Ils y ont travaillé...

MEMBRES DE LA COMMISSION N° 4 : « POLITIQUES SOCIALES, POLITIQUES DE LA VILLE ET DE L'HABITAT, POLITIQUES DE LA SANTÉ ET DU SPORT, POLITIQUES CULTURELLES ET LOISIRS »

Président : Jean PIRET (Organismes culturels)
Vice-Président : Bernard QUARETTA (URIOPSS, URAPEI, CREAI)
Secrétaire : Sarah FLEURY (MEDEF)
Membres : Paule ANDRÉ (CNPL et UNAPL), Monique AUGÉ (par accord entre la Section régionale de la Croix rouge française, les fédérations départementales du Secours populaire français, du Secours catholique, les associations d'Emmaüs, les associations ATD Quart monde et les associations départementales des Restos du Cœur), Yves BARD (CRM), Patricia BIASINI (CGT), Sandrine BONNET (Mutualité française Bourgogne), Fabienne CORONEL (CFDT), Chantal DELHOMME (CFDT), Jean-Claude GIRARD (USHB), Christian HAMONIC (Ligue de l'enseignement de Bourgogne), Catherine LEPETZ (CROS), Daniel MARTIN (CFTC), Éric TAUFFLIEB (CLCV, CNL, CSF), Martine WESOLEK (URAF).

CABINET

Maxime PUTIGNY, chargé d'études, Marie-Claude LÉONARD-HAURY, assistante
Conception graphique : Lucie VIRELY, responsable de communication

Un lien entre vous et nous...

http://www.ceser-bourgogne.fr

Le Conseil économique, social et environnemental de Bourgogne représente la société civile dans sa diversité.
Des femmes et des hommes échangent leurs idées, confrontent leurs points de vue,
pour formuler des propositions d'actions sur les grands projets bourguignons.

Retrouvez l'ensemble des avis et publications du CESER ainsi que toutes les dates des séances plénières sur son site internet.
Elles sont publiques, vous pouvez y assister..

CESER de Bourgogne
Conseil économique, social et environnemental régional

Conseil économique, social et environnemental régional
17 boulevard de la Trémouille - CS 23502 - 21035 Dijon - Tél. : 03 80 44 34 32 - Mél : ceser@cr-bourgogne.fr
www.ceser-bourgogne.fr - www.cesdefrance.fr

Crédit photo couverture : © Fotolia.com

10 MARS 2015

QUEL HABITAT POUR QUEL HABITANT ?

L'avis du Conseil économique, social et environnemental de Bourgogne

QUEL HABITAT POUR QUEL HABITANT ?

Le Conseil économique, social et environnemental de Bourgogne : ce qu'il est, ce qu'il fait…

Le Conseil économique, social et environnemental de Bourgogne est l'assemblée consultative de la Région.

Composé de socioprofessionnels et de représentants du monde associatif, il est un lieu d'expression privilégié de la société civile bourguignonne organisée.

Il concourt par ses avis à l'administration de la Région.

Pour l'ensemble des affaires qui lui sont soumises et la préparation de ses avis, le Conseil économique, social et environnemental de Bourgogne est structuré en 6 commissions qui recouvrent l'ensemble des thématiques régionales clés.

Le Président

Le Bureau
pilote et coordonne les travaux

↓

Les Commissions
élaborent les rapports et projets d'avis

L'Assemblée plénière
délibère et vote les avis

↓

Préfet ← **AVIS** → Autres décideurs et partenaires

↓

Président du Conseil régional

Les trois origines des avis du CESER

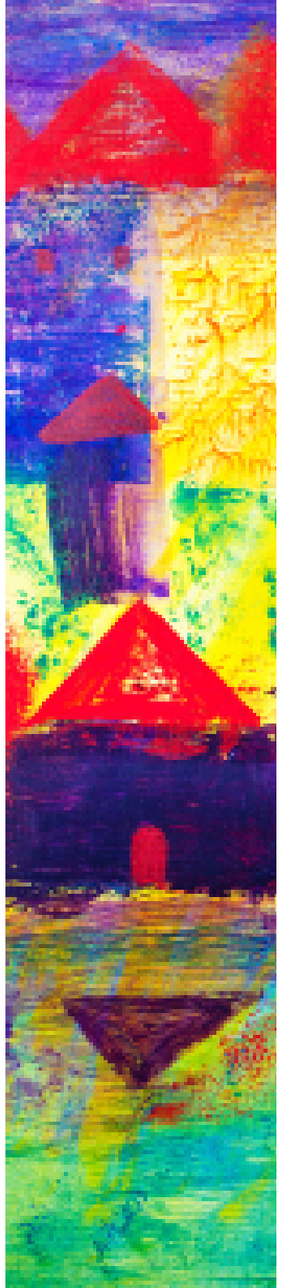
La saisine légale
La saisine de l'exécutif régional
L'auto-saisine

