les jeunes

1.2.3.a - Sécuriser l'accès au logement : cautions, aides et prêts

Les dispositifs d'accompagnement du Conseil régional

En complément de dispositifs visant l'offre de logement, le Conseil régional a mis en place pour accompagner les jeunes :

- **L'aide directe au dépôt de garantie**, qui est une avance remboursable de 300 € au maximum pour les jeunes de 16 à 25 ans, afin de faciliter l'accès à leur premier logement.

La Caution Locative Étudiante (CLÉ)

La CLÉ est un dispositif mis en place pour les étudiants n'ayant pas de garant, qui leur permet d'avoir une garantie pour accéder plus facilement à un logement. En région, le dispositif est financé par le Conseil régional et géré par le CROUS, via la plateforme Lokaviz. La garantie est possible pour les étudiants de moins de 28 ans ou les doctorants et post-doctorants de nationalité étrangère. En 2016, elle a bénéficié à 198 jeunes en région.

Les dispositifs d'Action logement - pour les jeunes en emploi

Les 2 missions principales d'Action logement (ex 1 % logement) sont de faciliter le logement des salariés, afin de favoriser l'emploi, ainsi que d'accompagner les salariés dans leur mobilité professionnelle. Action logement est financée par la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) ; toutes les entreprises de plus de 20 salariés sont redevables de la PEEC, à hauteur de 0,45 % de leur masse salariale.

Les différentes aides d'Action logement pour les jeunes :

- Action logement propose aux salariés d'entreprises (qui participent à la PEEC) **25 000 logements réservés** en région Centre-Val de Loire ; en 2015, 4 688 familles ont été logées par le biais de ce dispositif (pour un total de 5 683 demandes). Ce dispositif ne concerne donc pas uniquement les jeunes.
- **Pour le financement de la caution, l'avance LOCA-PASS®** est un prêt gratuit jusqu'à 500 euros, accessible pour tout jeune actif de moins de 30 ans.
- **La garantie LOCA-PASS®** est un dispositif gratuit permettant de présenter un garant dans le parc social. En cas d'impayés de loyers, Action Logement règle au bailleur jusqu'à 9 mois de loyers et charges. La volumétrie du LOCA-PASS® semble néanmoins encore restreinte.
- **VISALE®** est un dispositif gratuit permettant de présenter un garant dans le parc privé. Il est valable pour tous les jeunes de moins de 30 ans (sauf étudiants non-boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents). VISALE® propose une garantie totale de loyer sur l'ensemble de la durée du bail (3 ans), valable quel que soit le logement sous réserve d'un plafond. Il peut être activé rapidement sous 2 à 3 jours. En cas de non-paiement des loyers par le locataire, Action logement met en place un plan d'apurement de la dette ; le locataire peut être « fiché » dès lors que le dispositif est enclenché. Le dispositif VISALE, récent, est encore peu connu : 500 ont été mis en œuvre en 2016 en région, l'objectif est de 4 000 pour 2017.
- Pour les jeunes en alternance, **l'aide MOBILI-JEUNE®** consiste en une subvention jusqu'à 100 euros par mois, par jeune, en cas de double logement. Pour le moment, le système ne permet pas une

souplesse sur la durée d'hébergement (certaines résidences accueillent des jeunes à la semaine voire à la nuitée).

- En cas de déménagement pour le travail, le dispositif **CIL-PASS mobilité**® permet d'accompagner le jeune dans ses démarches de recherche de logement et d'installation. Pour un déménagement dans un logement locatif à plus de 70 km, l'**aide MOBILI-PASS**® permet de bénéficier d'une subvention pour la recherche du logement et d'un prêt à 1 % pour les autres frais.

1.2.3.b - Orienter vers des solutions logement

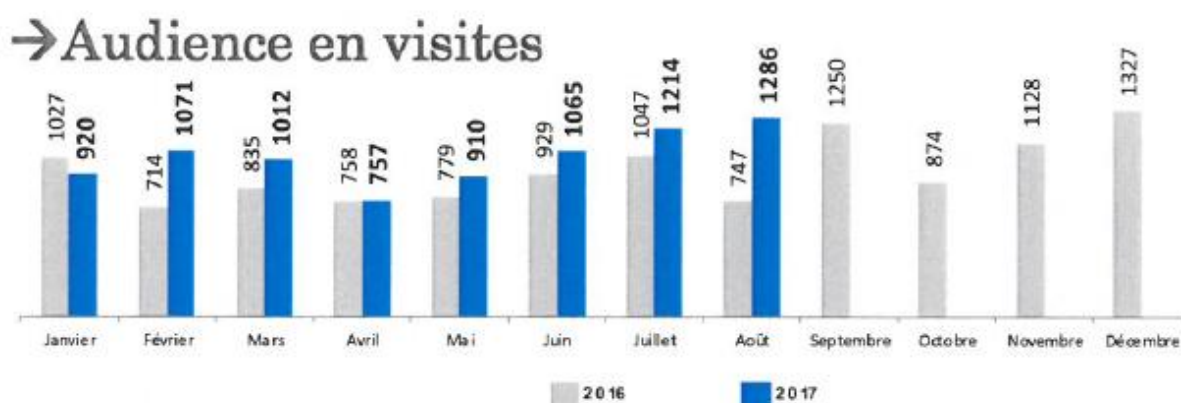
La plateforme e-logement

Elle a pour objectif de faciliter le logement des apprenants, notamment pour les situations complexes de double voire triple résidence. Adossée au site ETOILE, elle oriente, en ligne, vers l'offre d'hébergement institutionnel (FJT, internats de lycées, de CFA et de MFR, CROUS, auberges de jeunesse, logements et gîtes communaux et intercommunaux,...), complétée par une offre chez l'habitant en milieu rural (notamment pour les apprenants tels que les apprentis ou les stagiaires recherchant une offre de logement meublé pour des séjours plus ou moins longs). L'un des intérêts de la plateforme est la mutualisation car certaines structures offrant des hébergements pour un public particulier ne sont pas tout le temps complètes.

La plateforme e-logement existe depuis début 2015 et recense 174 offres, principalement sur les pôles urbains, mais avec l'ambition de couvrir le territoire régional. Elle est portée par le GIP Alfa Centre et est animée par l'URHAJ. Elle a été développée en partenariat avec le Conseil régional (204 000 € investis en fonctionnement depuis 2012, dont 162 000 € provenant de la Région - création et gestion du site, animation, recherche de nouveaux logements / investigation, communication). La plateforme e-logement permet de renforcer ou créer des liens entre le monde de la formation et celui du logement.

Trois axes sont identifiés pour la suite :

- la consolidation de l'offre déjà référencée et l'investigation de nouveaux logements, notamment sur les territoires ruraux,
- le renforcement de la visibilité du dispositif, en particulier avec les centres de formation et entreprises comme relais d'information,
- l'évaluation de l'outil, notamment auprès des hébergeurs et des apprenants.



On dénombre 8 235 visites sur la période janvier - août 2017, soit une augmentation de 20 % par rapport à la même période en 2016.

La plateforme Lokaviz

A noter, l'existence de Lokaviz, plateforme regroupant des offres de logement pour les étudiants qui est gérée par l'État et les CROUS.

Le « système D »

Enfin, à l'heure de l'économie collaborative et de l'ubérisation, de plus en plus de jeunes utilisent les réseaux sociaux ou les plateformes commerciales pour trouver des solutions de logement dans le parc privé, notamment dans le cas d'un logement ponctuel (attire des logements déjà meublés ou des chambres chez l'habitant pour des solutions ponctuelles). Cette pratique devrait davantage se développer dans les prochaines années. Même si elle peut sembler réactive, elle ne permet pas de garantir une offre de qualité, elle n'a pas de cadre juridique et n'ouvre pas de droits à des aides au logement bien souvent. Certains abus sont régulièrement constatés, l'encadrement de ces pratiques étant plus complexe.

1.2.3.c - Accompagner vers et dans le logement

Exemple de l'accompagnement des jeunes proposé par les adhérents de l'URHAJ

Les adhérents Habitat Jeunes (URHAJ) mettent à la disposition des jeunes qu'ils logent un ensemble d'actions socio-éducatives individuelles et collectives. Ainsi, ils doivent assurer :

- des actions d'accueil, d'information et d'orientation en matière de logement, lesquelles doivent permettre de réaliser un diagnostic de la situation des jeunes (ressources, potentialités, éventuelles difficultés) ;
- des actions dans le domaine de l'emploi, de l'exercice de la citoyenneté, de la santé, de l'accès aux droits et à la culture, de la formation et de la mobilité, du sport et des loisirs. Il peut s'agir d'actions collectives visant à favoriser la socialisation, les échanges et le partage d'expériences ;
- en complément, un accompagnement socio-éducatif individualisé est prévu pour les jeunes en difficulté afin de les aider à concevoir un projet et de leur proposer un suivi, de les guider dans leurs démarches, de mobiliser les aides dont ils peuvent bénéficier et d'assurer une interface avec les autres services associatifs ou publics (Missions locales, Pôle emploi...).

1.2.3.d - Accéder à la propriété

L'accession à la propriété concerne plutôt des jeunes déjà engagés dans leur vie professionnelle et rencontrant moins de difficultés financières et/ou sociales que d'autres jeunes. Pour cette raison, cet aspect n'est pas détaillé dans le rapport.

Récapitulatif des différents dispositifs pour faciliter l'accès au logement des jeunes

DISPOSITIF	GESTIONNAIRE	PUBLIC CONCERNÉ	PRINCIPE
Plateforme e-logement	GIP Alfa Centre (animateur :URHAJ)	Ensemble des jeunes	Regroupe les offres de logement pour les jeunes en région, plutôt pour le logement temporaire
APL	CAF	Ensemble des jeunes payant un loyer, sous condition de ressources	Aide au logement mensuelle
CLÉ (Caution locative étudiante)	CROUS	Etudiants de moins de 28 ans doctorants et post-doctorants de nationalité étrangère	Permet de présenter un garant
Aide au dépôt de garantie	Conseil régional	Jeunes de 16 à 25 ans	Avance remboursable de 300 € au maximum pour faciliter l'accès à leur premier logement
Avance LOCA-PASS	Action logement	Tout jeune actif de moins de 30 ans	Prêt gratuit jusqu'à 500 € pour le financement de la caution
Garantie LOCA-PASS	Action logement	Jeunes de moins de 30 ans	Permet de présenter un garant dans le parc social
VISALE	Action logement	Jeunes de moins de 30 ans (sauf étudiants non-boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents)	Permet de présenter un garant dans le parc privé
MOBILI-JEUNE	Action logement	Pour les jeunes de moins de 30 ans ayant une double résidence	Subvention jusqu'à 100 € par mois
Aide MOBILI-PASS	Action logement	Pour les jeunes déménageant à plus de 70 km pour raisons professionnelles	Subvention pour la recherche du logement et prêt à 1 % pour les autres frais
CIL-PASS mobilité	Action logement	Pour les jeunes déménageant pour raisons professionnelles	Accompagnement dans les démarches de recherche de logement et d'installation
FSL (Fonds de solidarité pour le logement)	Département	Jeunes payant un loyer avec d'importantes difficultés financières	Aide financière pour assurer les dépenses liées au logement (factures, loyers,...)

N.B. Des aides ponctuelles existent en plus comme l'aide financière de 335 € versée par l'État pour les jeunes apprentis de moins de 21 ans en 2016/2017.

1.2.4 - Les dispositifs pour les jeunes rencontrant de grandes difficultés sociales et/ou financières

Dans la construction progressive des trajectoires professionnelles, résidentielles, relationnelles, certains jeunes sont incontestablement « plus outillés », disposant du capital social (réseaux d'amis, aide de la famille, études, orientations professionnelles), économique ou culturel suffisant leur permettant d'appréhender l'avenir et l'incertain. Pour eux, le mode de déroulement séquentiel des trajectoires (les 3 trajectoires de vie citées ci-dessus) pourra être vécu comme une chance, un mode de développement personnel plus riche. Surtout si la famille soutient une démarche assez longue d'entrée dans la vie active. Ils auront un fil conducteur, les études ou l'exercice d'une activité, d'un travail, qui donnera sens à leurs projets et leur permettra d'anticiper de façon cohérente les trois trajectoires précédemment décrites.

Pour les autres, ce parcours sera vécu comme chaotique. L'incertitude prendra la forme de l'insécurité et de la précarité dues à l'absence ou l'insuffisance de ressources et de perspectives, l'obligation de passer par un dispositif d'insertion, l'impossibilité de se projeter ou d'exprimer ses désirs. Ici, le fil conducteur donnant un sens est inexistant, notamment concernant la trajectoire d'insertion professionnelle.

Les missions locales

Les missions locales existent sur l'ensemble du territoire et interviennent sous la forme d'associations, pilotées par des élus. Elles ont pour objectif d'accompagner les jeunes de 16 à 25 ans uniquement, sortis du système scolaire, en particulier en termes d'insertion et au-delà de la question de l'emploi. Les missions locales mettent notamment en place le dispositif PACEA (Parcours d'Accompagnement Contractualisé vers l'Emploi et l'Autonomie), ainsi que la « Garantie jeunes », un accompagnement intensif avec des mises en situation professionnelle assorti d'une aide financière. Cette « Garantie jeunes » apporte une réponse en termes d'insertion sociale et professionnelle, mais l'offre de logement et le prix du loyer ne correspondent pas au niveau de ressources des bénéficiaires. Par ailleurs, beaucoup de ces bénéficiaires ne sont pas autonomes pour occuper seuls un logement ; se pose ainsi la question de l'accompagnement.

Les missions locales travaillent sur l'autonomie du jeune et la construction de son parcours. Même si elles n'interviennent pas directement sur la question du logement et de l'hébergement, elles orientent et font le lien avec d'autres structures.

Ainsi, pour le logement, la mission locale de l'Orléanais soutient essentiellement des jeunes venant d'accéder à un premier emploi, qui sont des primo-locataires. La mission locale oriente vers les outils existants (par exemple, le dispositif VISALE activé pour 20 jeunes l'an passé), mais également pour la constitution de dossiers pour l'accès à ce premier logement.

La Mission locale de l'Orléanais intervient davantage pour les jeunes sans ressources, orientés alors vers l'hébergement. La bascule entre hébergement et logement peut se faire à partir du moment où le jeune dispose de ressources financières. En réalité, l'absence de ressources s'accompagne souvent d'autres problématiques chez le jeune.

Zoom sur une expérimentation de colocation en HLM (Tours Habitat)

Une expérimentation de colocation en HLM (Tours Habitat) en Indre-et-Loire est menée pour des jeunes en situation de grande précarité sans ressources. Un accompagnement spécifique est prévu par l'association Jeunesse et habitat, avec le soutien du Conseil départemental. En deux ans, 7 jeunes ont pu bénéficier de cette expérimentation ; la demande est formulée par un travailleur social.

De l'hébergement au logement

En préambule, il faut distinguer les deux notions : logement et hébergement.

Pour le logement, les locataires ont un statut d'occupation (bail ou contrat de résidence) avec des droits (droit commun qui garantit le maintien dans les lieux et régit l'expulsion) et des devoirs (payer son loyer et entretenir l'habitation louée). Les personnes paient un loyer et peuvent si besoin, bénéficier des aides personnalisées au logement.

L'hébergement se distingue du logement par l'absence de statut d'occupation garantissant le maintien dans les lieux. Un contrat peut être parfois signé entre l'hébergé et le centre, mais celui-ci est plus un outil éducatif qu'une pièce juridique. Les bénéficiaires (car ils ne sont pas locataires) ne paient pas de loyer, mais paient éventuellement une participation aux frais d'hébergement qui doit être proportionnelle aux ressources. Ces personnes ne bénéficient pas des protections et des droits des locataires (par exemple ils n'ont pas le droit à l'APL et sont soumis à un règlement intérieur). En résumé, l'hébergement est provisoire et le bénéficiaire n'est pas chez lui.

La Fédération des acteurs de la solidarité (FAS, anciennement FNARS) a pour objectif d'accompagner une multitude de types de publics vers la réinsertion. Cela passe donc notamment par la problématique de l'hébergement et du logement. Le public jeunes (18-25 ans) représente 20 à 25 % du public suivi par la Fédération des acteurs de la solidarité. En effet, les jeunes sont exclus des dispositifs de revenus minimum, ce qui entraîne des situations de détresse sociale.

Depuis plusieurs années, les principales organisations régionales fédérant les acteurs de l'hébergement et du logement (USH, FNARS, SOLIHA, URIOPSS et URHAJ) ont établi un partenariat inter-réseaux afin que leurs adhérents coopèrent dans leurs territoires respectifs pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus fragiles.

Sans rentrer dans le détail de l'hébergement, nous pouvons donner ici quelques éléments à ce sujet, notamment sur les passerelles entre hébergement et logement. L'hébergement est indispensable à un moment donné, pour des jeunes dans le besoin. Mais si la phase d'hébergement dure trop longtemps, elle peut être contre-productive. D'autant plus que l'hébergement coûte en général plus cher que le logement pour les institutions qui viennent en soutien des gestionnaires (entre la structure d'accueil, l'accompagnement, la restauration,...). Il faut donc que le basculement entre l'hébergement et le logement intervienne au bon moment. La Fédération des acteurs de la solidarité accompagne ainsi les jeunes sur la période de transition entre les deux, les risques de « rupture » demeurant importants. Néanmoins, peu de moyens existent dans l'accompagnement au logement, hormis le fond de solidarité pour le logement (FSL)¹², géré par les Départements. Ainsi, certains jeunes ne devraient pas rester dans l'hébergement, mais ils ne sont pas solvables. L'accompagnement de certains publics en début de phase logement est indispensable pour assurer une meilleure rotation sur l'hébergement, même si cet accompagnement représente un coût financier important. Pour cette phase de transition, le logement très social (PLAI) et de petite surface est adapté pour les jeunes avec de faibles ressources financières mais autonomes. Cependant, une carence existe sur ce type de logement sur certains secteurs.

¹² Le FSL accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement. Le FSL peut notamment financer les dépenses liées à l'entrée dans un logement (dépôt de garantie, premier loyer, assurance du logement, frais de déménagement), les dettes de loyer charges comprises, les factures d'énergie, d'eau et de téléphone.

La question du logement en situation de handicap et des jeunes mineurs en situation isolée a retenue toute notre attention ; cependant les problématiques sont vastes et complexes, avec des diversités de situation. Par ailleurs, le handicap ne se situe pas sur une classe d'âge particulière. Cette problématique pourra faire l'objet d'un développement ultérieur si besoin.

Conclusion partielle

Les difficultés pour trouver un logement peuvent fortement impacter la vie du jeune comme sa formation ou sa vie professionnelle.

D'une manière générale, il semble ressortir des différentes auditions qu'il n'y a cependant pas de problèmes majeurs sur le nombre de logements existants en Centre-Val de Loire pour les jeunes. Ceci est à nuancer car certaines zones demeurent déficitaires en nombre de logements pour les jeunes (par exemple, Lamotte-Beuvron, Gien,...). De plus, l'offre de logements ne correspond pas toujours aux besoins des jeunes en termes de surface, de localisation, de présence de services associés ou à proximité, de souplesse d'utilisation (hébergement à la semaine, à la nuitée,...) ou de coûts du loyer. Par ailleurs, se pose la question de la visibilité des mesures offertes par les différentes structures.

