





**LETTRE DE MISSION** - p. 5

**AVANT PROPOS** - p. 7

**INTRODUCTION** - p. 9

**PROPOSITION N°1** - p. 15

Développer, particulièrement en milieu rural, des réseaux de repérage actif de « prévention » souples et ouverts.

**PROPOSITION N°2** - p. 20

Organiser le premier diagnostic : une grille d'évaluation des risques au domicile.

**PROPOSITION N°3** - p. 24

Organiser, avec la profession, la labellisation de l'intervention professionnelle des artisans pluridisciplinaires.

**PROPOSITION N°4** - p. 28

Garantir la fluidité, la rapidité et l'efficacité du circuit des aides publiques en créant un lien avec les professionnels labellisés.

**PROPOSITION N°5** - p. 31

Transférer le crédit d'impôt ouvert aux personnes âgées à leurs descendants ou collatéraux qui financent les travaux de « maintien à domicile »

**PROPOSITION N°6** - p. 34

Aménager le prêt viager hypothécaire.

**PROPOSITION N°7** - p. 41

Organiser le contrat de viager HLM.

**PROPOSITION N°8** - p. 48

Développer et diffuser le microcrédit-adaptation du domicile des personnes âgées.

**PROPOSITION N°9** - p. 54

Assouplir et adapter les règles de décisions des copropriétés pour l'adaptation des parties communes au vieillissement des occupants et à leur sécurité.

**PROPOSITION N°10** - p. 59

Organiser une entraide solidaire contractuelle entre les personnes âgées, les jeunes, le bailleur, la puissance publique, l'Etat ou la collectivité : l'habitat intergénérationnel.

**PROPOSITION N°11** - p. 65

Sensibiliser le grand public à l'intérêt d'un logement adapté à un prix abordable.

**PROPOSITION N°12** - p. 70

Créer une plateforme européenne « Habitat et vieillissement des Européens » en préparation à l'année 2012, année du vieillissement actif et des solidarités entre les générations.

**SYNTHESE DES PROPOSITIONS** - p. 75

**LISTE DES PERSONNES AUDITIONNEES** - p. 79

**ANNEXES**

**ANNEXES PROPOSITION 1** - p. 87

Extrait du sondage OpinionWay - La place des seniors – février 2010  
CRCI D'AUVERGNE - Ma liste de courses

CRCI D'AUVERGNE - Le réseau des Epiciers du Massif Central.com  
CRCI D'AUVERGNE - Mobilité et service de l'automobile en milieu rural  
Proposition ACFCI

**ANNEXE PROPOSITION 2 - p. 99**

ANSP - CSC - Grille diagnostic de repérage des risques d'accidents domestiques au domicile de la personne âgée

**ANNEXES PROPOSITION 3 - p. 118**

Contribution CAPEB - Reconnaissance professionnelle  
Contribution APCM  
CNISAM - Lettre de monsieur le Président du CNISAM  
CNISAM - Présentations des actions du CNISAM

**ANNEXES PROPOSITION 4 - p. 124**

Courrier Conseil Général du Bas-Rhin  
Contribution - Conseil Général du Bas-Rhin

**ANNEXES PROPOSITION 5 - p.129**

ANAH - Plafonds de ressources  
Le Crédit d'impôt - Pour les travaux de mise en accessibilité des logements

**ANNEXES PROPOSITION 6 - p. 131**

Evolution du taux de propriétaire par âge  
Répartition du Prêt Viager Hypothécaire par département - Crédit Foncier  
Les revenus et le patrimoine des ménages - INSEE

**ANNEXES PROPOSITION 7 - p. 136**

Les tables de mortalité  
Lettre Union Sociale pour l'Habitat - Viager HLM  
Durée de la vacance dans le parc privé

**ANNEXES PROPOSITION 8 - p. 140**

Procivis les Prévoyants - Ressources et financements complémentaires des prêts inférieurs à 10 000 € financés par les Missions Sociales  
Contribution Banque Postale - Microcrédit  
Contribution Crédit Mutuel - Microcrédit

**ANNEXES PROPOSITION 10 - p. 144**

*Habitat intergénérationnel : l'exemple d'Alicante*  
\*Résumé traduit de la présentation de Gaspar Mayor Pascual lors des Journées Intergénérationnelles de Menorque (Espagne) septembre 2009

*Habitat intergénérationnel : l'exemple d'Alicante*  
Formulaire d'informations pour l'attribution de logement pour les personnes âgées

*Habitat intergénérationnel : l'exemple d'Alicante*  
Formulaire d'informations pour l'attribution de logement pour les jeunes

*Habitat intergénérationnel : l'exemple d'Alicante*  
Formulaire de demande d'attribution de logement

Habitat intergénérationnel : l'exemple d'Alicante  
Questionnaire de santé réservé aux personnes âgées

**ANNEXES PROPOSITION 11 - p. 153**

Extrait du sondage OpinionWay - La place des seniors, février 2010 : Les gérontotechnologies  
Données statistiques population

**ANNEXES PROPOSITION 12 - p. 156**

Extrait de l'étude Les logements des Européens de 50 ans et plus - INSEE  
Cartes - Eurostat

**GLOSSAIRE - p. 159**

**SYNTHESE DES PROPOSITIONS EN ANGLAIS - p. 161**

# LETTRE DE MISSION



29 DEC. 2009

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER  
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

*Le secrétaire d'État chargé du Logement  
et de l'Urbanisme*

Paris, le **24 DEC. 2009**

N/Réf : D09021166

Madame La Directrice Générale,

Le 7 octobre dernier vous m'avez remis un rapport faisant état de trente deux propositions pour adapter l'habitat aux nouveaux besoins et enjeux liés au vieillissement démographique. Ces propositions couvrent un large champ d'action, du chantier de l'adaptation au sens strict aux questions plus ciblées des domiciles, des revenus, des financements, mais aussi des gisements d'emplois et des métiers.

Je souhaiterais que vous puissiez poursuivre la réflexion pour étudier la faisabilité de certaines de ces propositions dans le contexte posé par votre rapport : celui d'un habitat neuf durable, adapté à tous les âges, et non dédié aux seules personnes vieillissantes ; celui également de l'adaptation de l'habitat ancien.

Plusieurs pistes méritent notamment d'être approfondies :

- la sensibilisation du grand public à l'intérêt d'un logement adapté à prix abordable (ce qui implique d'identifier les meilleurs vecteurs de communication) ;
- l'évolution des professionnels de l'habitat pour mieux prendre en compte ces enjeux (adaptation des compétences, professionnalisation...). Vous vous rapprocherez pour ce faire des ministères et des partenaires concernés, notamment les Chambres Consulaires et le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) ;
- les modes de financement. Le prêt viager hypothécaire est ainsi un instrument peu utilisé alors même que la majorité des personnes âgées est propriétaire de son logement. Vous étudierez les conditions d'un développement de cet outil. L'utilisation du simple viager pourra également être étudiée, notamment dans l'optique d'une ouverture aux organismes HLM ;
- le développement de l'habitat dit « intergénérationnel », dans un cadre contractuel identifié, à l'exemple notamment de l'expérience d'Alicante ;

Madame Muriel BOULMIER  
Directrice générale  
Groupe CILIOPEE  
12 B rue Diderot  
47031 AGEN CEDEX

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergie et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

Hôtel de Roquelaure – 246, boulevard Saint-Germain – 75007 Paris – Tél : 33 (0)1 40 81 21 22

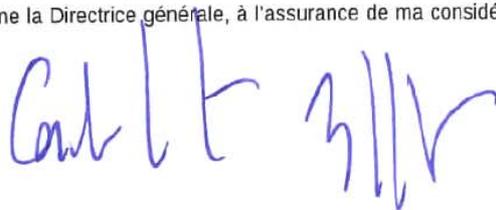
- la réflexion sur un cadre de collaboration et de réflexion entre les différents acteurs intervenant dans le domaine de l'adaptation des logements : énergie, bâtiment (Fédération française du bâtiment, artisanat), logement (Union sociale de l'habitat, syndicats de copropriété, ...), nouvelles technologies, ameublement, filière électrique... Vous les consulterez sur l'opportunité de créer une association pluridisciplinaire, telle que le propose votre rapport, servant de lieu d'initiatives et de réflexion.

Le sujet de l'adaptation de l'habitat au vieillissement revêt bien sûr une dimension européenne. Vous poursuivrez donc dans le même temps les contacts que vous avez établis avec les différentes directions de la Commission Européenne (DG Emploi et Affaires sociales, DG Entreprises, DG Société de l'information...) pour les associer autant que possible à vos réflexions.

Vous assurez cette mission en lien étroit avec la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), ainsi qu'avec l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et le ministère en charge des personnes âgées.

Vous me rendrez compte de l'avancement de vos travaux dont vous me remettrez les conclusions fin avril 2010.

Je vous prie de croire, Madame la Directrice générale, à l'assurance de ma considération distinguée.



Benoist APPARU

Le précédent rapport « Adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir » a mis en perspective les enjeux qui permettent différentes approches du lien entre le vieillissement de la population française et européenne, et l'habitat. Il présente aussi les réalisations innovantes et reproductibles pour un habitat adapté et abordable.

A l'issue de la remise de ce premier rapport à Monsieur le Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme, en octobre 2009, une trentaine de rencontres, a permis d'en débattre. Ce fut l'occasion de recueillir les commentaires d'univers différents qui ont continué à enrichir la réflexion.

Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme, m'a ensuite confié cette seconde mission dont l'objet est de proposer, pour l'habitat, des cadres opérationnels pour « bien vieillir à domicile », avant les situations de grande dépendance.

Je tiens à le remercier pour la confiance renouvelée qu'il m'a témoignée.

Les douze propositions de ce rapport s'entendent dans le contexte descriptif des enjeux présentés dans le premier rapport. Elles ont été élaborées sur la base des auditions réalisées entre janvier et mai 2010.

Les auditions ont permis des échanges avec des partenaires qui, pour certains, ne sont pas traditionnellement engagés dans ce champ de compétences. Leurs observations ont nourri une approche large et fructueuse. Elles ont esquissé les tendances qui vont apparaître dans un temps court autour de ce phénomène massif du vieillissement.

Trois d'entre elles, qui dépassent le cadre de ce rapport, sont particulièrement significatives :

- le nombre des situations à gérer sera tel que la contribution publique ne peut pas y suffire, celle des acteurs familiaux et privés sera indispensable,
- ne pas parvenir à « nommer » les personnes vieillissantes signifie que leur place n'est pas encore reconnue. L'organisation de leur parole et de leurs attentes sera peut être l'action que mènera cette nouvelle génération intermédiaire,
- le déséquilibre des âges, le non renouvellement des générations, posent la question des décisions à prendre pour relancer le dynamisme démographique, source de croissance économique, sans heurter les intérêts de la classe d'âge majoritaire que seront les personnes vieillissantes.

Pour cette diversité d'analyses, de mises en perspective, je souhaite remercier vivement chacun de celles et ceux qui ont accepté de venir, de tout le territoire, consacrer du temps à ces échanges.

C'est grâce à la pertinence de leurs remarques, de leurs expériences que ce rapport a été construit, et que traiter ce sujet me paraît toujours aussi passionnant.

Je souhaite adresser un remerciement particulier à Elisabeth Gras qui m'a accompagnée tout au long des travaux de cette mission, mais aussi aux membres du Cabinet de Monsieur le Ministre qui se sont montrés disponibles et attentifs.



### L'allongement de la durée de la vie : un espace à conquérir.

La retraite, aspiration ou inquiétude ? Ce mot ambivalent a tour à tour, annoncé la défaite, puis la vieillesse, puis une parenthèse heureuse de revenus garantis. Aujourd'hui, il résonne comme une crainte : celle du changement de condition.

L'espérance de vie qui s'accroît, en bonne santé et en autonomie d'action, est un signe d'espoir. Dans le même temps, elle oblige à réfléchir à une nouvelle organisation collective et individuelle, publique et privée.

Ne pas opposer les générations ou des classes d'âge est un préalable pour accompagner, dans la douceur, ce changement profond.

Des lieux de dialogue sont à créer, sans enjeu si ce n'est celui du vocabulaire partagé, de l'expression des raisonnements et aspirations différents, comme pourrait l'être un conseil consultatif des jeunes et des aînés auprès des collectivités.

L'espérance de vie est un espace à conquérir.

D'ailleurs, si la préoccupation collective de l'évolution climatique est admise, il existe, de la même façon, un intérêt majeur à se préoccuper de l'évolution démographique. Il s'agit de l'organisation de la vie de la population liée à la modification structurelle de la démographie, profonde et durable, au moins pour les 50 ans à venir<sup>1</sup>.

Le constat « d'ambiance » vaut tant pour les 65 millions de français que pour les 500 millions d'Européens.

La moyenne d'âge des 27 Etats membres de l'Union Européenne était de 31 ans en 1950, de 40,4 ans en 2008 et sera de 47,9 ans en 2060<sup>2</sup>.

Les projections mondiales, nombreuses et documentées, confirment ces analyses : une population qui vieillit partout, plus ou moins vite, un repli généralisé vers les villes.

Que cette révolution de l'âge soit silencieuse tient au fait que la population française a vieilli en douceur.

Le doublement de la proportion des plus de 65 ans a mis plus de 110 ans en France, alors qu'il n'a pris que 42 ans en Allemagne et 24 au Japon<sup>3</sup>.

Jusqu'à une période récente, l'analyse des cycles de vie se faisait autour du travail :

- avant : l'apprentissage ou l'éducation,
- pendant : l'activité,
- et après : la retraite, lorsqu'elle a existé, ou simplement la vieillesse, synonyme de fin de vie.

Dans l'immédiat après-guerre, l'âge de la retraite et celui de l'espérance de vie coïncidaient. La retraite était, de fait, un privilège garanti à quelques uns.

Au-delà des raisons de l'augmentation de la durée de la vie, l'âge légal de la retraite et surtout le recours massif à la préretraite ont créé une « étape retraite » longue après l'activité et avant la vieillesse.

Dans le même temps, le recul de l'âge dans l'entrée dans la vie active du fait de l'allongement de la durée des études a contracté la période d'activité effective. La perception de l'âge est, elle-même, élastique dans le monde du travail. On est vieux à 22 ans pour un top modèle, senior à 50 ans dans l'entreprise,...

---

<sup>1</sup> L'âge moyen de la population mondiale est passé de 23 ans en 1975, à 28 ans en 2009, il est projeté à 38 ans en 2050 (Christiane Crépin, *Familles et politiques familiales dans le monde, évolutions, enjeux, perspectives - mars 2010*).

<sup>2</sup> La proportion d'inactifs est importante : un sur cinq en 2009.

<sup>3</sup> Pour la Chine et le Maroc, l'estimation est à 25 ans et pour la Syrie 17 ans.

Avec un trimestre d'espérance de vie supplémentaire par an depuis 20 ans, dans moins de 20 ans, 20 millions de Français auront plus de 60 ans et 15 millions moins de 20 ans.

Il serait temps de décaler l'estimation des statistiques sociales de la vieillesse au-delà de l'âge de 60 ans, voire de 65 ans.

Selon les sociologues, cette période longue d'inactivité, assimilée tout aussi bien à un statut privilégié qu'à un coût public, amplifie l'image dévalorisante de la vieillesse, notamment lorsqu'elle est cataloguée trop tôt.

D'ailleurs, il devient progressivement plus consensuel d'évoquer le champ du vieillissement hors du contexte du handicap et de la maladie pour l'appréhender comme un processus naturel et donc l'explorer au-delà des politiques sanitaires ou médico-sociales.

### **Vieillir « à domicile », une aspiration commune.**

Si vieillir est une chance, l'habitat doit être une des solutions.

L'écrasante majorité des personnes vieillissantes et de leur famille déclare vouloir vieillir à domicile, ce qui est statistiquement vérifié : 85% des plus de 90 ans vivent chez eux.

Ecouter ce désir de vieillir à domicile incite à s'interroger sur ce qu'est le domicile.

Trois points de vue de sociologues, chacun expert de l'habitat, du vieillissement et de la ville, se complètent.

Vincent Caradec<sup>4</sup> définit le domicile comme un lieu de familiarité où la personne se sent bien. La distance et l'étrangeté au monde apparaissent avec l'âge parce que les choses changent « vite ». Maintenir cette familiarité passe par la proximité de l'environnement connu : le quartier, les commerçants, mais aussi par les objets familiers auxquels la personne est attachée. Ces regards-là déterminent l'acceptation du domicile nouveau ou adapté, hors de l'appréciation des conditions de confort.

Ce sont des codes de compréhension à intégrer pour les aménagements : les personnes âgées veulent se construire à distance de la vieillesse dont l'image est dévalorisée et négative. L'exemple donné est celui de la réticence à installer la téléalarme alors que le téléphone sans fil, parce l'objet n'est pas un marqueur d'âge, est utilisé.

Pour Monique Eleb<sup>5</sup>, le domicile est constitutif de la personne qui y construit son identité en posant les traces de ce qu'elle a été, de ce qu'elle est et de ce qu'elle voudrait être. Dès lors, envisager un « dernier » déménagement, s'il n'est pas choisi, la prive de toute perspective. Il rompt avec le passé pour ne proposer qu'un avenir inexistant.

Bernard Ennuyer<sup>6</sup> extrapole la définition latine de « domus » et démontre que le domicile est là où l'on est « maître chez soi ».

Ces analyses ont des implications nombreuses, qui vont du logement lui-même au concept du logement intergénérationnel partagé où la délimitation des espaces est essentielle.

Elles éclairent les limites du déménagement, mais aussi les réticences fortes à l'adaptation qui doivent être proposées, expliquées et négociées avec les personnes pour être acceptées.

Cette perception est encore plus vive lorsque l'aménagement fait appel à des équipements issus de l'univers hospitalier.

---

<sup>4</sup> Vincent Caradec : professeur de sociologie à l'Université de Lille 3, membre du Haut Conseil pour la population et la famille.

<sup>5</sup> Monique Eleb : psychologue et sociologue, professeur à l'école d'architecture de Paris-Malaquais, directrice du laboratoire ACS (Architecture, Culture, Société).

<sup>6</sup> Bernard Ennuyer : ingénieur, sociologue, directeur d'une association d'aide à domicile.

## Des enjeux de territoires...

Cette approche sociologique, transversale, ne doit pas masquer la difficulté des situations personnelles : les revenus, l'état du bâti, la disparité des territoires.

Si la majorité de la population est urbaine, la majorité des territoires, elle, est rurale.

Les spécificités des zones rurales, françaises ou des pays de l'Union Européenne requièrent une attention particulière. Les territoires ruraux sont à juste titre considérés comme enjeux européens de cohésion territoriale.

Les régions françaises ont des pyramides des âges très contrastées.

La région dont la proportion de plus de 75 ans est la plus élevée est le Limousin. D'autres, comme l'Auvergne, ont des statistiques voisines.

Ces deux régions ont en commun d'avoir développé, à l'initiative des réseaux consulaires, Chambre régionale des Métiers pour l'une, Chambre régionale de Commerce et d'Industrie pour l'autre, des stratégies innovantes en s'appuyant d'une part, sur la ruralité et d'autre part, sur la démographie vieillissante de leur territoire.

## ...et de cohésion économique, sociale et territoriale européenne

Le logement et le vieillissement ne sont pas de compétence communautaire. Cependant, l'un et l'autre représentent des enjeux tels, qu'une approche européenne s'est construite progressivement, et s'affiche au travers de documents de référence pour les vingt ans à venir.

Quelques éléments d'appréciation plus larges, en 2008 :

- l'Estonie était le pays le plus jeune avec une moyenne d'âge de 33 ans,
- l'Allemagne était le pays le plus vieux avec 44 ans de moyenne d'âge mais le plus peuplé,
- en France, la moyenne d'âge était de 38 ans.

La projection d'Eurostat pour 2010-2030 prévoit :

- une diminution des jeunes de 12%, des jeunes adultes de 16% et des adultes de 10%,
- une augmentation des seniors entre 65 et 79 ans de 38% et des très âgés de 57%.

Enfin, à horizon 2050-2060,

- la Slovaquie et la Pologne seraient les pays les plus vieux d'Europe avec une moyenne d'âge de 55 ans,
- le Royaume Uni deviendrait le pays le plus jeune, avec une moyenne d'âge de 33 ans et le plus peuplé,
- la France resterait en 2<sup>ème</sup> position en termes de population,
- l'Allemagne passerait en 3<sup>ème</sup> position, avec une baisse très sensible du nombre de ses habitants,
- de la même manière la Pologne, la Roumanie, la Lituanie, la Lettonie et la Bulgarie, perdraient de 18 à 38% de leur population.

La démographie du vieillissement de l'Europe est d'une cohérence telle qu'elle suscite un intérêt des Etats Membres et de l'Europe institutionnelle.

Ce vieillissement général et massif de la population européenne, le décroissement de population et le déséquilibre de la structure des âges ont un impact lourd sur le nombre, la structure et la sollicitation de la population active.

Très récemment, la Stratégie 2020 de l'Union Européenne, publiée en mars 2010 par la Commission européenne et qui se substitue à la Stratégie de Lisbonne, vise à cinq reprises le sujet du vieillissement.

Le rapport<sup>7</sup> au Conseil Européen du groupe de réflexion sur l'avenir de l'Union Européenne à l'horizon 2030, présenté le 8 mai 2010, intitule l'un de ses sept chapitres : « le défi démographique : vieillissement, migration et intégration ».

Il y développe les pressions (santé, protection sociale, compétitivité économique ...) que vont exercer les sociétés vieillissantes sur l'Union.

Le sommet des Gouvernements locaux réunis à Barcelone en février 2010 a décidé, dans un texte collectif, de s'impliquer dans une stratégie long terme qui soutient l'innovation au service du vieillissement de la population.

L'échange, à l'initiative du CECODHAS<sup>8</sup>, à Bruxelles, autour du rapport « l'adaptation de l'habitat au défi démographique » avec plusieurs parlementaires européens de l'Intergroupe parlementaire Urban<sup>9</sup> et de l'Intergroupe Ageing, a souligné leur intérêt à suivre le sujet de l'adaptation de l'habitat au vieillissement au niveau communautaire. Cette préoccupation s'inscrit dans chacune des préoccupations nationales de manière uniforme.

L'innovation et l'initiative européenne ne se limitent pas à une élite d'entreprises, de régions ou de personnes. Elles ont pour objectif le quotidien des Européens à long terme.

Une réflexion utile, autour d'une plateforme européenne ouverte aux entreprises privées et publiques, aux filières d'intervention, aux élus des territoires nationaux, parlementaires européens, à l'administration européenne, serait de nature à structurer des propositions pour 2012, année européenne du vieillissement actif et de la solidarité intergénérationnelle. Elle est reprise dans la 12<sup>ème</sup> proposition de ce rapport.

### **Adapter ou déménager ? Prévenir.**

Du logement à l'espace public, du confort d'habiter à la sécurité de se déplacer<sup>10</sup>, la prévention bien pensée et acceptée a pour double effet de préserver les avantages d'un environnement connu et de contenir les dépenses publiques<sup>11</sup>.

L'expérience anglaise d'intervention dans l'adaptation de l'habitat des personnes de plus de 65 ans s'est appuyée sur le constat de l'augmentation considérable des dépenses de soins consécutives à l'inadaptation des logements des personnes vieillissantes.

Le temps de vie en bonne santé s'accroît plus vite que l'espérance de vie elle-même. L'adaptation de l'habitat doit accompagner cette évolution dans une perspective claire de prévention des conséquences de la dépendance liée aux accidents domestiques.

Repérer les situations, évaluer les conditions de confort indispensables nécessaires, tant pour la sécurité des équipements que la sécurité des personnes, est un préalable.

Ce rapport a pour objectif de proposer des solutions intégrées entre compétences professionnelles, interventions des dispositifs publics, participation des acteurs privés.

En effet, adapter pour prévenir implique de :

- repérer les situations des personnes, de diagnostiquer les risques,
- fluidifier les interventions publiques,
- organiser des interventions professionnelles homogènes dans des délais et des coûts maîtrisés,
- mobiliser des solutions financières pour pallier les ressources faibles de la catégorie de personnes âgées les plus vulnérables,

<sup>7</sup> Rapport Gonzalez (Felipe Gonzales Marquez, président du groupe, ancien Premier Ministre espagnol).

<sup>8</sup> CECODHAS : Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social (28 millions de logements, 45 millions d'habitants).

<sup>9</sup> Dont Jan Olbrycht, membre du Parlement européen et Président de l'Intergroupe Urban.

<sup>10</sup> Voir les études du GART et du CERTU sur la mobilité et l'accidentologie des personnes âgées.

<sup>11</sup> Voir le fonds d'intervention public d'adaptation-prévention de l'habitat mis en place en Grande-Bretagne dans le cadre de sa stratégie nationale « lifetime homes, lifetime neighbourhoods ».

- mobiliser les actifs des personnes qui n'ont pas la trésorerie nécessaire pour faire face à ces impératifs,
- assouplir les règles de copropriétés pour aménager les parties communes,
- donner un cadre contractuel d'intervention à l'entraide nécessaire qu'est l'habitat intergénérationnel,
- organiser la sensibilisation publique à cet enjeu dans une perspective positive,
- replacer l'analyse dans le contexte de l'Union Européenne qui est l'échelle opportune de l'analyse globale.

Ces propositions s'intègrent les unes dans les autres.

Elles prennent en compte les situations des personnes vieillissantes encore autonomes, propriétaires ou non de leur logement, mais sans capacité financière de l'adapter.

Elles ont été conçues dans l'esprit des implications conjuguées d'acteurs très différents : ceux, répertoriés et connus de l'intervention publique, ceux, du monde économique qui ont choisi de participer à cet enjeu, le monde consulaire, les établissements financiers, ceux qui enfin ont accepté de rentrer dans une démarche de reconnaissance professionnelle pour se former, mutualiser les expériences et en mesurer l'efficacité.

Elles visent à alléger la contribution publique, en adaptant la réglementation tout en maintenant un contrôle. C'est pourquoi, à terme, une expertise d'efficacité de ces nouveaux dispositifs sera intéressante à mener.



La première difficulté citée par les acteurs est le repérage des personnes fragilisées, souvent isolées, dont l'habitat n'est pas adapté et qui présente des risques importants d'accidents domestiques. Ces risques sont identifiés par la Commission de Sécurité des Consommateurs (CSC) comme les premiers accélérateurs de dépendance. Les prévenir est une priorité.

### **Les difficultés du repérage, particulièrement en milieu rural**

Les réseaux traditionnels que sont les PACT<sup>12</sup>, Habitat et Développement, les CCAS<sup>13</sup>, la MSA<sup>14</sup>, et les CLIC<sup>15</sup>, pour en citer quelques uns, recueillent le signalement de certaines de ces situations. Cependant, ils ne permettent pas d'en connaître l'ensemble notamment lorsqu'il s'agit du « public âgé rural », moins familier des dispositifs d'accompagnement social<sup>16</sup>, ou lorsqu'il s'agit de repérer en amont des situations de fragilité avant que la difficulté ne survienne (chute etc.).

La directrice adjointe du cabinet de Valérie Létard<sup>17</sup> soulignait la même difficulté de repérage de la précarité énergétique en milieu rural. Si, pour ce sujet, l'implication des prestataires d'énergie peut constituer une solution, d'autres relais sont à rechercher pour le repérage des personnes âgées fragiles ou isolées.

Un certain nombre d'entre elles aura soit des réticences à solliciter ou à accepter, de la part des travailleurs sociaux, un accompagnement perçu comme stigmatisant, soit des craintes d'ordre financier.

L'un des sociologues du vieillissement, Bernard Ennuyer, rappelait que solliciter l'APA<sup>18</sup>, c'est « reconnaître qu'on est vieux » : c'est un marqueur social. D'ailleurs, l'expérience montre que les personnes âgées peuvent être amenées à maintenir les demandes d'APA tout en refusant toute adaptation de leur logement.

PROCIVIS<sup>19</sup> exprimait que les personnes âgées craignent que l'intervention dans leur logement masque le risque de les en faire partir, ou qu'elle soit une première étape annonçant un départ.

La proposition de nouveaux réseaux de repérage vise à faciliter, par des intermédiaires plus familiers de l'environnement quotidien, le dialogue sur ce thème délicat à aborder : l'habitat, qui renferme les souvenirs, qui protège de l'extérieur, et qui est pourtant décrit, par un œil extérieur, comme potentiellement dangereux.

### **Solliciter de nouveaux réseaux complémentaires de proximité**

Cette constatation, recueillie auprès des acteurs de terrain, nous a conduit à solliciter de nouveaux réseaux complémentaires, celui des artisans et des petits commerçants. Plus informels, leur proximité quotidienne avec le public cible leur permet d'être des réseaux d'alerte.

---

<sup>12</sup> PACT : réseau associatif national au service des habitants et de leur habitat (Mouvement Propagande et Action Contre les Taudis).

<sup>13</sup> CCAS : Centre Communal d'Action Sociale.

<sup>14</sup> MSA : Mutualité Sociale Agricole.

<sup>15</sup> CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination.

<sup>16</sup> La visite à domicile des « assistantes sociales » n'est désormais plus systématique.

<sup>17</sup> Secrétaire d'Etat chargée des technologies vertes et des négociations sur le climat.

<sup>18</sup> APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie.

<sup>19</sup> PROCIVIS : marque commune créée en 2008 par les SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, anciennement SA de Crédit Immobilier) et l'UES-AP (Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété) qui exprime l'ensemble de leurs valeurs et leur engagement dans les Missions Sociales :

- accompagner la politique de la Ville en poursuivant les objectifs de mixité de statuts d'occupation et celle des populations,
- répondre aux besoins de populations spécifiques qui ne peuvent accéder à la propriété sans un dispositif d'aides complémentaires,
- aider les propriétaires occupants très modestes à réaliser des travaux (réhabilitation, adaptation à l'âge ou au handicap, opérations d'amélioration de l'habitat...).

Cette proposition vise plus particulièrement les territoires ruraux dont la structure de la population fait du maintien de l'autonomie des personnes âgées, une priorité.

D'ailleurs l'engagement des territoires dans une politique résolument tournée vers leurs populations majoritairement âgées a plusieurs effets :

- lorsque ces politiques sont connues des intéressés, elles sont plébiscitées à plus de 80%. Malheureusement, elles le sont peu : à 41% selon le sondage OpinionWay pour la fondation « Le temps des villes »<sup>20</sup>, en février 2010.
- les politiques d'innovation liées à la spécificité des territoires, comme l'Auvergne ou le Limousin, procurent dans le même temps des services à toute la population,
- enfin, dernier effet, ces régions redeviennent attrayantes. Le Limousin, région la plus âgée de France, a eu un solde migratoire positif de 6000 personnes lors du dernier recensement.

Dans la Région Auvergne, dont 35% de la population vivent dans des communes de moins de 1000 habitants et dont la densité de population (50 hab./km<sup>2</sup>) est inférieure à la moitié de la densité française métropolitaine (112 hab./km<sup>2</sup>), le maintien des populations et le développement de l'attractivité du territoire sont des enjeux de fond.

Les caractéristiques sociodémographiques défavorables, soulignées dans le rapport de Pierre Jamet d'avril 2010<sup>21</sup> pour les départements de la Creuse, de l'Indre, de la Corrèze, du Cher, de la Haute Loire, pour ne citer qu'eux, montrent combien les solutions sont aussi nécessaires que complexes.

La Creuse compte ainsi :

- le plus fort taux de personnes âgées de plus de 75 ans (14,8%) pour une moyenne métropolitaine de 9,3%,
- le second plus faible revenu médian disponible par unité de consommation : 14 758 € en 2007 pour une moyenne nationale à 17 072 €,
- et le plus faible taux de ménages imposables : 42,9%, pour une moyenne nationale de 53,2%.

Autre exemple, en Ariège, l'un des départements les plus ruraux de France, la population est constituée :

- à 65% de propriétaires occupants,
- et à 24,4% de personnes en situation de grande précarité financière.

A ceci s'ajoutent les caractéristiques d'un habitat rural :

- souvent ancien : 40% des résidences principales ont été construites avant 1915 contre seulement 22% dans les espaces à dominante urbaine et 25% en France,
- confronté aux problèmes de précarité énergétique pour 25% des propriétaires occupants.

Enfin, sur les 3 millions de propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH<sup>22</sup>, environ un tiers réside dans des espaces à dominante rurale<sup>23</sup>.

Les résultats de l'enquête nationale lancée le 18 mars 2010 par 85 fédérations départementales de la Fédération Nationale des Aînés Ruraux, permettront de mieux identifier les difficultés des personnes âgées en milieu rural dans les domaines du logement, de la mobilité, de la santé, des commerces et services de proximité, des services publics, des collectivités etc.

La sécurité des personnes les plus âgées, notamment en milieu rural, est un thème qui a pris une place importante dans les échanges lors des auditions. Sans appartenir au champ de cette mission, ce sujet sera abordé lors des propositions plus particulièrement liées à l'adaptation même du logement.

<sup>20</sup> Fondation présidée par François Rivière.

<sup>21</sup> Rapport au Premier Ministre sur les finances départementales, 20 avril 2010.

<sup>22</sup> ANAH : Agence Nationale de l'Habitat.

<sup>23</sup> Source : Les Cahiers de l'ANAH – avril 2010.

### ... réseaux consulaires de l'artisanat et des services de proximité

Les activités implantées dans la durée en zone rurale sont les activités de proximité et l'artisanat.

Ainsi, la densité artisanale de la Creuse est la plus importante de France.

Cette observation vaut aussi pour les liens qui se tissent en ville entre les personnes âgées et les commerçants de quartier.

Ces réseaux structurés, essentiellement les réseaux consulaires (ACFCI<sup>24</sup>, APCM<sup>25</sup> au niveau national, la CRCI<sup>26</sup> d'Auvergne et la CRMA<sup>27</sup> du Limousin au niveau régional) ont déjà entamé une réflexion opérationnelle de services sur leurs territoires.

Ils peuvent contribuer utilement au signalement, auprès de la famille, des proches ou des élus, des difficultés observées chez des personnes âgées dans leur vie quotidienne.

La CRCI d'Auvergne<sup>28</sup> a développé des initiatives innovantes comme la prise de commande de courses à distance auprès des commerces « Points Multiservices » qui effectuent la livraison chez l'habitant afin notamment, de favoriser le maintien à domicile d'une population rurale âgée qui constitue 74% de la clientèle selon une étude menée en 2007 par la CRCI.

Sur la base d'un équipement de nouvelles technologies dont l'utilisation est simplifiée à l'extrême et accompagnée, la région Auvergne dispose d'un schéma intégré au service des personnes âgées : Le Réseau des Epiciers du Massif Central.com, Mobilité et services automobiles en milieu rural, suivi santé etc.

L'offre de l'Auvergne s'inscrit dans les objectifs et les résultats tant du programme européen Mobilate conduit en Finlande, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Hongrie et en Italie (qui met en évidence l'inégalité entre les zones rurales et les zones urbaines) que de ceux du rapport 2009 du GART<sup>29</sup> : mobilité, possibilité de sortir de chez soi, de rompre l'isolement participent à l'autonomie.

Le Président de la CRCI d'Auvergne a souligné que ce n'était pas l'environnement ou l'engagement des personnes âgées à se servir des NTIC<sup>30</sup> qui créait une difficulté mais bien l'insuffisance de la capacité des équipements.

D'ailleurs, la réduction de la fracture numérique et l'accès pour tous au très haut débit ont été identifiés comme objectifs prioritaires lors des Assises des territoires ruraux et bénéficieront d'un apport d'1 milliard d'euros du Grand Emprunt.<sup>31</sup>

Sensibiliser les membres de ces réseaux à une mission informelle de repérage des situations d'inadaptation du logement s'inscrirait donc dans la même logique qui consiste à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées sur un territoire.

L'ACFCI propose de lancer un appel à projet qui serait porté par l'une des Chambres expérimentées dans ce domaine comme la CRCI d'Auvergne ou encore la CCI<sup>32</sup> de Rennes qui a engagé, auprès de ses ressortissants, des actions de sensibilisation et d'information autour notamment des NTIC au service du maintien à domicile.

De la même manière, le président de l'APCM<sup>33</sup> a soutenu cette coordination possible du réseau d'artisans entre proximité, sensibilisation et repérage.

La CAPEB<sup>34</sup>, branche professionnelle des artisans du bâtiment, dont les membres sont très implantés à l'échelon des petits territoires, s'est intégrée spontanément dans cette réflexion.

---

<sup>24</sup> ACFCI : Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie.

<sup>25</sup> APCM : Assemblée Permanente des Chambres de Métiers et de l'artisanat.

<sup>26</sup> CRCI : Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie.

<sup>27</sup> CRMA : Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat.

<sup>28</sup> La CRCI d'Auvergne est présidée par André Marcon, premier vice-président de l'ACFCI.

<sup>29</sup> GART : Groupement des Autorités Responsables des Transports.

<sup>30</sup> NTIC : Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication.

<sup>31</sup> Discours du Président de la République sur l'avenir des territoires ruraux, 9 février 2010.

<sup>32</sup> CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie.

<sup>33</sup> L'APCM est présidée par Alain Griset.

<sup>34</sup> CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment.

### **...les artisans du bâtiment**

Les petites entreprises locales du bâtiment sont en effet un relais intéressant, comme le souligne PROCIVIS, car elles sont familières du logement des personnes pour réaliser ou avoir réalisé des petits travaux au domicile.

Elles ont plus naturellement accès au logement, dans un contexte relationnel différent de celui des travailleurs sociaux, en particulier dans le cas de personnes dont le logement pourrait être qualifié d'indécent.

De plus, l'implantation des petites entreprises du bâtiment constitue un maillage du territoire équivalent à celui des boulangers.

### **...les élus locaux en particulier en milieu rural**

L'autre échelle de proximité est offerte par la structure des collectivités locales.

Si la moitié de la population vit dans 930 communes de plus de 10 000 habitants, l'autre moitié se répartit entre les 35 452 communes restantes.

Il faut avoir présent à l'esprit que :

- la moitié des 36 382 communes en France métropolitaine ont moins de 416 habitants,
- 53,4% d'entre elles (19 428) ont entre 50 et 500 habitants soit 4,5 millions de personnes,
- 44% (16 000) ont entre 500 et 10 000 habitants soit 30 millions de personnes.

Cela explique la proximité et la visibilité des élus dans la majorité des communes françaises qui font d'eux les interlocuteurs naturels auprès desquels il est facile de porter les alertes.

Les territoires urbains recourent davantage aux relais sociaux traditionnels, mais le développement de l'organisation de proximité à l'échelle des quartiers pourra à terme créer des effets similaires.

### **...sans oublier les acteurs de proximité en milieu plus urbain**

En ce qui concerne les liens entre patrimoine et occupation, les deux secteurs se sont organisés différemment.

Le logement social a mis en place, depuis longtemps, un suivi proche des situations de ses locataires.

Dans le parc privé, les principaux représentants de l'UNIS<sup>35</sup> ou de la FNAIM<sup>36</sup> expriment l'écoute des professionnels à l'égard des habitants des immeubles qu'ils gèrent, où, là comme ailleurs, la proportion de personnes âgées augmente, qu'elles soient propriétaires ou locataires.

Ils constituent des relais utiles et actifs qui coopéreront s'ils sont associés à cette réflexion.

Le représentant de la FNAIM a expliqué que les syndics joignent aux appels de charges, des lettres d'information. Utiles pour véhiculer des messages de prévention, de sensibilisation aux risques, à la sécurité, elles permettent aussi de signaler par exemple l'anniversaire des aînés dans une petite copropriété pour entretenir le lien.

---

<sup>35</sup> UNIS : Union des Syndicats de l'Immobilier.

<sup>36</sup> FNAIM : Fédération Nationale des Agents Immobiliers.

## La mobilisation de ces réseaux informels complétera très utilement les actions des réseaux plus traditionnels pour agir en prévention.

Ainsi, la caisse de retraite professionnelle Pro-BTP (0,8 actif pour 1 retraité), très présente avec de nombreuses agences de proximité, a mis en place un réseau de correspondants retraités volontaires.

Une de ses missions est de lutter contre l'isolement des plus fragiles.

En outre, une plateforme téléphonique avec un numéro unique d'accès pour le retraité ou la famille a été mise en service.

Ce repérage des plus fragiles par des personnes elles-mêmes seniors favorise l'appropriation et la diffusion du message. L'illustration en est le modèle de relais-réseaux mis en place par la direction de Santé publique de la Mauricie et du Centre-du-Québec<sup>37</sup>.

Les aînés référents reçoivent une courte formation sur la prévention des chutes, relaient un message préventif en direction des personnes fragiles et les signalent à un ergothérapeute qui peut proposer des adaptations du domicile.

La caisse de retraite complémentaire Réunica (3,5 actifs pour 1 retraité) a lancé une expérimentation dans quatre départements, deux urbains et deux ruraux (Paris, l'Essonne, la Côte d'Or et la Saône et Loire), dans le cadre du programme SADEER 2<sup>38</sup> mené avec l'ADERE.

L'objectif est de prévenir les situations de désadaptation « habitat/habitant » pour des personnes âgées de plus de 75 ans vivant à domicile en leur proposant, en prévention, via une plaquette d'information, l'intervention d'un ergothérapeute au domicile pour en réaliser un diagnostic.

Selon les résultats de cette « recherche-action » attendus pour fin septembre 2010, le dispositif pourrait être étendu à l'ensemble du territoire.

Ces mêmes organismes, mais également des CHU<sup>39</sup>, à Poitiers<sup>40</sup> ou à Limoges<sup>41</sup> proposent par ailleurs des diagnostics du domicile ou au domicile comme préalables au retour chez elle de la personne âgée hospitalisée afin d'éviter de futurs accidents et de permettre à la personne de se maintenir dans son domicile.

Ces initiatives montrent combien le domicile est un enjeu de prévention qui, lorsqu'il est bien traité, réduit les sollicitations hospitalières.

### **Proposition :**

**Diversifier et multiplier les réseaux de repérage, par la mobilisation des réseaux de proximité territoriale : les réseaux consulaires, le réseau des artisans, les professionnels du parc privé, les syndicats de copropriétés etc. en complément des réseaux classiques engagés dans la prévention de la perte d'autonomie.**

Ces réseaux de proximité territoriale interviennent en alerte et en signalement des situations de fragilité et d'isolement. Leur traitement est ensuite confié aux intervenants professionnels et selon les dispositifs connus.

#### ANNEXES PROPOSITION 1 - p. 85

Extrait du sondage OpinionWay - La place des seniors – février 2010

CRCI D'AUVERGNE - Ma liste de courses

CRCI D'AUVERGNE - Le réseau des Epiciers du Massif Central.com

CRCI D'AUVERGNE - Mobilité et service de l'automobile en milieu rural

Proposition ACFCI

<sup>37</sup> Cité par Frédéric Morestin dans une intervention de 2008 « Prévention primaire et situation de désadaptation habitat/habitant », Actes de la journée d'étude « Etapes de la vie, vieillesse et perte d'autonomie : quand l'habitant réinterroge son habitat », Leroy Merlin Source/Adere, novembre 2007.

