

PREMIÈRES RÉFLEXIONS DU CESER

Les pistes proposées ici n'ont pas pour objectif de remettre en cause les dispositifs existants, qui doivent perdurer, mais plutôt de proposer de nouvelles solutions ou d'étendre des solutions existantes.

Le CESER propose ainsi 4 orientations en faveur du logement des jeunes et des personnes âgées, déclinées ensuite en mesures. Il incombe 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'Etat. Le SRADDET devra préciser les actions, avec des indicateurs à renseigner qui devront évaluer ces politiques.

1- Coordonner les actions pour une approche territorialisée

Prévoir une coordination des actions, en relation avec l'échelon intercommunal. La Région peut aider à coopérer et échanger les idées via l'élaboration du SRADDET.

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.

Répondre aux défis du vieillissement en matière de logement dans chaque bassin de vie. Les défis sont colossaux en région surtout dans le rural.

Expérimenter des « territoires 100 % bien logés » en région. Le CESER propose de mettre en place cette expérimentation proposée par le CESE, à l'instar de la formule « territoires 0 chômeurs ».

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

Simplifier et rendre plus efficace l'information. La solution pourrait être de généraliser les ADIL, qui devront travailler avec les acteurs déjà présents pour être au plus près des territoires.

Favoriser l'accès dans un objectif d'égalité des droits. Le CESER propose d'étendre et fusionner les garanties locales pour tendre vers une garantie universelle et accessible à tous.

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

Expérimenter des projets communs entre les acteurs du logement. Les projets mixtes (plusieurs gestionnaires pour un même projet) pourraient être davantage encouragés pour optimiser les solutions de logement.

Accompagner les personnes en grande fragilité. Les pouvoirs publics doivent accompagner les différents acteurs du logement qui aident les publics en grande difficulté.



Développer l'évolutivité et la modularité des logements. L'évolutivité consiste à recomposer les typologies de logements selon les besoins alors que la modularité consiste à faire évoluer le logement sur un temps court.

Renforcer l'offre spécifique pour les alternants. Un dispositif pour une offre avec 2 hébergements pourrait être favorisé, via une aide adaptée à la dépense totale et non au logement.

Accroître la présence des jeunes dans le parc social. Le parc social doit pouvoir se (ré)inscrire dans le parcours logement du jeune.

Proposer une palette de logements pour les seniors. La puissance publique doit accompagner les seniors et leurs familles dans le choix de la solution logement.

Favoriser le maintien à domicile pour les seniors qui le souhaitent. En poursuivant les plans d'accessibilité, la rénovation énergétique, l'innovation avec les objets domotiques.

Repérer la perte d'autonomie des seniors dans le logement. Des initiatives existent déjà, cela mériterait de les généraliser.

4- Réfléchir plus globalement, du logement à l'habitat

Proposer un environnement agréable autour du logement. Le logement ne doit pas être réfléchi de manière isolée, il faut le croiser aux solutions de mobilité et de services à proximité.

Développer les dispositifs d'accompagnement pour bien vivre dans le logement. Amplifier l'accompagnement par un travailleur social pour les personnes non-autonomes dans la gestion de leur logement et développer le système de bail glissant pour les personnes passant de l'hébergement au logement.

Promouvoir les différentes formes d'habitat qui font du lien. La colocation, les habitats intergénérationnels, les résidences collectives sont autant de formes de logement permettant le lien social entre différentes populations.



BIEN VIVRE SON LOGEMENT

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

Décembre 2017

Le CESER Deuxième assemblée régionale



Le Conseil Économique, Social et Environnemental Régional est une assemblée consultative placée auprès du Conseil régional avec lequel il forme la Région. Il réunit 100 membres issus du monde économique, social, associatif et environnemental que l'on identifie comme les « forces vives » de la région Centre-Val de Loire. C'est un lieu de dialogue et d'échanges, un lieu d'exercice de la démocratie participative.

Au-delà des saisines réglementaires, le CESER veut, à travers ses travaux d'auto-saisine, anticiper les évolutions économiques, sociales et environnementales des territoires. Il revendique un rôle de « défricheur » sur des sujets de société.

CONTEXTE

Le Conseil Économique, Social et Environnemental 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'est donc intéressé dans son rapport à l'accès au logement,

et non à la production de logement. Il a souhaité ainsi faire le point sur la situation actuelle et son évolution à partir d'un rapide état des lieux. Pour cela, le CESER a notamment rencontré un certain nombre d'acteurs du logement en région. Il a souhaité 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 vise 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. Le travail mené 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).