Les publics les plus confrontés à des obstacles sont les jeunes en grande difficultés financières et/ou sociales et ceux étant amenés à occuper de manière plus ou moins ponctuelle plusieurs logements (apprentis et stagiaires notamment).

Enfin, certains jeunes apparaissent hors statistiques car compte-tenu du manque de moyens ou de la complexité pour trouver un logement, le jeune peut abandonner l'idée de se loger ailleurs ou de suivre telle ou telle formation.

1.3 - Le parcours vers l'accompagnement à une possible perte d'autonomie des seniors

1.3.1 - Définition du public senior

L'âge à partir duquel on utilise le terme « personne âgée » ou « senior » est difficile à définir. Le terme même de « senior » est utilisé dans différents domaines (travail, sport, santé,...) avec des limites d'âge très variables. Les progrès de la médecine, une meilleure hygiène de vie, une alimentation de qualité, de bonnes conditions de travail (allègement du temps et de la pénibilité du travail) et des logements davantage salubres ont permis d'allonger l'espérance de vie et la durée de vie en bonne santé. De ce fait, cet âge à partir duquel on devient personne âgée, appelé souvent troisième âge (après l'enfance et l'âge adulte) a tendance à augmenter.

Schématiquement, on pourrait distinguer deux classes d'âge :

- les personnes de plus de 60/65 ans, jeunes retraités, en général en bonne santé, et autonomes ;
- les personnes de plus de 80 ans, appelées parfois classe du quatrième âge, où les problèmes de santé sont souvent plus nombreux et où des questions d'autonomie peuvent apparaître.

Bien entendu, ces deux classes d'âge sont approximatives, tout le monde n'étant pas égal par rapport à la santé.

Dans le rapport, on utilise aussi bien le terme de senior que de personne âgée, en s'intéressant davantage à la deuxième classe d'âge, sauf précision explicite.

1.3.2 - Les mesures pour bien vivre « chez soi »

Rester dans son domicile, de façon autonome et en sécurité est une demande croissante de notre société. Vivre dans son propre logement est un puissant symbole d'autonomie. Cela impose que l'habitat puisse s'adapter aux besoins de son ou ses occupants.

1.3.2.a - Les mesures pour l'adaptation du logement

Les bailleurs sociaux engagés dans une politique d'adaptation des logements au vieillissement

Dans le parc social régional, 23 % des titulaires de baux ont plus de 65 ans en 2016, avec des différences entre les territoires (29 % dans l'Indre, 21 % dans le Loiret et le Loir-et-Cher) ; ils étaient 20 % en 2009¹³. Même si 90 % des personnes âgées du parc social sont autonomes, cela pose et posera des questions d'adaptation nécessaire des logements.

La demande d'entrée en HLM des retraités est en augmentation. Les plus de 65 ans représentent 8 % des demandeurs (19 % pour les 50-64 ans), proportion identique à la moyenne nationale, mais avec des écarts significatifs entre le Cher et l'Indre (11 %) et le Loiret (5 %)¹⁴.

¹³ Source : USH Centre-Val de Loire. Voir détail en annexe.

¹⁴ La demande d'entrée en HLM des retraités est en augmentation.

Pour les personnes âgées souhaitant se maintenir à domicile, les bailleurs se sont engagés dans l'adaptation des logements et du cadre de vie du parc social à la perte d'autonomie des résidents liée au vieillissement. Les adaptations peuvent être liées à un handicap :

- moteur : les circulations, les sanitaires, les fenêtres, les commandes, la salle de douche, les équipements de la cuisine,... ;
- visuel : les circulations et le repérage dans l'espace, l'interphone, la localisation des obstacles,... ;
- auditif : la communication orale, l'interphone, la sonnette de porte,... ;
- mental ou psychique : le repérage des espaces et leurs fonctions, la communication, la sécurisation du logement)...

L'adaptation du parc existant se fait soit au cas par cas (demande d'un occupant), soit dans le cadre d'une stratégie patrimoniale en lien avec les politiques de réhabilitation. Parallèlement les bailleurs produisent des logements neufs adaptés.

Un label spécifique « Habitat senior service » a été créé pour répondre à ce besoin d'assurer le « bien vieillir à domicile » des personnes âgées. Il a pour objectif de favoriser le « bien vieillir chez soi » des seniors qui habitent dans un logement social existant ou neuf. Ce label ne concerne pas uniquement l'habitat des seniors, mais également leur environnement : adaptations techniques de l'habitat, renforcement des services (aide aux démarches administratives, ...) et adaptation des abords de la résidence (revêtement antidérapant, arrêt minute...). Le bailleur labellisé s'engage entre autres à mettre en conformité au moins 0,5 % de son stock les trois premières années. Pour contrôler le respect de ses engagements¹⁵, une évaluation est réalisée tous les 3 ans par un organisme évaluateur. A noter que le label comporte deux niveaux d'exigence : 1 et 2 étoiles.

A souligner que l'article 20 de la loi pour l'Adaptation de la Société au Vieillissement, du 14 décembre 2015, permet que des logements sociaux peuvent être attribués en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, notamment si ces logements sont réalisés à leur intention.

Le maintien à domicile nécessite parfois un changement de logement pour une installation dans un logement adapté. Envisager de déménager peut être mal vécu par les personnes âgées et donc doit être anticipé par avance. De nombreuses personnes âgées restent ainsi dans le même logement, souvent trop grand et pas adapté, par choix financier (le passage à une surface plus petite n'entraîne pas forcément une baisse du loyer), par attachement au quartier et au voisinage. Les déménagements demandent un accompagnement des locataires concernés.

Dans le cadre de sa politique en faveur du logement des personnes âgées, le Conseil régional accompagne des bailleurs sociaux dans le développement de programmes d'adaptation de leur parc aux côtés des Conseils départementaux qui souhaitent inscrire cette ambition dans la convention Région/Département 2015/2020. C'est le cas du Département d'Indre-et-Loire où 500 000 € de crédits régionaux ont été réservés (financement à parité avec le Département). Une intervention qui concerne tant des travaux à

Les dispositifs de la Région :

- O Un seul outil régional pour plus de lisibilité : les Conventions Région-Département ;
- O Une vision partagée des besoins avec les Départements compétents en matière de gérontologie ;
- O Des priorités régionales affirmées issues du SRADDT/plan Urgence santé.

¹⁵ Pour le détail des engagements, voir : http://www.habitatseniorservices.fr/p-label-hss_fr.htm

l'intérieur du logement, pour faciliter l'accès depuis l'extérieur ou encore les parties communes pour les logements collectifs. Les travaux prévus sont conformes aux préconisations d'un ergothérapeute (visite préalable au domicile). L'intensité de l'aide varie selon l'ambition du programme (30 % ou 50 %) d'un coût compris entre 4 000 € et 20 000 €.

Depuis 2016, la Carsat Centre-Val de Loire a contractualisé avec la plupart des bailleurs sociaux pour le financement de l'adaptation des logements des seniors ; 200 logements ont ainsi pu faire l'objet d'aménagement.

Exemple de la politique suivie par un bailleur

Aujourd'hui, 30 % des locataires de Val Touraine Habitat (VTH) ont plus de 60 ans. Et cette proportion est appelée à s'accroître dans les années à venir. Voilà pourquoi VTH s'apprête à mettre en œuvre un programme de prise en compte du vieillissement.

Dans les mois à venir, le bailleur social va mener une enquête auprès des locataires les plus âgés pour connaître précisément leurs besoins et dresser un état des lieux détaillé. Parallèlement, VTH a prévu d'investir chaque année près de 900 000 € pour réaménager ses logements existants ou en construire de nouveaux mieux adaptés, soit au total, une trentaine chaque année.

Le premier programme de constructions neuves plus particulièrement destinées aux personnes âgées va ainsi être engagé à Sainte-Maure-de-Touraine en plein centre-ville. Six appartements de plain-pied vont être intégrés dans un ensemble de douze logements, à proximité immédiate de la bibliothèque et d'une salle intergénérationnelle. Tous ces appartements adaptés bénéficieront d'équipements spécifiques : receveur de douches extra-plats, WC surélevés avec barre de maintien, volets roulants électriques, prises électriques à hauteur... Ces prestations que l'on retrouvera aussi dans les logements rénovés n'entraîneront pas de surcoût ni de charges supplémentaires pour les locataires ».

En cas de déménagement, le bailleur social a également prévu une aide spécifique de 1 500 €. Par ailleurs, un service d'assistance sera mis en place pour aider les locataires âgés dans certaines tâches : pose de rideaux, petites réparations... « *Si nous voulons renforcer le maintien à domicile, nous devons apporter de nouveaux services* », insiste Jean-Gérard Paumier en évoquant un véritable « enjeu de société » (cf. article de la Nouvelle République du 27 avril 2017 : <https://www.lanouvellerepublique.fr/actu/val-touraine-habitat-pense-aux-locataires-ages>).



L'adaptation des logements dans le parc privé

La nette majorité des personnes âgées de plus de 60 ans occupants un logement du parc privé en est propriétaire¹⁶. Ainsi, ils représentent 51 % des propriétaires occupants (PO), mais seulement 21 % des locataires du parc privé (30 % de ceux du parc public). Ces proportions sont plus fortes dans la région que dans le reste de la France.

Les plus de 60 ans représentent selon les départements entre le tiers (Loiret) et la moitié (Indre) des occupants du parc privé potentiellement indigne.

De même, les plus de 60 ans constituent environ les 2/3 des PO potentiellement en situation de précarité énergétique (PO éligibles aux aides de l'ANAH occupant un logement construit avant 1975, en particulier une maison individuelle).

¹⁶ 79 % des personnes âgées de plus de 60 ans occupants un logement du parc privé sont propriétaires : Filocom (2013) - âge de référence du ménage fiscal.

Les aides de l'ANAH

L'Agence Nationale de l'Habitat a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Elle accorde donc notamment des aides financières pour l'amélioration des logements ainsi que certains aménagements d'accessibilité sur les parties communes de copropriété.

Peuvent bénéficier des aides de l'ANAH concernant des travaux de mise aux normes, d'accessibilité ou d'adaptation de leur logement :

- les propriétaires occupants principalement,
- les propriétaires bailleurs,
- les syndicats de copropriétaires pour des travaux sur des parties communes,
- les locataires.

Les deux critères de l'ANAH pour l'attribution des subventions sont le niveau de ressources, dont le plafond est actualisé chaque année ainsi que le montant des travaux, qui doit être supérieur à 1 500 euros.

En moyenne, il faut compter un délai de 6 mois à un an entre le dépôt du dossier complet et la fin des travaux liés à l'autonomie. Les travaux ne peuvent être commencés avant la constitution du dossier de demande de subvention.

Deux types d'aides visent spécifiquement les propriétaires occupants :

- pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie en faveur des propriétaires occupants. La subvention peut aller jusqu'à 50 % du montant des travaux (plafond de travaux de 20 000 € HT). Cela concerne un millier de dossiers par an en région ; en moyenne l'ANAH apporte 2 700 € de subvention pour 6 400 € HT de travaux éligibles.
- pour la lutte contre la précarité énergétique en faveur des PO. La subvention peut aller jusqu'à 50 % du montant des travaux (plafond de travaux de 20 000 € HT), cumulable à une subvention du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) du parc privé de 10 % du montant des travaux, plafonnée à 2 000 € ou à 1 600 € suivant les ressources

Les aides de la Carsat

La Carsat Centre-Val de Loire intervient en faveur de l'adaptation des logements en vue d'un maintien à domicile des personnes âgées relevant du GIR 5-6 (retraités du régime général).

Des subventions de 1500 € à 2500 € (en fonction des ressources des retraités) viennent participer au financement de travaux d'adaptation ; 80 % des travaux porte sur l'adaptation de la salle de bain.

Les aides de l'ANAH sont cumulables avec d'autres aides : par exemple Département, CCAS, Caisse de retraite,... pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ; PTZ, Crédit d'impôt à la transition énergétique, Commune, EPCI pour la lutte contre la précarité énergétique.

L'objectif régional de 3 600 logements adaptés en 2016 (tous types) n'a pas été atteint. En effet, les aides sont insuffisamment connues et les dossiers semblent complexes à monter. Les temps d'instruction sont parfois jugés trop longs et les subventions sont accordées après travaux.

A noter aussi, le partenariat entre l'ANAH et Action Logement : réservation de logements conventionnés ANAH à loyers maîtrisés (objectif 2017 de 180 logements).

Accompagner les particuliers dans les opérations d'adaptation des logements

Plusieurs programmes incluant l'accompagnement des particuliers peuvent être mis en place :

- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui consiste en un partenariat entre l'ANAH et une collectivité territoriale. Un opérateur peut alors aider au montage de dossiers, accompagner pour le suivi des devis et des travaux, la prestation étant gratuite pour le propriétaire.
- Programme d'intérêt général (PIG) programme d'amélioration de l'habitat, de plus en plus utilisé par les collectivités, est adapté lorsque l'objectif est de résoudre une problématique d'intérêt général bien particulière. La zone concernée est beaucoup plus variable que celle de l'OPAH et peut s'étendre jusqu'au département en entier. En Indre-et-Loire, un PIG est mis en œuvre pour la rénovation énergétique ; dans l'Indre, un PIG pour l'adaptation à la perte d'autonomie est en cours ; dans le Cher, un PIG pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie a été mis en place en octobre 2017.

Le Conseil régional, les Conseils départementaux et la Carsat Centre-Val de Loire soutiennent les programmes d'adaptation des logements à la perte d'autonomie en accompagnement de l'ANAH (OPAH, PIG,...) :

- Partenariat en cours Conseil régional / Conseil départemental de l'Indre (et Carsat Centre-val de Loire depuis le 1^{er} septembre 2017) pour le fonctionnement du PIG relatif à l'adaptation du logement aux personnes âgées ou handicapées. La Région apporte 1 M€ pour le PIG de l'Indre ; une commune sur trois est couverte par le dispositif (soit 93 communes). L'aide moyenne est de 1 400 € par dossier, financé à parité avec le Conseil départemental et la Carsat ; le bénéfice revient majoritairement à des propriétaires, dont un sur deux est âgé de plus de 80 ans.
- Partenariat en cours Conseil régional / Département du Cher / Carsat Centre-Val de Loire pour le financement d'un PIG sur le même champ.

En Indre-et-Loire, le Conseil départemental, en partenariat avec l'ANAH et la Carsat Centre-Val de Loire, lance un nouveau Programme d'Intérêt Général 2017-2022 intégrant le volet « autonomie ». En effet, sur la période 2012-2016, le PIG départemental portait sur la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (1 M€ sur 4 ans). En 2017-2019, le PIG intervient désormais sur la lutte contre l'habitat indigne, contre la précarité énergétique et adaptation du domicile à la perte d'autonomie (600 K€ sur 3 ans). Un opérateur unique intervient auprès des particuliers pour l'amélioration de leur logement : SOLIHA Indre-et-Loire (Solidaires pour l'habitat, ex PACT). L'accompagnement est pris en charge intégralement. Des permanences locales sont organisées. Le PIG prévoit également un abondement des subventions par les intercommunalités et la mobilisation d'autres financeurs.

Enfin, la Mutualité Sociale Agricole (MSA) propose des diagnostics à destination des personnes âgées pour vérifier le confort et l'adaptation de leur logement.

L'adaptation matérielle des logements : la domotique

Les solutions de domotique sont de plus en plus sollicitées par les personnes âgées et leurs familles, afin de sécuriser le logement, de faciliter les actions de la vie quotidienne ou encore de rassurer les proches.

Différentes expériences ou solutions sont développées en région :

- Le projet de la « Maison bleue » à Blois¹⁷, développé par le Conseil départemental du Loir-et-Cher, est « *un espace grandeur nature et ouvert à tous pour tester les solutions, les aménagements, et les équipements qui permettent de continuer à vivre chez soi lorsqu'on est âgé ou handicapé* ». Ce projet original et innovant, propose un logement témoin, un espace conseil ainsi qu'un espace d'accompagnement pour faciliter la coordination avec les professionnels.
- Le projet GIS MADONAH¹⁸ (Groupement d'Intérêt Scientifique pour le Maintien et l'Assistance Diurne Ou Nocturne pour personnes Âgées et/ou Handicapées), programme animé par l'Université d'Orléans, est un exemple d'appartement connecté, dans le parc social, à Bourges (résidences Belleville). L'appartement, domotisé et aménagé, permet de réaliser des tests grandeur nature.
- En 2016, la Carsat Centre-Val de Loire a lancé un appel à projets « Silver autonomie » ; cinq promoteurs proposant des solutions domotiques pour les logements ont été financés à hauteur de 404 000 €.
- Des entreprises se sont emparées de ce secteur d'avenir, telle la start-up « Objet domotique » basée à l'incubateur Mame à Tours.

Par ailleurs, il existe un partenariat entre le Conseil régional et le Département du Loir-et-Cher pour la mise en œuvre de solutions domotiques associées à des prestations de services. L'objectif est la desserte de 2 200 domiciles sur 7 ans. Le programme est confié, depuis janvier 2014, via une délégation de services publics, à la société SIRMAD de la Fondation Caisse d'Épargne, conclue pour une durée de 7 ans pour un coût de 4 M€. La participation régionale de 1 990 000 €.

L'adaptation en urgence / sans anticipation

Un bénéficiaire sur deux des aides de l'ANAH a plus de 80 ans. Les aides d'adaptation des logements par l'ANAH sont accordées en fonction du niveau de dépendance de la personne âgée. De la même manière, les travaux d'adaptation des logements du parc social sont conditionnés à un niveau de dépendance constaté. Actuellement, les travaux d'adaptation ne peuvent pas se faire en anticipation de la perte d'autonomie. Pourtant, la question de l'anticipation des travaux se pose d'autant plus pour les personnes âgées. Les travaux sont source d'inquiétude et vécus comme des contraintes (nous avons tous entendu d'une personne âgée « à notre âge, cela ne vaut plus le coup »).

1.3.2.b - L'apport de services

Au-delà des besoins d'adaptation du logement, le maintien à domicile pose un deuxième enjeu : l'apport de services : services de première nécessité et ceux permettant d'entretenir une vie sociale harmonieuse.

Le service à la personne sort du champ de compétence des bailleurs sociaux et il n'est pas possible de faire intervenir spécifiquement tel ou tel partenaire. La vente de services est distincte du logement (conformément à la réglementation). Dans le parc social, la partie services est en général gérée par un CCAS.

¹⁷ Pour plus de détails, voire le site : <http://www.lamaisonbleue41.fr/>

¹⁸ Pour plus de détails, voire le site : <http://www.bourges.univ-orleans.fr/madonah/>

L'association AGEVIE favorise le maintien à domicile en proposant un accueil de jour (une quinzaine de sites en Indre-et-Loire, avec un accueil de 1 à 2 jours/semaine). Les services d'accueil de jour d'AGEVIE accueillent des personnes âgées qui vivent à domicile mais qui n'ont plus la possibilité de sortir de chez elles seules, de rencontrer des personnes de leur âge et de vivre des activités adaptées. Des activités sont proposées en groupe tout au long de la journée, visant à stimuler tous les sens : ateliers mémoire, ateliers artistiques, cuisine, gymnastique douce, sorties... Ce service a un coût (Tarif journalier : de 29 à 37 € selon le niveau de dépendance) avec des aides possibles en fonction des situations (APA ou caisses de retraites).

Monalisa est une association nationale contre l'isolement des personnes âgées à laquelle le CCAS de Châteauroux adhère.

