

LES CCAS ET L'HABITAT DES SÉNIORS

*Résultats de notre
enquête nationale 2025*

NOVEMBRE 2025





Directeur de la publication
Luc Carvounas

Directeur de la rédaction
Éric Signarbieux

Rédacteur en chef
Michael Szames

Rédacteurs
Elodie Bacoup (Unccas),
Aatiko Conseils

Contributeurs
Les CCAS et CIAS adhérents
participants au groupe de travail national

Coordination éditoriale
Noémie Brazier

Design
Allan Magné, novembre 2025

FAIRE DE L'HABITAT UN LEVIER DU BIEN-VIEILLIR

Vieillir chez soi, dignement et en sécurité, constitue aujourd'hui l'une des grandes aspirations des Français. C'est aussi l'un des principaux défis de nos politiques sociales et territoriales. Le vieillissement de la population, l'allongement de la vie, la transformation des liens familiaux et la rareté du logement adapté appellent une réponse nationale ambitieuse, au plus près des réalités locales.

Les maires, avec leurs CCAS/CIAS, sont les premiers observateurs et les premiers acteurs de cette transformation. Leur action quotidienne, au contact direct des habitants, révèle combien la question de l'habitat dépasse le seul cadre du logement : elle touche à la santé, à la mobilité, aux liens sociaux, au sentiment d'appartenance, bref, à la qualité de vie et à la place que notre société accorde à ses aînés.

Cette enquête nationale menée par l'Unccas le confirme : partout, les équipes sont pleinement mobilisées pour favoriser le maintien à domicile, prévenir la perte d'autonomie, soutenir les aidants, lutter contre l'isolement et inventer de nouvelles formes d'habitat – inclusif, intergénérationnel, participatif – qui redonnent sens au mot « habiter ».

Mais elle met aussi en lumière la réalité des contraintes : un parc de logements souvent inadapté, des financements complexes, des moyens humains limités et la nécessité d'un accompagnement renforcé pour transformer l'expérience locale en politiques pérennes.

Au cœur de cette dynamique, l'Unccas entend consolider le rôle des CCAS/CIAS comme pivots des politiques du bien-vieillir. En partenariat avec la Caisse des Dépôts, avec les bailleurs, avec l'ensemble des acteurs territoriaux, nous poursuivons un objectif clair : faire de l'habitat une question sociale majeure, un levier de prévention, d'inclusion et de solidarité.

Cette publication est à la fois un diagnostic et un engagement. Un diagnostic lucide, fondé sur la parole du terrain ; un engagement collectif pour accompagner, renforcer et faire reconnaître le rôle indispensable des CCAS/CIAS dans la construction d'une société où chacun, quel que soit son âge, puisse continuer à choisir et à vivre pleinement son lieu de vie.

Luc Carvounas
président de l'Unccas
maire d'Alfortville

SOMMAIRE

INTRODUCTION

LES CCAS/CIAS FACE AU DÉFI DU « BIEN HABITER » DES SÉNIORS

- *Le public sénior, une préoccupation croissante* 8
- *Habitat, habiter, habitants : de multiples résonances* 8
- *Une convention pour soutenir l'action du réseau* 9
- *Une enquête nationale pour identifier les actions et les besoins des CCAS/CIAS* 10
 - Trois sources principales de collecte 10
 - Les thèmes abordés 10

1 - QUELLE LECTURE DES ENJEUX DE L'HABITAT DES SÉNIORS LES CCAS/CIAS FONT-ILS AUJOURD'HUI ?

- *Un échantillon représentatif de la diversité territoriale* 11
 - Une typologie par taille de commune 11
 - CCAS et CIAS mobilisés 12
 - Une diversité source de richesse et de défis 12
- *De nouvelles attentes et des logements adaptés : les préoccupations majeures des CCAS/CIAS* 12
 - Les attentes des séniors, priorité n°1 12
 - Une tension entre besoins et offre existante 13
 - Une lecture globalement homogène des besoins 13
- *Des besoins étroitement liés à la nature du territoire* 14
 - Territoires urbains et périurbains :
entre tensions sur le logement et demandes de coordination 14
 - Territoires ruraux et de montagne : isolement et habitat dégradé 14

2 - QUELLE OFFRE DE LOGEMENTS ET D'ÉTABLISSEMENTS POUR LES SÉNIORS EST AUJOURD'HUI PORTÉE PAR LES CCAS/CIAS ?

- *Une offre diversifiée de logements pour personnes âgées* 16
 - Résidences autonomie et au-delà 16
 - Des structures hybrides ou spécifiques 16
 - Des capacités très variables selon les territoires 17
 - Des profils de publics accueillis 17
- *Des conditions de fonctionnement hétérogènes et des moyens souvent contraints* 17
 - Des équipes pluridisciplinaires mais limitées 17
 - Des établissements anciens, nécessitant de lourdes rénovations 18
 - Des obstacles bien identifiés 18
- *Un développement freiné et un positionnement contrasté des CCAS/CIAS* 18
 - Les freins au développement de nouvelles structures 18
 - Les CCAS/CIAS, acteurs pivots dans le développement de l'offre d'établissements 18

3 – COMMENT LES CCAS FAVORISENT-ILS LE MAINTIEN À DOMICILE DES SÉNIORS ?

- **La structuration d'une offre de services : un levier central** 20
 - Une offre médico-sociale existante... 20
 - ...mais fragmentée 21
- **L'adaptation des logements : un enjeu technique et sociétal** 21
 - Des programmes encore peu développés 21
 - Les adaptations prioritaires identifiées 21
 - Les partenariats locaux : une dynamique à consolider 22
 - Des obstacles économiques et humains persistants 23

4 – L'ACTION DES CCAS/CIAS CONTRE L'ISOLEMENT, LEVIER DU BIEN-VIEILLIR ET DE L'HABITAT ADAPTÉ

- **Les CCAS/CIAS particulièrement sensibles à l'isolement social des séniors** 24
 - Un phénomène enraciné dans des dynamiques sociales 25
 - Des effets psychologiques délétères : solitude, anxiété, repli 25
 - Des conséquences économiques importantes pour la société 25
- **Des actions de lutte contre l'isolement de différentes natures** 26
 - La co-construction : un principe encore peu effectif 26
- **Les activités intergénérationnelles et les espaces de convivialité : un levier central** 27
 - Le soutien aux aidants : un levier complémentaire 28
 - La mobilité : un levier essentiel pour rompre l'isolement 29
 - Le bénévolat et l'entraide de proximité : un levier clé 30

5 – QUELLES RESSOURCES LES CCAS DÉDIENT-ILS À LEUR POLITIQUE EN FAVEUR DE L'HABITAT DES SÉNIORS ?

- **Des moyens humains mobilisés pour accompagner le public âgé** 31
- **Des difficultés persistantes de recrutement et de formation** 31
- **Des initiatives pour renforcer les compétences et innover** 32

CONCLUSION

QUELLES PRIORITÉS ET QUELS AXES DE TRAVAIL POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU PUBLIC SÉNIOR EN MATIÈRE D'HABITAT ?

- **Sept constats majeurs** 34
- **Les priorités d'action identifiées par les CCAS/CIAS** 34
 - Renforcer les coopérations territoriales 35
 - Investir dans les ressources humaines 35
 - Déployer des solutions modulables et de proximité 35
 - Soutenir l'adaptation des logements 35
 - Favoriser une politique de prévention globale 35
 - Stabiliser les financements et sécuriser les projets 36

ANNEXES

37-46

LES BESOINS

En 2025, l'Unccas a interrogé 2 472 CCAS et CIAS sur leurs actions et leurs priorités en matière d'habitat des seniors.

Les 368 réponses recueillies mettent en lumière une réalité commune : le logement des seniors est au cœur des préoccupations, tant pour les usagers que pour les collectivités.



96%

des CCAS/CIAS estiment que les attentes des seniors en matière d'habitat constituent un enjeu majeur.



48%

placent la perte d'autonomie au premier rang de leurs préoccupations.



35%

font de la lutte contre l'isolement leur priorité n°1.



95%

des seniors vivent encore à domicile : le maintien « chez soi » reste l'enjeu central.



67%

considèrent les résidences autonomie comme la solution la plus attendue.

Ces constats soulignent que l'habitat des seniors dépasse la seule question de logement : il s'agit de répondre à des enjeux sociaux, humains et territoriaux, qui engagent l'autonomie, le lien social et la dignité.

LES RÉPONSES

des CCAS/CIAS

Face à ces besoins, les CCAS et CIAS s'engagent au quotidien. Leurs actions conjuguent gestion d'établissements, maintien à domicile, partenariats avec les bailleurs et solutions innovantes pour favoriser le bien-vieillir sur chaque territoire.



34%

gèrent au moins un établissement destiné aux séniors (2,2 en moyenne par CCAS).



51%

disposent d'une offre médico-sociale de maintien à domicile.



31%

ont recours à MaPrimeAdapt' pour adapter les logements.



40%

déploient des services de transport à la demande pour rompre l'isolement.



43%

forment leurs agents aux spécificités du vieillissement.

Ces chiffres traduisent la mobilisation d'un réseau en première ligne. Malgré des moyens parfois contraints, les CCAS et CIAS inventent, coordonnent et mettent en œuvre des solutions concrètes pour permettre aux séniors de continuer à habiter dignement leur territoire et d'y trouver leur place.

INTRODUCTION

LES CCAS/CIAS FACE AU DÉFI DU « BIEN HABITER » DES SÉNIORS

Le public sénior, une préoccupation croissante

En France, **les plus de 65 ans représentent 14,5 millions de personnes**, soit 21 % de la population (données Insee 2023). En 2040, si l'ensemble de la population française augmente de 7,7 %, le nombre de personnes de plus de 65 ans augmentera, lui, de 45 %. En 2052, cette population représenterait 28 %¹ de la population.

Ce basculement démographique impose la mise en œuvre de politiques nationales et locales adaptées. L'entrée dans cette tranche d'âge constitue en effet une étape charnière souvent marquée par :

- une **baisse des revenus** liée au passage à la retraite ;
- une **perte progressive d'autonomie** (2,5 millions de personnes âgées concernées aujourd'hui, près de 4 millions attendues en 2050)² ;
- un **affaiblissement des liens sociaux et familiaux** (2 millions de séniors déclarent se sentir isolés, dont 530 000 en isolement extrême) ;
- des **déménagements subis**, synonymes de perte de repères et d'éloignement des proches.

Habitat, habiter, habitants : de multiples résonnances

Parmi les problématiques rencontrées par le public sénior, la question de l'habitat est centrale. Le vieillissement entraîne une **diminution des capacités** sensorielles et fonctionnelles. Cette évolution naturelle complexifie le rapport de l'individu à son environnement, et de fait sa vie quotidienne : difficulté à ouvrir une porte, à utiliser des volets, à lire un plan de bus à percevoir un signal sonore, etc. La médication, les douleurs, la fatigue, la baisse des sens augmentent le risque de chute.

Chaque année, 2 millions de personnes âgées de plus de 65 ans sont victimes de chutes en France³, première cause de décès accidentel chez les séniors. En 2010, chez les personnes âgées de 65 ans et plus, 85 % des recours aux services d'urgence pour un accident de la vie courante ont pour origine une chute. Cette proportion augmente progressivement avec l'âge, pour atteindre 93 % pour les 85 ans et plus⁴. 70 % des chutes ont lieu au domicile⁵. Conséquences : 130 000 hospitalisations, 10 000 décès chaque année, et pour 40 % des personnes âgées hospitalisées, l'impossibilité de retourner chez elles.

Or, **seuls 16 % des séniors ont aménagé leur logement pour prévenir les chutes**, bien que 96 % des Français reconnaissent l'importance de l'aménagement du domicile pour prévenir ces risques⁶.

1 - Drees, *L'état de santé de la population en France*, septembre 2022.

2 - Le Monde, *En 2050, la France pourrait compter 4 millions de personnes de plus de 60 ans en perte d'autonomie*, juillet 2019.

3 - Ministère chargé de l'autonomie, *plan antichute des personnes âgées*, février 2022.

4 - Enquête permanente sur les accidents de la vie courante (EPAC), 2021.

5 - HAS, *Bonnes pratiques, Personnes âgées à risque de chute - Prescription d'activité physique*, 2024.

6 - https://www.assurance-prevention.fr/seniors-risque-accident-vie-courante-chute-domestique/?utm_source=chatgpt.com

Face à cette situation, des politiques publiques ont été mises en place pour favoriser l'adaptation des logements. Le dispositif MaPrimeAdapt', lancé en 2024, vise à financer l'adaptation de 680 000 logements d'ici à 2032.

95 % des seniors de plus de 65 ans vivent encore à leur domicile, soit 14 millions de personnes. L'enjeu est donc de leur permettre de continuer à vivre chez eux le plus longtemps possible dans de bonnes conditions.

La notion de logement est souvent confondue avec celle d'habiter. Or, cette dernière est plus englobante.

« Faire de l'habitat une question sociale avant d'en faire une question d'urbanisme : quand on parle d'habiter, on parle d'abord de l'habitant, avant de s'intéresser au bâti. L'enjeu est de réhumaniser l'habitat, et tout particulièrement l'habitat des seniors »

Khaled Belmekki,
adjoint Vie sociale et économie, Thouaré-sur-Loire

Aussi la notion d'habitat doit-elle s'apprécier largement, en tenant compte des quatre dimensions suivantes :

- 1 - spatiale et matérielle** : logement lui-même (forme, adaptations), aménagement du territoire de vie, offre de services et la mobilité au sein de ce territoire ;
- 2 - sociale et culturelle** : relations de voisinage et de communauté, modes de vie et pratiques quotidiennes, sentiment d'appartenance au territoire ;
- 3 - économique** : coût lié au fait d'habiter (loyer, charges, entretien) ;
- 4 - psychologique et existentielle** : sentiment de bien-être, de sécurité, expérience affective d'être « chez soi »

Les CCAS/CIAS, acteurs essentiels de « l'habiter »

Les CCAS/CIAS occupent une place clé dans la mise en œuvre des politiques de prévention au niveau local. Établissements publics administrés par les communes, ils ont pour mission d'animer une action générale de prévention et de développement social. À ce titre, ils sont en première ligne pour :

- **identifier les besoins** des seniors ;
- **coordonner les aides** ;
- **mettre en place des solutions** adaptées.

