

SYNTHÈSE DE LA 1<sup>re</sup> CONFÉRENCE TERRITORIALE DU 14 MARS 2024

# COMMENT FAIRE FACE COLLECTIVEMENT AU DÉFI DU VIEILLISSEMENT ?



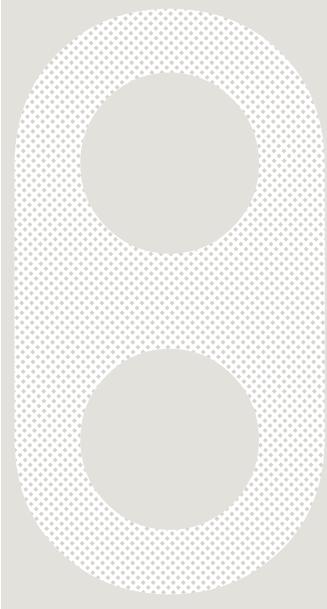
## COMMENT FAIRE FACE COLLECTIVEMENT AU DÉFI DU VIEILLISSEMENT ?

# Le mot de la présidente



**Françoise SCHAETZEL,**

Présidente de l'ADEUS



Je remercie chaleureusement les membres et les partenaires de l'ADEUS venus nombreux aujourd'hui.

La première conférence territoriale de l'ADEUS porte sur le thème du vieillissement de la population dont les répercussions, on le sait, seront très fortes sur la fabrication de la ville et le façonnage de nos territoires.

À l'avenir, l'ADEUS vous proposera régulièrement des temps d'échange de ce type. Ils porteront sur des thématiques interterritoriales, pour lesquelles des échanges sont nécessaires pour enrichir et nourrir les liens entre les territoires.

En effet, chacun de nos membres développe des actions et des initiatives sur son territoire d'action. Et évidemment, pour envisager des solutions, chacun a sa propre vision et son angle d'approche en fonction de son appartenance au milieu de l'industrie, des collectivités, des acteurs économiques ou d'autres types d'institutions.

Mais nous sommes confrontés à de nombreux défis auxquels il est difficile de répondre seul : la décarbonation des mobilités, la sobriété foncière, le zéro artificialisation net des sols, les enjeux du dérèglement climatique, et plus largement toutes les crises qui se posent à nous dans un contexte géopolitique incertain.

Nous avons par conséquent intérêt à débattre ensemble et à renforcer les coopérations interterritoriales.

À cet égard l'ADEUS est un endroit idéal pour en discuter et se tourner vers l'avenir.





COMMENT FAIRE FACE COLLECTIVEMENT AU DÉFI DU VIEILLISSEMENT ?

# Quelques éléments clés pour lancer le débat



**Mathilde HUAULT,**

Chargée d'études habitat, population et modes de vie à l'ADEUS

Le vieillissement de la population est une des tendances démographiques majeures qui va avoir un impact déterminant sur la structure de la population dans les dizaines d'années à venir.

En l'espace de dix ans, on constate une augmentation de près de 30 % de la part des personnes âgées de plus de 60 ans sur le territoire alsacien. Cette dynamique va générer des besoins importants d'adaptation des territoires dans de nombreux domaines : le logement, les mobilités, les équipements, les services, les espaces publics, etc.

La question est alors de savoir si nos territoires sont suffisamment dotés pour répondre à ces besoins.

Concernant le logement, les travaux réalisés par l'ADEUS en partenariat avec l'ADIL 68 ont permis d'avoir une vision plus fine du maillage de l'offre en résidences pour personnes âgées autonomes, de ses caractéristiques et de mieux comprendre les profils de leurs occupants.

À l'heure actuelle, l'Alsace compte 160 résidences de ce type, ce qui représente plus de 6 000 places. La tendance est au développement de cette offre avec un grand nombre de résidences ouvertes depuis 2010.

Ces offres sont variées et portées par des acteurs très différents, que ce soient des bailleurs sociaux, des associations ou des propriétaires privés.

En revanche, tous les territoires ne bénéficient pas de la même diversité d'offre.

On note d'abord une forte concentration de ces résidences dans les agglomérations et certains territoires qui sont particulièrement bien dotés comme le Sud Alsace par exemple, avec davantage de résidences qui sont parfois de plus grande taille.

À l'inverse, les territoires Nord-Ouest alsaciens apparaissent moins dotés, alors même que les besoins sont importants.

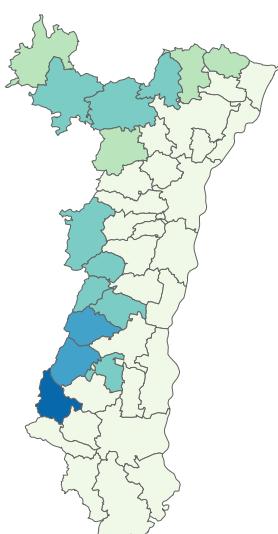
Par conséquent, le développement quantitatif de cette offre, et plus encore la recherche d'une répartition plus équilibrée au bénéfice de l'ensemble des territoires, demeurent des enjeux importants pour l'avenir.