Présidé par François BERTHELON, le Conseil économique, social et environnemental de Bourgogne comprend 78 membres répartis en 4 collèges :



Répartition des 78 membres par collège

- 1er Collège : 25 représentants du monde des entreprises, de l'agriculture, de l'industrie, de l'artisanat, du commerce, des professions libérales...
- 2e Collège : 25 représentants des organisations syndicales de salariés.
- 3e Collège : 25 représentants de la vie collective et du monde associatif.
- 4e Collège : 3 personnalités qualifiées.



Avis voté en séance plénière le 10 mars 2015

Rapporteurs : Jean-Claude GIRARD et Éric TAUFFLIEB

Pourquoi ?

Aux origines de l'avis…

Le logement est devenu le premier problème des Français : il y a trente ans, 36 % d'entre eux considéraient comme « très lourd » le poids des dépenses de logement ; en 2011, ils sont 44 %. Chaque année, le rapport de la Fondation Abbé Pierre indique une crise du logement durablement installée. La politique du logement n'a donc pas empêché la perpétuation des inégalités, même si le confort des habitations s'est considérablement amélioré depuis un demi-siècle. Aussi le logement fait-il l'objet d'une intense activité législative et réglementaire : Plan d'investissement pour le logement (21 mars 2013), loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), Plans de relance de la construction (juin et août 2014), Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)…

L'HABITAT : UN ENJEU POUR LE TERRITOIRE BOURGUIGNON[1]

La Bourgogne est l'une des régions françaises les moins tendues : la Nièvre, la Saône-et-Loire et l'Yonne comptent même parmi les trente départements les moins chers de France métropolitaine. Néanmoins, cette région n'est pas épargnée par les difficultés, le niveau de tension d'un territoire ne reflétant pas forcément la satisfaction des besoins en logements. Certaines de ces difficultés avaient été appréhendées par le conseil économique, social et environnemental de Bourgogne (CESER) à propos de l'habitat social (2006)[2] et de l'habitat rural (2007)[3]. Aujourd'hui, accorder l'habitat à l'habitant est l'un des principaux défis de la politique du logement.

1. Visible à travers la volonté du conseil régional d'insérer un volet lui étant consacré au sein de son Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), adopté le 24 novembre 2014.
2. Quel habitat social en Bourgogne dans une société en évolution ?, Avis présenté par Kheira BOUZIANE et Maddy GUY, 14 décembre 2006.
3. L'habitat rural en Bourgogne, Avis présenté par Maddy GUY, 17 octobre 2007.

Les préconisations du CESER sont donc guidées par une priorité : permettre aux habitants, à chaque étape de leur vie et sur l'ensemble du territoire bourguignon, d'accéder à un habitat adapté à leurs besoins.