« Les sourires de Monalisa » est une exposition de photos témoignant des relations entre des personnes âgées castelroussines isolées et les bénévoles et jeunes volontaires en service civique, leur rendant visite. L'exposition a été organisée par l'Office des personnes à la retraite du CCAS de Châteauroux avec le soutien de nombreux partenaires dont la Fondation Isabelle Camenen, la Carsat et la Ville de Châteauroux.

L'exposition hors murs a circulé dans les quartiers de la ville de juillet à novembre 2016. Le jour de l'installation de l'exposition, une rencontre conviviale était mise en place pour aller à la rencontre des habitants de chaque quartier.



1.3.2.c - Le repérage de la perte d'autonomie

Le Conseil départemental d'Indre-et-Loire anime un groupe de travail pour « favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées en difficulté ». Parmi les actions du groupe, une méthodologie a été mise en place, à l'échelle de la Communauté de communes Touraine Nord-Ouest, pour recenser les personnes âgées pour lesquelles des difficultés apparaîtraient dans le cas d'un maintien à domicile et dans la perspective de proposition d'un habitat intermédiaire. Le groupe souhaite développer cette méthodologie pour le reste du milieu rural du département.

La Carsat et La Poste, un partenariat pour le bien vieillir, une action concertée pour accompagner les seniors fragilisés tout au long de leur retraite

L'isolement s'accroît avec le vieillissement et favorise la perte d'autonomie. C'est pourquoi, la Carsat, en collaboration avec la Poste, lance l'expérimentation d'une nouvelle offre d'accompagnement des retraités en situation de difficultés.

Ce dispositif innovant consiste à proposer aux seniors qui le souhaitent, un échange avec leur facteur sur leur situation. Ces entretiens permettront de repérer les retraités fragilisés et les situations à risque. La Carsat interviendra alors pour leur proposer des services et des aides adaptés à leurs besoins. Cette démarche gratuite pour les retraités, vise à préserver l'autonomie au domicile : vie sociale, logement, prévention, plan d'aide,...

1.3.3 - Les mesures pour les situations de « transition » : l'habitat intermédiaire

Ces habitats se situent entre le "domicile ordinaire" (maison ou appartement occupé généralement par un seul ménage) et les maisons de retraite médicalisées publiques ou privées (EHPAD). Résidence autonomie, habitat services, habitat adapté, habitat intergénérationnel... les formes sont variées. Les habitats intermédiaires permettent de préserver le chez soi, avec des services à disposition dans une dimension collective. Les services peuvent être sur place ou à proximité immédiate.

Nous pouvons questionner l'intermédiation de certains habitats pour personnes âgées du fait de l'absence totale de réflexion gérontologique en vue du ralentissement/accompagnement de la perte d'autonomie. Ils répondent cependant à un certain type de demande, avec un habitat groupé (cela peut rassurer, les personnes âgées aimant souvent être dans l'entre-soi) et dont la réversibilité est plus facile.

1.3.3.a - Panorama des différentes solutions proposées¹⁹

Diversité des habitats intermédiaires et manque de lisibilité

Selon les acteurs impliqués (collectivités territoriales, associations, entreprises hôtelières, bailleurs sociaux...), on n'aboutit pas aux mêmes types d'habitat intermédiaire.

Dans le secteur privé, les habitats intermédiaires peuvent prendre la forme de résidences services, à l'initiative d'un investisseur motivé par une opération de défiscalisation. On peut distinguer les résidences service de première génération (où les parties communes sont en co-propriété... et parfois transformées dans le temps, ce qui les éloignent de l'habitat intermédiaire), de celles de deuxième génération où les services restent propriétés de l'investisseur. Le terme « résidence service » est générique. Les nuances entre chaque projet sont importantes : niveau de service proposé, ouverture sur l'extérieur, dimension gérontologique, diversité dans la gestion.

Du côté des acteurs publics (gestion par un CCAS, CIAS, Département, association), les foyers logements, aujourd'hui appelés, résidences autonomie, sont d'abord des « établissements », réglementés par les pouvoirs publics.

Les résidences privées sont parfois inconnues des services publics et notamment des Départements.

¹⁹ Cf. Colloque « L'habitat intermédiaire pour personnes âgées : un logement adapté ? Une mise en sécurité ? Un maintien dans le monde social ? », Laurent NOWIK et Alain THALINEAU Université de Tours.

Accès de l'offre aux publics fragilisés

En région Centre-Val de Loire, les habitats intermédiaires les moins coûteux sont les résidences autonomes et les plus coûteux, les résidences services.

Selon les acteurs impliqués, on n'aboutit évidemment pas aux mêmes habitats intermédiaires et par la suite on n'accueillera pas la même population socio-économique.

Pour autant, il faut parfois nuancer cette affirmation. Le tarif des habitats intermédiaires dépendent des services demandés et du projet de la résidence. Les structures de type MARPA (classées parmi les foyers logements/résidence autonomie) structures de petite taille installées en secteur rural, s'avèrent coûteuses car ne pouvant jouer sur des économies d'échelle (frais de restauration pouvant être importants).

Les tarifs appliqués dans les résidences autonomes pour l'accès aux services sont modulés en fonction des ressources de la personne âgée.

1.3.3.b - Évolution de l'offre

L'offre publique ou parapublique en habitat intermédiaire (ne visant pas un bénéfice) s'est constituée avant les années 1990. La réglementation parfois contraignante des résidences autonomie fait que peu ont été construit ces dernières années. Cependant, de petites structures de type MARPA ont continué d'être créées ainsi que de petites résidences de 5 à 15 logements²⁰.

PAPY LOFT : Un nouveau concept d'habitat adapté aux seniors

Développé par La Plaine Normande Groupe SNI

Un concept qui, entre le pavillon difficile à entretenir et la résidence collective, propose en plein cœur de bourg un habitat individuel groupé et sécurisé autour d'espaces de convivialité. Un concept qui relève d'une démarche HQE dans le respect de l'environnement avec une attention toute particulière sur les économies de charges.



Le Hameau des 4 saisons à Joué-lès-Tours :

Démolition d'une résidence pour personnes âgées et création sur un site propriété Nouveau Logis Centre Limousin : d'un Papyloft de 10 logements PLUS-PLAI,
d'un immeuble collectif de 24 locatifs sociaux PLUS-PLAI,
de 6 maisons de ville PSLA.

²⁰ La Plaine Normande est l'une des 13 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) qui composent le pôle logement social du groupe SNI, Filiale de la Caisse des Dépôts.

Les projets soutenus par les pouvoirs publics - un maître mot : innovation

L'appel à projets Habitat du Bien Vivre à Domicile 2012-2014, lancé par le Conseil départemental de l'Indre-et-Loire, a permis de soutenir 8 projets d'habitat intermédiaire innovant. Les critères de sélection étaient : des logements adaptés au cœur d'un ensemble immobilier en centre-ville ou centre-bourg, proches de services ; la création d'une salle commune et/ou d'espaces extérieurs communs ; l'élaboration d'un projet social d'animation intégrant les futurs locataires. Le Conseil départemental a apporté au titre de cet appel à projet 60 000 € maximum par projet (aide de 5 000 € pour l'ingénierie sociale, aide de 50 000 € pour la création d'une salle commune et aide de 5 000 € pour les espaces extérieurs).

Ce financement se cumule avec les aides à la pierre et d'éventuels financements au titre du fonctionnement.

Projet de Savigné-sur-Lathan (37) : 5 logements adaptés gérés par AGEVIE

Le partenariat local : la commune de Savigné-sur-Lathan, la Communauté de communes Touraine Nord-Ouest, l'association AGEVIE, la SCI FICOSIL.

A partir d'une étude préalable réalisée en 2012, qui a permis de confirmer l'intérêt de la démarche et de définir les éléments constitutifs du projet, celui-ci a été conçu en près de 2 années par les partenaires en associant un groupe d'une quinzaine de personnes retraitées de différents âges aux différentes étapes.

Le projet immobilier :

5 logements locatifs (gestion locative assurée par AGEVIE), adaptés pour personnes âgées ou personnes handicapées plus jeunes à proximité immédiate du relais Sépia (petite unité d'hébergement temporaire pour personnes âgées gérée par l'association AGEVIE) et d'une salle associative, permettant de répondre à plusieurs besoins : bibliothèque, salle à disposition de diverses associations proposant des activités à destination entre autres des aînés de la commune.

Financeurs (en dehors des aides à la pierre) :

Région Centre-Val de Loire, Conseil départemental d'Indre-et-Loire, Carsat, caisses de retraite complémentaires, Fondation Abbé Pierre.

Le projet social d'animation et l'accompagnement des locataires : le dispositif global d'accompagnement des personnes par AGEVIE, au-delà de la gestion locative, pour pouvoir concevoir des réponses sur mesure est novateur : la personne pourra bénéficier d'un dispositif de veille (adaptation des réponses selon ses besoins) et de certains services proposés par le relais Sépia (activités de différentes natures, partage d'un repas...), d'aide pour réaliser des démarches diverses,...

Le Conseil départemental d'Indre-et-Loire devrait élaborer courant 2017 un cadre pour la qualification « d'habitat intermédiaire innovant », en lien étroit avec la stratégie des bailleurs sociaux partenaires et en parallèle d'une étude des coûts du maintien à domicile.

Le soutien du Conseil régional en faveur du logement des personnes âgées est conditionné à la proposition de formes innovantes

A titre d'exemple, l'occupation des résidences autonomie est de l'ordre de 80 % dans la ville de Tours. Deux explications : en Indre-et-Loire, les résidences services sont nombreuses ; le maintien à domicile trouve de plus en plus preneurs.

Dans le même temps, les projets privés « commerciaux » se développent. Ces projets peuvent parfois représenter une « concurrence » aux résidences autonomies.

Initiatives entre le commercial et le public/parapublic

Le logis de Camille à Orléans

Le logis de Camille est géré par l'association de la Sainte-Famille, déjà gestionnaire de l'EHPAD Nazareth et de l'unité de vie précédemment installée rue Croix-de-Malte. C'est une petite unité de vie accueillant des publics fragiles mais différents ; 24 places sont notamment réservées pour les personnes âgées autonomes. Cela correspond à du logement intermédiaire, entre le logement individuel et l'EHPAD.

Le logis accueille aussi des compagnons du devoir et des jeunes dans un centre professionnel de formation et possède un accueil de jour pour les personnes bipolaires, afin de créer du lien social.

C'est une structure intermédiaire pour pallier un manque. Des espaces communs sont partagés. Il a un objectif d'intergénérationnel et de partage de valeurs, l'idée étant que certaines fragilités se soutiennent. Le logis évite les cloisonnements, au-delà de l'aspect médical. Il s'inscrit comme un système complémentaire aux EHPAD et résidences autonomie, qui seront probablement encore davantage médicalisés demain.

Pour les compagnons du devoir et le centre de formation, les logements sont loués aux organismes ; chaque occupant signe une charte de valeur.

Le financement se fait sur fonds propre, emprunt et perception des loyers, différentes structures ayant été sollicitées (ARS, ville d'Orléans, Département) mais n'ont pas répondu favorablement.

1.3.3.c - Réhabilitation et adaptation de l'offre

Il existe un besoin important de réhabilitation et d'adaptation, notamment pour les résidences construites avant 1990. L'adaptation des résidences EPHA à la perte d'autonomie est un moyen de contourner la prise en charge de la dépendance proposée par le service médico-social (EHPAD). Cette évolution semble acceptée par la plupart des acteurs dont les pouvoirs publics.

Résidence Schweitzer à Tours

La résidence Schweitzer, résidence autonomie pour seniors autonomes, créée en 1968 et gérée par le CCAS, a fait l'objet d'une réhabilitation en 2013 par Tour(s) Habitat, à un coût de 2 M€. A souligner, les usagers et professionnels médicaux ont été associés à la conception de la nouvelle résidence.

Le programme avait été retenu par la Communauté d'agglomération Tour(s) Plus, dans le cadre de l'appel à projets « **Habitat des seniors, inventons demain !** ». La réhabilitation a entraîné une diminution de la capacité de l'établissement, qui est passé de 42 à 30 logements (6 T1 bis et 24 T2) après adaptation aux dernières normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Un logement témoin avait été aménagé et passé « au banc d'essai » par des membres de l'Association des paralysés de France (APF).

Il avait également permis de mettre en œuvre des systèmes de domotique (pour la gestion de l'éclairage et des volets roulants, par exemple) visant à faciliter la vie des résidents. Le projet se veut évolutif afin d'être ajusté aux évolutions des besoins des personnes âgées.

La résidence intègre aussi une dimension intergénérationnelle par l'accueil de deux étudiants dans deux des T1 bis avec un loyer modéré contre une participation à la vie de la résidence. Une grande salle d'activités située au rez-de-chaussée est ouverte sur le quartier et utilisée par des associations.

1.3.4 - Les mesures pour l'accompagnement de la perte d'autonomie

Le soutien aux établissements institutionnels médicalisés

Un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) est une structure médicalisée habilitée par l'État à recevoir des personnes de plus de 60 ans et en perte d'autonomie, pour des séjours permanents ou spécifiques (hébergement temporaire, accueil de jour, accueil Alzheimer, etc.) et à leur dispenser des soins (art. L.312-1 6° du Code de l'action sociale et des familles - CASF).

Une convention tripartite est conclue entre le gestionnaire, le directeur de l'agence régionale de santé (ARS) et le Président du Conseil départemental (art. L.313-12 du CASF) ; elle fixe, pour une durée de cinq ans, les objectifs de qualité de la prise en charge et les moyens financiers de fonctionnement.

Face au souhait principal des personnes âgées consistant à rester aussi longtemps que possible à domicile, l'arrivée en EHPAD est de plus en plus tardive avec des niveaux de dépendance avancés. Ainsi, selon l'étude de la DREES²¹ de juillet 2017, à la fin 2015, la moitié des personnes âgées vivant en établissement d'hébergement pour personnes âgées ont plus de 87 ans et 5 mois, soit un an de plus qu'en 2011. En 2011, dans ces mêmes établissements, 81 % des résidents étaient en perte d'autonomie au sens de la grille AGGIR (c'est-à-dire classées en catégorie de GIR 1 à 4) ; en 2015, ils sont 83 %.

Ceci pose le problème de rupture des échanges entre les résidents qui ont, pour les plus valides, tendance à s'isoler.

²¹ DREES : Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (direction de l'administration centrale des ministères sanitaires et sociaux).

Le portail national d'information pour l'autonomie des personnes âgées et l'accompagnement de leurs proches (portail gouvernemental)

Le portail référence les EHPAD publics, privés non lucratifs, privés commerciaux. Si nous comparons le nombre d'établissements privés commerciaux par rapport aux établissements publics et privés non lucratif, au 1^{er} novembre 2017, le portail gouvernemental référençait :

- Cher : 35 établissements publics et privés non lucratifs ; 7 établissements privés commerciaux ;
- Eure-et-Loir : 36 établissements publics et privés non lucratifs ; 10 établissements privés commerciaux ;
- Indre : 39 établissements publics et privés non lucratifs ; 3 établissements privés commerciaux ;
- Indre-et-Loire : 44 établissements publics et privés non lucratifs ; 19 établissements privés commerciaux ;
- Loiret : 49 établissements publics et privés non lucratifs ; 20 établissements privés commerciaux ;
- Loir-et-Cher : 41 établissements publics et privés non lucratifs ; 11 établissements privés commerciaux.

Pour une comparaison plus précise, il faudrait ramener ces chiffres au nombre de places.

Les établissements pour personnes âgées peuvent être privés ou publics. La majorité des structures publiques accueillant des personnes âgées dépend des collectivités territoriales (Communes, Communautés de communes ou Départements).

La réforme de la tarification et les conventions tripartites (1999), puis la loi du 2 janvier 2002 portant rénovation de l'action sociale et médico-sociale, ont engagé les établissements dans des démarches d'amélioration continue de la qualité des prestations. Soumis à des **évaluations internes et externes**, ils doivent se conformer à une réglementation de plus en plus exigeante et à des obligations régulièrement renforcées (sécurité incendie, sécurité alimentaire, électrique, qualité de l'eau, de l'air, pièces rafraîchies, processus budgétaire, projet de soins, dossier de soins, prescriptions médicamenteuses, hygiène...).

Les tarifs ne font pas l'objet du même encadrement selon qu'il s'agisse d'un EHPAD privé ou public. La tarification d'un EHPAD dépend de trois prestations (art. L.314-2 et R.314 -158 du CASF) :

- Le tarif « hébergement » représente la fourniture du gîte et du couvert non liée à l'état de dépendance du résident (art. R.314-159 du CASF). Le Président du Conseil départemental arrête le tarif « hébergement » journalier dans les EHPAD habilités totalement ou partiellement à l'aide sociale (art. L.314-1, L.314-2 et R.314-3 du CASF).
- Le tarif « dépendance » recouvre le matériel, l'assistance et la surveillance nécessaires à l'accueil de la personne dans le cadre de sa perte d'autonomie (art. R.314-160 du CASF). Le Président du Département fixe ce forfait en fonction de la dépendance moyenne des résidents (art. L.314-9 du CASF), évaluée par un médecin selon la grille Aggir (art. R.314-165 du CASF).
- Le tarif « soins » prend en compte les prestations médicales et paramédicales (art. R.314-161 du CASF). Le directeur général de l'ARS est chargé d'arrêter le forfait « soins » global, en prenant en compte le degré de dépendance moyen et les besoins en soins médico-techniques des résidents.

Des prestations complémentaires - librement acceptées et réglées par les résidents - peuvent être facturées par le gestionnaire.

Forte demande et liste d'attente²²

Selon l'étude menée par logement-seniors.com au cours de l'année 2017, certains départements sont sous forte tension. Cela serait le cas du Loir-et-Cher en région Centre-Val de Loire. Il fait partie des départements où l'on compte le plus de personnes âgées mais où le nombre de lits est paradoxalement faible. D'après l'UFC-Que choisir, le délai d'attente avoisine les 8 mois en moyenne pour les EHPAD publics. Les EHPAD privés proposent des tarifs plus élevés mais le délai d'attente peut être moins long. Cela entraîne que l'EHPAD finalement choisi par la personne âgée et ses proches n'est pas nécessairement celui initialement désiré.