## PART D'INDIVIDUS DE PLUS DE 60 ANS EN ALSACE

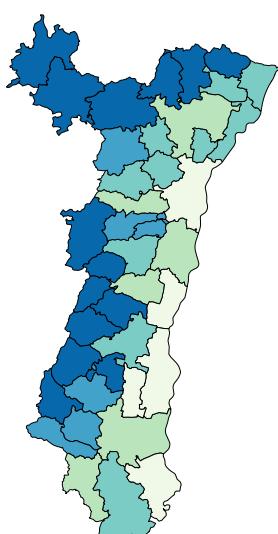
en 2009



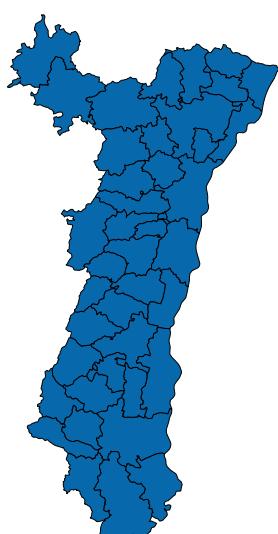
en 2014



en 2020



en 2050 ?



ADEUS

25 %

26 %

27,5 %

29 %



**Pierre-Olivier PECCOZ,**

Chargé d'études principal,  
Chef de projet de la conférence  
territoriale à l'ADEUS

Alors que l'Alsace compte près de deux millions d'habitants et que le vieillissement va s'accélérer et toucher tous les territoires, l'offre en résidences adaptées ne semble pas suffisante. Les territoires plus ruraux travaillent à des solutions locales, à petite échelle et à taille humaine. Mais qu'en est-il des métropoles et des villes où la population âgée est quantitativement la plus importante ?



FILM D'INTRODUCTION À LA CONFÉRENCE TERRITORIALE VISIBLE SUR LA CHAÎNE YOUTUBE DE L'ADEUS À L'ADRESSE : [HTTPS://YOUTU.BE/LAI8SFDK4XO](https://youtu.be/LAI8SFDK4Xo)



*Adrien, mais au fait la vieillesse c'est pour quand ? :*

↗ « 18 ans ! »

*Mais au fait, la vieille c'est pour quand*

**Adrien**



*« De l'âge du départ à la retraite jusqu'au cimetière, il y a plus à vivre que de la crèche à la 8<sup>e</sup> année de médecine »*

**Eric CHAREYRON,**

Directeur prospective, KEOLIS



*« Il n'est évidemment pas question d'obliger les personnes âgées à quitter leur logement, mais leur offrir des alternatives »*

↗

**Patrick BARBIER,**

Maire de la commune de Muttersholtz



*« Je ne sais pas s'il y a un modèle ; je crois qu'il y a plusieurs modèles. À chaque territoire d'arriver à trouver son modèle »*

↗

**Michèle ESCHLIMANN,**

Maire de Wasselonne  
et conseillère d'Alsace

# Rural/urbain : même combat



**Jeanne BARSEGHIAN,**

Maire de la ville de Strasbourg  
Représentante de la ville de Strasbourg  
aux instances de l'ADEUS

## L'urbain vieillit aussi

Le vieillissement est évidemment un enjeu majeur aussi bien dans les territoires ruraux qu'au cœur de nos grandes villes. « *À Strasbourg aussi, cette question de la transition démographique est au cœur de nos réflexions dans l'adaptation de la ville, mais aussi dans l'adaptation des services publics à la population* ».

Quand on pense à Strasbourg, on a plutôt l'image d'une ville jeune, connue pour ses 60 000 étudiants et sa grande université. Mais la tendance démographique indique qu'un quart de la population strasbourgeoise aura plus de 60 ans d'ici 2026. Le vieillissement est donc une réalité métropolitaine même si la population âgée est inégalement répartie entre son centre et les deux couronnes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Plus on s'éloigne de la ville-centre, plus le vieillissement de la population est accentué.

Mais il y a également des disparités entre les quartiers de Strasbourg. La population de plus de 60 ans se trouve plutôt dans les quartiers plus aisés, alors qu'elle est moins présente dans les quartiers populaires. Cela ne veut pas dire pour autant qu'il n'y a pas de vieillissement dans ces quartiers, car le phénomène est observable partout mais à des degrés différents.

## Un risque équivalent d'isolement

La lutte contre l'isolement est une vraie question dans nos grandes villes, qui peuvent être parfois très anonymes.

C'est pourquoi la question du vieillissement concerne potentiellement l'ensemble de nos politiques publiques municipales et la manière de concevoir la ville et les espaces publics.

On a parlé de ville à hauteur d'enfants, de la ville inclusive, c'est-à-dire celle qui

va permettre à tout un chacun, quel que soit son âge, de se sentir bien et de se sentir à sa place.