Pour comprendre

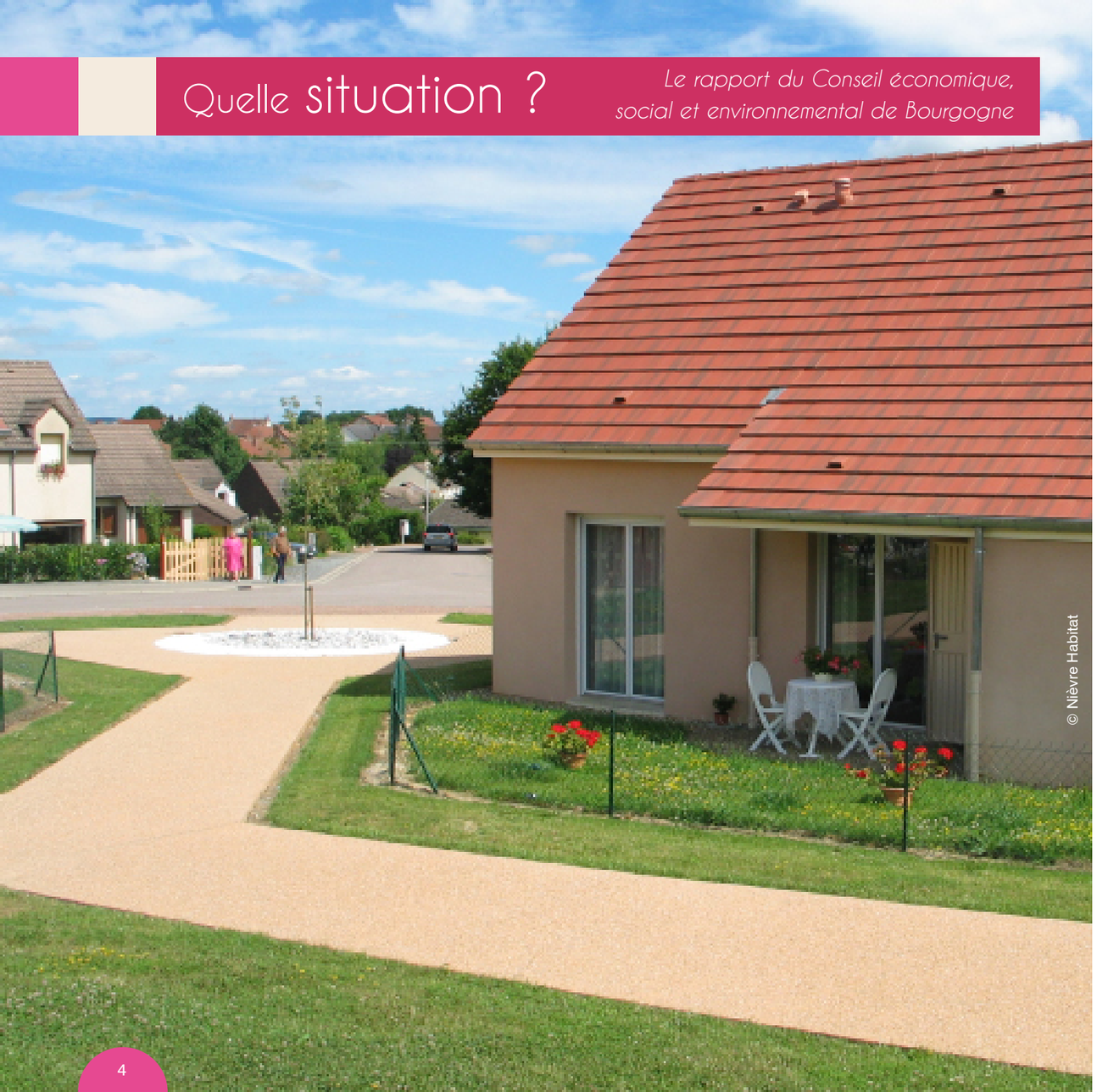
L'habitat
L'habitat dépasse le logement pour réunir le bâti et l'humain. Il porte une attention particulière au cadre de vie, qui doit être propice à l'épanouissement et au développement des relations sociales.

Le logement : une compétence partagée
La politique du logement est caractérisée par une multiplicité d'acteurs et une répartition peu claire des interventions. Un meilleur partage des compétences permettrait de répondre plus efficacement aux besoins.

Zones tendues / zones détendues : les limites d'une classification
La loi du 6 juillet 1989 (modifiée par la loi ALUR) définit la notion de « zone tendue ». Selon ce texte, il s'agit des « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. » Cette notion tend à réduire l'analyse en « territoires avec besoins » et « territoires sans besoins ». Or les zones détendues appellent elles-aussi une intervention publique. Les secteurs ruraux sont confrontés à un mal-logement spécifique : vacance, vétusté des logements, présence de propriétaires occupants modestes et/ou vieillissants n'ayant pas les moyens de les réhabiliter…

Quelle situation ?

