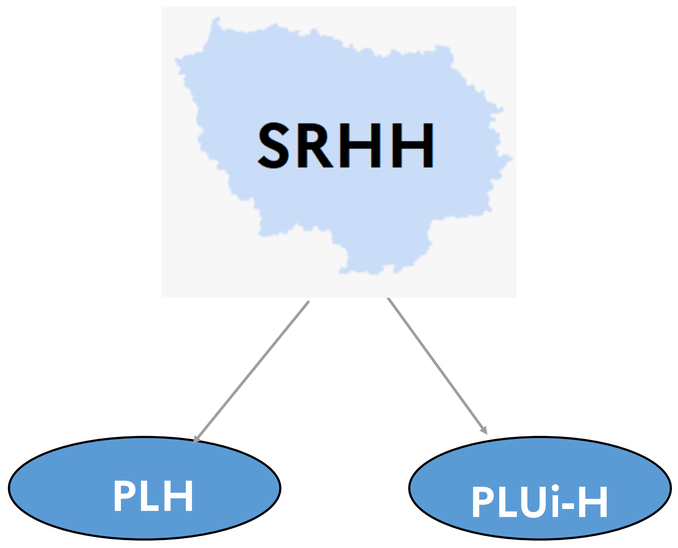
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

Inclusivité et planification de l'habitat

Le Schéma régional de l'hébergement et de l'habitat :

- est un document de planification propre à l'Île de France
- fixe pour 6 ans les objectifs globaux en matière de construction et rénovation des logements et des structures d'hébergement et de développement équilibré du parc de logements sociaux.
- est élaboré et approuvé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement et arrêté par le Préfet de région.



Les plans locaux de l'habitat (PLH) :

- prennent en compte le SRHH.
- sont obligatoires pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10.000 habitants. Les autres collectivités peuvent également se saisir de l'outil.

Les PLUi sont compatibles avec les PLH. Le PLUi-H peut fusionner dans un même document le PLUi et le PLH.

Les PLH doivent comporter des actions afin de développer l'habitat inclusif, notamment dans le parc social.

Adaptation du logement

Le PLH peut fixer des objectifs d'adaptation de l'existant au vieillissement et à la perte d'autonomie afin de permettre le maintien à domicile.

- Veiller au principe d'accessibilité et d'adaptabilité du parc de logements
  Dans le parc social :
  - Accompagner la dynamique inter-bailleurs pour encourager l'adaptation des logements, recenser le parc adapté et ses réservataires pour faciliter le rapprochement de l'offre et de la demande des ménages
  Dans le parc privé :
  - Positionner Est Ensemble comme partenaire des services de l'Etat dans le cadre du plan départemental de l'habitat pour définir les actions sur l'ensemble des problématiques liées à l'adaptation des logements du parc privé au vieillissement de la population ;
  - Renforcer les exigences lors de la conception des programmes neufs
- Inciter à l'adaptation des logements du parc privé dans les secteurs opérationnels à partir des remontées de terrain ; à l'orientation des ménages rencontrés vers les acteurs et dispositifs adéquates ;

Extrait du PLH d'Est Ensemble

CONTEXTE & ENJEUX

La tranche de population des 60 ans et +, représente 20,3% de la population de GPS&O et présente des besoins en logements ou hébergements spécifiques.

Le grand enjeu est celui du maintien à domicile, par les services à la personne, l'adaptation des logements, voire la mutation de logements.

L'offre nouvelle doit prendre en compte ce besoin, que ce soit dans le logement classique par sa réponse aux besoins ou des logements spécifiques variés (résidences services, résidence intergénérationnelle, co-living, habitat inclusif …)

De multiples acteurs institutionnels mènent des politiques en faveur des personnes vieillissantes en perte d'autonomie et notamment le Conseil Départemental, les Caisses de retraite, l'Etat, les bailleurs sociaux, l'Agence Régionale de Santé, le Conseil Régional, les communes par le biais des CCAS

La réponse à ce besoin doit pouvoir être observée, dans la continuité de l'étude effectuée en 2024 dans le cadre de l'élaboration du PLHi, en prenant en compte ses conclusions (cf. Cahier offre nouvelle), et permettre des échanges et retour d'expériences avec les acteurs.

OBJECTIF(S) DE L'ACTION

✓ **Favoriser** l'adaptation du parc existant et favoriser les mutations, dans la limite de notre compétence, pour permettre le maintien à domicile.

Extrait du PLH de Grand Paris Seine et Oise

Constructions nouvelles inclusives

Le PLH peut prévoir des projets de constructions de logements adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap.

