

01 NOVEMBRE 2022

# L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE PARC SOCIAL DES SENIORS ET DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

## RAPPORT DE SYNTHESE DES TRAVAUX

## Table des matières

<b>Table des matières</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Introduction</b> .....	<b>3</b>
1.1 Une région marquée par d'importants enjeux d'accès et de maintien dans le logement social des seniors et des personnes handicapées .....	3
1.2 Un contexte de réforme de la politique de l'habitat en faveur des personnes handicapées ou en perte d'autonomie .....	4
1.3 Les objectifs et le contenu de l'étude.....	5
<b>2. Un contexte régional associant une forte croissance de la population âgée, en situation de handicap à de forts niveaux de précarité, freinant les parcours résidentiels</b> <b>7</b>	
2.1 Un vieillissement de la population et une augmentation du nombre de personnes handicapées .....	7
2.1.1 Une progression rapide du nombre de plus de 75 ans .....	7
2.1.2 Une croissance du nombre de personnes reconnues bénéficiaires de l'Allocation aux adultes handicapés.....	8
2.1.3 Des niveaux de précarité élevés à l'échelle régionale, sur l'ensemble des départements .....	10
2.2 Des départements littoraux qui concentrent le parc social, mais restent fortement tendus.....	11
2.2.1 Des logements sociaux concentrés sur les départements des Bouches-du-Rhône, des Alpes-Maritimes et du Var .....	11
2.2.2 Un taux de vacance et une rotation faibles, de petites typologies sous-représentées .....	12
2.2.3 Un niveau de tension important dans les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône	14
2.3 Une tension sur l'offre locative sociale qui pèse particulièrement sur les parcours résidentiels des personnes âgées et des personnes handicapées.....	15
2.3.1 Des demandes en logements adaptés/accessibles moins importantes dans le Vaucluse et les Bouches-du-Rhône.....	16
2.3.2 Un accès au parc plus difficile pour les plus de 65 ans.....	17
2.3.3 Des situations de handicap diverses à prendre en compte.....	18
2.3.4 Une tension qui reste importante pour les logements adaptés, malgré une tendance à la baisse depuis 2018 .....	19
2.4 Des besoins en matière de maintien dans le logement pour les occupants du parc social, portant notamment sur les locataires les plus âgés.....	21
2.4.1 Une proportion mesurée d'occupants de plus de 60 ans dans le parc social, mais des niveaux particulièrement élevés de titulaires de bail âgés.....	21
2.4.2 Les personnes âgées et les demandeurs handicapés représentent une part importante des demandes de mutations .....	23

2.5	Des besoins importants sur l'ensemble de la région, mais des réponses à adapter au regard de la spécificité des dynamiques locales du marché locatif social.....	25
<b>3</b>	<b>Les perspectives et préconisations .....</b>	<b>29</b>
3.1	Soutenir le développement d'une offre de qualité et répondant aux besoins liés au manque ou à la perte d'autonomie.....	30
3.1.1	Définir un cadre régional de soutien à la programmation.....	30
3.1.2	Veiller à la qualité de l'offre et son accessibilité.....	32
3.1.3	Développer des options résidentielles articulant qualité du bâti et offre de services 33	
3.2	Optimiser les pratiques d'attribution de logements sociaux adaptés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap.....	35
3.2.1	Améliorer l'information des demandeurs et la précisions des demandes de logements adaptés .....	35
3.2.2	Accompagner les parcours résidentiels des occupants du parc social .....	38
3.2.3	Renforcer la qualification de l'offre de logements sociaux .....	40
3.3	Accompagner le développement des travaux d'adaptation et renforcer l'accompagnement des ménages.....	42
3.3.1	Améliorer la connaissance de la situation et des besoins et attentes des occupants.....	42
3.3.2	Développer le partenariat et les dispositifs d'accompagnement des ménages	43
3.3.3	Définir un cadre commun ou de référence en matière de soutien à l'adaptation au handicap et au vieillissement.....	45
<b>4</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>47</b>
<b>5</b>	<b>Annexes .....</b>	<b>49</b>
	Annexe 1. Glossaire.....	49
	Annexe 2. Monographies .....	54
	Annexe 3. Présentation des résultats du questionnaire.....	66

#### **DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**

- Sébastien FOREST, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur

#### **VALIDATION**

- Pierre FRANC, chef du service Énergie Logement, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur

#### **ÉQUIPE PROJET**

- Marion MOULIN, chargée de mission habitat, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Alex AGNELLOTTI, Thibaut HURET, Marine COUMELONGUE, KPMG Secteur Public

#### **CONTACTS**

- [uph.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:uph.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr)

## 1. Introduction

### 1.1 Une région marquée par d'importants enjeux d'accès et de maintien dans le logement social des seniors et des personnes handicapées

**Près d'1,5 million habitants de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ont plus de 60 ans, soit 29 % de la population régionale.** Cette proportion a augmenté de 1,8 % chaque année entre 2008 et 2018. L'indice de vieillissement (\*) en Provence-Alpes-Côte d'Azur est le 3<sup>e</sup> le plus élevé de France, après la Corse et la Nouvelle-Aquitaine. En 2018, 381 149 personnes âgées de 65 ans ou plus vivaient seules dans leur résidence principale<sup>1</sup>.

De nombreux ménages de la région sont également concernés, à des niveaux différents, par une situation de handicap. **D'après une enquête du CREAI (Centre régional d'études, d'actions et d'informations en faveur des personnes en situation de vulnérabilité) réalisée en 2019 auprès des Maisons départementales pour les personnes handicapées (MDPH) de la région, 100 000 personnes sur le territoire, bénéficiaient de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH)<sup>2</sup>.** La moitié de ces personnes présente une incapacité élevée, entraînant une entrave majeure dans la vie quotidienne avec une atteinte de l'autonomie individuelle.

L'accompagnement du vieillissement sur le territoire, et la réponse aux besoins des personnes handicapées représente un enjeu majeur à l'échelle régionale. D'autant que les situations de vieillissement et de handicap peuvent se conjuguer avec des situations de précarité, **sur un territoire qui, avec un taux de pauvreté de 17,3 % en 2018, constitue la troisième région la plus défavorisée de France hexagonale.** Dans tous les départements de la région, à l'exception des Hautes-Alpes, le taux de pauvreté est supérieur à la moyenne nationale, avec des niveaux particulièrement élevés en Vaucluse et dans les Bouches-du-Rhône. On dénombre près de 76 000 bénéficiaires de l'Allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA) ou de l'Allocation de solidarité vieillesse (ASV).

**La nature du marché immobilier et de la structure de l'offre de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur peut, en outre, rendre plus complexe l'accès ou le maintien dans le logement des personnes âgées ou en situation de handicap.** Les perspectives d'accès au parc social pour ces publics sont, de fait, limitées par la forte tension observée sur le territoire. Pour l'année 2020, on observe une tension régionale hors mutation de 7,7 demandes pour une attribution, qui atteint 9,1 demandes pour une attribution pour les logements sociaux adaptés, hors mutation<sup>3</sup>. Si l'arrière-pays ou certaines zones alpines présentent des niveaux de tension plus faibles, elles peuvent connaître des situations de précarité et de vieillissement importantes – y compris dans le parc social – soulevant la question de l'adaptation des logements.

<sup>1</sup> Données INSEE RGP 2008 à 2018

<sup>2</sup> Pour en savoir plus sur les MDPH et les différentes aides : <https://www.monparcourshandicap.gouv.fr/aides>

<sup>3</sup> Le calcul de la tension locative sociale correspond au ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions, hors demande de mutation, pour la 1<sup>ère</sup> location choisie uniquement.

(\*) Un glossaire reprenant les principales définitions relatives à la mise en accessibilité des logements, et aux logements adaptés au vieillissement et handicap se trouve en annexe du présent rapport.

## 1.2 Un contexte de réforme de la politique de l'habitat en faveur des personnes handicapées ou en perte d'autonomie

Le contexte de renouvellement des objectifs et des outils de la politique d'attribution de logements sociaux constitue à la fois une opportunité et un défi à relever pour les acteurs publics intervenant en faveur de l'accès et du maintien des personnes âgées et/ou en situation de handicap (\*) dans le parc social.

**La politique d'attribution de logements sociaux a été fortement réformée** dans le cadre de lois successives<sup>4</sup> et cohérentes tenant compte des retours des territoires. Ainsi, au terme d'une dizaine d'années d'évolutions législatives concertées, quatre lois posent un nouveau cadre pour la politique territoriale d'accès et de maintien dans le logement social. Une partie des mesures viennent modifier les politiques d'accès et de maintien dans le logement des seniors (\*) et des personnes en situation de handicap<sup>5</sup>.

- Une **politique désormais co-pilotée à l'échelle intercommunale par l'État et les EPCI** (Établissements publics de coopération intercommunale), dans un cadre partenarial institué au sein de Conférences intercommunales du logement (CIL) ;
- De **nouveaux documents stratégiques et opérationnels** – dont certains portent une incidence directe sur les enjeux d'accès et de maintien dans le logement des personnes âgées ou en situation de handicap :
  - o Les Conventions intercommunales d'attribution (CIA) fixent des objectifs aux réservataires et aux bailleurs sociaux en faveur de l'accès des publics prioritaires au parc social<sup>6</sup>, dont :
    - Les personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
    - Les sortants d'appartement de coordination thérapeutique.
  - o Les Plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) définissent le dispositif partagé de gestion de la demande et d'information des demandeurs dont :

<sup>4</sup> Principales lois portant réforme de la politique d'attribution de logements sociaux :

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR »
- Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite « loi égalité et citoyenneté
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN »
- Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS »

<sup>5</sup> Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/attributions-logements-sociaux>

<sup>6</sup> L'objectif correspond à la réservation de 25 % des attributions réalisées sur chaque contingent en faveur des publics prioritaires reconnus par l'article L.441-1 du Code de la Construction de l'habitation

- L'organisation de **l'accueil et de l'information des demandeurs**<sup>7</sup> ;
  - Les modalités de **labellisation des publics prioritaires** – le cas échéant ;
  - **Le dispositif de cotation de la demande** : critères locaux de hiérarchisation des demandes de logement social.
- **Les Conventions de réservation** signées entre les bailleurs sociaux et leurs réservataires, appelées à être renouvelées dans le cadre du **passage à la gestion en flux**<sup>8</sup> **annuelle des réservations de logements sociaux**.
- Une nouvelle possibilité suite au décret n° 2021-1037 du 4 août 2021 transcrivant les dispositions de la loi d'Adaptation de la société au vieillissement (ASV) de **prioriser – à titre dérogatoire – l'accès à des logements adaptés aux personnes en situation de perte d'autonomie** faisant l'objet d'une autorisation par le Préfet.

Le secteur des attributions de logements sociaux est le plus concerné par les évolutions réglementaires. Cependant, la loi ASV, apporte également des financements et des dispositifs visant plus largement à **donner aux personnes âgées le choix du modèle de l'habitat qui leur convient** : investissements pour la modernisation des résidences autonomie, forfait autonomie, régulation du coût des EPHAD (Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Enfin, la loi ELAN donne une définition de « l'habitat inclusif » et des cohabitations intergénérationnelles solidaires, soutenant ainsi la diversification de l'offre résidentielle à destination des seniors. En outre, elle réforme les règles de mise en accessibilité (\*) des logements et instaure les CALEOL (\*).

### 1.3 Les objectifs et le contenu de l'étude

Au regard de l'importance des enjeux sur le territoire, et dans ce contexte de redéfinition des cadres, des pratiques et des outils de la politique d'attribution de logements sociaux, mais également d'adaptation (\*) de l'offre, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur a engagé une étude portant sur l'accès et le maintien dans le logement social des seniors et des personnes en situation de handicap. Le présent rapport présente la synthèse des résultats de l'étude.

<sup>7</sup> L'information inclut la sensibilisation des demandeurs sur les pièces justificatives permettant d'attester du caractère prioritaire de leur demande (ex : reconnaissance MDPH) ou de qualification précise des besoins du demandeur (ex : CERFA de demande de logement adapté).

(\*) *Un glossaire reprenant les principales définitions relatives à la mise en accessibilité des logements, et aux logements adaptés au vieillissement et handicap se trouve en annexe du présent rapport.*

<sup>8</sup> Quand, dans le cadre des précédentes conventions, les réservations étaient établies pour des logements identifiés, constituant un « stock » sur lesquels s'exercent les droits des réservataires, le passage à une gestion « en flux », prévoit l'affectation à chaque réservataire d'un pourcentage d'attribution entre réservataires.

(\*) *Un glossaire reprenant les principales définitions relatives à la mise en accessibilité des logements, et aux logements adaptés au vieillissement et handicap se trouve en annexe du présent rapport.*

## MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

La réalisation de cette étude s'est déroulée entre janvier et décembre 2022. Elle s'est appuyée sur une méthodologie croisant une approche quantitative et qualitative. Elle a consisté en :

- **Une analyse statistique** incluant une analyse socio-démographique à l'échelle régionale, une analyse de la demande locative sociale, une analyse de la nature et de la répartition territoriale de l'offre de logements sociaux et enfin, une analyse de la tension sur le marché locatif social.
- **La diffusion d'un questionnaire à l'ensemble des partenaires** intervenant dans le champ de l'accès et du maintien dans le logement social des personnes âgées ou en situation de handicap
- **La réalisation d'une série d'entretiens** auprès d'acteurs intervenant à l'échelle nationale ou régionale (délégation interministérielle à l'autonomie, Agence Régionale HLM PACA et Corse, association HandiToit Provence<sup>9</sup>, Action Logement...) mais également d'acteurs chargés sur les territoires du pilotage et de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et du logement en faveur des personnes âgées et en situation de handicap (services déconcentrés de l'État, EPCI, MDPH, bailleurs sociaux...);
- **L'organisation d'un séminaire partenarial régional**, autour de trois tables-rondes : attributions de logements sociaux, programmation, accompagnement et maintien dans le logement.

<sup>9</sup> Pour en savoir plus sur l'action de l'association HandiToit Provence : <https://www.handitoit.org/>

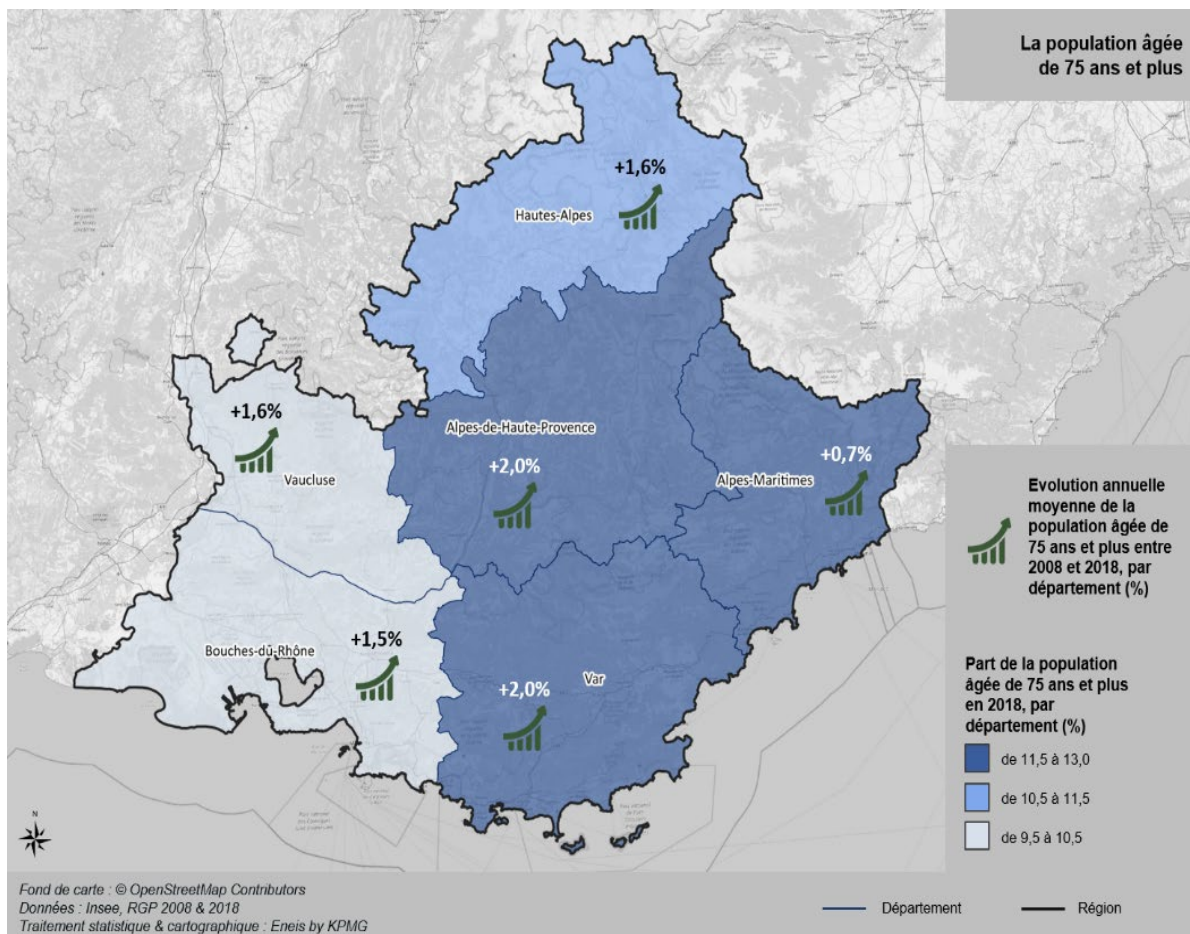
## 2. Un contexte régional associant une forte croissance de la population âgée, en situation de handicap à de forts niveaux de précarité, freinant les parcours résidentiels

Rendre compte des problématiques liées à l'accès et au maintien dans le logement social des seniors et des personnes en situation de handicap suppose d'intégrer et de comprendre les dynamiques régionales d'ensemble dans lesquelles elles s'inscrivent. Cette partie du rapport analyse les dynamiques socio-démographiques et les caractéristiques du parc social de la région afin de mieux appréhender les questions relatives au logement du public ciblé par l'étude.

### 2.1 Un vieillissement de la population et une augmentation du nombre de personnes handicapées

#### 2.1.1 Une progression rapide du nombre de plus de 75 ans

Comme indiqué en introduction, à l'échelle de la région, en 2019, **1,5 million d'habitants ont plus de 60 ans, soit 29 % de la population totale**. La part des plus de 75 ans représente 11,1 % de la population et augmente de 1,4 % par an entre 2008 et 2018, alors que l'ensemble de la population de la région augmente de 0,3% par an sur la même période. C'est dans les départements du Var et des Alpes-de-Haute-Provence, que la hausse de la population de plus de 75 ans est la plus marquée.

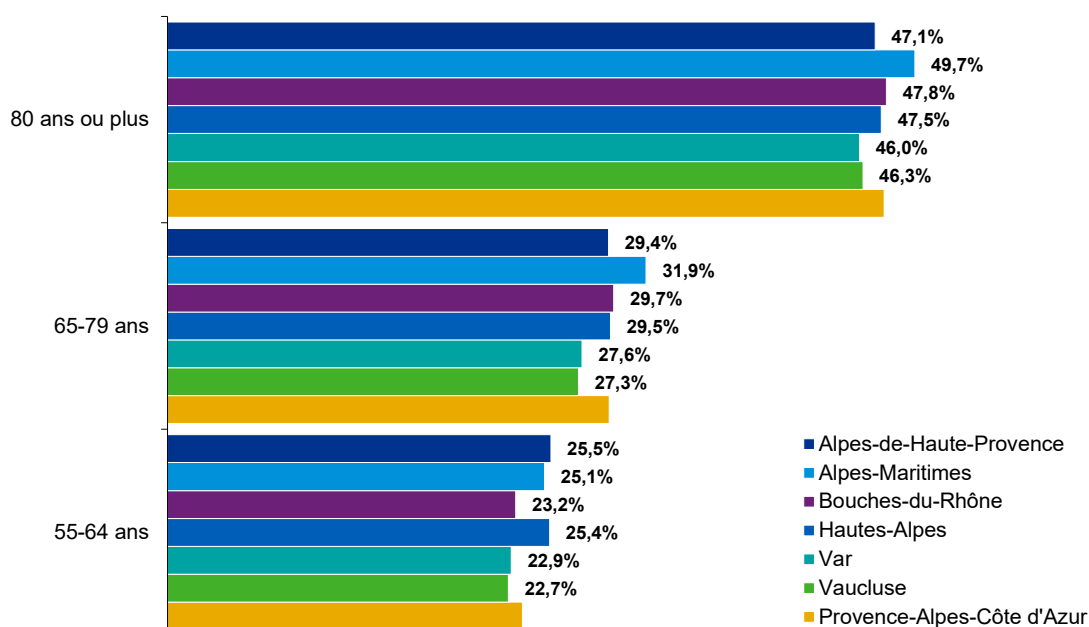




L'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) estime que d'ici 2050, la région pourrait compter 5,3 millions d'habitants, dont près d'1,9 million de plus de 60 ans (+ 26 % par rapport à 2019) et un million de plus de 75 ans<sup>10</sup>. La part des plus de 85 ans s'accroîtrait fortement (+ 93 %) et représenterait 7,3 % en 2050. Le nombre des plus de 60 ans dépendants progresserait, passant de 225 000 en 2019 (dont 61 500 sévèrement dépendants (\*)) à 306 000 en 2050 (dont 71 000 sévèrement dépendants).

Sur certains départements le vieillissement de la population est accompagné d'un isolement des personnes âgées. En effet, **30 % des plus de 65 ans vivent seuls à l'échelle de la région**, une part qui passe à plus de 47 % pour les plus de 80 ans. Dans les Alpes-Maritimes, c'est une personne sur deux de plus de 80 ans qui vit seule. Dans certains territoires ruraux ou de montagne, l'isolement au sein du logement peut se coupler à un isolement géographique avec une accessibilité limitée aux services.

**Part de la population vivant seule selon l'âge en 2018**



Insee, RP 2018

### **2.1.2 Une croissance du nombre de personnes reconnues bénéficiaires de l'Allocation aux adultes handicapés**

Le dénombrement et l'analyse de l'évolution des personnes handicapées est un sujet délicat à appréhender. En effet, l'absence de recensement spécifique et la multiplicité des définitions rendent difficile la présentation d'un chiffre englobant l'ensemble des réalités et la diversité des situations. Toutefois, l'analyse de la part des ménages bénéficiaires de l'Allocation aux

<sup>10</sup> INSEE, Provence-Alpes-Côte d'Azur face aux enjeux du grand âge, 2022, lien : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6669618> et INSEE, Projections de population 2018-2070 pour les départements et Région, 2022, lien : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6652134>

(\* ) Un glossaire reprenant les principales définitions relatives à la mise en accessibilité des logements, et aux logements adaptés au vieillissement et handicap se trouve en annexe du présent rapport.

adultes handicapés (AAH) constitue un indicateur permettant d'estimer le poids et l'évolution des situations de handicap à l'échelle régionale. Le panorama des données sur les handicaps, *HandiDonnées*<sup>11</sup> 2021, du Centre interrégional d'actions, d'études et d'informations en faveur des personnes en situation de vulnérabilité (CREAI) indique qu'en 2019 la région comptait 95 984 allocataires de l'AAH (chiffre en constante augmentation depuis 2015), dont 90 % vivent à domicile.

Les départements des Bouches-du-Rhône, des Alpes-Maritimes et du Var concentrent les volumes les plus importants de bénéficiaires, même si en proportion de la population totale, ce sont au contraire les départements des Alpes-de-Haute-Provence, des Hautes-Alpes et des Bouches-du-Rhône qui apparaissent les plus concernés. En 2018, le panorama du CREAI soulignait que près de la moitié de ces bénéficiaires présentaient un taux élevé d'incapacité supérieur à 80 %<sup>12</sup>.

**Tableau : Bénéficiaires de l'AAH versée par les CAF et les MSA de 2015 à 2019**

Département	2015	2016	2017	2018	2019
Alpes-de-Haute-Provence	3 034	3 098	3 139	3 388	3 458
Hautes-Alpes	2 334	2 349	2 538	2 767	2 894
Alpes-Maritimes	20 725	20 622	21 158	22 276	22 630
Bouches-du-Rhône	31 457	32 333	33 368	35 164	35 923
Var	17 386	17 750	18 574	19 763	20 493
Vaucluse	9 367	9 688	10 182	10 426	10 586
<b>Région</b>	<b>84 303</b>	<b>85 840</b>	<b>88 959</b>	<b>93 784</b>	<b>95 984</b>

Source : Données CNAF-MSA, dans CREAI : *HandiDonnées, Panorama régional de données sur le handicap, édition 2021*

**Tableau : Estimation de la population handicapée de 20 à 64 ans ayant un taux élevé d'incapacité en Paca en 2019**

Département	Taux (‰) personnes avec une incapacité élevée	Estimation effectif
Alpes-de-Haute-Provence	18,5	1 576
Hautes-Alpes	18,6	1 427
Alpes-Maritimes	15,7	9 190
Bouches-du-Rhône	14,9	16 935
Var	16,9	9 676
Vaucluse	17,6	5 376
<b>PACA</b>	-	<b>44 180</b>

Source : enquête CREAI 2019 auprès des MDPH, dans CREAI : *HandiDonnées, Panorama régional de données sur le handicap, édition 2021*

<sup>11</sup> <https://creai-pacacorse.com/observatoire-etudes/handidonnees/>

<sup>12</sup> Le taux élevé d'incapacité correspond à des troubles graves entraînant une entrave majeure dans la vie quotidienne de la personne avec une atteinte de son autonomie individuelle.