LES BESOINS EXPRIMÉS

Les besoins quantitatifs et qualitatifs en logement en région Centre-Val de Loire évoluent et vont évoluer dans le futur, de par les évolutions démographiques, l'expression des besoins face aux conditions de marché ou les mutations sociétales. Ceci nécessite donc d'anticiper ces évolutions afin de pouvoir répondre au mieux aux attentes futures des publics jeunes et seniors en apportant des réponses de logement adaptées.

La région Centre-Val de Loire devrait gagner 200 000 habitants environ entre 2014 et 2040, soit un rythme de croissance de 0,32 % annuel, mais avec des disparités importantes selon

les territoires (croissance importante sur l'axe ligérien et les franges franciliennes, diminution dans le sud de la région). La population va continuer à vieillir dans les prochaines décennies : la part des 60-74 ans devrait passer de 13,9 % à 18,2 % entre 2007 et 2040 ; celle des plus de 75 ans, de 9,6 % à 13,8 %.

Par ailleurs, l'allongement de la durée des études ou la croissance des familles monoparentales constituent autant d'évolutions sociétales qui modifient les parcours résidentiels.

L'ÉVOLUTION DES BESOINS DES JEUNES

Le parcours personnel, et donc du logement, tend à être de moins en moins linéaire et un jeune est d'autant plus confronté à des changements de situation (réorientation professionnelle, déménagement lié au travail,...). On note ainsi des spécificités dans l'accès au logement des jeunes, dont notamment :

- Un accès à l'autonomie plus tardif dû notamment à l'allongement de la durée moyenne des études et des situations professionnelles plus précaires ;
- Une variabilité importante des situations, avec des demandes multiformes ;
- Une mobilité accrue ;
- Un phénomène de paupérisation de certains jeunes.

Il en résulte une demande de petits logements, d'autonomie et de confort plus importante, de logements temporaires, de diversité de solutions proposées, de services autour du logement ou encore d'accompagnement à la recherche de logements et d'accès aux droits.



L'ÉVOLUTION DES BESOINS DES SENIORS

Les besoins exprimés par les seniors sont différents selon les tranches d'âge et les degrés d'autonomie. Néanmoins, on observe que de plus en plus de seniors privilégient le maintien à domicile dans la mesure du possible, avec des adaptations nécessaires en termes d'accessibilité, des solutions de domotique adéquates, un accompagnement par des services à la personne et si besoin, une rénovation énergétique du logement.

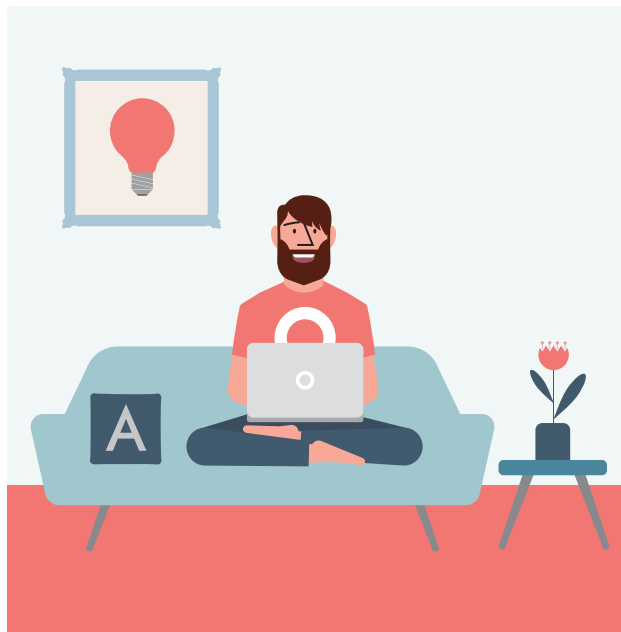
Les habitats intermédiaires tentent également de préserver le chez-soi, tout en rassurant les familles.

Les besoins s'avèrent être différents selon les territoires, avec la problématique de transports et la disparition de services de proximité en zone rurale.

La mobilité résidentielle a tendance à augmenter ces dernières années, même s'il n'existe pas forcément une anticipation en la matière. Elle peut alors être subie, notamment pour les seniors au-delà de 85 ans et être mal vécue.

Des difficultés financières peuvent apparaître pour certains seniors, ce qui pose la question de la garantie d'égalité d'accès au logement ; la diversité des pouvoirs d'achat implique donc une diversité des modèles.

La préservation du lien social est également essentielle pour les personnes âgées.



LES POLITIQUES MISES EN OEUVRE AUJOURD'HUI

Les politiques publiques du Gouvernement ont pour objectifs généraux d'augmenter l'offre de logements neufs, de favoriser l'accès à la propriété, de simplifier les règles d'urbanisme et de construction, de développer l'innovation mais également de reconstruire la ville sur la ville et de soutenir la rénovation des logements.