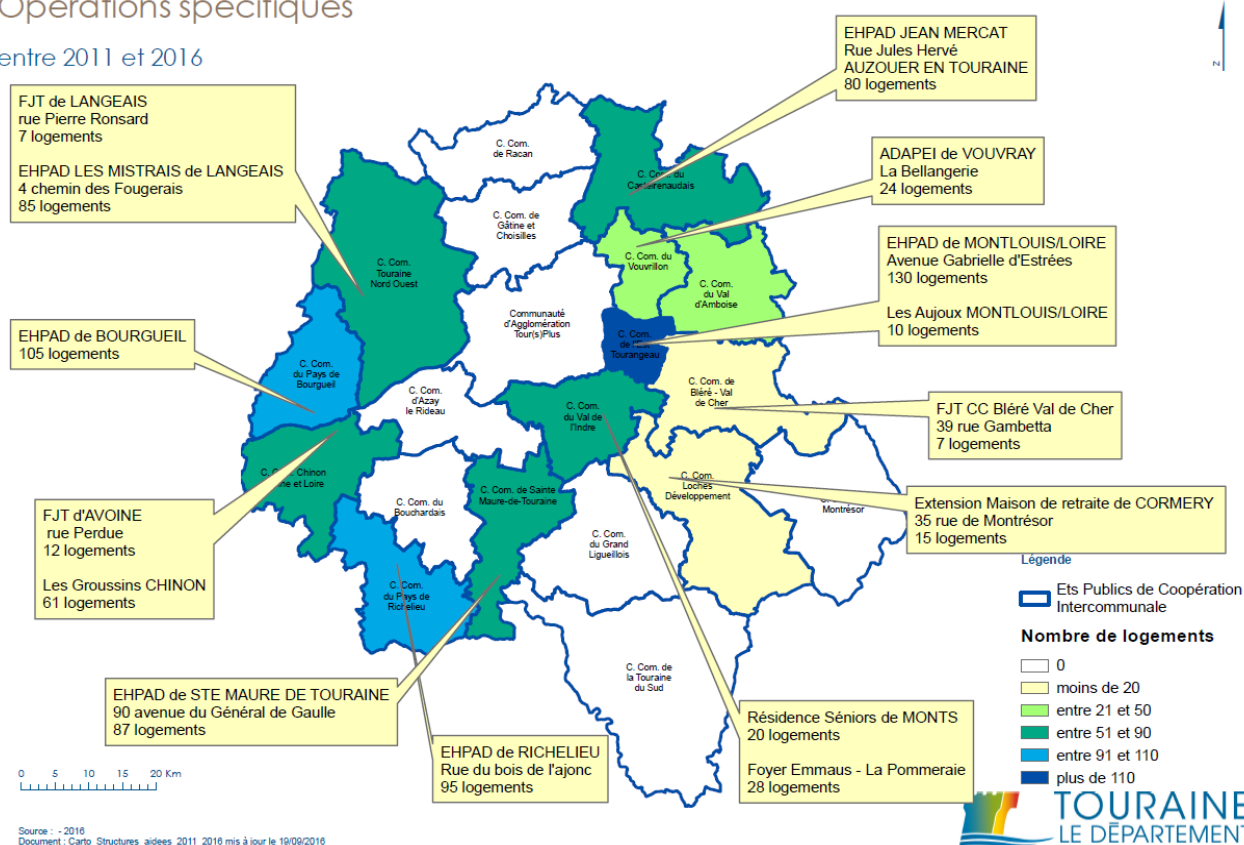
Réhabilitation des établissements

Entre 2007-2013, la Région est intervenue en faveur de la restructuration d'EHPAD à hauteur de 50 M€, via les Conventions avec les Départements (40 M€) et le CPER (10 M€).

La mobilisation du Conseil régional se poursuit via les conventions Région-Départements 2015-2020 (voir la partie 1.1.5 - Le financement des logements).

Opérations spécifiques

entre 2011 et 2016



²² A titre d'exemple, l'offre en en structures d'hébergement dédiées aux personnes âgées :

Orléans Métropole dénombre 2 208 places en établissements médicalisés : 22 EHPAD, soit 1 868 places ; 2 unités de soins longue durée, pour 220 personnes âgées dépendantes ; 3 centres d'accueil de jour, soit 96 places ; 1 « petite unité de vie », 24 places.

Fléchage des aides à la pierre vers des projets en faveur des personnes âgées en Indre-et-Loire

Entre 2011 et 2016, en Indre-et-Loire 9 structures médico-sociales ont bénéficié de 617 PLS (majorité de rénovations d'EHPAD).

La création d'unités spécifiques liées à des pathologies

La Région est intervenue entre 2007 et 2013 en faveur de la création de plus de 2 700 lits, l'amélioration du confort des résidents avec le déploiement de chambres individuelles ou encore la prise en charge de certaines pathologies (type Alzheimer).

L'accompagnement de la grande dépendance constitue un axe d'intervention du Conseil régional en faveur du logement des personnes âgées.

La politique du Département d'Indre-et-Loire a longtemps été généraliste. Elle est fléchée de plus en plus vers les publics spécifiques.

1.3.5 - Les mesures pour les allers-retours

Les mesures pour les allers-retours peuvent prendre la forme de structures de répit (accueil temporaire, séquentiel, de jour). Ce système permet de soulager la famille et les proches, peut offrir une solution en cas de maladie de l'aidant et présente l'avantage de ne pas couper la personne dépendante de sa vie sociale. Ce système doit être conforté en travaillant sur le volet du transport de la personne dépendante.

L'accueil de jour temporaire se développe, notamment pour les malades atteints d'Alzheimer. Ce type d'accueil est très important. Il ne doit cependant pas s'adresser aux seules personnes atteintes de ce mal. Il constitue une mesure complémentaire susceptible de favoriser et pérenniser le maintien à domicile des personnes âgées dépendantes.

Le séjour dans ces structures peut être quotidien, avoir une fréquentation programmée pour un jour ou plusieurs jours par semaine ou ponctuel (2 à 3 jours mensuellement ou en cas de nécessité).

Les horaires pratiqués se veulent conciliables avec une activité professionnelle de l'aidant familial.

Deux relais gérés par AGEVIE en Indre-et-Loire

Deux établissements d'une vingtaine de chambres, à Descartes et Savigné-sur-Lathan, offrent un hébergement temporaire, pour un état de dépendance passager avec vocation de retour à domicile. Ces relais Sépia accueillent pour des séjours allant de 2 jours à 3 mois des personnes âgées qui vivent à domicile et qui ont une difficulté momentanée pour y rester. Ne nécessitant pas de soins médicaux lourds, elles ont néanmoins besoin d'une aide pour compenser une déficience partielle ou faire face à un évènement imprévu, absence d'un proche, fatigue, convalescence...

La gestion des relais Sépia a été confiée à AGEVIE sous délégation de service public. Le tarif moyen restant à la charge des personnes accueillies est de 50 €/jour (déduction faite des aides et sous réserve des conditions de ressources).

1.4 - Les différentes formes d'habitat intergénérationnel

Aujourd'hui, de plus en plus d'alternatives se développent, pour proposer une mixité intergénérationnelle avec comme objectif de préserver l'autonomie des seniors et de favoriser une certaine sociabilité entre deux publics, les jeunes et les seniors, qui n'ont pas forcément l'occasion de cohabiter.

Cet habitat intergénérationnel peut prendre de multiples formes, avec quelques exemples non-exhaustifs présentés ci-après.

Une résidence intergénérationnelle : exemple de la Maison Intergénérationnelle « Mosaïque » à Saint Jean de Braye (45)

La Maison Intergénérationnelle « Mosaïque » a ouvert ses portes début mai 2016. Cet habitat conjugue logements privatifs adaptés et espaces collectifs. La maison se veut bien implantée dans son environnement et ouverte sur la ville, proche des transports, commerces, avec accès aux divers services (crèche, CCAS, ...) aux loisirs et propositions culturelles. Elle comporte 43 logements meublés destinés à des jeunes en formation ou en insertion professionnelle (15 logements), des familles monoparentales (13 logements), et des personnes âgées autonomes (15 logements), tous en situation d'isolement et à faibles ressources.

L'objectif du projet est de créer une dynamique de convivialité, d'entraide et d'échanges d'expériences, favorable à l'insertion de chacun. Il est favorisé par la présence d'une professionnelle salariée et d'une équipe de bénévoles d'Habitat et Humanisme, en charge de l'animation des espaces collectifs et du bon fonctionnement du lieu.

L'opération de 3,5 millions d'euros a été financée par des fonds propres, du mécénat et des subventions (État, Région et Métropole).

Logement intergénérationnel : exemple de « Toit en partage » à Tours

A Tours, l'association Jeunesse et habitat propose de mettre en relation des jeunes et personnes âgées afin de partager un même logement via le dispositif « Toit en partage ». Une quinzaine de binômes intergénérationnels sont en place actuellement. La personne âgée accueille dans son propre logement un étudiant, qui a sa propre chambre et bien souvent sa propre salle de bains, voire sa cuisine indépendante. Les loyers restent modestes et l'idée est d'être dans le partage de petits moments (repas, promenades et/ou jeux par exemple). Pour les seniors, en plus de petits services, l'avantage est une présence rassurante, quelques repas partagés, de menus services rendus par le jeune (sans être une aide à domicile). Pour les jeunes, un loyer modéré et un sas rassurant entre le foyer familial et un logement indépendant.

La Maison de l'Habitat à Orléans propose également du logement intergénérationnel en mettant en relation personnes âgées et jeunes.

Colocation intergénérationnelle à Poitiers

Sur le même modèle que l'association Jeunesse et habitat, l'association Ensemble 2 Générations rapproche des étudiants en quête d'un logement à prix modéré et d'une présence bienveillante et des seniors seuls à leur domicile devenu trop grand qui cherchent également une présence rassurante. Par ailleurs, l'association a signé une convention avec un bailleur social, Immobilière Atlantic Aménagement, afin de proposer cette colocation également dans le parc social. Cela intéressait le bailleur social, déjà engagé dans des dispositifs créateurs de lien social.

Un projet d'habitat participatif intergénérationnel à Châteauroux

Le CCAS de Châteauroux est maître d'ouvrage pour une étude pré-opérationnelle concernant la mise en place et l'émergence d'un projet d'habitat participatif. Ce projet consiste en un ensemble de 10 à 15 logements, en accession à la propriété et en locatif social, impliquant à parité des seniors et des familles monoparentales (avec d'autres types de ménages éventuellement). Le projet se veut être une alternative aux parcours résidentiels de publics issus du parc social, dans une recherche d'équilibre générationnel. Les partenaires (CCAS de Châteauroux, Châteauroux Métropole, OHPAC de l'Indre, accompagnateurs externes qualifiés et représentants des habitants) se sont accordés sur l'intérêt de l'habitat participatif qui « favorise le vivre-ensemble, l'entraide, la solidarité, l'échange, la citoyenneté, la maîtrise des charges, le maintien ou l'augmentation du "reste à vivre", les pratiques plus respectueuses de l'environnement, la mobilité, l'appropriation de son habitat et de son cadre de vie. »

Le logis de Camille à Orléans, développé dans la partie « 1.3.3.b - Évolution de l'offre », correspond aussi à de l'habitat intergénérationnel.

2 - LA SITUATION VIS-À-VIS DU LOGEMENT ET LES BESOINS EXPRIMÉS

2.1 - L'évolution et les facteurs d'évolution des besoins des jeunes et des personnes âgées

Qu'il s'agisse de la population dans son ensemble, ou plus particulièrement des deux catégories d'âge spécifiques objets de ce rapport, l'évolution passée ou à venir des besoins en logement, tant sur un plan quantitatif que qualitatif, paraît surdéterminée par un ensemble de facteurs nombreux et variés, au premier rang desquels les changements démographiques, les mutations sociétales et les conditions de l'offre immobilière.

2.1.1 - Le poids de la démographie

Un regard sur les tendances d'évolution à l'œuvre à l'échelle de la France aide à mieux percevoir les enjeux inhérents aux évolutions démographiques en matière de logement, sachant que ces tendances sont aussi à l'œuvre en Centre-Val de Loire.

En termes de mouvement démographique et de vieillissement de sa population, la France occupe une position intermédiaire en Europe au vu des données publiées par Eurostat²³. Du fait d'une fécondité relativement stable, en dépit d'une légère baisse récente, notre pays s'inscrit parmi ceux dont la population continue à croître, tout en subissant un vieillissement, mais plus modéré que dans les pays qui ont subi une baisse drastique de leur fécondité. Pour autant, le processus est bien en cours et n'est pas sans incidences sur l'évolution des besoins en logements.

Ainsi en 2016, à partir d'estimations fondées sur les résultats définitifs du recensement de 2014²⁴, la France comptait 66,7 millions d'habitants, avec un âge médian de 40,37 ans (à comparer aux 33,7 ans de 1991) ; près d'une personne sur deux était soit âgée de moins de 20 ans soit de plus de 60 ans, les deux groupes pesant d'un poids presque équivalent. Ceci donne la mesure de l'importance que prennent les jeunes et les personnes âgées dans une réflexion de caractère prospectif sur le logement, que ce soit à l'échelle nationale ou régionale.

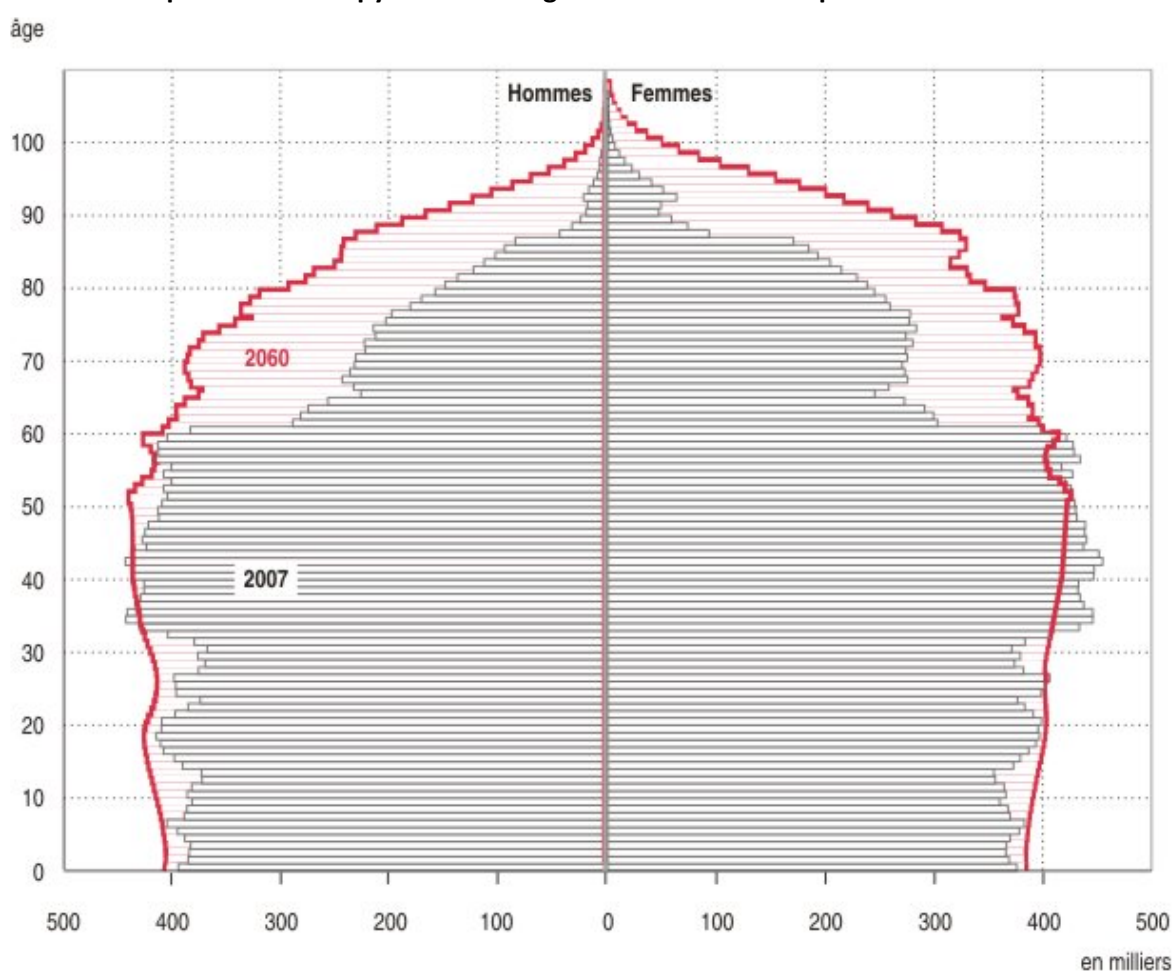
En considérant les tendances actuelles d'évolution de la mortalité, de la fécondité et de l'immigration, toutes les projections à long terme montrent que notre pays va devoir non seulement accroître mais aussi adapter ses infrastructures, en particulier en matière de logement, en fonction des changements affectant la démographie. Ceci d'autant plus que la taille moyenne des ménages continuera, comme le prévoit l'INSEE, à baisser. D'ici 2070, on prévoit que ce seront 6 millions de logements supplémentaires qu'il faudra construire, si l'on retient une hypothèse de 2 personnes en moyenne par ménage à cet horizon. L'espace urbain s'en trouvera profondément transformé.

²³ Source : Magali Mazuy, Magali Barbieri, Hippolyte d'Albis, L'évolution démographique récente en France : la fécondité est stable, revue Population 2013/3 (Vol. 68).

²⁴ Source : INSEE.

Le phénomène majeur des prochaines années sur le plan de l'évolution de la structure par âges sera la hausse du nombre de personnes âgées²⁵. Qu'en sera-t-il alors des conditions de vie et plus particulièrement d'hébergement des aînés ? La superposition de la pyramide des âges française de 2007 et de celle projetée à l'horizon 2060 (voir figure ci-après) permet de prendre la mesure des défis que les politiques du logement doivent relever : si les effectifs absolus des générations les plus jeunes, notamment entre 0 et 35 ans, restent relativement stables, ceux des plus de 60 ans connaissent une croissance considérable entre 2007 et 2060. Les implications sur l'adaptation du parc de logement en seront très importantes, qu'il s'agisse de l'accessibilité, de la qualité thermique, de la taille ou encore de l'évolution des normes d'habitabilité (on peut penser ici aux contraintes de mobilité à l'intérieur des logements). De façon plus globale, les projections indiquées ci-dessus imposent de penser un habitat permettant de faire coexister de plus en plus de générations, avec des enfants qui connaîtront très souvent leurs arrière-grands-parents et avec des jeunes soucieux de leur indépendance sans nécessairement en avoir les moyens !

Evolution prévisible de la pyramide des âges de la France métropolitaine entre 2007 et 2060



Champ : France métropolitaine.

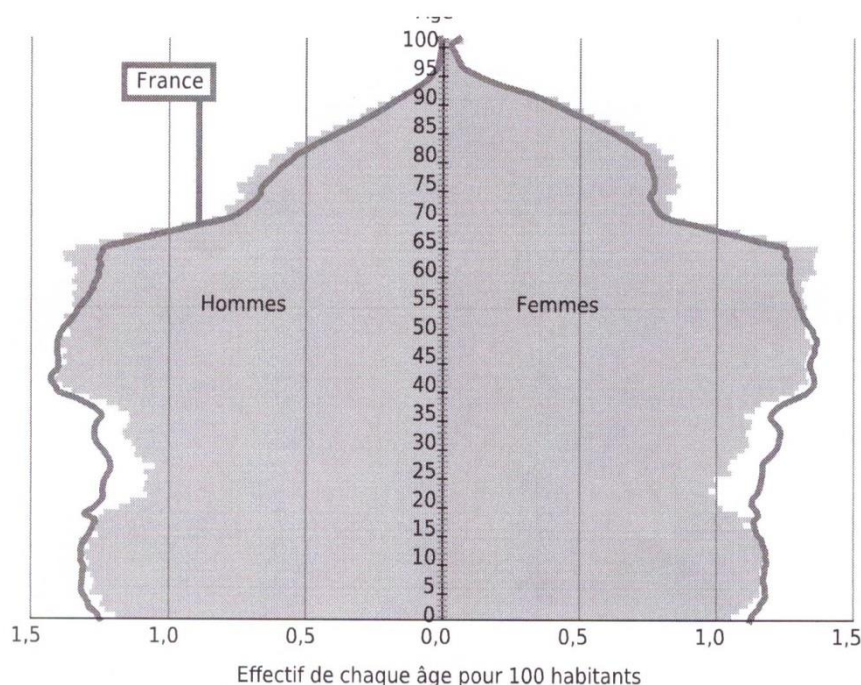
Sources : Insee, estimations de population pour 2007 et projection de population 2007-2060 pour 2060.