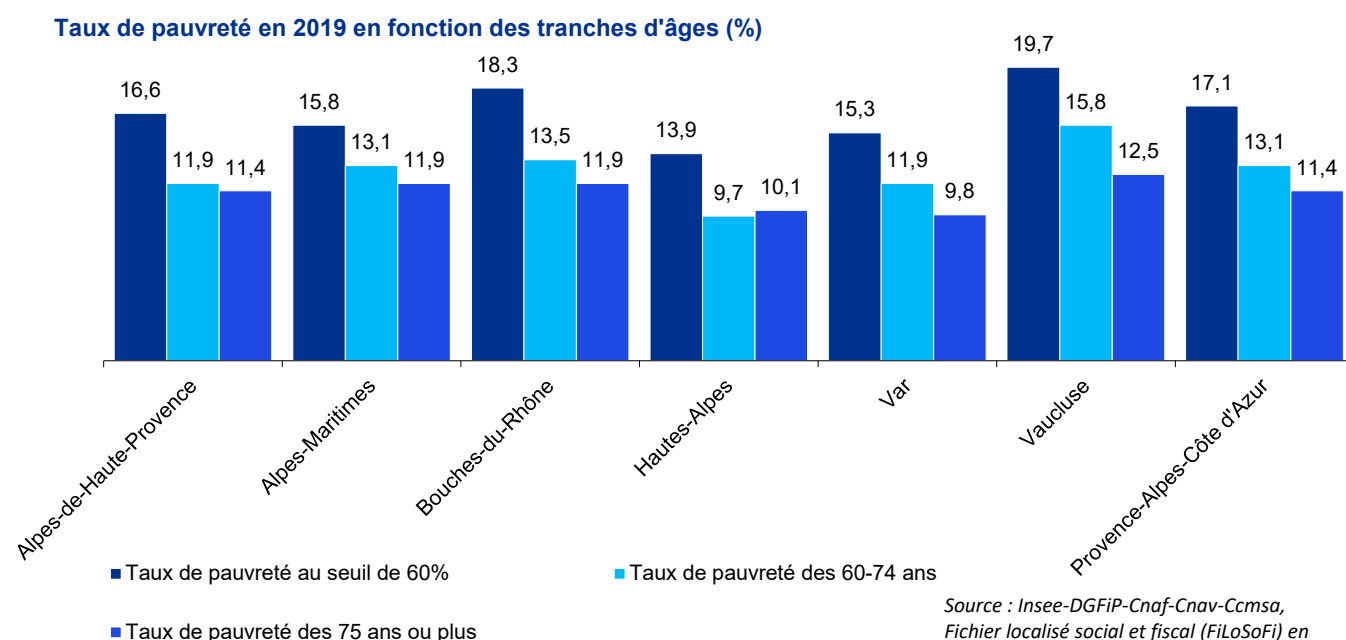
**Tableau : Bénéficiaires de l'AAH selon le type d'hébergement fin 2019**

Département	Vivant à domicile	Vivant en institution	Total des bénéficiaires de l'AAH	Taux d'allocataires vivant à domicile	Nombre total d'allocataires de l'AAH pour 1000 habitants de 20 à 64 ans
Alpes-de-Haute-Provence	3 023	435	3 458	87,4%	40,5%
Hautes-Alpes	2 370	524	2 894	81,9%	37,8%
Alpes-Maritimes	20 694	1 936	22 630	91,4%	38,6%
Bouches-du-Rhône	32 239	3 684	35 923	89,7%	31,6%
Var	18 471	2 022	20 493	90,1%	35,8%
Vaucluse	9 293	1 293	10 586	87,8%	34,6%
<b>Région</b>	<b>86 090</b>	<b>9 894</b>	<b>95 984</b>	<b>89,7%</b>	<b>34,7%</b>
France	1 068 541	152 907	1 221 448	87,5%	33,6%

Source : Données CNAF-MSA, dans CREAL : HandiDonnées, Panorama régional de données sur le handicap, édition 2021

### 2.1.3 Des niveaux de précarité élevés à l'échelle régionale, sur l'ensemble des départements

**Le taux de pauvreté sur l'ensemble de la région s'élève à 17,1 %.** Si les ménages les plus âgés ne sont pas les touchés par la pauvreté, une partie significative d'entre eux reste concernée : 13 % des plus de 60 ans et 11 % des plus de 75 ans vivent sous le seuil de pauvreté (\*)<sup>13</sup>. Des disparités locales existent avec les départements du Vaucluse et des Bouches-du-Rhône plus fragiles où la part de seniors vivant sous le seuil de pauvreté est plus importante.



*Aide à la lecture : le taux de pauvreté dans le Var est de 15,3%. Il est de 11,9% pour les personnes entre 60 et 74 ans, c'est-à-dire que 11,9% des varois âgés entre 60 et 74 ans vivent avec des revenus en dessous du seuil de pauvreté.*

La précarité des ménages, y compris des ménages âgés et/ou en situation de handicap, parfois pour les plus âgés, couplé à la problématique de l'isolement, posent la question des conditions de l'accès ou du maintien à domicile, dans un logement qui soit adapté aux besoins. Ces enjeux sont d'autant plus prégnants que le marché du logement régional, y compris locatif social, y apparaît fortement tendu.

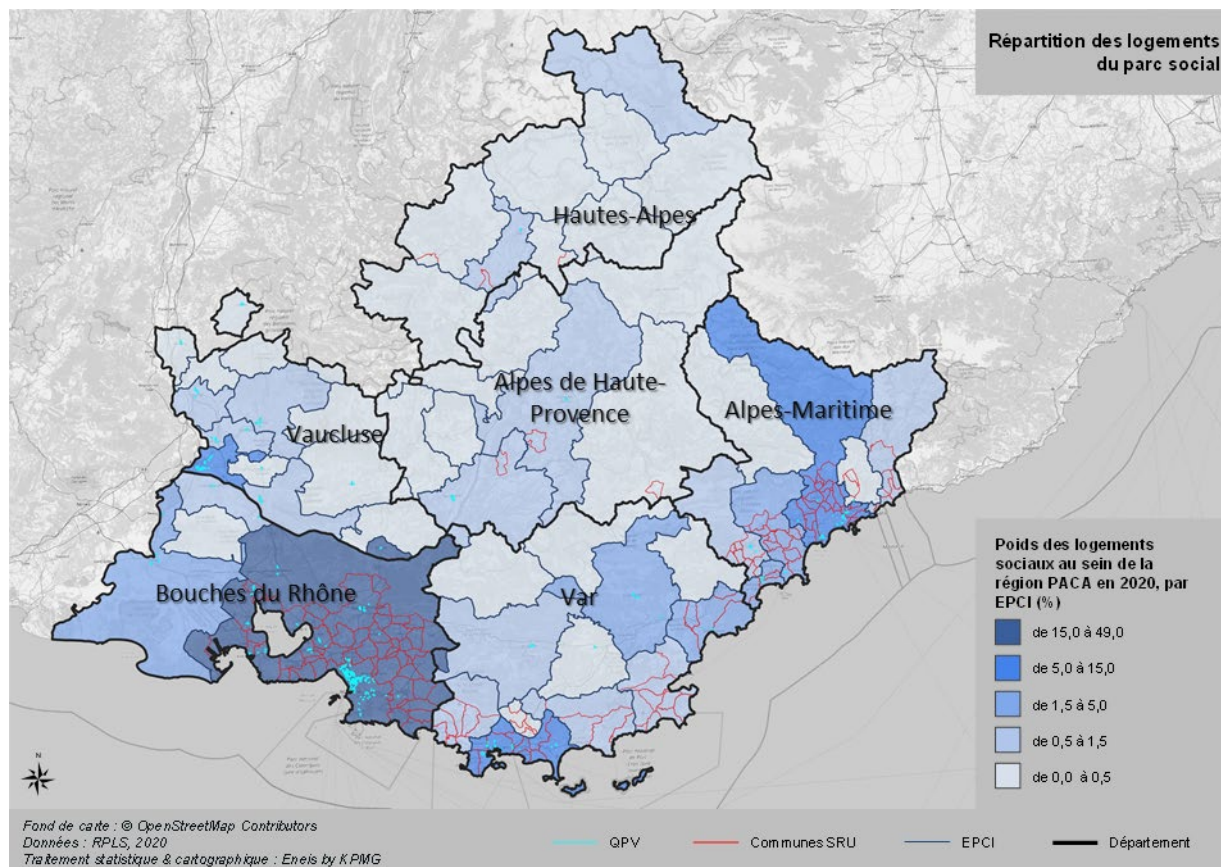
## 2.2 Des départements littoraux qui concentrent le parc social, mais restent fortement tendus

### 2.2.1 Des logements sociaux concentrés sur les départements des Bouches-du-Rhône, des Alpes-Maritimes et du Var

Le parc social régional constitue un levier important d'accompagnement des parcours résidentiels des ménages aux ressources modestes, y compris ceux pouvant disposer de besoins spécifiques en matière d'adaptation du logement. La région compte près de 335 000 logements sociaux, concentrés pour la moitié d'entre eux dans le département des Bouches-du-Rhône. Toutefois, cette offre, même là où elle est la plus concentrée, n'est pas toujours en capacité de répondre à l'ampleur et à la diversité des besoins.

	Nombre de logements sociaux	Dont nombre de logements sociaux en QPV	Part de logements sociaux en QPV
<i>Alpes-de-Haute-Provence</i>	7 .604	889	11,7%
<i>Alpes-Maritimes</i>	<b>58.019</b>	14.803	25,5%
<i>Bouches-du-Rhône</i>	<b>170.851</b>	71.417	41,8%
<i>Hautes-Alpes</i>	8.008	2.739	34,2%
<i>Var</i>	<b>54.319</b>	12.451	22,9%
<i>Vaucluse</i>	35.880	16.729	46,6%
<i>Provence-Alpes-Côte d'Azur</i>	334 681	119 028	35,6%

Source : RPLS 2020

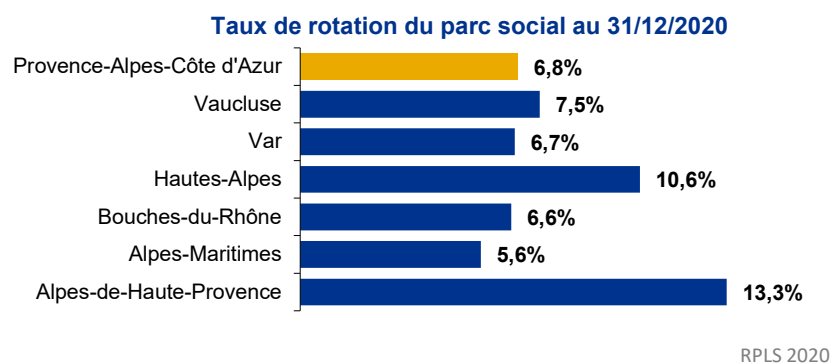


### 2.2.2 Un taux de vacance et une rotation faibles, de petites typologies sous-représentées

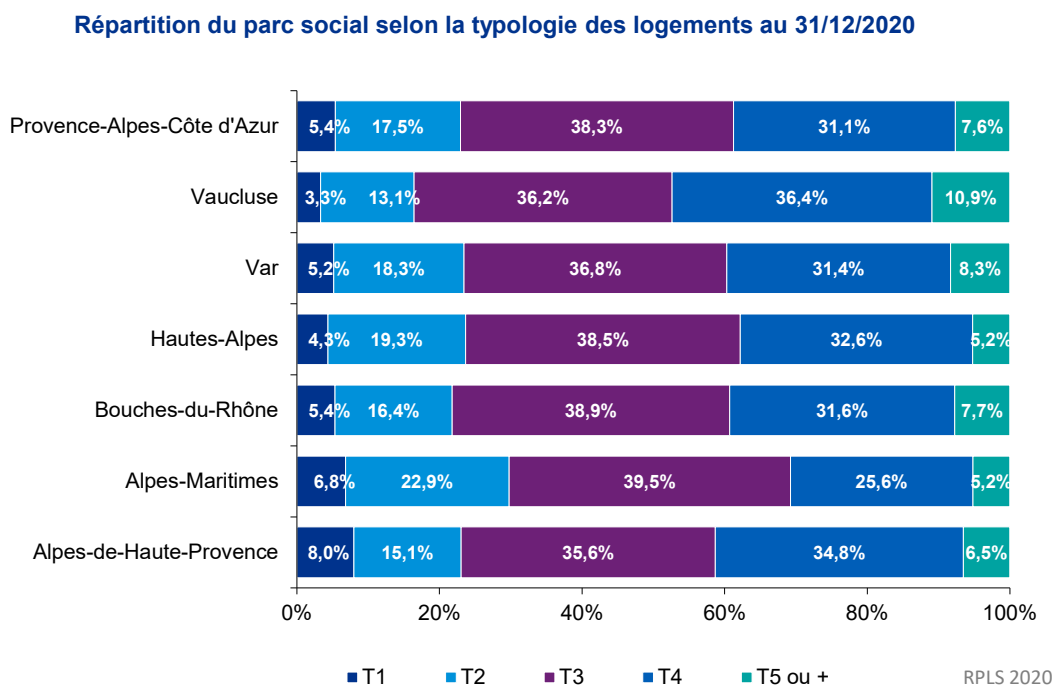
Le parc social régional présente un **niveau de vacance très limité** de 2,5 %, soit près de 7 700 logements offerts à la location mais vacants. **Le taux de rotation y apparaît également particulièrement faible**, à moins de 7 %, reflétant les difficultés des ménages logés dans le parc social à trouver d'autres options résidentielles. **La faible rotation sur le parc accentue les difficultés d'accès au parc social des potentiels entrants**, restant parfois sans solution faute de libération de logement. Ces indicateurs témoignent d'un accès au logement difficile pour l'ensemble des habitants de la région. D'importantes disparités régionales peuvent néanmoins s'observer. Les départements des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes présentent des taux de rotation très importants, supérieurs à 10 %, contrairement aux départements littoraux, en particulier les Alpes-Maritimes.



RPLS 2020



Les petites typologies, notamment les T2, souvent plébiscitées par les personnes âgées, sont sous-représentées dans la plupart des départements, excepté dans les Alpes-Maritimes. Les T3 et les T4 représentent plus des 2/3 de l'offre de logements de la région, alors que 44 % des demandes en logement social concernent des T1/T2, soit près de 78 000 demandes, posant ainsi la question de l'adéquation de l'offre existante aux besoins des publics.



### 2.2.3 Un niveau de tension important dans les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône<sup>14</sup>

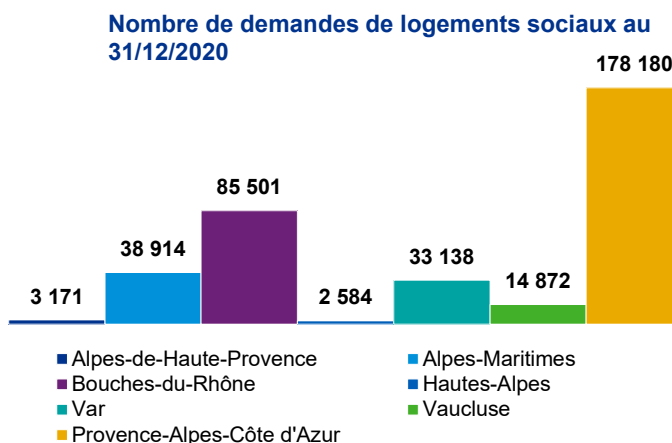
Avec 178 180 demandes pour 21 838 attributions – hors mutations, **la tension locative sociale est de 7,7 sur la région**. Le niveau de demandes est plus important dans les Bouches-du-Rhône, induisant une tension importante, malgré un parc plus important dans le département.

Le niveau de tension est plus élevé dans les 3 départements du littoral, avec **des délais d'attente moyens qui dépassent les 20 mois**.

**À l'inverse, les niveaux de tension sont moindres dans les territoires**

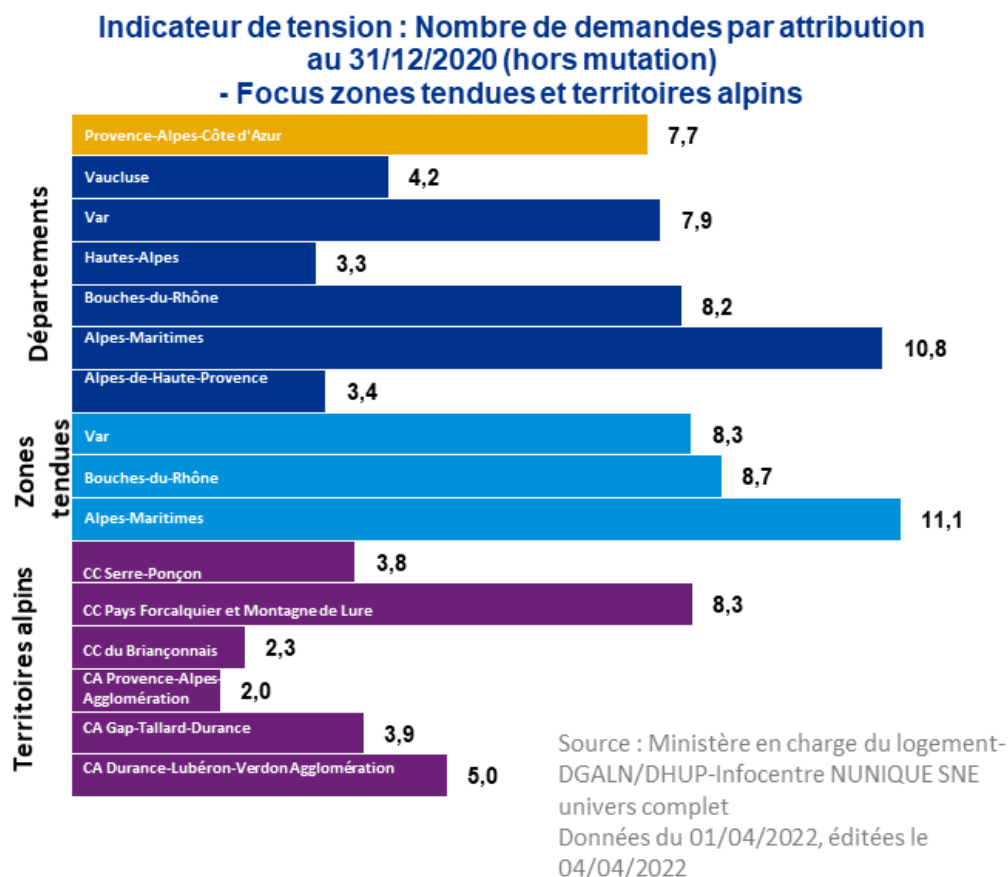
**alpins**, exceptés sur la Communauté de Communes Pays Forcalquier et Montagne de Lure et la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon (peu d'attributions en lien avec un parc social moindre).

La tension sur les petites typologies est également plus élevée avec 9 demandes pour une attribution sur la région. **Elle est très élevée sur les Alpes-Maritimes** (12 demandes pour une attribution) et le Var (10 demandes pour une attribution), mais est moindre sur les départements alpins (en moyenne 5 demandes pour une attribution dans les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence).



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

<sup>14</sup> Les zones tendues correspondent aux communes classées en zone A ou A bis du territoire.



*Aide à la lecture : La tension locative sociale dans le département des Alpes-Maritimes est de 10,8, c'est-à-dire qu'il y a 10,8 demandeurs en logement social pour 1 attribution. La tension locative sociale dans les zones tendues des Alpes-Maritimes (communes classées A ou A bis du territoire) est de 11,1 demandes pour 1 attribution.*

### 2.3 Une tension sur l'offre locative sociale qui pèse particulièrement sur les parcours résidentiels des personnes âgées et des personnes handicapées

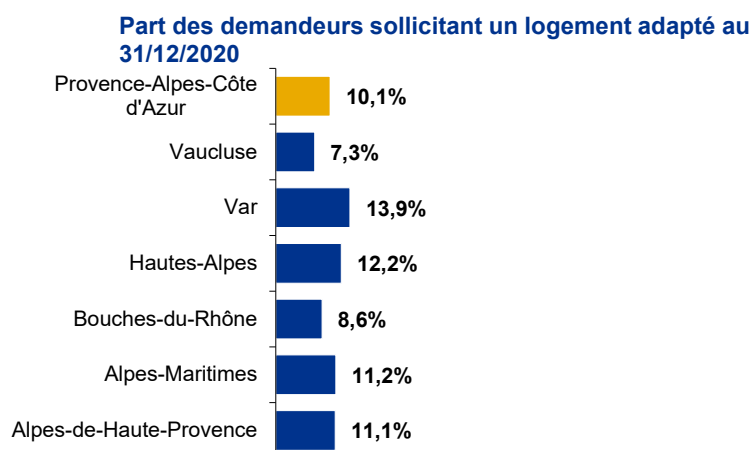
La demande en logement social des seniors et des personnes en situation de handicap présente des particularités et soulève différents enjeux. D'une part, le type de logement demandé par des ménages âgés ou des ménages en situation de handicap doit **répondre à des obligations d'adaptation et d'accessibilité** et doit correspondre aux besoins des locataires quant à la localisation (proximité des transports, des services...). D'autre part, le caractère urgent de la demande d'une partie de ces publics, du fait de leur situation (évolution de la perte d'autonomie, passage dans le handicap...) nécessite une **réponse rapide et adaptée**. Les personnes en situation en handicap sont d'ailleurs reconnues prioritaires pour l'attribution d'un logement social, selon les articles L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et L.441-2-3 II.



### 2.3.1 Des demandes en logements adaptés/accessibles moins importantes dans le Vaucluse et les Bouches-du-Rhône

À l'échelle de la région, 18 070 demandeurs en logement social sollicitent un logement adapté ou accessible (soit 10 % des demandes) et majoritairement des logements T2 ou T3. Des besoins sont exprimés par les demandeurs :

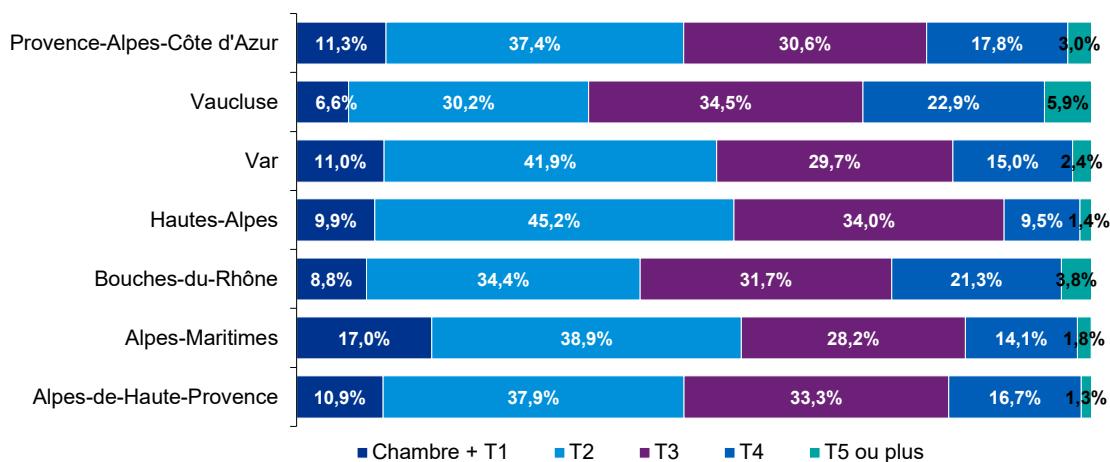
- La moitié des demandeurs en logements adaptés/accessibles de la région souhaite comme équipement un ascenseur (critère le plus souvent cité) ;
- Les adaptations concernant le logement en lui-même (salle de bains, barre d'appui) sont également citées, dans une moindre mesure, avec une place de stationnement adaptée.



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

Certains départements peu tendus présentent des proportions importantes de demandes de logements adaptés : 12 % sur les Hautes-Alpes, 11 % sur les Alpes-de-Haute-Provence. Dans les départements des Bouches-du-Rhône et de Vaucluse, la part de demandeurs sollicitant un logement adapté est moindre. Si, sur ces deux départements, la part de personnes âgées est moins importante que sur le reste de la région, elle est néanmoins en augmentation, tout comme les personnes bénéficiaires de l'AAH. La faible part identifiée ici pouvant aussi refléter l'enjeu de l'accompagnement des demandeurs dans la formalisation de leur demande et de leurs besoins.

**Part des demandeurs d'un logement adapté/accessible par typologie de logement demandé au 31/12/2020**



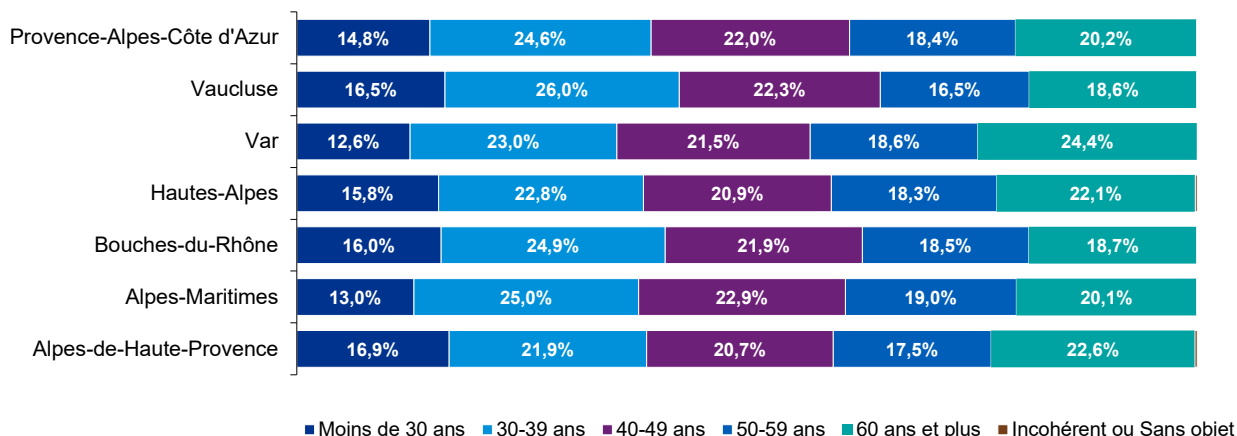
Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
 Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

*Aide à la lecture : Dans les Bouches-du-Rhône, 34,4% des demandeurs d'un logement adapté/accessible sollicitent un T2.*

**2.3.2 Un accès au parc plus difficile pour les plus de 65 ans**

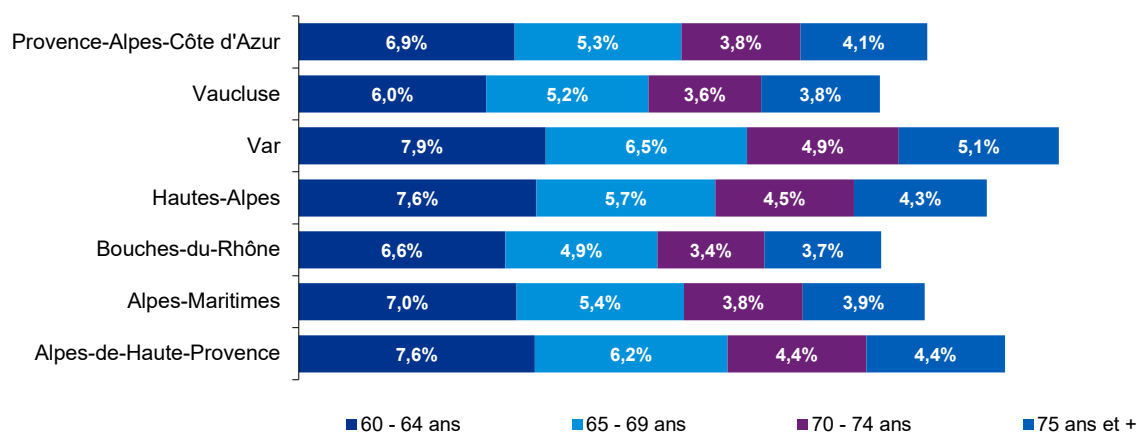
En 2020, près de 180 000 demandes en logements sociaux ont été déposées à l'échelle de la région. Les plus de 60 ans représentent 20 % des demandes sur la région et près du quart des demandes dans le département du Var. Les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence concentrent également une part importante de demandeurs âgés.