Frédéric Morestin est coordinateur du département recherche et formation continue de l'ADERE, Association pour le Développement, l'Enseignement et la Recherche en Ergothérapie.

<sup>38</sup> SADEER : Soutien A Domicile Et ERgothérapie.

<sup>39</sup> CHU : Centre Hospitalier Universitaire.

<sup>40</sup> Programme PADCHUTE (Prévention A Domicile des Chutes de la personne âgée) du CHU de Poitiers impulsé par le Professeur Kemoun.

<sup>41</sup> Le CHU de Limoges vient de lancer une unité de Prévention, de Suivi et d'Analyse du Vieillissement - UPSAV.

Les outils d'évaluation ont été la deuxième difficulté unanimement soulevée (après le repérage) dans la chaîne des interventions.

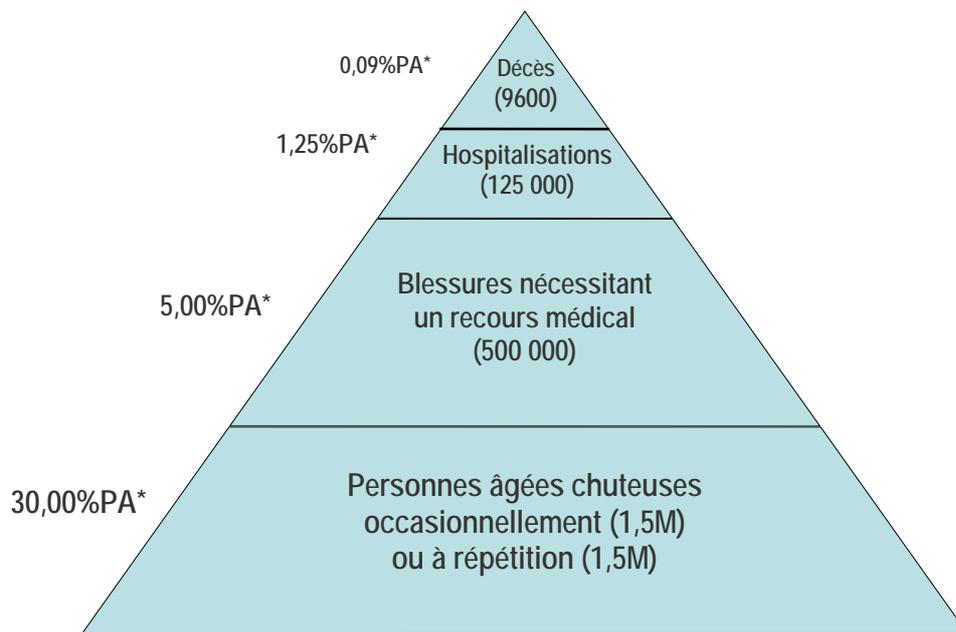
### Les conséquences des risques au domicile pour la personne âgée

L'inadaptation du logement des personnes âgées peut être définie comme un inconfort dont la personne s'est accommodée jusqu'à ce que cette situation se transforme en obstacle à la vie quotidienne.

La Commission de Sécurité des Consommateurs<sup>42</sup> a organisé en 2008-2009 une forte interpellation autour des accidents domestiques des plus de 60 ans et notamment sur les risques et les conséquences des chutes.

Une enquête de l'InVS<sup>43</sup> montre que, tous âges confondus, les chutes ont constitué la première cause de décès par accident de la vie courante en 2006 et que plus des trois-quarts sont survenus chez les personnes âgées de 75 ans et plus.

Au-delà des risques de décès, le schéma<sup>44</sup> « pyramide » suivant illustre les autres conséquences des chutes : hospitalisations, suites invalidantes etc. coûteuses en finances publiques.



Importance des chutes et de leurs conséquences annuelles chez les personnes âgées (données françaises, adapté de Bourdessol et Ermanel)

Source : Direction Générale de la Solidarité et de la Prévention

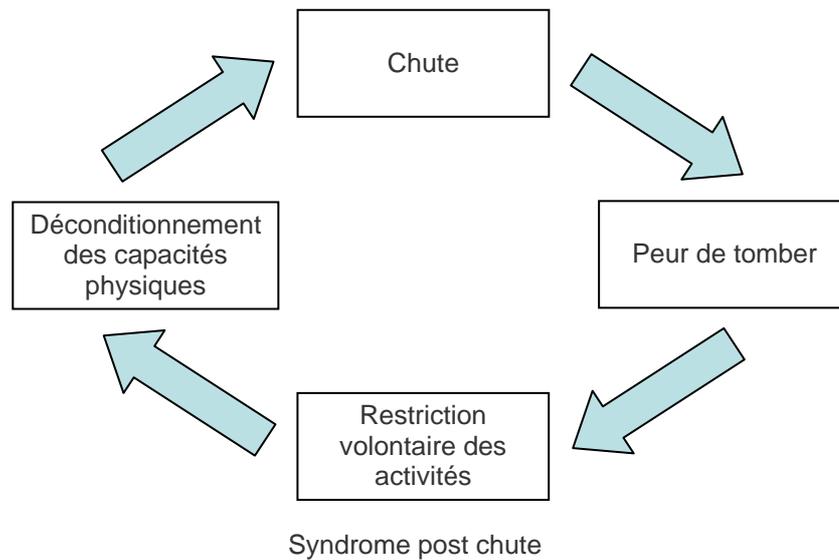
\* personnes âgées

<sup>42</sup> Commission de Sécurité des Consommateurs : CSC.

<sup>43</sup> Bulletin épidémiologique InVS (Institut de Veille Sanitaire) n°8 - mars 2010.

<sup>44</sup> Etude la Société française de documentation et de recherche en médecine légale menée en partenariat avec la Haute Autorité de Santé: Recommandation et argumentaires pour la prévention des chutes accidentelles chez la personne âgée - Novembre 2005.

Le fait de chuter a par ailleurs un impact psychologique majeur sur les accidentés. Il réduit le sentiment d'autonomie des personnes et augmente les risques de rechute, comme le décrit le schéma suivant :



Source : Direction Générale de la Solidarité et de la Prévention

Limitier ces risques en adaptant le logement contribuerait à réduire les temps de séjour hospitalier inadéquat en prévenant les hospitalisations et les « ré-hospitalisations » et en facilitant les sorties d'hospitalisation.

Ces objectifs ont été exprimés par le HCAAM<sup>45</sup> dont l'avis du 23 avril 2010 (vieillesse, longévité et assurance maladie) alerte sur l'accélération de la dépense maladie aux plus grands âges<sup>46</sup>.

En regard, les chiffres de l'enquête Handicap-Santé de 2008 sont à considérer.

Elle évalue le degré d'autonomie des personnes âgées à domicile en fonction de leur capacité à réaliser :

- des activités dites « essentielles » : manger/boire, se laver, s'habiller, se coucher, utiliser les toilettes,
- mais aussi des activités « instrumentales » : faire les courses, préparer un repas, faire le ménage, prendre des médicaments, sortir du logement, utiliser un moyen de transport.

Presque 14% des 60/79 ans (1,4 million de personnes), ont une autonomie modérée (difficultés motrices et difficultés dans les activités instrumentales).

Un quart des plus de 80 ans est dans cette situation, soit 661 000 personnes.

Sur cette base statistique, la population cible qui pourrait, en premier lieu, bénéficier de l'adaptation préventive du logement s'établit autour de 2 millions de personnes.

Le Président de la CSC<sup>47</sup> et les groupes de travail ont noté que remédier aux situations dangereuses et organiser in situ la prévention était difficile à mettre en œuvre.

Le message du risque présent à l'intérieur du logement est vécu comme une intrusion culpabilisante dans le cocon protecteur qu'est le domicile.

<sup>45</sup> HCAAM : Haut Conseil pour l'Avenir de l'Assurance Maladie.

<sup>46</sup> Les personnes de plus de 75 ans concentrent 20% de la dépense de soins.

<sup>47</sup> CSC : Commission de Sécurité des Consommateurs.

## La grille d'évaluation de la CSC : un outil grand public de sensibilisation et de premier diagnostic.

La première grille de « repérage à domicile » a été mise en place par la CSC et l'ANSP<sup>48</sup> associées à un large partenariat composé de l'ADESSA<sup>49</sup>, l'ADMR<sup>50</sup>, l'Association Nationale des Ergothérapeutes, la CCMSA<sup>51</sup>, Familles Rurales, la Fédération nationale UNA<sup>52</sup>, la Fédération Nationale des PACT, la FEPEM<sup>53</sup> et l'IRCEM<sup>54</sup>.

Il s'agit d'une grille d'évaluation élaborée par un groupe de travail qui a rassemblé artisans, ergothérapeutes, médecins, travailleurs sociaux, aides à domicile, etc. Elle a été conçue pour permettre à toute personne en contact avec la personne âgée et son domicile de repérer dans un temps limité (30 minutes) les éléments à risque. Elle peut ensuite servir à dresser un premier diagnostic de l'habitat sous l'angle des besoins de la personne âgée (hors les questions de performance énergétique).

L'objectif est, avec un document court, visuellement clair, facile à comprendre et à expliquer, d'établir un langage commun avec la personne et aussi avec d'autres intervenants. Il devient ensuite possible de proposer immédiatement des « petites » solutions adaptées, répertoriées pour être tout de suite efficaces.

L'utilisation de cette grille diagnostic fait aussi découvrir les attentes et les difficultés de la personne âgée au détour des évocations de l'histoire du domicile.

Les premiers tests réalisés par des aides à domicile ont été probants.

Les visites ont d'ailleurs dépassé le temps initialement prévu, justement parce que les personnes âgées ont saisi cette occasion comme temps de partage.

Le temps de diagnostic prépare celui de la négociation sur les transformations acceptables ou non. Cela permet à la personne âgée, partie prenante et acteur du domicile, de rester « maître chez soi ».

Outre le fait d'être évolutive, l'intérêt d'une telle grille diagnostic est d'être gratuitement accessible au public, dès le second semestre 2010, sur le site de la CSC<sup>55</sup>. Il est prévu que des suggestions de modifications puissent être faites par les utilisateurs. Elles seront examinées par les professionnels et intégrées dans la grille.

Document gratuit et ouvert à tous, cette grille est un support utile pour le « repérage actif » mais aussi pour une première approche métiers.

Les suggestions peuvent porter sur une réorganisation simple de l'espace (les tapis, par exemple). Dès lors qu'il s'agit des petits travaux ou des travaux plus lourds, le relais est passé à des professionnels.

La grille comporte également une présentation simple des principaux interlocuteurs qui peuvent informer et conseiller la personne (CLIC, PACT, ANIL<sup>56</sup>, ADIL<sup>57</sup>, CCAS, CODERPA<sup>58</sup>), ainsi que des organismes intervenant dans le financement des travaux. Le relais est ainsi favorisé vers les professionnels et les réseaux qui peuvent faire la prescription effective et déclencher le dispositif des aides publiques.

Il est évident que, dans un second temps de prescription, des outils plus complets, plus spécialisés (notamment en ce qui concerne l'efficacité énergétique) peuvent être proposés, à l'usage des professionnels.

---

<sup>48</sup> ANSP : Agence Nationale des Services à la Personne.

<sup>49</sup> ADESSA est une fédération nationale d'Associations d'aide et de services à domicile.

<sup>50</sup> ADMR : Association d'Aide en Milieu Rural.

<sup>51</sup> CCMSA : Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole.

<sup>52</sup> UNA : Union Nationale de l'Aide, des Soins et des Services aux Domiciles.

<sup>53</sup> FEPEM : Fédération des Particuliers-Employeurs de France.

<sup>54</sup> IRCEM : groupe professionnel de protection sociale des emplois de la famille.

<sup>55</sup> [www.securiteconso.org](http://www.securiteconso.org).

<sup>56</sup> ANIL : Association Nationale d'Information sur le Logement.

<sup>57</sup> ADIL : Association Départementale d'Information sur le Logement.

<sup>58</sup> CODERPA : Comité Départemental des Retraités et Personnes Agées.

**Proposition :**

**Diffuser largement la grille d'évaluation des risques au domicile auprès des familles, des élus, des artisans, des aides à domicile, des travailleurs sociaux pour constituer un socle commun de langage et de dialogue.**

Cette première évaluation du domicile complète l'évaluation des besoins et des capacités de la personne. Rappelons à cet égard l'existence d'autres tests simples, pratiqués en milieu hospitalier pour les personnes âgées après une hospitalisation.

Différents centres de recherche sont déjà avancés dans le domaine de l'adaptation, dont :

- le CEP-CICAT (Bas-Rhin) orienté vers les questions d'accessibilité<sup>59</sup>,
- Autonomlab' (Limousin) qui travaille en partenariat avec de grands industriels comme Legrand sur des projets de domotique,
- l'hôpital Charles-Foix (Vitry) qui met en relation des concepteurs de petits appareils du quotidien adaptés aux personnes en perte d'autonomie (exemple d'une petite table à jardiner pour maison de retraite),
- l'ASSAD<sup>60</sup>-Rennes, mandaté par le CSTB pour élaborer une méthodologie qui permet de déterminer quelles aides techniques ou humaines prescrire en fonction de la situation de la personne âgée et d'en évaluer leur coût et efficacité.

Selon le même principe de partage d'un référentiel commun entre les différents acteurs, professionnels et institutionnels, une grille de ce type permettra d'organiser la prescription et la sollicitation des aides publiques.

Dans ce contexte, il est intéressant de suivre le prolongement des travaux du projet GERHOME<sup>61</sup>, qui avaient nourri les échanges autour des opérations innovantes lors de l'audition du CSTB<sup>62</sup> à l'occasion de la première mission.

Le CSTB propose la création d'un Centre Expert National Habitat et Logement qui regroupera les initiatives. Il aura pour mission de promouvoir l'innovation dans le domaine du bâti et de son extérieur immédiat, de son aménagement intérieur et de ses équipements (y compris domotiques) et, d'enclencher le lien vers l'industrialisation des produits et des procédés.

Outil gratuit de diagnostic grand public, de sensibilisation, de dialogue et de prévention, la grille d'évaluation des risques figure en annexe (cf. ANNEXE p. 97).

De la même manière la méthode du CSTB pour définir des référentiels à partir des observations et des prescriptions d'aménagements nées de l'application des innovations est une approche d'une autre nature mais très complémentaire.

La grille d'évaluation peut être considérée comme le premier diagnostic du risque, la méthode proposée par le CSTB est un diagnostic d'autonomie.

**ANNEXE PROPOSITION 2 - p. 97**

ANSP - CSC - Grille diagnostic de repérage des risques d'accidents domestiques au domicile de la personne âgée

<sup>59</sup> L'action est décrite dans la proposition sur la fluidité des aides publiques.

<sup>60</sup> ASSAD : Association Soins et Services à Domicile.

<sup>61</sup> Projet GERHOME (Gerontologie at Home).

<sup>62</sup> CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.

---

**PROPOSITION N°3**  
**Organiser, avec la profession,**  
**la labellisation de l'intervention professionnelle des artisans pluridisciplinaires.**

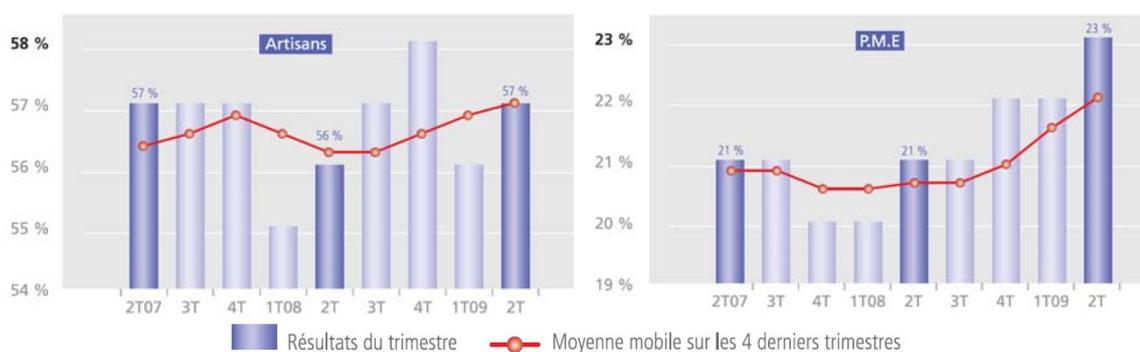
---

Le « maillage » territorial des PME<sup>63</sup> et des TPE<sup>64</sup> artisanales et leur proximité avec les habitants n'est plus à démontrer. Le lien de confiance et d'échange conforte leur rôle de repérage, de prescription et de réalisation.

Il s'agit de mettre en place grâce à un label, le cadre professionnel de leur intervention dans le champ de l'adaptation au maintien à domicile des personnes âgées. C'est également protéger les personnes âgées contre des démarchages pour installer des équipements sans aucune garantie d'efficacité.

Encourager les petites entreprises du bâtiment à suivre une formation professionnelle ciblée renforce le développement de leur savoir-faire pour aborder le marché de l'adaptation des domiciles au vieillissement de leurs occupants, y compris dans le domaine des économies d'énergie.

A titre indicatif, la part de l'entretien rénovation du logement représentait 58% du chiffre d'affaires total des artisans et 23% pour les PME<sup>65</sup>. Le marché de l'adaptation des domiciles est appelé à y occuper une place importante.



Source : Baromètre de l'entretien-rénovation du bâtiment, MEEDDAT, ANAH, CAH, T2 2009.

Ce sont des postes budgétaires conséquents qui méritent que les personnes âgées soient assurées d'un coût maîtrisé.

Les interventions s'effectuent le plus souvent en « milieu occupé », auprès de personnes fragilisées par l'âge et vulnérabilisées par les mini handicaps qui y sont liés : diminution de la capacité auditive, visuelle, réduction de la mobilité...

Il s'agit d'allier savoir-faire et savoir-être : s'adapter au rythme de vie, expliquer les étapes du chantier, sécuriser la zone d'intervention (ranger, nettoyer) etc.

Engagée depuis 2003<sup>66</sup> sur la thématique du maintien à domicile des personnes à mobilité réduite, la CAPEB rappelle que les travaux d'aménagement du logement ne peuvent correspondre à l'application d'une solution standardisée. A charge donc pour les artisans de construire l'offre la plus adaptée aux besoins du client, à un coût acceptable.

Afin d'aider les artisans dans cette démarche, la CAPEB a notamment réalisé avec le concours de la Fondation Caisses d'Épargne pour la Solidarité, deux outils pédagogiques :

- le guide pratique du logement abordable,
- et le guide « Préparer son entreprise au marché de l'adaptation du logement ».

---

<sup>63</sup> PME : Petites et Moyennes Entreprises.

<sup>64</sup> TPE : Très Petite Entreprise.

<sup>65</sup> Source ANAH Mémento Habitat Privé 2009 - p.14.

<sup>66</sup> Année européenne du Handicap.

Après une concertation avec les professionnels, il est apparu que ce savoir-faire que possèdent les TPE et PME pourrait s'inscrire dans un label.

Ce label professionnel pluridisciplinaire serait porté par les organisations professionnelles nationales (CAPEB, FFB<sup>67</sup>) mais ouvert à tous les artisans ou petites entreprises sans condition d'adhésion.

Il serait accompagné d'une procédure d'évaluation et de renouvellement. La périodicité est à prévoir : 2 ou 3 ans en raison de l'évolution des techniques et de l'apport des échanges de bonnes pratiques.

Les professionnels consultés sur ce projet (FFB, CAPEB) mais aussi les réseaux consulaires, (APCM, ACFCI) s'associent à cette proposition. Il en va de même pour l'ensemble des partenaires potentiels, institutionnels ou privés, notamment financiers, qui ont relevé les avantages d'une identification des savoir-faire.

Pour les expériences territoriales déjà mises en place comme le label HANDIBAT par la CAPEB de l'Eure<sup>68</sup>, il serait intéressant de prévoir des équivalences avec ce nouveau dispositif. La marque « éco-artisan » lancée par la CAPEB, dont la gestion de la délivrance a été transférée à Qualibat, montre qu'une dynamique partenariale est déjà instituée.

La compétence pluridisciplinaire est un élément majeur du dispositif tant dans le diagnostic, que dans la prescription des travaux, leur mise en œuvre, les délais et les prix.

Si l'adaptation est mineure, elle peut néanmoins nécessiter plusieurs compétences (petites réparations de sol, ajustements de prises électriques, sonnette visuelle, adaptation de salle de bain). Pour les chantiers plus complexes (électricité, pièces humides, efficacité énergétique) qui requièrent concertation et coordination, on peut imaginer un artisan référent ou l'intervention d'une coopérative d'artisans. La CAPEB travaille actuellement à cette question.

Le CNISAM<sup>69</sup>, pôle national d'innovation porté par la Chambre Régionale de Métiers d'Artisanat du Limousin, propose des formations pluridisciplinaires.

Elles rassemblent simultanément les divers métiers pour permettre à chacun d'eux d'appréhender contraintes et points de vigilance des autres. Les supports de formation sont constitués d'un DVD et de fiches techniques réalisées par les groupes de travail qui comprennent également des ergothérapeutes.

En effet, les professionnels des établissements de santé (la FEHAP<sup>70</sup> notamment, ou les ergothérapeutes) insistent sur l'indispensable professionnalisme de l'adaptation pour chacune des situations traitées.

La formation va s'étendre à d'autres métiers d'artisanat pour les familiariser aux besoins particuliers de l'environnement des personnes vieillissantes : les taxis pour participer à la mobilité, les métiers de bouche pour le portage de repas etc.

Pour tous les corps de métier, l'accent est mis sur les apports des professionnels de santé, les échanges de bonnes pratiques mais aussi sur les éléments de prix.

Les artisans formés seront ensuite répertoriés dans un annuaire national, valorisé auprès des acteurs institutionnels (MDPH<sup>71</sup>, CRAM<sup>72</sup>, MSA, CHU, ANAH etc.) et ouvert au grand public. D'ailleurs le label pourra être considéré comme une condition par les financeurs privés ou institutionnels pour l'éligibilité de leur contribution.

---

<sup>67</sup> FFB : Fédération Française du Bâtiment.

<sup>68</sup> Présenté dans le premier rapport « L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir ».

<sup>69</sup> CNISAM : Centre National d'Innovation Santé, Autonomie et Métiers.

<sup>70</sup> FEHAP : Fédération des Etablissements Hospitaliers et d'Aide à la Personne.

<sup>71</sup> MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées.

<sup>72</sup> CRAM : Caisse régionale d'Assurance Maladie.

Le CNISAM et la CRMA du Limousin se sont exprimés en faveur de la proposition de label pluridisciplinaire qui donnerait une visibilité grand public à l'action qu'ils ont déjà entreprise, reconnue comme pôle national d'innovation.

Un projet de coopérative d'artisans est proposé à Guéret dans la Creuse pour répondre à l'appel à projets du Conseil Général lancé dans le cadre du pôle d'excellence rurale « domotique et santé ».

Ce projet prévoit que les artisans soient formés pour installer et entretenir une domotique simple au domicile des personnes âgées.

Leur proximité (le maillage territorial) leur permet de s'engager à une maintenance au domicile 24h/24, 7 jours sur 7, pour un tarif préalablement arrêté.

Cette structuration de l'offre pour répondre aux besoins spécifiques des domiciles des personnes âgées est appelée à se développer au fur et à mesure de la croissance des besoins.

D'ailleurs, le Ministre de l'Espace Rural<sup>73</sup> et de l'Aménagement du Territoire, indiquait en décembre 2009, comment, dans les territoires ruraux, les "grappes d'entreprises" (clusters) permettent de mutualiser actions et services en utilisant les pôles de compétitivité pour la recherche et le développement.

De ce point de vue, l'observation de l'Auvergne et du Limousin, les deux régions les plus « âgées » de France, montre comment répondre, par l'innovation, en valorisant le potentiel que représentent les personnes âgées. D'ailleurs, ces deux régions ont jusqu'en 2015 un solde migratoire positif même s'il s'agit de classes d'âge élevées.

En Limousin, seulement une personne sur 10, en Auvergne, une personne sur 8 vit en hébergement collectif.

Cela signifie que l'essentiel de la population âgée vit à domicile, dans les cantons très ruraux et éloignés où l'habitat intergénérationnel familial est encore présent.

L'enjeu du maintien à domicile adapté est crucial pour le confort et la sécurité des personnes mais aussi pour les équilibres démographiques entre urbain et rural.

Comme pour HANDIBAT, l'action menée par la CRCI d'Auvergne, celle du CNISAM ou encore les démarches concertées APCM, CAPEB, FFB, la force de l'efficacité du label tient au volontariat des participants pour s'intégrer dans une démarche qui va alterner formation, échanges de bonnes pratiques pour valoriser leur reproductibilité.

De nombreuses initiatives sont lancées. Les organiser, les coordonner dans un label sera un signe de structuration et de professionnalisation du marché.

Les interlocuteurs (caisse de retraites complémentaires, ANAH, établissements financiers etc.) ont qualifié l'initiative « d'approche déontologique pour les prix et professionnelle » ou encore « de professionnelle et éthique ».

La Fondation Leroy Merlin encourage la réalisation des solutions innovantes pour le traitement des situations individuelles inédites et coûteuses qui lui sont soumises. Elle est prête à renforcer un partenariat avec les artisans labellisés.

Le label qui sera nommé par la profession, n'a pas vocation, en l'état actuel des choses, à évoluer vers une certification.

---

<sup>73</sup> Michel Mercier.

La CAPEB, favorable à la mise en place d'un signe de reconnaissance, en a formulé le cadre applicable. La proposition reprend les préconisations de la profession.

**Proposition :**

**1/ Créer une charte d'engagements de l'intervention des professionnels, artisans ou non dont les axes forts portent sur :**

- le suivi d'une formation spécifique organisée par un organisme de compétence nationale reconnue<sup>74</sup>
- une offre de services, des conseils et une solution adaptée, personnalisée, dans les règles de l'art<sup>75</sup> qui soient compatible avec les assurances professionnelles,
- la proposition de services complémentaires : accompagnement dans l'appropriation des modes d'emploi<sup>76</sup> suivi et contrôle qualité,
- l'engagement sur des prix et des délais maîtrisés,

**2/ Ces pré-requis permettent d'accéder au label délivré par un organisme tiers évaluateur qui, en outre, validera les équivalences avec les signes de reconnaissance professionnels comparables tels qu'HANDIBAT.**

**ANNEXES PROPOSITION 3 - p. 116**

Contribution CAPEB - Reconnaissance professionnelle  
Contribution APCM  
CNISAM - Lettre de monsieur le Président du CNISAM  
CNISAM - Présentations des actions du CNISAM

<sup>74</sup> Une négociation peut être engagée avec le CNISAM autour des formations existantes.

<sup>75</sup> La plupart des chantiers correspondent à des situations particulières et la règle de l'art pallie l'inexistence de la norme.

<sup>76</sup> Cet aspect est essentiel dans le cas des travaux d'économie d'énergie, installation de chauffage etc.

---

**PROPOSITION N°4**

**Garantir la fluidité, la rapidité et l'efficacité du circuit des aides publiques  
en créant un lien avec les prestataires labellisés**

---

Les doléances croisent les besoins : les temps d'intervention des artisans sont trop longs et le cumul de temps des intermédiaires de la décision publique l'est aussi. Ces observations ont été exprimées par les élus, les bénéficiaires, les services des collectivités territoriales.

Les aides publiques cumulées (Etat, Collectivités locales et territoriales) constituent un effort conséquent dont l'efficacité est atténuée par le délai des décisions.

Entre la saisine du guichet unique, la transmission du dossier pour traitement, les visites à domicile, la notification des aides, la réalisation des travaux et leur paiement, un délai de douze mois est le plus souvent mis en avant.

Un dossier d'aide à l'amélioration de l'habitat d'une personne retraitée, c'est fréquemment :

- 4 financeurs : ANAH, caisse de retraite principale, caisse de retraite complémentaire, collectivité,
- et entre 12 et 15 mois de délais administratifs divers.

D'ailleurs, plusieurs élus, comme le Président de la Commission logement de l'ADF<sup>77</sup>, appellent à la mise en place de procédures pour des situations d'urgence, comme elles sont instituées en Moselle en cas de grande précarité sociale ou d'urgence médicale.

La même demande a été formulée en Savoie. Dans ce département où le délai pour trouver un hébergement collectif abordable est bien supérieur à un an, l'adaptation du logement et la prise en compte plus fine des situations sont des enjeux forts.

Certains départements comme le Bas-Rhin ont élaboré une procédure de traitement très intégrée qui engage les acteurs dans des délais, avec une évaluation régulière.

Pour inciter les artisans à donner la priorité aux chantiers d'adaptation, il convient de leur garantir un paiement dans des délais raisonnables.

L'avance sur subvention par le financeur public, une collectivité, un tiers mandaté ou des proches est la seule possibilité pour les publics modestes qui ne disposent pas de la trésorerie nécessaire pour la prendre à leur charge.

Depuis le décret du 4 septembre 2009, l'ANAH a la possibilité d'accorder une avance en faveur des propriétaires occupants sous conditions de ressources<sup>78</sup> et des syndicats de copropriétés en difficultés<sup>79</sup>.

La mesure, considérée comme bonne par les professionnels, est trop « nouvelle » pour tirer des conclusions sur son efficacité.

En tout état de cause, elle ne gomme pas la nécessité de l'apport personnel du bénéficiaire et les mêmes professionnels, prescripteurs et intervenants, sont inquiets de cette possible impasse financière.

La proposition n°8 suggère des solutions au travers de microcrédits adaptés à l'âge et aux ressources.

L'attractivité du marché pour les entreprises dépend aussi des délais de notification des aides.

Une réflexion autour de la fluidité des procédures et de l'assouplissement des règles de l'ANAH notamment, est indispensable pour créer une relation de confiance avec les entreprises et répondre aux besoins des personnes âgées dans des temps acceptables.

Le label professionnel proposé précédemment pourrait être un déclencheur du raccourcissement des délais de paiement.

---

<sup>77</sup> Philippe Leroy, Sénateur et Président du Conseil Général de la Moselle, préside la Commission Logement de l'ADF, l'Association des Départements de France.

<sup>78</sup> Maximum 70% du montant prévisionnel de la subvention.

<sup>79</sup> Maximum 40% du montant prévisionnel de la subvention.

L'avance sur subvention a été organisée à l'initiative de plusieurs départements dont le Var, le Bas-Rhin et l'Eure.

Depuis 2002, le Conseil Général du Var a mis en place un dispositif parallèle au plan d'aide de droit commun lié à l'APA.

Il est sollicité pour des montants compris entre 500€ et 4 000€ de travaux. L'engagement est un paiement sous 3 mois.

Le demandeur donne un mandat de gestion financière au PACT qui paie les entreprises. Le système est cependant financièrement lourd en trésorerie pour le PACT qui emprunte, pour avancer, 200 000€ par an. La réduction de la contribution du Conseil Général en 2009 a conduit le PACT à créer un partenariat avec une SACICAP<sup>80</sup>-PROCIVIS à hauteur de 100 000€.

En Gironde, le PACT a signé une convention d'avance avec la SACICAP-PROCIVIS LES PREVOYANTS à Bordeaux.

Dans le Bas-Rhin, qui a une proportion de personnes âgées (18%) plutôt moins importante que la moyenne française, le Conseil Général a choisi d'anticiper pour prévenir la situation démographique à venir, préserver l'équilibre des territoires entre la Communauté Urbaine de Strasbourg et le reste du département, et pour prendre en compte la préoccupation sociale de l'habitat des personnes âgées à faibles revenus.

Les propriétaires occupants représentent une part conséquente des bénéficiaires du minimum vieillesse.

La création concertée, depuis 2002, d'un système très intégré qui fonctionne bien, organise la liaison entre les parties prenantes qui s'engagent sur des délais.

Le particulier, ou un relais, introduit sa demande auprès de la MDPH, qui mandate le CEP-CICAT<sup>81</sup> pour réaliser une visite technique à domicile dans les 4 semaines.

Pour assurer un paiement rapide des artisans, le Conseil Général a signé une convention avec PROCIVIS Alsace afin que celui-ci verse au CEP-CICAT l'avance des subventions<sup>82</sup> qui lui-même paiera les entreprises après contrôle des travaux.

Le délai de 112 jours entre la demande posée auprès de la MDPH et la saisine du CEP-CICAT reste à réduire.

L'approche de l'adaptation des travaux a été conçue pour être souple et rapide.

Même avec une forte proportion de propriétaires, la demande locative senior explose. Or, le manque d'adaptation constituait un frein que le département est en train de lever.

L'intervention se fait selon des modalités diverses avec les bailleurs sociaux et les bailleurs privés. Les propriétaires occupants, sous plafonds de ressources, bénéficient du même régime et des mêmes montants que les locataires.

Les représentants du Conseil Général du Bas-Rhin souhaitent que l'ANAH puisse simplifier le paiement des artisans par un paiement direct et ainsi, réduire considérablement le délai à moins d'un an.

Les aménagements des interventions visent toutes à gommer les contradictions du paiement des travaux qui se fait au bénéficiaire sur facture acquittée alors même que la personne âgée attend la subvention pour effectuer réellement le paiement.

La CAPEB de l'Eure, initiateur du label artisan HANDIBAT, a également participé à la mise en place d'un fonds de tampon Caisses d'Épargne pour assurer le paiement rapide des artisans.

Enfin, le champ des interventions de l'ANAH est très large et toutes ne sont pas significativement utilisées, comme par exemple l'intervention pour adapter les parties communes des copropriétés pourtant tellement nécessaire.

A cet égard, la proposition n°9 renforcera l'efficacité de l'aide aux copropriétés en liant l'intervention de l'ANAH à la mise en place, par les copropriétés qui en bénéficient, d'un plan et d'un fonds prévisionnels de travaux. Cette mesure encouragerait les démarches de planification

---

<sup>80</sup> SACICAP : Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété.

<sup>81</sup> CEP-CICAT : Centre d'Exposition Permanent-Centre d'Information Conseil Accessibilité Technique.

<sup>82</sup> Subventions du Conseil Général et de l'ANAH.

des dépenses de travaux sur le long terme et l'étalement des contributions, favorables aux copropriétaires les plus modestes.

Resserrer les interventions dans des champs prioritaires, capitaliser le bénéfice des 500 millions d'euros pour les propriétaires occupants les plus modestes afin de combattre la précarité énergétique en profondeur, assouplir les modalités et les délais de paiement, donnera à l'intervention des aides publiques une lisibilité forte.

Le label professionnel des artisans pourrait être notamment un déclencheur du raccourcissement des délais de paiement. Cette mesure encouragerait des entreprises motivées et compétentes à intervenir sur ce marché, et/ou permettre de déployer des solutions innovantes mais reconnues.

Cette proposition a pour objectif de resserrer le champ des interventions, d'offrir lisibilité et délais compatibles avec les situations que ces règlements ont vocation à traiter, notamment en nombre et en urgence.

**Proposition :**

- **resserrer les interventions de l'ANAH sur des champs prioritaires**
- **mettre en place des procédures d'urgence**
- **s'engager sur des délais de paiement maîtrisés pour les prestataires labellisés**
- **lier l'intervention de l'ANAH dans les copropriétés à la mise en place d'un plan et d'un fonds prévisionnels de travaux.**

---

**PROPOSITION N°5**  
**Transférer le crédit d'impôt ouvert aux personnes âgées**  
**à leurs descendants ou collatéraux qui financent**  
**les travaux de « maintien à domicile »**

---

Le panorama statistique balayé à grands traits de la France de 2010, c'est 65 millions d'habitants, dont la proportion des moins de 20 ans (25%) diminue et celle des plus de 60 ans (23%) augmente. Dans cette dernière catégorie, les plus de 75 ans ont progressé de 45% en 20 ans et il en va de même pour les plus de 80 ans. En outre, la moitié d'entre eux vit seule et 90% à leur domicile.

Ce bref constat se complète par l'observation de la disparité des territoires au regard tant de la pyramide des âges que du niveau de ressources des habitants.

Personne ne s'avisera à comparer les deux extrêmes que sont l'Ile-de-France et le Limousin : dans les zones rurales, le poids des personnes âgées est plus fort et les niveaux de revenus y sont faibles.

La structure de la population du Limousin, pour des raisons historiques et démographiques, anticipe de plus de 10 ans le vieillissement de la population tel qu'il se présentera en France et en Europe. C'est la raison pour laquelle, avec l'Auvergne, ces deux territoires doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Cependant, une analyse comparable pourrait être menée dans d'autres départements ruraux où la proportion de personnes âgées est supérieure aux 9,3% de la moyenne nationale, où le revenu médian est faible et où les revenus de redistribution tiennent une place importante.

Quitter son logement y est un évènement peu fréquent. L'adaptation nécessaire du logement dans les campagnes et les petits bourgs où la grande majorité des constructions est antérieure à 1950, se heurte pourtant aux possibilités financières des occupants, même propriétaires.

Selon une étude de la DREES<sup>83</sup>, au 1er janvier 2008, presque 600 000 personnes, soit 4,5% des 65 ans et plus, ont perçu l'allocation supplémentaire au « minimum vieillesse »<sup>84</sup>. Les bénéficiaires âgés de 76,4 ans en moyenne, sont principalement des femmes et des personnes seules. Fin 2006, 10,8% des allocataires (64 482 personnes) étaient affiliés à la MSA exploitants et 4,1% (24 358) à la MSA salariés<sup>85</sup>.

Le sujet de la solvabilisation du coût de l'adaptation du logement fait l'objet de plusieurs propositions du rapport : appel aux financements publics, développement du microcrédit, recours à la mobilisation de l'actif résidentiel des propriétaires occupants âgés...

Celui de la fluidité des aides met en lumière la difficulté à réagir vite aux situations les plus difficiles comme traiter un retour d'hospitalisation, après un accident domestique ou un accident de santé, dans un logement non adapté et lorsque la solution d'hébergement spécialisé à prix abordable est impossible dans des délais raisonnables. Cet exemple concerne la majorité des cas et les élus ruraux, plus particulièrement, ont maintes illustrations de ces situations.

Pour le Rapporteur du Budget Logement au Sénat<sup>86</sup>, ces caractéristiques fortes des zones rurales représentent des difficultés majeures pour les habitants âgés.

La prolongation du séjour en milieu hospitalier coûte cher en deniers publics tout comme la sollicitation des concours d'aide à la personne pour se substituer au manque de solutions techniques d'adaptation<sup>87</sup>

---

<sup>83</sup> DREES : Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Evaluation et des Statistiques.

<sup>84</sup> Montant mensuel au 1/04/2010 : 709€ pour une personne seule, 1147€ pour un couple.

<sup>85</sup> Cahiers de l'ANAH - avril 2010 - p.21 : 40 % des logements inconfortables sont en zone rurale et 70% des bénéficiaires MSA des propriétaires occupants. 75% des bénéficiaires des aides de la MSA sont des personnes âgées. La moitié des dépenses sont consacrées aux travaux d'amélioration pour du maintien à domicile.

<sup>86</sup> Thierry Repentin, Sénateur de la Savoie, Président de l'USH.

<sup>87</sup> Procvivis évoquait le travail d'une aide ménagère autour des nécessités d'une cheminée, l'installation d'un chauffage adapté l'a libéré pour d'autres tâches.

La Loi de finances n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 prévoit un crédit d'impôt de 25% pour des travaux favorisant l'autonomie des personnes âgées ou handicapées.

Le crédit d'impôt peut bénéficier soit à la personne concernée, soit à une personne valide équipant son habitation principale pour la rendre accessible à un ascendant ou un descendant.  
Dans le cadre de la loi de finances 2010, cette mesure est prolongée jusqu'au 31 décembre 2010.

La proposition du présent rapport reprend l'esprit de cette mesure.

Elle vise à l'étendre aux descendants ou collatéraux qui financent les travaux dans le logement, pour permettre le maintien à domicile de la personne âgée.

Les travaux réalisés peuvent être éligibles aux aides de l'ANAH, qu'il s'agisse d'aménagements simples ou d'une adaptation renforcée par des travaux de précarité énergétique.

Dans ce cas, il faut prévoir la substitution du bénéficiaire de l'aide, puisque les travaux seront financés en intégralité, et par avance, par les descendants ou collatéraux.

Le crédit d'impôt portera sur la dépense effective.

En outre, l'avance de trésorerie par les proches permet d'engager rapidement les travaux et de régler les artisans avant le paiement des subventions, sans attendre la période de 18 mois entre la dépense engagée et le crédit d'impôt dont pourront bénéficier les descendants ou collatéraux.

Les effets attendus de la mesure de crédit d'impôt proposée s'inscrivent dans la logique de comparaison coûts/bénéfices pour la puissance publique.

L'évaluation du coût public d'une telle mesure peut s'appuyer sur les données de la DREES et du projet de loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2009.

Le surcoût pour les comptes publics d'une admission en maison de retraite est de 1 800 €/an (hors coût des soins).

A défaut d'adapter le logement, les projections prévoient 80 000 personnes dans 10 ans et 170 000 de plus dans 20 ans, qui devraient rejoindre un lieu collectif.

Dans l'hypothèse d'un coût moyen de 8 000 €, dès lors que le maintien à domicile est prolongé au delà de 4 ans, l'opération est « blanche » pour l'Etat.

Au-delà du coût lié au changement irrémédiable de domicile, le coût des soins consécutifs aux chutes des personnes âgées dans un domicile inadapté est considérable.

C'est précisément sur la base de ce constat que la Grande-Bretagne a mis en place une stratégie nationale d'adaptation préventive du logement au grand âge.

Si rien n'est entrepris, elle évalue à :

- 151% l'augmentation du nombre de places nécessaires en maison de retraite ou hôpital à horizon 2051,
- 325% l'augmentation des dépenses de soins de longue durée à horizon 2041,
- 220 000 le nombre d'admissions supplémentaires au service des urgences à la suite d'une chute à horizon 2025.

Quand on sait que le coût lié aux chutes des personnes âgées représente 726 millions de Livres Sterling par an pour le NHS<sup>88</sup>, adapter les domiciles devient un enjeu majeur.

En termes humains, les bénéfices sont également forts :

- possibilité de demeurer à domicile plus longtemps,
- renforcement de l'autonomie,
- maintien du lien social dans un environnement connu...

Le bénéfice individuel et collectif de l'adaptation du logement est ainsi avéré en termes de deniers publics sur le court comme le long terme.

---

<sup>88</sup> NHS : National Health Service, système de santé public du Royaume-Uni.

Il en va de même pour des travaux plus conséquents. Le raisonnement peut se poursuivre et se compléter si les travaux sont réalisés sans intervention d'une aide publique.

Le coût de cette mesure est circonscrit par l'encadrement du montant maximum de travaux et du plafond de ressources de la personne âgée qui en bénéficie.

Cette proposition s'intègre dans les propositions précédentes : repérage actif, grille d'évaluation du risque à domicile, intervention par des artisans labellisés, soutien par une politique de recentrage des aides de l'ANAH<sup>89</sup>, fluidité de ses interventions ainsi que de celles des autres intervenants.