²⁵ Alors que la population globale devrait atteindre 76,448 millions en 2070 selon le scénario central des projections de l'INSEE, la part des plus de 65 ans passera de 19,2 % à 28,6 % et celle des plus de 75 ans, de 9,1 % à 17,9 %, soit un quasi-doublement, tandis que celle des moins de 20 ans déclinera de 24,5 % à l'heure actuelle à 21,3 % en 2070 ! On comptera alors 114 personnes d'âge inactif (moins de 20 ans et plus de 60 ans) pour 100 actifs contre 86 aujourd'hui.

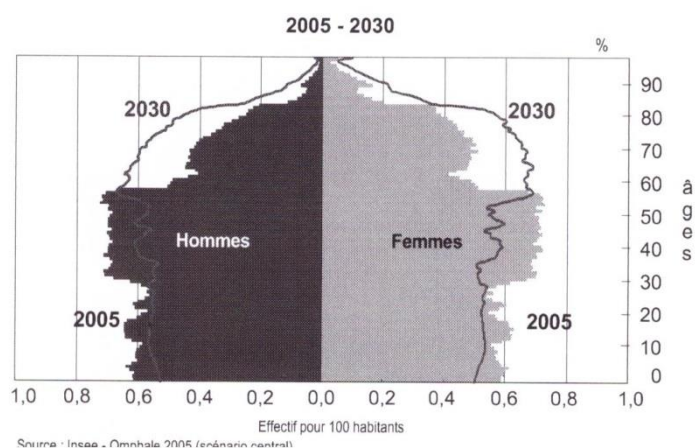
Toutes ces tendances sont aussi à l'œuvre en Centre-Val de Loire, qui n'échappe pas aux problématiques définies nationalement. La population régionale continue et continuera à croître à un rythme modéré. Elle a crû de 5,6 % entre 1999 et 2014, soit moins qu'au niveau national (+ 9,2 % sur la même période). Selon les projections de population réalisées par l'INSEE pour la région entière et par bassin démographique, la région devrait encore gagner 203 631 habitants entre 2014 et 2040, soit un rythme de 0,32 % par an, mais avec des différences importantes selon les territoires infrarégionaux (croissance plus forte dans l'axe ligérien, le nord et les franges franciliennes, stabilité dans le Cher et diminution dans l'Indre).

En conséquence, les besoins globaux en logements, tout comme pour les deux publics cibles de ce rapport, ne seront pas de même ampleur sur l'ensemble du territoire régional. Qui plus est, sous l'effet de la périurbanisation, les besoins en logement s'expriment majoritairement dans des territoires situés en périphérie plus ou moins éloignée des centres, quelles que soient les classes d'âge prises en compte, même si des différences de comportement de localisation sont notables entre les plus jeunes et leurs aînés.

Pyramide des âges au 1^{er} janvier 2013 en région Centre-Val de Loire et en France entière



Pyramide des âges de la région Centre-Val de Loire en 2005 et 2030



Notre région offre assez peu de singularité en matière de structure démographique, ce qu'illustre la comparaison des pyramides des âges de la France métropolitaine et de la région ainsi que la superposition des pyramides régionales de 2005 et de 2030 (figures ci-avant)²⁶. Tout juste peut-on remarquer que la part des moins de 20 ans y est un peu plus faible (24 % en Région ; 24,5 % en France métropolitaine), alors que celle des plus de 60 ans y est plus importante (26,7 % en Région ; 24 % en France métropolitaine), ce qui donne à penser qu'à terme la question du logement des anciens sera posée de façon plus aiguë en Centre-Val de Loire par rapport à l'échelle nationale. La progression du nombre de personnes de plus de 75 ans est appelée à s'amplifier dans les décennies à venir, surtout dans les territoires ruraux, les travaux de l'INSEE ayant montré que cette proportion reste moindre dans les espaces les plus urbanisés. La modification future de la pyramide des âges régionale sous l'effet du vieillissement aura des incidences différenciées selon les territoires puisque les plus âgés sont relativement plus présents dans les zones à dominante rurale, tandis que les plus jeunes sont beaucoup plus massivement concentrés dans certains quartiers des villes. Ainsi, le fait le plus marquant à l'avenir pour la région sera l'accroissement des populations âgées, avec de façon corrélative, la baisse des moins de 20 ans et des 20-59 ans. Les personnes ayant entre 60 et 74 ans verront leur part relative passer de 13,9 % à 18,2 % entre 2007 et 2030, tandis que la proportion des plus de 75 ans s'élèvera de 9,6 % à 13,8 % dans la même période. De fortes variations sont cependant repérables à l'échelle intrarégionale, lorsque l'on regarde les projections démographiques par bassin démographique. Seront plus particulièrement concernés par le vieillissement les bassins démographiques où la proportion de personnes âgées dépasse d'ores et déjà la moyenne régionale. Il s'agit principalement des bassins du Blanc où la proportion des plus de 60 ans passera 33,8 % en 2007 à 42,0 % en 2030, de La Châtre (de 33,6 % à 44 %) et de St Amand-Montrond (de 30,8 % à 40,4 %) : ce sont dans ces territoires que la question du logement des personnes âgées est appelée à se poser de la façon la plus cruciale. Alors que symétriquement et sans grande surprise, les bassins fortement urbanisés du corridor ligérien, qui eux-mêmes n'échappent pas à une certaine dynamique de vieillissement, conservent cependant les proportions de jeunes les plus élevées. Ces territoires restent donc relativement plus concernés par la problématique de l'hébergement des jeunes²⁷.

Au total, les politiques du logement devront apporter des réponses adaptées aux dynamiques démographiques évoquées ci-dessus, en tenant compte d'évolutions contrastées selon les bassins de population. Toutefois, la question ne peut se résumer à la prise en compte de ce seul aspect, car force est de constater que l'expression des besoins en logements dépend aussi d'autres facteurs, en particulier l'évolution des structures familiales, sous l'effet des transformations sociétales.

2.1.2 - Les mutations sociétales et évolutions des structures familiales

Les transformations sociétales affectent aussi bien la structure familiale, entre autres sous l'effet de la croissance des familles monoparentales ou des familles recomposées, que les conditions d'entrée dans la vie active, souvent retardée, des jeunes. Les parcours résidentiels s'en trouvent en conséquence fortement altérés.

²⁶ Source : INSEE Centre info, n° 154, 2009.

²⁷ Cette réflexion s'appuie également sur les conclusions du rapport que la Section Prospective du CESER avait rendu en 2013 sur l'attractivité des territoires, qui donnait des projections démographiques par bassin de vie.

En région Centre-Val de Loire, comme ailleurs, l'évolution des structures familiales affecte les besoins en logements, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif²⁸. En 2011, la région comptait 1 122 000 résidences principales, soit 122 000 de plus qu'en 1999. Or, dans le même temps, la population n'a augmenté que de 110 000 personnes. Cela reflète la conjonction de phénomènes multiples qui tiennent au vieillissement déjà évoqué, mais aussi aux changements de mode de cohabitation, à la réduction du nombre d'enfants qui accroît le nombre de ménages à un rythme supérieur à celui de la population, à la prolongation du célibat et à la croissance des ruptures d'unions. La baisse de la cohabitation des personnes âgées avec leurs descendants est aussi un phénomène notable, qui, conjugué aux autres déjà mentionnés, multiplie le nombre global de ménages au-delà de la seule croissance démographique. En conséquence, en 2011 le nombre moyen de personnes par ménage dans le Centre-Val de Loire est tombé à 2,2 contre 2,4 en 1999, accroissant ainsi « mécaniquement » la demande en logement et au total un ménage sur trois est composé d'une personne occupant seule un logement, cette proportion dépassant les 4 sur 10 chez les plus de 65 ans. La propension à vivre seul se manifeste dans toutes les classes d'âge et, en se généralisant, fait évoluer les besoins avec une prévalence accrue pour les petits logements.

Il résulte aussi de ces évolutions dans les modes de vie une différenciation accrue dans les parcours résidentiels observés tout au long de la vie, de moins en moins linéaires, avec des ruptures plus fréquentes que par le passé dans l'expression des besoins au gré des événements (entrée dans la vie active retardée du fait du chômage des primo-demandeurs d'emplois, prolongations d'études, mise en couple, séparations, mobilités professionnelles doublées de changements de localisations, etc.). La conséquence générale en est une plus grande instabilité de la demande de logements et une diversification des besoins en termes de taille, de niveau de confort et de prix, alors que paradoxalement la gamme des logements neufs ou rénovés mis sur le marché a tendance à se standardiser.

2.1.3 - L'expression des besoins face aux conditions de marché

L'expression des besoins en logement dépend enfin des conditions de l'offre sur les différents marchés immobiliers. On le sait, le marché du logement est profondément segmenté et la qualité des « produits » comme le niveau de leur prix dépendent fortement des conditions de financement de la construction. Entre le marché du logement aidé, celui du logement financé par la collecte de l'épargne nationale, ou celui du secteur non aidé dominé par la promotion immobilière privée, le niveau des prestations en termes de qualité et de « standing », comme de niveau de prix, peut être très différent. De ce fait, tous les ménages ne peuvent espérer avoir accès aux mêmes conditions de logement, compte tenu de leur position sociale et de leur niveau de revenu, du moins en l'absence d'intervention publique. Une forte proportion de jeunes, au seuil de la vie active, comme de beaucoup de retraités qui ont vu leurs revenus se réduire de façon drastique, partagent une incapacité à accéder à des pans entiers du marché immobilier du fait du niveau élevé des valeurs foncières et immobilières et se trouvent alors contraints de restreindre l'expression de leurs besoins, en acceptant des normes de qualité et prix réduites par rapport à celles auxquelles peuvent prétendre les hauts revenus. Envisager la question spécifique du logement des jeunes et des personnes âgées, c'est donc aussi pour une large part s'interroger sur les conditions d'inclusion et d'intégration sociale des populations appartenant à ces classes d'âge.

²⁸ A ce sujet, voir M. Pizzinat, INSEE Flash Centre-Val de Loire, n° 4 - janvier 2015.

2.2 - L'évolution des besoins des jeunes

2.2.1 - Des spécificités dans l'accès au logement

La jeunesse peut être considérée comme une période non-linéaire de construction pendant laquelle le jeune étudie et termine son parcours de formation initiale, commence à travailler, s'affranchit de la tutelle parentale, accède à un logement, se met en couple,...

Une période d'accès à l'autonomie plus longue et plus précaire

Le temps d'accès à cette autonomie tend à augmenter et cela pour au moins deux raisons :

- L'allongement de la durée moyenne des études : de plus en plus de jeunes accèdent à une formation spécifique et se forment sur des durées plus longues.
- Des situations professionnelles plus précaires : les jeunes sont davantage confrontés au chômage et débutent souvent dans la vie par des contrats intérimaires, à durée déterminée et/ou à temps partiel, qui sont le plus souvent subis.

A titre d'illustration, en 2014 et à l'échelle nationale, 9,8 % des jeunes de 15 à 29 ans sont au chômage parmi les 53,8 % qui sont sur le marché de travail, soit un taux réel de chômage de 18,3 % (le double de la moyenne nationale sur l'ensemble de la population)²⁹.

Par ailleurs, le RSA n'est pas accessible pour les jeunes de moins de 25 ans, ce qui pose des problèmes de ressources.

Une étude de France Stratégie de février 2017³⁰ montre que l'insertion professionnelle des jeunes reste difficile en France (taux d'activité faible, « sur-chômage » persistant, pourcentage encore élevé de « décrocheurs ») dans une conjoncture économique dégradée. De fait, les difficultés pour s'insérer professionnellement ont un impact sur la recherche ou le maintien dans un logement.

Les difficultés à s'insérer peuvent être accentuées pour les jeunes en rupture familiale ou avec moins de soutien familial, mais aussi en partie des jeunes issus des DOM-TOM, dus à l'éloignement géographique de leur famille.

Une variabilité des situations

Sous le vocable « jeunes » se cache en réalité une diversité de situations (voir paragraphe 1.2.1 Définition du public jeune).

La demande est ainsi multiforme et doit essayer de s'adapter au maximum. Ce n'est ainsi pas deux ou trois solutions à proposer, mais plutôt un panel de solutions répondant à la diversité des situations. Certains jeunes, ou parents de jeunes, rechercheront une chambre équipée proposant des services sur place ou un logement proposant un accompagnement socio-éducatif, d'autres rechercheront un studio indépendant mais meublé, d'autres enfin un appartement situé en centre-ville,... Dans une même « catégorie » la demande peut également être différente et évoluer : tous les étudiants ne choisissent pas la même solution de logements, selon par exemple leur âge, leur durée de résidence, l'éloignement par rapport au domicile de leurs parents, le fait qu'ils soient en couple ou non,...

²⁹ DARES (Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques) Analyses, Décembre 2015, n°88. A noter que les définitions de chômage diffèrent selon les organismes. Ainsi, pour les jeunes, il faut prendre en compte qu'un certain nombre est en formation et ne recherche pas d'emploi. Le taux de chômage est donc plutôt à considérer sur la part de jeunes présents sur le marché du travail.

³⁰ <http://www.strategie.gouv.fr/publications/20172027-elaborer-une-strategie-nationale-de-competencesactions-Critiques>

Une mobilité accrue

Dans un contexte actuel de l'emploi peu favorable depuis quelques années, beaucoup de jeunes sont amenés à quitter leur région d'origine pour réaliser la formation désirée ou le premier emploi qui leur permettra de débiter dans la vie active.

La paupérisation des jeunes

La paupérisation de certains jeunes, en formation, en situation d'emploi ou sans situation stable est aggravée par le phénomène de crise et le taux de chômage qui demeure élevé.

Les acteurs du logement doivent donc tenir compte de ce paramètre, afin d'offrir un panel de solutions, avec notamment des solutions accessibles aux jeunes les plus en difficulté financière.

2.2.2 - L'évolution des attentes

Une demande de petits logements

Du fait de leur âge, de leur niveau de revenus et que davantage de jeunes vivent seuls que la tranche de population 30-60 ans, les jeunes sont plus demandeurs de logements de petites surfaces (chambres, studio / T1 ou T2 le plus souvent) ou de colocations.

Une demande d'autonomie et de confort plus importante

Beaucoup de jeunes aspirent à une autonomie plus importante, à un logement plus individualisé. Ainsi, la « simple chambre » avec cuisine et sanitaires communs, ou le dortoir en internat, encore fréquents il y a quelques années, sont de moins en moins demandés. Par exemple, les logements incluant salle d'eau individuelle, toilettes ou wifi sont privilégiés. Pour les jeunes en formation loin de leur lieu de résidence habituel (et qui ne peuvent donc pas rentrer régulièrement), la demande de confort est souvent plus grande.

Le logement idéal pour les étudiants ?

Une étude récente, menée par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, a montré que le logement type souhaité par la majorité des étudiants tourangeaux est un studio de 20 m² équipé, à un prix raisonnable, dans un environnement accueillant et à proximité du lieu d'études. Attention, cela ne signifie pas que c'est le seul type de logement à proposer car la diversité des situations et des territoires implique une diversité des logements à proposer.

Une demande de logements temporaires

Parallèlement à la mobilité accrue, une demande plus importante se fait en termes de logements temporaires sur des périodes variables (à la nuit, à la semaine, au mois, au trimestre, à l'année). Il existe encore souvent une inadaptation entre les temps de contrats de travail et/ou de formation des jeunes et les temps de location. La demande en logements meublés est également plus importante, pour des questions pratiques : un jeune qui a un stage de quelques mois éloigné de son lieu de résidence aura tendance à préférer un petit logement meublé, voire tout équipé, afin d'éviter plusieurs déménagements contraignants (dont le coût). Cela demande une offre spécifique et adaptée ; les solutions généralistes comme les appartements hôtels qui se sont développés ces dernières années demeurent pas ou peu accessibles financièrement pour les jeunes.

La manière d'habiter

Les manières d'habiter des jeunes sont diverses : chambre chez l'habitant, résidence collective, colocation, logement dans le parc privé ou social... Cela dépend en partie de leur statut (étudiant, jeune travailleur,...) mais également de leurs envies personnelles. Les solutions apportées doivent donc refléter cette diversité et les évolutions.

Certains jeunes sont notamment demandeurs de colocation, mais en ayant la possibilité de choisir par eux-mêmes leurs colocataires. Au contraire, une colocation subie (par nécessité financière par exemple) ou avec des colocataires non-choisis peut se révéler difficile.

Une demande de services autour du logement

Au-delà de l'aspect purement logement, les jeunes sont demandeurs de services et d'une qualité de vie à proximité de leur logement. D'autant plus que beaucoup de jeunes sont moins mobiles (pas de voitures). La question du transport apparaît prioritaire (par exemple, un logement étudiant, même de qualité, bien équipé et à prix abordable, mais mal desservi par les transports en commun, sera peu sollicité). La proximité du lieu d'études, la présence de commerces, de services (supérette, boulangerie, médecin,...) et de lieux de vie à proximité (cinéma, salle de concert, bar, restaurant, jardin public,...), les commodités liées au logement (laverie, garage à vélos, service de restauration,...) sont également des critères essentiels dans le choix du logement. D'une manière générale, les jeunes sont davantage demandeurs « d'urbanité ».

L'accompagnement à la recherche de logements et à l'accès aux droits

Certains jeunes ont besoin d'un accompagnement dans leurs démarches de recherche de logement et dans l'information pour l'accès au logement. Cela concerne plus particulièrement des jeunes ayant des difficultés financières, qui peuvent être doublées de difficultés sociales.

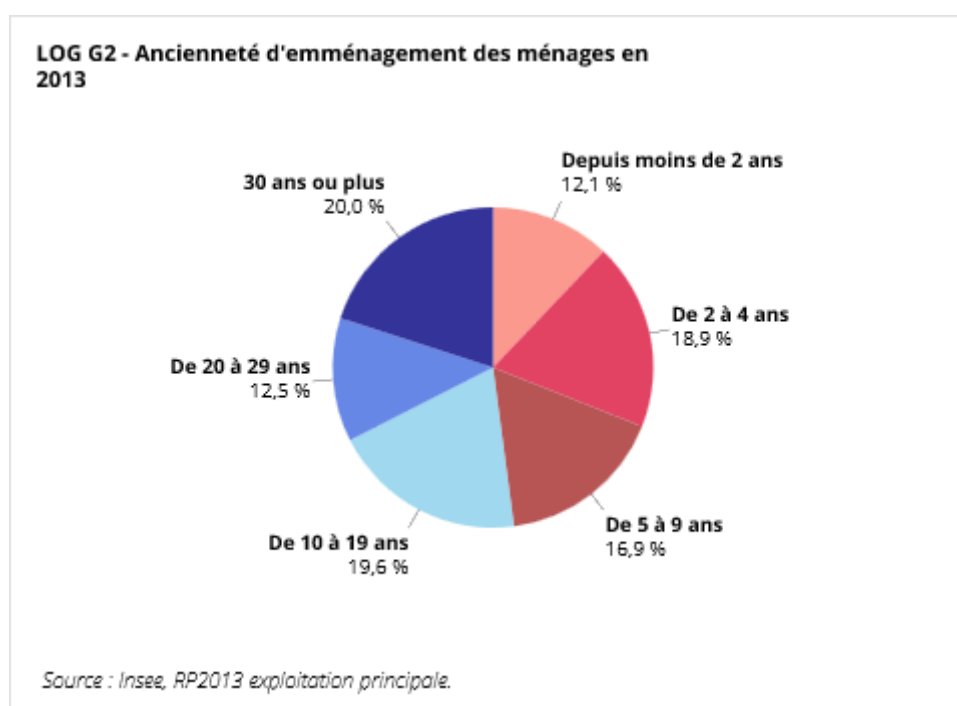
Force est de constater qu'aujourd'hui, l'offre de logements disponible ne répond pas toujours à la spécificité des demandes des jeunes : logements de petites surfaces, meublés ou non, sur des périodes plus ou moins courtes,... Des parcs dédiés existent bien évidemment déjà, mais ils ne répondent pas à toutes les demandes. Par ailleurs, certains territoires sont moins bien pourvus que d'autres en termes de logements pour les jeunes.