Les documents de planification et d'urbanisme tels que les Schémas de cohérence territoriale (SCoT), Plans locaux d'urbanisme (PLU), Programme local de l'habitat (PLH) ou Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ont pour objectif entre autres de mettre en oeuvre une politique cohérente en termes de logement et d'habitat.

Différents acteurs participent au financement du logement des jeunes et des seniors, mais compte-tenu des besoins, ce financement pourrait encore être augmenté.

LE PARCOURS VERS L'ACQUISITION DE L'AUTONOMIE DES JEUNES

La tranche d'âge 15-29 ans représente 16,3 % de la population régionale, soit 421 110 jeunes selon l'INSEE. Sous le vocable « jeunes » se cache une diversité de situations : étudiants, apprentis, jeunes en recherche d'emploi ou débutant dans la vie active, jeunes avec de grandes difficultés financières et/ou sociales sans situation stable,...

Les solutions logement mobilisées par les jeunes sont :

- le CROUS régional, avec 33 résidences étudiantes et 6335 places réparties sur les différents sites universitaires ;
- les résidences étudiantes privées ;
- l'offre du réseau Habitat Jeunes, avec un réseau de 13 adhérents proposant 1800 logements dans 30 résidences (Foyers de jeunes travailleurs et hôtel de l'alternance à Tours notamment) ;
- l'offre proposée par les CFA ;
- le parc social, où les jeunes représentent 11 % des occupants en 2016, mais 37 % des attributions en 2016 ;
- une offre de logements dans le privé, dont les meublés ;
- une offre d'hébergement chez l'habitant.

Le Conseil régional et les Départements aident aussi à développer une offre spécifique pour les jeunes. Citons ainsi l'aide de la Région pour le financement de travaux de réhabilitation ou création de FJT (1,8 M€ issus des conventions Région-Départements 2015-2020) ou l'intermédiation locative (43 logements dans des secteurs ruraux ou péri-urbains).

Différents dispositifs facilitent l'accès au logement pour les jeunes comme la Caution Locative Étudiante (CLÉ), les APL -gérées par la CAF-, les aides d'Action logement pour la garantie et le financement du loyer, ou la plateforme e-logement pour les apprenants.

Certaines structures tels les adhérents de l'URHAJ proposent un ensemble d'actions socio-éducatives individuelles et collectives pour accompagner les jeunes dans leurs démarches, notamment pour certains jeunes pour lesquels le parcours logement est beaucoup plus chaotique, du fait de difficultés sociales (absence de famille) ou financières.

LE PARCOURS VERS L'ACCOMPAGNEMENT À UNE POSSIBLE PERTE D'AUTONOMIE DES SENIORS

Les mesures pour bien vivre chez soi passent nécessairement par des mesures d'adaptation du logement au vieillissement. Les bailleurs sociaux se sont engagés dans cette démarche (23 % des titulaires de baux dans le parc social ont plus de 65 ans en région). L'ANAH, la CARSAT, les Conseils départementaux (avec le soutien du Conseil régional) proposent un accompagnement des propriétaires privés dans les opérations d'adaptation de leurs logements. Par ailleurs, les solutions de domotique sont de plus en plus sollicitées par les seniors et leurs familles, afin de sécuriser le logement, faciliter les actions de la vie quotidienne ou encore rassurer les proches. Bien vivre chez soi plus longtemps se traduit également par un apport de services (services de première nécessité ou accueil de jour par exemple). Enfin le repérage à la perte d'autonomie commence à se développer.

Les habitats intermédiaires pour seniors s'amplifient ; ils se situent entre le domicile ordinaire et les maisons de retraite médicalisées. Les formes sont variées et permettent de préserver le chez soi, avec des services sur place ou à proximité.

Les structures médicalisées qui accompagnent la perte d'autonomie des personnes âgées sont séparées entre offre publique et offre privée. Les listes d'attente peuvent être parfois longues au regard des besoins. La réhabilitation des EHPAD et la création d'unités liées à des pathologies spécifiques se poursuivent avec un apport de 55 M€ via les conventions Région-Départements 2015-2020. L'arrivée dans les EHPAD se fait de plus en plus tardivement, avec des niveaux de dépendance élevés (l'âge moyen des résidents a augmenté d'un an en l'espace de 4 ans au niveau national).

Enfin, les mesures pour les allers-retours se développent, avec par exemple des structures de répit pour la famille et les proches (accueil temporaire, séquentiel, de jour).



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, comme par exemple les résidences intergénérationnelles, le logement intergénérationnel ou l'habitat participatif intergénérationnel.