Une convention pour soutenir l'action du réseau

Consciente de ces enjeux, **l'Unccas a signé avec la Caisse des Dépôts et Consignations une convention de partenariat 2024-2028 destinée à renforcer l'action des CCAS et CIAS** en matière d'accompagnement du bien-vieillir.

La priorité de cette convention est de soutenir les projets liés à l'habiter, en orientant les actions du réseau vers l'adaptation et la modernisation des équipements et services de proximité dédiés au bien-vieillir, notamment dans les champs de l'habitat, du logement et de l'hébergement.

Cette convention se traduit par plusieurs initiatives :

- la constitution et l'animation d'un groupe de travail national, chargé de partager les préoccupations des CCAS/CIAS sur l'adaptation de la ville au vieillissement ;
- le lancement d'une enquête nationale sur l'habitat des seniors, dont les résultats nourrissent le présent document.

Une enquête nationale pour identifier les actions et les besoins des CCAS/CIAS

En janvier 2025, l'Unccas a lancé une enquête nationale auprès de l'ensemble des CCAS/CIAS adhérents sur la thématique de l'habitat des seniors. L'objectif était double :

- 1** - objectiver l'action des CCAS dans ce champ ;
- 2** - partager constats, besoins et bonnes pratiques des territoires, afin de proposer un accompagnement adapté aux structures du réseau.

L'enquête a été construite avec l'appui du groupe de travail national, du cabinet Aatiko Conseils et du groupe Alogia. Elle a permis de consolider des statistiques nationales, mais aussi de dégager un bilan et des perspectives pour l'action des CCAS/CIAS en faveur des seniors dans leurs différents modes d'habiter le territoire.

Trois sources principales de collecte

- 1** - Un questionnaire en ligne adressé à 2 472 CCAS/CIAS adhérents (cible : directeurs de CCAS/CIAS).
- 2** - Huit entretiens réalisés avec des CCAS/CIAS et des partenaires.
- 3** - Deux ateliers organisés avec le groupe de travail national, pour approfondir les premiers résultats, en particulier sur le volet « préconisations ».

Les thèmes abordés

Les CCAS/CIAS ont été interrogés sur :

- 1** - leur perception du public senior ;
- 2** - les actions déjà déployées pour répondre à leurs préoccupations ;
- 3** - leurs priorités pour demain.

Ce document restitue les résultats de l'enquête autour de six interrogations majeures :

- 1** - Quelle lecture des enjeux de l'habitat des seniors les CCAS/CIAS font-ils aujourd'hui ?
- 2** - Quelle offre de logements et d'établissements à destination des seniors est actuellement portée par les CCAS/CIAS ?
- 3** - Comment les CCAS/CIAS favorisent-ils le maintien à domicile des seniors ?
- 4** - En quoi leurs actions contre l'isolement contribuent-elles à améliorer l'habitat des seniors ?
- 5** - Quelles ressources les CCAS/CIAS mobilisent-ils pour leur politique en faveur de l'habitat des seniors ?
- 6** - Quelles priorités et quels axes de travail se dessinent pour demain afin de répondre aux besoins du public senior ?

QUELLE LECTURE DES ENJEUX DE L'HABITAT DES SÉNIORS LES CCAS/CIAS FONT-ILS AUJOURD'HUI ?

LES CHIFFRES CLÉS

■ 2 472 CCAS/CIAS contactés, dont **368 répondants**, soit un taux de retour de 15,7 %

■ **90 % des répondants dans des petites villes**, avec de fortes variations régionales¹

■ Les **préoccupations principales** des CCAS/CIAS portent sur la **perte d'autonomie** (48 %) et la lutte **contre l'isolement** social (35 %)

1 - Cf. annexes

Un échantillon représentatif de la diversité territoriale

Cet échantillon, composé en grande majorité de petites et moyennes villes, reflète l'investissement du réseau dans la réflexion sur l'habitat des seniors et permet d'éclairer les réalités locales. Les réponses proviennent de l'ensemble du territoire, Hexagone et outre-mer. La répartition régionale met en évidence :

- 14 % des répondants en Auvergne-Rhône-Alpes ;
- 10 % dans les Hauts-de-France ;
- 10 % dans les Pays de la Loire.

Une typologie par taille de commune

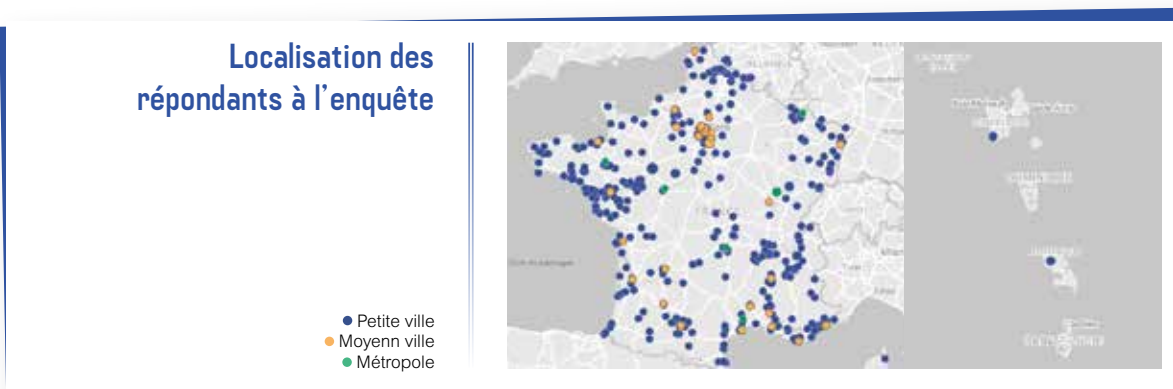
- Petites villes (moins de 20 000 habitants) : 90 % de l'échantillon.
- Villes moyennes (20 000 à 100 000 habitants) : 8 %.
- Grandes villes ou métropoles (plus de 100 000 habitants) : 2 %.

Cette répartition est cohérente avec le paysage municipal français, où :

- les petites villes représentent 98 % des communes ;
- les villes moyennes environ 1 % ;
- les grandes villes, seulement 42 communes, soit 0,001 %.

CCAS et CIAS mobilisés

La majorité des répondants sont des CCAS, mais plusieurs CIAS – notamment en milieu rural – ont également participé.



Une diversité source de richesse et de défis

Ce panel de répondants illustre une grande variété de situations territoriales : pression foncière, vieillissement démographique, accès plus ou moins aisé aux services. **Cette diversité constitue à la fois une richesse et un défi pour l'action sociale locale.** Elle souligne la nécessité de développer des **solutions modulables**, adaptées aux ressources disponibles, aux dynamiques territoriales et aux réseaux d'acteurs en place.

De nouvelles attentes et des logements adaptés : les préoccupations majeures des CCAS/CIAS

Les attentes des seniors, priorité n° 1

Pour 96 % des répondants, la prise en compte des nouvelles attentes des seniors en matière d'habitat constitue l'enjeu majeur.

L'analyse des verbatims confirme deux préoccupations centrales :

- **autonomie et adaptation des logements** : près de 50 % des répondants évoquent la perte d'autonomie liée au vieillissement, avec une insistance particulière sur le mot « perte », traduisant une crainte profonde ;
- **évolution prioritaire attendue** : la création de logements plus adaptables, tenant compte de la santé, de la mobilité réduite et des ressources financières limitées.

« On observe une augmentation du nombre de personnes âgées sur le territoire, notamment des plus de 75 ans, qui se rapprochent du centre et des services de soins. La ville est plutôt jeune, mais il s'agit principalement d'étudiants qui ne s'installent pas forcément sur le long terme. On constate également une augmentation de la précarité des seniors sur le territoire. »

Céline Le Mercier,
responsable du service Cap senior aidant, direction de l'action gériatrique du CCAS d'Angers

Une tension entre besoins et offre existante

Les CCAS/CIAS relèvent une **augmentation des besoins qui contraste avec un manque ou une inadéquation des structures existantes**, faisant craindre une réponse insuffisante face au vieillissement démographique.

Des attentes complémentaires – signalées par 5 à 10 % des répondants - émergent également, concernant :

- la proximité des commerces ;
- le coût des loyers ;
- la qualité des services d'accompagnement (aides à domicile, isolation, portage de repas, transport, accompagnement administratif).

Ces éléments soulignent la nécessité d'une offre globale de logements :

- adaptés physiquement ;
- soutenables financièrement ;
- intégrés à l'environnement urbain et social.

L'enquête et les entretiens qualitatifs révèlent plusieurs constantes :

- la volonté des seniors de rester chez eux le plus longtemps possible ;
- le besoin croissant de logements adaptés (accessibilité, sécurité, proximité des services) ;
- l'isolement social, particulièrement marqué dans les communes rurales ;
- une demande renforcée de services de proximité (aide à domicile, transport, portage de repas, accompagnement administratif).

Une lecture globalement homogène des besoins

Dans certains départements, bien que la proportion de seniors soit élevée, les CCAS/CIAS déclarent ne pas intervenir directement sur l'habitat, considérant que ce champ dépasse leur vocation première, centrée sur l'action sociale de proximité. Les besoins restent néanmoins bien connus : logements trop grands, inadaptés, éloignés des commerces ou encore situations de solitude.

Parallèlement, plusieurs CCAS expriment la volonté de **développer de nouvelles formes d'habitat inclusif**, à condition de disposer de moyens humains et financiers renforcés.

Les répondants estiment qu'il existe une demande pour :

- résidences autonomie : 67 % ;
- résidences intergénérationnelles : 29 % ;
- bguinages : 15 %.

Trois thématiques transversales émergent, quels que soient les territoires :

- 1** - développer une offre intermédiaire entre le domicile et l'Ehpad, sous la forme de logements adaptés avec services ;
- 2** - renforcer le repérage des publics isolés, notamment dans les zones rurales ou dispersées ;
- 3** - former les agents aux spécificités du vieillissement, au montage de projets habitat et à la coopération avec les acteurs du logement.

Ces orientations **doivent être déclinées localement**, en fonction des ressources disponibles, de la configuration territoriale (urbain/rural) et des dynamiques d'acteurs existantes. Le déploiement de solutions adaptées suppose une **coordination renforcée entre institutions, professionnels et usagers**, ainsi qu'un **ancrage territorial fort des politiques de l'habitat et du vieillissement**.

Des besoins étroitement liés à la nature du territoire

Territoires urbains et périurbains : entre tensions sur le logement et demandes de coordination

Dans les départements les plus urbanisés, les préoccupations principales portent sur :

- le manque de logements accessibles et adaptés ;
- la complexité du parcours résidentiel pour les personnes âgées ;
- le besoin de coordination interinstitutionnelle.

Ainsi, le CCAS de Sucy-en-Brie (Val-de-Marne) souligne la **nécessité d'une meilleure articulation entre pourvoyeurs de logement et d'hébergement, et acteurs médico-sociaux**. D'autres CCAS insistent sur la pression foncière et la difficulté pour les seniors à se maintenir dans leur logement.

Territoires ruraux et de montagne : isolement et habitat dégradé

Dans des départements plus ruraux, les enjeux sont différents et fortement marqués par :

- l'éloignement des services ;
- la solitude des personnes âgées, souvent « invisibles » ;
- la dégradation du parc de logements individuels.

Le CCAS de Briançon (Hautes-Alpes) cite par exemple le **repérage des seniors isolés comme une priorité absolue**.

Les réponses des CCAS/CIAS mettent en lumière une forte hétérogénéité des réalités locales. Elles appellent à des solutions territorialisées, adaptées aux ressources disponibles, au tissu associatif, à l'offre existante et aux dynamiques démographiques.

Lecture des enjeux de l'habitat des seniors par les CCAS/CIAS : principaux enseignements

Les 368 CCAS/CIAS interrogés révèlent :

- une prise de conscience croissante des enjeux liés à l'habitat des seniors, dans des contextes territoriaux très divers ;
- des préoccupations largement partagées : maintien à domicile, adaptation des logements, lutte contre l'isolement ;
- la nécessité de réponses territorialisées.

Selon les territoires, les défis diffèrent :

- **urbain/périurbain** : pression foncière, besoin de coordination accrue entre acteurs ;
- **rural/montagne** : repérage des personnes isolées et des aidants, vétusté du parc de logements, manque d'offres alternatives à l'Ehpad.

Partout, l'évolution des attentes des aînés appelle des **solutions modulables**, intégrant services de proximité et accompagnement renforcé.

QUELLE OFFRE DE LOGEMENTS ET D'ÉTABLISSEMENTS POUR LES SÉNIORS EST AUJOURD'HUI PORTÉE PAR LES CCAS/CIAS ?

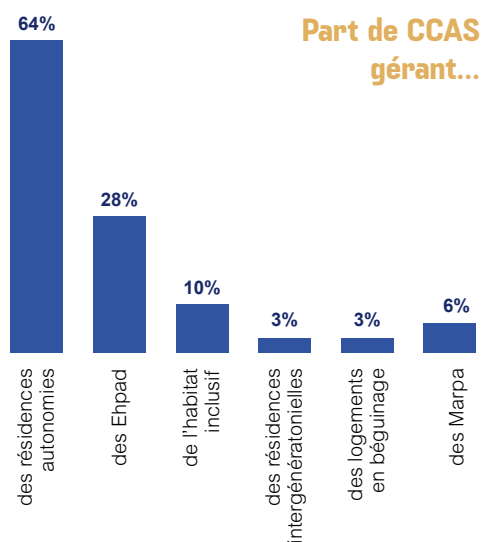
LES CHIFFRES CLÉS

■ **À noter** : ces données doivent être interprétées avec prudence. Elles comportent un biais d'analyse dans la mesure où elles ne reflètent pas pleinement la réalité du réseau, notamment en ce qui concerne l'implication des structures dans la gestion d'habitats inclusifs, de résidences intergénérationnelles, de béguinages ou de maisons d'accueil et de résidence pour l'autonomie (Marpa).