Le rapport du Conseil économique, social et environnemental de Bourgogne



© Nièvre Habitat

LE PARC PRIVÉ EN BOURGOGNE

• Une forte majorité de propriétaires occupants : **482 673 logements occupés** par leurs propriétaires, **180 885 loués.**

• Une vacance supérieure à la moyenne :

- **10,8 % du parc vacant** (8,9 % au niveau national)

- et en augmentation : entre 1999 et 2009, la part des logements vacants est passée de 9 % à 10,4 % dans la Nièvre, de 7,4 % à 9,1 % dans l'Yonne, de 7,8 % à 8,5 % en Saône-et-Loire et de 7,1 % à 7,4 % en Côte-d'Or.

• **Un parc ancien** : 37 % du parc date d'avant 1915 (contre 24 % au niveau national). Si l'ancienneté du bâti constitue une richesse patrimoniale, elle suppose des besoins de rénovation des logements, souvent énergivores.

LE PARC PUBLIC RÉGIONAL

• **109 000 logements locatifs sociaux** (13,3 % des résidences principales).

• **216 000 personnes** vivent dans ces logements (13,1 % des habitants de la région).

• **6,8 % du parc vacant.**

• 30 000 logements nécessiteraient d'être réhabilités, représentant un investissement global d'environ 900 millions d'euros.

• L'OPAC Saône-et-Loire estime à 4 000 le nombre de logements à mettre en arrêt d'exploitation ou à démolir d'ici 2025 (15 % de son patrimoine).

Pour comprendre..

La vacance

Un logement est dit vacant lorsqu'il « n'est utilisé, tout ou partie de l'année, ni comme résidence principale, ni comme résidence secondaire pour des séjours temporaires[1]. » Si les experts parlent d'un taux naturel de vacance (4 à 5 %) permettant d'assurer un fonctionnement normal du marché, la Bourgogne serait, elle, impactée par une vacance de longue durée. Elle s'explique par l'ancienneté du parc privé, bien souvent en mauvais état et nécessitant des travaux importants pour répondre aux normes d'habitabilité. Des logements peuvent aussi rester vacants car non adaptés aux souhaits actuels des ménages.

La précarité énergétique

Elle se définit comme « l'incapacité ou la difficulté d'accéder à une fourniture d'énergie suffisante pour satisfaire les besoins élémentaires de la vie quotidienne, notamment le maintien d'une température de chauffage acceptable au sein du logement » (GDF SUEZ). Elle combine situation de bas revenus et logement mal isolé. Elle est une composante de la pauvreté.

1. Marion SEGAUD, Jacques BRUN, Jean-Claude DRIANT (dir.), Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, Paris, Armand Colin, 2002, p. 415.



LES JEUNES

Les 25-29 ans consacrent 18,7 % de leurs ressources pour le financement de leur logement quand ce taux d'effort est d'environ 10 % toutes classes d'âge confondues. La situation des jeunes est difficile au regard de l'offre de logements et du marché locatif : la modification rapide des modes de cohabitation et les changements d'adresse fréquents pour étudier et travailler conduisent à une forte mobilité résidentielle.

LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

D'après le Conseil national de l'habitat, les personnes handicapées aspirent à vivre et à vieillir dans leur lieu de vie habituel, de préférence leur logement en milieu ordinaire ; c'est un élément essentiel pour la réalisation de leur projet de vie. On estime que les deux tiers des personnes handicapées vivent à leur domicile, les autres étant accueillies dans une institution spécialisée. L'adaptation du logement est l'une des priorités de la politique en faveur des personnes handicapées. Depuis la loi du 11 février 2005[1] et son principe d'accès à « tout pour tous », les constructions neuves sont soumises à des règles d'accessibilité. Concernant les logements existants, différentes aides peuvent intervenir pour financer des travaux d'adaptation.

1. Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

LES PERSONNES ÂGÉES

Le vieillissement de la population est une tendance particulièrement marquée en Bourgogne. Les personnes de plus de 60 ans représentent 27 % de la population régionale (contre 23 % au niveau national). D'ici 2030, les ménages âgés de 65 ans et plus représenteraient 39 % de l'ensemble des ménages de la région. Les Français souhaitent majoritairement vieillir chez eux. Cependant, ce maintien passe bien souvent par une adaptation du logement, notamment pour éviter le problème des chutes[2]. Or on ne compte aujourd'hui que 6 % de logements adaptés à l'avancée en âge sur l'ensemble du parc, plaçant la France derrière les Pays-Bas (16 %), le Danemark (12,2 %), l'Espagne (8,5 %) et l'Allemagne (7,9 %). Deux millions de logements nécessiteraient d'être adaptés. L'enjeu concerne également le parc social : les plus de 65 ans y sont proportionnellement plus nombreux que dans le secteur privé (20 % contre 16,5 %). En Bourgogne, 23 % des locataires du parc social étaient âgés de 65 ans et plus en 2009.

2. Environ un tiers des personnes âgées de 65 ans et plus vivant à domicile chute chaque année.





Quelles solutions ?

Les propositions du Conseil économique, social et environnemental de Bourgogne



© Nièvre Habitat

DÉCLOISONNER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

L'habitat ne peut se traiter isolément d'autres problématiques telles que l'emploi, les déplacements ou l'accès aux services publics. Le CESER souligne la nécessité de décloisonner la politique de l'habitat, qui participe pleinement d'une stratégie globale d'aménagement du territoire. Dans un contexte de faible dynamisme démographique, l'habitat doit constituer un levier essentiel d'un projet de développement permettant de maintenir et attirer les hommes et les activités. Pour favoriser cette attractivité, le CESER recommande de regarder avec attention le dispositif « New Deal » de la région Auvergne, opération permettant de financer le logement d'une personne pendant sa période d'essai.

PENSER AUTREMENT LE LOGEMENT

Le CESER appelle à un changement de paradigme : il convient de penser le logement à partir de la vie qui s'y déroulera. Les politiques de l'habitat doivent constamment s'adapter et anticiper les évolutions touchant l'habitant, qu'elles soient démographique, économique, sociale ou sociétale. Comme le soulignait déjà le CESER en 2006, « une politique du logement et de l'habitat exige un effort continu qui doit s'inscrire dans la durée. Cela nécessite une démarche volontariste, basée sur l'anticipation et sur une vision prospective de l'aménagement du territoire. »

TRAVAILLER ENSEMBLE

Pour le CESER, il apparaît indispensable de mobiliser l'ensemble de l'offre possible. En particulier, les parcs public et privé doivent travailler en complémentarité pour satisfaire l'ensemble des besoins. Par conséquent, le CESER incite les acteurs à travailler ensemble, afin de dépasser la répartition peu claire des compétences qui caractérise la politique du logement.

La croissance démographique en Bourgogne

Elle repose sur le solde migratoire, le solde naturel étant quasi nul. En 2040, la région pourrait compter 1,725 million d'habitants avec une progression annuelle de 0,16 %, inférieure à celle que devrait connaître la France métropolitaine (+0,41 %). Le déficit naturel ne cesserait de se creuser pour atteindre 5 000 en 2040. La Bourgogne serait ainsi la quatrième région métropolitaine avec le Limousin, l'Auvergne et la Corse où le solde naturel deviendrait déficitaire : la croissance démographique devrait être entièrement portée par l'excédent migratoire.

L'IMPORTANCE DU VOLONTARISME POLITIQUE

Le CESER constate l'existence d'acteurs, de compétences et d'outils permettant de répondre aux enjeux. La volonté politique demeure néanmoins essentielle à toute intervention. Le CESER incite les collectivités territoriales et leurs groupements à se munir d'outils permettant d'identifier les besoins des catégories de population, d'anticiper leurs évolutions et d'y répondre : schéma de cohérence territoriale (SCOT), programme local de l'habitat (PLH), délégation des aides à la pierre (encadré ci-contre).

FOURNIR UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX BESOINS DES JEUNES

Les jeunes ont besoin de logements de courte durée sur des périodes fractionnées. L'accès des jeunes au parc social est difficile en raison de leur forte mobilité, alors qu'ils sont largement touchés par la précarité. Pour dépasser cette contradiction, le CESER encourage les acteurs à réaliser un diagnostic afin de fournir une réponse adaptée incluse dans les divers documents (PLH, plan départemental de l'habitat, SCOT). Le CESER préconise également de rendre le processus d'accès aux logements sociaux plus rapide par l'utilisation d'outils dématérialisés, de favoriser la colocation et de développer l'offre de petits appartements meublés sur de courtes durées. Plus largement, le CESER incite l'État et les délégataires à sortir des schémas de programmation habituels pour reconsidérer leurs priorités.

CONSTRUIRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ?

La nécessité de créer des logements sociaux neufs en Bourgogne ne se fait réellement sentir que sur quelques territoires limités. Il convient de bâtir là où le logement social est utile. Évaluer le niveau des loyers privés permet d'apprécier cette utilité. Le CESER incite donc les acteurs à mesurer ce niveau sur un territoire avant d'entreprendre tout projet. L'objectif est d'éviter la vacance de logements sociaux dont les loyers s'apparenteraient à ceux pratiqués dans le secteur libre. En raison de la détente du marché, les loyers des parcs public et privé tendent en effet à se rapprocher.

La délégation des aides à la pierre

En application de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, l'État donne la possibilité aux intercommunalités et aux départements de mettre en œuvre les aides relatives à la construction de logements sociaux via un mécanisme de délégation. Les crédits de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) peuvent être également délégués. Trois délégations de compétence sont exercées en Bourgogne : sur l'agglomération de Dijon, sur le reste du département de la Côte-d'Or et sur le territoire du Grand Chalon.



Le CESER appelle à poursuivre la rénovation du parc social. Cependant, la déconstruction doit parfois être préférée à la réhabilitation des logements. Pour des bailleurs situés en marché détendu et dont le patrimoine ne correspond plus aux attentes des habitants, cette déconstruction demande un effort conséquent : l'État ne possède pas de dispositif financier permettant de faciliter cette démolition (hormis sur les territoires relevant de la politique de la ville). Le CESER met en avant la nécessité d'une aide étatique ou régionale pour les bailleurs engagés dans des opérations de déconstruction.
L'ANAH accorde des subventions pour l'amélioration des logements locatifs de propriétaires bailleurs en échange de contreparties sociales (signature d'une convention à loyer maîtrisé). Le CESER recommande au conseil régional d'abonder les aides de l'ANAH, et ainsi poursuivre la lutte contre les logements insalubres et la remise sur le marché de logements vacants privés.

FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET RELANCER LE SECTEUR DU BÂTIMENT

L'accession à la propriété répond à une aspiration majoritaire des habitants. La mise en chantier de logements neufs, de même que la rénovation de l'ancien, permettent de soutenir le secteur du bâtiment en Bourgogne, secteur ayant perdu 9 % de ses effectifs depuis 2008. Pour le CESER, la construction neuve ne doit néanmoins pas contribuer à accroître l'étalement urbain. Outre la généralisation des SCOT, le CESER incite à répondre aux nouveaux besoins en logement en priorité par le renouvellement d'espaces urbains et la reconquête des « dents creuses » [1] avant d'opter pour la consommation de nouveaux espaces.

1. Une dent creuse est un espace vide entouré de constructions. En ville, un terrain vague est une dent creuse.



© Nièvre Habitat

Par ailleurs, le CESER rappelle que le choix des formes urbaines détermine le niveau de consommation foncière. Deux exemples sont intéressants à suivre : les éco-quartiers et l'habitat intermédiaire.
La Bourgogne figure parmi les régions où le prix moyen des terrains à bâtir est le moins élevé. Cependant, son augmentation peut tout de même constituer un frein à l'accession. Le CESER incite à rechercher de nouvelles manières de dissocier foncier et bâti pour sortir le premier du portage initial d'un acquéreur.
Pour encourager l'accès à la propriété des ménages aux revenus moyens, le CESER appelle à développer l'accession sociale en Bourgogne et son principal outil : le prêt social de location-accession (PSLA). Le CESER recommande en particulier le développement de l'accession sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, pour favoriser la mixité et le renouvellement urbain.

Pour comprendre..

L'habitat intermédiaire
Apparu dans les années 1970, il représente une troisième voie entre l'habitat individuel et l'habitat collectif. Il se définit dans le cadre d'opérations de logements collectifs, mais dont les volumes, la disposition, les espaces annexes (terrasse, jardin…) de chaque appartement évoquent l'individuel. L'habitat intermédiaire apparaît comme un modèle à développer pour favoriser l'attractivité du territoire, optimiser l'utilisation de terrains ou reconvertir des friches industrielles.