2.3 - L'évolution des besoins des seniors

Les besoins exprimés par les seniors sont différents selon les tranches d'âges. Avec le vieillissement de la population et l'augmentation importante de la classe d'âge 60-74 ans à partir de 2020 puis l'augmentation prévisible des plus de 75 ans à partir de 2025 (cf. travaux de Laurent NOWIK), les besoins vont évoluer.

2.3.1 - Diversité des besoins selon les âges

Une certaine partie de la population aspire, durant le vieillissement, à rester dans son cadre de vie. L'habitat, par sa localisation autant que par ses caractéristiques, conditionne aussi bien la capacité à se mouvoir de façon autonome que le maintien de ses relations sociales et amicales, sa vie associative, sportive et culturelle. Sachant qu'en région Centre-Val de Loire, 20 % de la population occupe sa résidence depuis plus de 30 ans, et un tiers depuis plus de 20 ans, des adaptations sont nécessaires lorsque le senior souhaite rester à domicile.



Avec le processus de perte d'autonomie, les choix observés sont divers :

- maintien à domicile avec recours à l'aide à domicile, adaptation du logement et/ou solutions domotiques ;
- recours aux habitats intermédiaires qui permettent de préserver le chez soi, avec des services à disposition dans une dimension collective (sinon, ce sont des logements adaptés seulement). Les services peuvent être sur place ou à proximité immédiate.

2.3.2 - Diversité des besoins selon les territoires

En zone rurale

Le maintien résidentiel dans les territoires ruraux est très lié à la problématique de la disparition régulière des services publics, des professionnels de santé et de la disparition des commerces de proximité y compris les plus vitaux (boulangers, boucher, épicerie...).

Il en est de même de l'absence de certains services comme l'aide au transport lorsque les personnes cessent de conduire compte-tenu de leur grand âge ou bien n'ont jamais conduit, ce qui concerne des femmes veuves principalement.

En zone urbaine

L'absence d'ascenseur dans des immeubles à étages, la transformation des salles de bain, la rénovation énergétique du logement sont des demandes classiques auprès des bailleurs privés ou publics comme auprès des syndicats de copropriété.

Plus généralement, la prise en compte du vieillissement doit donc dépasser la seule question de l'habitat. Elle doit être intégrée de manière transversale dans l'ensemble des politiques publiques et en particulier dans les documents d'urbanisme. A l'exemple des initiatives impulsées dans le cadre de la dynamique « Villes amies des aînés³¹ » lancée par l'OMS en 2006.

2.3.3 - Différents cas de mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle augmente depuis ces dernières années, pour se rapprocher de sa famille, pour avoir un logement adapté ou pour trouver des services médicaux de proximité, des commerces voire des services publics même s'il y a peu d'anticipation en la matière.

L'évolution de la famille

On note que les retraités vivent majoritairement seuls après 75 ans et que ceux-ci s'appauvrissent globalement même si les situations sont en fait très contrastées. La taille du logement diminue avec l'âge mais cela est moins vrai dans les HLM, ce qui pose la question aiguë de la rotation des logements et la pénurie de petits logements très demandés.

Les besoins de services à la personne de proximité

Les territoires ruraux ont su développer des services à la personne bien organisés et performants qui permettent un maintien au domicile de longues années. Une absence de services efficaces conduit inmanquablement les seniors à chercher un autre lieu de vie.

La gestion de la dernière période de la vie et la prise en charge des formes de dépendance

Au-delà de 80-85 ans, la mobilité est souvent contrainte. La perte d'autonomie et les difficultés du maintien à domicile conduisent des personnes âgées à intégrer des établissements spécialisés. La question du financement de la perte d'autonomie est cruciale car les prix de journées sont très élevés et prohibitifs

³¹ Pour plus de détails, voir le site : www.villesamiesdesaines-rf.fr

dans des établissements lucratifs qui font de la « silver économie » une activité à très forte valeur ajoutée. Malgré les promesses des gouvernements successifs, le financement de la perte d'autonomie n'est pas assuré.

Une charte ou un label serait sûrement nécessaire dans un premier temps pour encourager une meilleure lisibilité de l'offre (les niveaux de services sont souvent très différents, avec des prix également très différents).

2.3.4 - Les difficultés monétaires

Dans son rapport de 2012, le CESER situait le taux de pauvreté des plus de 60 ans en région Centre-Val de Loire à 8,6 % de la population, certes en dessous de la moyenne nationale (10,5 %), mais pas moins dramatique. Il préconisait, en direction des responsables politiques, économiques et sociaux, des mesures efficaces pour endiguer la paupérisation et si possible l'éradiquer.

L'étude réalisée par l'INSEE à ce sujet³² permettait à la fois de mieux dénombrer le nombre de retraités pauvres dans la région (selon cette étude 52 491 seniors avaient des ressources inférieures à 949 € par mois). Elle permettait aussi d'appréhender leur nombre à l'horizon des années 2030 (entre 62 000 et 78 000 selon les scénarios retenus dans l'étude de l'INSEE).

Ces difficultés monétaires ont des origines multiples :

- la perte du conjoint, ce qui réduit le reste à vivre ;
- l'insuffisance des pensions de retraite de la famille qui entraîne une incapacité de procéder aux travaux d'entretien notamment pour des propriétaires ;
- les biens peuvent connaître une dépréciation importante du fait de leur mauvais état et compromettre le financement d'une résidence spécialisée à terme.

Ainsi, il est observé une augmentation de la demande d'entrée en HLM parmi les retraités, ce qui demande en parallèle des besoins importants d'adaptation de ces logements.

La diversité des pouvoirs d'achat implique également une diversité des modèles :

- dans le public où les prix sont plus raisonnables que dans le privé, mais le nombre de places est insuffisant et les délais d'attente parfois longs ;
- dans le privé où des places disponibles sont plus nombreuses mais à des prix de journée très élevés, ce qui contraint la personne à vendre son patrimoine (si elle en possède) et dans certains cas faire appel à ses descendants.

La question d'une garantie d'égalité se pose donc pour les revenus modestes et devient un devoir moral pour les personnes dépourvues de ressources suffisantes y compris dans le public.

2.3.5 - La rénovation des logements

Selon l'INSEE, un logement est considéré comme dépourvu du confort sanitaire de base s'il est privé d'un des trois éléments que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche, des WC à l'intérieur. En région Centre-Val de Loire, certains logements sont ainsi dépourvus de ce confort sanitaire de base. Ainsi, en 2014, 2,4 % des résidences principales en région sont dépourvues de salle de bain ou salle d'eau avec baignoire ou douche. Certains défauts, même s'ils sont moins pénalisants, sont encore fréquemment déclarés par les occupants comme la présence d'humidité sur les murs ou des problèmes d'isolation.

³² <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1285885>

Cet habitat est essentiellement rural et plus de la moitié des résidences les plus inconfortables sont situées dans des communes de moins de 1 000 habitants. Il est aussi plus ancien et ses occupants sont davantage propriétaires qu'en moyenne dans la région. Les logements qui présentent un inconfort maximal sont des habitations encore plus anciennes, de petite taille et majoritairement occupées par des personnes âgées, seules et sédentaires.

La rénovation énergétique

La situation des seniors exposés à la précarité énergétique, plus nombreux en effectif que le reste de la population, paraît plus persistante, à moins de les inciter à emménager dans un logement plus adapté ou de réaliser des travaux d'isolation et de réhabilitation thermique parfois coûteux.

Cette situation renvoie à la nécessaire poursuite de la mobilisation de tous les acteurs privés et publics impliqués sur cet enjeu de développement durable.

Cela pose très clairement la question du choix d'investissements publics conséquents pour la « mise aux normes » énergétique des logements (rénovation ou reconstruction - collectifs ou logements individuels très présents en région).

Ces grands travaux pour les logements intermédiaires et l'adaptation des logements constituent une chance pour le développement économique de la région et constitue une opportunité pour les entreprises de remplir leurs carnets de commande.

Les besoins d'accessibilité

Le vieillissement de la population entraîne des mises aux normes en matière d'accessibilité et en matière d'accès aux immeubles collectifs comme aux particuliers. Les travaux d'adaptation des logements au handicap ou aux problèmes de santé nécessitent des financements, les possibilités sont mal connues des propriétaires comme des locataires.

2.3.6 - L'aspect social

La mixité sociale

Le vieillissement de la population doit entraîner une évolution du territoire, de l'habitat et de l'urbanisme. Les habitants attendent des élus des décisions fortes pour permettre de répondre aux nouveaux défis du vivre ensemble, pour faire de la ville et de la commune de demain un territoire adapté au défi démographique.

Le débat citoyen avec les personnes âgées et nécessité de la maîtrise d'usage

Les personnes âgées doivent être associées aux évolutions de leur ville, aux plans d'urbanisme, aux évolutions de leur quartier et leurs besoins, notamment les besoins nouveaux doivent être entendus. Ils souhaitent disposer de la maîtrise d'usage lors des rénovations de leur logement soit comme locataire soit comme propriétaire lors de travaux d'accessibilité, de rénovation énergétique ou sanitaire.

La préservation du lien social

Au-delà du logement, le territoire se révèle être un périmètre essentiel pour les personnes âgées. C'est une autre partie du « chez soi ». C'est le lieu de la vie sociale, du voisinage, des amis, celui de l'accès aux commerces et aux services publics mais aussi de la vie culturelle, du sport ou des loisirs. Au fil de l'âge, les mobilités s'amenuisent et conduisent progressivement à un rétrécissement de l'espace de vie.

Il est donc nécessaire de miser sur la carte de la diversité des solutions, car les besoins, les envies des seniors sont différents. Il n'existe pas un modèle unique à promouvoir. Il n'existe pas assez de publicité sur la diversité des modèles et des projets existants. Il faut ouvrir le débat citoyen. Les acteurs discutent encore insuffisamment entre eux. Il est donc intéressant de croiser les regards avec les différentes préoccupations des personnes âgées.

3 - PRÉCONISATIONS

Dans le domaine du logement des jeunes et des personnes âgées, des dispositifs existent déjà qui fonctionnent bien. Les pistes proposées ici n'ont donc pas pour objectif de remettre en cause ces dispositifs, qui doivent perdurer, mais plutôt de proposer de nouvelles solutions ou d'étendre des solutions existantes.

Le CESER propose ainsi quatre orientations en faveur du logement des jeunes et des personnes âgées, déclinées ensuite en mesures. Ces mesures ne concernent pas de façon exclusive la Région ; par ailleurs, celles-ci sont davantage de nature qualitative que quantitative. Il incombe donc à la Région de prendre en considération ces orientations, de réfléchir à sa contribution propre ainsi qu'à la mise en œuvre des actions dans le cadre de l'élaboration du SRADDET et d'une concertation impliquant tous les acteurs, y compris l'État ; ceci afin de les transformer en objectifs politiques pour répondre aux problématiques sociétales. Le SRADDET devra donc préciser les actions, avec des indicateurs à renseigner qui devront évaluer ces politiques.

ORIENTATION 1 : Coordonner les actions pour une approche territorialisée

⇒ Mesure 1 : Prévoir une coordination des actions, en relation avec l'échelon intercommunal

Il est nécessaire d'avoir une stratégie régionale en matière de logement ; cela passe donc obligatoirement par une instance coordinatrice et incitatrice. La Région peut être cette instance, elle peut aider à coopérer et échanger les idées via l'élaboration et le suivi du SRADDET.

⇒ Mesure 2 : Mettre en place un Schéma régional de l'habitat des jeunes et des seniors, volet intégré au SRADDET

Ce volet doit permettre de se projeter dans l'avenir à moyen et long terme, en croisant les données démographiques et les objectifs de développement du territoire. Ainsi, dans le SRADDT actuel, le Conseil régional s'est fixé de passer de 58 000 à 70 000 étudiants d'ici 2020, ce qui nécessitera de prévoir davantage de logements adaptés pour les étudiants ou des solutions nouvelles (voir mesures 7 et 9 à 12).

Les deux premières mesures permettront de faire émerger les besoins non-satisfaits des territoires pour savoir où mettre l'accent en priorité.

⇒ Mesure 3 : Répondre aux défis du vieillissement en matière de logement dans chaque bassin de vie

Il est impératif d'anticiper l'importance du vieillissement de la population dans un futur proche, ce qui passe notamment par l'adaptation des logements. Les différents acteurs et décideurs du logement doivent dès à présent intégrer ce paramètre démographique. Les défis sont colossaux en région, surtout dans le secteur rural.

⇒ Mesure 4 : Expérimenter des « territoires 100 % bien logés » en région

Dans son rapport de mars 2017, le Conseil Économique Social et Environnemental (CESE) propose comme mesure, entre autres, d'expérimenter des « territoires 100 % bien logés », cette formule s'inspirant des « territoires 0 chômeurs ». Il s'agit de parvenir à des « territoires au sein desquels chaque ménage pourrait trouver l'habitat adapté à ses ressources et à ses besoins dans un temps raisonnable, facilitant en particulier le lien entre le logement et l'emploi ». La démarche serait formalisée dans un « contrat local de développement du logement » signé par les collectivités et tous les opérateurs locaux intervenant en faveur du logement. Il serait approuvé par l'État qui mobiliserait ses services déconcentrés. Ce contrat reposerait évidemment sur le projet du territoire et son Programme Local de l'Habitat (PLH). Un diagnostic sur les offres et les besoins en logement serait effectué, ainsi qu'un bilan de l'ensemble des aides nationales et locales. Une programmation serait établie pour le développement d'une offre publique et privée.

Le CESER propose de mettre en place cette expérimentation en région sur un territoire par département (échelle territoriale à caler sur l'échelle des PLH), en accord avec les partenaires du logement, en formalisant cet engagement sur une durée minimal de 5 ans dans le cadre d'un « contrat local de développement du logement ». Cette expérimentation devra être évaluée précisément au fur-et-à-mesure, quantitativement et qualitativement, afin d'intégrer les ajustements nécessaires.

ORIENTATION 2 : Favoriser l'accès au logement et aux aides au logement : information, recherche et orientation de la demande

⇒ Mesure 5 : Simplifier et rendre plus efficace l'information

Des dispositifs (aides, types de logements,...), gérés par différents acteurs, existent déjà mais ceux-ci sont encore mal connus.

La solution pourrait être de généraliser les ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement) : actuellement, il en existe trois en région, dans les départements de l'Indre, du Loir-et-Cher et du Loiret. La première mission des ADIL est l'information sur les parcours logements, les aides, les structures... Ces Agences détiennent une information globale de l'ensemble des dispositifs et aides ; elles fournissent un premier niveau d'informations et sont ainsi en capacité de réorienter directement vers l'interlocuteur le plus adapté. Le réseau des ADIL devrait développer une information plus perceptible auprès des jeunes et seniors. Pour être au plus près des territoires, les ADIL devront travailler avec les acteurs déjà présents.

Pour aller au-delà de l'information, il faut mettre en synergie les acteurs actuels intervenant sur l'accueil, l'information, l'orientation et l'accompagnement (AIOA), en créant un club de professionnels à l'échelle départementale et régionale. Dans le monde rural et les villes moyennes, il est possible qu'il n'existe pas d'acteurs spécifiques pour le logement ; les mairies ou intercommunalités devront alors être associées au réseau d'acteurs du logement.

A l'heure actuelle, il est essentiel de créer un compte individuel et personnel d'information en ligne du parcours logement. Les méthodes de recherche ont évolué. Aujourd'hui, beaucoup de citoyens utilisent internet pour obtenir une information rapide ; il faudra cependant garder une vigilance sur une partie des jeunes et seniors qui ne maîtrisent qu'une partie de cet outil.

⇒ Mesure 6 : Favoriser l'accès dans un objectif d'égalité des droits

Le CESER propose d'étendre et fusionner les garanties locatives pour tendre vers une garantie universelle accessible à tous. Afin d'éviter les effets discriminants, cette seule garantie pourra être demandée. Elle nécessitera la mise en place d'une gouvernance mutualisée et des financements multiples : collectivités territoriales et Action Logement notamment.

Cette mesure ne pourra prendre effet que s'il existe un financement individuel adapté de la dépendance afin de permettre une réponse efficace face à la charge pour la personne ou sa famille.

ORIENTATION 3 : Développer ou renforcer des actions en vue d'une offre adaptée et accessible

⇒ Mesure 7 : Expérimenter des projets communs entre les acteurs du logement

Beaucoup d'acteurs du logement se côtoient mais les approches et solutions demeurent encore trop cloisonnées. Cela nécessite qu'ils travaillent davantage ensemble pour leur permettre d'optimiser notamment leurs solutions de logement. Les projets mixtes pourraient être davantage encouragés. Plusieurs gestionnaires seraient alors regroupés sur un même projet (avec un seul porteur de projet pour l'investissement), en mettant en place un mode de gestion adapté (par exemple, un même bâtiment partagé par plusieurs gestionnaires pour différents publics : internats de MFR, logements CROUS, logements FJT...).

⇒ Mesure 8 : Accompagner les personnes en grande fragilité

Les pouvoirs publics au sens large et la Région en particulier doivent accompagner les différents acteurs du logement qui aident les jeunes en grande difficulté ainsi que les populations âgées les plus fragiles et/ou en manque de soutien familial. Les dispositifs actuels devraient être maintenus au minimum.

⇒ Mesure 9 : Développer l'évolutivité et la modularité des logements

L'évolutivité des logements consiste à recomposer les typologies de logements selon les besoins (par exemple, transformer un T4 en deux T2). Cela peut permettre de répondre à des besoins notamment dans le milieu rural où certains logements de grande surface demeurent vacants, alors qu'il existe un manque de petits logements.

La modularité des logements consiste à faire évoluer le logement sur un temps court (par exemple, la journée) pour configurer l'espace selon les activités et le nombre d'occupants. Ainsi, dans le monde universitaire, le distanciel va prendre la relève du présentiel pour assurer une formation en ligne (ou e-learning) moins coûteuse en espaces de travail. Il faut imaginer des schémas nouveaux de logements étudiants comme la modularité des logements, des espaces de co-working³³ ou de fab-lab³⁴ pour les étudiants, intégrés aux résidences par exemple.

³³ Le co-working est appelé parfois cotravail ou bureaux partagés. C'est un type d'organisation du travail qui regroupe deux notions : un espace de travail partagé mais aussi un réseau de travailleurs encourageant l'échange et l'ouverture. Il constitue l'un des domaines de l'économie collaborative.

³⁴ Un fab-lab (contraction de l'anglais « fabrication laboratory », « laboratoire de fabrication ») est un lieu ouvert au public où il est mis à sa disposition toutes sortes d'outils. Le fab-lab permet notamment de doper l'inventivité en donnant accès à des outils de fabrication numérique.