Ce dispositif encouragerait une solidarité directe, non seulement des enfants, mais de la famille proche et à dépense publique moindre que le placement de la personne concernée en hébergement à défaut de travaux réalisés.

**Proposition :**

**Les travaux d'adaptation du logement réalisés au domicile d'une personne âgée, propriétaire, locataire ou occupante à titre gratuit, dont :**

- les plafonds de ressources sont équivalents aux plafonds de ressources « prioritaires » de l'ANAH<sup>90</sup>,
- le logement adapté est la résidence principale,
- le logement a plus de 10 ans,
- la réalisation permet le maintien à domicile en sécurité,
- les travaux sont réalisés par un professionnel, artisan labellisé,
- les travaux sont financés par les descendants ou collatéraux des personnes âgées pour lesquelles les droits sont ouverts,

**ouvrent droit à un crédit d'impôt de 25 % dans la limite d'un plafond de 10 000 €**

**Le crédit d'impôt est ouvert par la loi à la personne âgée ; il est à étendre aux descendants ou collatéraux qui financent ces travaux d'adaptation.**

Lorsque la situation de la personne, l'état de son logement et ses revenus lui permettent de prétendre aux subventions publiques (ANAH, MSA, aides des collectivités locales, etc), des mesures particulières doivent être prises :

- La subrogation des « financeurs familiaux » dans les droits de la personne âgée doit être explicitement prévue dans les règlements d'intervention des financeurs institutionnels, dans la mesure où les membres de la famille qui financent les travaux, font l'avance de trésorerie de la totalité de la somme et assument le coût résiduel.
- Un contrôle doit être prévu pour s'assurer que le logement adapté est bien consacré, dans le temps, au domicile de la personne âgée, bénéficiaire initiale de la proposition.

Le principe de cette disposition entrerait en discussion lors de l'examen de la disposition de la loi de finances sur le crédit d'impôt « accessibilité ».

Les plafonds de ressources et la description des travaux sont à déterminer par décret. Ils peuvent reprendre ceux de l'ANAH<sup>91</sup>.

**ANNEXES PROPOSITION 5 - p.127**

ANAH - Plafonds de ressources

Le Crédit d'impôt - Pour les travaux de mise en accessibilité des logements

<sup>89</sup> Dès 2011, l'ANAH doublera son intervention de soutien aux propriétaires occupants modestes dans le cadre du programme de 500 millions d'euros financés par le « Grand Emprunt ».

<sup>90</sup> Plafonds de ressources « prioritaires » de l'ANAH au 1<sup>er</sup> janvier 2010 : pour une personne seule 11 771 € en Ile-de-France et 8 606 € dans les autres régions.

<sup>91</sup> A titre d'exemples, à enrichir : main courante, barre de maintien, installation de chauffage, équipement de salle de bains, de sanitaires adaptés, adaptation des sols, fermetures sécurisés et accessibles... .

Mobiliser les actifs résidentiels des plus de 65 ans pour financer l'adaptation du logement, l'hébergement en cas de perte d'autonomie ou encore un complément de revenus est un concept qui suscite l'intérêt.

Dans notre pays, même si 75% des plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement, être propriétaire n'est pas forcément synonyme de richesse (« house rich, cash poor »). Dégager des liquidités en gageant le logement semblait une solution appropriée, avec un encadrement strict qui protège l'emprunteur.

Créés dans les années 1970, développés durant les 30 dernières années aux Etats-Unis et en Grande Bretagne, les financements hypothécaires ont fait une entrée relativement tardive en France.

Le cadre législatif et réglementaire a été créé en 2006 sur la base d'un rapport conséquent de 2004<sup>92</sup>. Les experts du sujet, Bernard Vorms, Claude Taffin, Bernard Coloos, en assurent un suivi et une veille régulière.

Il faut ajouter le travail très documenté d'Anne Gotman et Louis Assier-Andrieu<sup>93</sup>, « Réversion du logement humain, chronique du prêt hypothécaire inversé », recherche réalisée en 2009 pour le PUCA<sup>94</sup>.

### **Qu'est-ce que le Prêt Viager Hypothécaire : PVH ?**

L'encadrement du prêt viager hypothécaire est contenu dans trois textes de référence<sup>95</sup> de 2006.

Il s'agit d'un prêt dont :

- le gage en garantie est l'immeuble, propriété de l'emprunteur,
- le montant est fonction de l'âge du bénéficiaire (à titre indicatif, à 65 ans l'emprunteur homme peut obtenir 16% de la valeur du bien et une femme 12%, à 85 ans 50% et à 95 ans 66%<sup>96</sup>),
- le montant varie selon la valeur du bien (quotité),
- le remboursement n'est pas exigé pendant la vie de l'emprunteur,
- le remboursement ne pèse pas sur la succession puisque le gage est limité à la valeur du bien, quelle que soit la durée du prêt,
- le montant est accordé sans condition d'âge ni questionnaire de santé.

Ce prêt ne peut être affecté qu'à la vie privée, toute affectation pour les besoins d'une activité professionnelle serait nulle.

En résumé il s'agit d'un prêt remboursable in fine (capital et intérêts), au moment du décès, dont le montant de la dette est plafonné à la valeur du logement au moment du remboursement. Le capital est débloqué en une seule fois. Le déblocage fractionné est envisagé dans un avenir proche.

---

<sup>92</sup> *Rapport sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'actif résidentiel des personnes âgées*, par Nicolas Jachiet (Inspection Générale des Finances), Jacques Friggit (Conseil Général des Ponts et Chaussées), Bernard Vorms (ANIL), Claude Taffin (USH).

<sup>93</sup> *Chercheurs au CERLIS, Centre de Recherche sur les Liens Sociaux, Université Paris V.*

<sup>94</sup> *PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture.*

<sup>95</sup> *Ordonnance du 23/03/2006 relative aux sûretés, qui crée le prêt viager hypothécaire, Arrêté du 24 août 2006 qui définit le taux d'usure et Décret du 6 décembre 2006 qui définit ses modalités de remboursement anticipé.*

<sup>96</sup> *La différence de montant du prêt tient à l'espérance de vie plus faible pour les hommes.*

Ceci signifie que :

- l'emprunteur demeure, à l'inverse du crédientier d'un viager, propriétaire de son logement,
- il en assure l'entretien et les taxes,
- si l'emprunteur part dans une structure spécialisée, il peut bénéficier d'un revenu supplémentaire pour financer l'hébergement, en louant le bien (en accord avec le prêteur pour éviter la location à « vil prix »),
- il peut rembourser le prêt par anticipation, ou ses héritiers peuvent choisir de rembourser le prêt à son terme : la dette est limitée à la valeur du bien estimée au jour de l'ouverture de la succession,
- si, au décès de l'emprunteur, le produit de la vente par le prêteur est supérieur aux sommes dues, la différence revient aux héritiers.

En France, seul le Crédit Foncier, depuis 2007, distribue ce prêt qui peut répondre aux besoins des personnes très âgées, non assurables pour accéder à un prêt classique ou qui ne disposent pas de revenus suffisants pour rembourser un prêt.

Il s'agit d'une vente réfléchie. Le Crédit Foncier organise quatre rendez vous avec le client (qui ne peut être démarché), deux avec le notaire.

Malgré cet encadrement sécurisé, et un marché jugé prometteur, le nombre n'est pas au rendez-vous.

### **Quels sont les éléments d'analyse du Crédit Foncier<sup>97</sup> ?**

De juin 2007 à fin janvier 2010, le Crédit Foncier (CF) a reçu 7169 demandes et accordé 4329 prêts pour 352 M€<sup>98</sup>. Sur le nombre d'emprunteurs, 111 sont décédés en 2010. Seuls 15 dossiers potentiellement contentieux sont à l'étude.

L'étude de marché menée en 2009 montre que sur 5,2 millions de ménages de plus de 60 ans propriétaires, un million est potentiellement concerné.

La baisse du nombre de PVH en 2009 est liée à la baisse de la valeur des biens concernés de l'ordre de 20%, les clients ne donnant pas suite à leur intention et attendant la reprise.

La répartition géographique se situe essentiellement en Ile-de-France, PACA, Aquitaine, Rhône Alpes, Languedoc et les zones littorales.

L'âge moyen des emprunteurs est de 76 ans et 50% sont des femmes. A 75 ans, la proportion des emprunteurs est de 6 femmes pour un homme alors que les statistiques démographiques donnent une proportion de 2 femmes pour 1 homme. Statistiquement, elles se remarient peu alors que les hommes se remarient dix fois plus.

Si l'emprunteur est marié au moment du PVH, les deux époux ayant plus de 65 ans, le PVH devient exigible à la disparition du dernier des époux.

En revanche si le mariage est postérieur au prêt, c'est le droit qui s'applique : le prêt est exigible à la disparition de l'emprunteur, l'époux survivant bénéficiant d'un maintien dans les lieux pendant un an.

Les premiers prêts ont été consentis à des propriétaires urbains dont la valeur du bien atteignait un million d'euros, pour un prêt moyen de 300 000 €.

Mais en 2009, en France, et partout en Europe, la baisse des revenus de la clientèle conjuguée à celle de la valeur des biens<sup>99</sup> ont fait apparaître une clientèle dont le PVH consenti était de l'ordre de 75 000 € pour une valeur du bien de 200 000 €.

<sup>97</sup> Communiqués lors de l'audition du 16 mars 2010.

<sup>98</sup> 2007 : 185 PVH / 2008 : 2843 PVH - 7000 viagers classiques / 2009 : 1233 PVH - 2000 viagers / Janvier 2010 : 68 PVH.

<sup>99</sup> Chute des prix de l'immobilier en Europe (Irlande : 2008 -9%, 2009 -18,5%, Espagne : 2008 -11%, 2009 -10%, 1 million d'invendus) mais aussi dans certains pays de l'Europe de l'Est (Hongrie, Pologne où le stock d'invendus est considérable et le nombre de transactions a baissé de 40% en 2009 avec une chute des prix, Lettonie : la chute des prix atteint 53%).

Aujourd'hui, la quotité moyenne prêtée est de 25%, pour un montant moyen de 76 000 € pour un bien d'une valeur moyenne de 300 000 €. Le montant minimum du PVH est de 20 000 €. Parce que le PVH est assimilé, à tort, à un financement immobilier alors qu'il s'agit d'un financement de trésorerie non affecté, le taux de 8,95% est considéré comme trop élevé et de fait, il constitue un frein important.

De nombreux clients n'ont pas d'enfant, notamment des femmes. Pour ces dernières, comme l'évoquait Françoise Vilain<sup>100</sup>, membre de l'Observatoire de la parité entre les femmes et les hommes, leur situation délicate tient à des périodes d'activité courtes et un revenu limité à la pension de réversion de leur mari lorsqu'elles sont veuves. Le Crédit Foncier et les notaires confirment qu'il s'agit bien d'une partie de leur clientèle propriétaire mais fragilisée.

Les besoins exprimés peuvent être un complément de revenus. Mais le prêt est destiné surtout à financer l'adaptation du logement pour le maintien du domicile, la mise aux normes, pour lesquels le client n'a pas la trésorerie disponible et dont l'âge ne lui permet pas d'accéder au circuit classique de crédit.

### **Désaffectation ou nouvelles perspectives d'appréciation ?**

La transmission de la propriété est une donnée culturelle fortement ancrée dans nos esprits. C'est d'ailleurs l'une des raisons pour laquelle les élus (plutôt ruraux) résistent avec leurs électeurs à la récupération de l'APA sur la succession.

Si le PVH n'est pas construit pour permettre la transmission aux héritiers, il ne l'interdit pas. Le prêt est exigible à la disparition de l'emprunteur et des modalités de remboursement anticipées sont prévues. Les héritiers conservent la possibilité de rembourser le prêt.

Mais, de fait, recourir à un emprunt et renoncer à transmettre la propriété aux héritiers constitue, pour les personnes âgées du début du 21<sup>ème</sup> siècle, une double barrière qui s'apparente à des freins culturels générationnels forts. Ceci explique que le coût élevé des frais de dossier et le taux du prêt ne suffisent pas à justifier, seuls, ce désintérêt.

Le Conseil Supérieur du Notariat note une différence importante de perception entre le PVH, qui constitue un prêt donc une dette, et le viager qui est d'une part, un produit plus ancien donc mieux connu et d'autre part, considéré clairement comme une vente.

On peut cependant penser que ces freins culturels générationnels évolueront dans l'esprit des classes d'âge à venir pour lesquelles la transmission du patrimoine sera moins « sacralisée », et à mesure que les besoins de financements augmenteront.

Le recours à ce produit est plus souvent contraint que choisi comme complément de revenus de confort. Le PVH finance le montant des travaux nécessaires dans le logement pour faire face à une dépense imprévue et parfois sur les conseils des enfants qui n'ont pas les moyens de participer aux dépenses des parents, notamment dans le cas d'un départ en hébergement.

Comme le rappelait l'un des trois experts du PVH, le financement « lourd » à trouver est concentré sur les dernières années de la vie.

L'allongement du temps de la vie en bonne santé fait que, lorsque les situations de concours financiers des enfants à leurs parents se présentent, ils sont fréquemment eux-mêmes à la retraite avec des revenus plus faibles.

Le PVH, par le versement d'un capital, permet alors de financer les besoins spécifiques de l'âge des parents, en renonçant à l'héritage mais sans amputer leur niveau de vie.

La question qui se pose n'est pas à propos du produit lui-même, mais à quel besoin il répond.

---

<sup>100</sup> Présidente de la délégation aux droits des femmes et à l'égalité des chances du Comité Economique Social et Environnemental (CESE) et, à ce titre, membre désignée par le Premier Ministre à l'observatoire de la parité entre les hommes et les femmes.

Marché de « niche », le PVH s'adresse plutôt à des biens urbains et/ou d'une valeur de l'ordre de 300 000 € (voire 200 000 €) pour des propriétaires âgés de 75 ans ou plus. Comme le montrent les éléments d'analyse du Crédit Foncier, il est clair que le PVH n'est pas adapté aux biens les plus modestes.

Les personnes âgées de plus de 60 ans détiennent 34% du patrimoine des Français<sup>101</sup>. Le logement représente la plus grande partie de leur patrimoine<sup>102</sup> : presque 70% des plus de 60 ans sont propriétaires de leur logement mais la valeur des biens s'étale sur une échelle de prix large.

La dégradation des revenus des actifs sera plus sensible dès les années 2020, qui correspondent au deuxième pic démographique du vieillissement de la population. L'évolution du PVH pourra être observée en miroir de ces éléments, notamment celui de la progression de la dépendance.

Pour que la quotité prêtée soit intéressante, l'âge du propriétaire doit, lui aussi, être suffisamment élevé.

Si ces conditions expliquent que le PVH ne permette pas d'assurer un complément de revenus sur tout la période de la retraite<sup>103</sup>, le produit paraît en revanche plus ciblé pour les dernières années de vie quand se pose la question de la dépendance.

L'adaptation, maillon indispensable du maintien à domicile, n'est pas suffisante pour répondre au traitement de la grande dépendance qui nécessite, dans la plupart des cas, un hébergement plus coûteux que le domicile lui-même. L'âge d'entrée dans des structures spécialisées ne cesse de reculer pour s'établir entre 80 et 85 ans<sup>104</sup>. L'effort financier le plus important est concentré sur les dernières années de la vie.

L'analyse de la mobilisation de l'actif résidentiel sous la forme d'un capital pour traiter la situation particulière de la dépendance peut être illustrée par le rapport Gisserot.

Hélène Gisserot<sup>105</sup>, en 2007, estimait à 1% le rythme de croissance annuel du nombre des personnes de grand âge dépendantes en France à l'horizon 2040, avec des pics, entre 2005 et 2020, puis entre 2030 et 2040, conformément à l'évolution démographique. A l'horizon 2040 le scénario retient un nombre de 1,3 million de personnes dépendantes. L'étude 2010 de la DREES estime à 277 000 les plus de 80 ans très dépendants.

Ces éléments laissent prévoir que la classe d'âge entre 60 et 80 ans, propriétaire de son logement, sera amenée à faire appel aux ressources familiales et patrimoniales pour financer la dépendance, en raison :

- du coût élevé des structures d'hébergement,
- de la faible part redistributive consacrée à son financement (puisque les 19 milliards d'euros consacrés à la dépendance en 2008, ont été financés à 60% par l'assurance maladie, 20% par les collectivités et 15% par la CNSA<sup>106</sup>),
- et de la dégradation à venir des revenus des classes d'âge concernées.

Les approches assurantielles sont alors privilégiées.

D'ailleurs, Anne Gotman regrette que le PVH apparaisse comme une alternative à la solidarité nationale, comme si le fait d'avoir eu la « fortune » de pouvoir acheter un logement destinait les propriétaires à alléger les dépenses de la collectivité en prenant en charge les coûts de leur vieillesse.

---

<sup>101</sup> Les 60-69 ans en détiennent 13,1%, les plus de 70 ans, 21% (source INSEE).

<sup>102</sup> Les proportions varient peu avec le revenu sauf pour le premier décile, dont le patrimoine total est très faible et du quartile supérieur dont le patrimoine est très au-delà du logement.

<sup>103</sup> Pour pallier comme aux Etats-Unis les aléas de santé couverts en France par le système de protection sociale.

<sup>104</sup> 90% des plus de 80 ans vivent chez eux.

<sup>105</sup> Hélène Gisserot : *Perspectives financières de la dépendance des personnes âgées à l'horizon 2025*, pour M. Philippe Bras (Ministre délégué à la sécurité sociale, aux personnes âgées, aux personnes handicapées et à la famille), 2007.

<sup>106</sup> CNSA : Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie.

Les chiffres évoqués dans la première partie de cette proposition montrent cependant que cette substitution n'est pas aussi tranchée, même si le financement de la dépendance est encore largement pris en charge par l'assurance maladie, donc adossé aux revenus du travail. La réflexion menée en 2010 par le Gouvernement aboutira à une architecture de financement du risque plus ouverte.

Le marché français de l'assurance privée de la dépendance est l'un des plus importants et un certain nombre de produits sont déjà proposés : une cotisation de 30 € par mois à partir de 58 ans permet une rente de 500 € par mois<sup>107</sup>. Son développement est évidemment à prévoir.

L'autre piste est liée au patrimoine des familles, qui, s'il est très présent comme le montrent les données statistiques, n'est pas liquide d'une part, et d'autre part le lien entre "propriétaire et riche" est désormais largement relativisé.

Le Prêt Viager Hypothécaire semblait être l'une des solutions pour répondre à cet ensemble de problèmes.

La désaffection d'aujourd'hui est appelée à évoluer même si le PVH demeure un produit dont le développement est lié aux solutions adaptées que les acteurs sauront proposer.

## LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS

Elles sont de deux ordres :

- une réforme structurelle pour abaisser le coût, présentée dans ce paragraphe mais dont l'application serait prématurée,
- des aménagements directement liés au fonctionnement du produit dans son statut réglementaire actuel, qui seront présentés dans le respect de l'information et de la protection du consommateur qu'est l'emprunteur.

### Aménagement structurel

Les acteurs et les experts s'accordent à dire que son coût constitue pas le seul frein au développement, mais entre taux d'intérêt élevé et quotité faible, il y participe.

L'absence de concurrence de l'offre aussi est un facteur de non développement puisqu'un seul opérateur financier propose ce produit, le Crédit Foncier.

« Comment améliorer la performance ? », s'interrogeaient Bernard Vorms et Claude Taffin début 2008.

Ils proposent que l'établissement prêteur garde la charge de la part du risque liée à l'analyse de la situation de l'emprunteur : âge, situation familiale, et valeur du bien au jour de la signature du contrat.

A la collectivité, disent-ils, de prendre en charge la part systémique du risque immobilier<sup>108</sup>.

Le prix de cette part du risque global pèse sur le coût du PVH et donc sur la quotité prêtée.

En France, l'Etat n'intervient pas. L'emprunteur conserve la propriété du bien (avec les contraintes du gage) jusqu'à son décès et peut donc demeurer dans son logement s'il s'agit de sa résidence.

Aux Etats-Unis, la Federal Housing Administration assure la totalité du risque de dépassement. Elle prend le relais de la banque lorsque la valeur du bien devient inférieure à la valeur du prêt, ce qui garantit le maintien de la personne âgée dans le logement. Ainsi, l'intervention du gouvernement fédéral américain permet d'augmenter la quotité prêtée de 20%.

Pour permettre cette intervention de l'Etat français, garant de la valeur du bien, les auteurs proposent un fonds de garantie, sur le modèle du FGAS<sup>109</sup> qui apportait sa garantie au PAS<sup>110</sup>, en cas de perte lors de la revente du bien acquis.

<sup>107</sup> Exemple cité par Claude Taffin et Bernard Vorms dans le rapport du 7 mai 2008 sur le PVH.

<sup>108</sup> Une baisse des prix de l'immobilier lié à un événement macroéconomique, comme la crise financière du 2<sup>nd</sup> semestre 2008.

<sup>109</sup> FGAS : Fonds de Garantie de l'Accession Sociale

Cette demande de garantie par l'Etat d'une partie du risque immobilier a été une demande d'aménagement structurel présentée par le Crédit Foncier.

Cette modification profonde de la configuration du produit pourra être envisagée dans un contexte plus stabilisé du PVH, à un horizon de cinq ans de fonctionnement, par exemple.

Au niveau européen, à la demande des compagnies d'assurances, notamment anglo-saxonnes, qui envisagent ce produit comme un moyen de financer les coûts liés à la dépendance, la possible définition d'un cadre communautaire s'était posée. C'est une préoccupation européenne et le marché est conséquent.

En 2007, la Direction Générale Marché intérieur de la Commission européenne a commandé une étude<sup>111</sup> sur le développement des produits hypothécaires (equity release) dans l'Union Européenne.

Les conclusions ont été remises en 2009. Elles montrent que le développement des « equity release » est faible dans un grand nombre de pays européens, particulièrement malmenés par la crise en Irlande, en Espagne et au Royaume-Uni.

Le manque de confiance dans les produits financiers et la chute du marché immobilier ont ralenti leur diffusion. En outre, les appréciations sur les risques n'ont pas été de nature à inciter la Commission européenne à intervenir.

### Aménagement fonctionnel

#### **Proposition :**

**La possibilité d'un versement fractionné sous forme de rente hors fiscalité.**

Le PVH est versé sous forme de capital en une seule fois. Le Crédit Foncier propose que le versement puisse intervenir sous forme de rente viagère et cette facilité proposée à l'emprunteur devra être défiscalisée.

#### **Proposition :**

**Des règles de publicité plus lisibles : la communication sur la base du taux initial, complété par des mentions explicites sur les frais de garantie hypothécaire et de frais de dossier.**

Le taux effectif global (TEG) doit figurer dans les documents de présentation du PVH.

Le calcul du TEG est basé sur la durée du prêt. Or, par construction, dans le PVH le terme du prêt n'est pas connu.

En conséquence, pour une information exhaustive du client, 6 taux de TEG sont calculés (prenant en compte plusieurs hypothèses de valeur du bien, d'espérance de vie, etc.) et lui sont présentés. Les arguments du Crédit Foncier pour que cette information soit plus explicite et plus accessible au client méritent d'être retenus.

Dans les entretiens avec les clients, le notaire et le banquier prennent le temps d'expliquer les différentes possibilités, mais dans les documents de présentation, ces informations sont peu lisibles et peuvent même donner lieu à des informations contradictoires. Par exemple, si la personne dépasse son espérance de vie, le TEG sera inférieur au taux initial.

La modification s'applique à l'article L 314-4 du Code de la Consommation.

<sup>110</sup> PAS : Prêt d'Accession Sociale.

<sup>111</sup> "Study on Equity Release Schemes in the EU", Prof. Dr. Udo Reifner, Sebastien Clerc-Renaud, Dr. Elena F. Pérez-Carrillo, Dr. Achim Tiffe, Michael Knobloch, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., janvier 2009.

**Proposition :**

**Permettre, dans le contrat, la faculté de substitution d'un tiers au prêteur en cas de recours au pacte comissoire.**

Le pacte comissoire est une disposition du contrat initial, constitutive du gage, qui permet au créancier (le prêteur) de devenir propriétaire du gage (le bien) en cas de défaut de l'exécution de l'obligation garantie (le remboursement du prêt).

En l'occurrence, au décès de l'emprunteur, le montant du prêt est exigible. Il est compensé par la vente du bien mais les héritiers gardent la possibilité de le rembourser.

Le Crédit Foncier a déclaré que la sinistralité était faible : depuis 2007, 15 dossiers à l'étude contentieuse avec des héritiers.

Dans le cas de l'exécution judiciaire du pacte comissoire, le Crédit Foncier demande d'ouvrir la possibilité de prévoir au contrat la substitution d'un tiers qui serait une filiale du Crédit Foncier.

Cette possibilité ne déséquilibre pas le contrat, ni pour le prêteur, ni pour l'emprunteur ou ses héritiers.

Le Prêt Viager Hypothécaire, pour un produit de seulement deux ans d'existence a rencontré un marché de 4300 clients, nonobstant la crise de 2008 qui a déstabilisé le marché immobilier. C'est au-delà des prévisions qui avaient été faites au moment de son lancement.

C'est dans les cinq ans à venir que son développement devra être observé, lorsque les réformes de la couverture du risque de la dépendance, celle des systèmes des retraites seront en vigueur, et lorsque le marché immobilier sera stabilisé.

L'évaluation globale sera alors souhaitable. C'est à ce terme que la réforme en profondeur pourra être envisagée, notamment celle éventuelle de la garantie de l'Etat s'il entend faire de ce produit un élément structurant de sa politique.

ANNEXES PROPOSITION 6 - p. 129

Evolution du taux de propriétaire par âge

Répartition du Prêt Viager Hypothécaire par département - Crédit Foncier

Les revenus et le patrimoine des ménages - INSEE

L'habitat des centres villes est au cœur de préoccupations croisées : lutter contre l'étalement urbain, densifier l'habitat des centres, en revitaliser les commerces, résoudre le problème récurrent des logements vacants, répondre à la demande croissante des personnes âgées et à l'impérieuse nécessité d'adapter leur logement pour leur permettre d'y rester en sécurité.

Le gouvernement et les collectivités locales ont inscrit la reconquête des logements vacants des centres villes dans leurs priorités. Si l'enjeu est évident pour les zones tendues, il est tout aussi important pour les agglomérations de taille moyenne des zones plus rurales.

Organiser la possibilité pour les organismes HLM d'acquérir des logements en viager occupés ou vacants fait partie des solutions à explorer pour laquelle l'USH<sup>112</sup> est partenaire.

Déjà en 2004, le rapport<sup>113</sup> du Conseil Général des Ponts et Chaussées<sup>114</sup> estimait que "l'achat en viager de logements par un organisme HLM mérite d'être exploré".

Les éléments de l'analyse développée tiennent évidemment compte du vieillissement de la population, du nombre des plus de 60 ans parmi les propriétaires, de la fragilité économique d'une partie d'entre eux qui ne leur permet pas d'entretenir leur bien, de l'équiper, de l'adapter à leur âge mais aussi, du regain d'intérêt des personnes qui vieillissent à vendre leur bien en viager comme l'indique le Conseil Supérieur du Notariat.

### Qu'est-ce que le viager ?

Issu du droit romain, le viager est un contrat régi par les articles 1968 et suivants du Code Civil et fait appel à un vocabulaire particulier<sup>115</sup>.

La vente en viager est un contrat de vente, fondé sur l'aléa, dont l'originalité tient à la relation entre le vendeur et l'acheteur et aux modalités de paiement du bien.

Le bien est vendu par le propriétaire (crédirentier) en contrepartie d'une "rente viagère" due par l'acheteur (débirentier).

La rente due, considérée comme une "dette alimentaire" à la charge du débirentier, représente une obligation prioritaire sur toutes les autres dettes de natures différentes.

La rente viagère est constituée sur « la tête » de la personne propriétaire. Dans le cas d'un logement familial, le consentement des deux époux est nécessaire.

Au moment de la vente, le bien est évalué (y compris les travaux à réaliser). Cette évaluation peut être effectuée par le système national Notexpert de la profession des notaires ou par un expert immobilier professionnel.

Les quotités des montants versés sont différentes selon que le bien est occupé ("viager occupé") ou vide ("viager libre") mais le procédé est le même : une rente est versée par le débirentier au crédientier.

---

<sup>112</sup>USH : Union Sociale pour l'Habitat.

<sup>113</sup>"Rapport sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'actif résidentiel des personnes âgées" de Nicolas Jachiet, Jacques Friggit, Bernard Vorms et Claude Taffin - page 36.

<sup>114</sup>Devenu le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD).

<sup>115</sup>Tête : propriétaire sur le bien duquel porte le contrat de viager - Crédirentier : vendeur - Débirentier : acheteur - Bouquet : montant du capital versé au moment du contrat - Rente : montant du versement périodique versé par le débirentier au crédientier tout au long de sa vie.

Le "prix du viager" peut être décomposé en deux parties :

- un versement (non obligatoire) d'un capital, appelé "bouquet" : l'accord sur le montant et le versement sont opérés à la conclusion du contrat. Il peut aller jusqu'à 25% de la valeur estimée du bien,
- la rente viagère, l'essence même du viager : indexée sur l'indice du coût de la vie, elle est versée tout au long de la vie du crédientier. La somme, négociée entre les parties, est convertie en rente viagère selon la table de calcul des rentes viagères applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2007 (base INSEE) qui prend en compte une espérance de vie jusqu'à 106 ans, même si les tables de calcul vont jusqu'à 120 ans.

## LE CONTEXTE

Sur 16 millions de propriétaires occupants en France, presque 4 millions ont 70 ans ou plus. Parmi eux, 800 000 figurent dans les deux déciles de revenus les plus faibles.

Selon les observations du Conseil supérieur du Notariat :

- l'âge moyen à partir duquel les notaires sont sollicités par les vendeurs en viager est 70 ans.
- la demande est forte et le marché peu organisé. Le nombre actuel de 7 000 viagers par an peut être aisément dépassé. Les notaires du Midi de la France recueillent une demande importante avec une réponse d'acheteurs quasi inexistante.
- le marché est atone pour plusieurs raisons :
  - o le crédientier veut s'assurer d'un débirentier solvable dans le temps,
  - o le débirentier observe l'allongement du temps de la vie. Le viager, qui était considéré comme un produit d'épargne immobilière, est désormais concurrencé par les produits immobiliers défiscalisés.

Les acteurs publics y trouvent des avantages d'aménagement, de maintien à domicile,... et pour les centres villes, une possibilité de traiter une partie des logements vacants.

D'ailleurs, un partenariat local entre l'opérateur HLM, l'Etat déconcentré et les collectivités locales pourrait être organisé autour du repérage des vacants<sup>116</sup>, notamment en centre ville, sur la base, par exemple, de la taxe fiscale, lorsqu'elle est en vigueur, croisée avec l'âge des propriétaires.

L'USH a marqué d'emblée son intérêt pour cette possibilité aussi bien viager libre que viager occupé.

### Du point de vue des vendeurs :

L'image des organismes HLM est positive, ont expliqué les notaires. Ils sont connus pour :

- respecter le maintien dans les lieux des personnes âgées,
- être implantés dans le territoire,
- être fiables, solvables (condition essentielle pour le vendeur) et même garantis (collectivités locales, etc...),
- leurs compétences techniques professionnelles, y compris pour les travaux d'adaptation nécessaires,
- assumer les contraintes de la gestion du bien,
- permettre l'exonération de la fiscalité sur les plus values immobilières lorsqu'un bien leur est vendu (disposition applicable jusqu'à fin 2011).

En outre, l'organisme HLM exonère de la relation interpersonnelle vendeur-acheteur et confère la garantie "institutionnelle" au contrat.

---

<sup>116</sup> *Évalués par l'ANAH à plus de 2 millions de logements.*

Les organismes HLM consultés ont relevé la difficulté de gestion d'un patrimoine diffus. Mais ceux qui ont déjà mis en place une organisation dédiée à une gestion de ce type, voient un intérêt à l'amplifier.

D'une manière générale, les organismes HLM ont exprimé qu'il entrerait dans leur mission d'agir autour du logement des personnes âgées et de celles qui vieillissent. Ils sont prêts à être partenaires de cette forme de diversification patrimoniale. Les élus ont, eux aussi, soutenu cette proposition.

En résumé, pour le vendeur qui avance en âge et qui veut s'assurer d'un complément de ressources tout en restant dans son logement qui sera adapté par des professionnels, de surcroît solvables, le viager HLM est une opportunité intéressante.

Si, dans cette lecture, le viager HLM propose une éthique nouvelle à ce contrat par la garantie qu'il apporte, la négociation des prix consentis devra tenir compte des contraintes techniques et financières de l'opération.

## **LES DIFFICULTES ET LES PISTES DE REFLEXION**

### **Autour du viager,**

Les obstacles les plus importants portent sur les modalités de financement de l'acquisition d'un bien dont le terme définitif du transfert de propriété et du paiement global du prix n'est que partiellement connu.

Le montant du bouquet et des travaux l'est au moment du contrat mais par hypothèse, celui de la rente n'est qu'estimé.

La CDC, en 2004, dans le rapport précité du Conseil Général des Ponts, déclarait qu'il était difficile d'envisager ce type de financement sur fonds d'épargne, sauf à prévoir un différé d'amortissement de 15 ans, l'intervention d'un assureur et la garantie de l'ensemble par une collectivité locale.

Cette solution, au demeurant coûteuse en ingénierie, avec un différé trop court et le recours uniquement à la collectivité locale, paraissait trop complexe pour être exploitée.

Il avait été aussi envisagé de recourir au viager assurantiel comme le permet le Code des Assurances. Dans cette hypothèse, un cadre réglementaire (USH/Assurance/Etat) et conventionnel (profession/vendeur) doit être construit.

Le contrat initial de vente en viager réunirait simultanément le vendeur, l'organisme HLM et la compagnie d'assurance.

La compagnie d'assurance achète le bien en viager et s'engage à verser la rente. Au même acte, l'organisme HLM s'engage à racheter le bien à la compagnie d'assurances au décès du vendeur, à un prix fixé.

Dans ce cadre, deux questions se posent :

- la garantie du paiement de la rente au créancier : l'hypothèque n'est pas envisageable mais la garantie d'une collectivité locale peut être consentie par l'intermédiaire de l'organisme HLM,
- quel financeur et à quelles conditions consentir un prêt à l'organisme HLM qui s'engage au moment du contrat à racheter à un terme non connu et, pour lequel prêt, la garantie de la collectivité locale serait à nouveau sollicitée.

## **Autour de la « vente-location » ,**

La vente location, ou « lease-back », a été très rapidement abordée dans le rapport de 2004<sup>117</sup> sur la mobilisation des actifs résidentiels des personnes âgées.

Le propriétaire d'un logement le vend à un acheteur qui, en retour, le loue à vie au vendeur. Elle appelle plusieurs observations qui constituent des obstacles importants à une application par des organismes HLM.

Cette opération est soumise deux fois aux droits de mutation :

- d'abord lors de la vente du bien,
- puis lors de la conclusion du bail à vie.

La base de la taxe est la valeur de 10 ans de loyer.

En outre, les conditions de plafonds de ressources et d'attribution du logement au locataire solliciteraient les mêmes aménagements que pour le viager HLM puisque, de la même manière que pour le viager occupé, le locataire est, par hypothèse, « pré désigné ».

Les dispositions à adapter pour rendre ce dispositif applicable au cadre HLM, sont nombreuses et n'ont pas permis de l'approfondir dans ce rapport.

## **Autour du démembrement de propriété**

Les locataires à la retraite du parc HLM ont un taux d'effort pour le logement plus élevé (20%) que les propriétaires occupants qui ont soldé leurs prêts (12%).

Ainsi, pour ceux, locataires dans des zones tendues, dont le loyer est élevé, dont les ressources permettent une épargne lorsqu'ils sont en activité et qui veulent anticiper la baisse de leurs revenus au moment de la retraite et rester dans le même logement, une réflexion a été abordée lors d'une audition : le démembrement de propriété.

L'organisme HLM proposerait à son locataire, entre 50 et 55 ans, d'acheter l'usufruit de son logement. L'organisme deviendrait nu-propriétaire jusqu'à l'extinction de l'usufruit, qui serait au décès du dernier du couple occupant le domicile.

A partir de 51 ans, les tables du Code Général des Impôts<sup>118</sup> évaluent l'usufruit à 50% de la valeur du bien. Si le contrat interdisait au locataire-usufruitier de louer le bien, alors qu'il s'agit d'une prérogative légale, on peut imaginer que l'usufruitier bénéficie d'une valeur d'achat de l'usufruit, diminuée et négociée autour de 35 ou 40%. Mais cette modification est d'ordre fiscal.

Néanmoins, cette possibilité va au-delà de la seule négociation contractuelle car elle doit être accompagnée d'une dérogation fiscale.

En cas de recours à l'emprunt par le locataire, la durée devrait coïncider avec l'âge de fin d'activité et le montant de la mensualité, être équivalente à la valeur du loyer puisqu'elle s'y substitue.

Dans l'hypothèse du choix de cette éventualité à 50 ans et un prêt de 15 ans, à 65 ans l'usufruitier n'a plus de charges liées au loyer ou à l'emprunt.

Cette piste pourrait s'apparenter à une forme d'épargne retraite affectée aux dépenses de logement futures. Dans ce cas le dispositif devrait être sécurisé (mutualisé) pour les locataires appelés à changer de logement.

<sup>117</sup> Rapport sur le prêt viager hypothécaire et la mobilisation de l'actif résidentiel des personnes âgées de Nicolas Jachiet, Jacques Friggit, Bernard Vorms et Claude Taffin.

<sup>118</sup> Art.669 du CGI (modifié en 2003 par la Loi de Finances pour 2004).

Cette suggestion n'est pas suffisamment étudiée et aboutie pour faire l'objet d'une proposition mais pourra être reprise.

## LA SOLUTION PROPOSEE

Elle serait mixte : prêt, assurance, garantie, mutualisation, conventionnement du logement.

Un prêt (possiblement sur fonds d'épargne) serait consenti à l'organisme HLM au moment du contrat.

Il couvrirait l'ensemble de la dépense avec les concours des autres financements (subventions et fonds propres) et les garanties habituelles (collectivité locale).

Le montant de ce prêt serait partagé en trois parties :

- le paiement du bouquet au crédirentier pour environ 10%,
- le financement des travaux pour 20 à 25%,
- les 70 ou 65% restants seraient mis sur une assurance vie. En contrepartie, l'assureur verserait la rente au crédirentier.

Le logement pourrait être conventionné, qu'il s'agisse d'un viager libre ou d'un viager occupé. Dans le cas d'un contrat de viager occupé, le crédirentier devient locataire, verse un loyer<sup>119</sup> à l'organisme HLM et peut, le cas échéant, bénéficier des aides au logement. L'organisme HLM assure l'entretien du bien.

Il convient alors de sécuriser le cadre en exonérant l'organisme HLM de :

- l'attribution par la commission puisque le locataire est pré désigné,
- l'application des plafonds de ressources pour l'entrée dans les lieux<sup>120</sup>.

La garantie du paiement de la rente au crédirentier pourrait être assurée par la CGLLS<sup>121</sup> dans le cadre de la mutualisation des risques professionnels. La négociation porterait sur le montant de cette garantie.

En effet, c'est bien l'organisme HLM qui est tenu par l'obligation du paiement de la rente au crédirentier. Le versement par la compagnie d'assurances de la rente, pour important qu'il soit, demeure la contrepartie de la somme déposée par l'organisme HLM en assurance vie auprès de la compagnie d'assurances.

Des aménagements réglementaires sont nécessaires pour :

- recourir au prêt sur fonds d'épargne,
- mobiliser la partie non engagée sur une assurance vie (produit sécurisé non spéculatif), dans le cadre d'un contrat négocié avec un assureur pour l'ensemble des organismes HLM,
- adapter les conditions de garantie de la CGLLS.

---

<sup>119</sup> Plusieurs solutions peuvent être discutées :

- le crédirentier reste occupant à titre gratuit et la rente est faible (réévaluée en cas de départ en maison de retraite, puisque l'occupation du bien ne sera plus au bénéfice du crédirentier),
- le crédirentier acquitte un loyer et la rente est plus élevée et le départ du logement n'entraîne pas de modification de la rente,
- le crédirentier ne s'acquitte que de la différence entre la rente et le loyer mais cette dernière solution est d'une gestion complexe.

<sup>120</sup> Il faut rappeler que les plafonds de ressources ne prennent pas en compte la valorisation du capital.

<sup>121</sup> CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.

Des aménagements conventionnels et contractuels pourraient être contenus dans un contrat type de la profession, avec des mentions portant sur :

- l'âge minimum du crédientier (70 ans : les tables de rentes viagères allant jusqu'à 106 ans, la durée de versement de la rente estimée est inférieure à la durée des financements HLM),
- le conventionnement du logement acquis en viager,
- la possibilité pour l'organisme HLM de louer le logement dans l'hypothèse où le crédientier est amené à le quitter (départ en hébergement spécialisé par exemple),
- le paiement d'un loyer par le crédientier dans le cas d'un viager occupé pour éviter une clause de revalorisation de la rente en cas de départ du logement. Cette possibilité garantit au locataire le complément de ressources nécessaire dans le cas d'un hébergement puisque le loyer n'est plus dû,
- la définition d'un contrat type avec une compagnie d'assurances,
- les termes d'une convention avec les collectivités locales pour organiser le contact avec les propriétaires âgés de logements vacants de centre ville<sup>122</sup> (accès à Filocom<sup>123</sup> ou au rôle d'imposition des taxes sur les locaux vacants par exemple),
- l'engagement de réserver prioritairement ces logements aux personnes âgées,
- l'ouverture à la mobilité dans le parc HLM des crédientiers qui entrent dans les plafonds de ressources (et avec une dérogation préfectorale justifiée par l'intérêt de la personne pour ceux qui sont au-delà des plafonds mais qui s'acquitteraient d'un surloyer),
- les aménagements de conditions de ressources et d'attribution pour les crédientiers qui occupent leur logement puisque le locataire est « pré désigné » par le contrat de viager occupé.

Dans le cas du viager libre, l'intérêt de l'offre nouvelle de logement est évident.

La question peut se poser pour les viagers occupés qui demeurent une cible importante pour cette proposition.

Sans alourdir le propos de redites statistiques, force est de constater que la situation des revenus des personnes âgées ou vieillissantes se dégrade et que le coût public des conséquences des risques liés à un logement inadapté à l'âge est beaucoup plus conséquent que celui de l'adaptation d'un logement.

A la question du nombre de ventes viager HLM envisagées, la réponse est impossible. Le concours des notaires est essentiel et les interlocuteurs du Conseil Supérieur du Notariat ont argumenté l'intérêt de l'ouverture de cette possibilité règlementaire adaptée.

La montée en puissance sera liée aux engagements des différents partenaires, à la confiance qui s'instaurera dans le nouveau dispositif patrimonial.