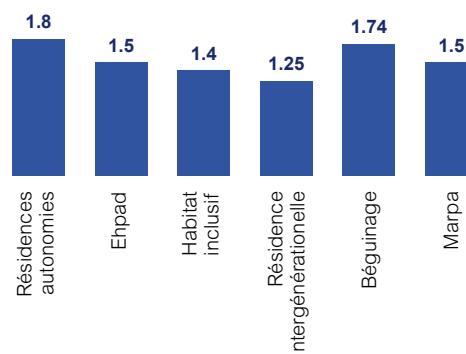
■ **34% des CCAS/CIAS** répondants gèrent un ou plusieurs **établissements** à destination des seniors

■ En moyenne, un CCAS gère **2,2 établissements** et disposent de **97 places** (tous types d'établissements confondus)

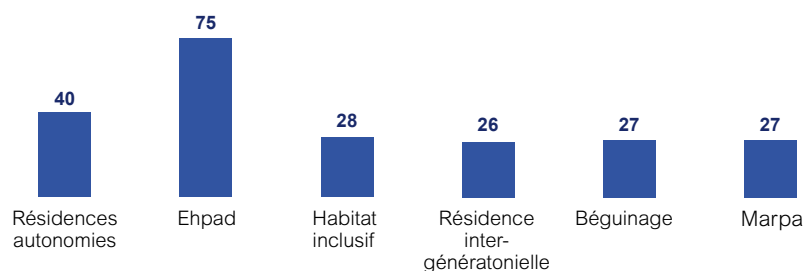
Parmi les répondants qui portent des structures :



Nombre moyen de résidences en gestion



Nombre moyen de places par établissement



Une offre diversifiée de logements pour personnes âgées

Résidences autonomie et au-delà

Parmi les CCAS/CIAS ayant répondu à l'enquête, 34 % déclarent être gestionnaires, cogestionnaires ou partenaires d'un ou plusieurs types d'établissements ou dispositifs de logement destinés aux personnes âgées.

La typologie des établissements (cf. annexe) est variée, mais dominée par les résidences autonomie, mentionnées dans plus de la moitié des cas. Celles-ci sont le plus souvent gérées directement par les CCAS/CIAS ou en partenariat avec des bailleurs sociaux et les communes. Leur vocation sociale est réaffirmée : permettre le maintien à domicile dans un cadre sécurisé, avec un accompagnement social de proximité.

Moins nombreux mais en progression, plusieurs CCAS citent :

- des **projets d'habitat inclusif**, portés avec des associations ou des bailleurs, souvent encore en phase de réflexion ou de montage ;
- des **béguinages** ou formes d'habitat participatif, essentiellement en milieu rural ou dans des communes de taille intermédiaire (ex. Alès, Saverne, Villaines-la-Juhel) ;
- plus rarement, des **Ehpad**, généralement sous forme de cogestion ou de délégation de service public ;
- des **Marpa**, peu citées car gérées le plus souvent par d'autres opérateurs, mais auxquelles certains CCAS contribuent via l'animation ou leur portage administratif.

Des structures hybrides ou spécifiques

À noter que quelques répondants mentionnent également des structures spécifiques ou hybrides, telles que :

- des résidences intergénérationnelles ;
- des logements intégrés à des centres sociaux ou à d'anciens foyers-logements anciens réhabilités ;
- de **petites résidences collectives** pour personnes âgées autonomes (cf. CCAS de Lannion ci-dessous)

FOCUS

La perméabilité entre les offres de logement : l'exemple du CCAS de Lannion¹

Contexte et objectifs

Le CCAS de Lannion gère 4 Ehpad (dont 2 hospitaliers) mais aussi 2 petites résidences autonomes (8 et 9 logements). Ces résidences visent à proposer une alternative aux Ehpad pour des personnes âgées autonomes.

Résultats

Des liens croissants et appréciés entre résidences et Ehpad : activités mutualisées, possibilité de bénéficier des services de repas et déjeuners à l'Ehpad.

Ces échanges contribuent à **déstigmatiser l'Ehpad** et à faciliter indirectement le parcours résidentiel : les résidents connaissent mieux le fonctionnement, le personnel et les autres résidents.

Le fait que le même référent CCAS suive les deux types d'établissements crée une relation de confiance et aide à dépasser certaines peurs.

Conditions de mise en œuvre

La réussite dépend de l'implantation géographique : il est nécessaire de disposer d'établissements complémentaires dans la même zone.

Les établissements de petite taille étant souvent déficitaires, leur viabilité suppose des moyens conséquents pour un nombre limité de bénéficiaires.

Une bonne pratique consiste à capitaliser sur une première expérience réussie et à envisager l'ouverture de plusieurs résidences sur le territoire.

1 - Entretien avec Tiphaine Robbe, chargée de mission « Bien-vieillir », CCAS de Lannion.

Des capacités très variables selon les territoires

Le nombre de places offertes varie fortement en fonction de la taille des communes et des moyens dont disposent les CCAS.

- **Résidences autonomie** : en moyenne **40 logements**, certaines structures atteignant une centaine de places.
- **Habitats inclusifs** : grande variabilité, de **3 places** (CCAS de l'Epci de Lamballe-Terre-et-Mer) à **60 places** (CCAS de Villebon-sur-Yvette).
- **Ehpad** : 38 % des CCAS/CIAS répondants déclarent être impliqués dans leur gestion. La capacité d'accueil s'échelonne de **20 à 250 lits**. La demande reste significative : **66 % des CCAS/CIAS** indiquent recevoir des sollicitations pour ce type d'établissement.

Ces données doivent toutefois être interprétées avec prudence. Elles reflètent uniquement la réalité des répondants à l'enquête – un échantillon non représentatif à l'échelle nationale – alors même que seuls 10 % des Ehpad publics sont gérés par des adhérents Unccas. De plus, la préférence marquée des personnes âgées reste le maintien à domicile, tant que celui-ci demeure possible.

Des profils de publics accueillis

Les structures gérées par les CCAS accueillent principalement :

- des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie ;
- disposant de revenus modestes.

Plusieurs répondants soulignent toutefois l'accueil de publics en situation de grande précarité ou confrontés à des problématiques complexes :

- isolement ;
- troubles de santé mentale ;
- précarité énergétique.

Ces situations exigent un accompagnement renforcé et, parfois, la mise en place de solutions alternatives.

Au niveau national, les acteurs observent une augmentation du niveau de dépendance à l'entrée en Ehpad, tendance qui accentue la nécessité de développer des solutions intermédiaires entre le domicile et l'hébergement médicalisé.

Des conditions de fonctionnement hétérogènes et des moyens souvent contraints

Des équipes pluridisciplinaires mais limitées

Les établissements gérés ou cogérés par les CCAS/CIAS s'appuient le plus souvent sur des équipes pluridisciplinaires :

- agents chargés de la gestion locative ou technique ;
- animateurs sociaux ou coordinateurs ;
- parfois personnels d'entretien ou de restauration.

Cependant, les moyens humains restent réduits, avec une forte implication des agents du CCAS. Le temps consacré à l'accompagnement social est fréquemment jugé insuffisant au regard des besoins des habitants².

Les services diffèrent fortement selon les établissements :

- **les plus fréquents** : activités culturelles et animation, restauration, veille sociale, entretien des locaux ;
- **compléments possibles** : téléassistance, soins infirmiers à domicile via des conventions, permanences de partenaires.

2 - Ces temps, non financés en résidence autonomie, peuvent expliquer ce sentiment. Les forfaits autonomie sont, principalement, consacrés aux animations avec des financements d'ETP pour ce faire.

Beaucoup de CCAS/CIAS signalent des **difficultés à pérenniser les animations et actions collectives**, faute de moyens humains ou de financements réguliers. La continuité des services dépend souvent de financements externes (CNSA, agences régionales de santé, collectivités territoriales). Plusieurs CCAS/CIAS évoquent des discontinuités de financement, fragilisant l'offre dans le temps.

Des établissements anciens, nécessitant de lourdes rénovations

La majorité des établissements cités appartiennent aux **communes ou aux CCAS/CIAS eux-mêmes (58 %)**. Dans d'autres cas, la gestion est assurée via un bail emphytéotique ou une convention avec un bailleur social ou une intercommunalité.

L'état du bâti apparaît comme une préoccupation centrale : de nombreux établissements étant anciens et nécessitant :

- des **rénovations énergétiques** (isolation, chauffage, ventilation) ;
- des **aménagement pour l'accessibilité** (ascenseurs, sanitaires, seuils, signalétique) ;
- des **réaménagements intérieurs et extérieurs** pour favoriser le lien social, préserver l'intimité, améliorer l'ergonomie et prévenir la perte d'autonomie.

Des obstacles bien identifiés

Les freins à ces rénovations sont partagés par l'ensemble des répondants :

- des **coûts d'investissement très élevés** ;
- la **complexité des montages financiers et administratifs** (subventions, autorisations, coordination des financeurs) ;
- parfois, l'**absence d'ingénierie technique** au sein du CCAS/CIAS pour piloter ces projets.

Un développement freiné et un positionnement contrasté des CCAS/CIAS

Les freins au développement de nouvelles structures

Lorsqu'ils sont interrogés sur les obstacles à la création ou à l'extension de structures pour seniors, les CCAS/CIAS mettent en avant quatre difficultés majeures :

- 1 - la rareté des financements croisés** pour des projets hybrides (logement + service + animation) ;
- 2 - le manque de foncier disponible**, particulièrement en centre-ville ou dans les zones attractives ;
- 3 - la complexité administrative et réglementaire croissante**, surtout pour les formes d'habitat innovant (inclusif, intergénérationnel, colocation seniors) ;
- 4 - le déficit de portage politique local**, ou du moins de priorisation sur cette thématique dans les agendas municipaux ou intercommunaux.

Certains CCAS/CIAS expriment aussi des réserves à endosser le rôle de gestionnaire d'établissement. Ils préfèrent :

- soutenir les projets portés par d'autres acteurs (bailleurs sociaux, associations) ;
- se positionner comme animateurs territoriaux ou coordinateurs, plutôt que comme opérateurs directs.

Les CCAS/CIAS, acteurs pivots dans le développement de l'offre d'établissements

La perception du rôle des CCAS/CIAS dans la gestion des établissements apparaît contrastée :

- **64 % des répondants se considèrent comme des opérateurs légitimes**, porteurs d'une mission sociale de proximité et capables de créer du lien entre politiques sociales, logement, santé et solidarités locales ;
- **d'autres estiment que la gestion directe d'un établissement dépasse leur cœur de métier**, et privilégient des rôles de facilitateur, de financeur ponctuel ou d'interface entre les publics et les porteurs de projet.

Même lorsqu'ils ne sont pas gestionnaires directs de structures d'accueil, les CCAS/CIAS se positionnent comme des acteurs pivots du territoire : repérage des besoins, mobilisation de partenaires, accompagnement des évolutions du logement des seniors.

Illustrations de cette diversité de positionnements :

• *Ville de Thouaré-sur-Loire*

Le développement de l'offre de logements pour seniors est principalement porté par les neuf bailleurs de la Métropole nantaise. Pour autant, la Ville et le CCAS y jouent un rôle majeur. Chaque année, une réunion inter-bailleurs est organisée pour passer en revue les questions d'habitat et la diversification de l'offre, en concertation avec le CCAS. Comme le souligne la collectivité : « *Les politiques d'urbanisme sont avant toute chose des politiques sociales.* »³

• *CCAS de Nogent-sur-Oise*

Ce CCAS insiste sur la nécessité de **repérer les besoins des usagers** pour accompagner les dynamiques locales. Il facilite la réalisation d'**études de marché**, permettant d'identifier et de préciser les besoins afin de développer des offres adaptées aux dynamiques de peuplement du territoire.

• *CCAS d'Épinay-sur-Seine*

Ce CCAS démontre l'**importance des partenariats stratégiques** pour améliorer la prise en charge dans les établissements qu'il gère. Il a notamment développé des collaborations renforcées avec les hôpitaux de secteur, afin de mieux accompagner les résidents de résidences autonomie confrontés à des troubles psychiques et ainsi fluidifier leur parcours.

Offre de logements et d'établissements pour seniors : principaux enseignements

Cette partie met en évidence la **diversité et la complexité de l'implication des CCAS/CIAS** dans la gestion et le soutien aux dispositifs de logement pour personnes âgées.

A retenir :

- les résidences autonomie restent la forme la plus répandue ;
- un intérêt croissant pour des alternatives comme l'habitat inclusif ou les béguinages, souvent encore au stade de projet.

Les établissements gérés accueillent principalement des personnes âgées autonomes à revenus modestes, mais doivent aussi répondre à des situations de précarité croissante.

Les défis majeurs rencontrés par les CCAS/CIAS :

- des **moyens humains limités**, avec un temps d'accompagnement social jugé insuffisant ;
- une **pérennité fragile des services**, dépendant de financements extérieurs souvent instables ;
- de **nombreux établissements anciens**, nécessitant d'importantes rénovations freinées par des obstacles techniques, financiers et administratifs.

Enfin, les CCAS/CIAS oscillent entre différents rôles - opérateurs directs, partenaires ou facilitateurs - mais demeurent dans tous les cas des **acteurs clés de la réponse locale** face aux enjeux du vieillissement.

3 - Entretien avec Khaled Belmekki, adjoint Vie sociale et économie, commune de Thouaré-sur-Loire.

COMMENT LES CCAS FAVORISENT-ILS LE MAINTIEN À DOMICILE DES SÉNIORS ?

LES CHIFFRES CLÉS

■ **À noter** : ces données doivent être interprétées avec prudence, car elles ne reflètent pas pleinement la réalité du réseau.