⇒ **Mesure 10 : Renforcer l'offre spécifique pour les alternants**

Beaucoup d'alternants rencontrent encore des difficultés pour se loger et il est impératif d'aboutir à un système plus souple. L'objectif est de développer l'offre de logement temporaire en zone tendue lorsque l'offre mutualisable est insuffisante ou inadaptée.

Un dispositif pour une offre avec deux hébergements (période alternée : formation/entreprise) pourrait être favorisé : cela pourrait consister en une aide adaptée à la dépense totale et non au logement (sous la forme d'un chèque logement).

La plateforme e-logement répond à cette problématique pour les apprenants mais n'est pas encore assez connue ; le Conseil régional doit en intensifier la communication. Un Service Logement Jeunes régional mutualisé permettrait de mieux accompagner la demande.

⇒ **Mesure 11 : Accroître la présence des jeunes dans le parc social**

Le parc social permet de se loger à un prix raisonnable pour les jeunes ; il doit pouvoir se (ré)inscrire dans le parcours logement du jeune.

Pour cela, en premier lieu, il semble nécessaire de changer l'image du parc social auprès des jeunes et de leurs parents, parfois négative par manque d'information. Changer cette image doit débiter par un discours adéquat des professionnels de l'AIOA logement, qui doivent proposer cette solution dans la palette de l'offre.

Parallèlement, il faut continuer à assouplir les modes de gestion dans les territoires ne proposant pas encore une offre adaptée aux jeunes en mobilité et/ou en séjour temporaire (par exemple, proposer des logements meublés, de la colocation, des durées de bail adaptées). D'une manière générale, il faut permettre l'adaptation du parc social en fonction de la demande des jeunes et des besoins identifiés notamment en milieu rural ; l'offre de logements sociaux meublés pouvant accueillir sur du court terme pourra être diffusée via la plateforme e-logement.

⇒ **Mesure 12 : Proposer une palette de logements pour les seniors**

La puissance publique doit accompagner les seniors et leurs familles dans le choix de leur solution logement (maintien à domicile, résidence collective, habitat intergénérationnel...). Le rôle de celle-ci est de trouver des opérateurs qui répondent à tous les publics, pour des missions d'intérêt général. Si besoin, sur certains secteurs, il faudra que la puissance publique favorise un rééquilibrage entre offre privée et offre publique.

⇒ **Mesure 13 : Favoriser le maintien à domicile pour les seniors qui le souhaitent**

Avec le vieillissement de la population et l'allongement de la durée de vie en bonne santé, de plus en plus de seniors privilégient la solution de maintien à domicile dans la mesure du possible. Cela nécessite de poursuivre les plans d'accessibilité pour un maintien à domicile le plus long possible avec tout l'encadrement social nécessaire (aides à la personne, aides au transport ...). La rénovation énergétique doit également être intégrée, pour des logements qui sont parfois vieillissants.

L'innovation avec les objets domotiques (dont les dispositifs permettant une assistance à distance) doit aussi être promue et privilégiée, afin d'offrir aux seniors et à leurs proches des outils pour aider, accompagner et rassurer.

⇒ **Mesure 14 : Repérer la perte d'autonomie des seniors dans le logement**

Pour les personnes âgées continuant à vivre à domicile, il est impératif de réfléchir à une méthode de repérage de la perte d'autonomie à ses différentes étapes, afin d'orienter ensuite la personne âgée et sa famille vers la solution la plus adaptée.

Quelques initiatives sont déjà mises en œuvre par certaines structures (exemple du partenariat entre la Carsat et La Poste ou de certaines Communautés de communes). Pour les personnes âgées isolées, le repérage de la perte d'autonomie pourrait également s'appuyer sur les services d'aide à la personne intervenant chez les personnes âgées ou les services communaux déjà amenés à se rapprocher des personnes âgées à des occasions particulières (périodes de canicules par exemple). Cela mériterait de généraliser et de coordonner ces initiatives.

Ce repérage à la perte d'autonomie pourrait être couplé à une démarche de prévention afin de préparer les personnes âgées à l'éventualité d'un déménagement dans le cadre d'une perte d'autonomie, ceci afin d'anticiper davantage des déménagements précipités pouvant être mal vécus.

ORIENTATION 4 : Réfléchir plus globalement, du logement jusqu'à l'habitat

⇒ Mesure 15 : Proposer un environnement agréable autour du logement

Le logement ne doit pas être réfléchi de manière isolée. Il faut impérativement croiser les solutions de mobilité aux solutions de logement (proximités des lignes de tramway, bus, gares, voies cyclables,...). Pour les seniors, il faut développer davantage les services de mobilité à la demande, particulièrement en zone rurale.

De même, les services sur place (services intégrés type restauration, parkings vélos, laveries...) ou à proximité des logements (petits commerces, services de santé,...) doivent être intégrés à la réflexion. La planification est donc nécessaire sur le moyen et long terme : là où le foncier est accessible, il n'existe pas forcément tous les services.

D'ores et déjà, une partie de cette réflexion est souvent effectuée par les services instructeurs pour les nouvelles implantations.

⇒ Mesure 16 : Développer les dispositifs d'accompagnement pour bien vivre dans le logement

Cette mesure comprend deux axes distincts :

- Amplifier l'accompagnement par un travailleur social pour les personnes qui ne sont pas autonomes dans la gestion de leur logement. Certains jeunes ou seniors ne peuvent être accueillis dans les solutions logements qui leur sont dédiées s'il n'y a pas d'accompagnement. Pour les seniors, cela nécessite la mise en complémentarité des services sociaux avec l'ensemble des professionnels de l'adaptabilité des logements aux contraintes physiques et cognitives.
- Développer le système de bail glissant pour les personnes passant de l'hébergement au logement.

⇒ Mesure 17 : Promouvoir les différentes formes d'habitat qui font du lien

La colocation, les habitats intergénérationnels, les résidences collectives (FJT, résidences services par exemple),... sont autant de formes de logements qui permettent de faire du lien social entre différentes catégories de population, qui parfois, ont peu l'occasion de se croiser et d'échanger. Bien entendu, ce ne doit pas être les seules formes à promouvoir car elles doivent être souhaitées par les habitants pour être bien vécues.

Cela nécessite entre autres de prévoir un financement de la cohabitation intergénérationnelle pour les organismes qui font l'intermédiation entre les jeunes et les seniors, organismes qui permettent de faire le lien au départ puis de gérer les dysfonctionnements du quotidien (respect des règles de vie, rappel des règles d'intimité, d'hygiène, démarches administratives liées au logement...).

CONCLUSION

Le logement est reconnu comme un droit social depuis 1946. Des lois successives ont rappelé le caractère fondamental de ce droit. La loi du 31 mai 1990, appelée « loi Besson », visant la mise en œuvre du droit au logement prévoit que « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la Nation ». La garantie d'un logement pour tous est un élément majeur du vivre ensemble, de l'intégration et de la cohésion sociale de notre société et de nos territoires.

Les jeunes et les personnes âgées ont pour point commun d'être dans une phase de transition et donc de potentielle instabilité. Les premiers construisent leur parcours vers l'autonomie et les seconds se préparent à une possible perte d'autonomie ou subissent une perte d'autonomie.

Cette instabilité est d'autant plus grande du fait de la fréquente précarité financière des deux publics concernés. Les 16-25 ans connaissent le taux de pauvreté le plus élevé, qu'il soit évalué de façon monétaire ou en termes de conditions de vie. Les jeunes en rupture avec leur milieu familial, sans logement et sans ressources financières, connaissent une précarité extrême. Alors qu'auparavant les personnes âgées étaient peu perçues comme victimes de la précarité, les organismes de lutte contre la pauvreté observent un afflux massif de personnes âgées sombrant dans la précarité. Le risque de pauvreté chez les plus de 65 ans est en effet plus élevé que pour l'ensemble de la population.

L'État constitue donc le garant de la solidarité nationale et le garant de l'accès de toutes et tous à un logement décent. Cependant, il existe des interactions directes entre le logement et les domaines dont la Région a la responsabilité, tels que le développement économique, l'aménagement du territoire ou les transports. La Région est donc légitime à agir aux côtés de l'État et des autres acteurs régionaux. Le défi du logement doit être posé dans le SRADDET, en termes de planification et d'objectifs notamment.

Notre époque est marquée par de profondes mutations - écologiques, technologiques, économiques, sociales et politiques - secouées de crises violentes - environnementales, climatiques, financières, démocratiques, morales - qui se croisent, se combinent et s'impactent, interrogeant et mettant en jeu jusqu'aux fondements, modèles et conditions de durabilité de nos sociétés. La politique du logement qui sera menée dans les années à venir aura une implication sur l'ensemble des mutations qui nous traversent. Le défi est lancé !

LEXIQUE

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement. Il en existe trois en région, dans les départements de l'Indre, du Loir-et-Cher et du Loiret.

AFIDEM : Association de gestion des Fichiers de la DEMande en région Centre-Val de Loire.

AGGIR : Grille Autonomie G érontologique Groupe Iso-Ressources (voir GIR).

AIOA : (Acteurs du logement en termes) d'Accueil, d'Information, d'Orientation et d'Accompagnement.

ALF : Allocation de Logement Familiale.

ALT : Allocation de Logement Temporaire.

ALS : Allocation de Logement Sociale.

Loi ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, du 24 mars 2014.

ANAH : Agence NAtionale de l'Habitat.

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie.

APL : Aide Personnalisée au Logement.

ARS : Agence Régionale de Santé.

CAF : Caisse d'Allocations Familiales.

CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment.

CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de la SAn té au Travail.

CASF : Code de l'Action Sociale et des Familles.

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale.

CDCA : Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie.

CESE : Conseil Économique Social et Environnemental.

CESER : Conseil Économique Social et Environnemental Régional.

CFA : Centre de Formation d'Apprentis.

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale.

CLÉ : Caution Locative Étudiante.

CODHAJ : COMité Départemental pour l'Habitat des Jeunes. Il en existe un dans le Cher uniquement.

CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires.

CRST : Contrat Régional de Solidarité Territoriale.

DALO : Droit Au Logement Opposable.

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

Le DPE vise à évaluer la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre consommée ou dégagée par un bâtiment donné dans des conditions d'utilisation normales. Il sert ainsi à estimer la performance énergétique d'un logement. Le DPE classe les bâtiments en 7 classes énergétiques :

- A, pour les bâtiments ayant une consommation inférieure ou égale à 50 kWhep/m²/an,
- B, pour les bâtiments ayant une consommation comprise entre 51 et 90 kWhep/m²/an,
- C, pour les bâtiments ayant une consommation comprise entre 91 et 150 kWhep/m²/an,
- D, pour les bâtiments ayant une consommation comprise entre 151 et 230 kWhep/m²/an,
- E, pour les bâtiments ayant une consommation comprise entre 231 et 330 kWhep/m²/an,
- F, pour les bâtiments ayant une consommation comprise entre 331 et 450 kWhep/m²/an,
- G, pour les bâtiments ayant une consommation supérieure à 450 kWhep/m²/an.

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale.

EPFR : Établissement Public Foncier Régional.

ETOILE : C'est un site du Service public régional de l'orientation en Centre-Val de Loire qui fournit des informations pratiques sur les organismes de formation. La plateforme e-logement y est adossée.

FILOCOM : Fichier des LOGements à la COMMune.

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs.

FNARS : Fédération Nationale des associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale.

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement.

GES : Gaz à Effet de Serre.

GIR : Groupe Iso-Ressources³⁵

Système qui permet de classer la personne âgée en fonction de son degré de dépendance. Il existe 6 GIR. Le GIR 6 correspond à une personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante, alors que le GIR 1 correspond à une personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants. La personne relevant des GIR 5 ou 6 peut demander une aide ménagère ou une aide auprès de sa caisse de retraite. Seuls les GIR 1 à 4 ouvrent droit à l'APA.

HLM : Habitation à Loyer Modéré.

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

MARPA : Maisons d'Accueil et de Résidence Pour l'Autonomie.

Petites unités de vie en milieu rural créées pour celles et ceux qui cherchent un mode d'hébergement proche du domicile.

MFR : Maison Familiale Rurale.

MSA : Mutualité Sociale Agricole.

Loi NOTRe : Loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, du 7 août 2015.

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Il s'agit d'une convention passée entre une Commune, un EPCI, l'État, la Région et l'ANAH en vue de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti afin de créer des conditions plus favorables pouvant inciter des investisseurs ou (co)propriétaires à investir dans l'amélioration ou la réfection de logements existants.

OPH : Office Public de l'Habitat (qui a remplacé les OPAC - Office Public d'Aménagement et de Construction).

ORES : Observatoire Régional de l'Enseignement Supérieur.

PDALHPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

PIG : Programme d'Intérêt Général.

PLH : Plan Local de l'Habitat.

³⁵ Pour plus de détails, voir le site : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1229>

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

Logement social réservé aux personnes en situation de grande précarité. Les PLAI accueillent des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social.

Logement social correspondant aux HLM traditionnelles. Le loyer est plafonné, ainsi que les ressources des locataires.

PLS : Prêt Locatif Social.

Le PLS a remplacé le PLI, logement dit intermédiaire. Il n'est donc pas à proprement un logement social. Ce type de logement est destiné aux classes moyennes.

PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal).

PSLA : Prêt Social Location Accession.

PTZ : Prêt à Taux Zéro.

RSA : Revenu de Solidarité Active.

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

SIAO : Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation.

SRADDT : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires.

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires. En cours d'élaboration, remplacera le SRADDT d'ici 2019.

SRESVE : Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur et de la Vie Étudiante.

SRESRI : Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation.

Schéma obligatoire institué par la loi NOTRe, mis en place par les Régions, qui remplacera à terme le SRESVE.

Loi SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, du 13 décembre 2000.

Loi TEPCV : Loi relative à la Transition Énergétique Pour la Croissance Verte.

URHAJ : Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes.

URIOPSS : Union Régionale Interfédérale des Œuvres et organismes Privés Sanitaires et Sociaux.

USH : Union Sociale pour l'Habitat.

BIBLIOGRAPHIE

CESE. Comment mieux répondre aux besoins en matière de logements dans les territoires ? Mars 2017.

CESER Alsace. Le logement en Alsace : un enjeu fort, des défis à relever ensemble. Juillet 2013.

CESER Centre-Val de Loire. Travailleurs pauvres en région Centre : quelles politiques pour réduire les inégalités dans le logement et les transports ? Juin 2007.

CESER Centre-Val de Loire. Conditions de vie et de travail des étudiants salariés. Juin 2010.

CESER Centre-Val de Loire. Etre jeune en région Centre. Octobre 2010.

CESER Centre-Val de Loire. Dix chantiers pour le SRADDT de la région Centre. Avril 2011.

CESER Centre-Val de Loire. Personnes âgées, retraités et pauvreté en région Centre. Mars 2012.

CESER Centre-Val de Loire. Du logement social à une politique de l'habitat : la Région Centre animatrice d'ambitions partagées. Juin 2012.

CESER Centre-Val de Loire. Quelles perspectives pour la mise en œuvre d'une politique jeunesse en région Centre ? Juin 2013.

CESER Provence-Alpes-Côte d'Azur. Jeunesse en PACA - créer les conditions d'un mieux vivre ensemble - 1^{er} volet : l'accès au logement autonome des jeunes en PACA. Avril 2016.

Conseil général de l'environnement et du développement durable, Inspection générale des finances. Le logement locatif meublé - évaluation de politique publique. Janvier 2016.

Conseil régional Centre-Val de Loire. Schéma régional d'aménagement et de développement durable des territoires. Décembre 2011.

Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques. Premiers résultats de l'enquête EHPA 2015 - 728 000 résidents en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2015. Juillet 2017.

Fédération nationale des agences d'urbanisme. Logement étudiant : observer pour décider - Guide pour construire les observatoires locaux du logement étudiant. Septembre 2017.

MAZUY Magali, BABIERI Magali, D'ALBIS Hippolyte. L'évolution démographique récente en France : la fécondité est stable. Revue Population 2013/3 (Vol. 68).

NOWIK Laurent, LABIT Anne, THALINEAU Alain, HERPIN Laurine & al. L'habitat de demain : les habitats « intermédiaires » pour personnes âgées. Programme de recherche de la Région Centre (ANR « L'habitat de demain »), UMR 6173 CITERES (Cités, territoires, environnement et sociétés). Juillet 2013.

ORES, Diagnostic sur la qualité de vie étudiante en région Centre-Val de Loire. Mai 2017.

Sites internet

Action logement

<https://www.actionlogement.fr/>

Agence nationale de l'habitat

<http://www.anah.fr/>

ANIL, Agence nationale pour l'information sur le logement

<https://www.anil.org/>

Association Jeunesse et habitat, dispositif « Un toit en partage »

<http://www.asso-jeunesse-habitat.org/logger/un-toit-en-partage.html>

Caution locative étudiante

<http://www.jeunesocentre.fr/les-aides-de-la-region-centre-val-de-loire/se-loger/la-caution-locative-etudiante-cle.html>

Conseil régional Centre-Val de Loire

<http://www.jeunesocentre.fr/les-aides-de-la-region-centre-val-de-loire/se-loger.html>

Garantie jeunes

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32700>

GIS Madonah (Groupement d'intérêt scientifique pour le Maintien et l'assistance diurne ou nocturne pour personnes âgées et/ou handicapées) à Bourges

<http://www.bourges.univ-orleans.fr/madonah/>

Hôtel de l'alternance à Tours

<http://www.asso-jeunesse-habitat.org/logger/46-offre-de-logement/178-ha-r%C3%A9sidence-ha.html>

INSEE

<https://www.insee.fr/fr/accueil>

La Résidence à Chartres, service de la CCI 28

<http://www.laresidencecci28.fr/>

Lokaviz, centrale du logement étudiant

<https://www.lokaviz.fr/>

Maison bleue à Blois

<http://www.lamaisonbleue41.fr/>

Mission locale de l'Orléanais

<http://missionlocale.phpnet.org/mlo/>

Plateforme e-logement

<http://www.etoile.regioncentre.fr/GIP/accueiletoile/accueil-elogement>

URHAJ Centre-Val de Loire

<https://www.urhajcentre-valdeloire.org/>

Union sociale pour l'habitat de la région Centre-Val de Loire

<http://www.usc-centre.org/>

COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL LOGEMENT

Présidente du groupe de travail et rapporteure : Mme Caroline AUGER

Membres du groupe de travail Logement :

Mme Caroline AUGER, représentante de l'URHAJ

Mme Nathalie BERTIN, représentante de l'USH

Mme Arlette BOSCH, personnalité qualifiée

M. Jean-Paul CARRIÈRE, représentant de l'Université de Tours

M. Pierre CHEZALVIEL, représentant du MEDEF

M. Michel COHU, représentant de FO

M. Jean-Louis CORVAISIER, représentant de la CGT

M. Éric JAVOY, représentant de l'Union nationale
des associations de professions libérales, Architecte

M. Gérard MORIN, représentant de la Chambre
régionale de métiers et de l'artisanat

M. Jacky PERÈS, représentant de la CAF

M. Dominique PORTE, représentant de la CFDT

M. Daniel ROBIN, représentant du Secours Populaire

Chargé de mission : M. Florian RIVOAL

Assistante : Mme Marine DUTEYRAT

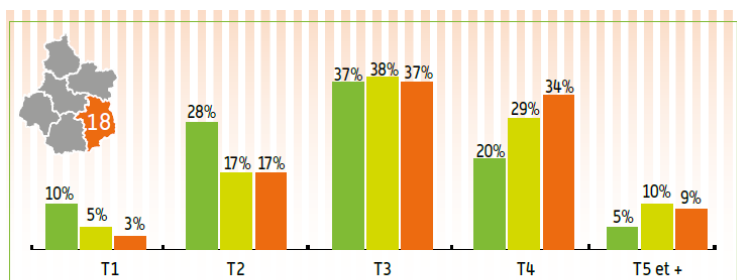
AUDITIONS ET REMERCIEMENTS

Le groupe de travail remercie les personnes ci-dessous d'avoir répondu à ses sollicitations.