**Part des demandeurs par tranche d'âge au 31/12/2020**



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
 Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

### Part des demandeurs de 60 ans ou plus par tranche d'âge au 31/12/2020



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
 Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

**Parallèlement, la tension locative sociale est globalement plus importante pour les ménages entre 65 et 74 ans** avec près de 13 demandes pour une attribution – hors mutation sur la région (jusqu'à 18 dans les Alpes-Maritimes) et, par conséquent, un accès au parc social plus difficile. **Sur les territoires et départements alpins, en revanche, la tension est plus importante pour les ménages âgés de plus de 75 ans** (12 demandes pour une attribution dans les Alpes-de-Haute-Provence).

Les niveaux de tension élevés pour les ménages les plus âgés peuvent freiner leurs parcours résidentiels et compromettre l'accès à un logement adapté à leur perte d'autonomie.

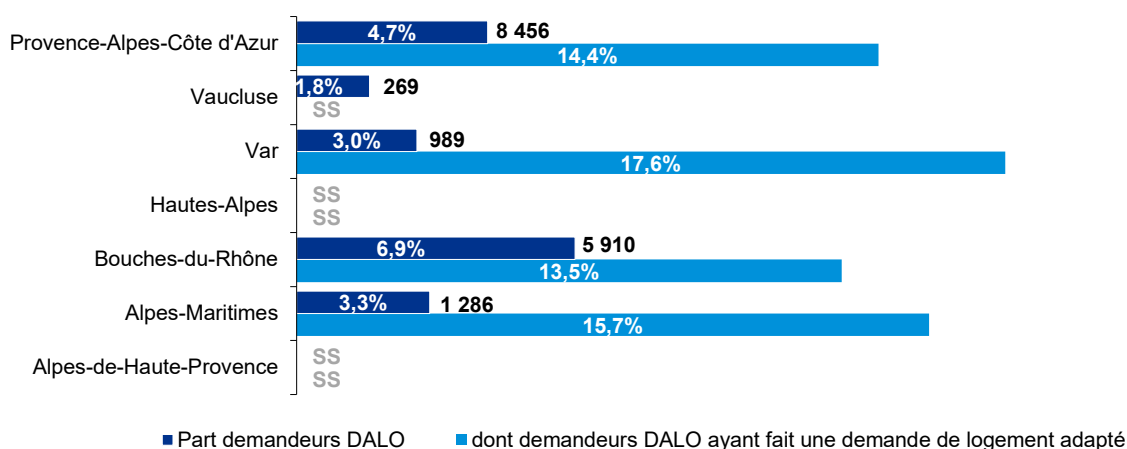
### 2.3.3 Des situations de handicap diverses à prendre en compte

Sur l'ensemble des demandeurs de la région, 7 417 demandeurs de logement adapté/accessibles, soit 4,2 % des demandeurs, ont une reconnaissance de leur handicap par la MDPH.

Parmi les demandeurs reconnus DALO (\*), 14,4% ont fait une demande de logement adapté/accessibles, soit plus de 1 200 demandeurs, répartis principalement sur les 3 départements littoraux, soulevant l'urgence de certaines situations.

(\* ) Un glossaire reprenant les principales définitions relatives à la mise en accessibilité des logements, et aux logements adaptés au vieillissement et handicap se trouve en annexe du présent rapport.

**Effectif et part de demandeurs reconnus DALO et part de demandeurs d'un logement adapté/accessible parmi eux au 31/12/2020**



SS : secret statistique

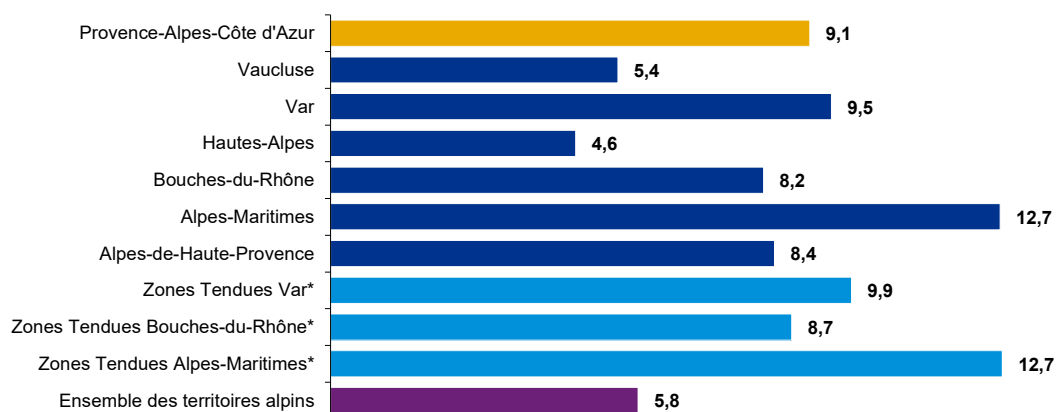
Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
 Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

*Aide à la lecture : Sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, 4,7% des demandeurs en logement social ont été reconnus DALO, soit 8 456 demandeurs. Parmi ces demandeurs, 14,4% ont fait une demande en logement adapté/accessible.*

**2.3.4 Une tension qui reste importante pour les logements adaptés, malgré une tendance à la baisse depuis 2018**

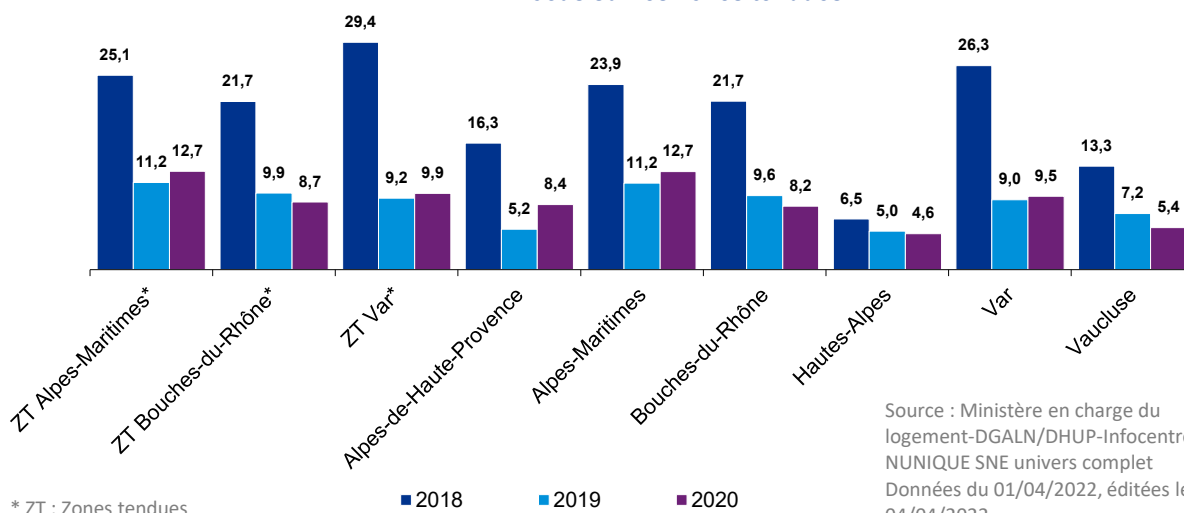
**Le niveau de tension pour les logements adaptés est supérieur au niveau de tension pour l'ensemble des logements (9,1 contre 7,7), malgré une baisse notable depuis 2018. Les niveaux de tension concernant les logements adaptés/accessibles sont très élevés localement, en particulier sur les départements côtiers.**

**Indicateur de tension : Nombre de demandes par attribution en logements adaptés/accessibles au 31/12/2020**  
 - Focus sur les zones tendues et les territoires alpins -



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
 Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

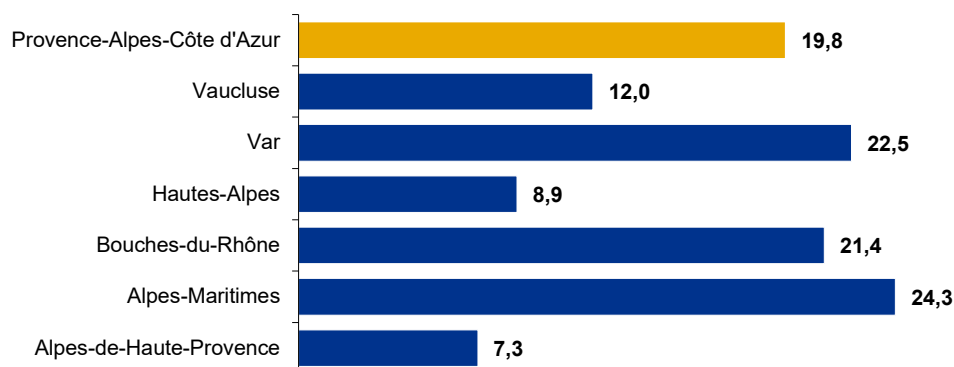
**Indicateur de tension : Nombre de demandes par attribution en logements adaptés en 2020**  
 - Focus sur les zones tendues -



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
 Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

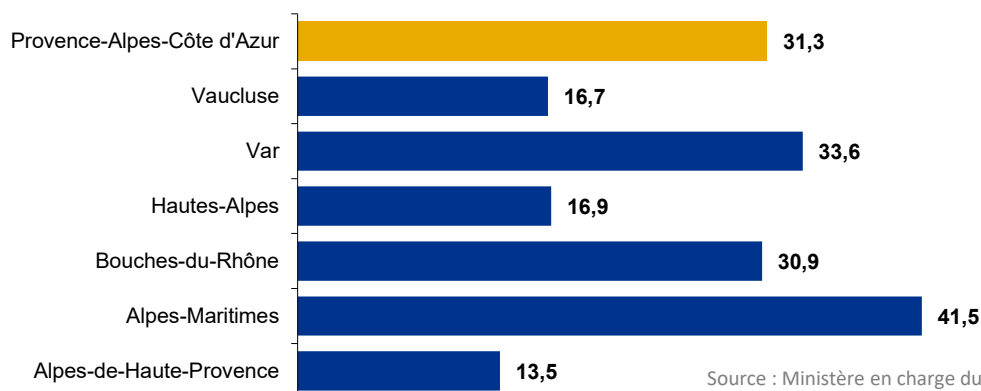
**Dans l'ensemble, les délais d'attribution pour un logement adapté/accessibles sont nettement plus importants que pour une demande de logement « classique ». Il faut compter plus de 2 ans et demi en moyenne pour un logement adapté/accessibles, contre près de 1 an et demi pour un logement classique. Les délais d'attribution sont globalement plus élevés sur les départements côtiers, en lien avec une tension plus importante.**

#### Délais moyens d'attribution (en mois) au 31/12/2020



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

#### Délais moyens d'attribution d'un logement adapté/accessible (en mois) en 2020



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

*Aide à la lecture : Dans les Hautes-Alpes, le délai moyen pour l'attribution d'un logement sociale est de 8,9 mois. Ce délai passe à 16,9 mois lorsqu'il s'agit d'une demande en logement adapté ou accessible.*

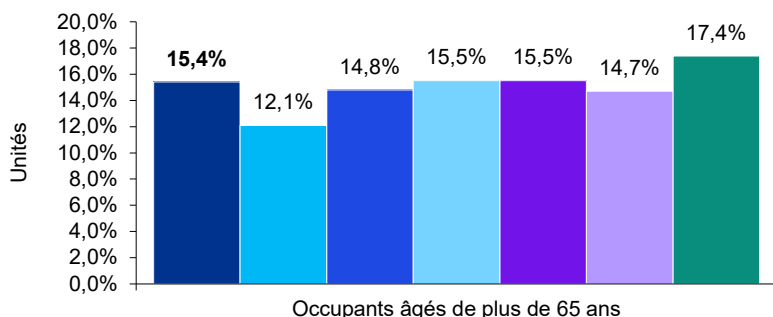
## 2.4 Des besoins en matière de maintien dans le logement pour les occupants du parc social, portant notamment sur les locataires les plus âgés

### 2.4.1 Une proportion mesurée d'occupants de plus de 60 ans dans le parc social, mais des niveaux particulièrement élevés de titulaires de bail âgés

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, d'après les enquêtes Occupation du Parc Social (OPS), conduites par les bailleurs sociaux, plus de 15 % des occupants du parc social comptent plus de 65 ans. Si ce chiffre est important, il faut rappeler que 29 % de la population régionale est âgée de plus de 60 ans. Le vieillissement de la population apparaît moins important au sein du parc social que

sur l'ensemble du territoire. La région PACA reste cependant la 6<sup>ème</sup> région de France hexagonale présentant la part la plus élevée d'occupants de plus de 65 ans.

#### Part des occupants du parc social âgés de plus de 65ans au 31/12/2020



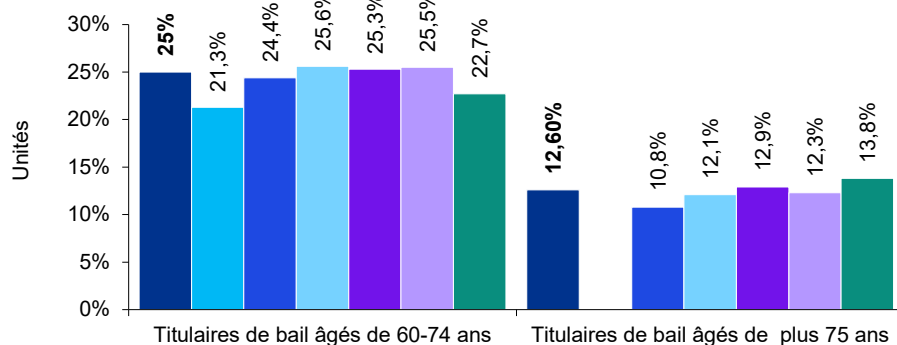
Source : GIP-SNE, données Occupation du Parc Social  
Données au 1er janvier 2020

■ PACA ■ Alpes-de-Haute-Provence ■ Hautes-Alpes ■ Alpes-Maritimes ■ Bouches-du-Rhône ■ Var ■ Vaucluse

Toutefois, lorsque l'on s'intéresse aux titulaires de bail, on constate que la part de ménages âgés dans le parc social est importante. La part de titulaires de bail de plus de 60 ans s'élève à près de 38 % sur l'ensemble de la région. Les seuls titulaires de bail de plus de 75 ans représentent près de 13 % des ménages, faisant de la région PACA la première région française sur cet indicateur et souligne la prégnance des enjeux de maintien dans le logement social des personnes âgées.

La part des ménages en sous-occupation s'élève à 28 % sur le territoire, ce qui, combiné à la part importante de titulaires de bail âgés peut révéler des situations de personnes âgées occupants de grands logements après le départ des enfants du foyer ou des situations de veuvage. Relevons cependant qu'avec 28 %, la région PACA n'est que la 11<sup>ème</sup> région en matière de sous-occupation dans le parc social.

#### Titulaires de bail dans le parc social par tranche d'âge au 31/12/2020



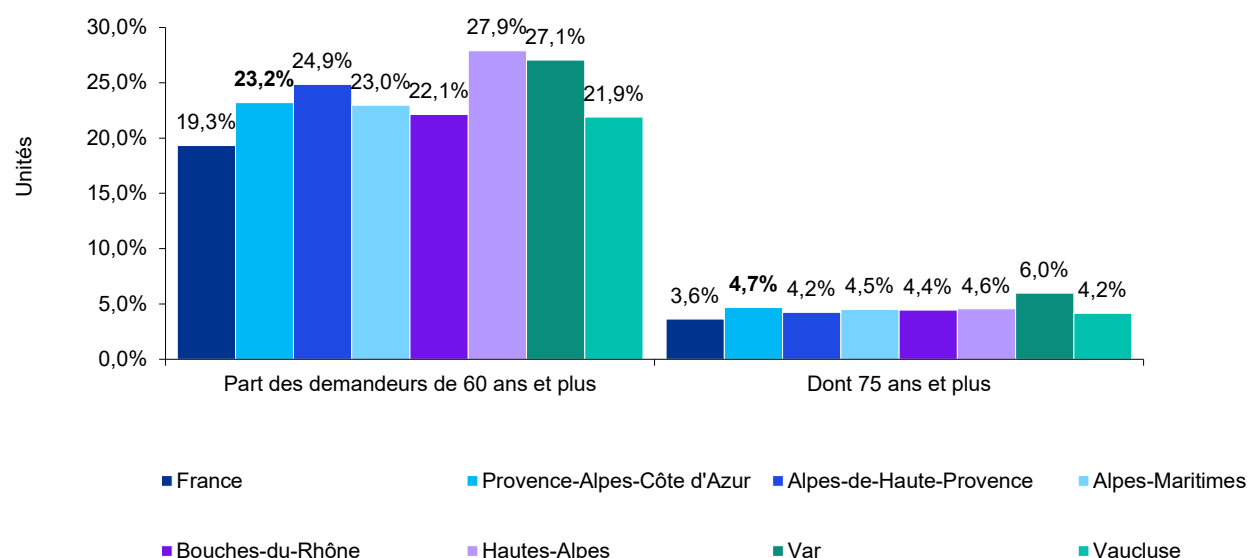
Source : GIP-SNE, données Occupation du Parc Social  
Données au 1er janvier 2020

■ PACA ■ Alpes-de-Haute-Provence ■ Hautes-Alpes ■ Alpes-Maritimes ■ Bouches-du-Rhône ■ Var ■ Vaucluse

### 2.4.2 Les personnes âgées et les demandeurs handicapés représentent une part importante des demandes de mutations

A l'échelle de la région PACA, les demandeurs de plus de 60 ans représentent, avec 11 967 demandes en cours, près d'une demande de mutation sur quatre (23 %), soit 4 points de plus que ce qui est observé à l'échelle nationale, avec des niveaux particulièrement importants dans le Var (27 %) et les Hautes-Alpes (28 %). Si la part des demandeurs de plus de 75 ans (2 408 demandes en cours) est nettement plus faible parmi les demandes de mutation elle atteint toutefois près de 5 % à l'échelle régionale, et jusqu'à 6 % dans le Var, contre moins de 4 % à l'échelle nationale.

#### Part des demandeurs par tranche d'âge au 31/12/2020

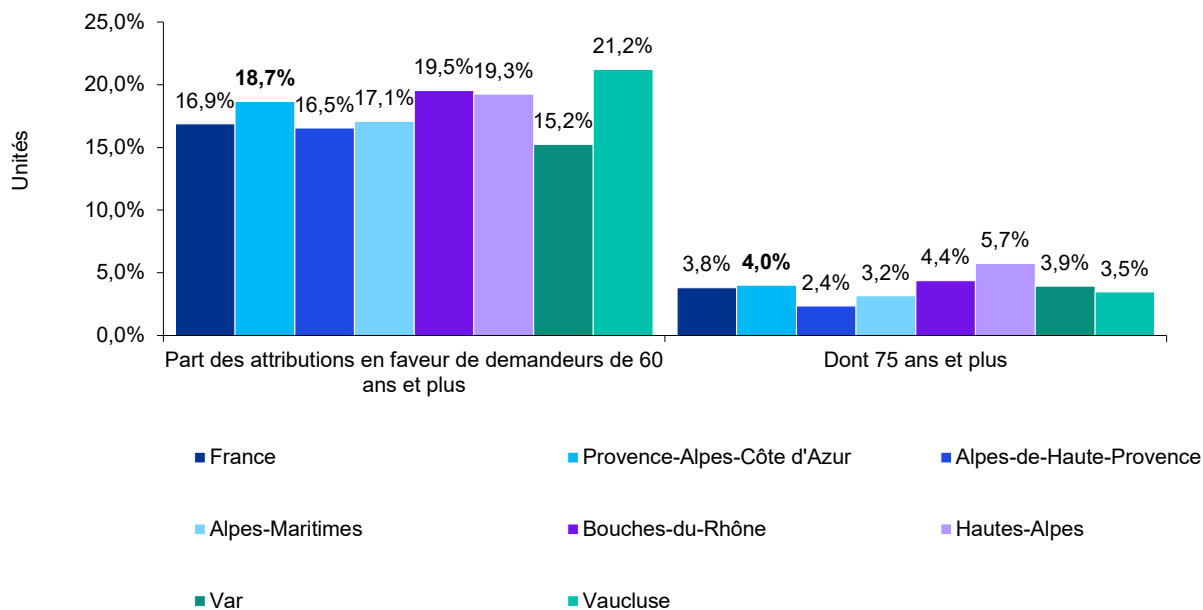


Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

Par ailleurs, les demandeurs de mutation de plus de 60 ans ne représentent que 19 % des demandes satisfaites (997 attributions), soulignant la plus grande difficulté pour ces publics à accéder à une attribution à l'instar de ce qui s'observe pour les demandes hors mutation, dans des proportions relativement comparables (12 demandes par attribution pour les demandeurs de mutation de plus de 60 ans). Ces difficultés s'observent nettement moins en revanche pour les demandeurs de plus de 75 ans qui représentent 4,0 % des attributions (214 attributions)



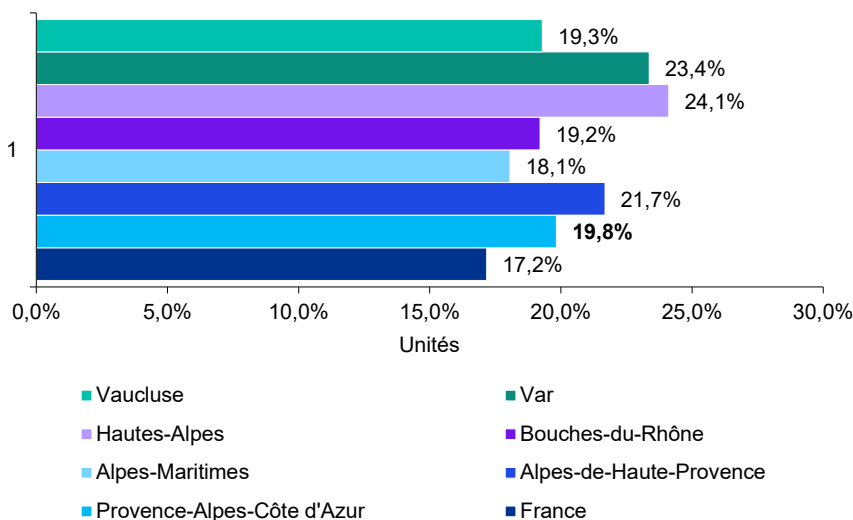
### Part des attributions par tranche d'âge au 31/12/2020



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
 Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

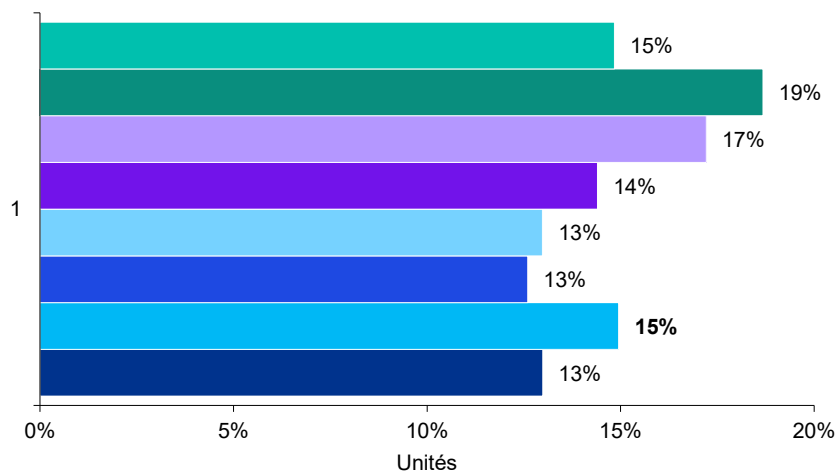
Près d'une demande de mutation sur cinq à l'échelle régionale (20 %), soit 10 225 demandes, invoque le motif de logement inadapté au handicap. A l'échelle nationale elles ne représentent que 17 % des demandes. Ces demandes sont particulièrement importantes dans les Hautes-Alpes (24 %) et le Var (24 %). On observe là aussi une plus grande difficulté de ces ménages à accéder à une attribution, 15 % des attributions bénéficiant à des demandeurs en mutation ayant déclaré souhaiter un logement social pour cause d'inadaptation de leur logement au handicap. Notons toutefois que la proportion de 15% reste une proportion relativement élevée.

### Part des demandeurs ayant déclaré un motif de logement inadapté au handicap au 31/12/2020



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers complet  
 Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

**Part des attributions au bénéfice de demandeurs ayant déclaré un motif de logement inadapté au handicap au 31/12/2020**



- Vaucluse
- Hautes-Alpes
- Alpes-Maritimes
- Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Var
- Bouches-du-Rhône
- Alpes-de-Haute-Provence
- France

Source : Ministère en charge du logement-  
DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE univers  
complet  
Données du 01/04/2022, éditées le 04/04/2022

## 2.5 Des besoins importants sur l'ensemble de la région, mais des réponses à adapter au regard de la spécificité des dynamiques locales du marché locatif social

Des tendances régionales apparaissent nettement sur le territoire : croissance de la part des personnes âgées, augmentation du nombre de bénéficiaires de l'AAH, importance des taux de pauvreté. Toutefois, elles affectent les parcours résidentiels de manière différenciée, selon que l'on se situe sur les secteurs littoraux et les pôles urbains attractifs ou dans les zones de l'arrière-pays, des massifs montagneux... Sur les premiers, les besoins seront confrontés à une très forte tension de l'offre locative sociale, rendant particulièrement prégnant les enjeux d'accès au logement social pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. Le développement de l'offre correspondant aux besoins et attentes de ces demandeurs y constitue un enjeu clé, auquel il convient d'ajouter le nécessaire travail autour d'une fluidification des parcours d'attribution de logement social de ces publics. Sur les seconds, la faible tension ne doit pas masquer l'existence de besoins importants. L'enjeu de soutien au maintien des personnes y prend une dimension particulière en raison d'un accès au parc public relativement facilité grâce à une moindre tension.