■ **51 % des CCAS disposent d'une offre médico-sociale pour le maintien à domicile** : services à domicile (27 %), services de soin (19 %) et accompagnement social (19 %)

■ **31 % recourent à MaPrimeAdapt** pour aider à l'adaptation des logements

■ **31 % ont signé une convention avec un ou plusieurs bailleurs sociaux**

■ **56 % ont conclu des conventions avec les structures et réseaux du territoire** pour développer des actions en faveur du bien-vieillir et du maintien à domicile

L'enquête fait ressortir deux leviers essentiels :

- l'adaptation du logement, en tant que lieu de vie, de mémoire et de sécurité, constitue la condition matérielle de l'autonomie ;
- le développement des services de proximité, en appui pour compenser les fragilités et sécuriser le quotidien.

La structuration d'une offre de services : un levier central

Une offre médico-sociale existante...

La moitié des CCAS/CIAS interrogés déclarent proposer une offre médico-sociale orientée vers le maintien à domicile, principalement via les services à domicile, les soins et l'accompagnement social.

Le mot « service » est omniprésent dans les réponses et recouvre un large éventail de besoins : accès aux soins, commerces de proximité, transports, aide humaine... Ce constat traduit l'émergence d'un nouveau modèle d'habitat : un habitat facilitant, commode, ancré dans son environnement.

...mais fragmentée

Le **portage de repas apparaît comme un service central**, répondant aux besoins les plus immédiats. Ce maillage de services reflète une volonté de répondre à la pluralité des besoins (aide alimentaire, soins de santé, prévention de l'isolement), mais il témoigne aussi de la fragmentation des dispositifs. D'un point de vue sociologique, cette fragmentation génère deux risques :

- 1 - des inégalités territoriales**, notamment entre zones urbaines et rurales où l'offre de services est souvent plus clairesmée ;
- 2 - un stress psychologique pour les usagers âgés**, confrontés à une multiplicité d'intervenants non coordonnés. alors qu'ils ont justement besoin de repères stables et d'un accompagnement lisible.

L'adaptation des logements : un enjeu technique et sociétal

Des programmes encore peu développés

Seuls 14 % des CCAS disposent d'un programme communal d'adaptation des logements. Plusieurs freins sont invoqués :

- manque de compétences ou de formation (25 %) ;
- transfert de compétence à d'autres structures (20 %) ;
- manque de personnel ou de moyens (10 %).

Ces chiffres traduisent une faiblesse structurelle qui empêche de déployer une politique proactive. Ils mettent en évidence une tension entre une volonté politique souvent affirmée et la capacité opérationnelle réelle des acteurs.

Le maintien à domicile suppose en effet :

- une anticipation et une planification des adaptations ;
- une coopération renforcée avec les autres niveaux de collectivités (intercommunalités, départements).

Du point de vue psychologique, l'absence d'une politique lisible et active peut renforcer chez les seniors un sentiment de relégation, accentuant les risques d'isolement et de fragilité.

Les adaptations prioritaires identifiées

Parmi les demandes exprimées par les CCAS/CIAS, cinq types d'adaptation représentent 90 % des réponses :

- 1** - installation de douches à l'italienne (30 %) ;
- 2** - systèmes de téléassistance (18 %) ;
- 3** - barres de maintien (18 %) ;
- 4** - amélioration de l'accessibilité générale au logement ;
- 5** - installation de toilettes surélevées.

Ces demandes traduisent une logique fonctionnelle forte : éviter les chutes, sécuriser les déplacements, faciliter la toilette. Mais elles reflètent aussi une volonté de préserver l'autonomie et la dignité des personnes âgées. **L'enjeu est donc autant technique que sociétal** : adapter le logement, c'est aussi reconnaître la place des personnes âgées dans la société.

Toutefois, certains CCAS/CIAS indiquent ne pas être compétents pour évaluer ces besoins ou n'enregistrent pas de demande spécifique. Ce flou renvoie à une **méconnaissance possible des dispositifs disponibles**, mais aussi à une **difficulté à créer du lien avec les publics les plus isolés**.

Les partenariats locaux : une dynamique à consolider

Une structuration progressive

Près d'un tiers des CCAS/CIAS répondants déclarent avoir signé des conventions avec des bailleurs sociaux ou d'autres partenaires locaux.

Ces conventions concernent :

- en priorité, l'adaptation des logements (30 à 40 %) ;
- ensuite, la gestion des attributions, la politique des loyers et l'accompagnement global des seniors (environ 10 % chacun).

Cette dynamique permet de consolider des stratégies locales en faveur du maintien à domicile, mais elle reste encore **insuffisamment déployée** à l'échelle du réseau.

Un enjeu territorial, économique et social

La collaboration avec les bailleurs est identifiée comme une piste essentielle :

- **territorialement**, elle favorise une réponse adaptée aux besoins locaux ;
- **économiquement**, l'adaptation d'un logement existant coûte moins cher qu'une entrée en institution ;
- **sociologiquement**, elle contribue à renforcer la cohésion locale, en inscrivant les bailleurs dans une logique de santé publique et de prévention de la dépendance.

Ces conventions traduisent également une évolution : les bailleurs sociaux deviennent de véritables acteurs de l'écosystème du bien-vieillir.

Un exemple concret : Nogent-sur-Oise

Grâce à la mise en place de partenariats, certains CCAS permettent aux seniors d'avoir accès à la présentation de solutions d'adaptation des logements. Le CCAS de Nogent-sur-Oise illustre l'intérêt de ces partenariats : il met à disposition des seniors un camion mobile présentant un logement adapté, permettant de sensibiliser le public aux solutions existantes.

Des obstacles économiques et humains persistants

Les CCAS/CIAS se heurtent à des difficultés majeures pour déployer une politique d'adaptation des logements aux seniors, au premier rang desquelles figure la question économique.

- **42 % des CCAS déclarent recourir à des dispositifs existants** (Anah, MaPrimeAdapt, aides départementales, caisses de retraite).
- **31 % des structures utilisent MaPrimeAdapt.**

Ce taux est encourageant, mais reste perfectible. Le dispositif est jugé utile, par un quart des répondants, mais plus de la moitié dénoncent la lourdeur administrative. Cette réalité interroge directement les conditions d'accès aux droits.

Pour de nombreuses personnes âgées, en perte d'autonomie ou isolées, la difficulté à s'informer, à constituer un dossier ou à suivre une procédure complexe, peut s'avérer décourageante, voire anxiogène, conduisant parfois au renoncement.

Les CCAS insistent donc sur :

- la nécessité d'un **accompagnement renforcé** des seniors dans ces démarches ;
- le rôle central de l'**intermédiation sociale**, qui suppose des moyens humains accrus ;
- l'importance de l'**accompagnement psychologique** dans l'acceptation de la perte d'autonomie et dans le parcours d'adaptation du logement.

En effet, l'adaptation de l'habitat passe essentiellement par un accompagnement social et humain, qu'il s'agisse de l'acceptation de la perte d'autonomie ou de la réalisation des dossiers de demande d'aides.

Maintien à domicile : principaux enseignements

Le maintien à domicile des seniors repose sur un équilibre entre logement adapté et services de proximité. Les enseignements de l'enquête mettent en lumière :

- **des services existants mais inégalement répartis**, et des aides financières jugées utiles mais encore trop complexes à mobiliser ;
- **l'adaptation des logements** – notamment via des équipements simples (douches, barres d'appui, téléassistance) – comme une priorité partagée. Cependant, les programmes communaux restent rares, faute de compétences, de moyens et du fait que la compétence habitat relève d'abord de la commune ;
- **des partenariats prometteurs avec les bailleurs**, mais encore peu généralisés. Leur développement, associé à une coordination renforcée et à une simplification des démarches, apparaît indispensable pour répondre aux enjeux du vieillissement.

L'ACTION DES CCAS/CIAS CONTRE L'ISOLEMENT, LEVIER DU BIEN-VIEILLIR ET DE L'HABITAT ADAPTÉ

L'isolement social des personnes âgées constitue aujourd'hui un enjeu humain, sanitaire et sociétal majeur. Il ne se résume pas à l'absence de contacts : il touche aux mécanismes profonds de l'appartenance, du lien social et de la dignité. Comprendre ce phénomène exige de croiser les regards pour mieux en cerner les causes, les effets et les leviers d'action.

Étudier l'action des CCAS/CIAS en faveur de l'habitat des seniors suppose donc d'intégrer la dimension de l'isolement. En effet, la notion d'habitat est intimement liée au rapport aux autres, à l'environnement de vie, au sentiment d'être bien « chez soi ». Ces enjeux sont au cœur même de l'action des CCAS/CIAS.

LES CHIFFRES CLÉS

- **À noter** : ces données doivent être interprétées avec prudence, car elles ne reflètent pas pleinement la réalité du réseau.
- **35 % des CCAS répondants considèrent que la lutte contre l'isolement social est leur préoccupation n°1** en matière d'accompagnement des seniors.
- **31 % mettent en place des activités intergénérationnelles** pour favoriser le lien social dans les logements, résidences et leur quartiers.
- **21 % animent des espaces de convivialité** dédiés au public senior
- **40 % proposent des actions de transport à la demande** pour soutenir la mobilité.
- **14 % seulement coconstruisent des dispositifs en faveur de l'habitat des seniors** avec les habitants de leur commune.

Les CCAS/CIAS particulièrement sensibles à l'isolement social des seniors

Une priorité affirmée À travers l'enquête, les CCAS/CIAS ont identifié leur préoccupation n° 1 en matière d'habitat des seniors : **35 % des répondants placent la lutte contre l'isolement social au premier rang de leurs priorités.**¹

1 - Au niveau national cette proportion serait encore plus importante.

Un phénomène enraciné dans des dynamiques sociales

D'un point de vue sociologique, l'isolement des seniors est indissociable des transformations contemporaines :

- **évolution de la structure familiale**, avec l'éclatement de la famille élargie ;
- **mobilité géographique croissante**, éloignant les générations ;
- **désinstitutionnalisation du vieillissement**, qui fragilise les anciens repères collectifs.

La fragmentation des solidarités traditionnelles – famille, voisinage, communauté religieuse – a laissé place à des formes plus éclatées de liens sociaux, souvent plus instables. Le passage à la retraite, la perte d'un conjoint, le départ des enfants ou encore un déménagement imposé peuvent rompre brutalement les repères relationnels et désaffilier symboliquement la personne âgée. Cette désaffiliation est encore plus marquée dans certains contextes : milieux ruraux dépeuplés, quartiers urbains désinvestis, résidences sans mixité générationnelle. Certaines catégories apparaissent particulièrement exposées : les femmes seules, les personnes en situation de handicap ou celles cumulant précarité matérielle et santé fragile. Face à ce constat, certains CCAS/CIAS expérimentent des réponses concrètes :

- **à Saint-Benoît et Sainte-Marie (La Réunion)**, la création de postes d'agents de convivialité illustre cette volonté d'« aller vers ». Initialement centrés sur le portage de repas, ces postes ont vu leurs missions élargies pour inclure le lien social, tout en contribuant à stabiliser et valoriser ces emplois ;
- **à Vinon-sur-Verdon (Var)**, le CCAS utilise le moment du repas comme levier d'inclusion sociale : les seniors sont transportés depuis leur domicile jusqu'à une salle commune où leur est proposé un repas à moindre coût, transformant un acte quotidien en occasion de rencontre et de sortie.

Des effets psychologiques délétères : solitude, anxiété, repli

Sur le plan psychologique, **l'isolement social produit des effets profonds et durables**. Il fragilise l'estime de soi, entame la motivation, altère la santé mentale et physique. La privation de liens affectifs ou de reconnaissance sociale nourrit un sentiment d'inutilité, d'abandon et ouvre la voie à l'anxiété ou à la dépression.

Cette souffrance psychique entraîne un cercle vicieux : retrait, inhibition, comportements d'évitement, qui alimentent une spirale de désengagement.

À l'inverse, le fait de se sentir attendu, de participer à la vie collective, de transmettre un savoir ou de simplement recevoir une visite sont autant de leviers essentiels. Ils renforcent la construction identitaire de la personne âgée et sa capacité à vivre son vieillissement de façon active et positive.

Des conséquences économiques importantes pour la société

Sur le plan économique, l'isolement social est loin d'être neutre : il constitue un facteur de risque majeur pour la santé, un accélérateur de dépendance, et donc un coût indirect élevé pour les systèmes sociaux. Une personne isolée est plus exposée à des hospitalisations évitables, à une mauvaise observance des traitements et à une perte d'autonomie plus rapide.

Les politiques publiques commencent à reconnaître cet enjeu en finançant des dispositifs de veille sociale (réseaux de bénévoles, équipes mobiles, appels réguliers). Mais les moyens restent limités et trop souvent centrés sur la gestion de l'urgence.

À long terme, l'investissement dans des structures de lien social de proximité (clubs seniors, tiers-lieux, cafés associatifs, logements partagés) apparaît comme un levier préventif essentiel, capable de réduire les coûts futurs en consolidant la santé et l'autonomie des personnes âgées.

Des actions de lutte contre l'isolement de différentes natures

La co-construction : un principe encore peu effectif

Pour les CCAS/CIAS, lutter contre l'isolement ne se résume pas à organiser des visites ou des appels. Il s'agit de **restaurer des liens d'appartenance, de reconnaître la valeur sociale des aînés et d'adapter les territoires** pour permettre une vie relationnelle digne.

Cette ambition implique une **approche transversale** :

- urbanisme inclusif ;
- mobilité accessible ;
- numérique adapté ;
- culture intergénérationnelle ;
- démocratie participative locale ;
- actions « d'aller vers ».

L'enjeu est de considérer les seniors non comme de simples bénéficiaires passifs, mais comme de véritables acteurs, porteurs de récits, d'engagements, de mémoire et d'avenir. Offrir des espaces où ils peuvent partager, créer et agir revient à favoriser une forme d'émancipation, qui dépasse la seule prévention des risques liés à l'isolement.