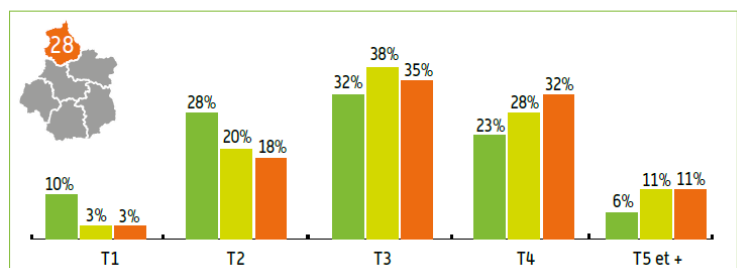
- **Mme Brigitte JALLET**, Directrice de l'**Union sociale pour l'habitat** Centre-Val de Loire,
- **M. Laurent NOWIK**, Maître de conférences à l'**Université de Tours** : Trajectoires résidentielles et vieillissement,
- **Mme Aurélie RAVIER**, Agence d'**Urbanisme de l'Agglomération de Tours** : le logement des jeunes et des personnes âgées en Centre-Val de Loire,
- **M. Hubert HERVET**, Directeur régional délégué **Action Logement**,
- **M. Claude GARCERA**, Administrateur de l'**Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ)** délégué au pilotage des missions de développement,
- **M. Jean-Roger MEYRONNEINC**, Directeur d'**AGEVIE**, et
M. Éric TOURNET, Directeur Général de **SOLIHA** (Solidaires pour l'habitat) Centre-Val de Loire,
- **M. Yves HOUTH**, Directeur du développement des entreprises, **Chambre régionale de métiers et de l'artisanat**,
- **Mme Marie GUIRRIEC**, Cheffe du service habitat, **Conseil départemental d'Indre-et-Loire**,
- **Mme Raphaële CHEVEREAU**, Directrice, et
Mme Nathalie BERNARD, Conseillère et référente logement / hébergement d'urgence, **Mission locale de l'Orléanais**,
- **M. Éric LEPAGE**, Président, et
M. José PIRES DIEZ, Directeur régional, **FNARS Centre-Val de Loire** (Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale),
- **M. Gil AVÉROUS**, Maire de **Châteauroux** et Président de **Châteauroux Métropole**, et
Mme Emmanuelle BUDAN, Directrice du **CCAS de Châteauroux**,
- **M. Xavier TRIBALAT**, Chargé de mission à la Direction de l'aménagement du territoire, **Conseil régional Centre-Val de Loire**,

- **Mme Marie-Agnès LINGUET**, Vice-Présidente à l'habitat, logement et politique de la ville, **Mme Ophélie GUINARD**, Responsable service habitat - logement, **Orléans Métropole**,
- **M. Pierre DUMON**, Responsable du Département logement et habitat de la **DREAL** (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement),
- **M. Alain CORDINA**, Directeur Général du **CROUS d'Orléans-Tours**,
M. Daniel PERNELLE, Directeur des résidences universitaires du campus d'Orléans, et
M. Florian MAINDROUX, Vice-Président étudiant du Conseil d'administration du CROUS,
- **M. Dominique ROULLET**, Vice-Président à l'aménagement du territoire, **Région Centre-Val de Loire**,
- **Mme Raphaëlle DEBRUYNE**, Co-Présidente du **Conseil régional de la jeunesse** Centre-Val de Loire,
- **Mme Delphine DORLENCOURT**, Conseillère technique **URIOPSS Centre-Val de Loire** (Union régionale interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux),
M. Jocelyn MÉLI, Directeur de LADAPT, et
Mme Claire MOUNOURY, Directrice de la Sainte Famille,
- **M. Christian BAUDOT**, Directeur adjoint, et
Mme Nathalie LEMARCHAND, chargée de développement territorial, **Caisse des dépôts et consignations** Centre-Val de Loire,
- **M. Antoine VACONSIN**, Architecte,
- **Mme Noëlle BOUCHEREAU**, Directrice du secteur retraités et personnes âgées, **CCAS de la Ville de Tours**,
- **M. Alain LEJEAU**, Président,
Mme Nathalie THOUVENOT, Responsable du Département action sociale personnes âgées,
Mme Nathalie BRAND, Chargée de développement, **CARSAT Centre-Val de Loire**,
- **M. Antonio LORENZO**, Président, et
M. Pascal HILLENVECK, Secrétaire Général, **CAPEB Centre-Val de Loire**,
- **Mme Cécile JONATHAN**, Directrice Résidence services seniors.

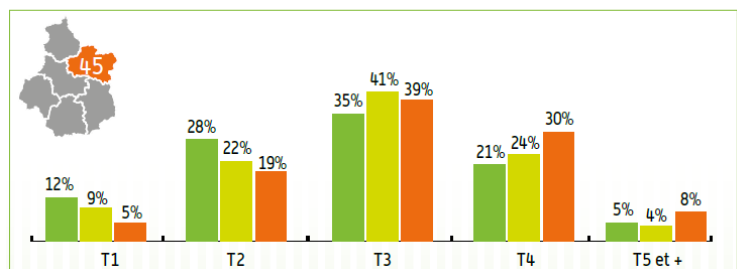
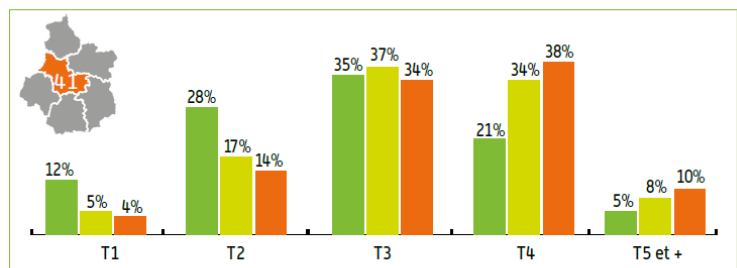
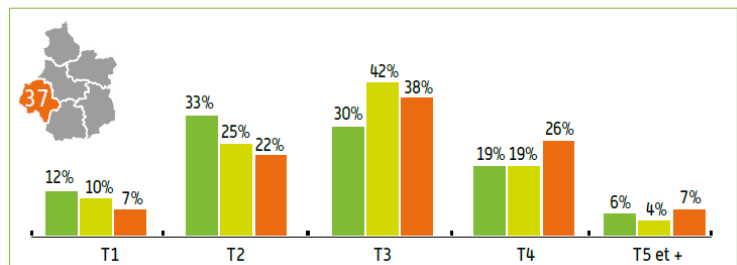
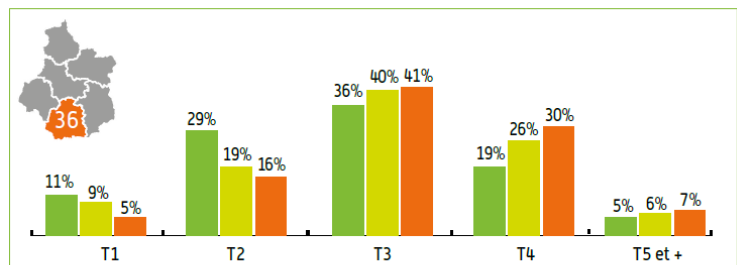
ANNEXES



Répartition des demandes, attributions et offres de logements dans le parc social en Centre-val de Loire, par type de logement et par département en 2016 (source : AFIDEM, USH Centre-Val de Loire).



■ Demandes
■ Attributions
■ Logements



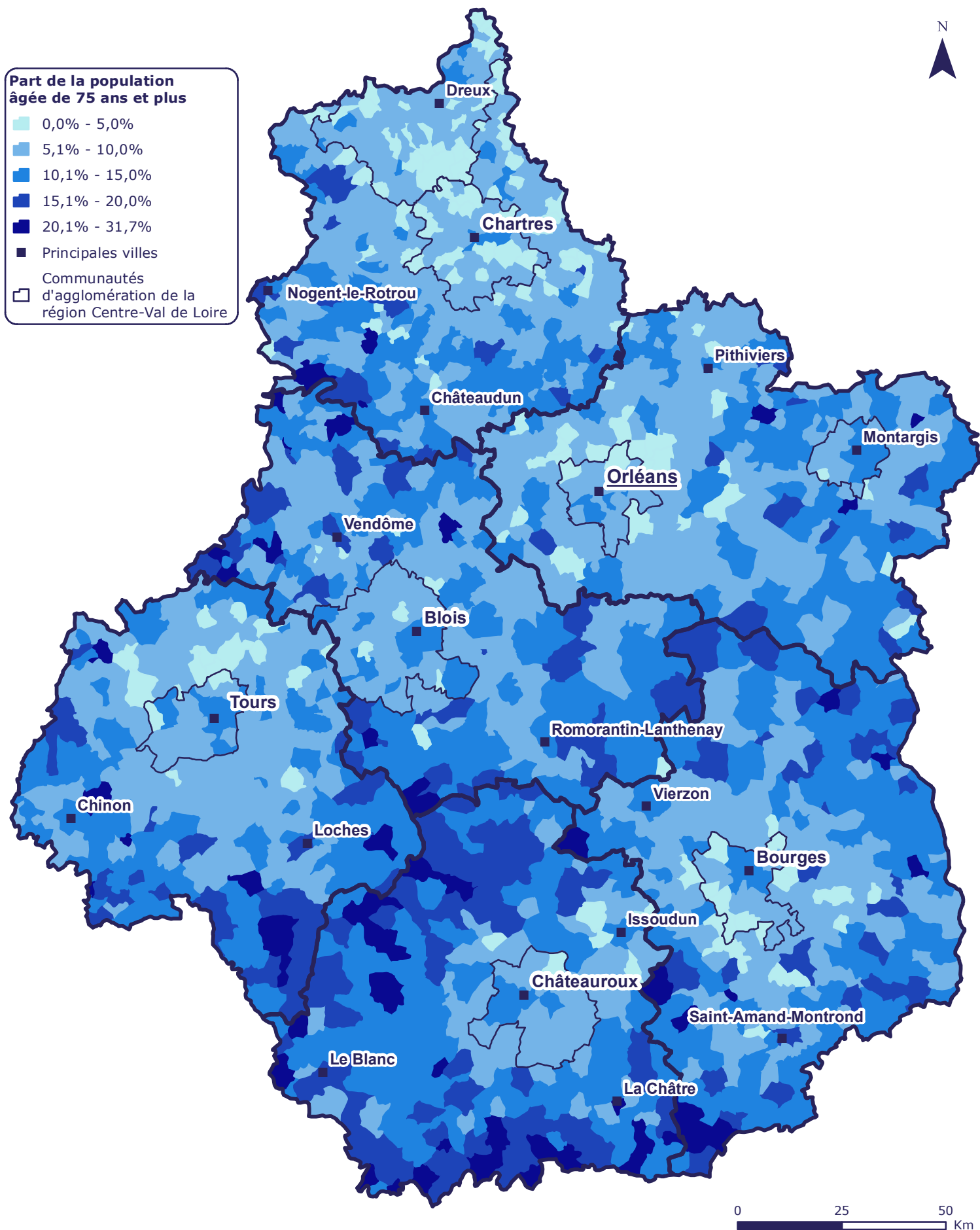
Part de la population âgée de 75 ans et plus au sein des communes de la région Centre Val-de-Loire en 2012

Part de la population âgée de 75 ans et plus

- 0,0% - 5,0%
- 5,1% - 10,0%
- 10,1% - 15,0%
- 15,1% - 20,0%
- 20,1% - 31,7%

■ Principales villes

□ Communautés d'agglomération de la région Centre-Val de Loire

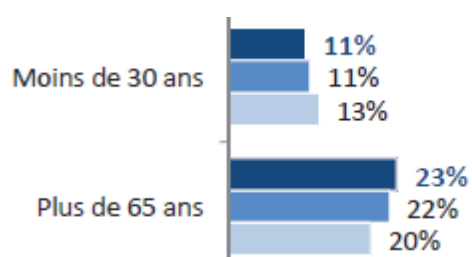




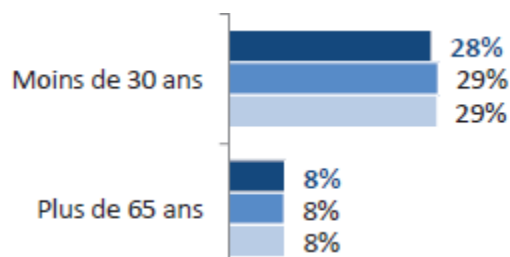
Logements jeunes et seniors OCCUPANTS DU PARC SOCIAL

Données 2016 – 2012 – 2009 (source : OPS 2016 – USH Centre-VdL)

Sur la Région Centre-Val de Loire – profil des occupants par tranche d'âge

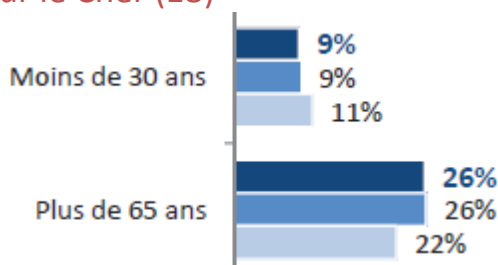


Sur l'ensemble des occupants

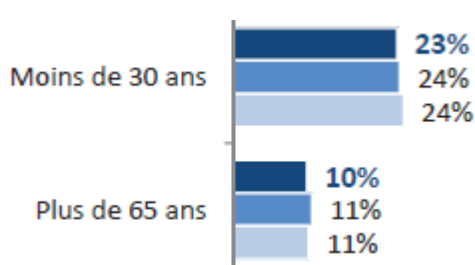


Sur les emménagés récents

Sur le Cher (18)

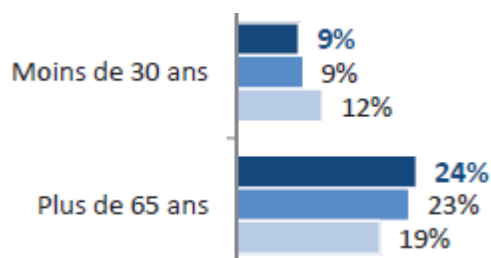


Sur l'ensemble des occupants

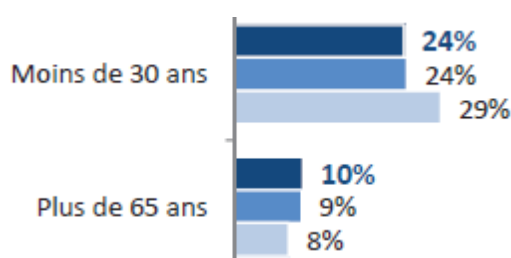


Sur les emménagés récents

Sur l'Eure-et-Loir (28)



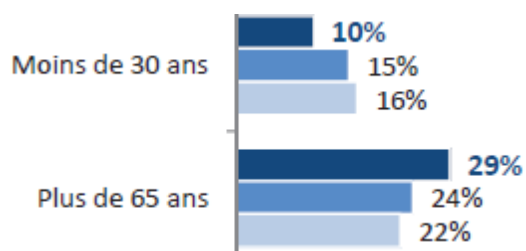
Sur l'ensemble des occupants



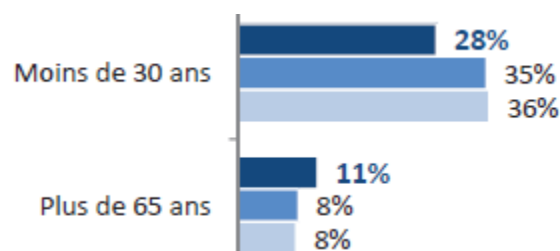
Sur les emménagés récents



Sur l'Indre (36)

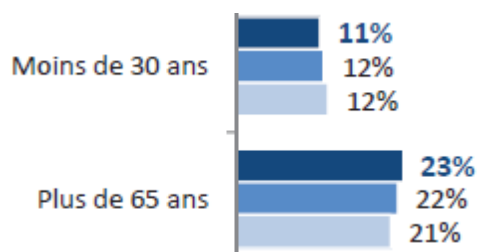


Sur l'ensemble des occupants

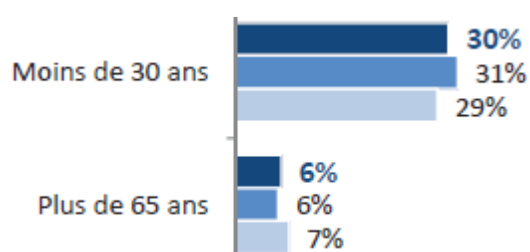


Sur les emménagés récents

Sur l'Indre-et-Loire (37)

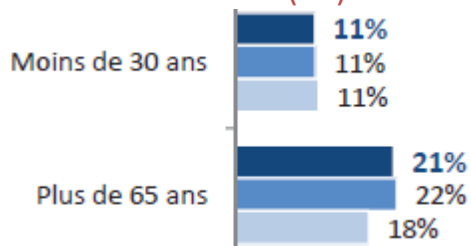


Sur l'ensemble des occupants

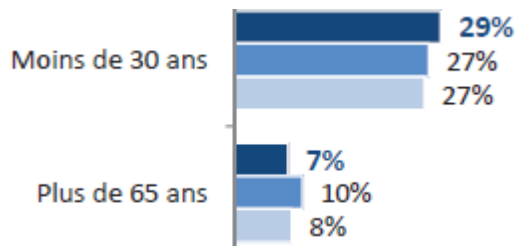


Sur les emménagés récents

Sur le Loir-et-Cher (41)

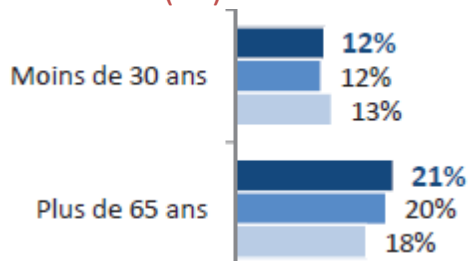


Sur l'ensemble des occupants

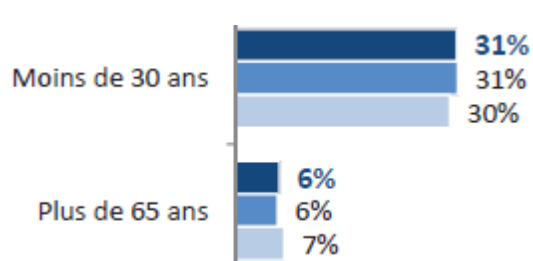


Sur les emménagés récents

Sur le Loiret (45)



Sur l'ensemble des occupants



Sur les emménagés récents



ceser.regioncentre.fr

Hôtel de Région
9 rue Saint Pierre Lentin - CS 94117
45041 Orléans Cedex 1
Tél. 02.38.70.30.39
ceser@regioncentre.fr
Retrouvez le rapport sur : ceser.regioncentre.fr