Le PSLA
Créé en 2004, le PSLA s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources. Il représente le moyen idéal pour basculer de la location à l'accession. In fine, la personne devient propriétaire. Elle passe cependant par une phase intermédiaire proche de la location pendant laquelle elle capitalise une épargne. Ce prêt offre une sécurisation à quelqu'un souhaitant « franchir le pas » : à tout moment il peut reprendre le statut locatif. Malgré ses avantages, le PSLA est faiblement mobilisé en Bourgogne.

ADALOGIS
Le réseau ADALOGIS est une émanation des PACT (associations loi 1901 œuvrant à l'amélioration de l'habitat privé). Le parc de logements ADALOGIS intègre autant les logements neufs que les logements existants, les logements des bailleurs publics que privés.

AIDER LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

L'ANAH accorde des subventions pour l'amélioration des résidences principales de propriétaires occupants modestes. L'année 2013 a été marquée par une hausse du nombre de logements subventionnés par l'Agence en Bourgogne, contrairement à ce qui était constaté depuis 2010. Le CESER relève néanmoins des disparités territoriales et la persistance de certaines difficultés. Le CESER préconise d'intensifier la communication sur les aides de l'ANAH ainsi que l'accompagnement des personnes pouvant en bénéficier. Mais les obstacles viennent parfois du manque d'implication des collectivités territoriales. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) permet de dépasser ces limites. Par le biais d'un contrat entre une collectivité territoriale, l'État et l'ANAH, l'objectif est d'encourager les propriétaires à effectuer des travaux. Le CESER incite les collectivités territoriales à s'engager dans des opérations programmées, tout en veillant à leur animation.

FACILITER L'ACCÈS DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP À DES LOGEMENTS ADAPTÉS

Pour le CESER, il convient de rapprocher l'offre de la demande de logements adaptés. Certains territoires utilisent pour ce faire la démarche ADALOGIS. Elle permet de recenser les logements adaptés et de mettre en relation les demandeurs en situation de handicap ou de perte d'autonomie avec ces logements. Le CESER préconise la mise en œuvre de la démarche ADALOGIS en Bourgogne. Cet outil doit être porté financièrement et politiquement par une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale.

ADAPTER L'HABITAT AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Le CESER estime nécessaire que les documents d'urbanisme intègrent davantage la question du vieillissement des habitants. Par ailleurs, le CESER incite les collectivités à mettre en place une opération programmée dans le domaine de l'adaptation des logements. Il encourage également la mise en place d'un vaste programme de production de logements adaptés, tant en accession à la propriété que dans les secteurs locatifs privé et social. Le CESER rappelle cependant que la seule adaptation des logements n'a que peu d'utilité : répondre aux besoins des personnes âgées nécessite une prise en compte globale. Ainsi, envisager l'adaptation des logements situés dans des environnements propices au « bon vieillissement » est préférable. Pour lutter contre les difficultés des personnes à anticiper la perte d'autonomie, le CESER préconise l'instauration d'un diagnostic habitat-mobilité à partir de 75 ans. Il aurait pour objectif d'indiquer les éventuels travaux à réaliser dans le logement ou s'il convient d'en changer. Le déménagement pour un logement adapté peut être assimilé à un risque de perte des relations sociales. Pour le CESER, le déménagement doit donc intervenir en dernier recours et bénéficier d'un accompagnement psychologique.
Dans le parc social, le CESER préconise une meilleure identification des logements accessibles, de favoriser les échanges et la construction de petits logements. En outre, le CESER encourage le développement de pratiques originales, telles que la mise à disposition d'un logement permettant à une personne âgée d'accueillir temporairement sa famille dans le même immeuble.
Enfin, le CESER préconise le développement de solutions novatrices entre le domicile et l'hébergement dans une structure spécialisée. En particulier, l'habitat intergénérationnel représente une voie à explorer. Même s'il a conscience que le lien social ne se décrète pas, le CESER souligne que ces initiatives permettent néanmoins de lutter contre l'isolement des personnes âgées.