## LES POINTS CLÉS ET ENJEUX RESSORTANT DE L'ANALYSE

- Compte tenu du vieillissement de la population, de la précarité des plus âgés, et de l'augmentation des bénéficiaires de l'AAH, **il est nécessaire de se saisir de la question du logement de ces publics dans le parc social** et ce, à l'échelle régionale, pour être en capacité de leur offrir un parcours résidentiel adapté.
- **Des situations d'isolement au sein du logement qui peuvent se coupler à un isolement géographique, notamment dans les territoires de montagne**, qui posent la question de l'accès aux services et aux soins
- **Un enjeu autour de la prise en compte des besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes en situation de handicap vivant seules** (au-delà de l'adaptation du logement) : repérage des fragilités, accompagnement social pour rompre l'isolement.
- L'accès au parc social est rendu difficile par **une tension élevée sur l'ensemble du parc de la région, notamment sur les petites typologies** qui correspondent le plus aux besoins des publics âgés ou en situation de handicap.
- Une **diversité de handicaps qui nécessite des adaptations spécifiques** au sein des logements. Un enjeu autour de l'adaptation des logements aux différents handicaps des locataires (handicaps sensoriels, psychiques...).
- Un enjeu autour de la **connaissance du handicap des demandeurs de logements sociaux**, en particulier pour les handicaps mentaux, psychiques, invisibles, qui ne sont pas renseignés dans le Cerfa et le SNE pour mieux connaître la situation des locataires et affiner la qualification des besoins.
- Un enjeu autour de **l'accompagnement des demandeurs de logements sociaux dans la formalisation de leur demande et de leurs besoins** et la nécessité de demander un logement adapté/accessible.
- Un **niveau de tension important pour les logements adaptés**, en particulier sur les départements côtiers, qui pose la question de la conformité de l'offre de logements aux attentes réglementaires en matière d'évolutivité et d'accessibilité.
- Un enjeu de **prise en compte de la localisation de l'offre adaptée/accessibile par rapport aux services de proximité répondant aux besoins des personnes** (accès aux soins...), et permettant aux personnes en situation de handicap d'accéder ou de se maintenir dans l'emploi (proximité du lieu de travail, accessibilité du trajet...).

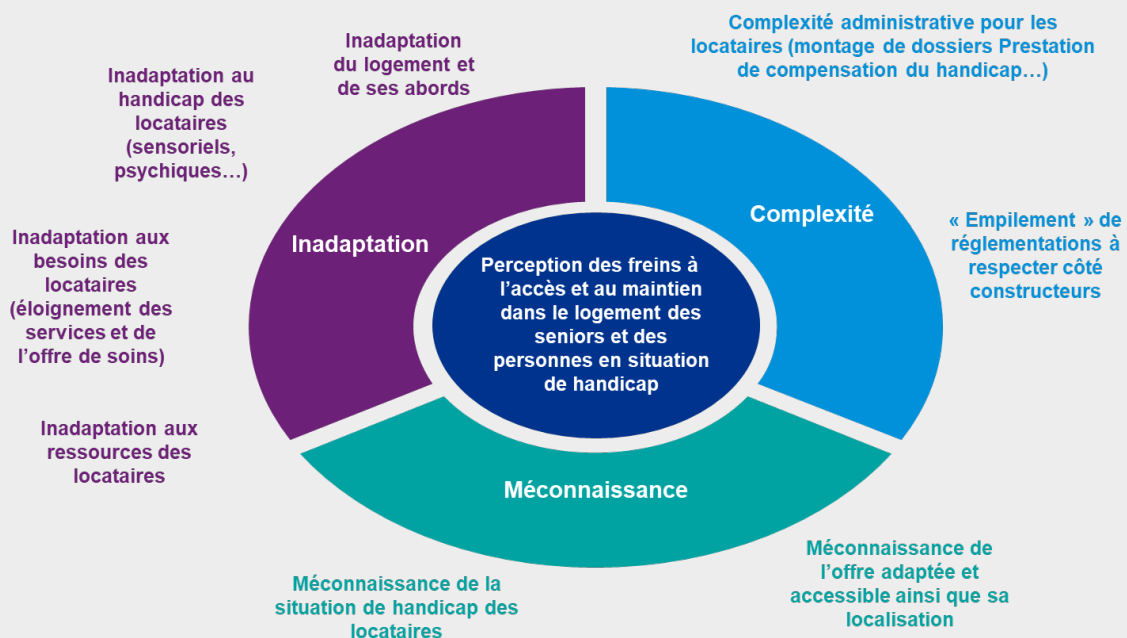
## Les principaux freins et les leviers pour répondre à l'enjeu d'accès et de maintien dans le parc social des personnes âgées et des personnes handicapées

Afin de disposer d'une vision collective des freins et des leviers permettant d'intervenir en faveur de l'accès au logement social des personnes âgées et des personnes handicapées, un questionnaire a été diffusé aux partenaires institutionnel et associatif agissant sur le champ du logement de ces publics. Au total ce sont 137 répondants ont participé à cette enquête.

L'enquête a été l'occasion de faire ressortir plusieurs enjeux forts, dont les éléments saillants suivants :

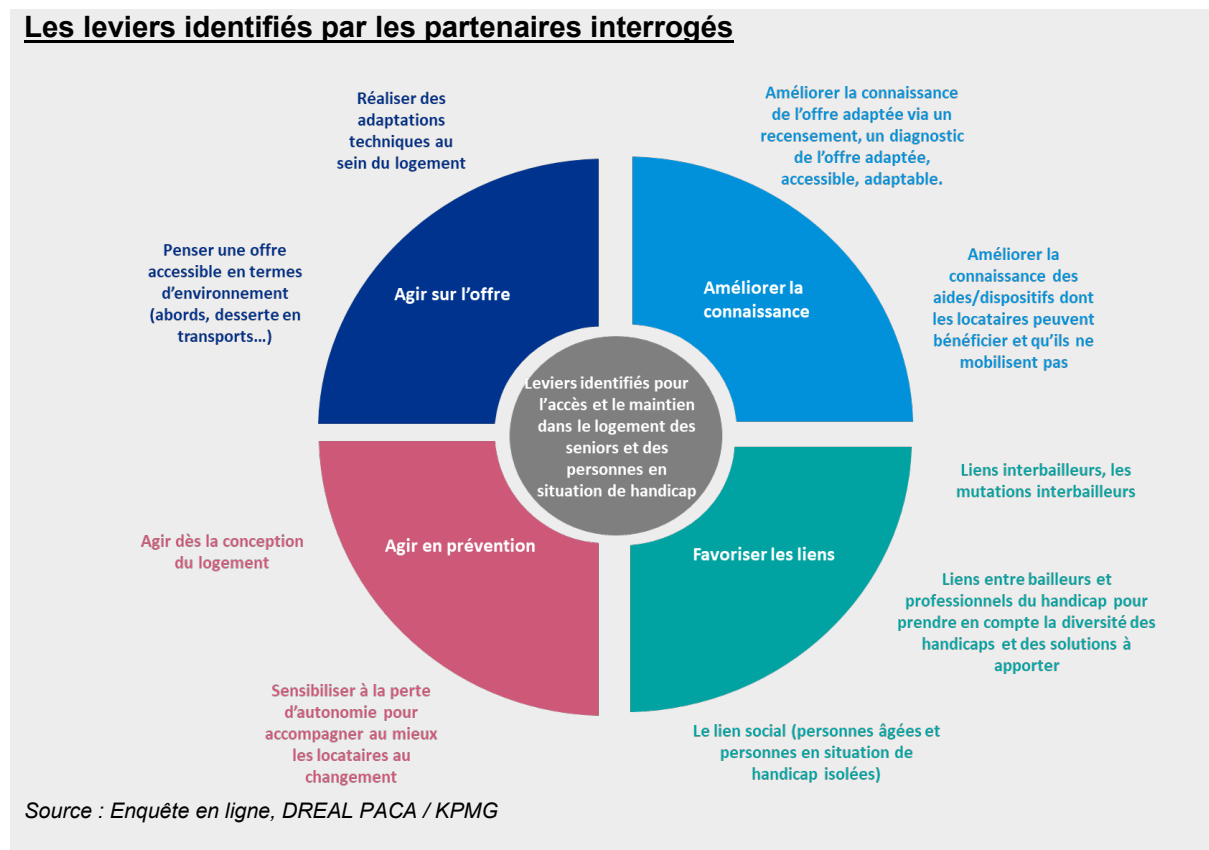
- Des freins en matière d'accès au logement principalement liés au déficit de l'offre adaptée ou accessible (91 % des répondants) – du fait d'un manque de logements mais également d'une rotation insuffisante
- Des freins également liés au manque d'accompagnement des personnes âgées et des personnes handicapées (81 % des répondants)
- Des modalités de financements des travaux d'adaptation du parc existant et de production de nouveaux logements accessibles insuffisants et ne permettant pas de soutenir pleinement l'adaptation du parc social.
- Un manque de visibilité pour les EPCI sur les circuits d'attribution, excepté pour ceux ayant mis en place une CIL, ainsi que sur l'accompagnement des demandeurs en perte d'autonomie
- Un manque de visibilité sur l'offre adaptée dans le parc social
- Des difficultés de repérage des personnes en perte d'autonomie, ou rencontrant une nouvelle problématique liée au handicap, à renforcer.

## Les difficultés recensées dans le cadre de l'enquête



Source : Enquête en ligne, DREAL PACA / KPMG

### Les leviers identifiés par les partenaires interrogés



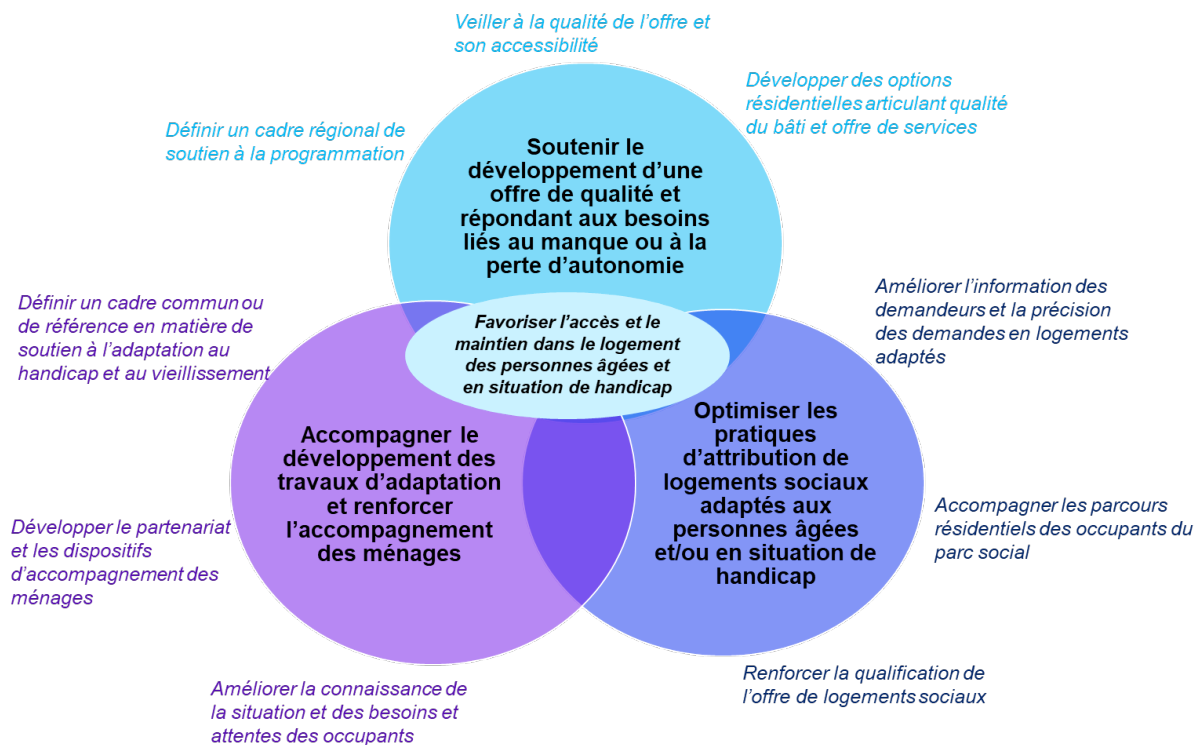
### 3 Les perspectives et préconisations

Les travaux engagés dans le cadre de l'analyse statistique, mais également via la consultation des partenaires avec le questionnaire, d'entretiens bilatéraux et d'un séminaire de travail ont permis de faire ressortir trois grandes perspectives à l'échelle régionale pour améliorer l'accès et le maintien dans le parc social des seniors et des personnes handicapées.

---

#### Les préconisations en synthèse

---



*Le détail des préconisations*

---

### 3.1 Soutenir le développement d'une offre de qualité et répondant aux besoins liés au manque ou à la perte d'autonomie

#### **3.1.1 Définir un cadre régional de soutien à la programmation**

*Les besoins et les enjeux repérés*

- Un **déficit d'offre de logements adaptés** pour répondre aux besoins ;
- Des **difficultés de programmation d'une offre de logements sociaux**, en particulier sur les territoires tendus, **liées aux coûts et aux enjeux de montage financier** des opérations (foncier, coûts de construction, ...) renforcées par les contraintes liées aux éventuels travaux d'adaptation ou de mise en accessibilité ;
- Des règles de subventions pour l'État pouvant inclure des bonifications pour les PLAI / PLAI-A (9 800 € / PLAI), mais **pas de mécanique de bonus pour les logements adaptés à la perte d'autonomie ou au handicap**.

*Les dispositifs existants et les bonnes pratiques identifiées*

- **Plusieurs intercommunalités de la région accordent des bonifications pour la programmation de logements adaptés et accessibles** (ex : Métropole Aix-Marseille-Provence, Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin, ...).
- Des collectivités délégataires des aides à la pierre, hors de la région, se sont positionnées pour apporter des aides à la programmation de logements sociaux adaptés, ou répondant aux besoins des personnes âgées et/ou en situation de handicap.
  - Exemple : le **Règlement d'aide du Département de l'Aude**<sup>15</sup> établi dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat prévoit des aides à la construction, ou à la réhabilitation de logements sociaux d'un montant forfaitaire de 4 000 € par logement, plafonnées à 5 % du coût du logement pour un maximum de 12 logements par opération. Il intègre dans les critères d'examen des dossiers, un regard sur :
    - Le nombre et la part de personnes âgées de plus de 75 ans sur la commune concernée ;
    - La réponse apportée par l'opération aux besoins des publics prioritaires des politiques départementales – dont les personnes âgées en perte d'autonomie, les personnes handicapées ;

<sup>15</sup> <https://www.aude.fr/ressources/logement>

- L'accès aux commerces et services (publics et privés) sur le secteur de l'opération.
- **Un travail de sensibilisation mené par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis** auprès des services des communes s'agissant de la possibilité d'agrément de logements adaptés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour des circuits de programmation facilités et une sécurisation de la programmation de l'offre de logements adaptés.

### *Les pistes de travail*

#### **Perspectives et axes de travail à l'échelle régionale**

- Un enjeu de **partage de pratiques et d'informations sur les dispositifs de soutien à la programmation au niveau régional** pour une meilleure visibilité.
- L'élaboration d'un **cadre régional de soutien à la programmation** :
  - Des **pistes identifiées** pour l'élaboration de ce cadre :
    - La mise en place d'une **bonification régionale** – sur le modèle des bonifications mises en place pour l'acquisition-amélioration ;
    - La conduite d'une réflexion pour identifier sous quelles conditions le PLAI-A pourrait être transposé aux personnes âgées et/ou en situation de handicap, intégrant une gestion locative adaptée.
  - Des **points de vigilance** à prendre en considération :
    - Rester vigilant à **ne pas créer de logique d'opportunité**, notamment sur les secteurs moins tendus, présentant des enjeux de programmation plus limités ;
    - **Établir un cadre régional qui ne soit pas trop prescriptif**, pour ne pas se figer sur un seul type de montage ;
    - **Prendre en considération le coût du foncier** qui constitue sur certains secteurs l'enjeu essentiel du montage financier des opérations.

#### **Réflexions et perspectives à l'échelle nationale**

- Déterminer des **outils de financements** et des **circuits de financements** à même d'accompagner le renforcement de la programmation de logements sociaux adaptés au vieillissement et au handicap.



### **3.1.2 Veiller à la qualité de l'offre et son accessibilité**

#### *Les besoins et les enjeux repérés*

- Des enjeux de « massification » de l'adaptation de l'offre existante
- Des interrogations sur la conformité de l'ensemble de l'offre de logements aux attentes réglementaires en matière d'évolutivité, voire d'accessibilité :
  - Des questions portant notamment sur la qualité – voire la conformité – de l'offre en matière d'adaptation dans le cadre d'opérations en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- Un contrôle de conformité – y compris sur pièce lors de l'instruction des dossiers – qui peut avoir tendance à se focaliser sur les enjeux de performance thermique et énergétique, au détriment de l'examen de l'accessibilité ou de l'évolutivité des logements :
  - Au-delà du contrôle sur pièces, des réflexions à conduire sur le contrôle après livraisons
- Un enjeu de visibilité et de contrôle de la part des EPCI sur les opérations réalisées sur leur territoire :
  - Des disparités fortes entre EPCI quant à la possibilité de contrôler la conformité des opérations (différences de moyens humains et financiers).
  - Des EPCI qui ne sont pas tous délégataires des aides à la pierre.
- Un enjeu à venir sur la construction des pensions de famille (structures destinées à des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire et accueillant majoritairement des personnes vieillissantes en grande précarité avec un handicap).

#### *Les dispositifs existants et bonnes pratiques identifiées*

- Des actions incitatives de la part des EPCI pour encourager le développement de logements adaptés et accessibles
  - La Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin propose une **prime de 750 € en moyenne pour les logements répondant au cahier des charges HandiToit Provence** ;
  - La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis travaille à l'élaboration d'une **Charte sur le logement**, qui pour l'instant porte sur la qualité du bâti et du logement en ciblant la performance énergétique et pourrait à terme intégrer la question de l'accessibilité, avec des leviers financiers associés.
- Des actions engagées par les EPCI pour un contrôle en amont des VEFA :
  - La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis intervient **en amont de la délivrance du permis de construire en imposant le PC17** (tableau de surface plancher) **signé par le bailleur comme pièce indispensable.**

L'agglomération étant délégataire des aides à la pierre, ces démarches sont facilitées.

- Dispositif du **Contrat de Travaux Modificatifs Acquéreur** avec les promoteurs dans le cadre de VEFA qui ouvre la **possibilité de modification du logement avant livraison** (ex : réversibilité, visitabilité...)
- HandiToit Provence propose un **architecte à disposition pour s'assurer que les logements sociaux répondent au cahier des charges HandiToit Provence** :
  - À titre d'exemple, une opération en VEFA dans la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue (avec des logements à destination des seniors et des personnes en situation de handicap, labellisés HandiToit Provence) réalisée par Grand Delta Habitat a été visitée par HandiToit Provence après livraison.

### *Les pistes de travail*

## **Perspectives et axes de travail à l'échelle régionale**

- **Renforcer les capacités d'encadrement de la qualité, en matière d'accessibilité et d'évolutivité**, de l'offre de logements sociaux – notamment en VEFA :
  - Rendre plus systématiques les **interventions permettant un accompagnement et un contrôle en amont des logements produits dans le cadre de VEFA** : instruction renforcée, Contrats Modificatifs Acquéreur, visites d'opérations...
  - Tenir compte dans les **contrôles de conformité sur plan**, des informations à même de renseigner sur le respect des normes en matière d'évolutivité et d'accessibilité.

### ***3.1.3 Développer des options résidentielles articulant qualité du bâti et offre de services***

#### *Les besoins et les enjeux repérés*

- Une **analyse à approfondir sur les politiques locales de soutien à une offre spécifique répondant aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap** : résidences autonomie / résidences seniors, offres expérimentales ou innovantes... :
  - Des formes d'habiter en évolution, rendant parfois obsolètes certains produits destinés aux personnes âgées et aux personnes handicapées (ex : logement-foyer)
  - Quelles formes d'habiter demain pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap ?
  - Comment proposer des offres articulant qualité du bâti et offre de services ?
- Des **attentes résidentielles en faveur d'une approche globale articulant bâti adapté et offre de services** :

- Des enjeux différenciés selon les territoires, le niveau de tension et les stratégies locales de développement territorial.

*Les dispositifs existants et bonnes pratiques identifiées*

- **Des exemples d'opérations innovantes mêlant bâti adapté/accessible et services :**
  - La **formule HandToit Provence à Marseille**<sup>16</sup> propose des logements adaptés aux personnes en situation de handicap moteur (opération de 14 logements sur 3 immeubles contigus) et une permanence 24h/24. Deux bailleurs gèrent les logements (SFHE et Erilia) et des services d'aide à domicile interviennent. Cette formule, qui existe depuis 2006 dans le quartier de la Belle de Mai, s'est déployée à Istres et Aubagne.
  - La **conciergerie sociale et solidaire à Marseille**<sup>17</sup>, en partenariat avec HandiToit Provence et Erilia s'est mise en place après une panne d'ascenseur dans une tour où habitent de nombreuses personnes âgées. Cette panne a permis de mettre en lumière certains besoins et la conciergerie s'est mise en place. Ce dispositif qui s'est « greffé » à des logements existants, permet une écoute, un accompagnement et favorise les liens de voisinage.
- **Une multiplicité de labels et de certifications**, pour attester de la qualité de l'offre :
  - Le **label Alter'senior**<sup>18</sup> développé par Grand Delta Habitat
  - Le **label HandiToit Provence**<sup>19</sup>, qui présente la particularité d'avoir su s'adapter à la diversité des contextes locaux où il a été déployé, et souvent dans une logique d'articulation avec les outils de soutien à la programmation et à la réhabilitation des collectivités (ex : label Logement Service Plus sur le territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée<sup>20</sup>)
  - La certification **Cerqual**<sup>21</sup>.
    - Une vigilance à avoir sur la multiplicité des labels pouvant engendrer une **perte de lisibilité**. La qualité est souvent comparable d'un label à l'autre.
- **Un panel d'acteurs et d'outils existant sur la question de la qualité du bâti et des services :**

<sup>16</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.handitoit.org/formule-handitoit-marseille/>

<sup>17</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.erilia.fr/actualites/en-direct/amenagement-de-logements-accompagnement-social-developpement-de-residences>

<sup>18</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.granddelta.fr/2018/04/23/visite-du-premier-logement-altersenior-de-la-region-paca/>

<sup>19</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.handitoit.org/preconisations-techniques/>

<sup>20</sup> Pour d'avantage d'information : <https://metropoletpm.fr/grands-projets/article/l-adaptation-logement>

<sup>21</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.qualitel.org/professionnels/certifications/labels-et-services/>

- Certains services sont portés parfois par les promoteurs et les bailleurs, des acteurs comme **Réciprocité**<sup>22</sup> et les **projets Cocoon'Agés**<sup>23</sup>...

### *Les pistes de travail*

## **Perspectives et axes de travail à l'échelle régionale**

- Développer un **outil d'analyse territorialisée de l'offre existante et des besoins** pour une meilleure visibilité des opérations existantes et accompagner les stratégies de localisation du développement de l'offre :
  - Sur les EPCI, s'observe la nécessité de disposer d'une **vision globale de l'offre existante et en développement** de logements adaptés afin de veiller à leur bonne répartition territoriale au regard des besoins observés.
  - Au-delà de la vision à l'échelle de l'EPCI une **vision à une échelle plus large** (interScot, départementale ou régionale) pourrait être pertinente dans un **contexte de rareté foncière** pour cibler précisément ces opérations. Une cartographie des opérations existantes (résidences autonomie, résidences seniors, habitat inclusif, opérations plus innovantes...) constituerait un outil utile d'aide à la décision.
- Une réflexion à mener pour un **développement cohérent et encadré des résidences autonomie** :
  - Sur certaines communes, les résidences autonomie portées par les bailleurs sociaux sont considérées comme un moyen de rattrapage des obligations de la loi SRU et la multiplication de ces opérations n'est plus pertinente avec la réalité des besoins. Le travail de régulation, d'alerte et de contrôle est important et à renforcer sur les territoires où ce phénomène s'observe.
- Un **besoin de pérennité et de visibilité sur les aides** pour sécuriser les opérateurs dans la durée :
  - Les appels à projets innovants, comme ceux pour les opérations d'habitat inclusif, malgré la contribution financière de départ qu'ils offrent, **ne permettent pas aux opérateurs d'avoir une vision sur le long terme de l'équilibre de l'opération**. Le financement des parties collectives représente notamment un problème de financement pour les opérateurs, avec des paramètres mouvants qui ne les sécurisent pas sur le long terme.

## 3.2 Optimiser les pratiques d'attribution de logements sociaux adaptés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap

### 3.2.1 Améliorer l'information des demandeurs et la précisions des demandes de logements adaptés

<sup>22</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.recipro-cite.com/>

<sup>23</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.habitat-intergenerationnel-cocoonages.fr/>

### *Les besoins et enjeux repérés*

- Des **dispositifs d'accès au parc social qui ne sont pas toujours bien connus par les demandeurs**, notamment s'agissant de la réponse aux enjeux de perte d'autonomie ou de handicap : sous-utilisation du CERFA de demande de logements adaptés, méconnaissance des critères de priorité au logement social, ...
- **De nouveaux droits qui restent à préciser dans leur déploiement opérationnel** : ouverture du recours DALO aux demandeurs en situation de handicap dans un logement inadapté
- Un **caractère déclaratif du CERFA qui peut limiter la fiabilité des informations disponibles dans le SNE**, et des formulaires qui ne permettent parfois pas suffisamment de qualifier les demandes

### *Les dispositifs et bonnes pratiques identifiées*

- Toulon Provence Méditerranée : un conventionnement ancien entre la Métropole et HandiToit Provence (10 ans) ayant conduit à des réflexions pour le déploiement d'un « **kit pédagogique** » et de **l'organisation d'une campagne de sensibilisation** (bailleurs, réservataires) par HandiToit Provence
  - Une **convergence progressive de définition du public cible entre les acteurs du territoire** (EPCI, HandiToit Provence...) autour de la notion de « public en perte d'autonomie ». Une notion retenue pour les documents structurants la politique d'attribution.
  - La **prise en compte des personnes âgées et des personnes en perte d'autonomie et de leurs besoins dans les documents régissant les attributions** de logements sociaux et l'information des demandeurs :
- **Cotation de la demande** : les EPCI les plus avancés sur ce chantier à l'échelle régionale (Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Métropole Nice Côte d'Azur) ont déployé des **systèmes de cotation qui accordent des points aux personnes âgées ou en situation de handicap**. Une volonté de Toulon Provence Méditerranée d'inscrire ces publics également dans la cotation.
- **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** : un choix de la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'inscrire dans la CIA, comme public cible, les personnes en perte d'autonomie, y compris dans une logique de cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat qui soulignait les enjeux de logement des publics âgés.
- **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID)** :
  - Le déploiement dans le cadre de la préfiguration du Service d'information et d'accueil du demandeur (SIAD) par la Métropole Aix-Marseille-Provence **d'Espace accompagnement Habitat**, avec des **permanences dédiées au public en perte d'autonomie** (permanence HandiToit Provence) – un outil destiné à accompagner une meilleure information des demandeurs, mais aussi une qualification plus fine de la demande (y compris via le renseignement du CERFA de demande de logement adapté)

- Un **rôle des associations dans l'accueil, l'accompagnement des personnes** – mais aussi des professionnels. L'exemple de APF France Handicap<sup>24</sup> qui intervient dans des formations sur la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Des **espaces d'accueil et d'informations parfois bien identifiés et mobilisés** par les personnes (ex : **Maisons du Bel Âge**<sup>25</sup> dans les Bouches-du-Rhône)
- Une démarche conduite dans le **département du Nord** a montré, après rencontre individuelle des demandeurs de logements adaptés, que **84 % d'entre eux avaient besoin de légers aménagements et pas nécessairement d'un logement accessible.**
- **Un travail conjoint DDETS** (Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités) et **MDPH** sur le département des Alpes-Maritimes. Une **évaluation sociale réalisée par la MDPH**<sup>26</sup> qui permet une **qualification fine du besoin** (dépassant largement la seule entrée « PMR » [Personne à mobilité réduite]), partagée ensuite à la DDETS et aux différents partenaires.