L'évaluation des équilibres des fonds publics (APL<sup>124</sup>, produit fiscal de la rente), de l'utilité sociale (maintien des personnes âgées dans un domicile adapté et entretenu) et des réponses territoriales à la nécessité d'une offre nouvelle de logements (traitement des logements ou immeubles vacants des centres ville), à échéance de trois ans de mise en place du dispositif, est à prévoir.

---

<sup>122</sup> La convention pourrait viser la vacance structurelle de plus de 3 ans.

<sup>123</sup> Filocom : système d'observation statistique des logements.

<sup>124</sup> APL : Aide Personnalisée au Logement.

**Proposition :**

La mise en place d'un cadre règlementaire, professionnel et contractuel pour permettre à un organisme HLM l'achat en viager :

- fixer les conditions du prêt destiné à financer l'ensemble de la dépense,
- permettre aux organismes HLM de bénéficier des garanties habituelles de prêt,
- conventionner le logement du crédientier, que le viager soit libre ou occupé,
- permettre le placement du solde du prêt sur un contrat type d'assurance vie,
- négocier le contrat type d'assurance vie, destiné à la profession, avec la compagnie d'assurances retenue,
- permettre la garantie du paiement de la rente au crédientier par la CGLLS, dans le cadre d'un contrat négocié pour l'ensemble des organismes HLM.

L'aspiration à « bien vieillir chez soi » rejoint les préoccupations et les débats autour des revenus des seniors.

Il est une autre préoccupation, évoquée par Françoise Vilain : celle de la situation des femmes âgées. En 2008, alors que presque 20% des femmes des vingt sept pays de l'UE avaient plus de 65 ans, en 2030, elles seront 25%. Dans toutes les catégories, les femmes (22%) sont plus touchées par la pauvreté que les hommes (16%).

Sans revenir sur la discontinuité de l'emploi féminin et la disparité des revenus, la fragilité économique des femmes même propriétaires est une observation partagée par le Conseil Supérieur des Notaires. Le viager HLM serait une solution protectrice.

ANNEXES PROPOSITION 7 - p. 134

Les tables de mortalité

Lettre Union Sociale pour l'Habitat - Viager HLM

Durée de la vacance dans le parc privé

Le microcrédit est sans doute l'une des innovations qui a fait le plus parler d'elle dans la lutte contre la pauvreté, notamment des femmes, lorsqu'il y a 30 ans, Mohamed Yunus consentait ses premiers prêts aux femmes du Bangladesh. Depuis, il est connu comme un instrument de soutien entrepreneurial.

Dans le contexte qui nous intéresse, le microcrédit correspond à des « petits crédits » qui permettent aux personnes âgées modestes de financer le coût résiduel des travaux d'adaptation de leur logement après les aides publiques.

**En effet si les dispositifs publics sont un concours important, aucun d'entre eux ne finance l'intégralité de la dépense.**

Le microcrédit casse les barrières d'accès au crédit traditionnel que constituent l'âge et la pauvreté. Au-delà de 70 ans<sup>125</sup>, l'offre bancaire de crédit est pratiquement inexistante, malgré l'allongement du temps de vie en autonomie<sup>126</sup>, et rien que le questionnaire de santé, qui demeure obligatoire pour assurer le prêt, le rend impossible<sup>127</sup>.

### **Le microcrédit-adaptation, pour quel public ?**

Le profil du public cible a été esquissé par PROCIVIS au travers de l'examen des situations traitées, auquel il faut ajouter les observations d'autres opérateurs comme l'ANAH, la Caisse de retraite Pro-BTP, les PACT locaux, et celles des élus.

L'enquête de la DREES-INSEE en 2008 indique que 60% des plus de 80 ans (1,5 million de personnes) sont « relativement autonomes » malgré des difficultés d'audition, de vue, ou de motricité générale que l'association Old'Up<sup>128</sup> qualifie de poly-mini-handicaps. Pour elle, le maintien au domicile adapté à la progression de l'âge est la solution.

Les personnes âgées concernées ont majoritairement plus de 65 ans et plus des deux tiers sont retraitées.

Leurs revenus sont en moyenne inférieurs à 10 000 € par an pour une personne seule. Non seulement le recours à l'emprunt décroît avec l'âge, mais l'âge ne permet plus l'accès au crédit. Les situations les plus critiques sont celles des personnes isolées (notamment des femmes) en zone rurale, hors de toute solidarité familiale, avec une faible capacité à se déplacer et pour lesquelles l'accès au financement bancaire traditionnel est presque inexistant.

Ces personnes sont très largement propriétaires, occupant de biens souvent en indivision, ce qui contribue à expliquer la dégradation du bâti, et leur angoisse est de devoir déménager si elles font appel à une aide de quelque nature que ce soit.

L'environnement global est connu : comment repérer les situations difficiles, comment évaluer le risque potentiel du domicile, comment fluidifier les aides publiques conséquentes qui existent. Ces sujets ont été abordés.

Mais comment trouver les derniers milliers d'euros pour que le financement de l'ensemble soit possible alors que les bénéficiaires ont des ressources juste au dessus des minimas sociaux<sup>129</sup> ? C'est l'enjeu de cette proposition.

---

<sup>125</sup> Les prêts consentis doivent être remboursés à 85 ans.

<sup>126</sup> Mars 2010 : cette étude menée par Exton consulting montre que vis-à-vis de leur banque, les seniors de 50-74 ans ont un comportement plus lié à leur âge qu'à leur pouvoir d'achat, et que seulement un sur 10 a changé de banque dans les dix dernières années.

<sup>127</sup> Les CEL, constitutifs des avoirs de l'épargne populaire, nécessitent un questionnaire de santé.

<sup>128</sup> Old'Up : association présidée par le Professeur Tubiana qui a contribué au Rapport précédent et dont la devise est « Plus si jeunes, mais pas si vieux ».

<sup>129</sup> Les personnes qui avaient constitué une petite épargne la gardent comme épargne de précaution, sentiment renforcé par la crise de 2008.

## Les opérations facilitées ou rendues possibles par le microcrédit

Le microcrédit-adaptation envisagé permettrait de financer le coût résiduel des travaux d'adaptation du logement restant à la charge de la personne âgée.

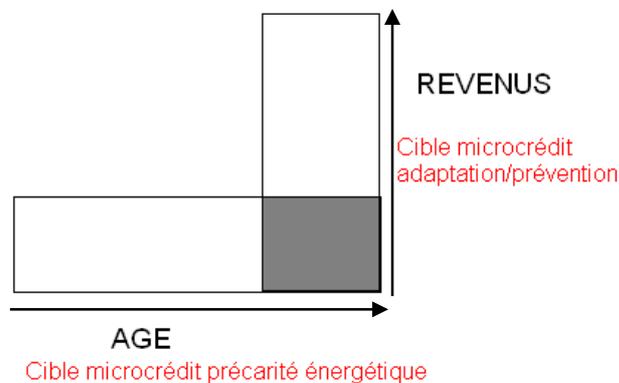
Il pourrait soutenir également la capacité contributive des copropriétaires âgés confrontés à des dépenses importantes pour l'adaptation des parties communes.

Au-delà de ces travaux d'amélioration-adaptation, les remises aux normes (électricité), les travaux liés au chauffage et à l'isolation même sommaire, les sorties d'insalubrité pour remédier à la précarité énergétique tiennent une place particulière.

D'une part, l'énergie est un poste sensible dans le budget domestique. D'autre part, ces travaux remédient à des sources d'inconfort grave.

Enfin, leurs financements ont été largement traités par le rapport de la mission présidée par Philippe Pelletier<sup>130</sup>. Les éléments n'en seront donc pas repris sauf pour signaler tel complément possible.

En effet, une zone de recoupement est déjà possiblement identifiée : 55% des personnes en précarité énergétique ont plus de 60 ans et 25% des plus de 75 ans sont touchées.



L'esprit de cette proposition de microcrédit-adaptation est donc celui d'un produit transversal pour répondre au plus près des besoins des personnes.

Il est utilisable pour toutes les situations qui entrent dans le champ de l'amélioration de l'habitat des personnes vieillissantes qui n'ont pas accès au crédit.

## Quelle est l'évaluation du montant ?

Ceux qui contribuent à titre principal ou complémentaire, institutionnels, acteurs privés, ont déterminé les montants moyens de leurs concours :

- l'ANAH a observé qu'un quart de ses bénéficiaires propriétaires occupants, d'une moyenne d'âge de 63 ans, faisait appel à l'emprunt pour un montant de 5 000 €,
- le prêt Adaptation et Amélioration de l'Habitat de la MSA est de 4 500 € à 1,5%,
- le montant moyen des prêts sans intérêt de PROCIVIS est de 8 000 €,
- celui de PRO-BTP (caisse de retraite complémentaire du BTP) est de 4 200 € à 1%,
- celui de la Banque Postale associée à la Fondation Abbé Pierre en PACA est au maximum de 6 000 € au taux de 4% dont la moitié est garantie par le Fonds de Cohésion Sociale<sup>131</sup>.

<sup>130</sup> Philippe Pelletier est Président du Comité stratégique du « Plan Bâtiment Grenelle ».

<sup>131</sup> Fonds de Cohésion Sociale ou FCS: fonds financé sur le budget de l'Etat qui en a confié la gestion à la CDC et dont le bénéficiaire final (le particulier) ne peut bénéficier que par l'intermédiaire d'une banque.

## Les conditions souhaitables du microcrédit-adaptation

Les informations recueillies auprès des acteurs nous enseignent que :

- le produit doit être simple pour éviter des coûts trop élevés d'ingénierie<sup>132</sup> et de distribution,
- les montants varient entre 1 500 et 8 000 €, voire 10 000 € en cas de travaux conséquents comme ceux nécessaires pour lutter contre la précarité énergétique,
- le taux d'intérêt est inférieur au taux immobilier de 4%, prêt hors garantie (hypothèque) et hors assurance.

## L'efficacité du microcrédit-adaptation

Le fait de proposer un produit sans assurance, hors questionnaire de santé et sans garantie, permet de vaincre le premier obstacle : la réticence des personnes âgées elles-mêmes. Hostiles au recours au crédit, quels que soient leur revenus<sup>133</sup>, la plupart d'entre elles préfère renoncer au prêt que de donner une garantie<sup>134</sup>.

Le microcrédit permet non seulement de « boucler » le financement mais aussi, d'apporter un savoir-faire d'établissements financiers<sup>135</sup>. Il permet aussi de financer l'avance en trésorerie du paiement des travaux avant le versement des subventions.

Le paiement des entreprises dans des délais « raisonnables » permet de gommer leur attentisme à l'égard de ces chantiers aux paiements décalés de plusieurs mois, réalisés chez des personnes à revenus trop faibles pour assurer leurs financements.

Il facilite aussi l'intervention à domicile de professionnels labellisés : compétences techniques appropriées et échanges d'expériences seront des gages de maîtrise des coûts et même d'économies possibles.

## La diffusion

Hors du champ du financement public, les acteurs du champ privé se mobilisent.

Les enjeux quantitatifs appelés à se développer, le croisement des initiatives privées et des engagements publics permettent des effets de levier.

- **Les caisses de retraite complémentaire**

L'effort consenti par les caisses de retraite complémentaire en termes de sensibilisation, d'information, puis leurs interventions financières peuvent être harmonisés pour une meilleure lisibilité de leur action et une évaluation consolidée des montants (PRO-BTP prête jusqu'à 10 000 € pour une durée entre 2 et 10 ans, hors assurance ; Réunica, dans le secteur des services, opère avec des produits similaires).

---

<sup>132</sup> Le travail classique pour un prêt : contrôle du dossier, étude du financement, l'émission de l'offre, la signature du contrat, le contrôle des versements au regard des factures, la gestion et le suivi des remboursements.

<sup>133</sup> La même résistance s'observe pour le recours au prêt viager hypothécaire qui pourtant s'adresse à des ménages dont la situation patrimoniale est très différente.

<sup>134</sup> Cependant PROCIVIS indique que, dans des situations de grand âge de la personne contractante et pour des financements importants, une hypothèque peut être prise pour éviter l'effet d'aubaine pour les héritiers.

<sup>135</sup> Comme les SACICAP PROCIVIS ou la Banque Postale.

- **Les CAF**

Elles proposent un prêt d'amélioration de l'habitat (PAH) de 1 067€, au taux de 1%, sans condition d'âge ni de ressources, mais dont le montant est inchangé depuis 1974.

**Proposition :**

**Porter le PAH CAF à un montant de 5 000 €, sans intérêt, pendant une durée de 5 ans, pour les plus de 65 ans dont les ressources sont équivalentes aux plafonds ANAH.**

Cette proposition est complémentaire à celle formulée dans le rapport Pelletier pour la lutte contre la précarité énergétique.

- **PROCIVIS**

Depuis le 16 avril 2007, le réseau des SACICAP PROCIVIS s'est engagé, par convention avec l'Etat, à financer 200 à 300 millions d'euros des Missions Sociales pour la période 2008-2013.

En 2 ans, le réseau SACICAP PROCIVIS a investi 20 millions d'euros qui ont permis d'engager 100 millions d'euros de travaux : un coefficient multiplicateur de 5 pour 1 !

Ces financements représentent, en moyenne consolidée au niveau national, 44% du coût des travaux. Le prêt peut être complété par une avance de trésorerie (2 ans) pour financer les travaux avant versement des subventions.

Les prêts des SACICAP bénéficient majoritairement à des propriétaires occupants âgés, en milieu rural, dont l'habitation principale constitue le seul bien et dont les ressources sont très faibles.

Ils sont sans intérêt, d'une durée inférieure à 10 ans, sans garantie, modulables et remboursables par anticipation sans pénalité.

Les SACICAP PROCIVIS agissent aussi comme partenaires très présents dans les conventions territoriales (PIG<sup>136</sup>, MOUS<sup>137</sup>, OPAH<sup>138</sup>).

Etablissements financiers, acteurs de terrain dotés de compétences internes locales, ils sont reconnus des partenaires traditionnels, les PACT, Habitat et Développement, la Fondation Abbé Pierre...

Ces prêts sont, dans la majeure partie des cas, complémentaires des financeurs publics comme le montre le détail annexé des financements inférieurs à 10 000 € de la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants<sup>139</sup> à Bordeaux.

L'observation faite par l'ensemble des interlocuteurs de ces financements de microcrédit montre un risque maîtrisé même en l'absence de garantie.

PROCIVIS les Prévoyants à Bordeaux<sup>140</sup> indique que le montant des mensualités de remboursement, calibré en fonction des aides au logement perçues par la famille, permet un taux d'impayé quasi nul. Les ressources des bénéficiaires de ces prêts inférieurs à 10 000 € consentis par les Prévoyants sont constituées à 40% de transferts sociaux.

---

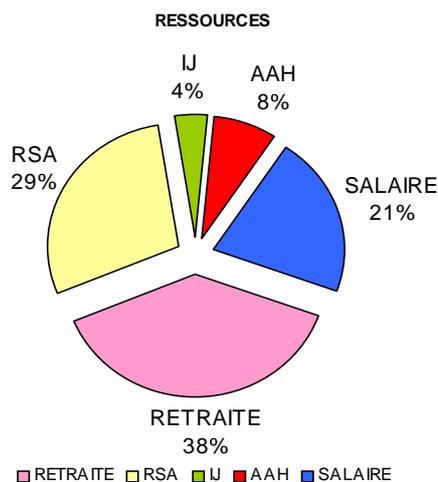
<sup>136</sup> PIG : *Projet d'Intérêt Général*.

<sup>137</sup> MOUS : *Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale*.

<sup>138</sup> OPAH : *Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat*.

<sup>139</sup> PROCIVIS les Prévoyants a investi, pour 2008 et 2009, 2 350 M€ dans les Missions Sociales.

<sup>140</sup> Observations indiquées par Gérard Martin, Président de la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants.



*Origine des ressources des bénéficiaires des prêts de moins de 10 000 €  
Source : PROCIVIS Les Prévoyants*

Pendant 2 ans, une enveloppe, dont le montant pourrait représenter par exemple 30% du montant des Missions Sociales du réseau PROCIVIS, pourrait être affectée au financement de l'adaptation des domiciles des personnes âgées. L'appel à la mutualisation du réseau soutiendrait les interventions dans les territoires où la demande est plus forte.

Cette approche ciblée des prêts Missions Sociales pour l'adaptation de l'habitat au vieillissement de ses occupants permet d'évaluer plus précisément l'effet prévention de ces financements.

La consolidation des informations déjà mise en place par le réseau est le support qui conviendrait à une expertise d'efficacité à l'issue de ces 2 ans.

**Proposition :**

**Mise en place par PROCIVIS d'une incitation auprès des SACICAP territoriales pour flécher, pendant 2 ans, une part négociée des financements Missions Sociales vers le microcrédit-adaptation du domicile des personnes âgées en organisant la mutualisation des initiatives locales par la tête du réseau national.**

La SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants étudie une expérimentation de ce type en Aquitaine et Charente pour 2010-2012.

- **La Banque Postale**

Etablissement de crédit de proximité, la Banque Postale joue un rôle majeur dans la lutte contre l'exclusion bancaire. Elle participe depuis 2007 au développement du microcrédit social en France et a établi un partenariat en 2009 avec la Fondation Abbé Pierre en région PACA.

Le prêt proposé aux familles présentées par la Fondation, est garanti à 50% par le Fonds de Cohésion Sociale. Par dérogation son montant est porté à 6 000 €. 22 prêts ont été accordés et financés.

La Banque Postale a répondu positivement à l'invitation d'une réflexion sur le microcrédit adaptation (6 000 €, durée 36 mois, taux maximum de 4%, sans assurance).

La condition mise par la Banque Postale pour diffuser ce produit France entière, réside dans la nécessité d'un accompagnement de la personne âgée par un professionnel, identifié comme partenaire par la Banque, à l'image des liens tissés avec la Fondation Abbé Pierre.

Il s'agit de répondre aux freins des personnes âgées à contracter un crédit, au contrôle de l'efficacité des travaux et à leur suivi.

La recherche des professionnels avertis pour réaliser les travaux est également une condition exprimée par la Banque Postale.

Elle complète son propos en disant : « dans ce cadre, une labellisation ou un référencement des professionnels contribuerait à établir des relations de confiance avec les acteurs ».

- **Le Crédit Mutuel**

Partenaire réactif et constructif, banque grand public, d'expérience rurale et coopérative, ayant établi des liens de proximité, le Crédit Mutuel propose de développer et diffuser un produit microcrédit-adaptation pour les plus de 65 ans.

Le projet de produit proposé est un prêt d'un montant maximum de 10 000 € sur une durée de 36 mois, d'un taux comparable à ceux proposés dans les agences aux ménages de tous âges, sans obligation d'assurances.

**Proposition :**

**Soutien au développement par les circuits bancaires traditionnels du microcrédit-adaptation pour les personnes âgées.**

Ces produits distribués à l'initiative des partenaires privés, sans concours de financements ou de garanties publics, ne constituent pas une activité de marché lucrative.

Cependant, ils inscrivent les établissements financiers et les banques qui s'y engagent, avec l'Etat et les collectivités, dans le partage d'une ambition d'intérêt général en proposant des solutions hors du cadre traditionnel de leurs interventions.

L'accès au microcrédit des personnes âgées sans limite d'âge, hors assurance et à un taux maîtrisé est une coopération solidaire.

Le microcrédit-adaptation, maillon manquant de la chaîne du financement public, offre le moyen de pouvoir choisir de répondre à la question « adapter ou déménager ? ».

Pour terminer, l'accès au crédit bancaire des plus âgés, modestes ou moins modestes, est un signe fort qui s'affirme en même temps que commence à s'engager le débat autour des discriminations liées à l'âge<sup>141</sup>.

**ANNEXES PROPOSITION 8 - p. 138**

Procvivis les Prévoyants - Ressources et financements complémentaires des prêts inférieurs à 10 000 € financés par les Missions Sociales

Contribution Banque Postale - Microcrédit

Contribution Crédit Mutuel - Microcrédit

<sup>141</sup> Les médias titrent « un scandale méconnu, la discrimination des vieux : crédit, logement, assurance... de plus en plus les personnes âgées sont victimes d'exclusion. Une pratique qui risque de s'aggraver avec le vieillissement de la population » (Le Parisien 13/11/2009).

D'ailleurs la puissante organisation de retraités américains, l'AARP (American Association of Retired Persons), avec 35 millions d'adhérents, milite efficacement contre le syndrome "anti senior" (L'Express 28/08/09).

---

**PROPOSITION N°9**  
**Assouplir et adapter les règles de décisions des copropriétés**  
**pour l'adaptation des parties communes**  
**au vieillissement des occupants et à leur sécurité.**

---

### Les copropriétés : l'enjeu majeur de l'adaptation

L'adaptation de l'habitat existant, majoritairement dans les copropriétés des centres urbains, représente un enjeu de masse, comme l'a montré le premier rapport du 7 octobre 2009.

Presque 70% des personnes âgées résident en zone urbaine.

L'ANAH, en 2009, recense 6,25 millions de logements en copropriété, résidences principales, pour la moitié, de copropriétaires occupants, l'autre moitié de locataires :

- un quart de ces immeubles a moins de 10 logements,
- et 70%, moins de 30.

	Nombre total de résidences principales en copropriétés	Part dans l'ensemble des copropriétés
Propriétaires occupants	2 925 887	46,8 %
Locataires du parc locatif privé	2 817 503	45,1 %
Locataires du parc public	373 784	6,0 %
Autres	132 379	2,1 %
<b>Ensemble</b>	<b>6 249 553</b>	<b>100 %</b>

France métropolitaine • Source : Filocom 2007, MEEDDAT, d'après DGI.

L'ensemble est concentré, pour les deux tiers, dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants.

L'occupation de ces copropriétés est partagée entre locataires, plutôt jeunes et propriétaires, plus âgés. Par exemple, en Ile-de-France qui concentre 30% des copropriétés, 40% des copropriétaires ont plus de 60 ans.

Le président d'un Club Clients d'un réseau de gestionnaires indépendants (400 000 lots gérés) nous a indiqué que sur 250 000 lots, la moitié appartenait à des propriétaires de plus de 60 ans.

Pour permettre la mobilité des personnes âgées au-delà de leur domicile, condition essentielle du maintien du lien social et de l'autonomie, l'adaptation envisagée concerne les trois espaces ; privé (le logement), collectif (les parties communes) et public.

Concernant l'adaptation de l'espace public, les besoins de déplacements liés au vieillissement de la population ont fait l'objet d'un rapport récent publié par le GART. La possibilité de se déplacer librement en sécurité, que la personne soit valide ou moins valide, à un coût acceptable y est abordée.

Des observations chiffrées d'accidentologie des personnes âgées dans l'espace public urbain ont été publiées aussi par le CERTU<sup>142</sup>.

---

<sup>142</sup> CERTU : Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques.

L'adaptation des parties communes, nécessaire à la sécurité et au maintien à leur domicile des personnes âgées, propriétaires ou locataires, en centre ville, voire en centres anciens, représente, quant à elle, le défi contributif que les copropriétés ont à relever.

Le régime juridique des copropriétés est défini par la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit d'organiser la gestion collective d'un bien réparti entre tous : les parties communes.

L'interdépendance des copropriétaires entraîne des conséquences sur la copropriété elle-même et sur la situation de chaque copropriétaire.

L'espace de décision appartient ainsi aux copropriétaires dont les attentes, les statuts (occupants ou bailleurs) et les capacités (notamment financières) sont différents.

Les professionnels, la FNAIM et l'UNIS, rencontrés lors des auditions, constatent l'**augmentation du nombre de copropriétaires vieillissants**, dont certains sont particulièrement actifs au sein des conseils syndicaux, puisque la moyenne d'âge y est de 60-70 ans.

En tant que « facilitateurs de la vie en collectivité », négociateurs de compromis entre des personnes d'âges et d'horizons très différents, les syndics ont un rôle utile d'information. En outre, ils peuvent mettre en forme des propositions de solutions techniques, juridiques et humaines qui permettent le maintien des résidents âgés dans leur domicile en garantissant leur confort de vie.

Les copropriétaires eux-mêmes sont demandeurs, comme l'a exprimé le président du club de copropriétaires.

**Les principaux obstacles à l'adaptation** spontanément identifiés par les professionnels et les copropriétaires concernent **les règles de majorité actuelles** pour les travaux d'adaptation des parties communes et **le financement**.

### Assouplir les règles de majorité aux Assemblées Générales

La loi de 1965, qui régit les copropriétés, prévoit des règles de décision majoritaires en Assemblée Générale selon les travaux à entreprendre.

Les Assemblées Générales statuent selon trois niveaux de majorités : simple, absolue ou double majorité.

Le nombre de voix attribué à chaque copropriétaire dépend de sa quote-part des parties communes, définie en millièmes de copropriété.

Sans entrer dans le détail, les trois articles de la loi de 1965 visés sont les articles 24, 25 et 26.

La **majorité simple de l'article 24** correspond à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'A.G. (hors abstentionnistes) qui ont voté.

D'une manière générale, elle s'applique pour toutes les décisions de gestion courante et suffit dès lors que la loi n'exige pas une autre majorité.

Depuis la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003<sup>143</sup>, cette majorité simple de l'article 24 s'applique aussi pour :

- décider de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels,
- autoriser certains copropriétaires à effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

---

<sup>143</sup> JORF du 3 juillet.

La majorité absolue de l'article 25 correspond à la majorité absolue de toutes les voix des copropriétaires, présents ou non à l'Assemblée Générale.

Dans le cas particulier de ce propos, elle vise :

- la réalisation de travaux obligatoires en application de dispositions législatives (exemple : mise en sécurité des ascenseurs),
- l'autorisation donnée à des copropriétaires de réaliser, à leurs frais, des travaux sur certaines parties communes,
- l'autorisation permanente donnée aux forces de police de rentrer dans les parties communes,
- la réalisation de travaux de régulation thermique et d'économie d'énergie,
- les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens (article 25 n).

La majorité double de l'article 26 correspond à une décision prise avec, à la fois, les deux tiers des voix et la majorité de tous les copropriétaires, présents ou non.

Un exemple chiffré : pour une copropriété de 50 membres qui représentent 900 voix, la majorité de l'article 26 requiert un vote positif d'au moins 26 copropriétaires qui représentent au moins 601 voix.

Les dispositions de cet article qui portent plus particulièrement sur l'adaptation des parties communes pour les rendre accessibles aux personnes âgées concernent :

- les travaux de transformation, d'addition et d'amélioration des parties communes, des équipements ou services collectifs : ascenseur, boîtes aux lettres etc.
- les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles<sup>144</sup>.

Enfin, pour des décisions fondamentales (aliénation, etc.) l'unanimité est requise.

D'ailleurs, le décret du 21 avril 2010 fait obligation au syndic de copropriété de rappeler, à chaque appel de fonds, les modalités pour faire inscrire une demande à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Les articles 25 et 26 contiennent des dispositions qui permettent, en cas de majorité non atteinte, de revenir à des décisions à majorité plus souple.

En ce qui concerne l'article 25, lorsque la majorité absolue n'est pas acquise lors du premier vote, mais que le projet recueille au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires (présents ou non), la même assemblée peut décider de se prononcer, dans un second vote selon la majorité simple de l'article 24.

A défaut d'un second vote lors de la même Assemblée Générale, la convocation d'une seconde Assemblée Générale, dans le délai de 3 mois, peut permettre de statuer à la majorité simple de l'article 24.

Pour l'article 26 et, pour les seuls travaux d'amélioration, à défaut de la double majorité acquise lors du premier vote, une seconde assemblée peut décider à la double majorité allégée.

Si lors du premier vote, les travaux ont été approuvés par la majorité des copropriétaires (présents ou non), représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, cette même majorité (allégée de l'article 26) peut décider leur exécution lors d'une seconde Assemblée Générale.

---

<sup>144</sup> En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante.

Le présent rapport propose d'assouplir les règles de majorité applicables aux décisions concernant les travaux d'adaptation et d'amélioration des parties communes.

Il s'agit autant d'assurer la mobilité des personnes âgées (renforcement des rampes d'escalier, installation d'ascenseurs bien sûr, mais aussi éclairage par minuterie, installation de bancs sur les paliers) que leur sécurité comme personnes vulnérables, par la mise en place de boîtes aux lettres adaptées, de sonnettes, d'interphones, de procédés de fermetures de l'immeuble etc.

A titre d'exemple, l'installation d'un ascenseur dépend actuellement de la majorité de l'article 26. Or, c'est un équipement indispensable dans les immeubles d'un certain nombre d'étages pour permettre la mobilité des personnes âgées en dehors de leur logement.

La sécurité des personnes, dont celles fragilisées par l'âge, à leur domicile, a été évoquée à plusieurs reprises par les interlocuteurs.

C'est une réalité et une préoccupation.

La protection de l'accès au domicile par la sécurisation des parties communes doit s'intégrer dans la réflexion globale de l'adaptation de l'habitat, dont elles constituent l'espace partagé.

Cette préoccupation a été retenue par Monsieur le Ministre de l'Intérieur<sup>145</sup>. Il a annoncé, fin 2009, la nomination de Monsieur Edouard Courtial, député de l'Oise, à la tête d'une mission sur la sécurité des personnes âgées.

La proposition concertée avec l'UNIS, la FNAIM et un club de copropriétaires, fait écho à l'observation de l'âge croissant des copropriétaires et aux difficultés qu'ils leur expriment à rester à domicile dans des conditions de confort et de sécurité.

L'Adjointe à la Ville de Bordeaux<sup>146</sup> et présidente de la SEM<sup>147</sup> In Cité (reconquête du centre ville) s'est montrée très favorable à cette modification, tant pour le maintien à domicile d'une part que pour la protection des personnes, d'autre part.

L'abaissement de majorité préconisé devra bien entendu être négocié avec les acteurs concernés et proposé à la modification législative.

#### **Proposition :**

**Abaisser la majorité requise : passage de la double majorité de l'article 26 à la majorité absolue de l'article 25 pour les travaux d'amélioration et d'adaptation des parties communes quand ils favorisent la mobilité et la sécurité des personnes âgées.**

#### **Un travail de sensibilisation des différents partenaires**

En amont du vote, le travail de sensibilisation et d'information autour de l'accessibilité, des coûts potentiels, mais aussi des bénéfices des adaptations pour tous les résidents, joue un rôle important pour encourager la réalisation de travaux en l'absence d'obligations réglementaires. La FNAIM confirme qu'un discours universel sur ce type d'adaptations (avantages pour les parents avec enfants et poussette etc.) est généralement bien accueilli.

Ce même travail de sensibilisation est actuellement entrepris autour du développement durable. L'UNIS a ainsi lancé en mai 2009 un concours intitulé « UNIS 21 » pour encourager les copropriétés à devenir des « éco-copropriétés ». L'accessibilité, l'amélioration du confort pour tous et du lien social font partie des volets d'action que les participants peuvent mettre en avant.

Si objectif et solution sont partagés, le financement de travaux, parfois importants pour des ménages qui n'ont pas nécessairement les moyens de les assumer, pose une difficulté. Ceci fait l'objet de la seconde partie de cette proposition.

<sup>145</sup> Brice Hortefeux.

<sup>146</sup> Elizabeth Touton.

<sup>147</sup> SEM : Société d'Economie Mixte.

## La programmation pluriannuelle de travaux : une anticipation des financements

La programmation des travaux de copropriété est offerte mais elle est peu utilisée.

Le « fonds de prévoyance », ou « fonds article 18 » de la loi de 1965, ou fonds de « provisions spéciales » (vote à la majorité de l'article 25) doit être proposé tous les 3 ans minimum par le syndic de copropriété à l'Assemblée Générale des copropriétaires. Ce fonds prévoit une réserve d'intervention pour travaux.

En réalité, seules quelques copropriétés prennent cette décision et souvent, les travaux ne font pas l'objet d'un descriptif chiffré.

Depuis 2004, les copropriétés ont la faculté de voter la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux basé sur un diagnostic complet de l'immeuble (gros œuvres, façades, couverture et étanchéité, réseaux, assainissement, ascenseurs, chauffage, sécurité incendie etc.) et ainsi, de constituer une réserve prévisionnelle pour y faire face.

Cette double possibilité est encore peu utilisée, même si la constitution de "fonds travaux", en amont, évite aux plus modestes de devoir brusquement faire face à des appels imprévus importants, pour lesquels ils sont obligés de recourir à l'emprunt.

La proposition est d'inclure l'adaptation au vieillissement, l'accessibilité mais aussi les équipements élémentaires de sécurité des personnes dans le diagnostic global de l'immeuble et ainsi de prévoir les travaux correspondants dans le fonds travaux.

Cette proposition doit être replacée dans le contexte plus global lié à l'application des lois Grenelle et du traitement énergétique des immeubles d'habitation qui va bouleverser l'approche de l'entretien des immeubles.

La question du financement de l'adaptation indispensable se pose évidemment pour les plus modestes des copropriétaires.

Il convient d'imaginer un croisement de la capacité de l'intervention des financements publics avec un plan prévisionnel de travaux des copropriétés à 3 ou 5 ans.

L'ANAH s'est engagée dans le financement de l'adaptation et de l'accessibilité de l'environnement de l'immeuble et des parties communes dans les copropriétés de plus de 15 ans qui comptent au moins 75% de propriétaires occupants.

Le « Grand Emprunt » a mobilisé 500 millions d'euros, confiés à la gestion de l'ANAH, au bénéfice des propriétaires occupants modestes.

L'intervention de l'ANAH pourrait être facilitée dès lors qu'un plan prévisionnel de travaux serait présenté et un fonds de copropriété constitué (art 18 ou le plan pluriannuel de travaux de 2004).

Un consensus entre les syndics et les consommateurs semble se dessiner autour d'un axe d'éco-plan prévisionnel d'estimation de travaux.

Dans tous les cas, et plus spécialement celui traité ici, ces provisions évaluées et affectées, dont les informations seraient communiquées à tous les copropriétaires, constitueraient une mesure favorable aux copropriétaires en général, aux plus modestes, en particulier.

Ces fonds de travaux prévisionnels pour les copropriétés sont institués dans plusieurs pays de l'Union Européenne, comme l'Espagne, les Pays-Bas, le Portugal, l'Autriche, l'Allemagne.

### **Proposition :**

**Inciter les copropriétaires à élaborer un plan prévisionnel triennal de travaux qui intègre les travaux d'adaptation, d'amélioration, d'accessibilité et de sécurité des personnes âgées dans les parties communes notamment lors de l'intervention de l'ANAH dans le financement des travaux.**

Les copropriétaires dont les ressources ne leur permettent pas de financer le coût résiduel après les aides publiques pourront avoir recours au microcrédit-adaptation décrit dans la proposition n°8.

---

**PROPOSITION N°10**  
**Organiser une entraide solidaire contractuelle**  
**entre les personnes âgées, les jeunes, le bailleur, la puissance publique,**  
**l'Etat ou la collectivité : l'habitat intergénérationnel.**

---

La tendance démographique, la situation des territoires, le manque de logements dans les zones urbaines et universitaires, la situation des revenus des personnes vieillissantes, la solitude de nombre d'entre elles, amènent tout naturellement à suggérer le concept de l'habitat intergénérationnel comme une réponse adaptée.

Cependant les situations sont suffisamment disparates pour que cette solution, plaisante à proposer, soit polymorphe.

La ville et l'approche urbaine sont d'ailleurs les territoires qui se prêtent à cette réflexion. Comme l'exprime Jean-Claude Driant<sup>148</sup>, la ville est intergénérationnelle par essence.

L'habitat intergénérationnel est celui qui, par la proximité spatiale dans la ville, permet des échanges naturels. Cette approche n'est possible qu'avec un parc de logements diversifiés, à l'inverse de ce qui s'observe dans l'habitat suburbain dont certains secteurs sont devenus "mono générationnels".

L'analyse croisée de sociologues, quant à elle, permet d'aborder le sujet de divers points de vue : relations entre groupes d'âge différents, organisation de la ville, etc.

Pour résumer de manière synthétique le propos de quatre sociologues (Monique Eleb, Vincent Caradec, Bernard Ennuyer, et Sophie Némoz) l'habitat intergénérationnel, c'est, tour à tour :

- « ensemble, mais séparément »,
- « ne pas oublier combien les personnes elles-mêmes sont ambivalentes par rapport à des relations avec des personnes d'âges différents »,
- « respecter l'identité sociale de l'individu, indissociablement acteur singulier et acteur collectif »,
- « entre logement solidaire et mariage d'intérêts, comment les intéressés négocient-ils au quotidien une proximité habitable ? ».

Depuis la « tripartition »<sup>149</sup> des âges de la vie autour du travail (avant, pendant, après), les bouleversements liés à l'augmentation de l'espérance de vie ont modifié la « carte mentale de l'existence ».

Si les statistiques ne se satisfont pas de limites floues, la perception et la réalité des âges ne permettent plus des barrières aussi catégoriques.

C'est ainsi que cette appellation d'« habitat intergénérationnel » a été donnée aux habitats qui rassemblent des âges différents, au-delà de l'habitat intergénérationnel liée par tradition au territoire dans les zones rurales, ou à la culture sociale (artisans, agriculteurs,...).

Les plus répertoriés sont :

- **L'occupation partagée d'un même logement par deux générations en dehors des situations familiales :**
  - la situation la plus connue est l'étudiant et la personne âgée sous un même toit<sup>150</sup>. De nombreux articles de journaux relatent les expériences. Le nombre n'est pas encore significatif en France.  
Les réalisations sont portées essentiellement par des initiatives associatives et les personnes âgées sont encore réticentes. Comme le montrait le sondage Ipsos réalisé

---

<sup>148</sup> Jean-Claude Driant : géographe, urbaniste- professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris, directeur de Lab'Urba (Université de Créteil) intervenant à Sciences-po Paris.

<sup>149</sup> Vincent Caradec à propos des travaux de Martin Kohli, sociologue allemand.

<sup>150</sup> Les différentes situations en sont remarquablement décrites par Sophie Nemoz - Novembre 2007.

en janvier 2009 pour « Pleine Vie », si 46% des personnes interrogées envisagent cette possibilité, seuls 5% étaient prêtes à le faire. Cette tendance, dont la pluralité des acteurs va assurer le développement, est tributaire des possibilités réglementaires<sup>151</sup>.

- l'habitat Kangourou<sup>152</sup> : une personne âgée propriétaire d'un logement où elle vit et qui est devenu trop grand (et/ou trop cher à entretenir), accueille une famille ou un couple à qui elle loue une partie de la maison.

Le bail est assorti d'un contrat moral d'assistance réciproque.

Peu développée, cette forme de cohabitation qui respecte les espaces privatifs mérite sans doute une attention particulière. Un cadre proposé, notamment réglementaire, permettrait une diversification de l'offre à moindre coût qu'une construction neuve, même si les travaux pour rendre les deux logements autonomes ne sont pas négligeables.

- l'adoption des seniors, plus anecdotique. A Milan, en Italie, où un quart de la population a plus de 65 ans et dont un tiers vit seul, un programme pilote a été mis en place en 2010. La ville paie 200 € à la famille volontaire qui prend l'engagement de s'occuper des plus de 80 ans. En Belgique, le gouvernement Wallon a prévu des interventions similaires.

- **La colocation entre seniors**

Il s'agit d'une colocation générationnelle, au même titre qu'entre étudiants par exemple.

Des associations, comme Cocon3S, organisent ce dispositif. Les tranches d'âges vont de 55 à 82 ans, il s'agit plutôt de femmes. La solitude et l'entraide sont mises en avant, mais aussi les revenus.

Les co-occupants ne sont pas parmi les revenus les plus faibles mais ressentent les conséquences de l'augmentation des dépenses de logement<sup>153</sup>.

En 2009, les dépenses de logement ont progressé de presque 3% par rapport à 2008. Ce ne sont pas forcément les revenus qui baissent mais le poids des dépenses contraintes qui augmente. L'effet de cette relativité est plus fort à la retraite. Il sera intéressant d'observer le développement de cette tendance.

- **Les coopératives d'habitants**

La copropriété sous forme coopérative<sup>154</sup>, dont les coopérateurs s'inspirent des réalisations de l'Europe du Nord, peut choisir l'occupation intergénérationnelle.

La coopérative est propriétaire des logements qu'elle loue aux coopérateurs qui paient un loyer.

Habicoop est une des premières associations en France à promouvoir ce genre d'habitat dont le statut reste très militant.

Son programme test, pionnier, Village vertical, un immeuble dans la ZAC de Villeurbanne, est en cours. 14 logements en coopérative d'habitants sont prévus pour 2012, dont 4 pour les jeunes. Ils sont à maîtrise d'ouvrage partagée entre Rhône Saône Habitat (bailleur social), l'Union Régionale pour l'Habitat des jeunes et une coopérative d'habitants.

---

<sup>151</sup> La Ville de Paris a signé fin avril 2010 une charte avec trois associations (PariSolidaire, Ensemble2générations, Logement intergénération) pour développer la cohabitation intergénérationnelle.

<sup>152</sup> Habitat Kangourou : forme d'habitat répertoriée en Belgique et au Québec où elle a été « inventée ».

<sup>153</sup> Regis Bigot, directeur de recherche au Crédoc « fins de mois difficiles pour les classes moyennes ».

<sup>154</sup> Encadrée par la loi de 1947 : dans la coopérative d'habitants, à l'inverse des copropriétés où la revente est libre et le prix non encadré, le coopérateur, qui souhaite vendre, récupère le montant de ses parts sociales augmentées du coût de la vie. En outre, le nouveau coopérateur doit être agréé. Enfin, à la différence du copropriétaire, le coopérateur ne dispose que d'une voix, quel que soit le nombre de parts détenues.

Le nombre d'expériences, plus ou moins symboliques, illustre la réflexion autour de la nécessité de construire un cadre de l'habitat intergénérationnel, sans parler encore d'une définition, tellement l'approche peut en être différente même si, à chaque fois, l'esprit reflète l'objectif de solidarité.

La réponse de l'Etat n'est pas de se substituer aux initiatives privées, associatives, mais de proposer un cadre opérationnel, reproductible et complémentaire aux réglementations existantes pour être adaptable aux territoires.

Dès 2005, une Charte<sup>155</sup> avait été lancée à l'initiative de la Fondation Nationale de Gérontologie de Sciences Po, avec le soutien du Secrétariat d'Etat aux personnes âgées<sup>156</sup>.

La préoccupation et l'objectif des acteurs publics sont d'organiser un cadre propice à une offre développée et diversifiée pour que les personnes vieillissantes restent en confort et sécurité à leur domicile, sans alourdir la dépense publique.

### **L'habitat intergénérationnel : concept lancé en Espagne en 1997.**

L'examen des réalisations montre que le concept a été lancé en 1997 en Espagne, sur la base d'une convention d'hébergement : pas de bail, pas de loyer, pas de contrat de travail.

D'initiative privée, l'un des premiers programmes a été organisé par la Fondation de la Caixa de Catalunya, « Vivre et Cohabiter ».