FOCUS

Le Conseil du Bel âge de Garges-les-Gonesse²

Contexte et objectifs

Le Conseil du Bel âge a été mis en place pour donner une voix aux seniors dans la vie locale. Ses missions :

- recueillir leurs avis sur les politiques municipales ;
- renforcer les interactions avec les services de la ville ;
- encourager leur participation aux projets communaux ;
- promouvoir le bien-vieillir citoyen, dans une logique de co-construction des politiques publiques, y compris sur l'habitat.

Résultats

- Le Conseil compte aujourd'hui 29 membres, avec l'objectif d'atteindre 64 participants afin de représenter équitablement quartiers, tranches d'âge et genres.
- Il favorise un dialogue direct entre seniors et acteurs municipaux (agents, commerçants, services).
- Il contribue à l'adaptation des actions locales aux besoins réels.
- Il participe également à la réalisation d'un magazine trimestriel, mêlant informations pratiques, actualités du CCAS et conseils de prévention.

Conditions de mise en œuvre

- Assurer une mobilisation élargie des seniors, en veillant à la diversité des profils représentés.
- Garantir la pérennité de l'engagement et le soutien institutionnel du CCAS/CIAS et de la municipalité.
- Faire en sorte que la participation ait un impact concret, pour éviter qu'elle ne reste symbolique et que les propositions formulées soient effectivement intégrées aux décisions locales.

2 - Entretien avec Sandrine Verstraete, responsable du service inter-âge et maintien à domicile, CCAS de Garges-Lès-Gonesse.

Les activités intergénérationnelles et les espaces de convivialité : un levier central

Parmi les actions identifiées qui apparaissent comme les principaux leviers de lutte contre l'isolement :

- **31 % des CCAS/CIAS répondants organisent des activités intergénérationnelles** pour favoriser le lien social des seniors dans leur logement, leur résidence ou leur quartier.
- **21 % mettent en place des espaces de convivialité** spécifiquement dédiés au public âgé.

FOCUS

L'École du Temps libre et du Bien-vieillir (Garges-lès-Gonesse)

Contexte et objectifs

Créée en 2017 par la ville de Garges-lès-Gonesse, l'École du Temps libre et du Bien-vieillir est un dispositif municipal innovant visant à :

- rompre l'isolement des seniors ;
- renforcer leur autonomie ;
- encourager leur participation à la vie locale.

Pensée comme un lieu convivial et informel, elle propose diverses activités collectives : ateliers manuels, jeux de société, cuisine, temps d'échanges autour d'un café... L'objectif est de favoriser le lien social intergénérationnel et de redonner aux aînés une place active dans la vie de la cité.

Résultats

- Environ 5 400 visites par an, confirmant son impact en matière de lutte contre l'isolement.
- Repérage de situations de fragilité, avec orientation possible vers d'autres services (santé, logement, aide à domicile).
- Valorisation de l'expérience des aînés, qui deviennent acteurs de la dynamique participative.

Conditions de mise en œuvre

- Un local accessible et accueillant.
- Un budget modeste pour les consommables.
- Une animation de qualité, assurée par des professionnels ou bénévoles formés et à l'écoute.

L'accès libre, sans inscription, favorise la fréquentation spontanée et instaure un climat de confiance. Les seniors sont pleinement impliqués dans l'organisation, en proposant des idées et en coconstruisant les activités, ce qui renforce leur pouvoir d'agir.

Toutefois, la réussite du dispositif repose sur :

- la qualité de l'animation ;
- l'accessibilité du lieu ;
- un équilibre entre souplesse et continuité pour garantir la pérennité du projet.

Le soutien aux aidants : un levier complémentaire

Les aidants familiaux constituent une catégorie particulièrement vulnérable, souvent isolés, en première ligne face à la perte d'autonomie d'un proche. Les CCAS/CIAS, par leur rôle de proximité, apparaissent comme des acteurs clés pour développer des dispositifs de répit, d'écoute et d'accompagnement adaptés à leurs besoins.

FOCUS

L'accompagnement des aidants au CCAS d'Angers

Objectifs

À Angers, le vieillissement de la population s'accompagne d'un besoin croissant de soutien aux aidants familiaux. Le CCAS a constaté que près de 50 % des appelants à ses services sont des aidants, ce qui en fait un public prioritaire.

L'accompagnement repose sur deux objectifs principaux :

- 1 - reconnaître et soutenir le rôle des aidants, souvent invisibilisé et émotionnellement éprouvant ;
- 2 - faciliter l'accès à des ressources, à du répit et à une prise en charge coordonnée, pour prévenir l'épuisement.

Résultats

Le dispositif mis en place est structuré et personnalisé, et comprend :

- l'accompagnement individuel : une référente dédiée aux aidants assure un suivi personnalisé (par mail, téléphone ou à domicile). Le repérage s'effectue par appels entrants ou bouche-à-oreille ;
- des entretiens de suivi et orientation : formations (système familiale, communication), ateliers bien-être, soutien psychologique ;
- le répit à domicile : évaluation à domicile, visite hebdomadaire pendant trois mois, accompagnement assuré par trois agents spécialisés (financement ARS) ;
- le comité d'aide aux aidants : réunions mensuelles, actions collectives (échanges de pratiques, sensibilisation, soutien mutuel) ;
- une consultation régulière : enquête de satisfaction dédiée, intégrée dans les projets du CCAS.

Conditions de mise en œuvre

La réussite de ce dispositif repose sur :

- des moyens humains dédiés, avec une personne spécifiquement chargée du suivi, garantissant la continuité et la confiance ;
- un financement ciblé (ARS) permettant d'assurer un service gratuit ou peu coûteux ;
- une coordination partenariale avec France Alzheimer, le CHU (halte répit), des associations de proximité et les services d'aide à domicile ;
- une souplesse d'accès, sans formalités lourdes, favorisant l'entrée via appels ou bouche-à-oreille ;
- une évaluation continue, grâce aux enquêtes de satisfaction auprès des aidants.

Ce dispositif illustre comment un CCAS/CIAS peut **articuler écoute, répit et coordination** pour reconnaître les aidants comme des acteurs à part entière de la politique locale du bien-vieillir.

La mobilité : un levier essentiel pour rompre l'isolement

Lutter contre l'isolement social suppose aussi de faciliter la mobilité des seniors. Pouvoir sortir de chez soi, accéder aux services, participer à des activités collectives : autant de conditions nécessaires pour maintenir le lien social et prévenir la dépendance.

L'enquête met en évidence un nombre important d'initiatives :

- 40 % des CCAS répondants ont développé des dispositifs de transport à la demande ;
- d'autres actions viennent compléter cette offre : financement des transports en commun, partenariats associatifs, relais des dispositifs proposés par la Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (Carsat).

La mobilité peut aussi être intégrée dans des dispositifs médico-sociaux : les accueils de jour illustrent cette logique, en offrant aux personnes âgées une alternative souple à l'institutionnalisation, tout en stimulant leurs capacités et en renforçant leur inclusion sociale.

FOCUS

Les accueils de jour des CCAS de Grenoble et d'Évreux³

Objectifs

Les accueils de jour mis en place par les CCAS de Grenoble et d'Évreux visent à :

- favoriser le maintien à domicile ;
- accompagner la perte d'autonomie et préparer, si nécessaire, une future entrée en établissement ;
- préserver les capacités cognitives et sociales ;
- rompre l'isolement et offrir un répit aux aidants familiaux.

Ces structures accueillent régulièrement, mais de façon non permanente, des personnes âgées – souvent atteintes de troubles cognitifs – et proposent des activités adaptées. À Évreux, l'accent est mis sur les **activités extérieures**, renforçant le lien au territoire, tandis qu'à Grenoble, les **projets personnalisés** stimulent les capacités restantes.

Résultats

- À Grenoble : 24 places, accueil 1 à 3 jours par semaine, financé par l'ARS et une participation des usagers.
- À Évreux : 12 places, avec transport à domicile et restauration sur place, financé par un mix ARS, département et CCAS.
- Dans les deux cas, l'accompagnement repose sur une équipe pluridisciplinaire.

Conditions de mise en œuvre

Les orientations tardives limitent l'impact préventif : une meilleure articulation avec les professionnels de santé et les familles est nécessaire pour repérer plus tôt les situations à risque.

Il convient de veiller à ce que l'accueil de jour ne soit pas réduit à un sas vers l'Ehpad, mais pensé comme un lieu de vie à part entière, stimulant et rassurant.

3 - Entretien avec Mélanie Bourdon, CCAS d'Évreux

Le bénévolat et l'entraide de proximité : un levier clé

Le bénévolat et la mobilisation des habitants apparaissent comme le deuxième levier majeur de lutte contre l'isolement.

26 % des CCAS/CIAS répondants déclarent mettre en place des dispositifs s'appuyant sur l'entraide de proximité – bénévolat, voisinage, solidarité locale – pour maintenir le lien social avec les personnes âgées isolées.

FOCUS

L'« aller vers » du CCAS de Grenoble⁴ et des Petits Frères des Pauvres

Contexte et objectifs

Le CCAS de Grenoble a mis en place, en partenariat avec les Petits Frères des Pauvres, une stratégie « d'aller vers » les seniors isolés. Les objectifs :

- repérer les personnes âgées en situation de solitude ;
- maintenir un lien social régulier ;
- favoriser l'accès aux services essentiels, notamment pour celles qui rencontrent des difficultés de mobilité.

Résultats

- Renforcement de la vigilance territoriale sur les situations d'isolement.
- Structuration d'un vivier de bénévoles formés.
- Mise en place d'une collaboration durable avec les Petits Frères des Pauvres.
- Interventions régulières à domicile, facilitant un accompagnement de proximité.
- Ouverture vers de nouvelles perspectives, notamment le soutien aux proches aidants.

Conditions de mise en œuvre et de réussite

- Mise en place d'un système de veille active pour identifier les personnes isolées.
- Collaboration étroite avec une association experte du champ de l'isolement.
- Formation spécifique des bénévoles (posture, écoute, relation).
- Réflexion sur des solutions de mobilité adaptées pour les personnes âgées en perte d'autonomie.

La pérennité du dispositif dépend de la mobilisation continue des bénévoles et de la qualité de la coordination partenariale. À l'avenir, le soutien aux aidants familiaux apparaît également comme un levier complémentaire à renforcer.

Lutte contre l'isolement : principaux enseignements

Rompre l'isolement suppose une **action collective cohérente, globale et transversale**. Les expériences des CCAS/CIAS montrent que des réponses adaptées existent, articulées autour de plusieurs leviers :

- co-construction des dispositifs avec les seniors eux-mêmes ;
- développement d'activités intergénérationnelles et d'espaces de convivialité ;
- mobilisation du bénévolat et de la solidarité de proximité ;
- mise en œuvre d'actions de mobilité ambitieuses (transport, partenariats, accueils de jour).

Pour réussir, ces actions doivent être soutenues par des **moyens adaptés** et une volonté politique claire. Les CCAS/CIAS, par leur rôle de proximité, sont les **pivots de ces dynamiques**, mettant à disposition ressources humaines et matérielles pour tisser et maintenir les liens sociaux indispensables au bien-vieillir.

4 - Entretien avec Marion Leduc, directrice d'action sociale Personnes âgées, CCAS de Grenoble.

QUELLES RESSOURCES LES CCAS DÉDIENT-ILS À LEUR POLITIQUE EN FAVEUR DE L'HABITAT DES SÉNIORS ?

Des moyens humains mobilisés pour accompagner le public âgé

Parmi les structures interrogées, près d'un tiers des CCAS/CIAS déclarent disposer d'une équipe spécifiquement dédiée aux politiques seniors. Par ailleurs, **43 % des CCAS/CIAS répondants forment leurs agents** en contact direct avec le public aux spécificités du vieillissement.

Certains vont plus loin en mobilisant des équivalents temps plein (ETP) supplémentaires, afin de porter des projets innovants en matière d'habitat et d'accompagnement. Les profils mobilisés sont variés :

- **des travailleurs sociaux** (assistants de service social, conseillers en économie sociale et familiale) ;
- parfois **des chargés de mission habitat** ou des responsables de service autonomie.

La présence d'agents spécifiquement formés à la gérontologie ou à l'accompagnement du vieillissement reste minoritaire. Pourtant, plusieurs CCAS/CIAS insistent sur l'importance croissante de ces compétences pour :

- répondre aux enjeux du vieillissement actif ;
- favoriser le maintien à domicile ;
- lutter contre l'isolement social.

Ces défis exigent une approche pluridisciplinaire, croisant :

- **savoirs techniques** (logement, santé) ;
- **savoirs relationnels** (écoute, médiation) ;
- compétences d'animation de réseau.

Des difficultés persistantes de recrutement et de formation

Les difficultés de recrutement apparaissent comme un frein majeur, en particulier dans les territoires ruraux ou périphériques. Plusieurs CCAS/CIAS relèvent :

- un **manque d'attractivité** des postes proposés ;
- une **pénurie de profils spécialisés** en vieillissement ou en habitat adapté ;
- un **désintérêt des formations sociales** actuelles pour les enjeux liés à la gérontologie.

Une structure du Nord (59) souligne par exemple que « *la gérontologie n'est pas du tout évoquée dans les formations sociales actuelles* », pointant un **décalage entre les besoins du terrain et les parcours de formation existants**.

Faute de professionnels formés, les CCAS/CIAS se retrouvent contraints de concentrer leurs moyens sur la gestion de l'urgence sociale, au détriment d'actions de prévention ou de coordination pourtant essentielles pour accompagner le vieillissement dans la durée.

Des initiatives pour renforcer les compétences et innover

À travers l'enquête, les CCAS/CIAS expriment un besoin croissant de montée en compétence sur les enjeux liés au vieillissement. Cela passe par la formation classique (ex. habitat inclusif, gérontologie). Mais surtout par le partage entre pairs, la mise en réseau et l'élaboration de solutions collectives.