#### *Les pistes de travail*

### **Perspectives et axes de travail à l'échelle régionale**

- **Soutenir le déploiement d'une information de qualité et ajustée aux besoins** des demandeurs en perte d'autonomie
  - Veiller à ce que **les SIAD prennent en compte les enjeux des personnes en perte d'autonomie**
  - Accompagner **la formation et l'outillage des agents en charge de l'accueil et de l'information des demandeurs aux spécificités de la perte d'autonomie** (le cas échéant dans le cadre de plans de formation portés à l'échelle régionale)
    - **N.B. Des formations existantes portées par Aatiko Conseils**<sup>27</sup> (cabinet spécialisé dans l'accompagnement des acteurs du logement social), mais davantage centrées sur l'utilisation du SNE (Système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social)
  - **Définir les rôles de guichets et d'accueil des personnes en perte d'autonomie** (SIAD, MDPH, MDA [Maison départementale de l'autonomie] mais également Maisons France services...)
  - Accompagner les demandeurs à la bonne **qualification de leurs besoins**
- **Structurer et étendre le partenariat** en faveur de l'accès au logement social des personnes en perte d'autonomie – y compris au-delà du secteur du logement

<sup>24</sup> Pour d'avantage d'information : <http://dd13.blogs.apf.asso.fr/>

<sup>25</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.departement13.fr/les-maisons-du-bel-age/>

<sup>26</sup> Pour d'avantage d'information : <https://mdph.departement06.fr/mdph-06-7374.html>

<sup>27</sup> Pour d'avantage d'information : <https://aatiko.fr/>

- Renforcer les **liens avec les Conseils départementaux** et favoriser une **meilleure coordination des interventions entre gérontologie et soutien à l'accès au logement des personnes en perte d'autonomie**
- Établir – sur la base de ce qui s'observe dans les Alpes-Maritimes – **des démarches conjointes plus systématiques et articulées entre MDPH, DDETS, EPCI et réservataires**

### Réflexions et perspectives à l'échelle nationale

- **Faire évoluer le formulaire CERFA de demande de logement adapté** pour qu'il corresponde davantage à la spécificité et la diversité des besoins :
  - En perspective : un enjeu **d'amélioration de la connaissance des besoins**, pour mieux faire le rapprochement offre / demande
  - Mieux intégrer – et donner à voir – la **prise en compte des enjeux des personnes âgées en perte d'autonomie**. Le CERFA mentionne la reconnaissance MDPH mais ne pose pas de question sur le GIR (groupe ISO-ressource, correspondant au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée) ou sur l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA).
  - **Intégrer les handicaps cognitifs, intellectuels et psychiques** (ne sont aujourd'hui indiqués que les handicaps moteurs ou sensoriels).
  - Permettre une **meilleure qualification des besoins et aspirations résidentielles des demandeurs** (ex : enjeux de nuisances sonores dans le cas de certains troubles sensoriels ou cognitifs)
    - N.B. Des évolutions positives sur ce point ont été relevées par les participants au séminaire du 11 octobre 2022 dans le cadre du CERFA v4, notamment avec la possibilité de précisions des besoins en matière de logement (ex. environnement du logement) et ont été remontées au ministère en charge du logement dans le cadre de la concertation relative au CERFA V5. Voir également les préconisations du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées ([HCLPD, rapport critère Dalo handicap, pages 35 et suivantes](#))<sup>28</sup>

### 3.2.2 Accompagner les parcours résidentiels des occupants du parc social

#### *Les besoins et enjeux repérés*

- Une satisfaction de la demande rendue difficile du fait de la très forte tension sur l'offre de logements ;
- Un enjeu stratégique de soutien à la mutation (réponse à la demande et soutien à la mobilité dans le parc social) ;

<sup>28</sup> <https://www.hclpd.gouv.fr/publication-du-rapport-preconisations-de-mise-en-a205.html>

- Un enjeu de prise en compte des situations prioritaires des demandeurs âgés ou en situation de handicap le cas échéant (logés dans des logements inadaptés, cumul de difficultés...);
- Une approche de parcours à penser de manière large et au-delà du logement selon une logique du bien-vieillir et dans un contexte de vieillissement croissant annonciateur d'une problématique qui va se renforcer.

#### *Les dispositifs existants et bonnes pratiques identifiées*

- Prise en compte des besoins spécifiques des personnes âgées ou en situation de handicap dans les grilles de cotation (ex : grille de cotation de la CASA : + 50 points pour les demandeurs âgés, l'inadaptation du logement constitue un critère dérogatoire au malus en cas de refus de logement...)
- Des actions portées par certains bailleurs en faveur de l'accès au logement social des personnes en perte d'autonomie – mais également des mutations. Exemple : un travail engagé par le bailleur AGIS 06<sup>29</sup> (Association immobilière à vocation sociale) et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dans le cadre du logement d'abord.
  - Nb. Un travail engagé par l'AR HLM Paca et Corse en lien avec EDF dans le cadre de travaux sur les enjeux d'amélioration de la qualité thermique et énergétique du parc, de cartographie de la couverture en travailleurs sociaux / conseillers en économie sociale et familiale (CESF) des organismes HLM.
- Le déploiement dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution de Toulon Provence Méditerranée d'une Commission de coordination regroupant bailleurs, réservataires, SIAO (Service intégré d'accueil et d'orientation – dispositif départemental de veille sociale), ... positionnée sur la gestion des cas complexes. Une instance qui a été l'occasion de poser les premiers jalons d'une Commission inter-bailleurs sur les mutations.
- Dans les Bouches-du-Rhône un travail spécifique sur l'accompagnement des mutations inter-bailleurs dans le cadre de la Plateforme relogement des programmes de rénovation urbaine.

#### *Les pistes de travail repérées*

### **Perspectives et axes de travail à l'échelle régionale**

- **Intégrer la question des CALEOL** (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements – instance en charge de procéder à l'attribution nominative des logements et à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements) et de leur fonctionnement dans le cadre des réflexions régionales relatives à la réforme des attributions, notamment pour :
  - Identifier les bonnes pratiques et bons réflexes pour la sollicitation des locataires (courrier de demande)

<sup>29</sup>Pour d'avantage d'information : <https://www.agis06.fr/>



- Établir une réflexion partagée sur les priorités, les objectifs et ambitions données aux CALEOL
- Définir des **méthodes de repérage des ménages ciblés** :
  - Améliorer la capacité de réponse aux besoins et attentes des ménages en perte d'autonomie repérés pour des demandes de mutation
  - Renforcer le partenariat autour des bailleurs sociaux pour pouvoir apporter des réponses sur mesure à même de lever les freins aux mutations de ces ménages (notamment personnes âgées)
  - Des enjeux croisés avec les questions d'adaptation de l'offre

### **Réflexions et perspectives à l'échelle nationale**

- Adapter le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) à l'enregistrement d'informations fiabilisées sur l'accessibilité et les niveaux d'adaptation des logements et sensibiliser les bailleurs sociaux à la nécessaire fiabilisation des champs qu'ils doivent renseigner dans le RPLS

#### **3.2.3 Renforcer la qualification de l'offre de logements sociaux**

##### *Les besoins et enjeux repérés*

- Garantir / assurer la **bonne adéquation de l'offre de logements sociaux adaptés au vieillissement et au handicap** (dans un contexte de rareté de l'offre)
- Être en capacité de **mettre en lien les logements au regard de leurs caractéristiques et des besoins spécifiques des personnes**
- Garantir un **repérage systématique dans les bases de données** et outils de gestion du logement social de l'offre de logements adaptés
- Proposer une **qualification de l'offre** tenant compte de la diversité des besoins des personnes âgées ou en situation de handicap (différents niveaux de perte d'autonomie, diversité des handicaps...)
- Disposer d'un regard sur l'offre **qui tienne compte du logement mais également de ses abords** (résidences, parties communes...) et de son environnement (accessibilité des services et commerces, cadre de vie...)
- Un outil national, le **Répertoire du Parc Locatif Social**, (RPLS) **qui n'est ni renseigné ni exploité à sa juste mesure**. À ce jour, le RPLS traite uniquement de l'accessibilité PMR.

*Les dispositifs existants et les bonnes pratiques identifiées*

- Le **cahier des charges HandiToit Provence**<sup>30</sup> permet la **labellisation des logements adaptés** – malgré des enjeux d'identification dans la durée des logements labellisés dans les systèmes d'information des bailleurs sociaux et les outils des réservataires
- Des **bonnes pratiques sont identifiées sur d'autres territoires** (exemple : Plateforme D3A, Département du Bas-Rhin<sup>31</sup>) et de nombreuses réflexions déjà engagées avec des degrés d'avancement divers sur plusieurs des EPCI du Département.
  - Un travail engagé sur la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de la Commission intercommunale pour l'accessibilité

*Les pistes de travail*

**Perspectives et axes de travail à l'échelle régionale**

- Faire aboutir les réflexions dans le cadre d'une **plateforme régionale**
  - **Définir les rôles et la répartition des contributions à la plateforme** : installation, déploiement, portage (moyens humains, financement, ...)
  - Définir un cadre partagé effectif sur l'ensemble de la région
- Veiller à un **suivi de l'offre adaptée ou accessible** répondant à l'enjeu de mise en relation avec les besoins des demandeurs
  - Tenir compte du logement, ses parties communes, ses abords et des services de proximité – une logique à travailler selon le principe de la « chaîne de déplacement »
- Assurer le **suivi et la continuité de l'identification dans le temps des logements accessibles, ou adaptés suite aux opérations d'adaptation ou la programmation de logements labellisés** : label HandiToit Provence, travaux liés à la Prestation de compensation du handicap (PCH), travaux engagés dans le cadre de l'exonération TFPB...
  - Nb. Aujourd'hui une absence de visibilité dans le temps des logements adaptés – y compris suite à une programmation labellisée ou des travaux d'adaptation – une difficulté qui a pu s'observer dans le cadre de la formalisation des inventaires de logements réservés préparant la gestion en flux.
  - **Veiller au renseignement de l'offre repérée comme accessible ou adaptée dans le RPLS** – le cas échéant en s'assurant de l'inscription de l'identifiant RPLS dans les « fiches logements » (voir ci-après)
  - Tout "cadre régional partagé" ou "trame d'analyse commune" ne pourra pas se faire sans une mise à niveau des données à renseigner par les bailleurs sur l'ensemble des champs du RPLS :

<sup>30</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.handitoit.org/preconisations-techniques/>

<sup>31</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.cep-cicat.com/actu/d3a-0/17>

- En priorisant le bon renseignement des champs réservataires, QPV et accessibilité ;
  - En envisageant une centralisation de la création des autres champs utiles (pour les handicap non PMR) dans le RPLS plutôt que d'avoir des systèmes parallèles spécifiques à la Région PACA. La DREAL pourrait également candidater en 2023 à la Fabrique numérique : <https://www.ecologie.gouv.fr/fabrique-numerique>
- Préparer et anticiper la **gestion en flux** :
    - S'appuyer sur les « **fiches logements** » établies par les bailleurs pour les réservataires amenées à se déployer dans le cadre de la gestion en flux pour qualifier le niveau d'adaptation des logements (une logique qui permet une qualification progressive de l'offre sans passer par un travail de qualification de l'ensemble du stock au lancement de la démarche)
    - **Prévenir la perte de visibilité sur les logements aujourd'hui identifiés comme adaptés ou accessibles**
    - Travailler avec l'ensemble des réservataires sur les enjeux spécifiques de suivi et d'attribution des logements adaptés
      - Des enjeux notamment avec les caisses de retraite parfois réservataires et peu informées de la réforme et de ses implications – un enjeu de « maintien » de la spécificité de cette filière d'accès au logement social dans le contexte de gestion en flux ?

### 3.3 Accompagner le développement des travaux d'adaptation et renforcer l'accompagnement des ménages

#### 3.3.1 Améliorer la connaissance de la situation et des besoins et attentes des occupants

##### *Les besoins et enjeux repérés*

- Un **vieillissement de la population**, se reflétant dans la demande et dans l'occupation du parc social
- Une installation en perspective de **CALEOL** destinées à assurer un examen triennal des conditions d'occupation des logements en vue de veiller à la bonne adéquation entre les caractéristiques du logement et les besoins de ses occupants

##### *Les dispositifs existants et bonnes pratiques identifiées*

- Des **actions de repérage des besoins menées par les bailleurs au travers d'enquêtes** auprès de leurs résidents :

- Le groupe Habitat en Région<sup>32</sup> (Eriila et Famille et Provence) porte l'objectif de **rendre visite/contacter toutes les personnes de plus de 75 ans d'ici 2024 pour procéder au recensement de leurs besoins** d'accompagnement social renforcé, d'adaptation du logement et de demande de mutation : diagnostic autonomie des locataires de 75 ans et plus
- Le bailleur 13 Habitat<sup>33</sup> met en place des visites de courtoisie pour les résidents de 75 ans et plus n'ayant fait aucune réclamation depuis 6 mois.
- La MDPH 06 déploie le dispositif Handicap Logement<sup>34</sup> : lorsqu'un ménage occupe un logement qu'il juge inadapté, il est invité à compléter une Fiche renseignement ; les demandes de logements adaptés / de demandes d'adaptation (demande qualifiée) sont ensuite régulièrement transmises aux partenaires locaux : Métropole de Nice Côte d'Azur, DDETS, Côte d'Azur Habitat, Eriila...

#### *Les pistes de travail repérées*

### **Perspectives et axes de travail à l'échelle régionale**

- Travailler autour d'une **définition de la qualification des besoins des seniors** :
  - Les différents bailleurs et partenaires mettent en place des actions à destination des plus de 75 ans essentiellement pour des raisons pratiques et de capacité à recenser les besoins de l'ensemble de leurs locataires âgés. Un **critère d'âge commun pour les recensements** des besoins pourrait être défini.
- **Partager des informations contenues dans les différents fichiers de repérage des besoins ou de demandes de relogement** :
  - Les différents fichiers de repérage des besoins ne sont pas aujourd'hui consolidés. Il s'agirait de pouvoir fluidifier la transmission de ces informations auprès des partenaires concernés pour permettre de mettre en œuvre plus efficacement les réponses et de savoir si elles ont été apportées, qu'elles concernent le domaine du logement ou des questions sociales. À noter la bonne pratique de diffusion régulière par la MDPH 06 qui pourrait être généralisée.
- **Mettre en place l'examen de l'occupation des logements** lors des CALEOL
  - La mise en place de CALEOL peut permettre de mieux identifier les situations de sous-occupation. Pour autant, à ce stade, le dispositif n'a pas été déployé et permis d'améliorer le fléchage vers des logements plus adéquats.

### **3.3.2 Développer le partenariat et les dispositifs d'accompagnement des ménages**

<sup>32</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.habitat-en-region.fr/>

<sup>33</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.13habitat.fr/la-qualite-de-service-9>

<sup>34</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-et-Cohesion-du-territoire-construction-et-logement/Logement/Le-Comite-Local-de-l-Habitat-des-Alpes-Maritimes/Comite-Local-de-l-Habitat-des-Alpes-Maritimes-du-16-janvier-2015/Dispositif-handicap-logement-MDPH-06>

*Les dispositifs existants et bonnes pratiques identifiées*

- **La volonté de permettre aux personnes âgées de se projeter dans un environnement adapté à la perte d'autonomie :**
  - Le bailleur Erilia a développé une conciergerie, « **Comptoir Habitat** », comprenant un **mur pédagogique présentant les aménagements possibles** pour accompagner la perte d'autonomie. Cet outil qui bénéficie de financements d'innovation sociale peut être à destination des usagers, des CESF ou de la MDPH.
  - Le bailleur 13 Habitat organise des « **semaines seniors** »<sup>35</sup> avec le bus du Bel Âge pour sensibiliser sur les enjeux de prévention et d'adaptation, aux côtés des centres sociaux du territoire, de la CARSAT, du réseau gérontologique, de l'AG2R. Ces semaines sont désormais presque assimilées à de véritables Forums pour répondre aux questionnements des résidents.
  - Dans le cadre de son programme de formations, l'association HandiToit Provence déploie un **module de « Sensibilisation et d'Adaptation du patrimoine au Handicap et au vieillissement des locataires »** ; elle propose à ce titre des visites virtuelles d'appartements adaptés HandiToit Provence pour faciliter la mise en situation.
  - Le bailleur Habitations de Haute-Provence<sup>36</sup> (H2P) a développé plusieurs dispositifs :
    - **Référent interne** en capacité d'intervenir pour faire réaliser les prestations d'adaptation dans les logements. Une enveloppe budgétaire est allouée aux demandes ponctuelles de la clientèle sur le parc de logements.
    - **Partenariat avec la MDPH** pour intervenir en lien avec l'ergothérapeute de la structure afin de définir la nature des travaux à réaliser pour le maintien à domicile. H2P participe financièrement aux travaux d'adaptation à hauteur de 10 %.
- **Un accompagnement des équipes et personnels** à la perte d'autonomie par le déploiement de programmes de formation :
  - Le groupe Habitat en Région a institué des **programmes de formations de ses collaborateurs et équipes de proximité** pour les sensibiliser sur les enjeux liés à la perte d'autonomie ; ces formations sont notamment dispensées par les équipes de l'association HandiToit Provence qui dispose de la certification Qualiopi
  - **Le Creedat<sup>37</sup> (Centre régional d'ergothérapeutes) propose un programme de formations auprès des professionnels du secteur hospitalier, du secteur médico-social, du bâtiment, de l'entreprise.** Aux côtés des modules de base sur la sensibilisation au vieillissement et au handicap sont proposés

<sup>35</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.13habitat.fr/evenements/semaine-des-seniors>

<sup>36</sup> Pour d'avantage d'information : <https://habitations-haute-provence.fr/>

<sup>37</sup> Pour d'avantage d'information : <http://www.creedat.net/>

des modules complémentaires dédiés par exemple à l'accessibilité, à l'adaptabilité (\*), à l'aménagement du lieu de vie...

#### *Les pistes de travail*

### **Perspectives et axes de travail à l'échelle régionale**

- **Promouvoir les outils de type comptoir habitat** dans les différents départements du territoire via des financements spécifiques et/ou une mutualisation entre les différents bailleurs
- **Renforcer le rôle des CCAS/CIAS** et impliquer ainsi davantage les communes/intercommunalités dans la prévention et l'accompagnement à la perte d'autonomie.
- Donner de la **visibilité aux formations destinées à sensibiliser équipes et formateurs**
  - Un enjeu d'acculturation aux handicaps psychiques et visuels ; une coopération à renforcer avec le GCSMS CMSMH<sup>38</sup> (Groupement de coopération sociale et médico-sociale Coordination Marseillaise Santé Mentale et Habitat).

#### **3.3.3 Définir un cadre commun ou de référence en matière de soutien à l'adaptation au handicap et au vieillissement**

##### *Les besoins et enjeux repérés*

- **Favoriser le maintien dans le logement social des personnes en perte d'autonomie**
- Améliorer le **circuit de repérage des personnes en perte d'autonomie** et prévenir avec la mise en difficulté dans le logement
- Veiller à une **meilleure articulation entre les partenaires** dans le repérage et la définition de réponses coordonnées et sur-mesure
- Lever les freins aux travaux d'adaptation (psychologiques, financiers, ...)

##### *Les dispositifs existants et les bonnes pratiques identifiées*

- Un **partenariat entre la CARSAT Sud-Est et les bailleurs sociaux**<sup>39</sup> :
  - Conventions de partenariats - Soutien financier de la CARSAT pour des travaux d'adaptation (en 2021 : 8 conventions de partenariats signées / 270 adaptations de logements pour une enveloppe mobilisée de 945 000 €)
- Un travail de **sensibilisation auprès des réservataires** :

<sup>38</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.cmsmh.fr/>

(\*) Un glossaire reprenant les principales définitions relatives à la mise en accessibilité des logements, et aux logements adaptés au vieillissement et handicap se trouve en annexe du présent rapport.

<sup>39</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.carsat-sudest.fr/newsletter-partenaires/735-adapter-les-logements-du-parc-social.html?acm= 258>

- Le bailleur Erilia organise des **visites des programmes de logements** à destination des réservataires, en amont de leur livraison. Cette présentation du projet permet de mieux apprécier les critères recherchés par les futurs locataires.
- Un **soutien à l'animation** dans les **programmes d'habitat inclusif** :
  - De nombreux programmes d'habitat inclusif sont en cours de réalisation sur le territoire régional. Une des problématiques relevées concerne l'animation des parties et espaces communs au sein de ces résidences. Certains bailleurs prennent en charge le coût de fonctionnement de ces espaces et notamment la rémunération des « animateurs de vie intergénérationnelle ».

### *Les pistes de travail*

## **Perspectives et axes de travail à l'échelle régionale**

- **Intégrer l'expertise des ergothérapeutes**
  - La présence d'un ergothérapeute lors de la réalisation du diagnostic des besoins constitue une forte plus-value pour appréhender et préparer des adaptations. Une recommandation forte consisterait à promouvoir la présence systématique d'un ergothérapeute pendant le diagnostic au domicile.
- **Travailler sur le reste à charge** lors de la réalisation des aménagements et adaptations :
  - Comment soutenir et aboutir à un cadre commun pour la prise en charge d'activités d'animation au sein de l'habitat inclusif ?
  - **Un enjeu d'accompagnement des locataires dans la recherche des financements pour diminuer les coûts d'aménagement** et se rapprocher d'un reste à charge proche de 0. Les différents circuits de financements (MDPH, CARSAT...) pourraient être décrits en fiches de synthèse pour faciliter l'accompagnement par les équipes de proximité des bailleurs
- **Apprécier la satisfaction des résidents** à la suite des travaux d'adaptation
  - Des « visites d'usage » à généraliser à N+2 pour consulter les résidents

## 4 Conclusion

L'étude sur l'accès et le maintien dans le logement des seniors et des personnes handicapées a été l'occasion de mettre en lumière la spécificité des enjeux portant sur l'accompagnement des parcours résidentiels de ces publics.

L'analyse, tant qualitative que statistique, souligne les **difficultés inhérentes au déficit de logements sociaux sur les zones les plus tendues du territoire**. Le manque de logements abordables pèse sur l'ensemble des parcours résidentiels des ménages éligibles au parc social. Toutefois, **la tension s'observe particulièrement s'agissant de l'offre de logements adaptés**. Les territoires de la région présentent cependant des enjeux différents. **Les zones tendues, en particulier du littoral, comptent des besoins particulièrement marqués de renforcement de l'offre**. À l'inverse, **les secteurs plus détendus connaissent davantage des enjeux de régulation et de ciblage de la programmation** de l'offre spécifique à destination des personnes en situation de handicap ou surtout de perte d'autonomie, notamment dans un contexte de raréfaction foncière. Le **développement d'un cadre régional de soutien au développement de l'offre de logements sociaux adaptés** et un **outillage des partenaires pour faciliter le suivi et la territorialisation de la programmation** pourraient constituer des axes de travail importants en la matière.

Le développement de l'offre, y compris sur les secteurs les plus tendus, doit se faire dans une **logique de maintien d'un niveau de qualité et de service**. Le déploiement – et parfois l'adaptation - sur de nombreux territoires du référentiel qualité logement adapté HandiToit Provence, et la **multiplication des labels et certifications** (Cerqual, Alter'Senior® ...) permettent d'encadrer le développement d'une offre de qualité. **Des enjeux peuvent cependant perdurer d'encadrement de la qualité et de la conformité de l'offre aux enjeux d'accessibilité et d'évolutivité** (notamment dans le cadre de programmation en VEFA), ou encore de la **cohérence de cette offre avec l'évolution des désirs d'habiter des personnes âgées ou en situation de handicap**. Les analyses soulignent ainsi le reflux d'attractivité des structures de type logement-foyer au profit d'offres mixtes articulant qualité et attractivité physique du patrimoine bâti et offre de services à même de favoriser le maintien dans le logement.

Le déficit de logements adaptés n'est pas la seule difficulté pour favoriser l'accès au logement social. La qualification des besoins des demandeurs se renforce, mais les outils à disposition des partenaires – via le fichier CERFA, ou le SNE notamment – ne permettent qu'imparfaitement l'appréciation de la spécificité et de la diversité des besoins en matière de logement adapté. **L'installation d'une plateforme dédiée par l'association HandiToit Provence, représente cependant un atout dans la région**.