Ouvert aux étudiants de moins de 35 ans et aux personnes âgées seules de plus de 65 ans, l'équilibre se faisait sur la base d'un loyer gratuit, compensé par une allocation à la personne âgée pour couvrir les charges supplémentaires<sup>157</sup> liées à la cohabitation, elle-même « facilitée » par une équipe de professionnels (psychologues et travailleurs sociaux).

Le sujet du logement locatif dans les centres ville en Espagne est récurrent.

Le cadre juridique contemporain de l'intervention publique dans la gestion foncière a été élaboré en 1956.

La « Loi des Sols » a été profondément modifiée en 1998<sup>158</sup> en libéralisant l'offre foncière<sup>159</sup>, en restreignant le champ des catégories instituées par la loi de 1975, ce qui a conforté l'extension extraordinaire du bâti urbain et suburbain.

En 2007, une nouvelle réforme a modifié cette approche, en mettant fin au "tout urbanisable" et en constituant le cadre législatif d'une politique de logements aidés. Les jeunes en sont notamment les bénéficiaires puisque l'Espagne fait partie des pays où l'âge de la décohabitation parents enfants est le plus élevé.

Cette politique foncière et urbaine a privilégié la création de surfaces bâties, au détriment des centres, dont l'occupation a été jugée préoccupante dans les grandes villes, comme Madrid ou Barcelone.

Un plan pour l'habitat des jeunes a été lancé à l'échelle du pays. Régions et municipalités<sup>160</sup> ont adapté leurs réglementations.

La Municipalité d'Alicante (335 000 hab.) a donné une priorité aux personnes âgées et aux jeunes. Une programmation de réalisations intergénérationnelles à l'échelle du quartier, intégrées à la ville, a été élaborée : un cadre contractuel est imposé tant pour le bâti, que pour les services offerts aux habitants ou la régulation de l'entraide solidaire (de voisinage).

---

<sup>155</sup> Charte : « un toit, deux générations », réalisée par des étudiants de Sciences Po, composée de quatre articles pour « encadrer les idées généreuses ».

<sup>156</sup> Catherine Vautrin, Secrétaire d'Etat aux personnes âgées en 2005.

<sup>157</sup> Eau, gaz, électricité.

<sup>158</sup> Après une précédente réforme de 1975 qui précisait parmi le sol non urbanisé : le sol protégé, le sol urbanisable et le sol urbanisable non programmé.

<sup>159</sup> Les pouvoirs publics doivent motiver la protection d'un terrain.

<sup>160</sup> L'organisation territoriale et législative en Espagne est partagée entre l'Etat et les collectivités autonomes qui disposent de très larges pouvoirs, dont ceux de réglementer.

Le plan prévoit 456 logements entre 2007 et 2011 pour un investissement de 76 millions d'euros. La réalisation est confiée au Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, entreprise de logements détenue à 100% par la ville.

Le nombre de logements, l'architecture sociale du projet, le cadre juridique de l'appropriation et de la mise à disposition du foncier et de l'organisation du fonctionnement intergénérationnel, la mixité des financements locaux, d'Etat et privés, etc. la réalisation à l'échelle d'une ville méritent une présentation particulière, pour s'interroger à propos des suggestions à retenir.

## **PRESENTATION DU CADRE D'ALICANTE**

Le premier immeuble du premier projet a été livré en novembre 2008. Ce programme d'intervention sociale se nomme : « vivre et vieillir dignement à domicile ».

### **Cadre juridique et foncier :**

La loi régulatrice de l'activité urbaine de la Communauté d'Alicante permet l'utilisation de terrains<sup>161</sup> pour des programmes d'habitation destinés à des personnes âgées, des jeunes ou des personnes handicapées.

Outre l'implantation de logements, la Ville s'engage à y intégrer des services communs ouverts aux citoyens en fonction des besoins analysés de chaque quartier. Ils doivent tous comprendre des stationnements.

Tous les projets réservent 20% de logements pour les jeunes et disposent d'un accueil « de jour » ouvert à toutes les personnes âgées du quartier ainsi que de nombreux services intégrés.

Jeunes et personnes âgées doivent répondre à des plafonds de ressources, à des conditions d'âge, d'autonomie pour les aînés et d'engagement pour les plus jeunes.

### **Financement :**

Les Plans de logements prévoient des subventions et des prêts hypothécaires.

A cela s'ajoute l'externalisation de l'exploitation de certains services, comme les stationnements, le centre sportif ou encore « thermal ». L'installation de services par les autres administrations municipales bénéficient de leurs propres financements catégoriels. Par ailleurs, le Ministère des Affaires Sociales a été fortement impliqué.

### **Caractéristiques des aménagements à l'échelle urbaine, intégrée du quartier :**

- Les logements aménagés pour l'âge, d'une surface de 40 m<sup>2</sup>, disposent d'une chambre, d'un salon-salle à manger, d'une cuisine équipée, d'une salle de bains adaptée. Les immeubles, conçus en efficacité énergétique, sont équipés d'un ascenseur.
- Le plus significatif est la présence de services nombreux et divers, ouverts aux personnes âgées de tout le quartier : potager, jardin, piscine gériatrique, gymnase, solarium, salles tv, buanderie, lieux de convivialité, échanges de services bénévoles<sup>162</sup>, garderie, centre culturel, salle de conférences, centre internet. Cette énumération vaut pour l'ensemble des projets. L'intégralité des services n'est pas reproduite à l'identique dans chacun d'entre eux.

Il faut retenir la multitude de services de proximité (centre de jour et centre de santé ouverts au quartier) et de nombreuses possibilités d'activités partagées entre les habitants de générations différentes, le tout organisé autour de l'habitat.

---

<sup>161</sup> Terrains municipaux non destinés à des projets concrets à long terme.

<sup>162</sup> Le principe de base est d'échanger un temps d'un service contre un temps identique d'un autre service, hors de toute prestation marchande (banco de tempo).

## Locataires intergénérationnels :

Les conditions pour être candidat à l'attribution du logement :

- **personne âgée :**
  - avoir plus de 65 ans,
  - vivre dans des conditions de logement totalement inadaptées liées à l'état du logement lui-même, ou rencontrer des difficultés d'accès, ou arriver à la fin d'un bail, ou être obligé de vendre son habitation à la retraite pour des raisons financières etc.
  - ne pas posséder un autre logement,
  - être valide (le questionnaire de santé rempli par le médecin-traitant, joint à la demande, porte sur les critères d'autonomie de la personne),
  - avoir des revenus annuels inférieurs à 21 200 € par an<sup>163</sup>.
- **jeunes :**
  - avoir moins de 35 ans,
  - ne posséder aucun autre logement,
  - avoir des revenus annuels personnels ou familiaux inférieurs à 21 200 €,
  - s'engager à rendre service : pour ce faire, est joint à la demande de logement un curriculum vitae qui reprend la formation, les expériences professionnelles, l'exposé des activités auxquelles la personne souhaite s'engager (activités sociales, tâches de volontariat...),
  - donner du temps (horaires de disponibilité).

Ensuite, un document commun jeune et personne âgée est cosigné avec l'administration. L'attribution des logements est prioritaire pour les plus bas revenus.

Pour les personnes âgées, le degré de nécessité du logement est également pris en compte dans l'évaluation des critères de priorité.

Pour l'attribution des logements des jeunes, les critères tiennent compte des revenus mais aussi de leur engagement pour les prestations de service et leur parcours de solidarité.

## Architecture du projet intergénérationnel :

**Les personnes âgées locataires n'ont pas de durée limitée d'occupation.**

**La durée du bail pour les jeunes est limitée à 5 ans.**

### Loyer et charges sont uniformes :

- 125 à 150 € de loyer,
- 50 € de charges par mois.

### Avantages pour les personnes âgées :

- un logement abordable et un coût réduit des services liés à l'âge, lorsque la solidarité collective n'est pas spontanée,
- amélioration de leur sécurité et leur qualité de vie. La participation des personnes âgées aux tâches solidaires (garderie etc.) a des effets bénéfiques indéniables.

### Engagements pour les jeunes :

- donner 3 à 4 heures par semaine au service collectif,
- alerter, le cas échéant, les services municipaux sur des situations particulières.

Il ne s'agit pas de se substituer à la solidarité ou aux aides familiales. Les relations sont basées sur le volontariat mais avec un engagement contractuel pour des prestations de services individualisées ou génériques, à des heures fixes ou flexibles.

### Avantages pour les jeunes :

- **réduction de loyer consentie en fonction des tâches respectives.**

---

<sup>163</sup> Lors de la première attribution, certains bénéficiaires disposaient de revenus mensuels inférieurs à 500 €. Les Revenus minimums demandés à la personne âgée sont de 5050 € annuel.

Ces échanges de services générationnels ont été parfois qualifiés de pratiques de « bon voisin », c'est-à-dire des activités diverses qui s'effectuaient de manière courante entre voisins, mais disparues au fil du temps.

Ces réalisations, au carrefour des politiques publiques d'Etat et territoriale, basées sur une occupation mixte organisée autour d'une entraide contractuelle dont le cadre est aménagé, sont des outils de reconquête de quartier et d'offre de services mutualisés. Leur nombre les sort du champ de l'expérimental et elles pourraient être adaptées au territoire français.

L'adaptation à notre réglementation ne pose de difficulté pour l'apport du foncier ni pour les acteurs qui pourraient être les bailleurs sociaux déjà très engagés dans des réalisations d'un esprit similaire. L'attribution sous conditions, notamment de ressources, est un critère pratiqué en France.

La difficulté, qui tient au financement des espaces communs et qui sollicite la réflexion autour des partenariats Etat-collectivités locales et de la mixité des financements publics et privés, est plus large que le seul logement intergénérationnel et n'est pas développée ici.

D'ailleurs, l'approche très intégrée d'Alicante peut être simplifiée, même si la mixité des services, des espaces, des partenariats publics privés, donne évidemment un relief d'organisation urbaine innovante.

Les dispositions qui peuvent être retenues pour être applicables tiennent au cadre contractuel de l'entraide.

Dans les observations faites au travers des propos recueillis, conforter le maintien à domicile des personnes vieillissantes passe par l'adaptation et l'équipement des logements, mais aussi par les menus services quotidiens (courses, changement d'une ampoule etc.). L'approche marchande est chère mais le coût public l'est aussi dès lors que ces services sont compris dans les prestations aux personnes âgées financées par les territoires, comme l'APA.

La proposition est donc de permettre ce cadre contractuel : quelques heures hebdomadaires d'entraide solidaire pour les plus jeunes, dont l'âge maximum est à fixer entre 26 et 30 ans, en contrepartie d'un loyer minoré de 5 à 10% et une contribution symbolique et forfaitaire de la personne âgée, prévue de la même manière au contrat, entre 2 et 4 € mensuels.

Deux adaptations réglementaires sont nécessaires :

- celle d'un bail à durée déterminée dans un logement aidé (cinq ans pour les jeunes) : le contrat de bail de logement social doit être adapté à cette situation,
- celle du traitement de la prestation de solidarité des jeunes : cette prestation de 3 heures par semaine a pour conséquence une diminution de loyer. Cette disposition, essentielle pour la fluidité du programme d'Alicante, risque une requalification juridique de l'échange en « travail » (salaire et charges) ce qui alourdirait considérablement le dispositif. Elle doit donc rester une contribution solidaire hors de la qualification de contrat de travail.

**Proposition :**

- étendre les conditions du bail HLM pour permettre un accueil temporaire (3 ou 5 ans), dans le cadre d'une entraide solidaire contractuelle,
- prévoir une contribution symbolique et forfaitaire de la personne âgée intégrée au bail,
- exonérer expressément de la qualification de travail l'entraide solidaire contractuelle temporaire en échange d'une diminution de loyer encadrée par la réglementation.

**ANNEXES PROPOSITION 10 - p. 142**

*Habitat intergénérationnel : l'exemple d'Alicante*

\*Résumé traduit de la présentation de Gaspar Mayor Pascual lors des Journées Intergénérationnelles de Menorque (Espagne) septembre 2009

formulaire d'informations pour l'attribution de logement pour les personnes âgées

formulaire d'informations pour l'attribution de logement pour les jeunes

Formulaire de demande d'attribution de logement

Questionnaire de santé réservé aux personnes âgées

L'intérêt de l'adaptation du domicile, tant en termes de prévention des risques que de maîtrise des dépenses publiques apparaît de façon simple.

90% des personnes qui vieillissent expriment vouloir rester à leur domicile, et le font effectivement. Qu'en est-il cependant de leur perception et de leur acceptation des aménagements qui leur sont proposés ?

Si les bénéfices attendus sont objectivables, diminution des risques de chute, facilitation des actes de la vie quotidienne, du travail des aidants, amélioration du confort..., sont-ils pour autant perçus comme tels par les intéressés ?

Quand un professionnel préconise des aménagements, le domicile, espace de sécurité, de protection de l'intimité et de l'identité, se voit menacé par des changements introduits de l'extérieur selon des critères techniques et « rationnels » qui lui sont étrangers. C'est pourquoi la modification de l'habitat est souvent un enjeu de négociation.

Pour être acceptées et acceptables, les adaptations doivent au minimum être sécurisantes et respectueuses de l'intimité. Elles doivent permettre à la personne de garder une maîtrise, même modeste de son environnement, préserver les liens sociaux et, dans la mesure du possible, s'intégrer comme objets « ordinaires ».

Or, bien souvent, elles sont perçues comme « l'importation de l'hôpital à la maison ».

Les aménagements codés « vieillesse » et « dépendance » entrent en conflit avec la volonté de la personne de se maintenir à distance de « l'être vieux » dont l'image est dévalorisée dans l'opinion publique.

La barre d'appui, équipement du logement le plus fréquemment cité dans les entretiens, focalise ces réticences et réactions émotionnelles.

Ainsi, l'image médiatique de la vieillesse influe sur la perception que les personnes âgées ont d'elles-mêmes et de ce qui est désirable ou non.

Entre jeunisme ambiant, représentations de seniors florissants dans la publicité, préoccupation des retraites et peur de la grande dépendance, la perception sereine du vieillissement a peu de place. Pourtant, c'est un processus naturel, progressif, qui s'apprécie dans les multiples petites négociations du quotidien entre soi-même et son environnement.

Le changement des codes de la vieillesse dans l'opinion publique conditionne ainsi largement le succès de l'approche préventive.

Un nouveau discours, une nouvelle sémantique sont à inventer. Donnons à voir qu'une salle de bain adaptée, c'est moderne !

Une telle évolution est possible, comme le démontre le parcours de la salle de bain américaine mis en évidence par Monique Eleb.

Dans l'un de ses ouvrages, elle décrit la désapprobation publique de la salle de bain américaine, perçue comme impudique et hygiéniste, comme le reflet de l'hôpital lors de son arrivée en France au début du siècle dernier.

A voir la belle carrière des salles de bain due aussi aux talents des designers, on peut naturellement imaginer que l'apport du design pour les équipements d'adaptation permet d'espérer changer les représentations. Salles de bains avec douche à l'italienne (sans seuil), robinet mitigeur... fleurissent dans tous les magazines.

Outre réduire la consommation d'eau, ces aménagements permettent aussi une utilisation plus confortable pour des mains atteintes d'arthrose ou pour celles pleines de shampooing.

## Les relais de sensibilisation et d'information grand public

Différentes démarches de sensibilisation des publics âgés à l'intérêt d'adapter le logement en prévention ont été développées précédemment : le projet SADEER<sup>164</sup>, les stages de préparation à la retraite organisés par les caisses de retraite complémentaire qui intègrent de plus en plus un volet habitat, etc.

Nous nous centrerons ici sur les relais grand public qui touchent une cible plus large.

Certains programmes de télévision sur la décoration abordent le sujet de l'accessibilité. Une émission de M6Déco a notamment porté sur l'aménagement du domicile d'une jeune fille en fauteuil roulant à la suite d'un accident.

Certes, les aménagements proposés ne sont pas directement reproductibles pour des raisons budgétaires notamment. Pour autant, ce type de présentation a le mérite de porter auprès du grand public un sujet encore trop marginalisé et de proposer une esthétique attractive et partagée par les jeunes générations.

La démarche peut aisément être transposée à l'adaptation du logement au vieillissement, particulièrement quand les aménagements prévus s'inscrivent dans le souci du « design pour tous », c'est-à-dire conçus pour être attractifs et convenir à tous les âges : des portes larges facilitant les déplacements de meubles ou l'accès les bras chargés, une sonnette doublée d'un signal visuel, pratique aussi pour un adolescent avec un casque audio, des couleurs contrastées de seuils de porte qui plaisent aux petits-enfants...

Pourquoi le thème de la décoration ?

Il permet d'aborder en douceur la question de l'amélioration de son intérieur comme le souligne Cendrine Dominguez<sup>165</sup>. Il ouvre le dialogue sur la manière dont on a envie de vivre chez soi, sur le plaisir d'habiter.

Par ce biais, l'adaptation devient le moyen d'augmenter le confort et le plaisir d'habiter, d'inclure dans son intérieur des éléments de modernité à partager avec ses petits-enfants.

Plusieurs expériences ont été menées par la présentatrice pour travailler le confort d'habiter dans des lieux qui, a priori, n'appellent pas cette association : un hôpital et un centre d'hébergement d'urgence.

Les résultats ont été positifs. Le travail sur le confort d'habiter par le visuel du décor a permis de replacer la personne "au centre" et de recréer un sentiment de familiarité, si lié au domicile.

Autre relais puissant vers le grand public et qui sort des sentiers battus : les chaînes de magasins spécialisés en bricolage et décoration.

Leroy Merlin, leader du secteur, a construit une démarche intégrée d'entreprise à l'égard de ce marché.

Le groupe s'est doté d'un « département de recherche », Leroy Merlin Source, qui rassemble un groupe d'experts de l'habitat, du « dur » (le bâti) au « mou » (les intervenants à domicile etc.) pour enrichir les savoirs des équipes.

Les magasins ont également la possibilité d'orienter certains clients, personnes âgées, pour des raisons financières ou de complexité technique, vers la Fondation du Groupe, qui apporte une aide individuelle technique et financière sur le dossier.

Ces savoirs nourrissent enfin les supports éditoriaux de la marque et sa commercialisation grand public<sup>166</sup>.

---

<sup>164</sup> Initié par Réunica en partenariat avec l'ADERE.

<sup>165</sup> Présentatrice de l'émission Téva Déco.

<sup>166</sup> Le spot « Du côté de chez vous » diffusé sur TF1 est le plus connu.

Ces considérations invitent à penser l'adaptation du domicile comme partie intégrante du projet de vie.

Les publics visés par ces illustrations médiatiques ne sont pas les plus modestes. Cependant ils contribuent à faire évoluer l'opinion publique et à revaloriser le champ de l'adaptation comme « moderne » et abordable.

Parallèlement à cette sensibilisation médiatique d'initiative privée, dont nous observons le développement, il est utile de mettre en place un portail d'accès dédié qui regroupe une information complète, lisible et accessible à tous sur le sujet de l'adaptation du domicile.

**Proposition :**

**Créer un site Internet public sur le thème de l'adaptation du domicile qui :**

- sensibilise au rôle de prévention de l'habitat,
- valorise les innovations et les bonnes pratiques des professionnels (en proposant notamment des exemples visuels de réalisations réussies),
- et répertorie les dispositifs d'aide et les acteurs pour une meilleure orientation des personnes et de leur entourage.

**Susciter l'intérêt des industriels**

Changer les perceptions, infléchir la demande, implique aussi de développer une offre correspondante, c'est-à-dire les compétences par le biais d'un label professionnel, et les produits par le biais du design.

Dans une consultation européenne de 2009<sup>167</sup> il ressort que le design est un outil qui peut être mis au service d'une innovation socialement responsable (design for all) et écologiquement durable (ecodesign) et d'une meilleure qualité de vie.

Il représente un intérêt de marché et de compétitivité répertorié pour les PME européennes.

Le design des objets et des équipements contribuera à atténuer les réticences des personnes âgées en créant une nouvelle esthétique, plus proche du domicile et différente de l'univers hospitalier : jeu sur les couleurs, les formes, dans le respect des objectifs de sécurité, et surtout de la maîtrise des coûts, essentielle pour les populations modestes.

**Proposition :**

**Encourager l'innovation dans le domaine des petits équipements d'adaptation du domicile dans un esprit de confort et d'esthétique partagés.**

Le designer Patrick Jouin<sup>168</sup> a marqué un intérêt pour cette démarche. La réflexion doit se poursuivre autour du cadre approprié pour soutenir cette innovation.

La Direction Générale de la Compétitivité, de l'Industrie et des Services (DGCIS) du Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi, sollicitée à ce sujet, indique que très peu d'aides aujourd'hui sont disponibles pour l'innovation non-technologique car elle n'est pas prévue dans les textes européens qui encadrent les dispositifs des aides aux entreprises. Une évolution pourrait avoir lieu dans le cadre du futur plan européen de recherche et d'innovation.

Si les aides sont réservées pour le moment à l'innovation technologique à l'instar du crédit d'impôt-recherche, des dispositifs plus ponctuels existent pour l'innovation non-technologique.

<sup>167</sup> Commission Staff Working Document "Design as a driver of user-centred innovation" (SEC(2009)501 final)

<sup>168</sup> PatrickJouinID - designer français - du 17 février au 24 mai 2010, le Centre Pompidou lui consacre une exposition « La Substance du design ».

Un appel à projets lancé le 19 mai 2010 par la DGCIS vise à susciter des projets collectifs autour de l'évolution des produits et services pour répondre aux besoins croissants du marché des seniors.

Un autre appel à projets sur l'innovation, la création et le design devrait également être lancé en fin d'année 2010, mettant en valeur l'apport de l'innovation non-technologique pour répondre à de nouveaux besoins.

Ces appels à projets peuvent être l'occasion de réaliser un cahier de propositions de "nouveau design" et de nouveaux usages pour un petit nombre d'objets ou d'équipements du quotidien qui facilitent la mobilité, la sécurité ou le confort de vie des personnes âgées à leur domicile, voire la réalisation de prototypes testés par des usagers.

Solliciter le concours d'écoles de design est par ailleurs intéressant pour sensibiliser les jeunes générations de designers à cette problématique.

Abondamment décrite dans le premier rapport, l'innovation à l'échelle d'équipements plus grands (salle de bain, cuisine...) et du logement est aussi en marche.

La diffusion n'est cependant pas encore massive parce que le prix est élevé.

Le parc public est le relais pertinent pour le déploiement de l'innovation dans un « marché » de près de 4 millions de logements.

En effet, la conception des logements n'a pas encore évolué à la mesure des bouleversements des modes de vie : augmentation de l'espérance de vie, familles monoparentales, pratique plus fréquente de la cohabitation...

Ce retard s'observe notamment en comparaison avec d'autres pays européens comme la Suède ou le Danemark.

Pour Li Edelkoort<sup>169</sup>, l'innovation en matière d'aménagement intérieur tiendra beaucoup à la flexibilité dans l'usage des pièces qui évolueront en fonction de la vie, des besoins, de l'âge.

### Quelle place pour les NTIC ?

Le sondage OpinionWay pour la Fondation Le Temps des Villes<sup>170</sup> révèle que les gérontotechnologies sont encore peu connues des Français : 73% s'estiment mal informés.

Leur coût (à 96%) et la complexité d'apprentissage (à 34%) sont les deux principaux freins à l'achat et à l'utilisation de ces technologies.

Le CREDOC<sup>171</sup> estime que seuls 21% des plus de 70 ans et 62% des 60-69 ans sont équipés d'un ordinateur à domicile contre 74% pour la population totale<sup>172</sup>.

Au-delà de l'aide technique que les gérontotechnologies représentent, elles ne peuvent se substituer au lien social direct. Rien ne remplace la visite de l'aide à domicile ou de l'entourage, ne serait-ce que parce qu'elle crée une attente et un point de repère dans la journée.

Le rappel de ces freins culturels, générationnels et de ressources est nécessaire pour poser le contexte dans lequel peut s'inscrire le développement des technologies au service du maintien à domicile.

Stimulée au niveau européen par le projet "Ambient Assisted Living", la mutualisation des recherches dans ce domaine doit s'appuyer sur une expertise d'utilité afin de s'assurer que les produits de la recherche répondent aux besoins sociaux et sont accessibles au plus grand nombre. Ceci est repris dans la proposition n°12 portant sur la création d'une plateforme européenne.

En termes de faisabilité, il a été évoqué lors des auditions l'idée d'un « kit numérique » démontable, convenant à un logement neuf ou existant. Cette solution permet d'éviter

<sup>169</sup> *Designer néerlandaise et « détectrice de tendances ».*

<sup>170</sup> *Op. cit.*

<sup>171</sup> CREDOC : *Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie.*

<sup>172</sup> « Pour les seniors, Internet est encore compliqué » - *Le Monde*, 24 février 2010.

l'immobilisation financière d'un coût important d'équipements qui deviennent assez rapidement obsolètes.

Le développement des services à la personne, notamment dans les domaines de l'« e-santé » et du maintien à domicile, sera enfin conditionné par la disponibilité d'infrastructures Très Haut Débit, mais aussi par l'accès des opérateurs de services à une partie de la bande passante.

Le Département développement numérique des territoires de la Caisse des Dépôts préconise une intervention de l'ARCEP<sup>173</sup> pour obliger les opérateurs d'infrastructures à offrir aux opérateurs de services, un accès ouvert et non discriminatoire à des ressources de bande passante sur fibre optique à des tarifs compatibles avec la fragilité des populations ciblées.

**ANNEXES PROPOSITION 11 - p. 151**  
Extrait du sondage OpinionWay - La place des seniors, février 2010 :  
Les gérontotechnologies  
Données statistiques population

---

<sup>173</sup>ARCEP : *Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes.*

---

**PROPOSITION N°12**

**Créer une plateforme européenne « Habitat et vieillissement des Européens »  
en préparation à l'année 2012,  
année du vieillissement actif et des solidarités entre les générations**

---

L'Europe est un continent vieillissant.

« Reine des batailles et clé des futurs »<sup>174</sup>, la démographie est l'un des principaux enjeux de la prochaine décennie, si l'Europe entend conserver son rang sur l'échiquier économique et politique mondial.

Au vieillissement de la population, à une faible fécondité et à l'allongement de l'espérance de vie des Européens, s'ajoute la contraction de la main d'œuvre intérieure : faible taux d'emploi des seniors, chômage élevé chez les jeunes...

Dès lors, quel avenir durable pour nos modèles de cohésion économique et sociale ?

Si rien n'est entrepris pour renforcer la participation au marché du travail, dont celle des travailleurs âgés et des femmes, et pour mettre en œuvre une politique d'immigration proactive appropriée, le ratio de dépendance entre actifs et personnes de plus de 65 ans passera de 4 pour 1 à 4 pour 2, voire 4 pour 3 en 2060.

Dans le même temps, les dépenses publiques liées au vieillissement, notamment retraites, soins de santé, soins de longue durée, devraient augmenter d'environ 4¾ points de pourcentage du PIB européen.<sup>175</sup>

Ces enjeux sont clairement identifiés dans le rapport du groupe de réflexion sur l'avenir de l'U.E.<sup>176</sup> à l'horizon 2030 remis au Conseil européen le 8 mai 2010.

Si le vieillissement n'est pas en tant que tel de compétence communautaire<sup>177</sup>, l'Union européenne s'est saisie du sujet ces dix dernières années par le biais d'un ensemble de communications de la Commission européenne et de rapports d'initiative du Parlement européen<sup>178</sup>.

La coordination et la modernisation des systèmes de protection sociale et de santé, la lutte contre la discrimination et l'exclusion sociale des personnes âgées et enfin la promotion du « vieillissement en bonne santé » sont les trois axes de la politique européenne qui se dégagent en la matière.

Le logement est la deuxième préoccupation des Européens après l'emploi.

Le rapport 2009 Eurostat sur la situation sociale dans l'U.E. indique que les Européens consacrent près d'un cinquième de leur revenu disponible au logement, dont une large part pour les dépenses énergétiques, de maintenance et de réparation.

Le taux d'effort relatif est plus élevé pour les populations modestes, en particulier si elles sont locataires du secteur privé.

---

<sup>174</sup> Jacques Marseille « Allemagne stérile, France féconde » - *Le Point* - 17 septembre 2009.

<sup>175</sup> Source : communication de la Commission européenne « Gérer l'incidence d'une population vieillissante dans l'UE » - Rapport 2009 sur le vieillissement COM (2009) 180 final, 29 avril, p. 3-4

<sup>176</sup> U.E. : Union Européenne

<sup>177</sup> Dans ce domaine, l'Union européenne ne légifère pas mais propose aux Etats-Membres de comparer leurs approches et d'échanger les bonnes pratiques grâce à la méthode non-contraignante dite « méthode ouverte de coordination » (MOC), où chaque pays se fixe des objectifs et un calendrier pour les atteindre.

<sup>178</sup> La Commission européenne a, dès 1999, publié une première communication « Vers une Europe de tous les âges - Promouvoir la prospérité et la solidarité entre les générations », suivie par le livre vert de 2005 « Face aux changements démographiques, une nouvelle solidarité entre générations », puis par une autre communication en 2006 « L'avenir démographique de l'Europe: transformer un défi en opportunités », qui posent les enjeux d'une nouvelle société européenne vieillissante ainsi que des pistes d'action.

Le Parlement européen s'est lui aussi saisi du sujet en présentant en 2008 deux rapports, l'un le 30 janvier 2008 sur l'avenir démographique de l'Europe et l'autre le 4 février 2008 sur l'amélioration de la qualité de vie des personnes âgées par les nouvelles technologies.

Le statut majoritaire de propriétaire dans les anciens pays de l'Europe de l'Est ne garantit cependant pas un coût moindre car les dépenses d'énergie et de réhabilitation restent conséquentes.

Au niveau européen, la question du logement est abordée par plusieurs biais :

- l'énergie,
- le marché intérieur avec l'exclusion du logement social du champ de la Directive Services,
- des aides d'état avec le paquet Monti<sup>179</sup>.

Le « paquet énergie » avait introduit une clause spécifique sur les tarifs sociaux pour les personnes âgées afin de protéger les populations vulnérables.

Puis depuis 2009, dans le cadre du plan de relance pour stimuler l'activité de la construction et répondre aux objectifs de l'Union européenne en matière de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, la révision du règlement FEDER<sup>180</sup> a rendu éligibles aux financements européens les dépenses d'investissement en matière de performance énergétique et d'énergie renouvelable dans le parc de logements existants destinés à une population modeste.

Un autre défi apparaît, celui d'assurer le confort et l'adaptation du logement pour permettre aux citoyens européens de rester à domicile en bonne santé le plus longtemps possible. C'est également un moyen de réduire la pression exercée par l'allongement de la durée de la vie sur les systèmes de santé à travers une meilleure prévention, par l'habitat, des risques liés au vieillissement.

La sous-consommation régulière des crédits FEDER et FSE<sup>181</sup> laisse espérer une marge de manœuvre.

La possibilité de recourir au FEDER pour des investissements croisés vieillissement/énergie dans l'habitat a été évoquée favorablement par plusieurs députés européens de l'Intergroupe Urban et de l'Intergroupe Ageing lors d'une réunion organisée dans le cadre de la mission.

Les territoires européens, inégalement confrontés au vieillissement et inégalement équipés pour y répondre, bénéficieraient utilement du concours européen pour répondre aux disparités urbain/rural, de revenus, de niveaux et de types d'activités, de couverture numérique, etc.

Les territoires ruraux, qui représentent 92% de l'espace européen, 56% de la population et 52,8% des emplois<sup>182</sup>, se caractérisent par :

- un revenu par habitant inférieur d'environ un tiers à celui des espaces urbains,
- des taux d'activité des femmes plus faibles,
- un secteur des services moins développé,
- des niveaux d'enseignement supérieur plus faibles
- et un pourcentage moins important de foyers disposant d'un accès Internet à large bande.

L'action européenne s'inscrirait donc dans le principe de cohésion territoriale introduit par le Traité de Lisbonne et développé par la stratégie 2020 de la Commission européenne.

---

<sup>179</sup> Le Paquet Monti est une décision qui permet de dispenser de notification préalable obligatoire l'attribution d'aides publiques pour certains Services d'intérêt économique général notamment les entreprises de logement social dès lors que certains critères sont respectés :

- définition du service d'intérêt économique général,
- calcul du coût,
- interdiction de surcompensation.

<sup>180</sup> FEDER : Fonds Européen de Développement Régional.

<sup>181</sup> FSE : Fonds Social Européen.

<sup>182</sup> Décision du Conseil du 20 février 2006 relative aux orientations stratégiques de la Communauté pour le développement rural (période de programmation 2007-2013) (2006/144/CE). La définition de l'OCDE repose sur la part de la population vivant dans les communes rurales (c'est-à-dire de moins de 150 hab./km<sup>2</sup>) dans une région NUTS III donnée.

D'autre part, « disposer d'un logement décent est la base de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale » pour le député européen PPE Lambert van Nistelrooij<sup>183</sup>.

Ceci prend d'autant plus de sens que 13 millions de personnes âgées courent un risque de pauvreté dans l'Europe des 25, soit près d'un sixième des 74 millions de personnes âgées vivant dans l'Union.<sup>184</sup>

La nouvelle stratégie « Europe 2020 », le document cadre<sup>185</sup> majeur qui orientera la politique de l'U.E. pour les dix années à venir, annonce un renforcement de la politique d'innovation en réponse aux défis sociaux, en particulier dans le domaine des « technologies permettant aux personnes âgées d'être indépendantes et actives dans la société ».

Soyons vigilants à ce que ces innovations soient accessibles au plus grand nombre et n'excluent pas des franges de population pour des questions de fracture générationnelle, culturelle et de revenus, notamment chez les femmes âgées.

Selon les intentions affichées, 2012 sera l'année européenne du vieillissement actif et des solidarités intergénérationnelles.

C'est un rendez-vous communautaire important pour faire émerger sur la scène européenne l'enjeu de l'adaptation de l'habitat et accompagner le vieillissement de la population dans les territoires.

**Proposition :**

**Initier la création d'une plateforme européenne « Habitat et vieillissement des Européens » pour participer à la réflexion 2012, année européenne du vieillissement actif et des solidarités entre les générations et établir des propositions.**

L'objectif est de rassembler les acteurs d'horizon divers au sein d'une plateforme européenne souple et ouverte pour favoriser les échanges d'expériences et permettre une anticipation collective à un défi largement partagé.

La plateforme serait ouverte à toutes les parties prenantes intéressées :

- Etats membres,
- urbanistes, financiers, sociologues,
- autres acteurs de marché : filière de la construction, filière électrique, filière énergétique...,
- élus locaux,
- DG ENTR, DG MARKT, DG INFSO, DG EMPL, DG SANCO.

La plateforme pourrait s'appuyer sur le concours actif du CECODHAS<sup>186</sup> qui possède une connaissance fine des territoires, des situations et des habitants.

Les échanges permettraient d'apprécier l'opérationnalité des solutions innovantes proposées, notamment dans le domaine des NTIC, pour qu'elles soient abordables, reproductives, accessibles au plus grand nombre de personnes âgées, dans le respect de l'éthique.

La DG INFSO, responsable du programme "Ambient Assisted Living", est demandeuse de l'implication de toute la chaîne des acteurs pour la validation et l'application des technologies.

<sup>183</sup> Co président de l'Intergroupe Ageing.

<sup>184</sup> Source : Zaidi A., « Pension Policy in EU25 and its Possible Impact on Elderly Poverty », Policy Briefs, 2006 - cité dans le Rapport Mal-Logement 2009, Fondation Abbé Pierre.

<sup>185</sup> Communication de la Commission « EUROPE 2020 : Une stratégie pour une croissance intelligente, durable et inclusive », 3 mars 2010, COM(2010)2020, qui remplace la stratégie de Lisbonne de 2000.

<sup>186</sup> Le CECODHAS représente 28 millions de logements et près de 50 millions d'habitants.

Le lien pourrait également être fait avec le travail de recensement des normes liées à l'accessibilité des bâtiments, des produits et des services aux personnes handicapées et âgées. Ce travail sera initié dans les mois à venir par le Comité Européen de Normalisation (CEN) sur mandat de la DG Emploi et Affaires sociales.

La contribution de la plateforme pourrait, enfin, porter sur l'intégration du vieillissement dans un certain nombre de programmes européens sectoriels, par exemple :

- favoriser, en s'appuyant sur le PCRD<sup>187</sup>, la recherche multidisciplinaire dans le domaine des bâtiments afin de répondre aux besoins des personnes âgées dans leur logement,
- mettre en place un projet (programme Progress) pour travailler sur le développement et la qualité des services à la personne dans le cadre particulier du vieillissement.
- soutenir, via le programme Leonardo, un programme de formation professionnelle et de validation des acquis pour soutenir le développement de ces nouveaux métiers dans le cadre, par exemple, du label artisan français contenu dans la proposition n°3. L'objectif est de structurer les filières professionnelles et donner des perspectives de carrières à des emplois peu reconnus pour le moment,
- favoriser le développement des projets intergénérationnels à travers l'Europe, notamment dans les zones urbaines où les risques de ségrégation territoriale sont constants, à travers des programmes comme Urbact.

Une réflexion pourrait également s'engager autour des outils financiers non budgétaires tant pour les propriétaires que pour les locataires afin de prévenir les risques de dépendance et de précarité.

Les expériences nationales, régionales et locales sont riches, à l'instar des politiques de prévention et d'amélioration du cadre de vie menées par les pays d'Europe du Nord comme la Suède et le Danemark, ou encore de la stratégie nationale en matière de prévention par l'habitat des risques liés au vieillissement initiée par le Royaume-Uni en 2008.

Les différentes directions générales de la Commission européenne rencontrées lors des auditions sont intéressées par cette approche transversale et ouverte, tout comme les membres, sollicités, des Intergroupes Urban et Ageing.

ANNEXES PROPOSITION 12 - p. 154  
Extrait de l'étude Les logements des Européens de 50 ans et plus -  
INSEE  
Cartes - Eurostat

---

<sup>187</sup> Programme-cadre de recherche et développement.



## SYNTHESE DES PROPOSITIONS

---

### **Proposition 1 - Développer, particulièrement en milieu rural, des réseaux de repérage actif de « prévention » souples et ouverts.**

Repérer les personnes âgées isolées, souvent fragilisées, dont l'habitat n'est pas adapté, est la première difficulté à laquelle sont confrontés les acteurs de terrains, particulièrement en milieu rural où les personnes âgées restent moins familières des dispositifs d'accompagnement social.

La mobilisation de réseaux informels de proximité (réseaux consulaires de l'artisanat et des services de proximité, artisans du bâtiment) permettra d'élargir le champ de la prévention.

Entendue comme service des territoires à destination de leurs populations vieillissantes, cette mission de repérage participe de la dynamique de revalorisation et d'innovation des territoires.

L'alerte de ces réseaux informels est ensuite relayée aux acteurs professionnels du "travail social" (PACT, Habitat & Développement, CCAS, MSA, CLIC).

### **Proposition 2 - Organiser le premier diagnostic : une grille d'évaluation des risques au domicile.**

Tous âges confondus, les chutes constituaient, en 2006, la première cause de décès par accident de la vie courante, les trois quarts survenant chez les 75 ans et plus.

Dans ce contexte, la CSC a établi, en partenariat avec l'ANSP et un ensemble de fédérations, une grille d'évaluation des risques du domicile.

L'objectif est de permettre à un proche ou à un intervenant professionnel (aide à domicile...) de réaliser un premier diagnostic des risques potentiels.

La possibilité est alors ouverte de proposer à la personne âgée des solutions de petits aménagements simples et sécurisés, ou de l'orienter vers les professionnels qualifiés dans le cas d'aménagements plus lourds.

Une diffusion large de cette grille favorisera un langage commun entre tous les acteurs et contribuera au déploiement d'un message de prévention grand public.

### **Proposition 3 - Organiser, avec la profession, la labellisation de l'intervention professionnelle des artisans pluridisciplinaires.**

Le « maillage » territorial des PME et des TPE artisanales explique leur proximité avec les habitants.

La mise en place, à l'initiative de la CAPEB, d'une reconnaissance professionnelle (équivalente à un label) permettra de créer une "spécialisation" reconnue.

Elle sera ouverte à tous les artisans qui acceptent de suivre des cycles de formation réguliers dans le champ pluridisciplinaire de l'adaptation du logement, de valoriser les échanges d'expériences, de s'engager sur des prix et des délais maîtrisés.

Les entreprises "labellisées" seront répertoriées dans un annuaire diffusé auprès du grand public et des financeurs publics.

### **Proposition 4 - Garantir la fluidité, la rapidité et l'efficacité du circuit des aides publiques en créant un lien avec les professionnels labellisés.**

Les aides publiques cumulées (Etat, collectivités locales et territoriales) constituent un effort conséquent mais dont l'efficacité est atténuée par le délai des décisions.

Le même délai s'observe pour l'intervention des entreprises qui réalisent les travaux, alors même que l'urgence médicale ou sociale de la situation nécessite un temps de réaction rapide.

Conforter l'avance sur subvention aux bénéficiaires modestes et garantir un paiement dans des délais raisonnables aux prestataires labellisés, incitera les entreprises à maîtriser les délais d'intervention et les prix des chantiers d'adaptation.

### **Proposition 5 - Transférer le crédit d'impôt ouvert aux personnes âgées à leurs descendants ou collatéraux qui financent les travaux de « maintien à domicile »**

L'adaptation nécessaire du logement se heurte aux « possibilités » financiers des occupants, même propriétaires. La Loi de finances du 30/12/2005 prévoit un crédit d'impôt de 25% pour les travaux favorisant l'autonomie des personnes âgées ou handicapées. Ce crédit bénéficie soit à la personne concernée soit à une personne valide qui équipe son habitation principale pour la rendre accessible à un ascendant ou un descendant.

La proposition vise à transférer ce crédit d'impôt aux descendants ou collatéraux qui financent les travaux permettant à une personne âgée bénéficiaire des minima sociaux de se maintenir dans son domicile.

Le financement qui bénéficierait de ce crédit d'impôt est la somme nette engagée par la famille, déduction faite des aides publiques.

L'avance de trésorerie réalisée par les proches permet d'engager et de régler immédiatement les artisans sans attendre le crédit d'impôt (18 mois plus tard) et de faire face notamment à des situations d'urgence. La subrogation des « financeurs familiaux » dans les droits de la personne âgée doit alors être prévue dans les règlements d'intervention des financeurs institutionnels, sous réserve du contrôle de la bonne destination des sommes.

Le surcoût public de l'hébergement, hors soin en maison de retraite, évalué par la DREES permet une comparaison coût/bénéfice de la contribution publique.

### **Proposition 6 - Aménager le prêt viager hypothécaire.**

Si 75% des plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement, être propriétaire n'est pas nécessairement synonyme de richesse. Dès lors, dégager des liquidités en gageant le logement est une solution qui suscite l'intérêt.

Le Prêt Viager Hypothécaire est réglementairement organisé en France depuis 2006 et distribué par le seul Crédit Foncier depuis 2007. C'est un prêt remboursable in fine (capital et intérêts) au moment du décès de l'emprunteur. Le montant exigible est plafonné à la valeur du logement au moment du remboursement.