FOCUS

Le pôle d'information et d'orientation Ressources seniors de Grenoble

Objectifs

Prévu pour septembre 2025, ce pôle ressources vise à :

- centraliser l'information ;
- faciliter l'orientation des professionnels vers les bons dispositifs ;
- renforcer la coordination entre acteurs du secteur gérontologique ;
- améliorer la qualité globale de l'accompagnement des personnes âgées.

Résultats attendus

- Une **prise en charge plus cohérente** et lisible des seniors, grâce à une meilleure synergie entre services.
- Un **gain de temps** pour les professionnels dans la recherche d'information.
- Une **optimisation des ressources disponibles**.
- L'ambition de devenir un **centre de référence territorial** pour l'accompagnement des personnes âgées.

Services intégrés

- Point Info Autonomie (accueil/ orientation).
- Maison des aidants.
- Service social personnes âgées (ASPA).
- Service de lutte contre l'isolement.
- Pôle d'animation intergénérationnelle.
- Service d'accès aux droits.

Des partenariats stratégiques (ex. Petits Frères des Pauvres) renforceront son ancrage territorial.

Conditions de réussite

- **Assurer une coordination réelle** entre services, sans cloisonnements internes.
- **Maintenir la lisibilité** du dispositif pour les usagers et professionnels.
- **Veiller à l'accessibilité** numérique et physique du lieu.
- **Prévenir les doublons** entre structures.

Objectifs

La commission gérontologique coordonne les acteurs locaux autour de situations complexes de personnes âgées. Ses missions :

- analyser collectivement des situations à forts enjeux (sanitaires, sociaux, résidentiels) ;
- élaborer des réponses adaptées, en particulier pour prévenir ou accompagner l'entrée en institution.

Résultats

- Les problématiques traitées concernent l'isolement, les troubles cognitifs, le refus de soins ou l'insalubrité du logement.
- La commission facilite les démarches de protection juridique (tutelle, curatelle).
- Elle soutient des projets d'habitat inclusif et le financement de travaux d'adaptation.
- Les réunions ont lieu tous les deux mois, avec possibilité de saisine en urgence via une fiche standardisée.
- Le partenariat avec Saint-Denis Habitat (70 % du parc social) est central, ce bailleur disposant d'une cellule interne et d'un fonds spécifique pour les situations complexes.

Conditions de réussite

- Maintenir l'implication des partenaires extérieurs.
- Prévenir l'épuisement des ressources locales.
- Favoriser la formation des agents à de nouvelles approches (« Ville amie des aînés », analyse des parcours résidentiels).

Cette expérience traduit une **évolution du rôle des agents** : moins centrés sur la gestion individuelle, davantage investis dans des dynamiques collectives et transversales.

Moyens dédiés à l'accompagnement des seniors : principaux enseignements

L'enquête révèle une mobilisation croissante des CCAS/CIAS autour des enjeux du vieillissement, malgré plusieurs limites :

- des **ressources humaines restreintes**, liées à des difficultés de recrutement ;
- un **déficit de formation spécialisée**, dans un contexte de faible attractivité des métiers ;
- le manque de politiques préventives et coordonnées à l'échelle territoriale.

Néanmoins, des initiatives locales – comme la commission gérontologique de Romainville ou le pôle Ressources seniors de Grenoble – démontrent que des solutions existent, fondées sur :

- la coopération entre acteurs ;
- l'innovation organisationnelle ;
- la mise en réseau.

Pour accompagner durablement les parcours de vieillissement, les CCAS/CIAS devront renforcer leurs compétences, articuler leurs actions à l'échelle territoriale et faire évoluer les pratiques vers plus de transversalité et de coordination.

1 - Entretien avec Benoît Moal, gérontologue au CCAS de la Ville de Romainville.

CONCLUSION

QUELLES PRIORITÉS ET QUELS AXES DE TRAVAIL POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU PUBLIC SÉNIOR EN MATIÈRE D'HABITAT ?

L'analyse des 368 réponses recueillies met en lumière un constat partagé : **malgré une volonté politique affirmée, les CCAS/CIAS se heurtent à des difficultés structurelles** qui freinent la mise en œuvre de solutions adaptées aux personnes âgées.

Sept constats majeurs

- 1 - Des offres médico-sociales inégalement réparties** : 51 % des CCAS proposent une offre médico-sociale, mais l'accès aux soins, aides à domicile ou accompagnement social varie fortement selon les territoires.
- 2 - Un parc de logements vieillissant et inadapté** : vétusté des logements, manque d'alternatives à l'Ehpad, difficultés spécifiques en zones rurales et de montagne.
- 3 - Des aides financières complexes à mobiliser** : les dispositifs, comme MaPrimeAdapt', sont perçus comme utiles mais trop lourds administrativement.
- 4 - Une coordination territoriale encore insuffisante** : les politiques d'habitat sont peu articulées avec les dynamiques démographiques locales.
- 5 - Une forte pression foncière en zones urbaines** : tensions immobilières nécessitant une meilleure régulation et coordination.
- 6 - Un isolement social persistant** : le repérage des personnes isolées reste un défi, notamment dans les zones peu denses.
- 7 - Des ressources humaines limitées** : déficit de personnels formés, difficultés de recrutement, manque de temps consacré à l'accompagnement social.

Ces freins traduisent une tension croissante entre des besoins toujours plus importants et des moyens insuffisants. Ils soulignent l'urgence d'une meilleure organisation territoriale et d'un soutien renforcé aux acteurs de proximité.

Les priorités d'action identifiées par les CCAS/CIAS

Au-delà des difficultés, l'enquête met en lumière des dynamiques positives : une **mobilisation croissante des CCAS**, une **prise de conscience partagée des enjeux du vieillissement** et l'**émergence de réponses diversifiées**. Ces éléments posent les bases d'un engagement local fort, mais encore fragile.

Face aux défis identifiés, **plusieurs axes stratégiques d'évolution se dessinent**, visant à renforcer les capacités d'intervention des CCAS/CIAS, améliorer la qualité de vie des personnes âgées et assurer une cohérence des politiques locales de l'habitat et de l'autonomie.

Renforcer les coopérations territoriales

Les CCAS/CIAS doivent être reconnus et outillés comme pivots des actions locales. Une meilleure articulation entre bailleurs, services sociaux, professionnels de santé et collectivités est essentielle pour construire des réponses cohérentes.

Des actions existent déjà : partenariats avec les bailleurs, conventions avec les départements, création de guichets intégrés.

La coopération est jugée plus efficace lorsque les bailleurs emploient des conseillers en économie sociale et familiale (CESF), capables d'assurer un lien social de proximité.

Investir dans les ressources humaines

La réussite des politiques locales du vieillissement passe par une montée en puissance des moyens humains :

- développer l'attractivité des métiers, favoriser la formation spécialisée et garantir la pérennité des équipes en charge de l'accompagnement ;
- clarifier les rôles pour obtenir un impact significatif :
 - **l'Uccas pourrait jouer un rôle central dans la définition des formations** pour les CCAS/CIAS,
 - les collectivités interviendraient sur les compétences spécifiques (par ex. habitat indigne),
 - les CCAS/CIAS assureraient un rôle pivot de coordination avec les autres institutions, pour identifier les thématiques terrain à creuser et faire ainsi monter en compétence les équipes,
 - les intercommunalités favoriseraient la mutualisation de certaines fonctions (entre ville, intercommunalité et CCAS).

Déployer des solutions modulables et de proximité

Les CCAS/CIAS plaident pour des logements intermédiaires, des services mobiles et des dispositifs d'habitat accompagné, accessibles financièrement et adaptés aux besoins.

Ils interpellent de plus en plus bailleurs et collectivités sur l'importance de construire des logements petits, accessibles physiquement et financièrement, pour permettre aux seniors de poursuivre un parcours résidentiel adapté.

Soutenir l'adaptation des logements

L'adaptation constitue une priorité :

- simplifier l'accès aux aides (MaPrimeAdapt' notamment) ;
- développer des programmes communaux d'adaptation ;
- équiper les logements avec des solutions simples.

Cela suppose une montée en compétence des équipes pour mieux repérer les besoins et accompagner les seniors dans les démarches.

Favoriser une politique de prévention globale

Lutter contre l'isolement implique :

- de mieux repérer les personnes âgées dès la retraite, avant l'entrée dans des situations complexes ;
- de développer des plans locaux de lutte contre l'isolement, intégrant les citoyens à la vie locale ;
- de promouvoir un lien social durable, au-delà des réponses curatives.

Stabiliser les financements et sécuriser les projets

La pérennité des initiatives repose sur :

- des financements pérennes et simplifiés, sécurisant les projets locaux ;
- le recours à des partenariats privés ou à des dispositifs comme la Conférence des financeurs pour soutenir des projets innovants et adaptés.

Ces orientations, déjà en germe dans plusieurs territoires, nécessitent un soutien politique et financier clair. La réponse aux enjeux du vieillissement repose sur des dispositifs souples, partagés et ancrés dans les territoires, portés par des acteurs outillés, formés et reconnus.

Pistes d'accompagnement de l'Unccas évoquées par les répondants à l'enquête

Les CCAS/CIAS ayant répondu expriment une forte attente d'appui de la part de l'Unccas, aussi bien en matière d'expertise que de plaidoyer et de mise en réseau. Quatre besoins majeurs ressortent :

1 - Soutenir la prise en charge des troubles cognitifs

Les CCAS/CIAS soulignent le manque de repères et d'outils pour adapter leurs interventions face à une dépendance croissante. Ils attendent de l'Unccas un accompagnement spécifique, afin d'outiller les équipes et de proposer des approches adaptées.

2 - Valoriser et diffuser les solutions innovantes face aux troubles cognitifs

Un besoin fort est exprimé de cartographier et partager les initiatives existantes :

- adapter et mobiliser les dispositifs actuels (ex. groupes d'entraide mutuelle – GEM / GEIM) ;
- aider à la constitution de projets spécifiques (démarche administrative, juridique, technique) ;
- faciliter le partage de bonnes pratiques entre territoires pour essaimer les expériences réussies.

3 - Développer l'ingénierie de projet en soutien aux aidants

Les CCAS/CIAS souhaitent être appuyés pour concevoir et mettre en œuvre des dispositifs dédiés aux aidants familiaux, incluant :

- des solutions de répit ;
- un accompagnement psychologique ;
- une meilleure information et orientation ;
- des aides ponctuelles adaptées aux réalités locales.

4 - Porter un plaidoyer renforcé sur les financements publics

Enfin, les CCAS/CIAS attendent de l'Unccas qu'elle poursuive et amplifie son rôle de porte-voix national pour :

- garantir la pérennité des services existants ;
- encourager et sécuriser l'innovation ;
- obtenir des financements clairs et durables dédiés aux politiques de l'autonomie et du vieillissement.