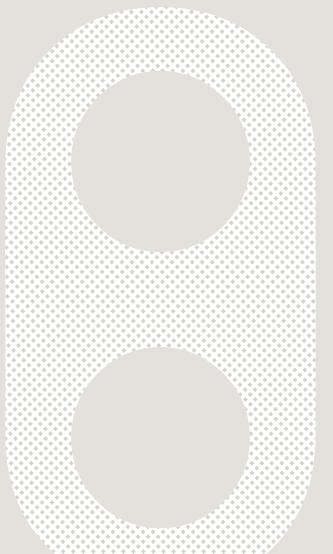
*« C'est la ville des courtes distances, dans laquelle on peut s'asseoir facilement, une ville dans laquelle on trouve des toilettes facilement. C'est très prosaïque, mais ce sont les questions auxquelles je suis confrontée tous les jours et sur lesquelles on a encore des marges de progrès ».*

La question du logement est tout aussi essentielle. Elle a été abordée dans le film qui souligne la volonté du maintien à domicile, mais aussi l'émergence de nouvelles formes d'habitat plus participatives.

On est plus loin de la résidence séniior classique et plus près des formes de colocation que l'on connaît chez les jeunes, avec un habitat participatif où chacun peut disposer de son petit appartement, avec des espaces communs de loisirs, de jardin.

Mais ce type d'habitat ne concerne pas que les personnes âgées. Ce besoin de rencontre, de lien social, de convivialité, d'accès aux loisirs, aux activités sportives et culturelles est essentiel.

Nous nous devons évidemment d'adapter nos équipements et notre offre, voire nos tarifications, pour permettre au plus grand nombre d'accéder à ces différents services.

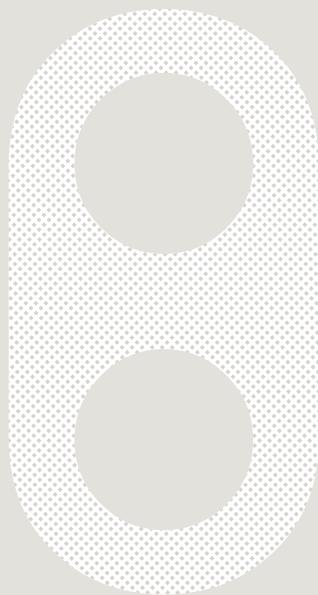


# Il y a la théorie et il y a la pratique



**Jean-Louis HOERLÉ,**

Maire de la ville de Bischheim  
Représentant de la Collectivité européenne d'Alsace au conseil d'administration de l'ADEUS



## Des modèles intéressants existent déjà

Pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population à Bischheim, plusieurs projets de logements ont été expérimentés.

L'exemple de la résidence Charles Huck, qui existe depuis une soixantaine d'années, fonctionne très bien. Elle est gérée par le CCAS de la ville de Bischheim et constitue un bon modèle que nous avons cherché à reproduire.

Depuis cinq ans, nous avons prévu de réaliser à Bischheim une résidence senior avec un certain nombre d'animations, mais avec des appartements indépendants.

## Là où il y a volonté, il y a chemin

Ce type de projet rencontre cependant des difficultés de mise en œuvre liées souvent à la complexité de trouver un opérateur en capacité de les porter dans le temps : modèle économique difficile à équilibrer, nécessité d'agrément pour la gestion sociale des résidences, etc.

Les bailleurs sociaux, qui sont parmi les partenaires les plus adéquats pour ce type de projet, n'ont souvent pas les moyens de répondre.

Par ailleurs, il manque une harmonisation du statut des différents organismes à vocation sociale, comme l'ABRAPA, l'ARSEA et les CCAS, leur permettant d'assurer l'animation de ces résidences.

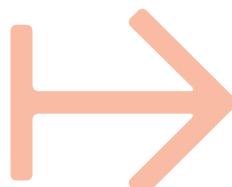
Ce qui a mis à mal la réalisation de notre projet. Mais l'important était de loger les habitants rapidement car le bâtiment était terminé depuis un moment.

Grâce aux différents services de l'État, de l'Eurométropole de Strasbourg et de la Collectivité européenne d'Alsace, nous avons réussi à réunir les conditions de signature d'une convention permettant de faire aboutir notre projet de résidence pour personnes âgées autonomes.

Nous avons ainsi pu à réunir une première commission d'attribution logement spécifique au bâtiment.

*« Cette expérience montre que si la théorie c'est bien, la pratique révèle bien des freins à surmonter ».*

Mais quand il y a des volontés et des velléités de faire, les freins peuvent être levés et des solutions peuvent être trouvées. L'enjeu étant d'arriver à loger les personnes car on avait 140 demandes sur les listes d'attente !



# Voulons-nous développer l'offre privée ?



**Cécile DELATTRE,**  
Maire de la commune d'Oberhausbergen

## Public vs privé

Une étude récente indique qu'en Alsace, les EHPAD sont pour l'essentiel publics ou associatifs, et il y a peu d'établissements privés qui ont fait dernièrement l'actualité.

Mais nous savons très bien que l'État n'est plus enclin actuellement à développer plus de places en EHPAD.

Par exemple, dans le canton de Reichtett ou dans la commune d'Oberhausbergen, les demandes d'agrandissement des établissements existants peinent à être entendues.