Le logement intergénérationnel

Dans la plupart des villes universitaires, des systèmes institutionnalisés permettent à des personnes âgées d'accueillir des étudiants en échange de services rendus. Cette forme de cohabitation est appelée le « logement binaire ». L'habitat intergénérationnel va plus loin en faisant cohabiter plusieurs générations. Il permettrait de favoriser le maintien d'un lien avec la société, le sentiment d'être encore utile. Les personnes âgées peuvent devenir pour les enfants des « grands-parents de substitution » tandis que les jeunes, jeunes mères ou étudiants, s'occupent des courses des aînés.

Quelles opinions ?

Ils nous ont apporté leur éclairage

LA VISION DE L'HABITAT



Cécile REMILLIER

Directrice générale de Nièvre Habitat

« Aujourd'hui, la vision de l'habitat est fortement standardisée en termes de règles, de normes… On n'aborde pas le logement à partir des modes de vie, de l'être humain et du vivre-ensemble. On a tendance à penser le bâti avant la vie qui s'y déroulera. »

LOGEMENT ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



Renaud DURAND

Chef du service logement et constructions durables de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bourgogne

« Le logement est une composante majeure de l'aménagement du territoire. Cette notion, fondamentale, souligne également l'une de nos marges de progrès : il est indispensable de décloisonner cette question qui ne devrait pas l'être. »

LES ZONES DÉTENDUES ET L'ENJEU DU VIEILLISSEMENT



Jacques HOJLO

Président de l'Office auxerrois de l'habitat

« Les secteurs détendus ont des besoins. Ils sont d'une nature différente de ceux des zones tendues : ils concernent davantage la réhabilitation des logements. »

« Le logement des personnes âgées est une vraie préoccupation, exponentielle : les demandes d'aménagement sont en augmentation, les résidences seniors se développent…. Il faut néanmoins faire attention à maintenir une mixité générationnelle. »



Bernard SIMON

Directeur général du Toit Bourguignon et de Bourgogne Habitat

« La principale difficulté réside dans le fait que les personnes ne souhaitent pas partir de chez elles, en particulier pour des formules « aseptisées ». Les réponses peuvent être multiples : des Vill'âges bleus, des cœurs de village où l'on favoriserait la vie et la solidarité intergénérationnelle… Maintenir les personnes du troisième âge dans les villages permettrait de créer de l'emploi et de retenir les jeunes. Il n'existe pas de modèle unique. Les réponses doivent être pragmatiques et locales. »



Merci aux personnes auditionnées

Annick ARNAUD-TISSOT, correspondante solidarité et relations externes pour la Côte-d'Or et la Saône-et-Loire, GDF SUEZ ; Maryse AUGENDRE, vice-présidente en charge du logement de la communauté d'agglomération de Nevers ; Yves BARD, président de la CARSAT Bourgogne et Franche-Comté ; Pierre BODINEAU, président de SCIC Habitat ; Didier BOUCHER, directeur adjoint de Nièvre Habitat ; Jérôme DURAIN, 5ème vice-président du conseil régional de Bourgogne, délégué à l'aménagement du territoire et aux politiques contractuelles des pays ; Renaud DURAND, chef du service logement et constructions durables de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bourgogne ; Antoine HIMPENS, attaché territorial Est, GDF SUEZ ; Jacques HOJLO, président de l'Office auxerrois de l'habitat ; Jacques LEGRAIN, président de Nièvre Habitat ; Jean PERRIN, président de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) et vice-président de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ; Grégory PHILBERT, responsable habitat et logement de la communauté d'agglomération de Nevers ; Éric PHILIPPART, directeur général de l'OPAC Saône-et-Loire ; Colette POPARD, vice-présidente du Grand Dijon déléguée au logement, au renouvellement urbain et à la politique de la ville ; Loïc PUTHOD, directeur adjoint de l'aménagement du territoire et de l'habitat et chef du service habitat, cohésion sociale et aménagement du conseil régional de Bourgogne ; Cécile REMILLIER, directrice générale de Nièvre Habitat ; Bernard SIMON, directeur général du Toit Bourguignon et de Bourgogne Habitat ; Bernard TAPIE, directeur de l'accompagnement des publics fragilisés de la CARSAT Bourgogne et Franche-Comté.