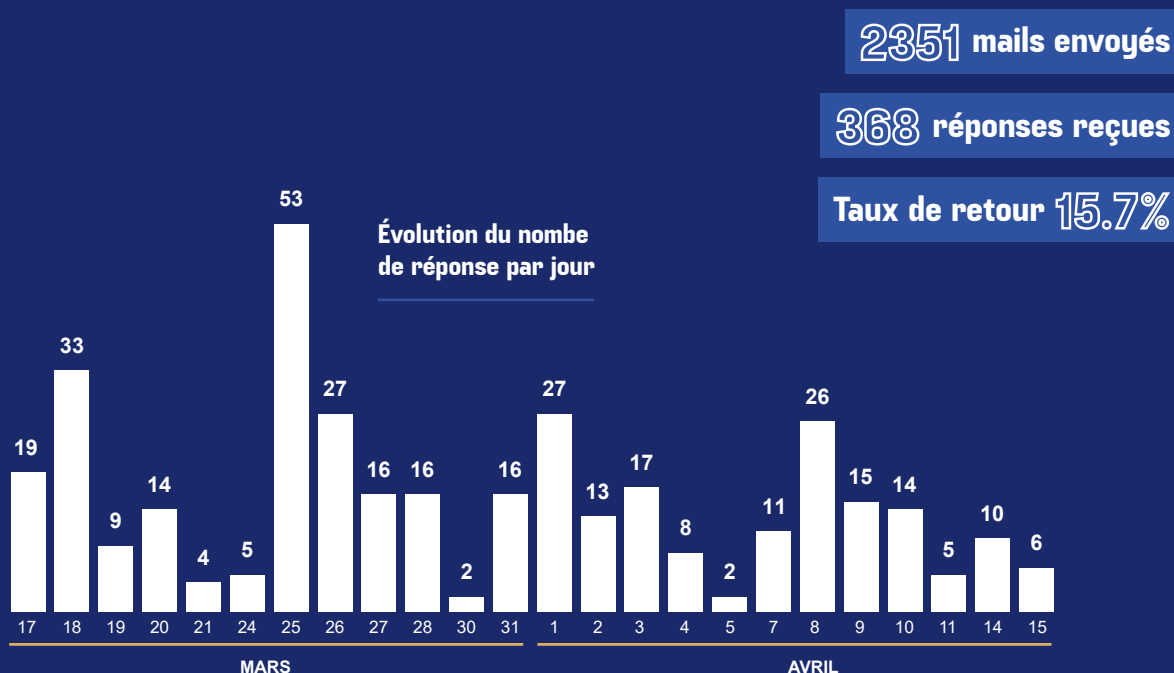
ANNEXES

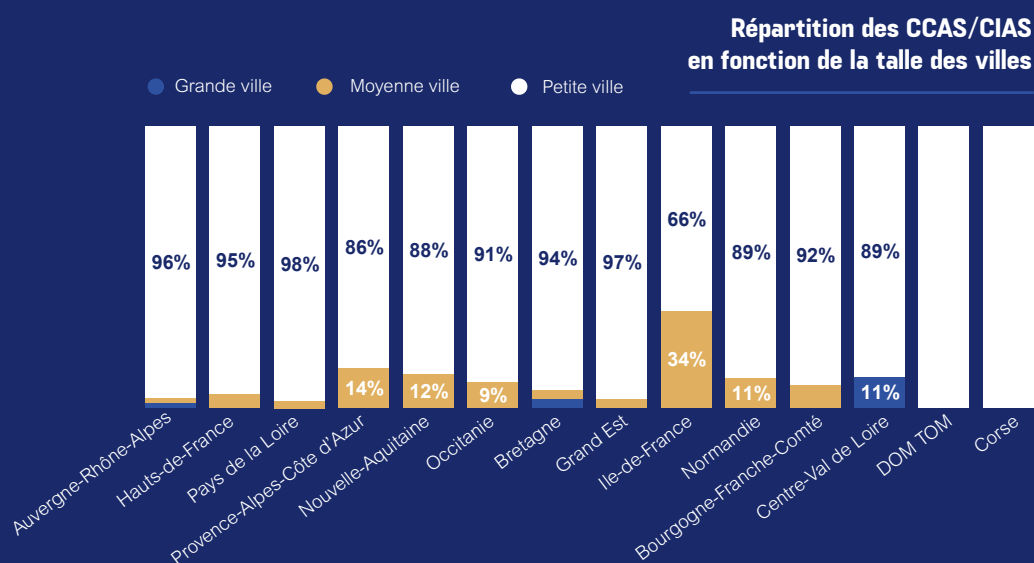
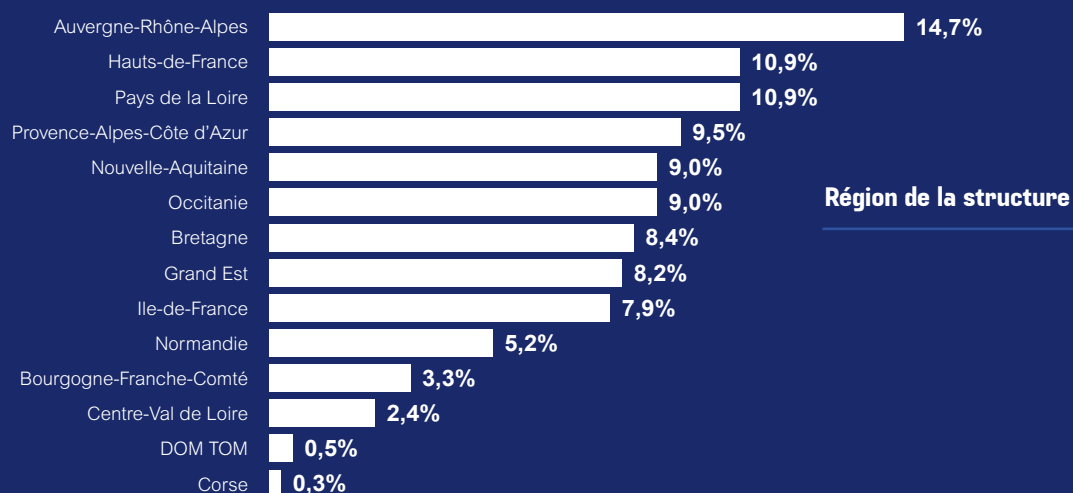
RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE EN LIGNE AUPRÈS DES CCAS/CIAS – MARS 2025

L'enquête nationale sur l'habitat des seniors a été diffusée en janvier 2025 auprès des **2 472 CCAS et CIAS adhérents de l'Unccas**. Elle a recueilli **368 réponses exploitables**, soit un taux de participation de 15,7 %.

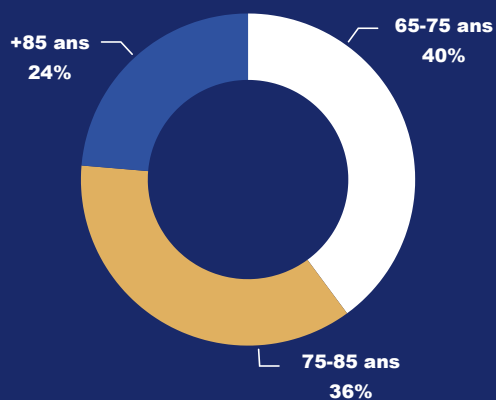
Les résultats présentés ci-après viennent compléter l'analyse par des données détaillées issues du questionnaire en ligne. Ils permettent d'illustrer les grandes tendances observées, tout en donnant une vision plus fine de la diversité des situations locales.

Suivi de l'enquête





Profil des bénéficiaires



Nombre moyen de bénéficiaires accompagnés par le CCAS/CIAS

236 65-75 ans

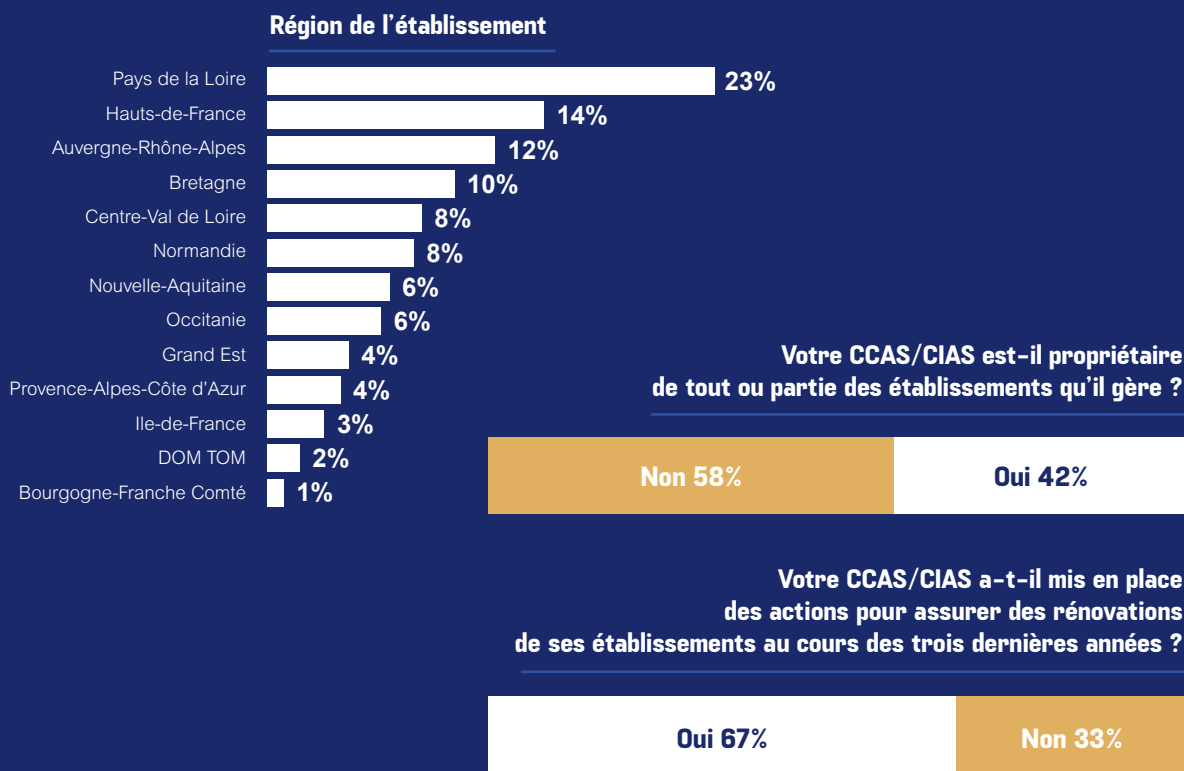
215 75-85 ans

140 Plus de 85 ans

Nombre moyen de bénéficiaires seniors

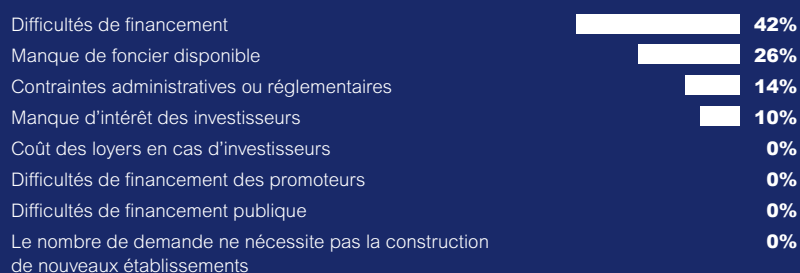
591

Les établissements gérés par les CCAS/CIAS



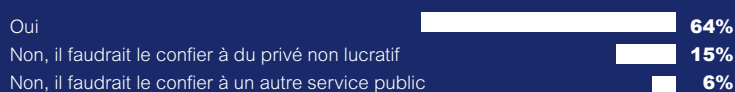
L'habitat des séniors demain :

Quels freins identifiez-vous pour le développement de nouvelles résidences adaptées aux séniors sur votre territoire ?



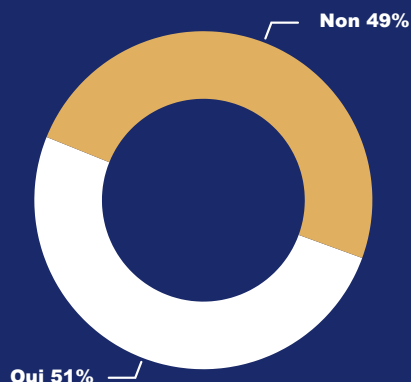
L'habitat des séniors demain :

De votre point de vue, les CCAS/CIAS sont-ils les mieux à même de porter la gestion de ces établissements destinés aux séniors ?

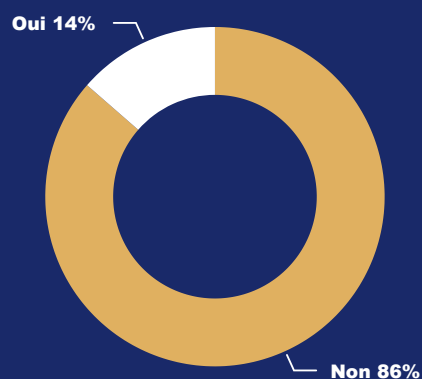


Les actions des CCAS/CIAS en faveur du maintien à domicile

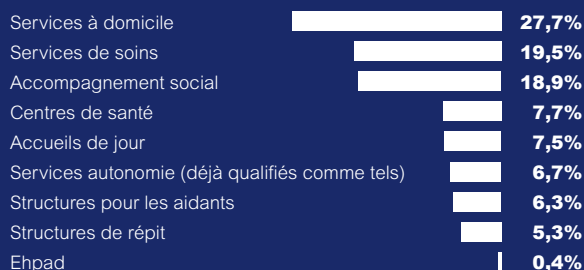
Votre CCAS/CIAS et sa commune disposent-ils d'une offre médico-sociale pour le maintien à domicile ?



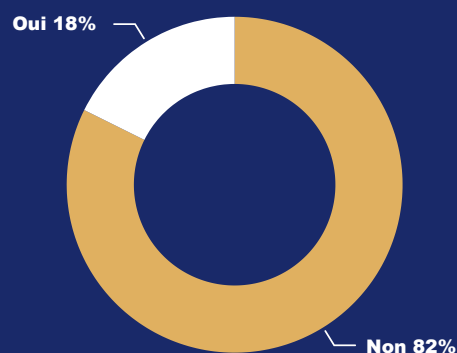
La commune dispose-t-elle d'un programme d'adaptation des logements au vieillissement ?



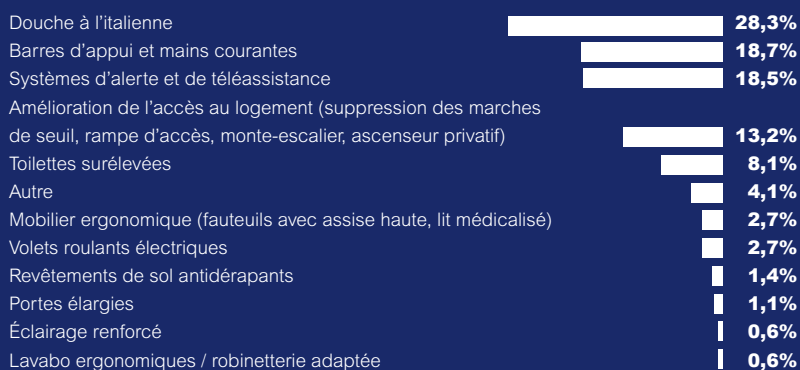
L'habitat des seniors demain : Quels freins identifiez-vous pour le développement de nouvelles résidences adaptées aux seniors sur votre territoire ?



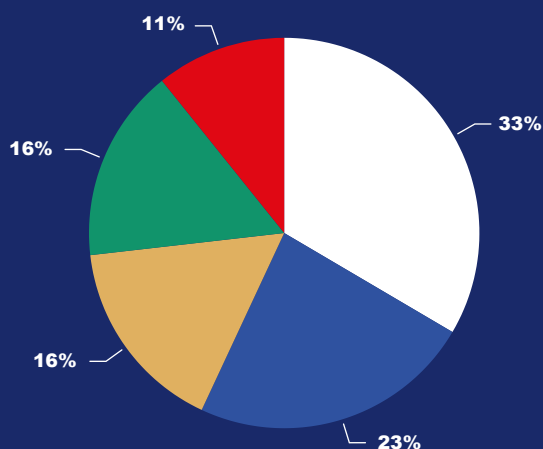
Votre CCAS/CIAS intervient-il dans l'évaluation des adaptations de logements de ses bénéficiaires seniors ? (kits, ergothérapeute, MaPrimeAdapt...)



Adaptations



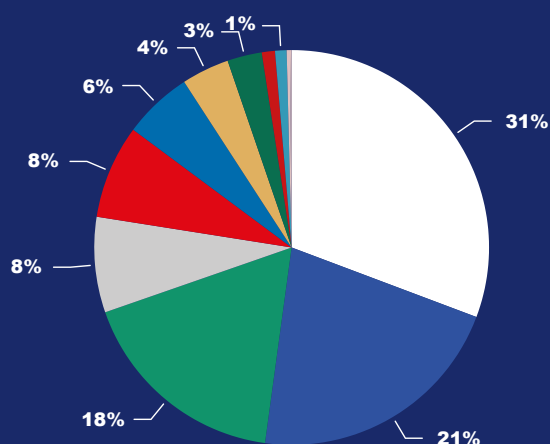
Les actions des CCAS/CIAS pour lutter contre l'isolement des seniors



Quelles actions votre CCAS/CIAS a-t-il mis en place pour favoriser la mobilité des bénéficiaires seniors de la commune ?