*« Par conséquent, la question de savoir si nous voulons développer les EHPAD privés pour accueillir les personnes âgées, et dans quels territoires, est une question essentielle ».*

## Le partenariat public/privé peut fonctionner

Pour l'heure, un projet est en cours de réalisation à Oberhausbergen qui a pour intérêt d'être porté par un bailleur social associé à un promoteur privé. La commission d'attribution des logements est prévue pour le mois d'août 2024.

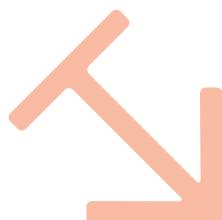
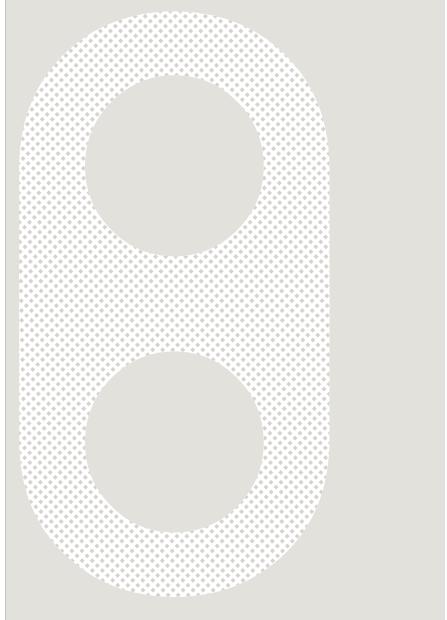
Il s'agit d'un programme de 30 logements, intéressant et novateur à plusieurs titres :

- D'abord il ne s'agit pas seulement d'une offre de logements. Une trentaine d'habitants seront aidés quotidiennement par une personne pour les accompagner dans leurs démarches : prise de rendez-vous, suivi administratif, etc. En outre une activité est proposée l'après-midi dans la salle commune.
- Ensuite, il s'agit d'une résidence sociale car le prix du logement est important à Oberhausbergen. Grâce à des loyers abordables, cela répondra aux besoins de personnes qui souhaitent aller dans le social, notamment les ménages avec de toutes petites retraites.
- Enfin, la présentation de ce programme aux habitants a donné envie à des seniors et à des femmes souvent seules de quitter leur maison.

Ainsi, de nouveaux parcours résidentiels pourront être possibles car de nouvelles familles pourront venir habiter les maisons ainsi libérées.

Et de leur côté, les personnes qui habiteront la nouvelle résidence pour personnes âgées vont intégrer un autre parcours d'habitation qui pourrait les amener jusqu'à l'EHPAD.

*« En somme on voit bien que des projets novateurs sont possibles sur le territoire, qu'ils fonctionnent bien et qu'il y a des bailleurs sociaux qui sont tout à fait partants pour nous accompagner »*



# Une dimension sociétale et culturelle



**Serge SCHAEFFER,**  
Maire de la commune de Herrlisheim

## Frein culturel et besoin de proximité

Des exemples de la ruralité peuvent également confirmer l'idée mentionnée, du vieillissement comme un sujet de société voire une question culturelle.

Ainsi, les Alsaciens sont très attachés à leur patrimoine. « *En Alsace, on dit souvent « Du verkaufst nichts » (« tu ne vends rien »).* »

Les personnes qui viennent à la mairie ont presque honte de leur démarche, même si elle est complètement fondée : personnes vivant seules aujourd'hui dans des logements trop grands avec beaucoup d'entretien, des coûts élevés, etc.

Ces personnes ne veulent pas non plus faire appel à leurs enfants, qui eux-mêmes ont leur propre patrimoine et qui ne sont donc pas en attente d'une succession.

Elles sont désireuses de changer de logement mais elles ne savent pas comment faire.

Par ailleurs, elles ne veulent pas forcément changer de commune même si c'est une commune proche.

## « Là... l'élément de proximité est important ».

Ce qui renvoie également à la question de l'espace public et de la centralité, et rejoint ce qui a été montré au début dans le petit film de l'ADEUS.

C'est pourquoi une vraie réflexion est menée au sein de la commune de Herrlisheim sur des acquisitions foncières dans l'hypercentre, de façon à permettre le développement d'un habitat adapté aux personnes âgées à proximité d'un certain nombre de services, de commerces de centre-ville et de services de santé.



**Pierre LAPLANE,**  
Directeur général de l'ADEUS

## Innover, expérimenter

Les témoignages exprimés par les uns et les autres soulignent tous la nécessité d'inscrire la réponse à cette problématique du vieillissement dans le cadre d'un vrai projet de territoire.

Il s'agit là en effet d'un sujet pour lequel la seule réponse quantitative n'est pas suffisante.

« *Une forte implication des pouvoirs publics est nécessaire notamment pour agir sur la connectivité, et faire preuve d'innovation.* »

Parmi les idées évoquées on peut souligner la colocation et la cohabitation intergénérationnelle, des acteurs divers et des formes différentes de gestion, des résidences multi-sites qui sont éclatées pour jouer d'un effet réseau, etc.