**Le repérage et le suivi dans le temps des logements sociaux adaptés et les caractéristiques de ces adaptations restent toutefois peu opérantes**. La mise en relation entre des demandeurs handicapés ou en perte d'autonomie et des logements répondants à leurs besoins s'avère ainsi complexe. Les acteurs du territoire (EPCI, bailleurs, services de l'État, HandiToit Provence...) se sont néanmoins saisis de ces questions. La mise en œuvre des politiques locales du peuplement, ou d'accessibilité a été l'occasion pour plusieurs territoires (Toulon Provence Méditerranée, Aix-Marseille-Provence, Communauté d'Agglomération Sophie Antipolis...) d'avancer sur les questions de qualification de l'offre de logements adaptés. Au-delà de la multiplication de travaux à l'échelle intercommunale, se pose désormais la question de la **définition d'un cadre régional partagé et d'une trame**



**d'analyse commune.** Si la qualification des besoins des demandeurs de logements sociaux représente de manière générale un sujet fort, **l'accompagnement des mutations représente une perspective particulière de fluidification du parc social et un axe de travail potentiel à l'échelle régionale.**

Dans ce contexte, **le travail en faveur de l'accompagnement et du maintien dans le logement s'avère un levier essentiel de prévention des ruptures de parcours résidentiels.** L'implication des bailleurs sur cet enjeu s'incarne via la signature par plusieurs organismes (8 en 2021) de conventions avec la CARSAT en faveur de l'adaptation des logements. Se pose toutefois la question du **renforcement des liens entre l'ensemble des acteurs intervenant auprès des publics en perte d'autonomie ou en situation de handicap**, qu'ils relèvent du secteur de l'habitat et du logement ou médico-social : MDPH, ergothérapeutes, bailleurs sociaux, CCAS, EPCI, Conseils départementaux... Le renforcement de la coordination entre les acteurs doit favoriser une approche de parcours. Il s'agit de **repérer les besoins et d'identifier les publics et de pouvoir les orienter vers des réponses adéquates en matière d'accompagnement ou d'adaptation.** Le dispositif Handicap Logement de la MDPH des Alpes-Maritimes, semble à ce titre un dispositif inspirant, à même de servir de point d'appui à un élargissement à d'autres territoires de la constitution d'un partenariat consolidé autour du soutien à l'adaptation de l'offre de logements, y compris sociale.

## 5 Annexes

### Annexe 1. Glossaire

- **Les « seniors »** : le terme de senior, renvoie systématiquement à une notion de tranche d'âge, et qui désigne généralement des individus « âgés » parfois en ciblant des personnes encore actives professionnellement ou socialement. La multiplicité des sens, reflète des approches différentes dans l'emploi du terme de senior, qui pourraient être résumées comme les suivantes :
  - **L'approche « Marketing »** définit les seniors par rapport à une tranche d'âge, mais également en fonction de leurs pratiques socio-professionnelles ou de consommation (cf. Jean-Paul Tréguer, Le Senior Marketing, 2002)
    - Exemple : Nathalie Blanchard : « Les « seniors » sont les personnes âgées de 60 à 75 ans restant « actifs » avec une vie économique et sociale, ayant un pouvoir d'achat ce qui les rend clients pour des biens de loisirs. Ils assurent une solidarité intergénérationnelle et ne rentrent pas dans la catégorie « vieillesse » ». Nathalie Blanchard, « Politique de la vieillesse et territoire », Vie sociale 2007/2 (N°2), p. 110-121
  - **L'approche « Statistique »** définit les seniors comme appartenant à une classe d'âge statistique, définit selon les besoins d'une étude ou d'une démonstration voire en fonction de la disponibilité des données.
    - Exemple : l'Insee, selon les publications, parle des seniors comme des individus de plus de 65 ans (Insee : « France : Portrait social, 2019<sup>40</sup>) ou des 55-64ans (ex : Insee, Les seniors, plus nombreux et beaucoup plus souvent en emploi, 2020<sup>41</sup>).
  - **L'approche « Politiques publiques »** définit les seniors par rapport à des critères d'éligibilité / d'accès par l'âge à des dispositifs d'action publique.
    - Exemple : seront considérés comme seniors les personnes éligibles à l'APA, donc de plus de 60 ans, ou celles ayant dépassé l'âge de départ à la retraite.

Ces définitions qui ne sont pas exclusives les unes des autres et peuvent varier au sein d'une même étude ou d'un même document.

- **Le handicap** : La définition de handicap est inscrite dans l'article L114 du Code de l'action sociale et des familles « *Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant* ».

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées pose le principe selon lequel « *toute personne handicapée a droit à la solidarité de l'ensemble de la collectivité nationale, qui lui garantit, en vertu de cette obligation, l'accès aux droits fondamentaux reconnus de tous les citoyens ainsi que le plein exercice de sa citoyenneté* ». Cette loi met en place la compensation du handicap et les obligations

<sup>40</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4238781>

<sup>41</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.insee.fr/fr/information/4991334>

- d'accessibilité de l'ensemble de la chaîne des déplacements. Elle crée également les MDPH et renforce les missions de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (Cnsa) qui finance les allocations handicap et vieillissement<sup>42</sup>
- **5 catégories de handicap** sont reconnues par l'Organisation mondiale de la Santé<sup>43</sup>
    - Le handicap moteur,
    - Le handicap sensoriel (visuel, auditif),
    - Le handicap psychique (pathologies perturbant la personnalité),
    - Le handicap mental (déficiences intellectuelles)
    - Les maladies invalidantes.
  - **La notion de Personne à Mobilité Réduite** renvoie à différentes définitions, toutefois la définition la plus consensuelle reste celle établie dans le cadre de la Directive du Parlement européen et du Conseil concernant des dispositions applicables au transport des passagers (directive 70/156/CEE du Conseil (COM(97)0276 - C4-0545/97 - 97/0176(COD)) « *Toute personne gênée dans ses mouvements et ses déplacements de manière provisoire ou permanente, que ce soit en raison de sa taille, son état (maladie, surpoids...), son âge, son handicap permanent ou temporaire, les objets ou personnes qu'elle transporte, les appareils ou instruments auxquels elle doit recourir pour se déplacer.* » On relève que cette notion déborde la seule question du handicap.
- **La dépendance** : La dépendance d'une personne âgée est définie comme un état durable de la personne entraînant des incapacités et requérant des aides pour réaliser des actes de la vie quotidienne<sup>44</sup>.
- La grille AGGIR (Autonomie, Gérontologie, Groupe Iso Ressources) est un outil permettant d'évaluer le degré de dépendance des personnes âgées. Cette grille, construite avec des médecins de la sécurité sociale, de la société française de gérontologie est la référence nationale pour « mesurer » le degré de dépendance des personnes. Elle s'étend du GIR 1 (présence continue nécessaire) jusqu'au GIR 6 (personne autonome)<sup>45</sup>.
- **L'accessibilité** : une notion fondée en droit, et inscrite – jusqu'aux modifications induites par la loi ELAN - dans le **Code de la Construction et de l'Habitation (art R\*111-18-1, désormais abrogé)**. Le code établissait qu'était « considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment **permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer**. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente ».
- **L'adaptation** : une définition de la notion d'adaptation qui n'est pas précisée dans les textes, malgré des références périphériques dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
  - Exemples :

<sup>42</sup> Pour en savoir plus sur la Cnsa et ses aides : <https://www.cnsa.fr/>

<sup>43</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.who.int/fr>

<sup>44</sup> Pour d'avantage d'information :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1288358?sommaire=1288404#:~:text=La%20d%C3%A9pendance%20d'une%20personne.actes%20de%20la%20vie%20quotidienne.>

<sup>45</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1229>

- Attendu des diagnostics des PLH de dresser un état des lieux des besoins en matière d'accessibilité et de « logements adaptés »
- Une possibilité d'octroi des prêts à taux réduits pour la réalisation de travaux d'amélioration pour le financement de logements adaptés au handicap ou de travaux d'amélioration nécessaires à l'adaptation au handicap des logements ou immeubles existants
- Des conditions moins strictes d'éligibilité aux aides d'État à l'accession à la propriété pour les personnes en situation de handicap qui acquiert un logement adapté

La notion d'adaptation renvoie à la mise en adéquation des caractéristiques du logement avec les besoins particuliers des personnes en situation de handicap. Elle peut prendre des formes et modalités diverses. Si elle n'est pas définie dans le CCH, les décrets n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 et n° 2019-305 du 11 avril 2019 spécifient les conditions de réalisation de travaux d'adaptation de son logement par un locataire après demande auprès de son bailleur. À ce titre, ils énumèrent une liste de travaux considérés comme concourant à l'adaptation du logement :

- Création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement ;
- Modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau) ;
- Création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
- Installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ;
- Installation d'ascenseurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- Installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

*NB : une notion à ne pas confondre avec celle de PLAI-A (PLAI-adapté), logements sociaux à bas niveaux de loyauté, destinés à des ménages en difficultés économiques et sociales, mais sans lien avec la notion de handicap*

- **L'adaptabilité** : au-delà des enseignements réglementaires, la notion d'adaptation – comme celle d'évolutivité – renvoie à une conception et une philosophie particulière de l'appréhension des questions d'habitat et de logement, replaçant au centre l'occupant du logement. Elle invite à repenser le logement – dès les phases de conception – à partir des usages.

En cela, l'adaptabilité, renvoie à l'idée d'une capacité d'un logement à être repensé et réorganisé en fonction de l'évolution des besoins et des attentes de ses occupants.

- **L'habitat inclusif** : une forme d'habitat destinée aux personnes âgées ou en situation de handicap définie par le Code de l'action sociale et des familles (article L281-1), dont le cadre a été fixé par la loi ELAN et par le décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné au titre VIII du livre II du code de l'action sociale et des familles.

Il correspond à :

- Un mode d'habitat répondant aux conditions d'attribution de logements sociaux et/ou des conditions d'orientations vers les logements foyers (résidences autonomie).
- Un mode d'habitation groupé, volontaire, loué selon un modèle spécifique de colocation et assorti d'un projet de vie sociale.

- **Résidences autonomie** : la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (dite « loi ASV »), renforce les prérogatives et redéfinit le cadre des logements-foyers. Ces derniers sont renommés résidences autonomie.

Les résidences autonomie sont des **établissements médico-sociaux**, elles assurent a minima les prestations suivantes pour leurs résidents :

- Gestion administrative de l'ensemble du séjour, notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie, l'élaboration et le suivi du contrat de séjour
- Mise à disposition d'un **logement privatif** avec la possibilité d'installer le téléphone et de recevoir la télévision
- Mise à disposition et entretien des espaces collectifs
- Accès à une **offre d'actions collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie** au sein de la résidence autonomie ou à l'extérieur
- Accès à un **service de restauration, de blanchisserie, accès à internet** au moins dans une partie de la résidence autonomie
- Accès à un **dispositif de sécurité** apportant au résident une assistance et un moyen de se signaler 24h/24.
- Accès aux **animations et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement** et organisation d'**activités extérieures**....

Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques. Le coût en résidence autonomie est constitué du niveau de loyer, des charges locatives et du coût des services auxquels souscrit le résident. Les résidents peuvent y bénéficier de l'Aide sociale à l'hébergement (ASH).

- **Résidences services** : les résidences services **ne sont pas des établissements médico-sociaux**. Elles sont généralement composées de logements privatifs et d'espaces communs. Les occupants peuvent être propriétaires ou locataires.
- Elles peuvent fournir deux types de services, distingués par la loi ASV :
  - Des services non individualisables : accueil personnalisé des habitants et des visiteurs, accès aux espaces communs...
  - Des services individualisables « à la carte » facturés selon la consommation effective du résident.

- **Indice de vieillissement** : L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Par exemple, un indice de 100 indique que les plus de 65 ans et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur un territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux plus jeunes, plus il est élevé, plus il est favorable aux plus âgés.<sup>46</sup>

- **Seuil de pauvreté** : Le seuil de pauvreté est calculé en fonction de la distribution des niveaux de vie, de la population de France métropolitaine. Un seuil à 60 % du niveau

<sup>46</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/indice-de-vieillessement>

de vie médian est généralement retenu en France ainsi qu'au sein des pays de l'Union européenne.

En 2019, avec un seuil de pauvreté à 60 % à 1 102 euros pour une personne vivant seule, un couple sans enfant dont le revenu disponible est inférieur à 1 653 euros est considéré comme pauvre. Pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans, le revenu correspondant est de 2 314 euros. La pauvreté monétaire est une mesure relative de la pauvreté. Le seuil de pauvreté varie chaque année selon l'évolution du niveau de vie médian de la population. Ainsi, un ménage dont le niveau de vie ne varierait pas entre deux années peut basculer dans la pauvreté<sup>47</sup>.

**Le taux de pauvreté** correspond à la part de personnes dans la population totale dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté.

- **Droit Au Logement Opposable (DALO)** : Institué par la loi n°2077-290 du 5 mars 2007, le DALO permet aux personnes mal logées d'être reconnues prioritaires afin de faire valoir leur droit à un logement ou un hébergement digne. Pour qu'un ménage soit reconnu DALO, il doit déposer un dossier devant la commission de médiation, qui donnera sa décision. Les critères pour être reconnu DALO sont les suivants :
  - Être de nationalité française, ou titulaire d'un titre de séjour en cours de validité
  - Ne pas pouvoir accéder à un logement décent par ses propres moyens, ou y rester
  - Avoir une situation personnelle et familiale et des ressources qui permettent d'obtenir un logement social
  - Avoir régulièrement déposé et renouvelé une demande de logement social sans recevoir de proposition correspondante aux besoins exprimés pendant un délai anormalement long
  - Ne pas avoir de logement à son nom pour une de ces raisons : sans domicile fixe, hébergé par la famille ou un tiers, centre d'hébergement, logé temporairement
  - Être logé dans des conditions précaires : menacé d'expulsion, logement inadapté (suroccupation, situation de handicap ...)
- **Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)** : Avec la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi Elan, les missions des commissions d'attribution de logements sociaux, créées dans chaque organisme de logement social, désormais dénommées « commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements » (Caleol), évoluent.
  - Dans les zones tendues (A bis, A et B1), le bailleur social examine les conditions d'occupation des logements tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location. Le bailleur transmet à la Caleol les dossiers des locataires qui se trouvent dans l'une des situations suivantes : suroccupation, sous-occupation, dépassement du plafond de ressources, besoin d'un logement adapté au handicap ou logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsque ce logement est adapté.
  - La Caleol émet un avis dans lequel elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Sur la base de cet avis, le bailleur social procède à un examen avec le locataire de sa situation et des possibilités d'évolution de parcours résidentiel.<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Pour d'avantage d'information : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5759045#onglet-1>

<sup>48</sup> Pour d'avantage d'information :

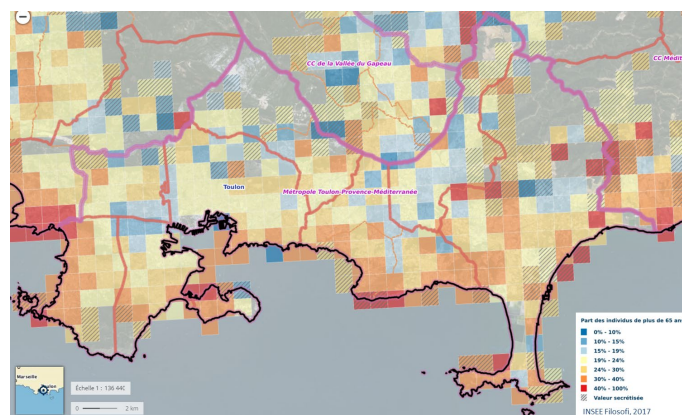
[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/fiche\\_politique\\_attribution\\_logements\\_locatifs\\_sociaux\\_mission\\_commission\\_attribution\\_logements\\_examen\\_occupation\\_logements\\_caleol.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/fiche_politique_attribution_logements_locatifs_sociaux_mission_commission_attribution_logements_examen_occupation_logements_caleol.pdf)

## Annexe 2. Monographies

### Métropole Toulon Provence Méditerranée

- Une forte tension sur l'offre locative sociale (7,0 demandes / attributions hors mutation)
- Une vacance sur le parc social faible (4 % en 2020, RPLS) et un taux de rotation lui aussi relativement limité (6,6 %, RPLS 2020)
- Un solde naturel négatif, mais une croissance démographique tirée par l'arrivée de nouveaux ménages, y compris seniors
- Présence de secteurs avec de très forts niveaux de personnes âgées (IRIS sur lesquels la part des + de 75 ans dépasse les 30 %)
- Environ 200 demandeurs de logements adaptés recensés sur la plateforme HandiToit Provence

Part des ménages de plus de 65ans, carreau INSEE (filosofi 2017)



### Les enjeux et les réponses déployées localement pour soutenir l'accès et le maintien dans le logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap

#### Programmation, développement et qualité de l'offre

- Une logique de **labellisation Logement Service Plus** faisant l'objet d'une forte mobilisation – y compris hors du territoire métropolitain – par les bailleurs sociaux.  
*A noter : des articulations relativement limitées avec le label Habitat Service Senior qui présente des niveaux d'exigences moindre que le label Logement Service Plus*
- Des enjeux de réhabilitation de l'offre existante de certains bailleurs, mais le constat d'une **priorisation des logiques de réhabilitation énergétique aux travaux d'adaptation ou à la mise en accessibilité du parc**
- Certains bailleurs se dotent de **services ou d'équipes dédiés à l'enjeu d'accompagnement des travaux d'adaptation**
- Une **réflexion sur la localisation de l'offre de logements adaptés** : 1. équilibre de l'offre locative sociale adaptée au regard de la stratégie de développement du territoire (mixité intergénérationnelle, attractivité auprès des familles), 2. réponse aux besoins des locataires (présence d'aménités adaptées aux personnes âgées ou en situation de handicap)
- Une réflexion sur l'offre (type de produit) : des difficultés observées sur certains produits en mixité intergénérationnelle de l'habitat inclusif de type « foyer » qui ne correspond pas systématiquement aux besoins / attentes des personnes

**BONNE PRATIQUE** : Un travail important réalisé par la Métropole, une partie des bailleurs, Handitoit et différents partenaires depuis 2010 de déploiement d'une approche locale de la labellisation des opérations de logements sociaux adaptés au vieillissement ou handicap « Logement Service Plus », avec la signature de conventions partenariales et un soutien financier métropolitain

### Adéquation offre demande et attribution de logements

- Un travail de développement de l'offre adaptée qui a aussi permis d'inciter les demandeurs à faire remonter leurs demandes de logements adaptés. Ce travail est à mettre en lien avec une hausse des demandes repérée sur la plateforme HandiToit Provence.  
*À noter : Le motif « logement inadapté » représente le troisième motif de la demande de logement social le plus important après la sur-occupation et la cherté du parc*
- Une volonté de s'appuyer sur les travaux relatifs à la gestion en flux pour dresser un inventaire complet de l'offre adaptée et/ou accessible. Une démarche qui reste inaboutie du fait de la complexité de l'opération de recensement pour les bailleurs, y compris s'agissant de l'offre ayant bénéficié de la démarche Logement Service Plus, un enjeu fort qui perdure sur la bonne identification de l'offre de logements adaptés
- Une visibilité sur l'offre PMR au niveau de la collectivité limitée à son seul patrimoine réservé (une interrogation sur les conséquences à venir avec le passage à la gestion en flux)
- Une priorisation des situations relatives à la perte / manque d'autonomie dans les documents structurant la politique d'attribution (Convention Intercommunale d'Attribution)
- Des réflexions de long court ayant permis la véritable structuration d'un réseau de techniciens au niveau du territoire et des communes facilitant la bonne mobilisation de publics en situation de handicap / perte d'autonomie pour les logements réservés adaptés. *Nb. Un contexte de subdélégation du patrimoine réservée par la Métropole aux communes*
- En revanche des liens qui restent à construire avec la MDPH

#### **BONNES PRATIQUES :**

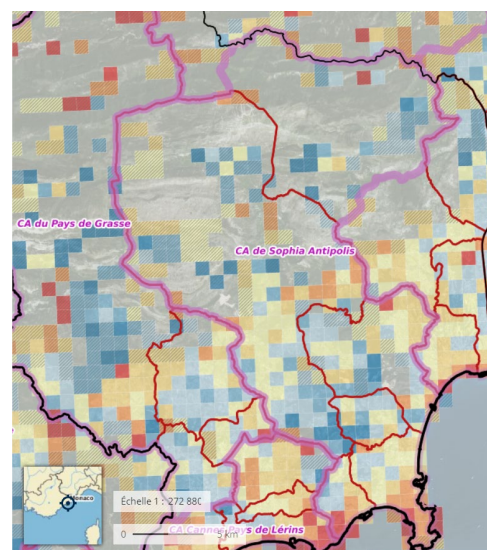
- Installation d'une Commission « cas complexes » pour les ménages « Poulidor », les situations bloquées mais aussi pour accompagner les mutations – y compris dans le cadre de mutation vers un logement adapté
- Un travail d'animation régulier des enjeux en matière d'accès et de maintien dans le logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap : Revue de projets régulières associant TPM, le bailleur Var Habitat, HandiToit Provence
- Un conventionnement ancien entre la Métropole et HandiToit Provence (10 ans) : des réflexions pour le déploiement d'un « kit pédagogique » et de l'organisation d'une campagne de sensibilisation (bailleurs, réservataires) par HandiToit Provence



## Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

- Une forte tension sur l'offre locative sociale (9,9 demandes / attributions hors mutation)
- Des délais longs d'accès au logement social, en particulier pour les T4 (16 mois en moyenne pour un T1, 40 mois en moyenne pour un T4)
- 25 % des plus de 3 000 demandeurs d'Antibes ont plus de 65 ans

Part des ménages de plus de 65ans, carreau INSEE (filosofi 2017)



### Les enjeux et les réponses déployées localement pour soutenir l'accès et le maintien dans le logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap

#### Programmation, développement et qualité de l'offre

- Des besoins de données à des échelles fines pour apprécier les enjeux croisés offre-demande et cibler au mieux, dans leur localisation et leur dimensionnement, les programmes d'habitat adapté
- Construction de résidences de logements adaptés en partenariat avec les bailleurs sociaux et les Centres Communaux d'Action Sociale pour penser des projets qui croisent la programmation de l'offre avec la définition d'un projet (animation et services) pour les personnes âgées, dans une logique d'offre alternative aux résidences autonomie (y compris dans une logique de développement d'une offre en PLAI plus abordable pour les personnes âgées à faibles ressources)
- Au niveau de l'État, des niveaux de coordination interservices entre les directions départementales (DDTM, DDETS) sur les enjeux au croisement du social et du logement qui pourraient se renforcer – y compris pour le partage des enjeux et besoins
- Un enjeu à interroger : le subventionnement et l'inscription dans une charte qualité de la programmation d'une offre adaptée : label avec subventions majorées ? développement du PLAI-Adapté ? etc.
- Une prise en compte des enjeux d'accessibilité à bien systématiser dans les logiques de contrôle *a priori* (phase instruction) à l'instar de ce qui se fait sur la qualité énergétique et thermique ou les normes architecturales

**BONNE PRATIQUE** : un travail de sensibilisation mené par les services de l'agglomération auprès des services des communes s'agissant de la possibilité d'agrément de logements adaptés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre : des processus de programmation facilités et une sécurisation de la programmation de l'offre de logements adaptés

## Adéquation offre demande et attribution de logements

- Un enjeu d'amélioration de la qualification des besoins des demandeurs handicapés ou en perte d'autonomie
- Un travail à renforcer avec les partenaires (Conseil départemental, CAF) sur les enjeux de qualification des besoins et de la définition de réponse adaptée
- Des produits spécifiques pouvant répondre aux besoins (ex : T4, T5 en colocation gérés par des associations pour l'accueil de personnes avec des troubles psychologiques) qui ne sont pas toujours décomptés des objectifs SRU

### **BONNES PRATIQUES :**

- Un fléchage des personnes âgées ou personnes à faible autonomie dans le cadre de la grille de cotation de la demande de logement social de la CASA : (ex : + 50 points pour les demandeurs âgés, cotation du critère sans logement adapté – sur la base de la déclaration CERFA, malus pour refus de logement sauf si logement inadapté, ...)
  - Une mise en œuvre qui s'appuie sur les guichets enregistreurs pour la pré-instruction de la demande
- Déploiement par la CASA en lien avec les bailleurs d'une action de soutien aux mutations dans le cadre du Logement d'Abord, notamment s'agissant du patrimoine en sous-occupation – dont personnes âgées, ou en situation de handicap
- Qualification de l'offre avec un système de cotation des résidences, via le RPLS : grille de cotation de l'ensemble des résidences du parc social. Analyse intégrant l'environnement (services publics, logements adaptés, transports...), l'occupation (indicateurs sociaux : familles seules, précarité, etc. et économiques : impayés, PLAI, ...) – dont identification logements adaptés.

## Maintien dans le logement (accompagnement, adaptation, ...)

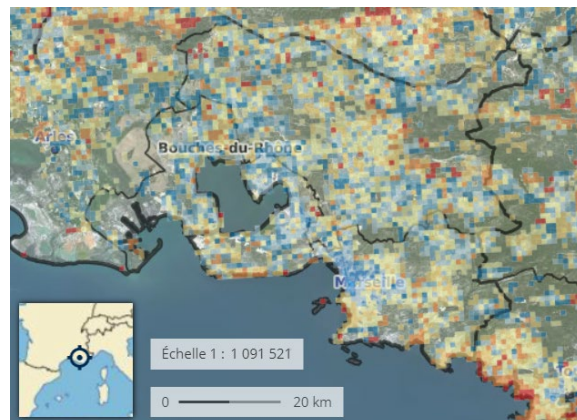
- Davantage de difficultés à identifier des solutions efficaces s'agissant des publics présentant des besoins d'accompagnement ou d'adaptation liés à des troubles psychiatriques

### **BONNES PRATIQUES : MDPH 06, Dispositif Handicap Logement :**

1. Demande par un ménage occupant un logement inadapté et remplissage par la MDPH d'une Fiche renseignement : enquête sociale assurée par la MDPH – le cas échéant dans le logement avec vérification des enjeux d'adaptation (logement, abords, accès aux soins et services...)
2. Relai vers des aides techniques à l'aménagement : transmission des demandes logements adaptés / de demandes d'adaptation (demande qualifiée) aux partenaires (Métropole Nice Côte d'Azur, DDETS, Côte d'Azur Habitat, Erilia...)