A l'heure actuelle, ce prêt constitue un marché étroit. Il s'adresse plutôt à des biens urbains et/ou d'une valeur de l'ordre de 200 000 €, pour des propriétaires âgés de 75 ans ou plus. Le montant du prêt est calculé en fonction de l'âge de l'emprunteur et de la valeur du bien.

Les difficultés évoquées sont la faible quotité prêtée et le taux d'intérêt élevé, la réticence des personnes âgées à recourir à l'emprunt, la baisse des valeurs immobilières. L'accroissement des besoins de financements du grand âge, liés au risque de dépendance devrait cependant faire évoluer la tendance.

Il est encore prématuré d'envisager l'intervention d'un fonds d'état comme aux Etats-Unis pour garantir la part systémique du risque immobilier. Pourtant, des aménagements fonctionnels rendront le produit plus attractif :

- un versement fractionné sous forme de rente hors fiscalité,
- des règles de publicité plus lisibles,
- une faculté de substitution d'un tiers au prêteur en cas de recours au pacte commissaire.

### **Proposition 7 - Organiser le contrat de viager HLM**

L'habitat des centres villes est au cœur des préoccupations croisées : lutter contre l'étalement urbain, densifier l'habitat des centres en résolvant notamment le problème récurrent des logements vacants, répondre à la demande croissante des personnes âgées d'adapter leur logement pour leur permettre d'y rester en sécurité.

Organiser la possibilité pour les organismes HLM d'acquérir des logements en viager, occupés ou vacants, fait partie des solutions à explorer. Pour le vendeur qui avance en âge et qui veut s'assurer d'un complément de ressources tout en restant dans son logement qui sera adapté par des professionnels, de surcroît solvables, le viager est une opportunité intéressante.

Pour les organismes HLM, cette possibilité nécessite la mise en place d'un cadre réglementaire, professionnel et contractuel autour d'une solution financière assurantielle, mutualisée et garantie.

### **Proposition 8 – Développer et diffuser le microcrédit-adaptation du domicile des personnes âgées.**

Plus connu dans un contexte d'entreprise, le microcrédit est un outil-levier utile. Les aides publiques sont nombreuses mais aucune ne couvre l'intégralité de la dépense des travaux d'adaptation. Pour les personnes âgées dont les ressources sont très faibles, comment trouver les 1 000 € ou 3 000 € qui restent à leur charge ? A partir de 70 ans, l'accès au crédit est pratiquement inexistant et, il est vrai, la réticence à emprunter, reste forte. Entre 1 500 et 8 000 €, le prêt microcrédit-adaptation à un taux entre 1,5 % (ou inexistant) et 4%, pour 36 mois, hors assurance, hors garantie serait ouvert sans condition d'âge. Au-delà d'acteurs déjà efficacement engagés comme PROCIVIS, les caisses de retraite, les établissements financiers comme le Crédit Mutuel ou la Banque Postale se sont joints à cette proposition.

### **Proposition 9 – Assouplir et adapter les règles de décisions des copropriétés pour l'adaptation des parties communes au vieillissement des occupants et à leur sécurité**

L'adaptation des parties communes nécessaire à la sécurité, à la mobilité et donc au maintien à leur domicile des personnes âgées, propriétaires ou locataires, représente le défi contributif que les copropriétés ont à relever.

Les principaux obstacles concernent les règles de majorité actuelles et le financement des travaux.

Il convient donc :

- d'assouplir les règles de majorité aux Assemblées Générales pour permettre le vote à la majorité absolue (art. 25) de travaux d'adaptation et d'amélioration des parties communes quand ils favorisent la mobilité et la sécurité des personnes âgées,
- de sensibiliser, les différents partenaires en amont de l'engagement de la dépense,
- d'inciter les copropriétaires à élaborer une programmation pluriannuelle des travaux pour anticiper leurs financements et à constituer un fonds de réserve prévisionnel.

### **Proposition 10 – Organiser une entraide solidaire contractuelle entre les personnes âgées, les jeunes, le bailleur, la puissance publique, l'Etat ou la collectivité : l'habitat intergénérationnel.**

Occupation partagée d'un même logement par deux générations, colocation entre seniors, coopératives d'habitants..., les formes de l'habitat intergénérationnel sont multiples mais participent toutes de la même observation : le manque de logements dans les zones urbaines et universitaires, la baisse des revenus des personnes vieillissantes, leur solitude.

La réponse de l'Etat n'est pas de se substituer aux initiatives privées, associatives, mais de proposer un cadre opérationnel et reproductible.

A partir de l'expérience conduite par la Municipalité d'Alicante (335 000 habitants), en Espagne, qui a réalisé 456 logements à occupation mixte (personnes âgées de plus de 65 ans autonomes, jeunes de moins de 35 ans), avec des conditions de ressources, dans lesquels les jeunes s'engagent par contrat à rendre des services aux résidents âgés en contrepartie d'un loyer minoré, plusieurs propositions peuvent être faites :

- étendre les conditions du bail HLM pour permettre un accueil temporaire (3 ou 5 ans) dans le cadre d'une entraide solidaire contractuelle,
- prévoir, dans le bail, une contribution symbolique et forfaitaire de la personne âgée,
- exonérer de la qualification de « travail », l'entraide solidaire contractuelle temporaire, en échange d'une diminution de loyer limitée par la réglementation.

### **Proposition 11 – Sensibiliser le grand public à l'intérêt d'un logement adapté à un prix abordable.**

L'adaptation du domicile se heurte fréquemment à la réticence des personnes âgées elles-mêmes car elle est perçue comme marqueur de la "vieillesse" et de la "dépendance". Pour en changer les codes de perception et promouvoir l'approche préventive, la création d'un portail internet public permettrait de présenter les bonnes pratiques, le confort et l'esthétique, les financements.... Il complètera utilement les démarches de sensibilisation

médiatique grand public d'initiative privée (émissions et magazines de décoration, communication des chaînes de distribution bricolage...).

Dans le même temps, le soutien à l'innovation et au design dans le domaine des petits et grands équipements du logement par des appels à projets comme celui de la DGCIS, contribuera à développer une offre de produit abordable et attractive.

Le développement des gérontotechnologies devra s'inscrire dans une expertise d'efficacité et de respect de l'éthique pour répondre au plus près des besoins du plus grand nombre de personnes âgées.

**Proposition 12 – Créer une plateforme européenne « habitat et vieillissement des Européens » en préparation à l'année 2012, année du vieillissement actif des solidarités entre générations.**

L'Europe est l'échelle territoriale à partir de laquelle s'observe le mieux le vieillissement massif, profond et durable de la population sans que la natalité endigue la perte d'habitants.

Cette double observation a conduit l'Europe institutionnelle et politique à s'exprimer au sujet du vieillissement qui n'est pas de compétence communautaire : notamment dans la stratégie 2020, données de cadrage pour les dix ans à venir, publiée par la Commission européenne en mars 2010.

Le logement s'il n'est pas, lui non plus, de compétence communautaire a été largement pris en compte dans le domaine de l'énergie. Le logement social, quant à lui, fait l'objet de dispositions particulières dans le Marché Intérieur (Directives Services, Aides d'Etat) et la mobilisation du FEDER...

La nécessité de l'adaptation du logement des personnes âgées pour leur permettre de rester à leur domicile, a été intégrée dans les politiques nationales de plusieurs Etats Membres (l'Europe du Nord, la Grande Bretagne...).

Aller plus loin est une réflexion qui a été engagée avec quelques parlementaires de l'Intergroupe Urban et Ageing (le logement est la 2<sup>ème</sup> préoccupation des Européens après l'emploi).

Créer une plateforme européenne pour contribuer à la réflexion de « 2012, année européenne du vieillissement actif et de la solidarité intergénérationnelle », réunissant institutionnels, élus, entreprises et filières économiques, permettrait de proposer un cadre d'intervention organisé pour l'habitat et le vieillissement.

Les fils de parcours de vie tiennent à la famille, l'emploi et le logement. Quand vient l'âge de fin d'activité professionnelle, le domicile constitue un point central, objet de projets, d'initiatives et de souhait profond d'y demeurer.

# **LISTE DES PERSONNES AUDITIONNEES**

---

## **LES PROFESSIONNELS**

### **A.D.E.R.E.**

Frédéric MORESTIN, Coordinateur du Département de Recherche et de Formation Continue

### **ATLINKS**

Philippe LOUISSON, Business Developer

### **Bureau AIDA**

Bernard THUMEREL, Directeur

### **CAP CONSOMMATEURS HABITANTS**

Pierre-Luc LANGLET, Président et Vice-président du Club de l'Amélioration de l'habitat

### **CAPEB – Confédération des Artisans et des Petites Entreprises du Bâtiment**

Patrick LIEBUS, Président

Gabriel DESGROUAS, Administrateur Confédéral

Alain CHOUGUIAT, Chef du service des Affaires Economiques

### **CLUB CLIENTS URBANIA**

Gilles RAVOIRE, Président fondateur

### **CLUB DE L'IMMOBILIER TOULOUSE**

Régis BOYER, Président

Danièle METGE

### **CONFEDERATION NATIONALE DU CREDIT MUTUEL**

Marie-Christine CAFFET, Directrice du développement

Guy LERE, Responsable du Département Logement social, Prescription et collectivités locales

### **CREDIT FONCIER**

Nicole CHAVRIER, Directrice des Relations Institutionnelles

Patrice HAUBOIS, Responsable Département Offre Produits, Direction du marketing des prêts aux particuliers

Jean-François PAYEN, Direction des risques

### **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE - PROCIVIS**

Claude SADOIN, Président du réseau

François MOIROT, Directeur Délégué aux Missions Sociales PROCIVIS

### **PROCIVIS LES PREVOYANTS**

Gérard MARTIN, Président, Vice-président du réseau

Anne MARCHAND, Chargée des Missions sociales

### **DOMOFINANCE**

Franck OURADOU, Directeur Général Délégué

### **FEHAP – Fédération des Etablissements Hospitaliers et d'Aide à la Personne**

Antoine DUBOUT, Président

Yves-Jean DUPUIS, Directeur Général

### **FFB – Fédération Française du Bâtiment**

Bernard COLOOS, Directeur des Affaires Economiques et Financières Internationales

**FNAIM – Fédération Nationale de l'Immobilier**

Gilles RICOUR de BOURGIES, Vice-président et Président de la Chambre FNAIM de l'Immobilier de Paris et de l'Ile-de-France  
Jean-Marc SAMEDI, Conseiller du Président

**LA BANQUE POSTALE**

Patrick WERNER, Président du directoire  
Serge BAYARD, Directeur de la stratégie

**LEROY MERLIN SOURCE**

Pascal DREYER, Chargé de mission  
Marie-Reine COUDSI, Directrice de l'éditorial et responsable de Leroy Merlin Source

**LES AMIS SERVICE A DOMICILE**

**MESOLIA HABITAT**

Arnaud LECROART, Directeur général, Président de l'Association Régionale HLM Aquitaine

**PACT de la GIRONDE**

Denis CARAIRE, Urbaniste, Directeur de PratiCité

**PACT Var**

Armand ROUVIER, Directeur

**PRO-BTP**

Paul GRASSET, Directeur Général

**PROMOLOGIS**

Max AIRA, Président du Conseil de Surveillance

**REUNICA**

Joël-Robert HANSCONRAD, Directeur des Activités Sociales

**UNIS – Union des Syndicats de l'Immobilier**

Chantal COSTE, Présidente déléguée

**LES INSTITUTIONNELS**

**ACFCI – Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie**

Jean-Alain MARIOTTI, Président de la CCI 47  
Dorothee PINEAU, Directrice juridique

**CRCI d'Auvergne**

André MARCON, Président et Premier Vice-président de l'ACFCI

**ANAH – Agence Nationale de l'Habitat**

Sabine BAÏETTO-BEYSSON, Directrice générale  
Laurent GIROMETTI, Directeur technique et juridique

**ANIL – Agence Nationale pour l'Information sur le Logement**

Bernard WORMS, Directeur

**APCM - Assemblée Permanente des Chambres de Métiers**

Alain GRISET, Président  
Christine URIBARRI, Directeur de la direction des actions économiques

### **CAISSE DES DEPOTS & CONSIGNATIONS**

Jean-Pierre SCHAEFER, Responsable des Etudes économiques, Direction des prêts et de l'habitat  
Eric DORIZON  
Liliane PIOT, Responsable e-Social, Département Développement Numérique des Territoires  
Dominique NGUYEN

### **CNISAM - Centre National d'Innovation Santé, Autonomie et Métiers (Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat du Limousin)**

Jean-Claude PIERRE, Président  
Michelle DENIS-GAY, Responsable du CNISAM

### **CONSEIL SUPERIEUR DU NOTARIAT**

Pierre BAZAILLE, Président de l'Institut de l'Immobilier  
Olivier PAVY, Directeur des Affaires Economiques

### **CSTB - Centre Scientifique et Technique du Bâtiment**

Bertrand DELCAMBRE, Président  
Alain ANFOSSO, Ingénierie de l'Innovation et des Services

### **CSC - Commission de la Sécurité des Consommateurs**

Luc MACHARD, Président  
Claire WEBER, Conseillère technique Partenariat et Relations Internationales

### **USH – Union Sociale pour l'Habitat**

Pierre QUERCY, Délégué Général  
Dominique DUJOLS, Directrice des Relations Institutionnelles et du Partenariat  
Dominique HOORENS, Directeur des Etudes Economiques et Financières  
Florence SLOVE, Directrice du Service Juridique et Social

## **LES INSTANCES PUBLIQUES**

### **Cabinet de Michel MERCIER - Ministère de l'Espace rural et de l'aménagement du territoire**

Etienne GUYOT, Directeur de Cabinet  
Julien TARIS, Conseiller chargé des services au public

### **Cabinet de Valérie LETARD - Secrétariat d'État chargé des Technologies vertes et des Négociations sur le climat**

Florence GERARD-CHALET, Directrice adjointe de Cabinet  
Agnès de HEREDIA, Conseillère Parlementaire et Etudes

### **CONSEIL GENERAL DU BAS RHIN**

Rémi TROCME, Directeur de l'Habitat  
Geneviève BRUN, Chargée de développement Habitat

### **DGALN – Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature /DHUP – Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages**

Hélène DADOU, Sous-directrice des politiques de l'habitat

### **PUCA – Plan Urbanisme Construction Architecture**

Mai Phuong HUYNH, Chargée de mission

### **DGCIS - Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi**

Catherine GRAS, Directrice Générale Adjointe

### **Mission Union pour la Méditerranée**

Gilles PENNEQUIN, Responsable Développement territorial et Responsable-adjoint  
Développement durable

## **LES PERSONNALITES QUALIFIEES**

### **Vincent CARADEC**

Sociologue du vieillissement  
Université de Lille 3

### **Cendrine DOMINGUEZ**

#### **Sylvia MINNE**

D'HOME PRODUCTIONS

### **Jean-Claude DRIANT**

Institut d'Urbanisme de Paris  
Université Paris Est Créteil Val de Marne

### **Monique ELEB**

Sociologue de l'habitat  
Directrice du Laboratoire Architecture, culture et société de l'Ecole d'Architecture Paris  
Malaquais  
Membre du conseil d'administration de la fondation Leroy Merlin

### **Bernard ENNUYER**

**Sociologue, Directeur de l'Association LES AMIS SERVICE A DOMICILE**

### **Ramy FISCHLER**

Designer

### **Alain JAFFRE**

Délégué Permanent auprès de l'Union Européenne (Bruxelles)

### **Patrick JOUIN**

Designer

### **Philippe LEROY**

Sénateur de la Moselle, Président du Conseil Général de la Moselle, Président de la  
Commission Logement de l'ADF

### **Thierry REPENTIN**

Sénateur de la Savoie  
Rapporteur du Budget Logement au Sénat  
Président de l'USH

### **Elizabeth TOUTON**

Adjointe au maire – Mairie de Bordeaux  
Chargée du logement, de l'aménagement urbain et des transports  
Présidente de la SEM In Cité

### **Françoise VILAIN**

Présidente de la délégation aux droits des femmes et à l'égalité des chances entre les  
hommes et les femmes du CESE  
Membre du Conseil Economique Social et Environnemental  
Membre de l'Observatoire de la parité entre les femmes et les hommes

### **INTERGROUPE AGEING**

Jean LAMBERT, MEP, Verts, UK  
Kinga GÖNCZ, MEP, PSE, Hongrie

### **INTERGROUPE URBAN :**

Sophie BRIARD AUCONIE, MEP, PPE, France  
Jan OLBRYCHT, MEP, PPE, Pologne

## **LES CONTACTS EUROPEENS**

### **CECODHAS – Fédération européenne du logement social**

Claire ROUMET, Secrétaire générale  
Julien DIJOL, Chargé de mission  
Carine PUYOL, Chargée de mission

### **DG MARCHE INTERIEUR - Commission européenne**

#### **Unité « Opérations avec les particuliers, politique des consommateurs et systèmes de paiement »**

Eric DUCOULOMBIER, Chef d'unité adjoint  
Maria Dolores MONTESINOS TRIGO, Administrateur

### **DG ENTREPRISE - Commission européenne**

#### **Unité Développement de la politique de l'innovation**

Charlotte ARWIDI, Policy Officer - Innovation policy analysis and development  
Bertrand WERT, Directorate General "Enterprise and Industry"

### **DG ENTREPRISE - Commission européenne**

#### **Unité Construction, Équipement de Pression et Métrologie**

Antonio PAPARELLA, Analyste socioéconomique

### **DG EMPLOI – Commission européenne**

#### **Unité Intégration des personnes Handicapées**

Immaculada PLACENCIA PORRERO, chef d'Unité Adjoint







**ANNEXE PROPOSITION N°1**  
**Extrait du sondage OpinionWay**  
**La place des seniors – février 2010**

Réalisé pour la Fondation le Temps des Villes, présidée par François Rivière

Étude réalisée auprès d'un échantillon représentatif de 1032 personnes âgées de 18 ans et plus constitué selon la méthode des quotas sur les critères de sexe, d'âge, de catégorie socioprofessionnelle, après stratification par région de résidence et taille de la commune d'habitation.

**Mode d'interrogation:** L'échantillon a été interrogé en ligne sur système Cawi (Computer Assisted Web Interview).

**Dates de terrain:** les interviews ont été réalisées du 12 au 15 février 2010

## Principaux enseignements

### Difficultés matérielles et dégradation de leur santé sont les principales préoccupations des Français lorsqu'ils pensent à leur retraite

- ▶ Une majorité de Français (77%) anticipent une diminution de leur niveau de vie à la retraite, un sentiment plus prononcé chez les individus habitant le Sud Ouest ou dans des villes moyennes de 20 à 100.000 habitants (85% chacun). Les retraités sont plus nuancés, seuls 56 % d'entre eux estiment que leur niveau de vie s'est dégradé depuis qu'ils sont à la retraite (70 % pour les Parisiens) alors que 35 % estiment qu'il est resté le même.
- ▶ Pour préparer leur retraite les Français sont 65 % à se constituer une épargne, ou à placer de l'argent, 25 % à s'informer sur les projets qu'ils souhaiteraient réaliser durant cette période de leur vie et 23 % à souscrire des contrats d'assurance.
- ▶ La vision que se font les Français de la vieillesse est duale, si c'est un moment de la vie qui se caractérise d'abord par une dégradation de sa santé (54%), il s'agit aussi d'une période où l'on dispose de temps pour s'occuper de ses petits-enfants, pour voyager (44%). La dépendance physique est aussi une des caractéristiques de la vieillesse pour 31 % des Français, en quatrième position derrière l'expérience (37%).
- ▶ La vieillesse est un moment de vie à la fois hédoniste que l'on doit d'abord consacrer à s'occuper de soi (33%) mais aussi altruiste où l'on a du temps pour s'occuper des autres, de sa famille (28%).

### L'entourage comme premier soutien des personnes âgées, dont les Français perçoivent une dégradation des conditions de vie

- ▶ Pour une majorité de Français (55%) les conditions de vie des personnes âgées se sont dégradées au cours des dernières années.
- ▶ A la question de savoir sur qui les personnes âgées peuvent compter, les Français répondent qu'elles peuvent prioritairement compter sur leur entourage (75%), bien avant les pouvoirs publics (16 %), la responsabilité perçue des pouvoirs publics augmentant avec l'âge (24 % chez les 50-59 ans).
- ▶ Le problème de la dépendance est d'abord vu comme un problème médical (44%), avant d'être un problème financier (29%) et affectif (20%).
- ▶ Les principaux problèmes que rencontrent les aidants en charge d'une personne âgée dépendante sont d'abord le manque de temps (48%) avant les problèmes financiers (22%) et les difficultés à trouver une aide dans l'entourage familial (12%).

### Les gérontotechnologies, un espoir encore peu connu et qui suscite de réelles attentes de la part des Français

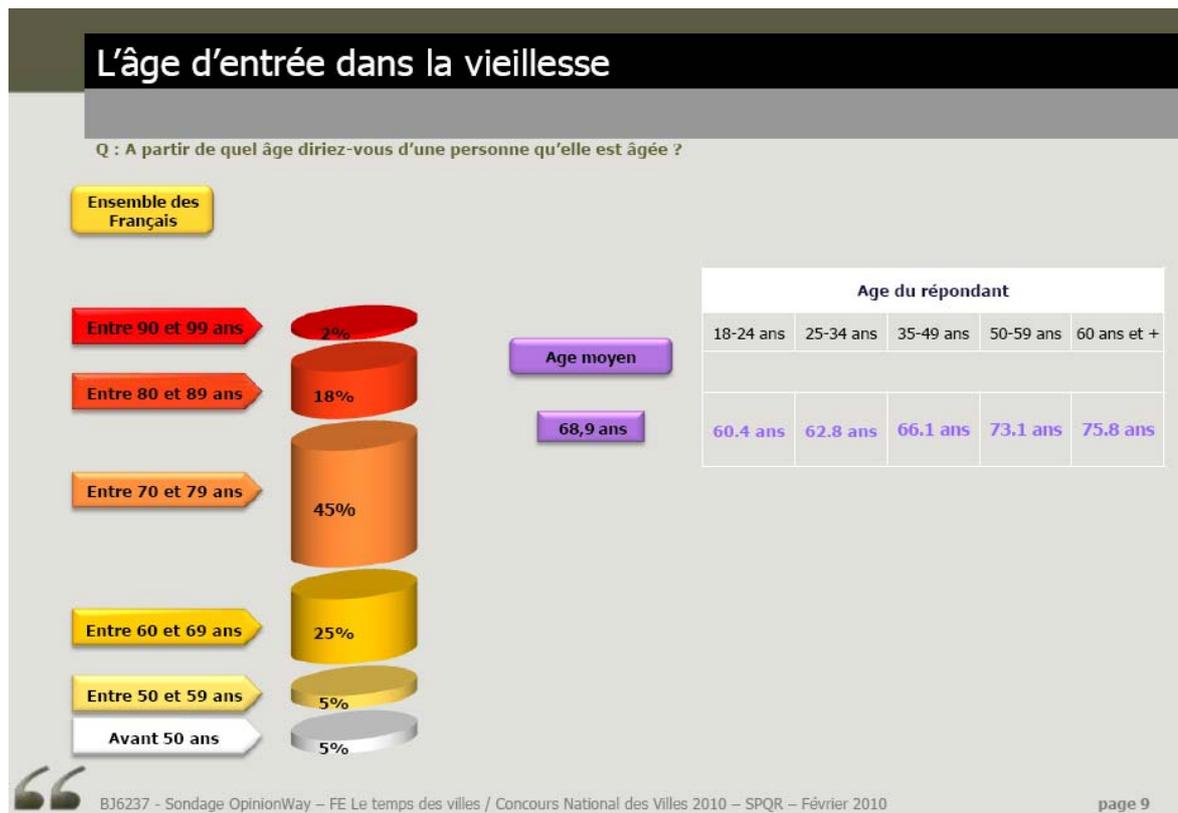
- ▶ Les Français dans leur ensemble s'estiment mal informés sur les gérontotechnologies (73%) même s'il faut souligner que cette proportion diminue avec l'âge (61% des 60 ans et plus).
- ▶ Deux technologies pouvant faciliter la prise en charge des personnes âgées semblent prioritaires, d'une part ce qui concerne la substitution sensorielle (78%) et d'autre part les aides techniques à la motricité (73%).
- ▶ Ces technologies sont encore perçues comme coûteuses, ce serait d'ailleurs là le principal frein à leur développement (96%), avant les difficultés d'apprentissage qui leurs sont liées (34%).

### Des attentes fortes relatives au rôle que doivent tenir les pouvoirs publics dans la prise en charge des personnes âgées, notamment en terme d'accompagnement, matériel et financier

- ▶ En fonction de l'âge, les attentes à l'égard des pouvoirs publics dans l'aide aux personnes âgées dépendantes diffèrent : les plus jeunes attendent des pouvoirs publics qu'ils viennent d'abord en aide financièrement aux personnes âgées dépendantes (35% des 35-49 ans) alors que les plus âgés attendent d'abord un soutien dans l'accès aux soins (37% des 60 ans et plus), les questions de sécurité et de mobilité étant perçues comme moins prioritaires, quel que soit l'âge
- ▶ La publicisation des actions menées par les pouvoirs publics reste un enjeu majeur, seuls 45 % des 60 ans et plus savent ce que leur ville propose en faveur des seniors, 32 % pour celles menées par le département. En revanche, lorsqu'on connaît ces actions, le niveau de satisfaction lié est élevé : 85% pour les bénéficiaires des actions menées par la commune et 81% pour celles menées par le département.
- ▶ Sur le plan des attentes en matière de services, qu'ils proviennent de la commune ou du département, ce sont les questions relatives aux services à la personne et au maintien à domicile qui ressortent en priorité.



## L'âge d'entrée dans la vieillesse



## L'âge de départ à la retraite

Q : A quel âge avez-vous pris votre retraite ?

Base : aux retraités



BJ6237 - Sondage OpinionWay – FE Le temps des villes / Concours National des Villes 2010 – SPQR – Février 2010

page 11

## Pronostic sur son niveau de vie pendant sa retraite

Q : Pensez-vous que votre niveau de vie pendant votre retraite sera... ?

Base : aux non retraités



	Age du répondant				
	18-24 ans	25-34 ans	35-49 ans	50-59 ans	60 ans et +
Meilleur qu'aujourd'hui	11%	5%	3%	7%	3%
Moins bon qu'aujourd'hui	66%	73%	87%	74%	63%
Le même qu'avant	23%	22%	10%	19%	33%



BJ6237 - Sondage OpinionWay – FE Le temps des villes / Concours National des Villes 2010 – SPQR – Février 2010

page 12

## Perception de son niveau de vie pendant la retraite

Q : Depuis que vous êtes à la retraite, votre niveau de vie est-il... ?

Base : aux retraités



BJ6237 - Sondage OpinionWay – FE Le temps des villes / Concours National des Villes 2010 – SPQR – Février 2010

page 13

## Les stratégies pour préparer sa vieillesse

Q : Et comment préparez-vous votre vieillesse ?

(Réponses données à partir d'une liste, plusieurs réponses possibles)

Base : aux non retraités



	Age du répondant				
	18-24 ans	25-34 ans	35-49 ans	50-59 ans	60 ans et +
Vous épargnez, vous placez votre argent	69%	77%	61%	55%	45%
Vous vous informez sur les projets que vous souhaitez réaliser (voyage, association,...)	21%	15%	24%	39%	48%
Vous prenez des contrats d'assurance	13%	24%	25%	22%	38%
Vous envisagez de changer de lieu de résidence	6%	16%	27%	30%	22%
Vous vous informez sur les services d'aide à domicile	-	4%	5%	4%	9%
Vous vous informez sur les maisons de retraite	-	1%	-	-	4%



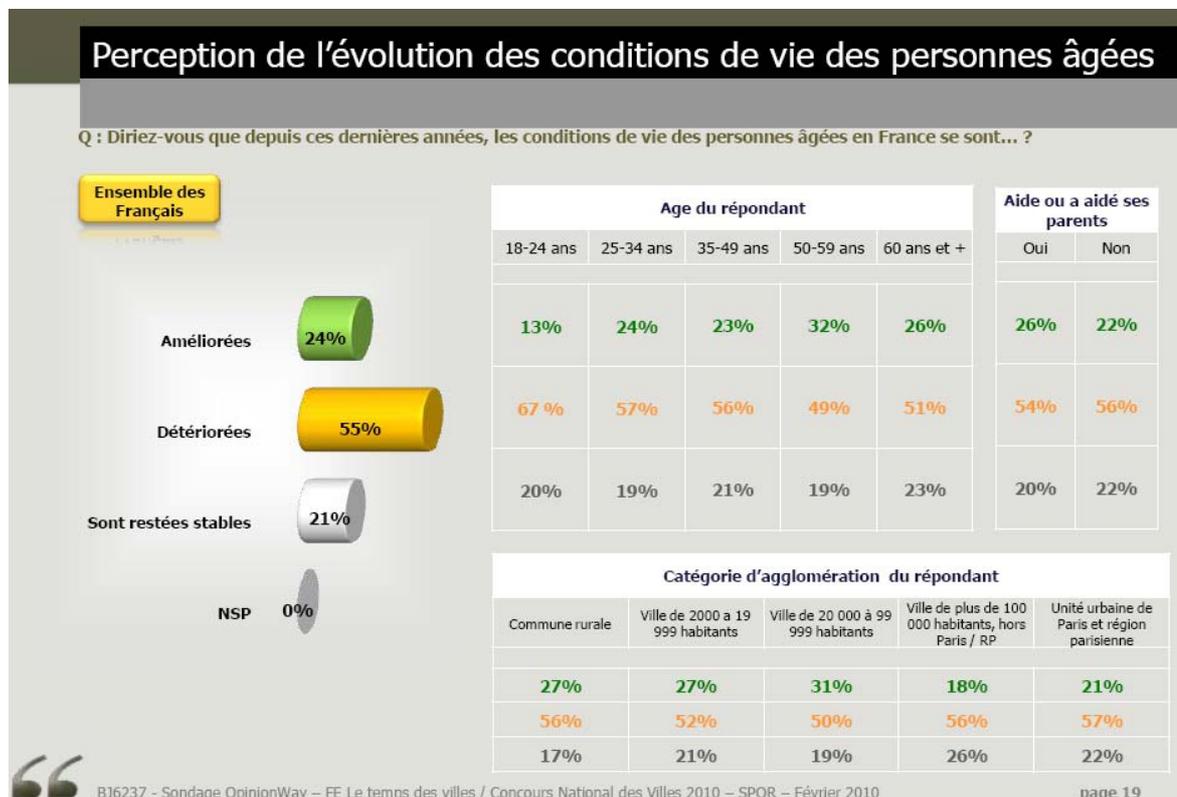
BJ6237 - Sondage OpinionWay – FE Le temps des villes / Concours National des Villes 2010 – SPQR – Février 2010

page 14

## Les symptômes de la vieillesse



## Perception de l'évolution des conditions de vie des personnes âgées et de la dépendance



## Son lieu de retraite

Q : Où passez-vous votre retraite ?

Base : aux  
retraités



BJ6237 - Sondage OpinionWay – FE Le temps des villes / Concours National des Villes 2010 – SPQR – Février 2010

page 24

## Son lieu de retraite

Q : Et vous passez votre retraite... ?

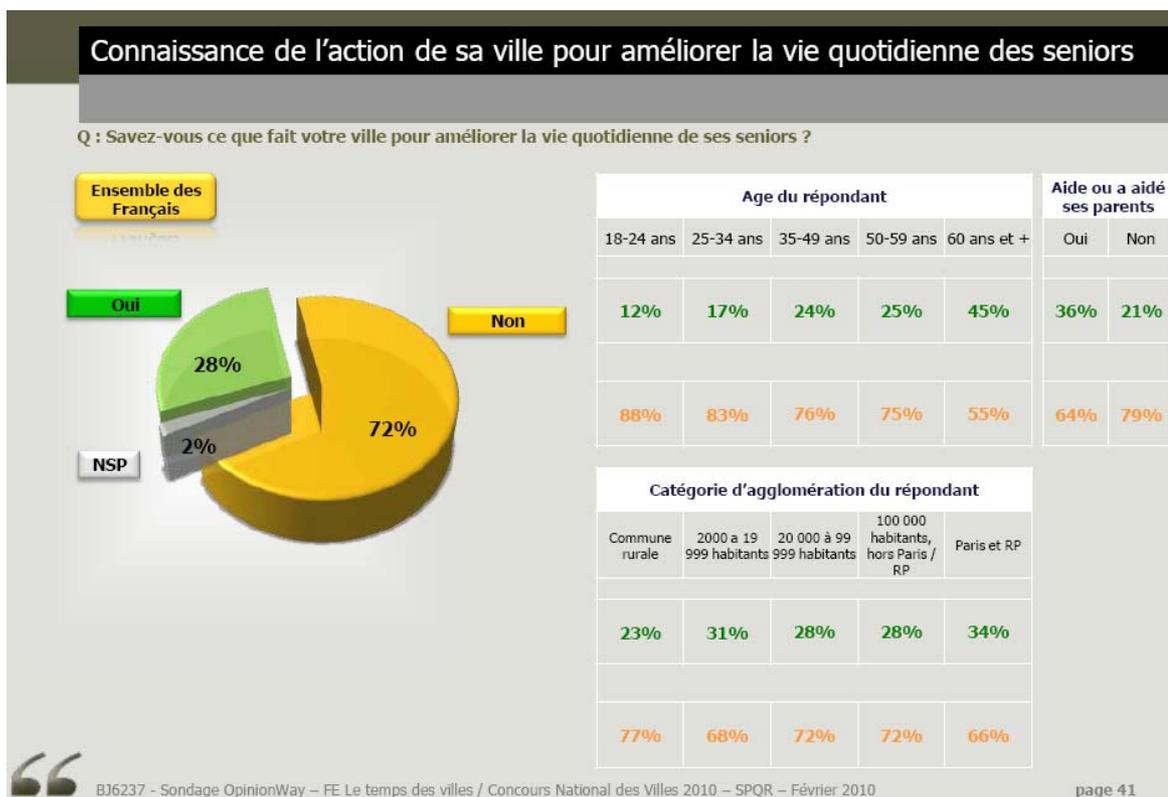
Base : aux  
retraités



BJ6237 - Sondage OpinionWay – FE Le temps des villes / Concours National des Villes 2010 – SPQR – Février 2010

page 26

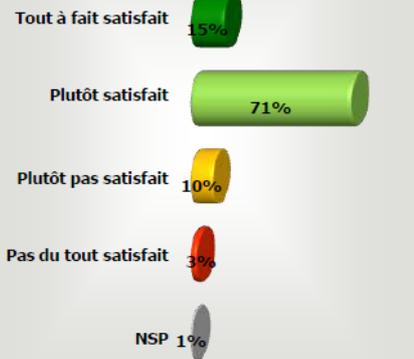
## Perception de l'action des villes et du département



## Satisfaction de la politique de sa commune en faveur des personnes âgées

Base : à ceux qui déclarent savoir ce que fait leur ville pour améliorer la vie quotidienne des séniors, soit 28 % des personnes interrogées

Q : Êtes-vous tout à fait, plutôt, plutôt pas ou pas du tout satisfait de la politique de votre commune en faveur des personnes âgées ?



86%

13%

Catégorie d'agglomération du répondant	Aide ou a aidé ses parents				
	Oui	Non			
Commune rurale	78%	85%			
2000 à 19 999 habitants	88%	87%			
20 000 à 99 999 habitants	85%				
100 000 habitants, hors Paris / RP	88%				
Paris et RP	88%				
	22%	14%			
	12%	13%			
	15%				
	10%				
	12%				



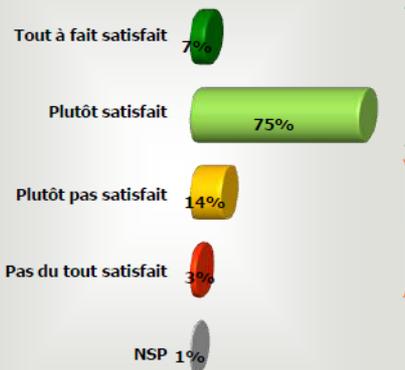
BJ6237 - Sondage OpinionWay – FE Le temps des villes / Concours National des Villes 2010 – SPQR – Février 2010

page 45

## Satisfaction de la politique du département en faveur des personnes âgées

Base : à ceux qui déclarent savoir ce que fait leur département pour améliorer la vie quotidienne des séniors, soit 20 % des personnes interrogées

Q : Êtes-vous tout à fait, plutôt, plutôt pas ou pas du tout satisfait de la politique de votre département en faveur des personnes âgées ?



82%

17%

Catégorie d'agglomération du répondant	Aide ou a aidé ses parents	
	Oui	Non
Commune rurale	78%	20%
2000 à 19 999 habitants	83%	
20 000 à 99 999 habitants	82%	
100 000 habitants, hors Paris / RP	81%	
Paris et RP	83%	
	22%	20%
	14%	11%
	18%	
	17%	
	17%	

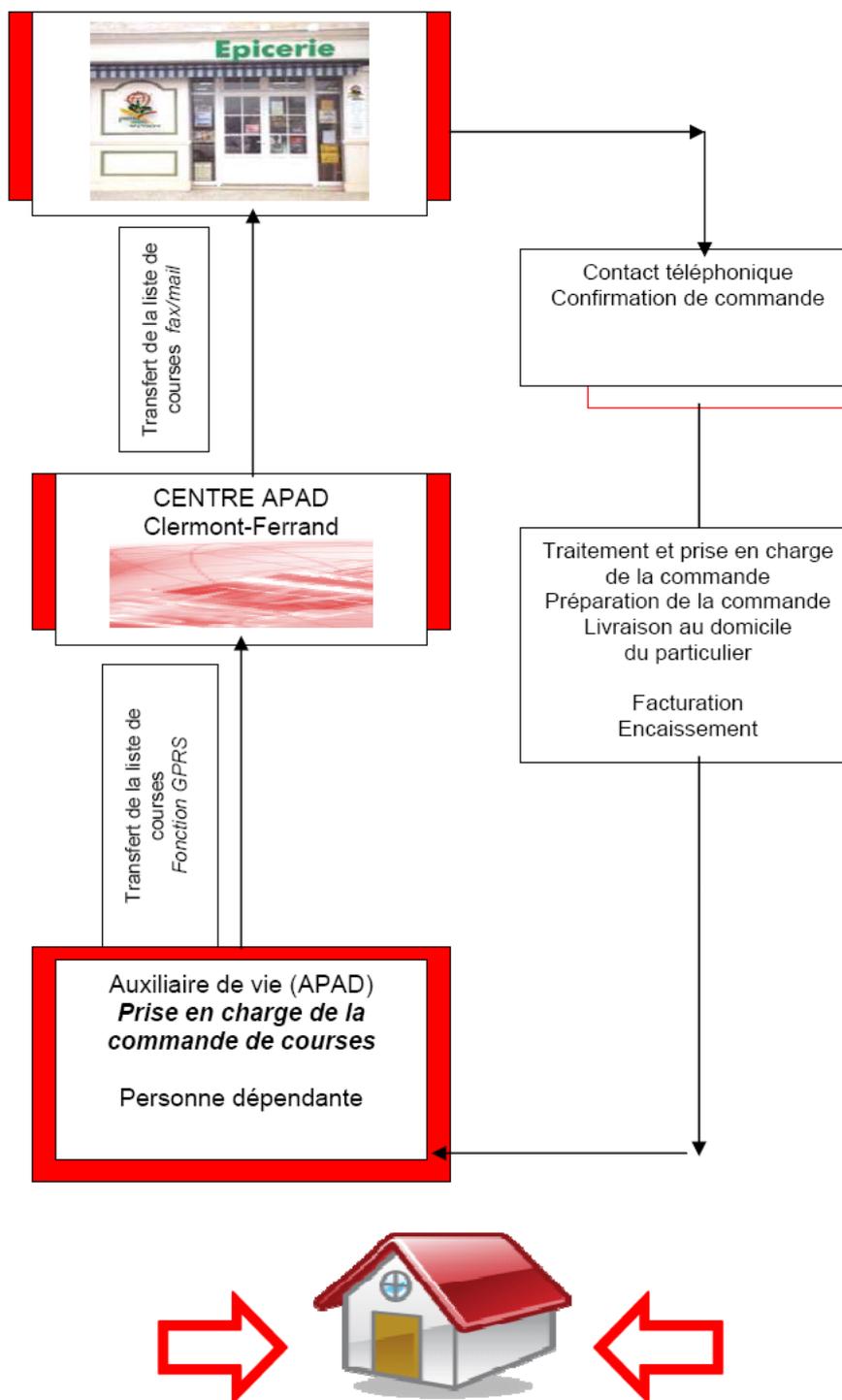


BJ6237 - Sondage OpinionWay – FE Le temps des villes / Concours National des Villes 2010 – SPQR – Février 2010

page 46

Dématérialisation de la prise de commande de courses à domicile

**SCHÉMA ORGANISATIONNEL DE LA SOLUTION**





## **Mobilité et services de l'automobile en milieu rural**

---

**Services de l'automobile :  
une activité de proximité indispensable sur le territoire rural**

- **Point d'ancrage indispensable au maintien des populations**
- **Besoin essentiel de mobilité**
- **Présence d'entreprises de vente et de réparation automobile → attractivité**
- **Source d'emplois et fixation de la main d'œuvre locale**

10 MAI 2010



ASSEMBLÉE DES CHAMBRES FRANÇAISES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Madame Muriel BOULMIER  
Directrice Générale  
Groupe CILIOPEE  
12 B rue Diderot  
47031 AGEN CEDEX

Paris, le 7 mai 2010

Objet : *Rencontre du 17 mars 2010*  
*Mission confiée par Monsieur Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme*  
*« Adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique »*

Madame la Directrice Générale,

Nous faisons suite à notre rencontre au Ministère, puis à l'ACFCI le 17 mars dernier. Vous aviez eu l'amabilité, lors de ces deux rendez-vous, de nous exposer les grandes lignes de la mission qui vous a été confiée par Monsieur le secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme, relative à l'adaptation du parc ancien de logement au vieillissement de ses occupants.

De notre côté, nous vous avons fait part de la possibilité, pour les Chambres de commerce et d'industrie, de s'engager dans le soutien à la professionnalisation des métiers intervenant dans les chantiers d'adaptation mais aussi dans les services liés au maintien à domicile, grâce notamment à l'utilisation des NTIC (télésurveillance, gestion des commandes et des livraisons, soins à domicile, co-voiturage...).

La CCI de Rennes, par exemple, considère qu'il s'agit là de « marchés de demain » et a lancé des premières actions de sensibilisation et d'information à destination de ses ressortissants, notamment sur l'usage des TIC comme premier moyen du maintien des seniors dans leur logement.

La CRCI d'Auvergne s'est, quant à elle, lancée dans une démarche plus générale d'adaptation des logements, en lançant une professionnalisation de la filière de l'adaptation du logement.