## Espace public et cadre de vie

En même temps, tous ces lieux doivent chacun être un lieu de vie intégré, ce qui rend clé la question de l'espace public.

Les différents témoignages révèlent aussi que la question du vieillissement est une problématique plus globale de société et non pas seulement un problème de personnes âgées.

Par conséquent, « *cela renvoie aussi à la vision qu'on peut avoir de l'organisation du cadre de vie pour chacun et quelque part de l'intégration des citoyens en général.* »



# Attention au risque de déracinement



**Patrick BARBIER,**  
Maire de la commune de Muttersholtz

## Rester dans son village

*« Il y a une double peine pour une personne âgée de quitter à la fois sa maison et son environnement ».*

Dans la plupart des villages alsaciens, se trouvent des maisons énormes occupées assez souvent par des femmes seules âgées (parce qu'elles vivent plus longtemps que les hommes) qui y terminent leur vie avec beaucoup de difficultés.

C'est souvent complexe de faire sortir ces personnes âgées de leur maison, qui est souvent celle de leurs parents ou de leurs grands-parents, et quitter en plus leur environnement proche.

Mais il y a tout de même une alternative. Les résultats d'une enquête menée avec la CeA montrent qu'à partir du moment où la résidence senior (avec des logements adaptés) se situe en plein cœur du village, donc proche de leur environnement amical, commercial, des services, de leur médecin, de l'arrêt de bus etc., il devient envisageable pour les personnes de changer leur domicile.

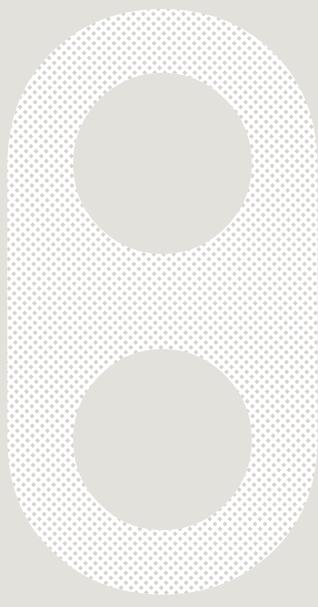
## Quid du modèle économique

*« Bien sûr, il faut aussi faire de la qualité mais celle-ci a un coût aujourd'hui trop élevé pour les petites communes ».*

Pour la plupart des opérateurs, le modèle économique pour une résidence pour personnes âgées est difficile à équilibrer en dessous de 30 logements. Or à Muttersholtz, en plein cœur de village, un projet plutôt de 15 logements serait plus adapté. Cela nous paraît en outre largement suffisant pour répondre à la demande. Ainsi, un projet porté par l'association Famille solidaire qui fait des résidences séniors alliées à l'accueil de personnes handicapées n'a pas pu aboutir. Le principe est pourtant très intéressant car les personnes handicapées étant un peu plus jeunes, peuvent rendre des services aux personnes âgées. Mais le modèle économique est à la peine.

Il faut que les collectivités territoriales et l'État trouvent des modèles économiques adaptés pour les villages qui ont besoin de plus petites résidences.

Au-delà de la recherche d'une réponse adaptée à l'échelle des villages, il s'agit aussi de répondre plus largement à la question du ZAN. En effet, si les logements vacants représentent le premier potentiel pour réduire la consommation foncière, les logements sous-occupés viennent en second mais nécessitent, pour être libérés, des solutions alternatives attractives.





## Benjamin SOULET,

Adjoint au maire de la ville de Strasbourg,  
2<sup>e</sup> vice-président de l'ADEUS



## Nathalie JAMPOC-BERTRAND,

Adjointe au maire de la commune  
de Schiltigheim

## Accompagner les déracinements

Avec les maires des différentes communes qui ont des QPV (quartiers prioritaires de la politique de la Ville) on travaille à la finalisation du nouveau contrat de ville, notre cadre d'action partenarial qui nous emmène jusqu'en 2030.

*« Il y a de nouveaux sujets qui émergent, qui étaient moins présents dans le précédent contrat, comme la question de la santé mentale et celle du vieillissement ».*

S'il est vrai que les quartiers populaires sont plus jeunes, les dynamiques de vieillissement y sont de plus en plus fortes et ces territoires ne sont pas adaptés aujourd'hui aux besoins liés à ces évolutions comme l'adaptation des logements (ex. : ascenseurs), l'accessibilité des commerces et des services de proximité, etc.



## Une question de lien

Ce qui ressort des différents témoignages sur les situations du vieillissement en commune rurale comme en ville, ou plus précisément dans les quartiers de la politique de la ville, c'est la question fondamentale du lien.

*« Car la vie, c'est d'abord de l'affectif et de la relation entre les gens, et la peur du déracinement est très présente dans la pensée des séniors ».*

Comment pouvoir rester avec sa communauté de vie, ses enfants, ses petits-enfants ?

Pour nous, il s'agit de travailler sur la requalification du bâti (ex. des ascenseurs), mais aussi sur les modes d'occupation des logements, les colocations et l'intergénérationnel.