## Métropole Aix-Marseille-Provence

- 93 % des habitants du Département résident au sein de la métropole (soit 1 898 561 habitants).
- Le département des Bouches-du-Rhône concentre 50 % du parc social de la région
- 37 % des bénéficiaires de l'AAH dans la région résident dans les Bouches-du-Rhône (soit 35 164 personnes)
- Une forte tension sur l'offre locative sociale (8,2 demandes / attributions hors mutation)
- Une vacance sur le parc social faible (2,4 % en 2020, RPLS) et un taux de vacance lui aussi relativement limité (6,6 %, RPLS 2020)
- Des délais longs d'accès au logement social adapté (30,9 mois en moyenne contre 21,4 mois en moyenne pour un logement)



Part des ménages de plus de 60ans, carreau INSEE (filosofi 2017)

### Les enjeux et les réponses déployées localement pour soutenir l'accès et le maintien dans le logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap

#### Programmation, développement et qualité de l'offre

- Un enjeu de construction pour répondre aux besoins : élaboration en cours d'un PLH à l'échelle métropolitaine (mise en œuvre à partir de 2023) qui a permis de recenser l'ensemble des besoins de tous les types d'habitat sur l'ensemble des communes
- La construction et la proposition d'habitats intergénérationnels mais une difficulté sur le financement de l'animation des espaces collectifs (internalisation des coûts avec 1 animateur pour deux résidences, passage de relais à un collectif de locataires...)
- Une forte collaboration des acteurs avec HandiToit Provence et un appui sur leur cahier des charges (exemple de la mise en place d'un référentiel technique et architecturale)
- Le besoin d'une fonction d'animation et d'une fonction ressources pour l'ensemble des acteurs autour de ces enjeux (recensement de toutes les informations concernant les droits et financements...)
- Des adaptations pour certains types de handicap ou de troubles pour le moment peu prises en compte (visuel, auditif, psychique)

## Adéquation offre demande et attribution de logements

- Un fort enjeu d'un recensement standardisé de l'offre pour se substituer aux différents outils de recensement développés en interne
- La nécessité de présenter en amont les logements aux réservataires et aux locataires pour faciliter la concordance avec les besoins
- Une difficulté émise par certains bailleurs pour prioriser les demandes (DALO, publics prioritaires...)
- Un enjeu d'un meilleur renseignement du RPLS post-travaux d'adaptation des logements

### **BONNES PRATIQUES :**

- Le service Accessibilité et Handicaps de la métropole Aix-Marseille-Provence a initié en 2022 un **groupe de travail relatif au recensement des logements adaptés aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées** (terminologie, catégorisation, réalisation future d'un diagnostic) – à mettre en lien avec le déploiement de la réforme des attributions
- Le déploiement de Commission d'orientation des publics prioritaires (COPP) – facilitant la priorisation de dossiers complexes et la construction de parcours sur-mesure

## Maintien dans le logement (accompagnement, adaptation, ...)

- Un enjeu d'accompagnement au changement des équipes et collaborateurs pour les familiariser avec les problématiques liées à la perte d'autonomie et au handicap
- Le déploiement par certains bailleurs de campagnes d'appels/visites auprès des locataires de + de 75 ans pour réaliser un diagnostic de la situation (besoin d'accompagnement social renforcé, demandes d'adaptation, de mutation...)
- La nécessité de construire des relations de proximité avec les résidents pour les accompagner dans la projection d'une perte d'autonomie et la nécessaire adaptation du logement (exemple : mur pédagogique présentant les installations aux résidents)
- La mise en place de stratégies de maintien à domicile pour favoriser la lutte contre l'isolement et le lien social par de la médiation seniors, des agents de développement : prendre connaissance des besoins, diffuser les offres de services, mobiliser le droit commun en lien avec les CCAS, centres sociaux, services gérontologiques, structures d'aide à domicile

### **BONNES PRATIQUES : Erillia, programme de formation interne :**

- Mise en place de **programmes de formations de leurs collaborateurs** pour sensibiliser sur les enjeux liés à la perte d'autonomie : module technique (volet opération travaux) ; module plus général (sensibilisation, information sur le vieillissement, autonomie (en agence commerciale, Conseiller.e en Économie Sociale et Familiale (CESF), gestion de proximité) ; module retour d'expérience

## Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin

- Une faible tension (4,5 demandes / attributions en 2020 hors mutation) pouvant varier localement en fonction de l'offre sociale existante.
- Une rotation peu élevée sur le parc social (8,9 % en 2020, RPLS) et un taux de vacance très faible (1,8 %, RPLS 2020)
- Une dynamique démographique relativement stable entre 2013 et 2019 (+ 0,5 %/an) avec une population de moins de 40 ans importante (32 %) en légère baisse sur la période, contrairement aux plus de 60 ans, représentant 31 % de la population mais augmentant plus rapidement
- Une spécificité du Vaucluse, territoire ni côtier, ni de montagne, avec une enclave dans la Drôme et une population jeune importante



Part des ménages de plus de 65ans, carreau INSEE (filosofi 2017)

Les enjeux et les réponses déployées localement pour soutenir l'accès et le maintien dans le logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap

### Programmation, développement et qualité de l'offre

- Il y a peu de logements locatifs dédiés aux personnes âgées sur le territoire de la CoVe. Il y a des Ehpad, mais peu d'offres intermédiaires et d'habitat inclusif. Beaucoup de personnes âgées vivent seules à domicile.
- Les nouvelles opérations sont plutôt pensées à destination des seniors, mais sont pour l'instant en phase de réflexion. Le partenariat avec les bailleurs fonctionne bien, notamment avec Grand Delta Habitat (GDH), bien positionné dans le Vaucluse. Par exemple, à Carpentras, une opération d'acquisition-amélioration sur l'Îlot Mouton a été menée avec GDH : 32 logements avec a minima, 1 ou 2 logement réservé PMR, avec du logement adapté et accessible.
- **Un enjeu de coordination avec les autres EPCI du département qui partagent les mêmes problématiques.** Les opérations à destination des seniors et/ou des personnes en situation de handicap ne pourront plus se multiplier, dans un contexte d'économie foncière. Il y a un réel intérêt à réfléchir au niveau de l'Interscot à des localisations pertinentes (en lien avec l'offre de services), et à mutualiser les données.

### BONNE PRATIQUE :

- La CoVe attribue une prime aux opérateurs qui répondent au cahier des charges HandiToit Provence pour inciter à produire des logements adaptés.

## Adéquation offre demande et attribution de logements

- La Conférence intercommunale du logement (CIL), n'est pas encore mise en place et la vision de la demande et de l'offre en logement adapté sur le territoire n'est pas encore claire. Sur le handicap notamment, un défaut de connaissance du public en situation de handicap et de l'offre adaptée et accessible est remonté.
- Les bailleurs sont incités par les services de l'État à travailler le côté « Examen de l'Occupation Logement » des CALEOL pour avoir une **meilleure vision du parc et encourager les mutations**
- Une problématique locale identifiée sur le handicap mental et/ou psychique, avec la question de l'adaptation adéquate à ces handicaps spécifiques pour permettre un accès à un logement adapté, accessible et inclus dans la cité.
- Maintenir une attention au phénomène de « concurrence entre les publics » entre une population isolée et fragile présente dans le parc social, notamment en QPV, qui n'est pas senior ou en situation de handicap. L'enjeu étant de garder une stratégie d'ensemble cohérente pour l'ensemble des publics du parc social.

### BONNES PRATIQUES :

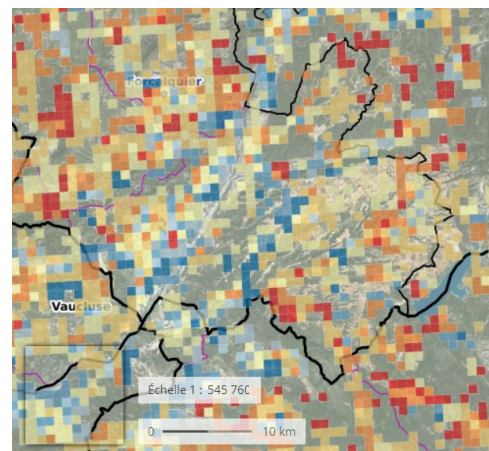
- Une action du nouveau PLH, approuvé début octobre 2022 concernant la réalisation d'une étude de recensement des besoins des seniors et des personnes en situation de handicap pour une mise en adéquation avec l'offre de logements sociaux. Ce travail se fera en lien avec une réflexion plus globale sur le maillage de l'offre et le travail réalisé par le département de Vaucluse sur le recensement de l'offre de logements auprès des bailleurs et en s'appuyant sur HandiToit Provence.

## Maintien dans le logement (accompagnement, adaptation, ...)

- La problématique de l'accès et du maintien dans le logement des seniors et des personnes en situation de handicap s'inscrit dans les projets globaux des communes, notamment à travers :
  - l'appel à projet national pour l'Habitat Inclusif (2 communes ont déposé leur candidature : Mazan et Malaucène),
  - le dispositif Petites Villes de Demain (Mazan, Malaucène et Aubignan),
  - le PNRQAD et Action Cœur de ville à Carpentras.C'est également un moyen de pallier la difficulté du surcoût que peuvent représenter des opérations dans des petits villages, même si les bailleurs sont ouverts et volontaires.
- Sur l'acquisition-amélioration, la CoVe va revoir la prime pour les opérations de 1 à 10 logements, pour essayer de faire un effet levier.

## Durance Lubéron Verdon Agglomération (DLVA)

- Une faible tension de la demande locative sociale sur Durance Lubéron Verdon Agglomération (DLVA) (5 demandes / attribution en 2020, hors mutations)
- Une rotation peu élevée sur le parc social (8 % en RPLS 2020) et un taux de vacance faible (4,3 %, RPLS 2020)
- Une dynamique démographique relativement stable entre 2013 et 2019 (+ 0,3 %/an) avec une population plus de 60 ans représentant 31 % de la population
- Un territoire touché par la problématique des déserts médicaux, avec une offre de soin et de santé en souffrance, parallèlement à un réseau associatif important.



Part des ménages de plus de 60ans, carreau INSEE (filosofi 2017)

## Les enjeux et les réponses déployées localement pour soutenir l'accès et le maintien dans le logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap

### Programmation, développement et qualité de l'offre

- Dans le cadre du futur PLH, de nombreuses opérations à destination des seniors et des personnes en situation de handicap et favorisant la mixité sont prévues :
  - Volx : sur les secteurs Sainte-Victoire, un programme mixte qui se compose en deux phases :
    - Sur la partie haute : lots en accession libre
    - Sur la partie basse : 13 logements sociaux dont une collocation pour 6 personnes en situation de handicap, 3 logements pour seniors en rez-de-chaussée et 9 logements destinés aux familles en R+1.
  - Volx : l'ancienne cave coopérative en centre de village sera aménagée en un cabinet médical, une partie commerciale, une résidence seniors de 10 logements (9 T1 et 1 T2), 8 logements sociaux et 9 logements en accession libre
  - Pierrevert : au sein d'un lotissement, une résidence intergénérationnelle (Unicil) sera construite avec 40 logements locatifs sociaux dont 26 fléchés à destination des seniors
  - Manosque : résidence intergénérationnelle en densification (Les Combes), avec 45 logements sociaux dont 70 % destinés aux personnes âgées.
  - Manosque : dans le cadre du NPNRU, un programme neuf va être réalisé dans le quartier Arc Sud avec 79 logements en accession libre à destination des primo accédants et/ou des seniors.
- Si de nombreuses opérations vont être réalisées à destination des seniors et des personnes en situation de handicap, une attention doit être portée sur la stratégie globale du territoire qui doit rester cohérente et répondre aux exigences de mixité de l'État en continuant également de travailler pour attirer des jeunes et des familles sur le territoire.

## Adéquation offre demande et attribution de logements

- La Conférence intercommunale du logement (CIL) a été créée en 2019. Une CIL plénière s'est tenue en octobre 2022 pour remobiliser autour des questions de demandes et d'attributions des logements sociaux et préparer à la formalisation d'une stratégie de peuplement. Dans le cadre de la Convention intercommunale d'attribution (CIA), un diagnostic du parc social va être mené et **un travail est en cours avec les bailleurs pour identifier le parc adapté**. En parallèle de la mission réalisée dans le cadre de la CIL, **un travail partenarial est mené avec des associations comme HandiToit Provence**.
- S'agissant de la demande, l'EPCI a une faible visibilité d'ensemble et passe exclusivement via le service logement de Manosque pour avoir des informations.
- Une problématique identifiée sur l'accompagnement des personnes âgées, notamment les déménagements (accompagnement dans le nouveau logement, aide pour se « projeter » dans son nouveau chez soi...).

### BONNE PRATIQUE :

- En 2023 une **enquête téléphonique va être organisée pour compléter les données du SNE**. L'objectif sera de mieux connaître la demande et d'avoir une vision plus à jour du fichier SNE et de la tension sur le parc social, en radiant certaines demandes qui ne sont plus actives en lien avec les bailleurs sociaux.
- Dans le cadre du 2<sup>d</sup> PLH (en cours de validation et exécutoire début 2023), il est préconisé une **meilleure connaissance de l'offre privée et sociale** pour évaluer les besoins d'adaptation et/ou maintien à domicile.

## Maintien dans le logement (accompagnement, adaptation, ...)

### BONNES PRATIQUES :

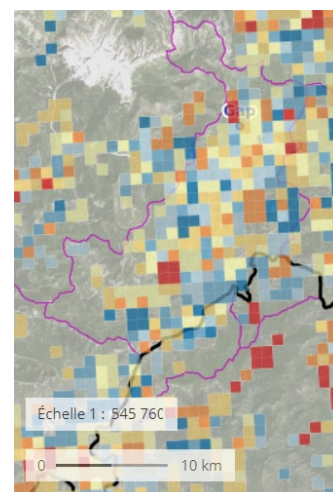
- Le bailleur Habitations de Haute-Provence (H2P) dispose d'un **référé interne en capacité d'intervenir pour faire réaliser les prestations d'adaptation dans les logements**. Une enveloppe budgétaire est allouée aux demandes ponctuelles de la clientèle sur le parc de logements.
- **Pour les allocataires de la PCH, H2P a un partenariat avec la MDPH pour intervenir en lien avec l'ergothérapeute de la structure afin de définir la nature des travaux à réaliser pour le maintien à domicile. H2P participe financièrement aux travaux d'adaptation à hauteur de 10 %.**



## Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance

- Une faible tension de la demande locative sociale sur la Communauté d'Agglomération (3,9 demandes / attributions en 2020 hors mutations)
- Une rotation élevée sur le parc social (10,3 % en 2019, RPLS) et un taux de vacance très faible (1,7 %, RPLS 2019)
- Une dynamique démographique relativement stable entre 2013 et 2019 (+ 0,4 %/an) avec une population plus de 60 ans représentant 30 % de la population
- Territoire attractif pour les retraités du fait d'une bonne couverture de services et d'équipements développés
- Jeune intercommunalité, créée en 2017 (1<sup>er</sup> PLH en 2018, CIL installée en 2018)

Part des  
ménages de  
plus de 60ans,  
carreau  
INSEE (filosofi  
2017)



Les enjeux et les réponses déployées localement pour soutenir l'accès et le maintien dans le logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap

### Programmation, développement et qualité de l'offre

- Le parc social est ancien et les typologies ne sont plus adaptées (beaucoup de grands logements, alors que les besoins sont plutôt en direction des petites typologies). Une mise aux normes énergétiques est nécessaire, car il y a beaucoup d'étiquettes E, F et G (logements individuels électriques, peu de réalisation de diagnostics énergétiques...).
- Des attentes au niveau de la Communauté d'Agglomération pour un appui à la structuration s'agissant du pilotage et de la mise en œuvre de projets d'habitat inclusif ou de maisons intergénérationnelles.

### Adéquation offre demande et attribution de logements

- Localement le lien est fait avec les documents et dispositifs départementaux : entre le Programme d'intérêt général (PIG) sur le vieillissement et le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui a une action portant sur l'accès et le maintien dans le logement social des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Dans le cadre du PDALHPD, un premier groupe de travail a eu lieu fin juin. L'enjeu du recensement du public âgé et en situation de handicap ainsi que de l'offre adaptée et accessible a été identifié.
- Une faible vision sur les logements adaptés et accessibles. L'OPH a un tableau interne Excel sur lequel sont renseignés les logements qui ont fait l'objet de travaux d'adaptation, mais c'est un outil interne propre à l'OPH.
- **Un enjeu autour du partage de connaissance et du partenariat sur ces questions : déploiement de fichiers partagés et outils, de bases de données communes. Construire une dynamique partenariale autour de ces questions.**

### BONNES PRATIQUES :

- Dans le cadre de la cotation, le « Handicap/vieillessement (maladie psychiatrique avec accompagnement) » a été identifié comme public cible pour les 1<sup>res</sup> demandes répondant à une spécificité locale et « Handicap/vieillessement (parcours résidentiel) » comme un public cible pour les demandes de mutations.

## Maintien dans le logement (accompagnement, adaptation, ...)

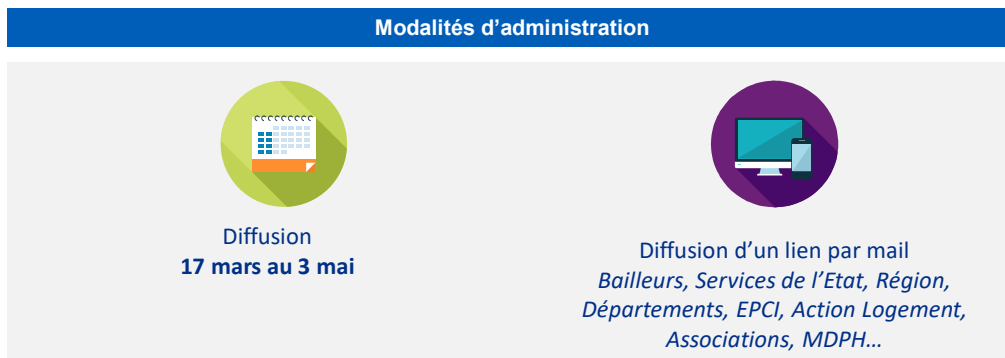
- Un enjeu a été identifié autour du **partenariat avec les bailleurs**. Les ergothérapeutes ont fait remonter que des personnes âgées hésitent à adapter leur logement car ils disent qu'à la fin du bail il faudra tout remettre en l'état. Il y a une nécessité de recenser les logements adaptés pour éviter de repartir de zéro à chaque fois. Travailler avec les bailleurs pour réserver les logements en rez-de-chaussée à des seniors et des personnes en situation de handicap.

### **BONNES PRATIQUES :**

- Le territoire compte une maison de l'habitat, gérée par le département et par l'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement). Elle a vocation à devenir guichet unique pour toute question liée au logement. Elle pourrait aussi servir de base de données sur les renseignements demandés, la provenance des personnes, si elles sont isolées... et permettre un premier repérage des fragilités.

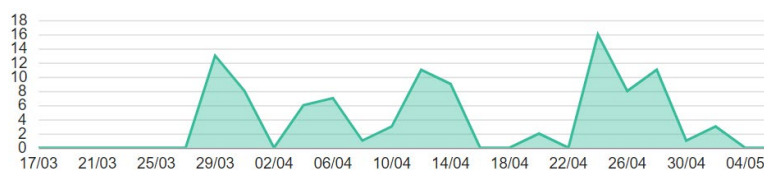
### Annexe 3. Présentation des résultats du questionnaire

## Restitution de l'enquête en ligne



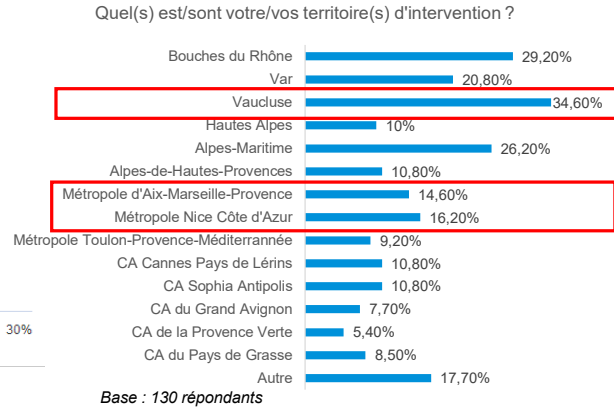
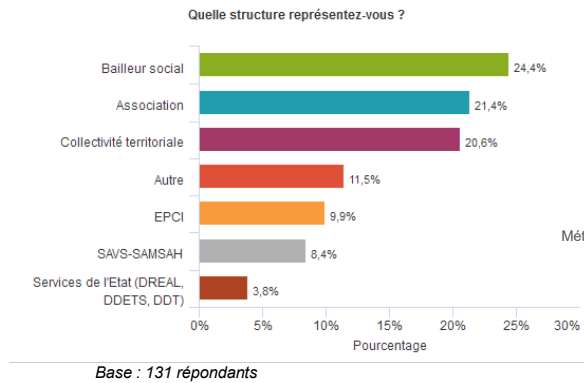
**137**  
répondants

Répartition des réponses à l'enquête dans le temps



## Restitution de l'enquête en ligne

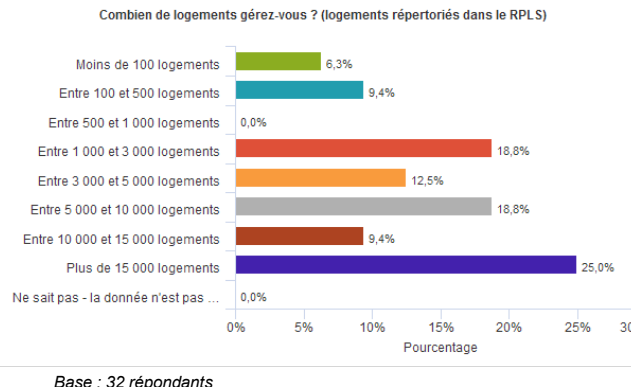
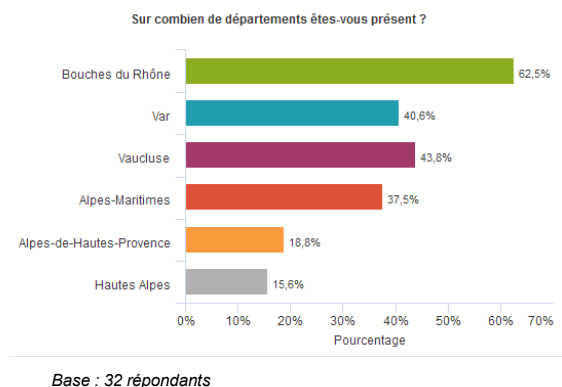
### Profil des répondants



- Une forte participation des bailleurs, associations et collectivités
  - 32 bailleurs, 28 associations, 27 collectivités, 13 EPCI
  - Parmi les autres structures : CCAS, ARS, Action Logement...
- Parmi les « autres territoires » :
  - zone nationale, autres départements/régions (Gard, Drôme, région Occitanie),
  - Autres CA et communes du territoire (CA Durance Luberon Verdon, CA Ventoux Comtat Venaissin, ville de Marseille...)

## Restitution de l'enquête en ligne

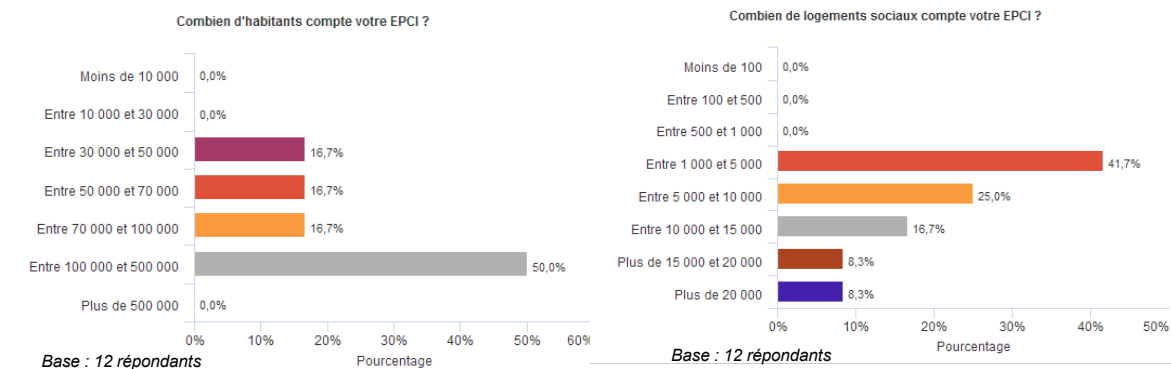
### Profil des répondants - Zoom bailleurs



- Des bailleurs majoritairement présents dans les Bouches-du-Rhône
- Le quart des bailleurs ayant répondu gère un parc important, de plus de 15 000 logements
- 90% des bailleurs interrogés ont du parc en QPV et 85% ont du parc en hypercentre

## Restitution de l'enquête en ligne

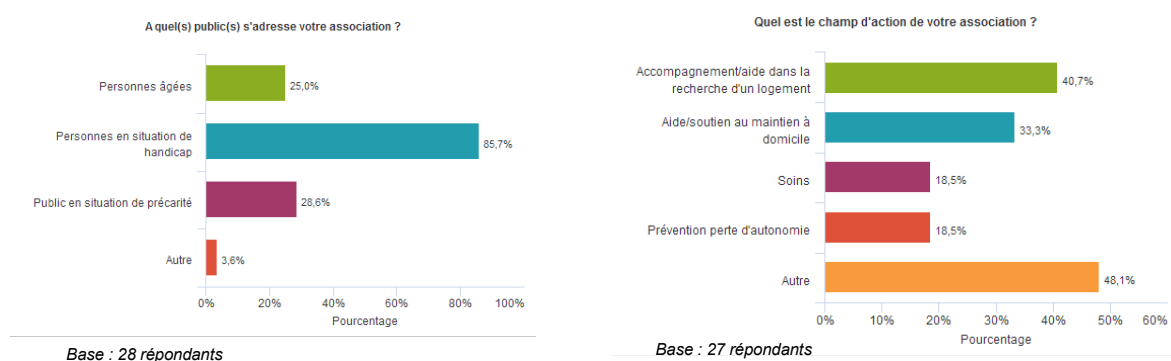
### Profil des répondants - Zoom EPCI



- L'ensemble des EPCI interrogé compte au moins un QPV, ¼ d'entre eux comptent plusieurs QPV
- La totalité des EPCI a l'obligation de mettre en place un CIL : la moitié sont en cours d'élaboration des différents documents, et ¼ ont déjà élaboré les documents
- Parmi les actions mises en place par les EPCI pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement des PA/PH :
  - Partenariat avec Handitoit, prime pour les logements sociaux qui respectent le cahier des charges de l'association
  - Petites typologies de logements adaptées aux seniors
  - Mise en place d'une commission métropolitaine de coordination des attributions des logements sociaux dans le cadre du plan d'action du CIA