Comme nous vous l'avions suggéré, nous pourrions proposer à l'une de ces CC@I de lancer un appel à projets dans sa circonscription, pour poursuivre les démarches déjà engagées. Par ce biais, si l'appel à projets s'avère concluant, nous pourrions ensuite mutualiser dans tout le réseau, les actions à développer et généraliser les bonnes pratiques.

Nous nous tenons donc à votre disposition pour assurer, en concertation avec vous, la mise en œuvre de cette proposition si elle devait vous sembler utile.

Nous vous prions de croire, Chère Madame, à l'expression de nos salutations distinguées.

**André MARCON**  
Président de la CRCI d'Auvergne  
Premier Vice-président de l'ACFCI

**Jean-Alain MARIOTTI**  
Président de la CCI du Lot-et-Garonne  
Membre du Bureau de l'ACFCI

# La sécurité à domicile, ça s'organise !

Les accidents de la vie courante causent 20 000 morts par an et 4,5 millions de blessés hospitalisés. Parmi ces 20 000 morts, on décompte 9 300 personnes âgées décédées à la suite d'une chute dont plus de 70% à leur domicile.

Pourtant, il est relativement facile d'éviter certains accidents domestiques, en adoptant des réflexes de vigilance ou des gestes simples pour limiter les risques. Les professionnels intervenant à domicile sont les acteurs les mieux placés pour effectuer en lien avec la personne âgée un repérage des risques de premier niveau.

C'est pourquoi ce guide vous est proposé, afin de conseiller, avec bon sens, les personnes âgées ainsi que leur entourage, sur les améliorations qu'elles peuvent apporter à leur logement, pour plus de confort et de sécurité. C'est un outil pratique destiné à favoriser leur bien-être quotidien.

C'est cependant à ces personnes de décider. N'oubliez pas qu'une personne âgée peut avoir besoin de temps pour changer ses habitudes.

Cet outil constitue un repérage des risques de premier niveau ; il est destiné à être adapté et à s'intégrer dans une démarche d'évaluation globale.

Si des travaux vous semblent nécessaires, n'hésitez pas à faire le lien avec les services spécialisés. Ils sauront faire un diagnostic, un chiffrage et enclencher les demandes de prise en charge.

## MODE D'EMPLOI

Pour chaque pièce, répondez aux questions en cochant la case oui ou non.

Dans chaque cas, il vous est possible d'apporter un commentaire ou suggérer une astuce complémentaire pour remédier au problème repéré.

En fin de guide, une série d'annexes vous est présentée, sur des informations pratiques vous permettant de :

- > contacter ou recommander les organismes auprès desquels obtenir aide et conseil pour des travaux dans un logement ;
- > connaître le type de spécialiste auquel recourir selon la nature des aménagements ou des travaux à réaliser ;
- > transmettre à la personne âgée la synthèse de votre repérage.

Chaque couleur de question correspond à une thématique :

- généralités sur le logement
- sécurité et accès
- électricité, installations électriques
- revêtements de sols
- mobilier, aménagement des pièces
- plomberie, canalisations

N'hésitez pas à faire remonter vos astuces auprès de votre réseau.

## PROGRAMME DE MISE EN SÉCURITÉ DU LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

### Outil de repérage des risques d'accidents domestiques

DESTINÉ AUX PROFESSIONNELLS  
DE L'INTERVENTION À DOMICILE



# Sommaire



# Entrée / Perron / Jardin

1 ENTRÉE / PERRON / JARDIN ..... p. 4

2 SALON / SALLE À MANGER ..... p. 5

3 CUISINE ..... p. 7

4 ESCALIERS / COULOIRS ..... p. 10

5 CHAMBRE 1 ..... p. 11

6 CHAMBRE 2 ..... p. 13

7 TOILETTES ..... p. 15

8 SALLE DE BAIN ..... p. 17

9 OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE LOGEMENT ..... p. 19

10 ANNEXE 1 ..... p. 20  
*Où se faire aider et conseiller ?*

11 ANNEXE 2 ..... p. 23  
*Aide mémoire*

12 NOTES ..... p. 24

13 SYNTHÈSE ..... p. 26

**1. L'éclairage permet un déplacement facile (la lumière est suffisante mais n'éblouit pas).**

OUI  NON

ASTUCES :

- > Réduire ou augmenter la puissance des ampoules.
- > Déplacer et multiplier les éclairages.
- > Éclairer indirectement les coins sombres.

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

**2. Les interrupteurs sont faciles d'accès et identifiables.**

OUI  NON

ASTUCES :

- > Éviter les interrupteurs de type à levier phosphorés.
- > Installer un détecteur de mouvement.
- > Éclairer indirectement les coins sombres.

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

**3. Marches - escaliers : une main courante est présente et solide.**

OUI  NON

ASTUCE :

- > Si les marches sont glissantes, recouvrir leurs bords d'une bande antidérapante, éventuellement phosphorés.

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

**4. Le sol et les abords de la maison sont régulièrement dégagés des feuilles et autres végétaux glissants.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

**5. La porte de l'immeuble est facile à ouvrir.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

# Salon / Salle à manger



**1. L'éclairage permet un déplacement facile (la lumière est suffisante mais n'éblouit pas).**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES : .....

ASTUCES :  
 > Changer les abat-jour, réduire ou augmenter la puissance des ampoules, déplacer et multiplier les éclairages.  
 > Installer un obtuseur de mouvement permettant le déclenchement de la lumière.

**2. Les interrupteurs sont faciles d'accès et identifiables même si la pièce est sombre (ex : la nuit, le soir...).**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES : .....

ASTUCES :  
 > Entourer les interrupteurs de ruban adhésif photoluminescent.  
 > Déplacer les interrupteurs près des portes d'accès.

**3. L'aménagement de la pièce permet un déplacement aisé.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES : .....

ASTUCES :  
 > Laisser les couloirs de circulation larges.  
 > Fixer les fils aux murs.  
 > Éviter les prises multiples et les rallonges.

**4. Le mobilier est stable et offre des points d'appui dans les déplacements.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES : .....

**5. Les canapés ou fauteuils permettent à la personne de se relever facilement.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES : .....

ASTUCE :  
 > Si les sièges sont trop bas, installer des pieds de rehaussement.

# Salon / Salle à manger

**6. Les objets les plus utilisés (téléphone, télécommande TV...) sont facilement accessibles.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES : .....

**7. Les tapis sont fixés au sol avec un ruban adhésif double face ou enlevés.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES : .....

ASTUCE :  
 > Éviter les tapis dans les passages les plus fréquentés.



# Cuisine

1. L'éclairage permet un déplacement facile (la lumière est suffisante mais n'éblouit pas). OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCES :  
 > Réduire ou augmenter la puissance des ampoules.  
 > Installer un détecteur de mouvement permettant le déclenchement de la lumière.

2. Les interrupteurs sont faciles d'accès et identifiables même si la pièce est sombre (ex : la nuit, le soir...). OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCES :  
 > Entourer les interrupteurs de ruban adhésif phosphorescent.  
 > Déplacer les interrupteurs près des portes d'accès.

3. Un système (lié à la chaudière ou au robinet) permet de contrôler la température de l'eau. OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

4. Le tuyau d'acheminement en gaz de la cuisinière est changé avant la date limite. OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

5. L'installation électrique semble correcte (absence de fils dénudés, de prises multiples surchargées). OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

# Cuisine

6. Les équipements ménagers (four, cuisinière, évier, réfrigérateur, micro-ondes...) sont stables, facilement accessibles et bien éclairés. OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

7. Les plans de travail sont suffisants et permettent de poser facilement les accessoires. OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

8. Le mobilier est stable et offre des points d'appui pour les déplacements. OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

9. L'aménagement de la pièce permet un déplacement aisé. OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCES :  
 > Laisser les couloirs de circulation larges.  
 > Fixer les fils aux murs.  
 > Éviter les sièges inutilisés.  
 > Éviter la pose de tapis sur les sols.

10. Les produits dangereux sont dans leur emballage d'origine. OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

11. Les produits les plus utilisés sont rangés à bonne hauteur (entre le niveau des yeux et celui des hanches). OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :



# Escaliers / Couloirs

12. Les ustensiles de cuisine sont en bon état, les poignées de casserole sont bien fixées.

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

13. Les produits alimentaires (congelés, frais, en conserve) sont toujours consommables (date de péremption non dépassée).

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

14. Les appareils ménagers (fer à repasser, aspirateur, etc.) semblent en bon état, les fils ne sont pas dénudés.

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

15. La surface du sol est régulière, elle ne présente pas d'aspérités, elle n'est pas glissante même mouillée.

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

ASTUCE :  
 > Poser un tapis antidérapant au bas de l'escalier.

1. L'éclairage permet un déplacement facile (la lumière est suffisante mais n'éblouit pas).

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

ASTUCES :  
 > Réduire ou augmenter la puissance des ampoules.  
 > Espacer et multiplier les éclairages.  
 > Utiliser un détecteur de mouvement permettant le déclenchement de la lumière.

2. Les interrupteurs sont faciles d'accès (en haut et en bas des escaliers) et identifiables.

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

ASTUCES :  
 > Encadrer les interrupteurs de ruban adhésif photoréactif.  
 > Déplacer les interrupteurs près des portes d'accès.

3. Une main courante est présente et solide tout le long de l'escalier.

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

ASTUCE :  
 > Un siège est accessible en haut de l'escalier et permet à la personne de se reposer.

4. Les escaliers ne sont pas encombrés d'objets.

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

5. Les marches sont stables.

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

# Chambre 1



**1. L'éclairage permet un déplacement facile (la lumière est suffisante mais n'éblouit pas) - l'interrupteur de la lampe de chevet est accessible depuis le lit**

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCES :

- > Changer les abat-jour, réduire ou augmenter la puissance des ampoules, déplacer et multiplier les éclairages.
- > Fixer l'interrupteur de la lampe de chevet.

**2. Les interrupteurs sont faciles d'accès et identifiables même si la pièce est sombre (ex : la nuit, le soir...)**

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCES :

- > Encadrer les interrupteurs de ruban adhésif phosphorescent.
- > Déplacer les interrupteurs près des portes d'accès.

**3. L'aménagement de la pièce permet un déplacement aisé.**

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCES :

- > Laisser les couloirs de circulation larges.
- > Fixer les fils aux murs.
- > Éviter les prises multiples et les rallonges éteinq ues.

**4. Le mobilier est stable et offre des points d'appui dans les déplacements.**

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

**5. Le lit permet à la personne de se relever ou de s'asseoir facilement**

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCE :

- > Si le lit est trop bas, installer des plots de rehaussement.

# Chambre 1

**6. Les fauteuils permettent à la personne de se relever facilement.**

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCE :

- > Si les sièges sont trop bas, installer des plots de rehaussement.

**7. Les objets les plus utilisés (téléphone, télécommande TV...) sont facilement accessibles.**

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

**8. Les tapis sont fixés au sol avec un ruban adhésif double face ou enlevés.**

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCE :

- > Éviter les tapis dans les passages les plus fréquentés.

# Chambre 2



**1. L'éclairage permet un déplacement facile (la lumière est suffisante mais n'éblouit pas) - l'interrupteur de la lampe de chevet est accessible depuis le lit.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCES :

- > Chercher les interrupteurs, vérifier ou augmenter la puissance des ampoules, déplacer et multiplier les éclairages.
- > Fixer l'interrupteur de la lampe de chevet.

**2. Les interrupteurs sont faciles d'accès et identifiables même si la pièce est sombre (ex : la nuit, le soir...).**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCES :

- > Enrouler les interrupteurs de ruban adhésif phosphorescent.
- > Déplacer les interrupteurs près des portes d'accès.

**3. L'aménagement de la pièce permet un déplacement aisé.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCES :

- > Laisser les couloirs de circulation larges.
- > Fixer les fils aux murs.
- > Éviter les prises multiples et les milieux électriques.

**4. Le mobilier est stable et offre des points d'appui dans les déplacements.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

**5. Le lit permet à la personne de se relever ou de s'asseoir facilement.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCE :

- > Si le lit est trop bas, installer des pieds de renforcement.

**6. Les fauteuils permettent à la personne de se relever facilement.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCE :

- > Si les sièges sont trop bas, installer des pieds de renforcement.

**7. Les objets les plus utilisés (téléphone, télécommande TV...) sont facilement accessibles.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

**8. Les tapis sont fixés au sol avec un ruban adhésif double face ou enlevés.**

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR : OUI  NON

COMMENTAIRES :

ASTUCE :

- > Éviter les tapis dans les passages les plus fréquentés.

# Toilettes



## Toilettes

6. La surface du sol est régulière, elle ne présente pas d'aspérités, elle n'est pas glissante même mouillée.

OUI  NON

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

1. L'éclairage permet un déplacement facile (la lumière est suffisante mais n'éblouit pas).

OUI  NON

ASTUCES :

- > Réduire ou augmenter la puissance des ampoules.
- > Installer un détecteur de mouvement permettant le déclenchement de la lumière.

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

2. Les interrupteurs sont faciles d'accès et identifiables même si la pièce est sombre (ex : la nuit, le soir...).

OUI  NON

ASTUCES :

- > Entourer les interrupteurs de ruban adhésif phosphorescent.
- > Déplacer les interrupteurs près des portes d'accès.

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

3. Le siège des toilettes permet à la personne de s'asseoir et de se lever facilement.

OUI  NON

ASTUCE :

- > Installer un réhausseur de toilettes.

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

4. Une barre d'appui permettant de se lever est présente et accessible.

OUI  NON

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

5. La porte des toilettes est équipée d'une serrure pouvant s'ouvrir de l'extérieur.

OUI  NON

OUI  NON

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :

COMMENTAIRES :

# Salle de bain



<b>1. L'éclairage permet un déplacement facile (la lumière est suffisante mais n'éblouit pas).</b>	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :	
COMMENTAIRES :	
<b>ASTUCE :</b> > Réajuster ou rogner la puissance des ampoules.	
<b>2. Les interrupteurs sont faciles d'accès et identifiables même si la pièce est sombre (ex : la nuit, le soir...).</b>	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :	
COMMENTAIRES :	
<b>ASTUCES :</b> > Enrouler les interrupteurs de ruban adhésif phosphorescent. > Déplacer les interrupteurs près des portes discutées.	
<b>3. L'installation électrique semble correcte.</b>	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :	
COMMENTAIRES :	
<b>4. Un système (lié à la chaudière ou aux robinets) permet de contrôler la température de l'eau.</b>	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :	
COMMENTAIRES :	
<b>5. L'aménagement de la pièce permet un déplacement aisé.</b>	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :	
COMMENTAIRES :	
<b>ASTUCES :</b> > Laisser les couloirs de circulation larges. > Éviter les fils sur murs. > Pour faciliter l'ouverture de la porte, éviter de surcharger le porte-manteau qui peut y être fixé.	

<b>6. La baignoire ou la douche possède une barre d'appui.</b>	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :	
COMMENTAIRES :	
<b>ASTUCE :</b> > Installer un siège adapté à la baignoire ou à la douche, ou une planche posée sur la baignoire, ou un marche-pieds pour faciliter l'accès.	
<b>7. La baignoire ou la douche possède un tapis ou des bandes antidérapantes.</b>	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :	
COMMENTAIRES :	
<b>8. Les objets les plus couramment utilisés sont facilement accessibles (à une hauteur située entre le niveau des yeux et celui des hanches).</b>	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :	
COMMENTAIRES :	
<b>9. La porte de la salle de bains est équipée d'une serrure pouvant s'ouvrir de l'extérieur ; elle s'ouvre vers l'extérieur.</b>	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :	
COMMENTAIRES :	
<b>10. La surface du sol est régulière, elle ne présente pas d'aspérités, elle n'est pas glissante même mouillée.</b>	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :	
COMMENTAIRES :	
<b>ASTUCE :</b> > Prévoir un tapis antidérapant et le renouveler en cas d'usure.	



# Observations complémentaires sur le logement

1. Le système de chauffage ne présente pas de risque de brûlure.

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :  OUI  NON

COMMENTAIRES :  OUI  NON

2. La chaudière et le chauffe-eau sont régulièrement contrôlés ; les cheminées sont ramonées.

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :  OUI  NON

COMMENTAIRES :  OUI  NON

3. Des détecteurs de fumée sont installés.

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :  OUI  NON

COMMENTAIRES :  OUI  NON

4. Les fenêtres ne présentent pas de danger (présence de garde-corps).

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :  OUI  NON

COMMENTAIRES :  OUI  NON

5. Les volets sont facilement accessibles.

AMÉNAGEMENTS À PRÉVOIR :  OUI  NON

COMMENTAIRES :  OUI  NON

**ASTUCE :**  
 > Installer un système de barres de crochets pour améliorer l'accessibilité.

# Où se faire aider et conseiller ?

## Organismes d'information et de conseil

**1 POUR UNE PREMIÈRE ORIENTATION**  
 > Les CLIC (Centres locaux d'information et de coordination gérontologique)

Il s'agit de guichets d'accueil de proximité, qui informent, conseillent et orientent les personnes à différents niveaux : habitat et environnement matériel, accès aux droits (aides au montage de dossiers de demande d'allocation de logement, de financement pour l'adaptation du logement, etc.), mais aussi vie sociale, santé et accès aux soins. Leur grand intérêt est de donner accès aux réseaux de la région.

Pour connaître l'adresse du CLIC le plus près de chez vous, renseignez-vous auprès de votre mairie ou sur le site internet :

<http://clic-infopersonnes.agesas.gouv.fr/clic/vp/clic/icone/uneRecherche.do>

**2 POUR UNE EXPERTISE TECHNIQUE**  
 > Les PACT

Le mouvement PACT est le premier réseau associatif national au service des personnes et de leur logement. Il est composé d'associations et d'organismes répartis sur tout le territoire national, adhérents à la Fédération des PACT. Ses membres partagent un projet associatif commun qui vise à :

- produire une offre de logement à loyer maîtrisé favorisant la diversité de l'habitat dans les villes et les pays ;
- adapter l'habitat aux besoins et aux usages ;
- combattre l'habitat insalubre et indécent ;
- travailler à la mise en œuvre d'accès durables des plus démunis à un logement et assurer leur accompagnement.

Il n'est pas toujours aisé de savoir quels types de travaux effectuer, quelles sont les aides qui peuvent être accordées, ni même de choisir parmi ces aides celle qui est la plus appropriée à sa situation. C'est pourquoi il est vivement conseillé, avant toute décision, de s'adresser directement au centre PACT le plus proche de son domicile.

Cet organisme spécialisé d'intérêt général donne tous les conseils utiles, recense les aides auxquelles les personnes peuvent prétendre et accomplit même les démarches nécessaires en fonction des dossiers des personnes. Il existe un centre PACT dans chaque département. Pour en connaître l'adresse, renseignez-vous auprès de votre mairie ou sur le site internet :

<http://www.pact-habitat.org>

**3 POUR DES CONSEILS JURIDIQUES, FINANCIERS ET FISCAUX SUR LE LOGEMENT**

> L'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement)

L'ANIL est chargée de l'animation et du développement du réseau. Elle suscite la création des ADIL, accorde un avis favorable ouvrant droit à l'agrément du ministère chargé du logement, et apporte un appui permanent au fonctionnement des ADIL existantes, en matière de documentation, d'information, de formation et d'études.

<http://www.anil.org>

> Les ADIL (Agences départementales d'information sur le logement)

Les agences départementales d'information sur le logement assurent au plan local le conseil aux particuliers. Elles sont présentes dans la plupart des départements.

Chaque ADIL offre gratuitement aux particuliers un conseil complet sur tous les aspects des problèmes juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.

Nombre d'entre elles disposent d'un fichier de tous les logements neufs à la vente, à la location et des lotissements. Les ADIL analysent en outre l'information recueillie auprès du public et de ses partenaires.

Pour en connaître l'adresse, renseignez-vous auprès de votre mairie ou sur le site internet :

<http://www.anil.org/votre-adil/index.html>

# Organismes de financement

## 4 POUR L'ACCOMPAGNEMENT, L'ÉCOUTE, L'INFORMATION, L'ORIENTATION, LE SOUTIEN ET L'AIDE AUX PERSONNES EN DIFFICULTÉ

> Les CCAS (Centres communaux d'action sociale)

Les Centres communaux d'action sociale apportent un soutien pour toutes les démarches concernant le logement, l'aide sociale légale, l'aide sociale facultative...

Les CCAS servent de relais et orientent les personnes âgées vers les organismes répondant à leur demande.

<http://www.uncces.org>

## 5 POUR TROUVER UN LIEU DE DIALOGUE, D'INFORMATION ET DE RÉFLEXION

> Le CODERPA

Le Comité départemental des retraités et personnes âgées est un comité à caractère consultatif.

Il constitue un lieu de dialogue, d'information et de réflexion au sein duquel les représentants des retraités et personnes âgées participent à l'élaboration des mesures de toute nature les concernant avec les professionnels et les principaux organismes chargés de mettre en œuvre les actions en leur faveur au sein du département.

Pour connaître l'adresse du CODERPA le plus près de chez vous, renseignez-vous sur le site internet :

<http://www.coderpa.com>

## 1 POUR LE FINANCEMENT DU GROS ŒUVRE

> L'ANAH (Agence nationale de l'Habitat)

Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement, de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements privés existant.

C'est l'organisme à contacter pour les travaux de gros œuvre. L'Agence nationale de l'Habitat attribue des subventions pour améliorer le confort dans des logements privés.

Elle ne prend pas en charge les travaux de petit entretien ou d'embellissement.

La nature des travaux doit permettre d'améliorer l'habitat en matière de sécurité, de confort, d'isolation acoustique, de salubrité, d'équipement, d'accessibilité, d'adaptation aux personnes handicapées et permettre d'économiser l'énergie.

Il est nécessaire de satisfaire à certains critères pour bénéficier de cette aide :

- Il faut être propriétaire occupant ou propriétaire bailleur si le locataire occupe le logement à titre de résidence principale ;

- des conditions de ressources sont aussi à respecter ;

- il faut effectuer les travaux dans un logement achevé depuis au moins quinze ans, et occuper ou louer le logement après les travaux à titre de résidence principale (pendant six ans pour le propriétaire occupant et neuf ans pour le propriétaire bailleur). Les travaux doivent être réalisés par des professionnels.

- enfin, il ne faut jamais commencer les travaux avant d'avoir obtenu l'autorisation de L'ANAH.

Le montant de la subvention est variable :

- pour les propriétaires occupants, il est de 20 à 35 % du coût des travaux subventionnables ;

- pour les propriétaires bailleurs, il est de 15 à 70 % du coût des travaux subventionnables et fonction du montant du loyer pour le locataire.

Pour tous renseignements, vous pouvez vous adresser à la délégation départementale de l'ANAH et/ou à la Direction départementale de l'Équipement (DDE).

Pour en connaître l'adresse, renseignez-vous auprès de votre mairie ou sur le site Internet :

<http://www.anah.fr>

## 2 LES AIDES DES CAISSES DE RETRAITE

Certaines caisses de retraite peuvent financer les travaux d'équipement (barre d'appui, élargissement de porte...), d'entretien (plomberie, chauffage, sanitaires...) ou d'amélioration du logement.

Pour les propriétaires, elles peuvent également subventionner la remise en état du gros œuvre de leur habitation.

Pour la Cnav, le montant de cette subvention peut couvrir une partie du coût des travaux, selon les ressources des demandeurs dans la limite d'un plafond fixé au niveau national.



# PROGRAMME DE MISE EN SÉCURITÉ DU LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

# PROGRAMME DE MISE EN SÉCURITÉ DU LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

## Repérage réalisé :

Le ...../...../.....

Par .....

Au domicile de M.  Mme  Mlle

Adresse .....

Statut du résident : Propriétaire  Locataire   
Parc public  Parc privé   
Type de logement : Appartement  Maison

Téléphone .....

Accompagné de .....

Sur demande de .....

## Synthèse du repérage des risques d'accidents domestiques à votre domicile

### DES AMÉLIORATIONS PEUVENT ÊTRE APPORTÉES CONCERNANT :

L'ÉCLAIRAGE / LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

LA PLOMBERIE / LES CANALISATIONS

LES REVÊTEMENTS DE SOL

LE MOBILIER / L'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DES PIÈCES

LES ACCÈS / LA CIRCULATION ENTRE LES PIÈCES





## HISTORIQUE DU DOCUMENT

Version	Date	Origine et description des évolutions
Contrainte	2/4/2010	Version intégrant les commentaires de M. BOURDEAU, A. ZARLI et S. REBAUDO (CSTB, département TIDS, division IIS).

## AMELIORER LA CONNAISSANCE DES BESOINS POUR PERMETTRE AUX ACTEURS D'ADAPTER LES LOGEMENTS

### Prescrite après le diagnostic d'autonomie

Éléments de proposition

Provisoire/définitif : Provisoire Date : 02/04/10  
 Nombre de pages : 10 Référence : IIS-10-114-RE  
 Auteur : A. ANFOSSO Version ou fichier source : C:\Users\anfosso\Documents\Mes projets\PROJET CNR SADA et CEN H&L\Mme Boulimier\Mission\_Madlene Boulimier (2).docx

## SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1.1 OBJETIF DU DOCUMENT.....	3
1.2 AVANT-PROPOS.....	3
2 PROPOSITION.....	4
2.1 DIAGNOSTIC DE L'AUTONOMIE.....	4
2.1.1 <i>Diagnostic du besoin de la personne</i> .....	4
2.1.2 <i>Diagnostic de l'habitat de la personne</i> .....	5
2.2 PRESCRIPTION POUR L'AUTONOMIE.....	5
2.3 CONCLUSION.....	5
3 ANNEXE : PROPOSITION CEN H&L.....	7

## INTRODUCTION

### 1.1 OBJECTIF DU DOCUMENT

Ce document de travail fait suite au rapport faisant état de trente deux propositions pour adapter l'habitat aux nouveaux besoins et enjeux liés au vieillissement démographique que Madame BOULMIER remit à Monsieur APPARU le 7 octobre 2009.

Dans la nouvelle mission confiée à Madame BOULMIER par Monsieur APPARU, il souhaite la poursuite de la réflexion pour étudier la faisabilité de certaines de ces propositions dans le contexte posé par le rapport remis le 7 octobre 2009.

Ce document illustre en particulier des propositions concernant « la réflexion sur un cadre de collaboration et de réflexion entre les différents acteurs intervenant dans le domaine de l'adaptation des logements : énergie, bâtiment (Fédération française du bâtiment, artisanat), logement (Union sociale de l'habitat, syndicats de copropriétaires, ...), nouvelles technologies, aménagement, filière électrique ».

### 1.2 AVANT-PROPOS

Ces propositions concernent des pistes de méthodes qui reposent sur l'implication de l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'adaptation des logements, sans oublier les acteurs sociaux-médicaux, car ils sont en première ligne de la connaissance et de la définition du besoin de l'usager, principal intéressé par les solutions qui lui permettront de gérer son autonomie.

## 2 PROPOSITION

A n'importe quel moment de notre vie, nous pouvons faire face à une perte d'autonomie : pour nos proches ou pour nous-mêmes.

Cette réalité est désormais reconnue à tous les échelons des responsabilités publiques, qu'elles soient nationales ou régionales. Typiquement, chaque département est aujourd'hui responsable des actions sociales et médicales nécessaires à ses habitants. La politique de décentralisation a ainsi permis aux équipes médico-sociales des départements de travailler au quotidien avec une meilleure écoute des besoins et une plus grande proximité. Au niveau des communes, on trouve également des services sociaux qui assistent les personnes âgées en perte d'autonomie. Les besoins en terme d'aménagement et d'hébergement sont identifiés aujourd'hui principalement sur le terrain par les aidants sociaux médicaux et sont relayés par les services de logements des collectivités locales ou régionales.

Au demeurant, la perte d'autonomie potentielle reste souvent difficile à admettre et il est nécessaire, par l'information, la formation et jusqu'à la réglementation, de rappeler les exigences nécessaires pour l'amélioration de l'autonomie et du mieux-vivre des personnes fragiles.

### 2.1 DIAGNOSTIC DE L'AUTONOMIE

De notre point de vue, pour faire face à la demande accrue des besoins de prise en charge de personnes fragiles, il est nécessaire de développer des classifications, des référentiels et des méthodes qui doivent faciliter le travail des prescripteurs, des maîtres d'œuvres, des entreprises (en particulier des PME) du bâtiment et des aidants bénévoles et professionnels. En effet, il manque un lien entre le besoin de la personne et son contexte actuel d'hébergement d'une part, et d'autre part l'identification d'une solution médico-socio-économique adaptée et la mise en œuvre de cette solution.

Nos propositions s'articulent dès lors autour de deux volets (avec leur méthode et outils supports) d'évaluation. Le premier volet consiste à évaluer finement *en soit* <sup>1</sup> le besoin de la personne selon le critère médical et/ou social puis selon le critère économique. Le second volet considère le logement et son environnement : l'état initial avant adaptation sans prise en compte du niveau d'autonomie de la personne et son évolution vers l'habitat correspondant au besoin évalué.

L'objectif de ces deux volets est la prescription d'aide technique c'est-à-dire l'identification d'une solution adaptée au besoin, la définition des moyens et de la durée de sa mise en œuvre, et intégrant également l'évaluation de son coût global.

Le diagnostic de l'autonomie<sup>1</sup> est ainsi constitué du diagnostic du besoin de la personne et du diagnostic de l'habitat.

#### 2.1.1 Diagnostic du besoin de la personne

Il s'agit d'évaluer les besoins sociaux, médicaux et économiques de la personne. Ces éléments sont aujourd'hui en partie identifiés à travers les grilles d'évaluation AGGIR mais nécessitent de mieux préciser les besoins de la personne pour mieux prendre en compte l'ensemble des aides techniques et humaines potentielles. En outre, il est possible, à partir d'une catégorisation des besoins, d'en déduire les aides humaines ou techniques à envisager.

<sup>1</sup> Signifiés la mission vivre chez soi du secrétaire d'Etat chargé des aînés (Nora Berra) et en particulier le groupe de travail diagnostic autonomie habitat confié au CSTB.

Cette analyse doit permettre de connaître en particulier les besoins de la personne en termes de mobilité (physique et/ou psychologique), de capacité cognitive et sensorielle, de relation sociale et familiale<sup>2</sup>, d'accessibilité urbaine et d'accessibilité au logement.

### 2.1.2 Diagnostic de l'habitat de la personne

Ce diagnostic doit intégrer les critères d'accessibilité classiques et déjà imposés par la réglementation accessibilité. Au demeurant, ces critères restent insuffisants : il faut aller plus loin et définir une échelle de capacité de l'habitat à compenser l'autonomie.

Pour ce faire, il est nécessaire d'avoir une vision globale de l'accessibilité en intégrant les contraintes liées à l'environnement extérieur et intérieur du logement de la personne : chemin de parcours de la personne, au regard de l'accessibilité à son environnement urbain jusqu'à l'accessibilité à son logement. En particulier, la possibilité d'accès aux commerces et aux services doit être concrètement identifiée.

L'ergonomie du domicile et le potentiel d'évolution et de transformation du logement et de ses équipements sont à prendre en compte dans cette échelle<sup>3</sup> d'évaluation de l'habitat.

En outre, profitant de ce travail d'évaluation et de cartographie de l'habitat et de son environnement, il est possible de préciser les alternatives d'hébergement locales à chaque lieu d'habitation évalué (EHPAD, résidences intergénérationnelles, résidences de services, résidences proches des commerces, résidences accessibles...).

## 2.2 PRESCRIPTION POUR L'AUTONOMIE

La prescription de l'autonomie souhaitée est celle qui permet d'accomplir un projet de vie en tenant compte des données sociales, médicales et environnementales de l'individu.

L'objectif visé par la prescription d'une solution est la réalisation de services dans un environnement adapté aux besoins de la personne. C'est un ajustement entre des prestations de services à domicile et d'assistance et des adaptations techniques dans les logements qui répondent aux besoins de vie autonome d'un individu fragile.

L'objectif de la prescription est la mise en place et l'organisation de services à domicile fournis par une aide humaine (aidants professionnels et aidants bénévoles), se réalisant dans un environnement fonctionnel et technique rendant autonome et sécurisant la personne en dehors de la visite des aidants. En outre un environnement adapté doit tenir compte de l'intervention des aidants : il est gage de la qualité et de l'efficacité des services rendu par les aidants.

Il s'agit aussi d'évaluer (de chiffrer) le coût de compensation de perte d'autonomie d'une personne pour lui permettre la réalisation de son projet de vie compte-tenu de ses besoins « sociaux-médicaux » et « environnementaux » identifiés par le diagnostic autonomie.

## 2.3 CONCLUSION

Le diagnostic habitat détermine l'état initial du logement pour faire évoluer l'habitat vers celui correspondant au besoin. La prescription technique d'une solution et l'évaluation de son coût et de sa durée de mise en œuvre sont essentielles.

<sup>2</sup> La relation familiale pour se préciser l'évaluation d'un hébergement protégé par un membre de la famille de la personne âgée

Dans le cadre de l'appel à projet de centre expert lancé par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) fin 2009 et le Centre National de Référence Santé à Domicile (CNR SADA), le CSTB a été désigné pour porter la proposition de mise en place du Centre Expert National Habitat et Logement (CEN H&L). Ce centre expert vise à fédérer l'ensemble des acteurs nationaux répartis sur les territoires régionaux qui ont expérimenté des solutions favorisant le maintien à domicile et l'autonomie. En s'appuyant sur un réseau d'acteurs du domaine le CEN H&L souhaite promouvoir, évaluer et expérimenter les aides techniques. Il vise en outre à conseiller, orienter, aider, former les acteurs impliqués dans la prescription, la mise en œuvre, l'utilisation de ces aides techniques (voir description du dossier du CEN H&L en annexe).

Le centre CEN H&L est un instrument visant à faire collaborer et travailler ensemble vers un même objectif les différents acteurs intervenant dans le domaine de l'adaptation des logements. Il poursuit engager en priorité cette démarche de développement de méthodes qui permettent la prescription de solutions et l'intégration de toute la chaîne : de la définition des besoins à la production de logements adaptés.

La prescription du besoin de l'individu doit permettre de spécifier compte tenu du diagnostic de l'habitat la solution à mettre en œuvre. Les coûts d'investissements (travaux, réhabilitation, installation) prescrits doivent être évalués. Une cartographie (ou nomenclature) des travaux et aides techniques doit être mise en place ou complétée à l'instar de la nomenclature sécurité sociale (ex. NGAP, CCAM).

Il y a de nombreuses expériences et modèles déjà mis en place localement. Il faut reprendre ces bonnes expériences et méthodes, les améliorer si possible et les mettre à disposition du plus grand nombre.

### 3 ANNEXE : PROPOSITION CEN H&L

Extrait du dossier de candidature de Centre Expert National Habitat et Logement porté par le CSTB auprès de la CNSA et du CNR SADA et soumis le 15/1/2010.

#### Introduction

Le centre d'analyse stratégique estime que « la France se trouve dans une situation paradoxale : les offres opérationnelles sur le marché restent rares alors que les projets et les expérimentations foisonnent ». Le développement de ce secteur sera conditionné par la capacité des acteurs de l'écosystème à lever un certain nombre de freins et de contraintes :

- Une filière non mûre et non structurée qui ne permet ni le développement de l'offre et de la demande ni l'évaluation des produits sur le marché ;
- Le coût élevé des aides techniques et les difficultés à trouver des financements adaptés ;
- Des technologies qui ne s'intègrent pas toujours de manière harmonieuse dans la vie et dans l'habitat de la personne par défaut de prise en compte des besoins et des utilisateurs ;
- Une méconnaissance de la part des professionnels du secteur médico-social, un déficit de formation des installateurs et des aidants, des aspects éthiques, sociaux et réglementaires encore non maîtrisés.

#### Objectif

Le CEN Habitat et Logement a un pour responsabilité de proposer des activités de veille, d'essais et d'observation, de formation continue ou encore de promotion de la recherche en s'appuyant sur un noyau dur de professionnels du handicap, de la dépendance, en lien étroit avec le secteur de la construction.

En outre il impliquera un ou plusieurs organismes de recherche.

Pour cela, il s'appuiera sur un réseau de partenaires intervenant déjà dans tous les domaines susceptibles de répondre le mieux au champ de la compensation du handicap et de la dépendance et qui contribueront au fonctionnement du centre par une mise à disposition directe d'expertises et de moyens.

C'est dans ce cadre que s'inscrit la candidature portée par le CSTB pour proposer un CEN - Habitat, qui se fixe comme objectif de soutenir le développement et la diffusion d'aides techniques destinées au logement ou à l'habitat de la personne dépendante.

La thématique habitat et logement concerne tous les lieux de vie de la personne fragile, qu'il s'agisse de son logement personnel, d'un hébergement par sa famille ou dans un établissement spécialisé de type EHPAD, mais concerne aussi l'impact du « bâtiment » sur la qualité de vie et la santé de ses occupants.

Cette thématique doit adresser tout autant la problématique de l'adaptation du bâti et notamment son accessibilité, que la mise à disposition de solutions qui permettent d'offrir des conditions optimales pour le développement des relations entre les usagers et les aidants et le maintien à domicile des personnes fragilisées.

#### Périmètre thématique adressé par le projet de CEN

L'ambition du CEN Habitat est donc d'identifier et d'aider à l'évolution coordonnée et intégrée des leviers d'un développement pour l'humain dans un habitat :

- De développer une économie (en particulier du logement et de l'environnement bâti) qui prenne une responsabilité sociale forte et développe de nouveaux modèles de création de services et d'activités – en s'appuyant en particulier sur une économie de la connaissance aujourd'hui permise par les TIC.
- A même de mieux garantir et préserver son autonomie et d'aider à compenser ses déficiences, et d'améliorer la prise en compte de sa santé – en particulier au regard de des risques

émergents pour la santé liés à la pollution de l'air, à l'exposition aux produits chimiques, à la pollution de l'eau, aux nanotechnologies, aux champs électromagnétiques et aux rayonnements optiques, etc. ;

Une telle ambition pose un certain nombre de questions (décrites plus loin dans le texte), dont les réponses sont à construire collectivement dans une approche de création de valeurs en réseaux à la fois :

- avec les acteurs nationaux, les acteurs des territoires, les décideurs économiques, les responsables associatifs et les acteurs de la vie civile, les spécialistes et les chercheurs des TIC, les sociologues qui se penchent sur l'évolution et l'adaptation de l'habitat, etc. ;
- à l'échelon local, au plus près des populations et de leurs besoins, souvent relayés par les associations parfois locale ou régionales qui les représentent, dans les villes et les territoires et en prenant en compte leurs spécificités.

La vision, et en découlant la mission, du CEN Habitat peuvent s'établir sur la base des **questions** fondamentales qui sont posées aux futurs réseaux d'acteurs et de partenaires du CEN :

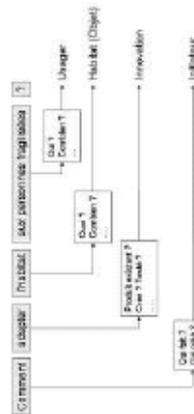
- Des nouveaux services et aides techniques sont-ils à imaginer dans le cadre de la santé, de l'autonomie, du maintien à domicile, et pour quels usages et scénarios ? Quelles technologies et infrastructures, en place ou à développer, sont-elles requises ?
  - Quelles leçons tirer des nombreux, mais indépendants et souvent isolés, projets pilotes, et plateformes d'expérimentations actuels ? Comment les évaluer, et sur quels critères ? Quelles sont les expériences réussies, et comment en extraire les bonnes leçons et les meilleures pratiques ? Comment en dériver les référentiels supports à une démarche future d'évaluation, de labellisation, de certification ?
  - Quelles priorités en termes de développement futur d'innovation et de services – dans une vision la plus exhaustive possible et qui tente d'appréhender la diversité de l'habitat et de ses occupants dans le développement des futures aides techniques ?
  - Quels sont le continuum de valeur et la chaîne des métiers impliqués dans cette évolution, et comment évoluer vers une industrialisation des produits et systèmes d'aide techniques ? Quelles organisations, et quels modèles économiques – permettant en particulier de généraliser des approches d'habitat « intelligent » pour la santé et l'autonomie, et permettre leur implantation à grande échelle et leur adoption généralisée ?
  - Quelles formations pour les acteurs (anciens et nouveaux) impliqués dans les processus constructifs ou d'adaptation et d'aménagement du logement de demain ?
  - Quelles formations, en particulier vers l'utilisateur (bénéficiaire) et vers le gestionnaire de logements, pour une meilleure perception des nouvelles aides et services, et une plus grande confiance dans le choix et la viabilité des solutions technologiques dans l'habitat qui lui seront proposés ?
  - Quelle approche et mise en œuvre pour la généralisation d'un diagnostic de l'habitat adapté à la santé, et l'autonomie et au maintien à domicile (en particulier au regard des personnes âgées ou handicapées), à partir de la prescription des solutions technologiques et services innovants en adéquation avec les besoins de la personne et la nature de l'habitat et de son environnement ? Comment mettre en œuvre une démarche de professionnalisation de la filière du diagnostic à travers la Formation professionnelle diplômante et la mise en place de structures pour la prévention et le diagnostic.
- Ainsi l'objet cible du CEN Habitat peut ainsi se positionner selon deux axes complémentaires :
- L'habitat et le logement, neufs ou réhabilités, s'appuieront sur des aides techniques (largement basées sur des équipements et des systèmes informatiques – la domotique devenant un outil essentiel pour atteindre l'objectif), afin d'apporter dans le futur confort et services adaptés aux personnes handicapées, fragilisées par la maladie, ou vieillissantes, leur offrant une plus grande autonomie et l'opportunité d'un temps de vie prolongé dans leur habitat. Le logement de demain ne sera ainsi plus un environnement auquel se heurtent les handicapés, malades ou personnes en difficulté, mais un environnement à même de prendre en compte les spécificités de santé et de handicap de l'usager ;

- la construction d'un habitat neuf ou la réhabilitation d'un habitat existant qui soit adapté et évolutive en fonction des contraintes environnementales, de santé et de déficiences des usagers, se fera dans le cadre industrialisation et d'une professionnalisation d'une filière « bâtiment & santé », intégrant à toutes les étapes du processus constructif et dans l'ensemble des composantes de la filière Construction, les problématiques et besoins de la filière Santé.

Et il s'agit de :

- décoouvrir et mutualiser les bonnes pratiques, en s'assurant de leur reproductibilité ou de leur adaptabilité aux contextes spécifiques des régions et des personnes ;
- innover à partir de la vision des scientifiques et des experts, de la disponibilité des réseaux et des technologies d'information et du potentiel de leurs usages émergents – et dans une contexte d'innovation multi-disciplinaire et multi-partenaire ;
- identifier des propositions concrètes d'expérimentations, d'élaboration de nouveaux projets de R&D, de projet pilotes à grande échelle (comme celle du quartier), et aider à leur mise en application ;
- aider le politique et le législateur à mieux cerner et berner les problématiques liées à cette thématique, pour en dériver les réglementations adaptées et le soutien le plus approprié au développement des solutions et aides techniques séduisantes ;
- proposer une approche cohérente et intégrée pour l'aide au diagnostic de l'habitat adapté, et à partir de ce cadre notionnel de diagnostic, aider à la prescription des solutions technologiques innovantes adaptées aux besoins de la personne et à la nature de l'habitat, et professionnaliser la filière du diagnostic à travers la Formation professionnelle diplômante et la mise en place de structures pour la prévention et le diagnostic.