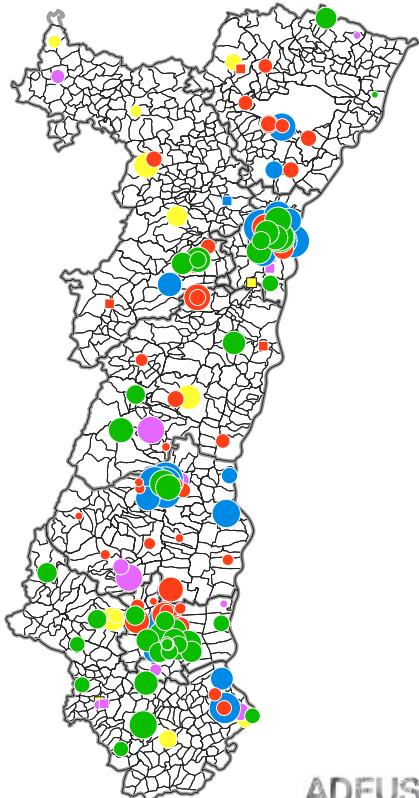
Car ces dimensions sont tout aussi essentielles que le bâti et méritent d'être intégrées dans la démarche de rénovation urbaine des quartiers.

De la même manière qu'il y a de grandes maisons sous-occupées dans les villages, il y a aussi des enjeux extrêmement forts dans les QPV autour de la sous-occupation des logements sociaux.

Mais quand on démolit des immeubles, on doit accompagner les relogements et accompagner les déracinements.

*« Ces enjeux doivent être gérés de façon partenariale, plus qu'ils ne l'ont été par le passé, en milieu rural comme dans les quartiers populaires ».*

## TYPES DE RÉSIDENCE ET NOMBRE DE LOGEMENTS EN ALSACE

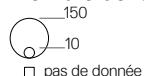


ADEUS

### Types de résidence

- résidence autonomie
- résidence bailleur social
- résidence services privée
- habitat inclusif
- autre type de résidence

### Nombre de logements



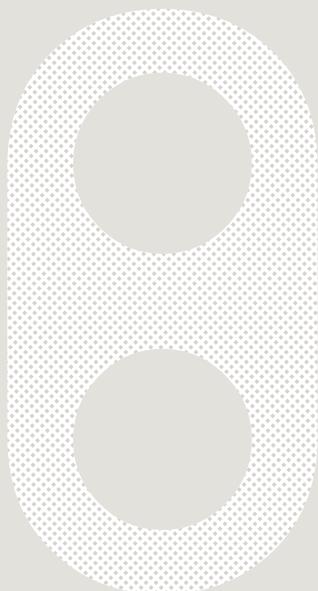
### Territoires

- territoire de la CeA
- EPCI
- commune

# Ne pas oublier l'environnement qualitatif



**Michèle KANNENGEISER,**  
Maire de la commune de la Wantzenau,  
Trésorière de l'ADEUS



## Entourage familial

La population de la Wantzenau est vieillissante : 27 % de la population a plus de 60 ans et 95 % sont des propriétaires occupants. Mais il est important de souligner que 70 % des personnes sont encore entourées de leurs familles.

**« 70 % de personnes âgées qui bénéficient d'un entourage familial, c'est énorme ! »**

Cependant, si les liens familiaux constituent la réalité d'aujourd'hui, cela ne sera plus le cas à terme. Dans nos premières analyses, on voulait mettre à disposition des terrains pour faire des résidences séniors. Mais le seuil de rentabilité de la plupart des promoteurs se situant autour de 80 logements, cela était pour nous hors de question.

Outre l'impact de gros programmes en matière d'urbanisation, cela aurait créé un appel d'air important de personnes sans liens avec la commune et sans liens familiaux de proximité. D'où plusieurs questions : comment suivre le parcours de ces personnes qui sont déracinées ? Quel serait l'impact sur notre EHPAD qui est d'une capacité de 40 lits mais déjà en sursaturation, alors que nous essayons de répondre aux demandes des habitants de la Wantzenau ?

**« Garder une vie sociale est essentiel, car l'arrachement ça veut dire pas de vie sociale ».**

## Un besoin particulier pour les femmes

Par ailleurs, nous nous sommes aperçus qu'il y a statistiquement une génération de femmes qui ont divorcé plusieurs fois, qui ont élevé des enfants, qui n'ont pas travaillé à temps complet et qui se retrouvent avec de petites retraites qui ne leur permettent pas de rester à la Wantzenau.

C'est un public qui a besoin de logements aidés et que l'on veut soutenir particulièrement, notamment par un projet d'une résidence senior pour les femmes, de 12 logements au cœur du village.



# Quid des capacités de régulation



**Nadia MONKACHI,**  
Responsable thématique habitat,  
population et modes de vie à l'ADEUS

## Un marché juteux pour le privé

Le développement de l'offre de logements privés à destination des séniors est un enjeu très fort sur lequel il faudrait particulièrement insister.

D'un côté, il est vrai que la volonté de la très grande majorité des personnes âgées est de rester dans leurs domiciles le plus longtemps possible (85 % de personnes l'expriment régulièrement dans les enquêtes).