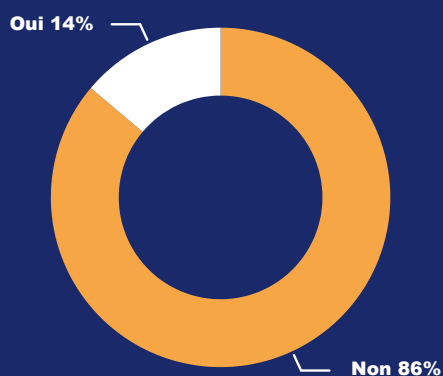
- Transport à la demande
- Autre
- Politique de facilitation de l'accès aux infrastructures
- Mise en place de solutions via du bénévolat
- Aides financières pour les transports en commun

Quels dispositifs votre CCAS/CIAS a-t-il mis en place pour favoriser le lien social des personnes âgées au sein de leur logement, résidence et quartier ?



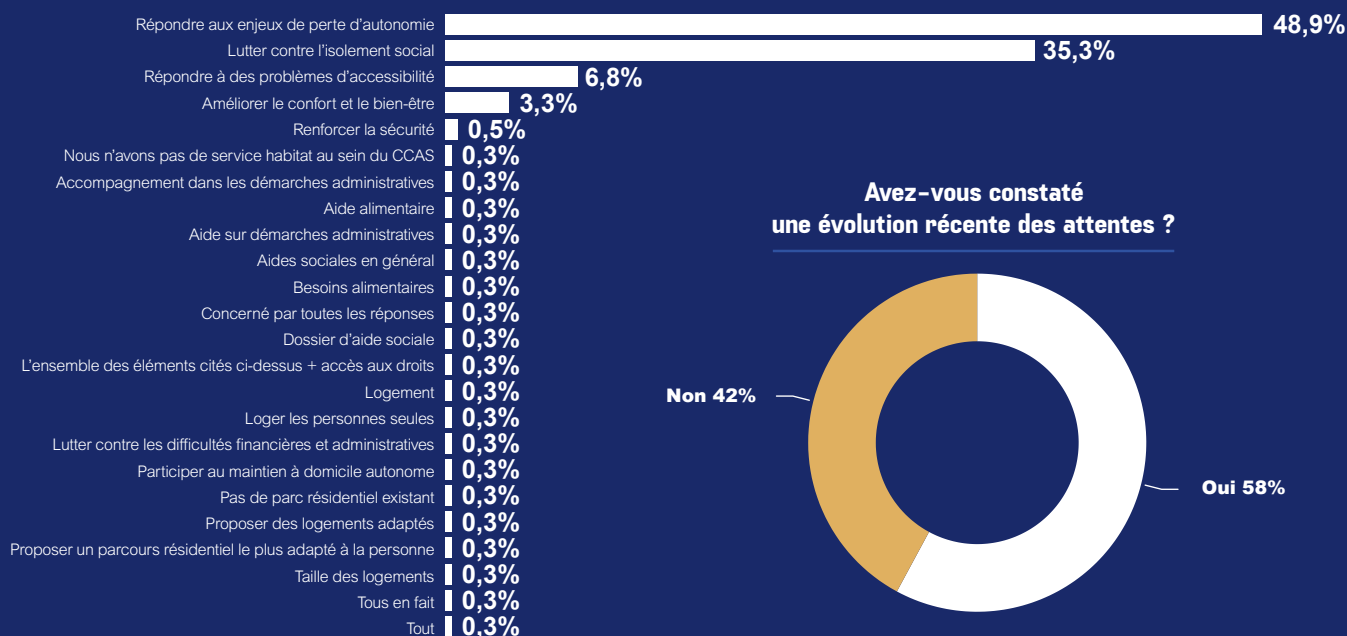
- Activités intergénérationnelles
- Espaces de convivialité dédiés
- Bénévolat et entraide de proximité
- Autre
- Mobilisation des voisins et habitants
- Services de proximité itinérants
- Démarche participative sur les sujets d'habitat
- Ateliers/animations
- Visites
- Mise en place de navettes / solutions de transports
- Organisation de sorties
- Café

Certains dispositifs en faveur de l'habitat des seniors sont-ils co-construits avec les habitants ?



Les sujets de préoccupation des CCAS/CIAS

Les préoccupations premières en termes d'accompagnement des seniors sur des questions d'habitat :

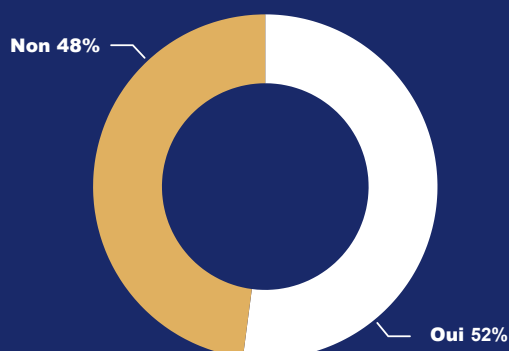


Avez-vous constaté une évolution récente des attentes ?



Les perspectives pour les CCAS/CIAS demain

Demain, envisagez-vous de faire évoluer votre offre de logement/hébergement à destination des seniors ?



Présentation des différents établissements gérés par les CCAS/CIAS

Les résidences autonomie

Qu'est-ce qu'une résidence autonomie ?

Une résidence autonomie est une structure de logement collectif destinée aux **personnes âgées autonomes**, seules ou en couple.

Elle offre un **logement privatif** associé à des **services collectifs**, dans un environnement sécurisé, convivial et stimulant.

Elle permet aux seniors de **vivre chez eux**, tout en **bénéficiant d'un cadre adapté**, sans isolement ni rupture avec leur vie sociale.

Un enjeu territorial, économique et social

- Présence quotidienne d'un personnel qualifié.
- Animations collectives : ateliers mémoire, gym douce, loisirs créatifs, sorties culturelles...
- Accès à un restaurant collectif, service de repas à domicile possible.
- Aide à la coordination avec les services d'aide à domicile, infirmiers, portage de médicaments, etc.

Il ne s'agit pas d'un établissement médicalisé : chaque résident fait appel aux professionnels de son choix.

Quel coût ?

- Loyer modéré, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL).
- Facturation des services à la carte (restauration, animations, blanchisserie...).
- Tarification adaptée aux ressources, avec aides possibles : APA, aide sociale à l'hébergement (ASH), aides des caisses de retraite...

Pour qui ?

- Personnes âgées de 60 ans et plus, autonomes ou avec une légère perte d'autonomie.
- Seniors souhaitant un logement plus sécurisé et convivial que leur domicile actuel.
- Personnes recherchant un compromis entre indépendance et environnement accompagné.

L'entrée n'est pas conditionnée par des revenus élevés ou une dépendance.

Quel type de logement ?

- Logements individuels (T1 ou T2) avec coin cuisine, salle de bain, et parfois balcon.
- Accès à des espaces collectifs : salle de restaurant, salon, jardin, salle d'activités...
 - Présence d'un personnel qualifié pour assurer la sécurité et proposer des animations.

Les résidences services seniors

Qu'est-ce qu'une résidence services seniors ?

Les résidences services seniors sont des **résidences privées**, conçues pour les personnes âgées autonomes ou semi-autonomes, qui souhaitent **vivre dans un cadre sécurisé, confortable et dynamique**, tout en conservant leur **indépendance**.

Elles proposent des **logements privés**, associés à une **gamme de services à la carte** (restauration, ménage, animations, sécurité...) au sein d'un environnement convivial.

Quels services sont proposés ?

Les services varient selon les établissements, mais on retrouve généralement :

- présence 24h/24 d'un personnel qualifié pour la sécurité et les petits besoins ;
- restauration sur place ou portage de repas ;
- animations quotidiennes : gym douce, ateliers, sorties, événements conviviaux ;
- services à la carte : ménage, blanchisserie, assistance administrative, aide à domicile, etc. ;
- aide à la coordination avec les services de santé externes.

Les résidences services **ne sont pas médicalisées**, mais les résidents peuvent faire intervenir leurs propres professionnels de santé.

Quel coût ?

- Loyer libre, variable selon la taille du logement, les services choisis et l'emplacement.
- Charges liées aux services mutualisés (gardiennage, accueil, animations...).
- Aides financières possibles : APL (selon les résidences), APA, aides des caisses de retraite...

Ces structures sont **généralement plus onéreuses** que les résidences autonomie

Pour qui ?

- Personnes âgées de 60 ans et plus, seules ou en couple.
- Seniors souhaitant rompre avec l'isolement tout en gardant leur autonomie.
- Personnes recherchant un cadre de vie confortable, sans les contraintes du quotidien.

L'entrée est libre, sans condition médicale particulière.

Quel type de logement ?

- Appartements privés (du studio au T3), souvent meublés ou à personnaliser.
 - Tous les logements sont accessibles, sécurisés, avec cuisine et salle de bain adaptées.
 - Espaces communs disponibles : restaurant, salons, salle de sport, jardin, bibliothèque...

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad)

Qu'est-ce qu'un Ehpad ?

Un Ehpad est une structure médicalisée destinée à accueillir des **personnes âgées de plus de 60 ans qui ont perdu une partie de leur autonomie** et ne peuvent plus vivre seules à domicile. Ces établissements assurent un accompagnement quotidien et une **prise en charge globale**, à la fois médicale, sociale et psychologique.

Quels services sont proposés ?

Les Ehpad proposent :

- hébergement permanent ou temporaire, avec chambre individuelle ou partagée ;
- soins médicaux et paramédicaux assurés par une équipe pluridisciplinaire (médecins coordonnateurs, infirmiers, aides-soignants...) ;
- aide à la vie quotidienne : toilette, habillage, déplacements, prise des repas ;
- restauration : repas adaptés aux régimes alimentaires ;
- animations et vie sociale : activités culturelles, ateliers mémoire, sorties... ;
- entretien du linge et ménage ;
- sécurité 24h/24 : surveillance continue et présence de personnel formé.

Quel coût ?

Le coût en Ehpad comprend trois volets :

- 1 - tarif hébergement** : couvre le logement, les repas, le ménage... (environ 60 à 90 €/jour).
- 2 - tarif dépendance** : variable selon le niveau de perte d'autonomie (GIR 1 à GIR 6).
- 3 - tarif soins** : pris en charge par l'Assurance maladie.

Aides possibles : APA, ASH, aides des caisses de retraite ou mutuelles.

Pour qui ?

- Personnes âgées de plus de 60 ans.
- Présentant une perte d'autonomie physique ou cognitive (maladie d'Alzheimer, troubles moteurs, etc.).
- Nécessitant un accompagnement quotidien que le domicile ne permet plus.

Quel type de logement ?

- Chambres individuelles ou doubles, meublées ou partiellement meublées.
- Espaces communs : salles à manger, salons, jardins, lieux d'activités.

Certaines structures proposent des unités protégées pour les personnes atteintes de troubles cognitifs importants.

Les CCAS interrogés dans le cadre de l'étude

- **Khaled Belmekki**, Udccas de Loire-Atlantique.
- **Marion Leduc**, directrice de l'action sociale Personnes âgées, CCAS de Grenoble.
- **Benoît Moal**, gérontologue, CCAS de Romainville.
- **Loriane Guidal**, chargée des seniors et des solidarités entre les générations, Paris.
- **Tiphaine Robbe**, chargée de mission « Bien-vieillir », CCAS de Lannion.
- **Mélanie Bourdon**, directrice de l'action sociale, CCAS d'Evreux.
- **Céline Le Mercier**, responsable CAP seniors et aidants, CCAS d'Angers.
- **Sandrine Verstraete**, responsable service inter-âge et maintien à domicile, CCAS de Garges-Lès-Gonesse.

Les partenaires de l'étude

Cette étude a été co-réalisée par deux partenaires experts, Aatiko Conseils et ALOGIA, dont les expertises complémentaires ont permis d'enrichir l'analyse et d'apporter un regard opérationnel sur les enjeux du logement et du bien-vieillir.

Aatiko Conseils

Aatiko Conseils – Nicolas Mer (DGA en charge du développement), Alizée Richier (manager) et Laurie Armand (consultante) – est une référence du conseil pour les acteurs de l'habitat depuis 15 ans.

L'équipe accompagne près de 90 % des acteurs du logement social ainsi que des collectivités, entreprises publiques locales, associations et fédérations. Du stratégique à l'opérationnel, Aatiko intervient sur tous les enjeux de ses clients : performance et relation client, stratégie immobilière, dispositifs d'accès au logement abordable, étude des besoins en logements et stratégie résidentielle, stratégie numérique et digitalisation des métiers, projets d'entreprise et transformations organisationnelles et managériales.

ALOGIA

ALOGIA – Lisa Pottier (responsable du Pôle R&D et Conseil) – est la première société à mission dans l'écosystème de la Silver Économie. Sa raison d'être est d'« innover pour allonger l'espérance de vie en bonne santé des seniors à domicile ».

Depuis 10 ans, ALOGIA accompagne départements, bailleurs sociaux, Carsat et groupes de protection dans la définition et le déploiement de politiques seniors prédictives et préventives. L'activité du groupe s'articule autour de trois piliers :

- 1 - RevealCare** (algorithme prédictif pour classer les seniors et leur territoire) ;
- 2 - PreventCare** (bilans et aménagement de logements réalisés par des professionnels de santé) ;
- 3 - AlogiaCare** (accès simplifié et intelligent aux solutions éthiques du bien-vieillir).





4, rue d'Athènes - 75009 Paris
contact@unccas.org
www.unccas.org