## Restitution de l'enquête en ligne

### Profil des répondants - Zoom Associations

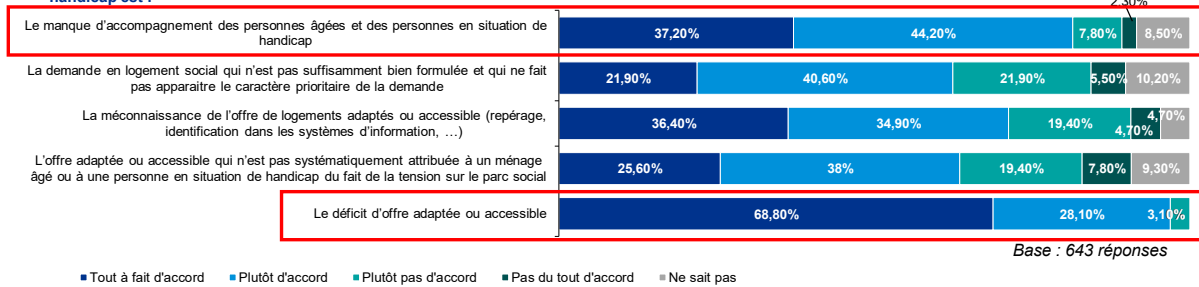


- Une sur-représentation des associations œuvrant pour les personnes en situation de handicap dans le champ de l'aide à la recherche de logement ou le soutien à domicile
- Dans les autres champs d'action :
  - services des aveugles et mal-voyants pour garder l'autonomie et le lien social
  - Militantisme pour favoriser l'inclusion des PMR dans la cité, défense des droits des personnes en situation de handicap et militantisme
  - Loisirs, Accessibilité, Emploi (ESAT), Jeunesse (IME, SESSAD), protection de l'enfance
  - Foyer de vie et Foyer d'hébergement

## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision des freins à l'accès/maintien dans le logement

Selon vous, le principal frein à l'accès et au maintien dans le logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap est :



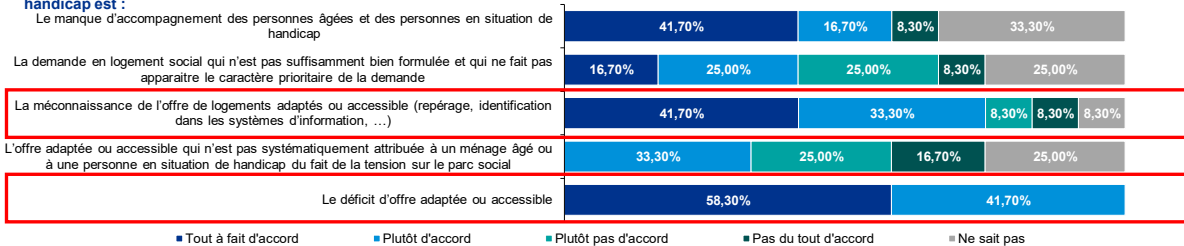
- Le déficit d'offre adaptée/accessible et le manque d'accompagnement des seniors et des personnes en situation de handicap comme principaux freins pour l'ensemble des répondants ainsi que les bailleurs et les associations
- Pour les EPCI, le déficit d'offre adaptée et la méconnaissance de l'offre en logements adaptés/accessibles sont les principaux freins à l'accès et au maintien dans le logement des seniors et personnes en situation de handicap



## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision des freins à l'accès/maintien dans le logement - EPCI

Selon vous, le principal frein à l'accès et au maintien dans le logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap est :



- Pour les EPCI, le déficit d'offre adaptée et la méconnaissance de l'offre en logements adaptés/accessibles sont les principaux freins à l'accès et au maintien dans le logement des seniors et personnes en situation de handicap

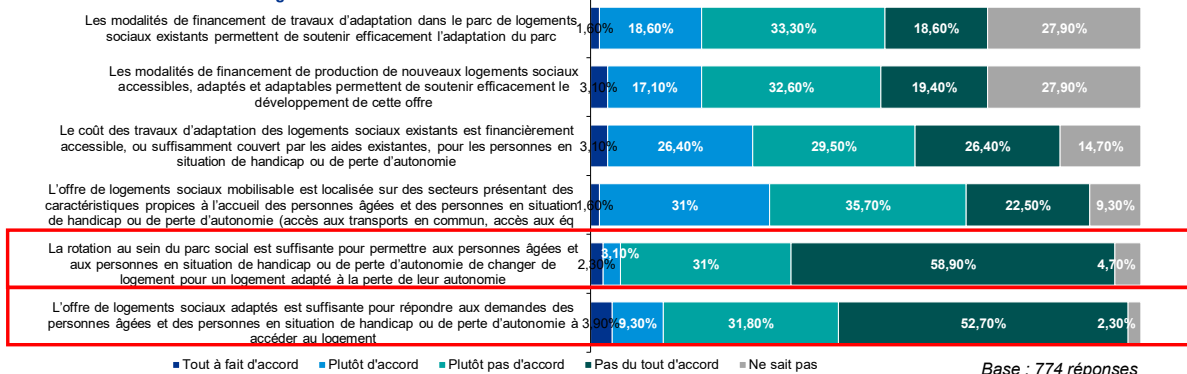




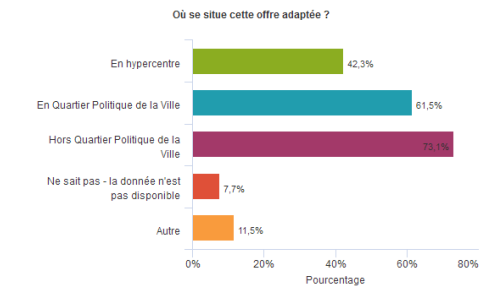
## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur l'offre de logements

#### Votre vision sur l'offre de logements



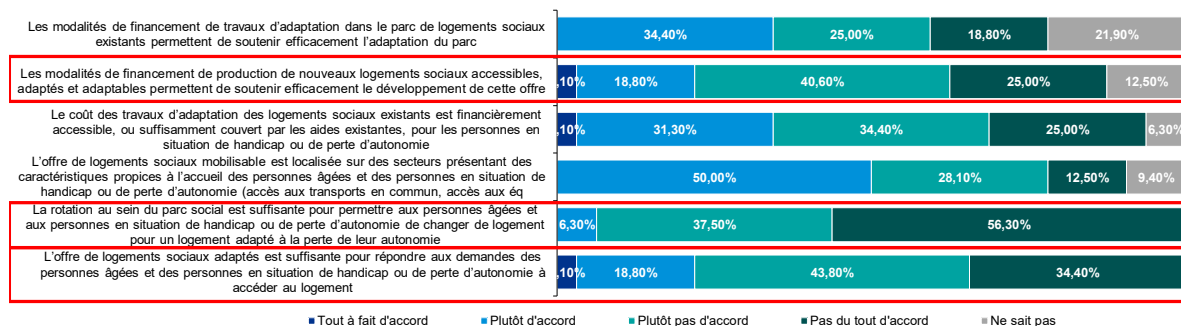
- Une rotation au sein du parc et une offre en logements sociaux adaptés insuffisantes
- Les modalités de financements d'adaptation du parc existant et de production de nouveaux logements sociaux accessibles sont insuffisantes et ne permettent pas de soutenir l'adaptation du parc social
- 90% des bailleurs ayant répondu à l'enquête disposent d'un offre de logements adaptée, majoritairement située hors QPV
- Les logements adaptés sont majoritairement identifiés dans RPLS (pour 60% des bailleurs)
  - Double critère croisé : "accessibilité : totale" (sinon partielle) "équipement handicap : totale" (sinon partielle ou absente)
  - Codification spécifique sur l'accessibilité des logements



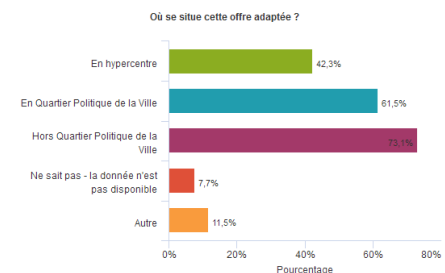
## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur l'offre de logements - Bailleurs

#### Votre vision sur l'offre de logements



- Une rotation au sein du parc et une offre en logements sociaux adaptés insuffisantes.
- Les modalités de financements ne permettant pas de soutenir l'offre de nouveaux logements sociaux accessibles et adaptés
- 90% des bailleurs ayant répondu à l'enquête disposent d'un offre de logements adaptée, majoritairement située hors QPV
- Les logements adaptés sont majoritairement identifiés dans RPLS (pour 60% des bailleurs)
  - Double critère croisé : "accessibilité : totale" (sinon partielle) "équipement handicap : totale" (sinon partielle ou absente)
  - Codification spécifique sur l'accessibilité des logements

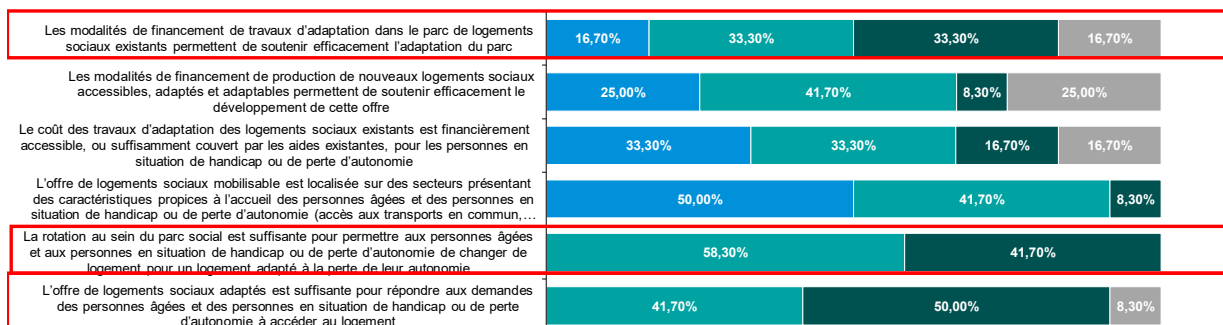




## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur l'offre de logements - EPCI

#### Votre vision sur l'offre de logements



■ Tout à fait d'accord ■ Plutôt d'accord ■ Plutôt pas d'accord ■ Pas du tout d'accord ■ Ne sait pas

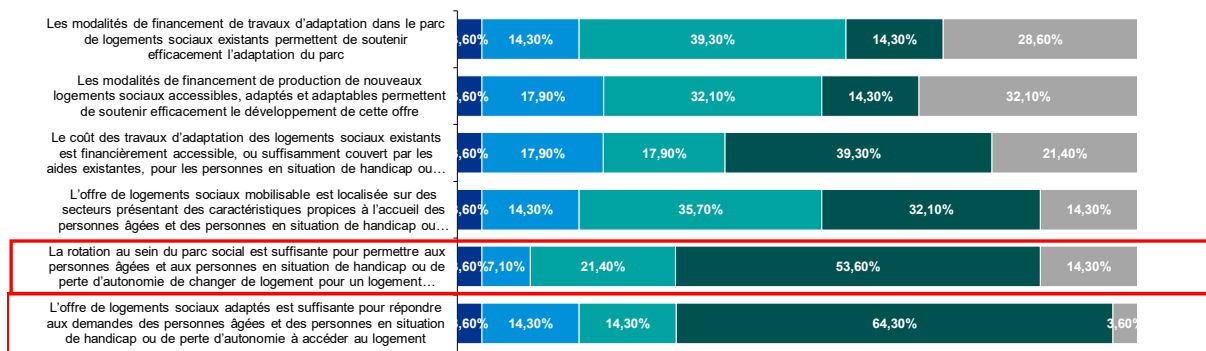
- Une rotation au sein du parc et une offre en logements sociaux adaptés insuffisantes.
- Les modalités de financements ne permettant pas de soutenir l'offre de nouveaux logements sociaux accessibles et adaptés



## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur l'offre de logements - Associations

#### Votre vision sur l'offre de logements



■ Tout à fait d'accord ■ Plutôt d'accord ■ Plutôt pas d'accord ■ Pas du tout d'accord ■ Ne sait pas

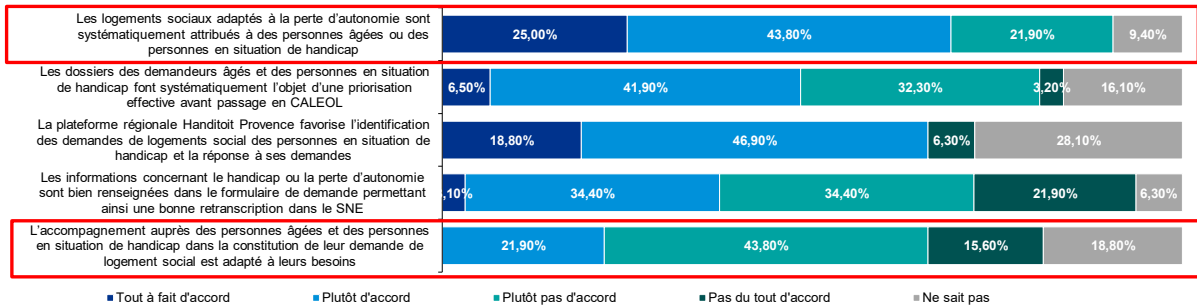
- Une rotation au sein du parc et une offre en logements sociaux adaptés insuffisantes.



## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur les attributions - Bailleurs

#### Votre vision sur les attributions



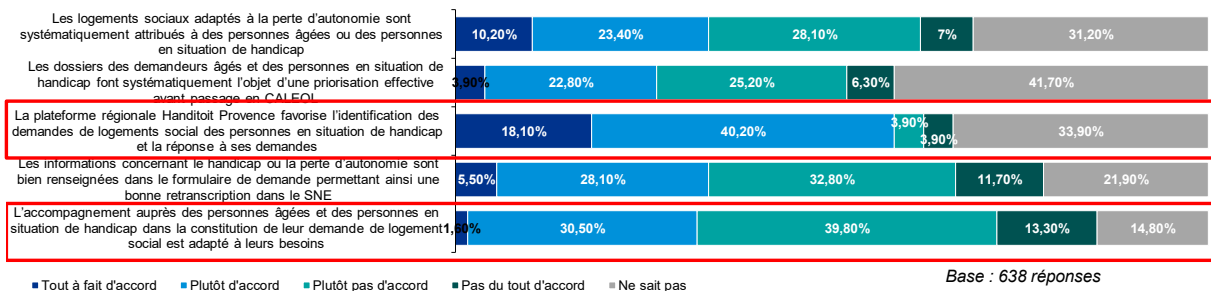
- Des logements sociaux globalement majoritairement attribués aux personnes âgées et personnes en situations de handicap
- L'accompagnement des PA et PH dans la constitution de leur dossier à renforcer pour permettre par la suite une bonne retranscription des informations dans le SNE



## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur les attributions

#### Votre vision sur les attributions



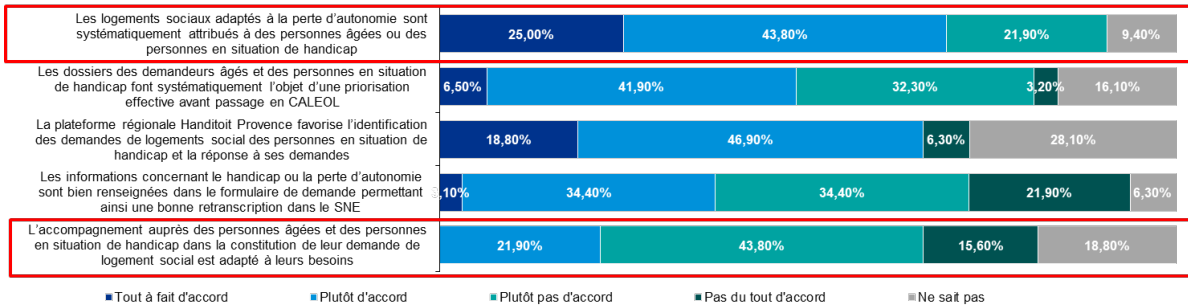
- La plateforme Handitoit reconnue comme facilitatrice pour l'identification des demandes en logements sociaux des PH
- L'accompagnement des PA et PH dans la constitution de leur dossier à renforcer pour permettre par la suite une bonne retranscription des informations dans le SNE
- Un nombre important de réponses « Ne sait pas » qui pose la question de la transparence des circuits d'attributions



## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur les attributions - Bailleurs

#### Votre vision sur les attributions

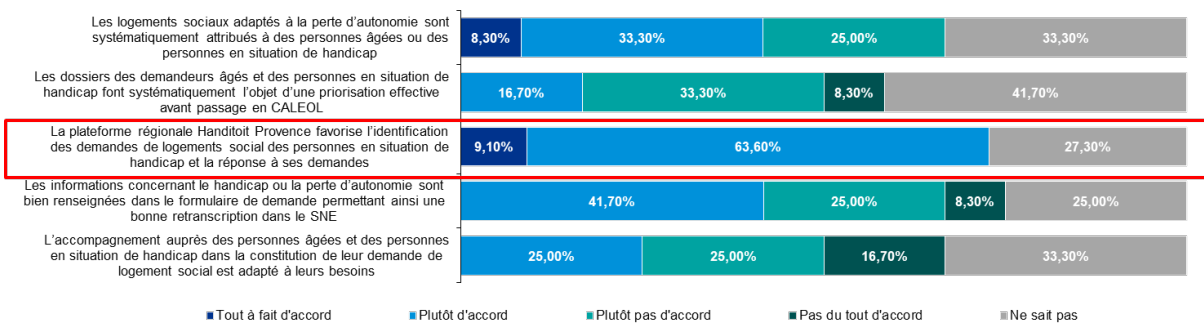


- Des logements sociaux globalement majoritairement attribués aux personnes âgées et personnes en situation de handicap
- L'accompagnement des PA et PH dans la constitution de leur dossier à renforcer pour permettre par la suite une bonne retranscription des informations dans le SNE

## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur les attributions - EPCI

#### Votre vision sur les attributions

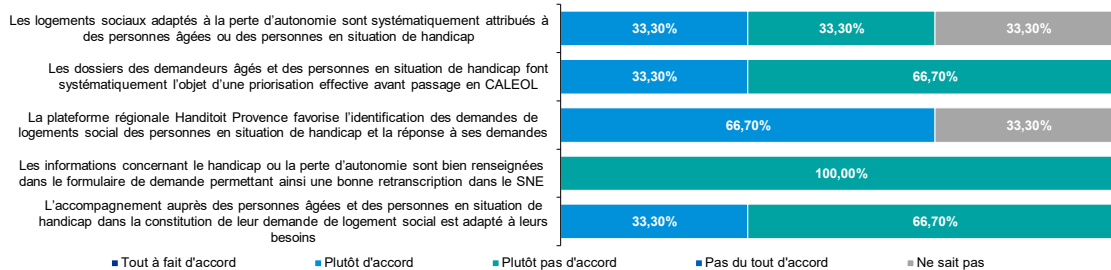


- La plateforme HandiToit reconnue comme facilitatrice pour l'identification des demandes en logements sociaux des PH
- Un nombre important de réponses « Ne sait pas » posant la question de la visibilité des circuits d'attributions
- Une meilleure visibilité des attributions pour les EPCI ayant mis en place une CIL (base de 3 EPCI ayant mis en place une CIL et 3 EPCI n'ayant pas encore démarré)

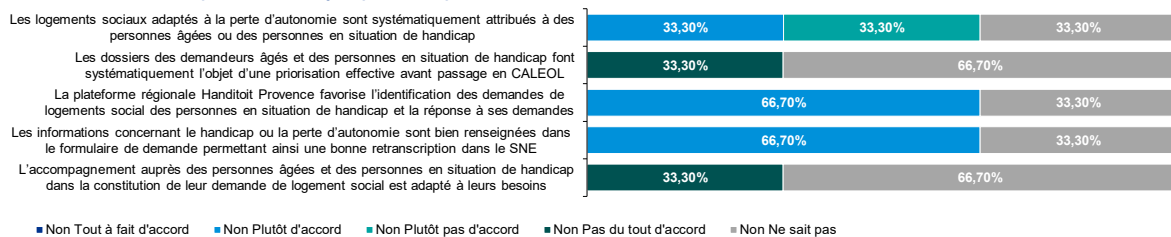
## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur les attributions - EPCI

#### Vision des attributions pour les EPCI ayant mis en place une CIL



#### Vision des attributions pour les EPCI n'ayant pas mis en place de CIL



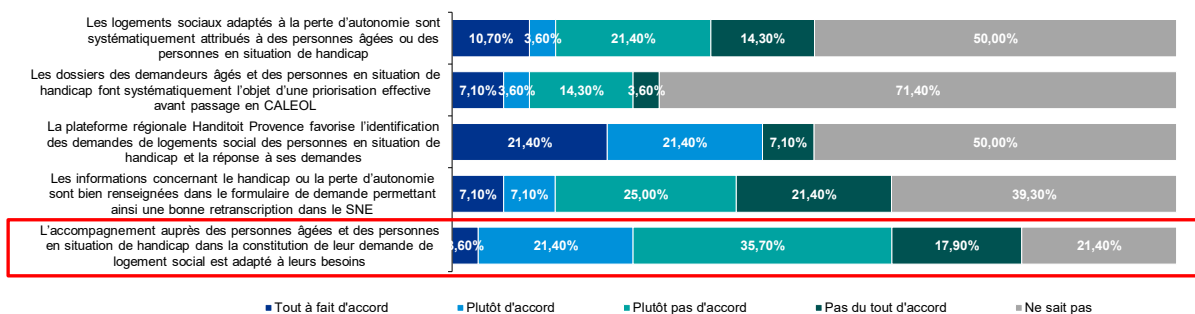
- Une meilleure visibilité des attributions pour les EPCI ayant mis en place une CIL (base de 3 EPCI ayant mis en place une CIL et 3 EPCI n'ayant pas encore démarré)



## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur les attributions - Associations

#### Votre vision sur les attributions

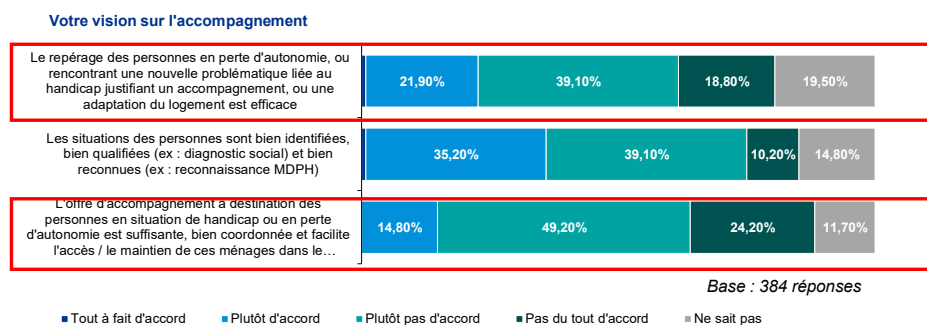


- L'accompagnement des PA et PH dans la constitution de leur dossier à renforcer pour permettre par la suite une bonne retranscription des informations dans le SNE
- Un manque de visibilité sur les demandes/attribution pour pouvoir répondre de manière satisfaisante



## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur l'accompagnement

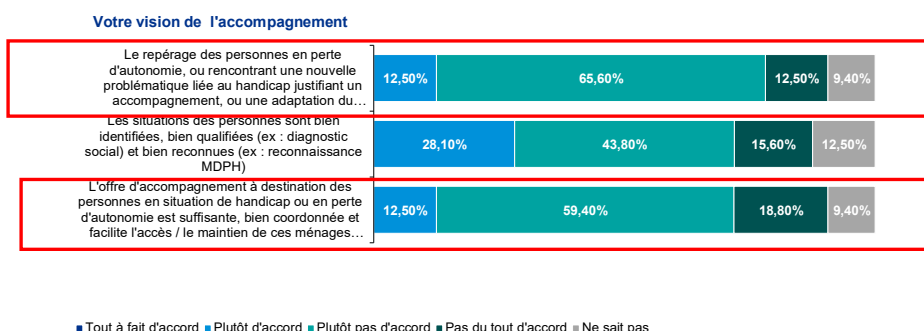


- L'accompagnement à destination des PA et PH à développer/renforcer
- Un enjeu de repérage des personnes en perte d'autonomie et dont la situation nécessite une adaptation du logement/environnement
- Pour les EPCI, un manque global de visibilité sur l'accompagnement des demandeurs en logements sociaux âgés et en perte d'autonomie

KPMG

## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur l'accompagnement - Bailleurs



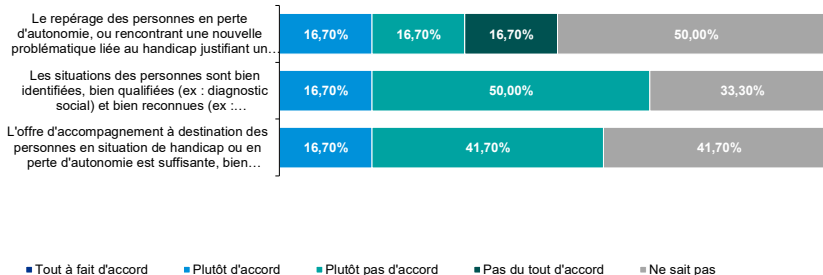
- L'accompagnement à destination des PA et PH à développer/renforcer
- Un enjeu de repérage des personnes en perte d'autonomie et dont la situation nécessite une adaptation du logement/environnement

KPMG

## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur l'accompagnement - EPCI

#### Votre vision de l'accompagnement



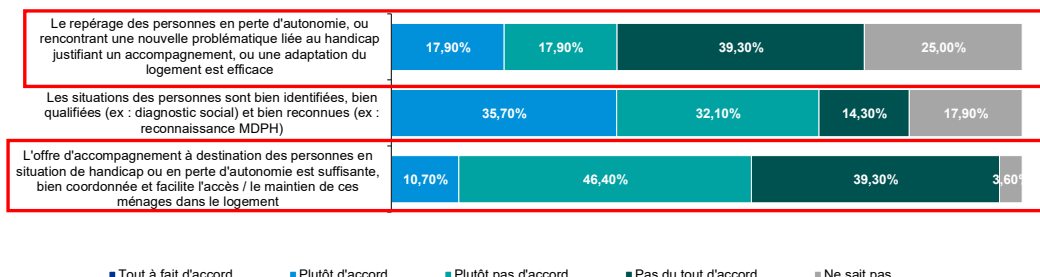
- Un manque global de visibilité sur l'accompagnement des demandeurs en logements sociaux âgés et en perte d'autonomie



## Restitution de l'enquête en ligne

### Votre vision sur l'accompagnement - Associations

#### Votre vision de l'accompagnement



- L'accompagnement à destination des PA et PH à développer/renforcer
- Un enjeu de repérage des personnes en perte d'autonomie et dont la situation nécessite une adaptation du logement/environnement