Ensuite, il y a les résidences pour personnes autonomes qui sont en plein essor actuellement et qui sont vraiment intéressantes, dans un entre-deux entre le domicile et l'EHPAD, qui est plutôt un établissement médicalisé.

Or, d'après le récent recensement de l'ADEUS, on constate que 38 % des résidences pour personnes âgées autonomes sont de statut privé.

Ce développement devrait s'accentuer à l'avenir car selon des études réalisées par ailleurs, il y a un fort intérêt pour

l'investissement privé dans ce champ du vieillissement considéré comme un « marché » très avantageux, notamment pour les fonds de pension étrangers.

*« Ce qui est donc à craindre, c'est d'avoir effectivement une multiplication de l'offre de résidences privées avec des prix complètement inabordables ».*

## Le public : un contre-poids

Cet enjeu est d'autant plus fort qu'on voit bien que le développement de l'offre sociale fait face à beaucoup de freins comme cela a été souligné aujourd'hui par les différents témoignages.

Il s'agit donc de savoir comment développer une offre quantitative suffisante et vraiment abordable pour faire contre-poids à l'offre privée.

Travailler sur les freins et sur les leviers identifiés aujourd'hui constitue un enjeu majeur pour pouvoir offrir demain des logements abordables pour tous les ménages, y compris les plus modestes.



**Pierre LAPLANE,**  
Directeur général de l'ADEUS

## Penser la bonne localisation

Au-delà de la question de la différence des prix entre le public et le privé, la question qui se pose aux acteurs publics est celle du pouvoir de régulation.

En effet, face au secteur privé, quels sont les outils de régulation dont disposent les collectivités, à la fois sur la tarification mais aussi sur d'autres aspects importants comme la localisation ?

*« Pour les personnes âgées, ce n'est pas la ville du quart d'heure qui est adéquate mais la ville des cinq minutes ».*

Comment à cinq ou dix minutes on peut trouver des services essentiels ?

C'est vrai que le risque, si on veut faire de l'optimisation, c'est d'acheter un foncier un peu plus éloigné, parce que moins cher, mais moins bien connecté.

Cela posera d'autres difficultés que ne ressentiront pas forcément les personnes âgées au moment où elles intégreront leur résidence, mais qui ne manqueront pas de survenir avec l'avancée dans l'âge et les difficultés croissantes de mobilité.

## COMMENT FAIRE FACE COLLECTIVEMENT AU DÉFI DU VIEILLISSEMENT ?



**Jeanne BARSEGIAN,**

Maire de la ville de Strasbourg  
Représentante de la ville de Strasbourg  
aux instances de l'ADEUS

### Une population vulnérable ...

Il est important de revenir sur la question du changement climatique car il est clair que dans nos villes, nos territoires et en général en Alsace, nous sommes particulièrement touchés par les problématiques de réchauffement.

Quand les températures excèdent 40 degrés, c'est désagréable évidemment pour tout le monde, mais ça peut devenir véritablement dangereux pour des personnes plus vulnérables, et notamment les plus âgées.

À Strasbourg, les températures peuvent monter encore bien plus qu'à la campagne.

Il y a donc clairement, pour les prochaines années, un enjeu très fort d'adaptation, bien sûr, des logements, mais aussi de l'espace public avec des zones plus ombragées et des moyens d'accéder facilement à de l'eau.

### ... mais très impliquée dans la vie sociale

L'enjeu d'accompagnement du vieillissement doit tous nous préoccuper car il s'agit d'un vrai projet de société. En effet, ce sont souvent les personnes âgées qui ont un vrai investissement dans la vie de la cité, beaucoup plus fort que la population active : implication dans les réunions publiques pour les projets de quartier, engagement associatif et bénévolat, etc.

*« Donc, l'enjeu est à la fois démocratique et citoyen, de prendre cette question à bras le corps au regard des services d'intérêt général rendus par cette partie de la population ».*



### Pour aller plus loin

- **Quels besoins en logements sociaux au sein des territoires alsaciens ?** Expertise de l'ADEUS, Mai 2024  
<https://www.adeus.org/publications/quels-besoins-en-logements-sociaux-au-sein-des-territoires-alsaciens/>
- **Synthèse de l'étude sur le maillage de l'offre en résidences dédiées pour les personnes âgées autonomes,** octobre 2023
- **Les logements des seniors : un levier d'action de la sobriété foncière en Alsace ?** Note de l'ADEUS n°326, février 2022  
<https://www.adeus.org/publications/les-logements-des-seniors-un-levier-daction-de-la-sobriete-fonciere-en-alsace/>
- **Habitants et habitat : nouvelle donne démographique, nouveaux rôles d'accueil du parc de logements,** Note de l'ADEUS n°322, novembre 2021  
<https://www.adeus.org/publications/habitants-et-habitat-nouvelle-donne-demographique-nouveaux-roles-daccueil-du-parc-de-logements/>
- **Grandes tendances d'évolution des mobilités : de l'automobilité à la multimodalité,** Note de l'ADEUS n°314, avril 2021  
<https://www.adeus.org/publications/grandes-tendances-devolution-des-mobilites-de-lautomobilite-a-la-multimodalite/>
- **La mobilité quotidienne des seniors,** Note de l'ADEUS n°37, avril 2011  
<https://www.adeus.org/publications/la-mobilite-quotidienne-des-seniors/>