MESURES

	ACTIONS	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER
1	Créer des maisons de ville pour personnes âgées	DDT, Département, CNAV	Personnes âgées	2024 **2025** 2026 2027 2028 2029
2	Mieux informer les personnes en perte d'autonomie et leurs aidants sur les solutions d'habitat et d'hébergement	Département, PAT, communes et CCAS, résidences	Personnes âgées et/ou handicapés	2024 2025 2026 2027 2028 2029
3	Accompagner l'adaptation des logements à la perte d'autonomie	DDT Anah, communes et CCAS, CAF, PAT	Ménages âgés et/ou handicapés	2024 2025 2026 2027 2028 2029
4	Accompagner les communes dans le développement d'une offre de logements adaptée	Communes, bailleurs sociaux, gestionnaires	Communes, locataires	
5	Favoriser l'inclusion des publics en situation de handicap	DDT, Adapei 77	Personnes en situation de handicap	

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Créer des maisons de ville pour personnes âgées

- La CCBM porte la maitrise d'ouvrage d'une opération de production de 8 logements individuels pour personnes âgées, à proximité directe de la Résidence de l'Etang Broda. Destinés à des personnes seules ou en couple qui ne souhaitent plus vivre seules et isolées, les logements sont situés en cœur de ville, ce qui permettra aux résidents de bénéficier de services accessibles à pied.

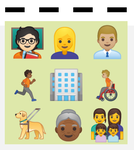
Dépenses prévisionnelles : 2 640 000 € TTC
Reste à charge prévisionnel pour la CCBM : 720 000 € dont 480 000 € financé par un prêt auprès de la CNAV

Extrait du PLUi-H de la communauté de communes Bassée Montois

Un développement du logement intermédiaire adapté et regroupé

- Le PLH encouragera le développement de petits et/ou de moyens de logements (T2) dans les opérations immobilières ou dans le réinvestissement des centres-bourgs, à proximité des services et commerces de proximité, permettant d'adapter l'offre actuelle du parc aux besoins et aux ressources des personnes âgées.

Extrait du PLH de la communauté d'agglomération du Pays de Fonatinebleau



Habitat partagé

Le PLH peut encadrer l'offre locale d'habitat partagé afin de lutter contre l'isolement.

Une offre alternative de « résidences intergénérationnelles » commence à se développer depuis quelques années, entre le domicile classique et l'établissement médico-social[99]. Souvent plébiscitées par les élus et portées par des bailleurs sociaux, comme CDC Habitat, parfois en partenariat avec des promoteurs spécialisés comme les Maisons de Marianne, ces résidences intergénérationnelles, si elles ne peuvent pas se substituer au secteur médico-social pour les situations de grande dépendance, répondent toutefois à certaines difficultés de l'avancée en âge : d'une part, parce que les lieux sont adaptés aux problèmes de mobilité et aux risques liés à l'isolement, d'autre part, parce qu'elles permettent aux personnes âgées de continuer à entretenir du lien social. Plus largement, en favorisant les relations de voisinage et l'entraide, elles peuvent également aider à rompre la solitude auprès d'un public plus jeune en attente de sociabilité, comme les mères isolées, les personnes handicapées, ou encore celles éloignées de leur famille.

Extrait du SRHH

Dans la production neuve

- Etudier la pertinence du développement de résidences en logement social intergénérationnelles et/ou avec services adaptés (Maisons de Marianne, projet RSU I3F…) et reconstituer la résidence autonomie Foyer Colette (Saint-Ouen).
- Soutenir les projets d'habitat inclusif (notamment le projet Homnia retenu dans le cadre de RSU) et mieux faire connaitre le dispositif aux bailleurs du territoire en lien avec le CD93 (appel à projet et prestation d'aide à la vie partagée du CD93, accompagnement en ingénierie…).
- Mettre en œuvre la démarche Quartiers inclusifs sur les quartiers NPNRU retenus afin de porter une réflexion sur l'adaptation des logements et des aménités à proximité (tiers lieux autonomie financés par le CD…)
- Développer une offre collective adaptée au handicap

Extrait du PLH de Plaine Commune

Accessibilité sociale et financière

Le PLH peut prévoir de prioriser les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap dans l'attribution des logements sociaux.

Dans le parc social

- Valoriser fortement les critères liés au handicap et à la perte d'autonomie dans la cotation de la demande.
- Mieux actionner le levier de l'agrément Art 20 de la loi ASV permettant de labelliser une offre de logements adaptés et d'attribuer de manière dérogatoire ces logements à des personnes en perte d'autonomie en les priorisant en lien avec la Drihl.
- Mise en place de la gestion en flux pour fluidifier les attributions de logements pensés spécifiquement pour certains publics (PMR, séniors…)
- Faciliter l'accès aux informations en lien avec l'adaptation de l'habitat (PPGDID, aides de l'ANAH…), capitaliser, mutualiser et diffuser les initiatives des bailleurs sociaux en matière d'adaptation des logements et de coopération avec les acteurs médico-sociaux en lien notamment avec l'AORIF et le CD93, dans le cadre de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif.
- Mieux identifier l'offre existante de logements adaptés en direction des réservataires
- Développer une réflexion sur la réservation de logements à destination des aidants et des soignants
- Poursuivre la réhabilitation des foyers logements PCH
- Accompagner les locataires en situation de troubles psychiques et faciliter leur prise en charge via la plateforme « logement et santé mentale » initiée par Plaine Commune Habitat

Extrait du PLH de Grand Paris Seine et Oise