# Sous les problèmes, des ressources

**Pierre LAPLANE,**

Directeur général de l'ADEUS

Au gré des interventions, on s'aperçoit que les sujets auxquels on est confronté sont à la fois des problèmes et des ressources. C'est le cas du ZAN par exemple, mais aussi de la vacance des logements ou du vieillissement des lotissements. Ils posent tous des problèmes mais constituent aussi des ressources.

Le devenir des lotissements, par exemple, est un problème parce qu'il y a du vieillissement et des besoins d'évolution des parcours de vie avec cependant un fort attachement à ces lieux de vie. Mais ce sont aussi des ressources, car ils peuvent permettre d'offrir des solutions de logement sans consommation foncière. C'est la même chose pour le vieillissement qui peut être une ressource pour réactiver les centres-villes, pour mieux penser la connexion du logement avec les services essentiels.

Ainsi, si la facilité d'accès aux mobilités bénéficie beaucoup aux personnes âgées, elle sert aussi l'ensemble des citoyens.

On pourrait dire aussi la même chose pour l'habitat social qui est souvent pensé en termes de problème alors qu'il offre une ressource pour l'animation, la pérennité de la vie d'une commune, et également une réponse aux besoins d'emploi parce que les liens entre l'emploi et le logement sont tout à fait essentiels.

On a vu aussi dans les présentations de l'Agence une répartition hétérogène de l'offre de services pour les personnes âgées. On sait par ailleurs que le logement social est moins bien réparti sur le territoire alsacien en particulier dans le Bas-Rhin, avec une concentration sur une partie de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'Agence travaille sur ces questions pour identifier les capacités des territoires à répondre aux trajectoires de vie et aux besoins des ménages notamment des personnes âgées (mobilité, logements, cadre de vie, etc). Les écarts ainsi identifiés entre les besoins d'une part et l'offre d'autre part nous permettent d'aider nos partenaires à mieux cibler les champs d'actions.

Le débat d'aujourd'hui est particulièrement intéressant pour nous, car il confirme les pistes sur lesquelles nous devons continuer à travailler et dont la compréhension est nécessaire à l'aide à la décision pour tous.

Comment faciliter la production de logements aidés sur certains secteurs ? ou comment garantir l'équilibre public/privé ? Ce sont typiquement des pistes ouvertes aujourd'hui qu'il nous faudra continuer à creuser.

*« C'était la vocation de cette conférence territoriale de permettre, dans un format raccourci, les échanges et le partage, ainsi que la prise de conscience d'une réponse territoriale qui dépasse les cadres institutionnels ».*

C'est un peu la raison d'être de l'ADEUS que de vous offrir cet espace d'échange. Ces échanges étaient très riches et méritent d'être capitalisés dans une note qui sera publiée prochainement.

## Le mot de la fin

**Françoise SCHAETZEL,**

Présidente de l'ADEUS

La question du vieillissement est une question de société bien plus large que la seule thématique de l'âge. Elle touche donc à toutes les questions qu'on peut se poser, comme par exemple, celle des mobilités.

Elle renvoie de manière plus générale à la question du soin qui touche l'ensemble de nos politiques sectorielles et la façon dont on les entrecroise.

Il s'agit également de la relation aux autres qui n'est pas spécifique aux personnes âgées mais qui questionne plus largement les relations sociales.

A cet égard, il est frappant que la question des jeunes n'ait été quasiment

pas évoquée. Parler de la vieillesse pose aussi la question de la jeunesse dans la structuration des lieux, des espaces et des centralités pour que notre société soit de plus en plus inclusive.

Cependant, les personnes âgées ne constituent pas seulement une charge et leur rôle très actif dans la vie des cités a été souligné à juste titre.

Certaines questions ne sont pour l'instant pas résolues, comme celle du modèle économique qui ne permet pas un développement équilibré privé/public et donc la sauvegarde de l'intérêt général.

C'est ce qui explique le constat souligné plusieurs fois lors de nos échanges de « trous dans la raquette » entre l'EHPAD et le domicile habituel.

Mais il ressort également la nécessité de chercher des solutions innovantes et des modèles économiques qui puissent les mettre en œuvre.

Ce débat était bref, mais en même temps très riche. Tous ces témoignages, ces questions très pragmatiques qui se posent à chacun de vous, aux collectivités, aux acteurs économiques, traduisent les mêmes problématiques.

Ils constituent en même temps des pistes de solutions qui vont enrichir les travaux de l'Agence et nos politiques publiques, sur les questions de vieillissement, bien évidemment, mais de façon plus large sur la manière dont on devrait anticiper la fabrique de nos villes et de nos territoires dans une perspective de confrontation et de réponse au défi climatique.