En définitive, et pour l'exprimer de façon lapidaire, Le CEN Habitat doit répondre à la question suivante : comment adapter l'habitat aux personnes fragilisées ? Or, chacun des termes amène de nouvelles questions permettant d'appréhender les dimensions de ce périmètre :



- Qui sont les personnes fragilisées ? : quatre familles sont identifiées et constituent la dimension « Usagers » :

- Handicap & Autonomie
- Vieillesse & Maintien à domicile
- Santé à domicile & lien avec hôpital
- Santé et impact de l'habitat identifiant la problématique de l'impact de l'habitat sur la santé de tous ses occupants allant même au-delà des personnes fragilisées, dans le sens de la Prévention des accidents domestiques et des maladies liées à l'environnement.

- Quel habitat ? Quelle partie de l'habitat est concernée ? trois familles d'objet de l'habitat ont été identifiées aussi bien pour l'habitat individuel que pour l'habitat collectif et constituent la dimension « Habitat » :

- Bâti et son extérieur immédiat
- Aménagement intérieur et les équipements
- Domotique c'est-à-dire les équipements électroniques, électroniques de contrôle et de communication

- Avec quoi adapter l'habitat ? L'aide technique existe elle ? Faut il l'inventer, l'expérimenter ? 6 états, correspondant au processus de développement classique d'un produit, ont été identifiés et constituent la dimension « Innovation » :

- Recherche
- Expérimentation
- Dissémination
- Formation
- Evaluation

- Comment ? Qui fait l'adaptation et qui la paie ? Quatre familles ont été identifiées et constituent la dimension « Initiateur » :

- Aidants familiaux
- Services sanitaires (médicaux) et sociaux
- Financiers (Sécurité Sociale, mutuelles, etc.)
- Etat et Collectivités Territoriales

Le périmètre est alors illustré par la figure suivante, avec trois dimensions permettant de positionner tout type d'aide technique (AT) et d'en visualiser sa couverture, et la quatrième dimension qui présente l'évolution de l'aide technique dans le temps de sa création en recherche jusqu'à son exploitation et son évaluation :

## NOTE

Service des affaires économiques

**Objet >** Suite rencontre du 16 mars 2010 :  
dossier vieillissement

La CAPEB s'est engagée dans la réflexion relative au handicap et au vieillissement afin d'accompagner au mieux les entreprises du bâtiment qui vont intervenir sur les marchés de l'accessibilité.

A ce titre, la CAPEB est effectivement favorable à la mise en place d'un signe de reconnaissance, permettant d'identifier les entreprises qui ont fait l'effort de se préparer à réaliser des travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées.

Il s'agirait notamment pour les entreprises de se former en vue de répondre à ces marchés qui représenteront une place croissante, compte tenu de l'évolution de la pyramide des âges.

Ainsi les entreprises qui bénéficieraient, de ce label spécifique à ce marché, devraient respecter une charte, dont les engagements pourraient tourner autour des axes suivants :

- avoir suivi une formation sur la thématique de l'adaptation des logements au vieillissement des personnes,
- proposer des solutions sur-mesure reposant notamment sur une bonne maîtrise des règles de l'art (dans la plupart des cas absence de référence à des normes),
- proposer un service et des conseils adaptés aux personnes âgées, complémentaire aux travaux.

Les prérequis pour obtenir ce label pourraient être :

- la compétence des entreprises (ex. titre d'artisan),
- avoir suivi une formation spécifique (c'est-à-dire : connaissance des matériaux, mise en œuvre de nouveaux),
- capacité à offrir des services complémentaires aux travaux réalisés, c'est-à-dire : des modes d'emploi des installations....

Ce label serait porté par un organisme à compétence nationale et devrait permettre aux entreprises de proposer des offres à des prix relativement maîtrisés ; il ne s'agit pas de mettre en place une certification.

Enfin, il devrait être attribué par un organisme tiers évaluateur.

Il serait important de prévoir, sous réserve de quelques adaptations, que des entreprises titulaires de signes de reconnaissance pouvant répondre aux exigences de ce futur label, puissent en bénéficier par le jeu d'un système d'équivalence.

A titre d'exemple, le label Handibat, plus spécifiquement tourné vers l'adaptation des logements au bénéfice des personnes handicapées, pourrait intégrer, dans son module de formation, des éléments complémentaires sur le vieillissement. Ainsi, les entreprises titulaires du label Handibat pourraient bénéficier de ce nouveau label.



**Chambres de Métiers  
et de l'Artisanat**

**Assemblée Permanente**

Le Président

12 MAI 2010



Madame Muriel BOULMIER  
Directrice Générale  
Groupe CILIOPEE  
12 B rue Diderot  
47031 AGEN Cedex

Paris, le 11 MAI 2010

N/réf. : APCM / 2010-2558-D

*Dossier suivi par Christine Uribarri  
Tél. : 01 44 43 10 35 – mél. uribarri@apcm.fr*

**Objet : mission ministérielle habitat et vieillissement**

Madame la Directrice générale,

Suite à nos différents échanges, je vous renouvelle tous mes remerciements pour l'intérêt que vous portez aux actions développées dans le secteur de l'artisanat en faveur de l'accessibilité et de l'autonomie des personnes âgées et handicapées.

Dans ce cadre, j'ai le plaisir de vous adresser, comme convenu, la contribution de l'APCM confirmant notamment notre engagement à mobiliser le réseau des Chambres de métiers et de l'artisanat sur ces thématiques, en liaison avec le CNISAM et les organisations professionnelles.

Restant à votre disposition pour poursuivre cette démarche, je vous prie d'agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de mes meilleures salutations.

Alain GRISET

*P.J. : Contribution de l'APCM dans le cadre de  
la mission ministérielle « Habitat et vieillissement »*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité

ASSEMBLÉE PERMANENTE DES CHAMBRES DE MÉTIERS

12 avenue Marceau - 75008 Paris - tél. : +33 1 44 43 10 00 - télécopie : +33 1 47 20 34 48 - internet : www.artisanat.fr - courriel : info@apcm.fr

## II – Propositions de l'APCM

### II.1 - Propositions pour favoriser l'adaptation de l'habitat

Pour permettre aux entreprises artisanales de répondre à ces enjeux, l'APCM propose que des actions soient engagées à différents niveaux :

- 1) assurer la sensibilisation et la formation des artisans à l'accessibilité et à l'adaptation de l'habitat des personnes âgées et handicapées,
- 2) privilégier une approche la plus transversale possible pour faire évoluer toutes les composantes de l'offre proposée par les professionnels du bâtiment,
- 3) favoriser les synergies entre les différents acteurs concernés par cette problématique du logement et de son adaptation aux personnes à mobilité réduite (PACT-ARIM, Conseils généraux, ANAH, ...),
- 4) promouvoir les compétences des artisans offrant dans le domaine de l'accessibilité des bâtiments une prestation de qualité à leur clientèle âgée et / ou en situation de handicap, par exemple au travers d'un label pluridisciplinaire (cf. page suivante),
- 5) mettre en place des mesures financières incitatives et fiscales à destination des particuliers pour permettre la réalisation de ces travaux en liaison avec l'ensemble des acteurs concernés (Etat, conseils généraux, communes, CRAM, PACT-ARIM, ...).

### II.1 - Propositions complémentaires pour une prise en compte globale du maintien à domicile des personnes âgées

#### **1) - proposer de nouveaux soutiens (subventions, aides fiscales, ...) pour aider les entreprises artisanales à mettre en conformité leurs locaux avec la réglementation sur l'accessibilité**

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 exprime le principe « d'accès à tout pour tous » dans toutes les activités. Les entreprises artisanales qui reçoivent du public sont donc concernées par la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, quelque soit leur activité et leur taille.

Certes, cette réglementation constitue une avancée majeure pour les personnes handicapées, en améliorant considérablement les accès aux établissements. L'amélioration de l'accessibilité peut être également pour l'artisan un moyen d'élargir sa clientèle. Cependant, la mise en conformité des locaux engendre de nouvelles charges pour les entreprises artisanales qui devront être en conformité avec la nouvelle réglementation avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Il est donc nécessaire de prévoir de nouveaux soutiens (subventions, aides fiscales...) afin que les entreprises artisanales puissent dès à présent engager les frais nécessaires au respect de cette nouvelle réglementation.

### **Contribution de l'APCM dans le cadre de la mission ministérielle « Habitat et vieillissement »**

Cette contribution de l'Assemblée permanente des chambres de métiers fait suite à l'audit du Président de l'APCM, Alain Griset, par Muriel Boulmier, le 3 mars 2010, dans le cadre de la mission ministérielle « Habitat et vieillissement ».

#### I - Vieillesse de la population et accessibilité : quels enjeux pour l'artisanat ?

##### Accessibilité et adaptation du bâti au vieillissement de la population

L'accessibilité et l'adaptation de l'habitat représentent pour les entreprises artisanales du bâtiment (plus de 360 000 entreprises) à la fois un enjeu de nouveaux marchés et de développement de savoir-faire, dans un cadre réglementaire très précis.

En effet, l'artisan, quel que soit son métier (plombier, électricien, maçon, ...) accompagne ses clients dans l'amélioration du cadre de vie. En intervenant sur des travaux d'adaptation ou de rénovation de l'habitat, il permet d'intégrer des solutions évolutives et innovantes en lien avec le niveau de capacité et d'autonomie des occupants. A la fois conseiller, prescripteur et installateur, il garantit à ses clients le respect des normes et de la réglementation, qu'il s'agisse de travaux portant sur des logements ou des établissements recevant du public, et leur permet ainsi, quel que soit leur âge et leur situation, de conserver leur autonomie.

##### Accessibilité et services de proximité

L'autonomie des personnes âgées ou handicapées dans leur cadre de vie habituel doit, au-delà de leur logement et de leur habitation, prendre en compte les services utiles au confort de leur quotidien. C'est pourquoi l'artisanat de service a un rôle fondamental à jouer en proposant une offre qui tienne compte des spécificités et des besoins des personnes âgées et handicapées, pour s'habiller et se nourrir (métiers de bouche), prendre soin de soi (coiffeur et esthéticienne), nettoyer et repasser (pressing), se déplacer (taxi, ambulancier), compenser un handicap (orthoprothésiste, podoprothésiste, ...) adapter son mobilier (menuisier agencier et ébéniste), etc.

L'artisan est un acteur quotidien de tous, jeunes et moins jeunes, et peut donc apporter une offre de services spécifique pour favoriser l'autonomie, le confort et la dignité des personnes âgées qu'elles soient en zone urbaine ou en zone rurale. Il dispose du savoir-faire et de toutes les qualifications requises.

L'APCM et le réseau des CMA peuvent en effet s'appuyer sur :

- l'expérience développée dans le domaine de l'éco-construction : la méthodologie d'accompagnement des artisans du bâtiment sur le thème de l'éco-construction (sensibilisation, formation, label Ecoartisan et promotion des savoir-faire) peut tout à fait être déclinée sur la thématique de l'accessibilité, qui concerne la même cible d'entreprises. Ce dispositif mobilise la centaine de conseillers environnement du réseau des CMA, déjà sensibilisés à ce type d'approche, en liaison avec les organisations professionnelles.
- les ressources mises à disposition par le CNISAM (Centre National d'Innovation Santé, Autonomie et Métiers). Ce pôle d'innovation labellisé par le ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi est dédié aux questions de l'autonomie et de la santé dans l'artisanat, avec un volet spécifique au bâti. Sa vocation est d'accompagner et de former les artisans, les CMA et les organisations professionnelles, en lien avec les différents acteurs du secteur médico-social. Il développe une ingénierie de formation pluridisciplinaire croisant les domaines de la santé, de la réglementation et des métiers. Progressivement, ce centre de ressources nouvellement créé contribue au développement de nouveaux savoir-faire dans l'artisanat et appuie les CMA dans leur rôle de conseil aux entreprises, en favorisant la compréhension mutuelle des acteurs de la santé et des professionnels du bâtiment.
- les initiatives des organisations professionnelles, qui compte-tenu des enjeux que représente cette réglementation, se mobilisent pour accompagner les artisans et valoriser leurs compétences notamment au travers de labels professionnels (cf. ci-dessous).

## 2) Valoriser les compétences des entreprises artisanales

La mise en place d'un label permettant de promouvoir et de valoriser les compétences des artisans dans le domaine de l'accessibilité paraît pertinente dans la mesure où celui-ci ne constitue pas le seul mode de référencement des artisans.

En effet, l'articulation de cette approche avec les autres composantes de l'offre proposée par les professionnels du bâtiment, notamment dans le domaine de la maîtrise de l'énergie, du développement durable et de l'éco-construction, paraît une condition indispensable au bon déroulement de cette démarche.

La mise en place de ce label doit également être accompagnée d'une démarche active de promotion auprès des maîtres d'ouvrage.

Dans ce domaine, l'APCM propose de s'appuyer sur les stratégies définies par les organisations professionnelles concernées et de relayer ces dispositifs aux entreprises artisanales, via le réseau des CMA.

## 2) - Simplifier le dispositif CESU pour favoriser, notamment, le recours aux entreprises artisanales pour les services de proximité

Institué par la loi du 26 juillet 2005 dite « loi Borloo », le Chèque Emploi-Service Universel (CESU) concourt au développement des services à la personne et offre un avantage fiscal à ses utilisateurs.

Actuellement, seules les associations et les entreprises habilitées par l'Etat peuvent faire bénéficier à leurs clients des avantages fiscaux liés au CESU et seules les associations et les entreprises se consacrant exclusivement aux activités de services à la personne sont éligibles à l'agrément (article L129-1 du Code du travail). Ce dispositif exclut ainsi une majorité des entreprises artisanales qui n'exercent pas exclusivement des activités de services à la personne.

Pour faire bénéficier à leurs clients des avantages fiscaux liés au CESU, les artisans sont actuellement contraints d'adhérer à des structures d'interfaces, comme les coopératives qui gèrent et facturent pour le compte des entreprises les activités entrant dans le champ des services à la personne à domicile, ou de créer une nouvelle entité juridique. Or, la relation de proximité et de confiance que les artisans entretiennent avec leurs clients fait d'eux, des acteurs incontournables pour soutenir les politiques publiques visant au maintien des personnes âgées à domicile.

Il est donc nécessaire de modifier la réglementation actuelle :

- soit en autorisant directement l'habilitation des artisans selon une procédure simplifiée et sans exiger une mono-activité ;
- soit en favorisant les démarches de regroupement des artisans (exemple de coopératives).

L'APCM souhaite également le remplacement du système d'agrément par celui de la labellisation, mieux adapté au système de fonctionnement du secteur privé.

## III - Engagements de l'APCM et du réseau des Chambres de métiers et de l'artisanat(CMA)

### 1) Accompagner les entreprises artisanales

Accompagner les entreprises artisanales dans la prise en compte des évolutions normatives et réglementaires fait partie intégrante de la mission du réseau des CMA. Celui-ci comporte plus de 1000 conseillers économiques, avec, notamment, une expertise sur la normalisation, l'innovation, le développement durable et l'éco-construction.

L'APCM propose de mobiliser ces conseillers pour assurer un **relais d'information, de conseil et d'accompagnement** des artisans du bâtiment, en liaison avec le CNISAM, pôle d'innovation de la Chambre régionale de métiers et de l'artisanat du Limousin et les organisations professionnelles concernées, à l'exemple de la démarche menée dans le domaine du développement durable et de l'éco-construction.

Limoges le 6 mai 2010

A l'attention de Madame Muriel BOULMIER, Mission habitat et vieillissement

Madame la Directrice,

Nous vous remercions de l'intérêt que vous portez au secteur de l'artisanat et à notre service, le Centre National d'Innovation Santé, Autonomie et Métiers labellisé au niveau national pôle d'innovation de l'artisanat par le Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi. La Chambre de Métiers et de l'Artisanat compte tenu des caractéristiques démographiques de la région du Limousin a depuis quelques années mis en œuvre des démarches sur l'économie du vieillissement en direction des entreprises artisanales.

Dans ce cadre, notre service le CNISAM a développé sur l'adaptation de l'habitat existant aux personnes âgées et/ou handicapées différents outils d'appui aux professionnels via le réseau des chambres de métiers et de l'artisanat et les organisations professionnelles.

Lors de notre audition, nous avons eu l'occasion de vous présenter en détail notre approche qui croise les spécificités des métiers du bâtiment avec les attentes et les besoins des personnes âgées et/ou handicapées au travers d'une étroite collaboration avec les organisations professionnelles et les acteurs médico-sociaux.

Concernant l'idée d'un label « accessibilité », il nous semble en effet important, compte tenu des enjeux particuliers à différents égards du maintien à domicile des personnes, de pouvoir disposer d'un dispositif de référencement des entreprises susceptibles d'intervenir sur ce marché.

Pour autant, un tel dispositif doit demeurer suffisamment ouvert et évolutif afin de pouvoir répertorier les compétences générales mais aussi particulières et de permettre aux entreprises d'améliorer leurs compétences et d'accroître leur offre dans le domaine de l'accessibilité.

Sur un autre plan, l'accessibilité ne peut guère être appréhendée isolément mais plutôt dans le cadre d'une approche plus globale intégrant l'ensemble des principes du développement durable.

La définition d'un tel dispositif, surtout s'il se traduit par une labellisation devrait également reposer sur une large concertation réunissant l'ensemble des professionnels concernés au travers de leurs organisations professionnelles représentatives.

De part sa vocation de Pôle d'Innovation de l'Artisanat, le CNISAM peut bien entendu apporter sa contribution à la construction d'une telle reconnaissance des compétences des entreprises du bâtiment. Il est également tout disposé à fournir un accompagnement à toute demande mise en œuvre dans ce domaine.

Je vous assure de tout notre intérêt à œuvrer à l'élaboration d'une démarche ouverte et pluridisciplinaire destinée aux entreprises du bâtiment visant à favoriser la structuration du marché afin d'apporter les meilleures réponses aux personnes en perte d'autonomie.

Je vous prie de recevoir, Madame la Directrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président



Jean-Claude PIERRE

PJ : note présentation des actions du CNISAM

Pour concrétiser cette volonté, il est apparu nécessaire en Limousin de développer une culture de l'usage universel de l'accessibilité notamment en faveur des propriétaires occupant un logement existant et désireux d'apporter des adaptations. Cela passe par une totale banalisation des aménagements respectant la loi de 2005. Le corollaire est la mise en place d'actions d'information et de formation auprès des professionnels du bâtiment.

C'est pourquoi le Pôle d'Innovation de l'Artisanat Santé, Autonomie et Métiers a conçu un plan d'action fondé sur la complémentarité des acteurs de la santé, de la réglementation et des métiers.

En 2008, le CNISAM a élaboré, en partenariat avec les organisations professionnelles du bâtiment, les milieux médico-sociaux, l'entreprise Legrand, la DRE du Limousin et la fédération compagnonique, un film d'animation en 3D ainsi qu'un cahier des bonnes pratiques techniques et juridiques qui comprend le scénario de la vie quotidienne d'une personne handicapée et/ou âgée en montrant de manière illustrée les adaptations possibles aux différentes formes de handicap avec des préconisations techniques de mise en œuvre et qui inclut un outil d'aide au diagnostic pour les professionnels.

Dans une deuxième phase, le CNISAM en s'appuyant sur cet outil a conçu un module de formations de deux jours croisant le domaine médico-social, la réglementation et les spécificités chantiers. Au cours de l'année 2009, le CNISAM a organisé en lien avec le réseau des Chambres de Métiers et de l'Artisanat du Limousin cette formation auprès des artisans du bâtiment et depuis 2010 la diffuse nationalement en lien avec le réseau des métiers et les organisations professionnelles concernées. Plus d'une centaine d'artisans du bâtiment ont suivi ce module à l'adaptation de l'habitat existant aux personnes âgées et/ou handicapées et sont valorisés auprès des acteurs médico-sociaux (ergothérapeutes, associations, MDPH...) via un annuaire disponible à partir du site internet du CNISAM ([www.cnisam.fr](http://www.cnisam.fr)) qui se veut être un outil de travail pour les acteurs de la santé et du secteur sanitaire et social.

L'objectif des actions développées par le CNISAM est de mettre en cohérence les interventions des différents acteurs dans la chaîne de l'accessibilité et de valoriser le secteur de l'artisanat comme un des maillons de cette chaîne. Dès 2010, le CNISAM, en partenariat avec l'APCM (Assemblée Permanente des Chambres de Métiers), forme des agents économiques du réseau des chambres de métiers et de l'artisanat aux enjeux de l'économie du vieillissement et aux démarches et actions tournées vers le secteur de l'artisanat pour l'accessibilité de l'habitat existant et des commerces de proximité de catégorie 5 pour l'autonomie des personnes.

Centre National d'Innovation Santé, Autonomie et Métiers

Contact : Michelle DENIS-GAY, Responsable

Label : Pôle National d'Innovation

Service de la Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat du Limousin

14 Rue de Beifort

87100 Limoges

Tél : 05 55 79 45 02

Fax : 05 55 79 30 29

Email : [m.denis-gay@cnisam.fr](mailto:m.denis-gay@cnisam.fr)



Le Centre National d'Innovation Santé, Autonomie et Métiers (CNISAM), service de la Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat du Limousin est labellisé depuis 2009 au niveau national Pôle d'Innovation de l'Artisanat et des Petites Entreprises. Il est financé par le Ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi, par la région Limousin et par l'Europe.

La mission majeure du CNISAM est de favoriser l'émergence d'une offre de services et de solutions spécifiques dans le secteur de l'artisanat en lien avec le vieillissement de la population selon des critères de confort, de commodité, de fiabilité et de sécurité dans le respect de la dignité des personnes. Les modes de vie qui évoluent, le vieillissement de la population, les préoccupations de santé et de confort sont des éléments qui demandent aux entreprises artisanales des adaptations et des évolutions en termes de pratiques et de savoir-faire. Le CNISAM accompagne l'artisanat à prendre en compte les besoins d'une clientèle âgée et/ou handicapée et à intégrer dans son offre de service et ses produits les préoccupations environnementales, sanitaires, sociales et réglementaires.

L'artisanat rassemble plus de 250 métiers différents (alimentation, bâtiment, production et services) et occupe une place privilégiée dans l'économie limousine et française. Les artisans sont présents de façon relativement homogène sur l'ensemble du territoire régional et participent à la dynamique économique du territoire rural en assurant un rôle de service de proximité et un lien social indispensable et reconnu. L'artisanat est ainsi un facteur de qualité de vie en contribuant à l'entretien des rapports humains essentiels pour le maintien des liens sociaux. Par la diversité et l'adaptabilité de ses productions, par ses prestations à la carte, l'artisan participe, au quotidien, à la vitalité et à l'enrichissement de l'offre auprès d'une clientèle à la recherche de produits de qualité et de services personnalisés. Ces caractéristiques font des artisans des acteurs majeurs pour développer des offres de services et des produits participant au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées et favorisant le maintien de l'autonomie des personnes dans leur environnement habituel.

Le principe de la Loi du 11 février 2005 d'un accès à tout et pour tous est d'autant plus prégnant en Limousin qu'il s'agit de la région la plus âgée de France actuellement. Les 75 ans et plus représentent près de 12% du total de la population contre seulement 7,6% au plan national. Une projection de l'INSEE prévoit une augmentation de près de 44% de cette population d'ici 2030, soit 118.000 personnes. De plus, un très grand nombre de personnes âgées dont l'autonomie diminue, souhaitent demeurer à leur domicile, lesquels deviennent ou vont être de moins en moins adaptés.



19 AVR. 2010

STRASBOURG, LE

12 AVR. 2010

*Guy Dominique Kennel*

PRÉSIDENT

Madame la Directrice Générale,

Dans le cadre de la mission qui vous a été confiée par Benoist APPARU, secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme, et approfondissant le premier rapport que vous avez rendu, je me réjouis que vous ayez souhaité rencontrer les services du Conseil Général pour échanger sur le domaine de l'adaptation de l'habitat face au défi de l'évolution démographique.

Je vous remercie de l'accueil que vous avez bien voulu réserver à Monsieur Rémi TROCMÉ, Directeur de l'Habitat et à Madame Geneviève BRUN, Chargée de Développement Habitat, le 17 mars dernier.

Comme vous avez pu le constater, le Département du Bas-Rhin s'est engagé avec volontarisme dans le développement de solutions de maintien à domicile des seniors dans un logement autonome qui constitue soit leur domicile actuel ou soit un habitat spécifique adapté à la perte d'autonomie.

Le schéma gérontologique et le plan départemental de l'habitat concourent en pleine cohérence au développement de solutions d'habitat pour les seniors, pérennes dans le temps et dans le cadre d'un financement public maîtrisé.

Suite à cette rencontre, je vous prie de trouver ci-après la contribution du Conseil Général du Bas-Rhin aux réflexions que vous avez engagées.

Bien entendu, je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information qui vous serait utile.

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice Générale, l'expression de mes respectueux hommages.

Madame Muriel BOULMIER  
Directrice Générale du Groupe CILIOPEE  
Présidente du groupe de travail  
« évolutions démographiques et vieillissement » du CECODHAS  
12 B, Rue Diderot

47031 AGEN CEDEX

## **1. LES ORIENTATIONS DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT EN MATIERE DE MAINTIEN A DOMICILE**

### **1.1.: DEVELOPPER DES LOGEMENTS AUTONOMES ADAPTES A LA PERTE D'AUTONOMIE**

L'évolution démographique globale du département génère une demande croissante en logements : un objectif de 6 800 logements par an pendant 3 ans puis 6 000 logements les 3 années suivantes est programmé dans le cadre du plan départemental de l'habitat (PDH).

Les séniors vont représenter près d'un tiers des ménages en 2030. Les besoins en logements adaptés vont donc aller croissants d'autant plus que les personnes âgées souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible. Une part de l'objectif de production de l'offre doit donc être identifiée en faveur du public des séniors.

#### **• Contexte bas-rhinois**

Jusqu'à 75 ans, plus de 88% des personnes se maintenaient dans leur logement en 2003. De plus, les 2/3 des personnes de 60 ans et plus sont propriétaires de leur logement. Ces personnes rencontrent des difficultés dans leur maintien à domicile, notamment celles vivant en milieu rural où le logement peut manquer de confort et/ou les services de proximité.

Par ailleurs, le mode constructif en Alsace ne favorise pas une adaptation facilitée des immeubles collectifs ou des maisons individuelles. C'est particulièrement le cas dans les maisons individuelles, rarement de plain-pied dans le Bas-Rhin, avec de nombreux seuils et des escaliers intérieurs permettant d'accéder à la chambre et aux sanitaires. Aménagée postérieurement à la construction, la salle de bain a souvent été installée à la place d'une chambre au premier étage de l'habitation ou dans le garage et reste dans ces deux cas difficilement accessible. De la même manière, la ferme vosgienne, rarement de plain-pied car adaptée au terrain en pente, reste difficile à adapter à moindre coût.

#### **• Constats**

**Des logements adaptés ces dix dernières années dans le domicile des personnes âgées qui ont disparu au moment de la mutation du logement**

Les logements adaptés à la perte d'autonomie et au handicap représentent moins de 1% du parc HLM. Les adaptations réalisées dans les domiciles des personnes âgées sont très souvent supprimées pour le nouvel acquéreur du logement.

**Un besoin en habitat envisagé dès la retraite pour un maintien en logement autonome jusqu'à un âge avancé**

Les séniors présentent un besoin de mutation de logement vers 60-65 ans pour acquérir ou louer un logement adapté à la perte d'autonomie et favorisant leur maintien dans un logement autonome grâce aux services jusqu'à un âge avancé.

#### **Des logements en locatifs à développer**

4 personnes bénéficiaires de l'APA sur 5 présentent des ressources inférieures aux plafonds de ressources HLM et leur taux d'effort pour se loger rend nécessaire l'accès à un logement locatif aidé.

**Un besoin en habitat adapté qui ne vienne pas amoindrir le patrimoine de la personne âgée**

Les personnes âgées propriétaires ne souhaitent pas nécessairement adapter leur domicile ou acheter un nouveau logement adapté à la perte d'autonomie car cet investissement est susceptible d'absorber leur patrimoine immobilier qu'elles souhaitent transmettre à leurs héritiers.

#### **• Objectifs et axes de travail**

**Objectif 1 - Développer une offre en logements autonomes dans des petites résidences : les résidences séniors**

**Axe de travail : territorialiser la production à l'échelle des schémas de cohérence territoriale (Scots)**

Le PDH s'est donné un objectif de production de **30 résidences séniors** sur les 6 années qui viennent. Ces résidences, de petite taille, offrant logement autonome et services à la personne, permettent un maintien à domicile des personnes âgées dans un cadre sécurisant et avec, le cas échéant, une mutualisation des prestations.

**Axe de travail : mettre en place le « pass résidentiel séniors »**

A partir des besoins repérés, établir un panel d'offres de service pour les personnes âgées souhaitant déménager de leur logement vers un logement autonome adapté (formalités de déménagement, conseils, accompagnement au changement, recherche d'un logement adapté, etc.).

**Objectif 2 - Maintenir un niveau d'intervention pour l'adaptation des domiciles actuelles des personnes âgées**

**Axe de travail : poursuivre le dispositif de programme d'intérêt général (PIG) pour l'adaptation du parc privé à la perte d'autonomie**

Le PIG 4 permet aux personnes âgées d'avoir un interlocuteur unique tout au long de la démarche de réalisation de travaux d'adaptation. Il convient de poursuivre un objectif de réduction des délais de traitement des demandes et de réalisation des travaux.

**Axe de travail : développer le partenariat avec les organismes HLM pour adapter les logements HLM à la perte d'autonomie**

Etendre à tous les bailleurs HLM, la convention entre le Département et les bailleurs HLM pour que les organismes HLM réalisent les travaux d'adaptation des logements en direct à la place des personnes âgées locataires.

**Axe de travail : développer un dispositif de mise en relation de l'offre et de la demande sur le parc privé**

Etudier la mise en place d'un dispositif de mise en relation de l'offre et de la demande en logement sur le parc privé en complément du dispositif HANDILOGIS 67 qui concerne le parc privé

**Objectif 3 - Expérimenter des produits en accession à coût raisonnable**

**Axe de travail : identifier les besoins**

Déterminer les besoins quantitatifs et le type de produit souhaitable.

**Axe de travail : Expérimenter une dissociation du coût d'achat de l'usufruit avec un portage immobilier de la nue propriété par un opérateur spécialisé**

Etudier la mise en place d'un dispositif permettant aux personnes âgées d'accéder à une forme de propriété sans en supporter le coût intégral. Ce dispositif permettant à la personne âgée de vivre dans un logement adapté à la perte d'autonomie sans trop écorner son patrimoine immobilier qu'elle souhaite transmettre à ses héritiers.

**1.2. DEVELOPPER LE RECOURS A LA DOMOTIQUE**

Les opportunités offertes par le développement des technologies de l'information et de la communication (TIC) en faveur des personnes âgées concourent à une gestion optimisée de la dépendance. Il s'agit de tirer profit des technologies émergentes pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées.

• **Contexte bas-rhinois**

Doté de compétences majeures dans le domaine de la prise en charge de la dépendance, de l'habitat et du développement économique, le Conseil Général du Bas-Rhin a décidé d'engager une réflexion prospective sur l'utilisation des technologies de l'information et de la communication au service du bien-être de la personne.

• **Constats**

**Des technologies peu développées au service du maintien à domicile**

L'évolution technologique permet aujourd'hui d'intégrer de nouveaux outils pour le bien-être de la personne en perte d'autonomie.

**Une entrée en établissement parfois subie mais qui pourrait être retardée**

La domotique comme support des actes du quotidien et comme outil de lien social, conjuguée à une aide humaine, pourrait contribuer à retarder, voire éviter, l'entrée en établissement et ainsi mieux respecter le choix de la personne de vivre à son domicile.

• **Objectifs et axes de travail**

**Objectif 1 : Mobiliser les TIC pour améliorer les conditions de vie à domicile et retarder l'entrée en établissement**

**Axe de travail : Identifier les besoins des personnes âgées**

Il s'agit de procéder au recensement des besoins en matière de sécurité, d'aide à la vie quotidienne pouvant être couverts par le déploiement de solutions technologiques.

**Axe de travail : Proposer des outils domotiques aux personnes âgées**

A partir des besoins repérés, établir un panel d'offres de service pour les personnes dépendantes.

**Objectif 2 : Promouvoir les TIC**

**Axe de travail : Informer le public**

Elaborer un dispositif d'information grand public.

**Axe de travail : Faciliter l'accès aux TIC**

Etudier la mise en place d'un dispositif financier permettant aux personnes âgées d'accéder aux outils de domotique.

## **2. INTERVENTIONS DU DEPARTEMENT DU BAS RHIN EN MATIERE D'HABITAT ET D'ACCOMPAGNEMENT AU VIEILLISSEMENT (HORS MEDICALISATION)**

5 objectifs déclinent le PDH (plan départemental de l'habitat) :

**2.1 DEVELOPPER QUANTITATIVEMENT ET GEOGRAPHIQUEMENT UNE OFFRE NOUVELLE EN LOGEMENTS AUTONOMES ADAPTES AU HANDICAP ET A LA PERTE D'AUTONOMIE**

- territorialiser la production de logements à l'échelle des SCoTs (niveau élevé de l'armature urbaine des SCoTs)
- le développement de logements HLM avec services
  - Résidences Senior de type MARPA avec des bailleurs sociaux comme maître d'ouvrage (PLUS) et MSA comme support aux associations locales de gestion
  - Résidence Senior de type Accueil familial reprenant le label des "Villias Edéniales" mais dont la partie immobilière est montée en logement aidé (PLUS, PLS)
  - Autres montages en cours de création : nombre de logements plus réduit qu'en MARPA avec recherche de porteurs locaux pour monter

et gérer le projet social (humain) de fonctionnement (ex: ABRAPA, personnel communal, ...)

- Construction de logements adaptés par une commune (Herbitzheim) et gestion des logements et de l'animation de l'intergénérationnel par du personnel communal.
- En projet: résidence-services spécifique pour public handicapé avec des pathologies psychiatriques mais stabilisées, permettant un accueil en logement autonome avec des services gérés par une association locale dont Les Invités Au Festin serait la fédération support.

- développement d'une offre en accueil familial, par exemple dans le cadre des Villas Edéniales (montage en LMNP)

**Lien avec les services d'aide à la personne essentiel pour définir les modalités d'accompagnement**

### 2.2 AMPLIFIER LE PARTENARIAT AVEC LES BAILLEURS HLM POUR REALISER DES LOGEMENTS AUTONOMES ADAPTES DANS LE PARC HLM

- un objectif de 10% des logements adaptés à la perte d'autonomie et/ou au handicap dans le parc HLM :
  - \* passer d'une logique d'aide à la personne à une logique d'aide à la pierre
  - \* signer des conventions d'objectifs avec les bailleurs HLM
- mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite pour les bailleurs HLM (CEP/CICAT)
- mission de conseil avant agrément par le Département en tant que délégataire des aides à la pierre puis contrôle à postériori
- conseil gratuit aux bailleurs HLM pour l'adaptation de logements à la perte d'autonomie (ergothérapeute et technicien en bâtiment faisant un diagnostic)
- subvention « handicap » ou perte d'autonomie

### 2.3 MAINTENIR UN NIVEAU D'INTERVENTION POUR L'ADAPTATION DES DOMICILES ACTUELS PRIVES (LOCATAIRE DU PARC PRIVE OU PROPRIETAIRE OCCUPANT)

- suivi animation d'un programme d'intérêt général « Adapt'Logis 67 » (conseil gratuit aux particuliers, guichet unique à la MDPH, partenariat financier avec Procvivis Alsace pour l'avance des subventions)
- subventions CG et ANAH dédiés (modification en plénière de mars pour accroître l'intervention départementale du fait de la disparition de la contribution de l'Etat au fond de compensation)
- réflexion à engager sur la production d'un habitat adapté en propriété mais à coût maîtrisé (dissociation usufruit et nue-propriété)

### 2.4 METTRE EN PLACE DES OUTILS D'AIDE A LA MUTATION RESIDENTIELLE DES SENIORS

- amplification du fonctionnement d'HANDILOGIS 67, dispositif de mise en relation de l'offre et de la demande en logement adapté au handicap ou à la perte d'autonomie
- prise en charge du coût de la vacance
- incitation à la mobilité (pack mutation pour des aides au déménagement)
- création d'un pass résidentiel sénior (aide aux formalités de déménagement, conseils, accompagnement au changement, recherche de logement adapté dans le parc privé ou HLM)

### 2.5 DEVELOPPER UNE FILIERE ECONOMIQUE EN ALSACE CONCERNANT LES TIC POUR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS A LA PERTE D'AUTONOMIE ET/OU AU HANDICAP

- existence depuis 20 ans du CEP (CICAT)
- appel à projets du Département
- projet d'un démonstrateur

### 3. LES POINTS DE BLOCAGE

• **Manque de professionnalisation des artisans face aux besoins d'adaptation de logements des personnes à mobilité réduite et peu de diversification de leurs interventions:**

- o Constat national partagé également au niveau local
- o Intérêt du Conseil Général du Bas-Rhin à soutenir une démarche de labellisation des artisans, qui seront préalablement formés à ces interventions spécifiques.

• **Faible financement de l'Etat pour les structures en logement-foyer, qui répondent par ailleurs aux besoins de logements autonomes avec un accompagnement organisé notamment par des services et des lieux de vie collective:**

- o En moyenne pour 2010 : 1000 euros par logement, montant qui ne valorise pas le fort pourcentage de surfaces collectives
- o Exemple MARPA : autant de surfaces collectives que de surfaces privées (logements)
- o Exemple Villas Edéniales montées en logement aidé: 6 000 euros de subvention Etat pour 320 m<sup>2</sup> de surface habitable.

• **Opportunités d'autoriser des montages en logement-foyer en PLAI :**

- o Les textes réglementaires imposent aux bailleurs sociaux pour ce type de projet regroupant des logements autonomes et des surfaces collectives (à destination de services partagés) de monter ces opérations en logement-foyer.
- o Or, alors que 88% des bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie ont des ressources inférieures aux plafonds HLM, l'Etat préconise (circulaire annuelle sur les loyers) pour les logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées, des montages en PLS, et exceptionnellement en PLUS.
- o Pour mémoire, une grande partie du Bas-Rhin est frontalière à l'Allemagne. Cette spécificité renchérit le coût du foncier sur le secteur Nord-Est du Département qui pénalise la sortie d'opérations à un coût abordable pour le public visé.

• **Modalités de calcul de la redevance en logement-foyer :**

- o Les interprétations des textes sont multiples et les bailleurs ne veulent pas prendre de risques devant un flou réglementaire ayant des impacts financiers non négligeables. Une lecture stricte des textes en vigueur impliquerait d'intégrer dans la redevance plafond fixée chaque année par circulaire:
  - les annuités des emprunts et les frais financiers du propriétaire

- les provisions pour grosses réparations
- les frais généraux du propriétaire y compris les assurances
- la TFPB
- les frais de siège du gestionnaire (grande disparité entre les associations)
- les frais fixes du personnel administratif (divergent grandement selon le type de structure)
- les frais d'entretien et de maintenance
- les charges et fluides (difficile d'anticiper le montant des charges pour un public dont on ne connaît pas le comportement, et ce, encore moins sur 40 ans...)
- Quelque soit le bailleur, le montant plafond des redevances ne permet en aucun cas de couvrir tous ces postes. Ils couvrent en général les 4 premiers postes (annuités, frais financiers, frais généraux et TFPB). Pour être équilibré, la redevance doit être majorée pour couvrir les autres postes. Or, l'APL sera toujours calculée par rapport à la « redevance plafond » fixée par circulaire. Le surplus de loyer ne sera jamais pris en compte par l'APL.
- Pourquoi n'est-il pas autorisé de financer un T1 en PLS (circulaire mentionne la redevance en PLS qu'à partir du T1)? Ponctuellement, cette souplesse pourrait permettre de mieux équilibrer le bilan d'opération.

• **Assouplir le régime des autorisations pour des structures de type Petites Unités de Vie qui ne sont pas médicalisées comme les MARPA.**

- l'ancienne commission CROSMS n'était pas adaptée aux projets de MARPA, en raison de la non médicalisation de la structure. En cas d'accord, cela venait en déduction du nombre de lits médicalisés autorisés. Néanmoins, le statut parfois donné aux MARPA de structures médico-sociales impliquait un passage en CROSMS... Un arbitrage définitif sur la non opportunité de soumettre ces structures intermédiaires à l'avis du CROSMS serait apprécié.

• **Financement des résidences pour handicapés avec pathologies psychiques (stabilisées)**

- Ce type de structure a été monté en résidence sociale dans d'autres départements. Il semblerait que l'Etat ne souhaite pas soutenir une nouvelle structure dans le Bas-Rhin, pénalisant la future association de gestion de la subvention de fonctionnement de l'Etat (16 euros/lit) ; or, le besoin est là : les familles du Bas-Rhin envoient leurs enfants devenus adultes dans des structures situées dans le Haut-Rhin, voire en Franche-Comté.
- Les locataires bénéficient en général de l'AAH. Un montage en PLAI serait pertinent.
- Compte tenu du manque crucial de ce type de structures (là aussi non médicalisées), un soutien de l'Etat pourrait permettre le développement de ce type d'accueil, soulageant à la fois les parents vieillissants et les structures médicalisées pas adaptées (et onéreuses) pour le quotidien de ces personnes stabilisées.

**Contacts :**

Rémi TROCME - Direction de l'Habitat - Tel : 03 88 76 68 25 - remi.trocme@cg67.fr  
Geneviève BRUN - Direction de l'Habitat - Tel : 03 88 76 60 65 - genevieve.brun@cg67.fr



**PROPRIETAIRES OCCUPANTS**  
Conditions au 1<sup>er</sup> janvier 2010

**Notes :**

- Logement achevé depuis au moins 15 ans.
- Travaux de réhabilitation d'un montant minimum de 1 500 €.
- Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année n-2 de toutes les personnes qui occupent le logement.

*Exemple : pour une demande de subvention faite en 2010, les revenus concernés sont ceux de 2008.*

➔ PLAFONDS DE RESSOURCES - ÎLE-DE-FRANCE			
Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources « de base » (€)	Plafonds de ressources « prioritaires » (€)	
1	16 157	10 771	
2	23 716	15 810	
3	28 482	18 988	
4	33 257	22 171	
5	38 048	25 364	
Par personne supplémentaire	4 779	3 188	
Conditions au 1 <sup>er</sup> janvier 2010.			

➔ PLAFONDS DE RESSOURCES - AUTRES RÉGIONS			
Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources « de base » (€)	Plafonds de ressources « prioritaires » (€)	
1	11 187	8 606	
2	16 362	12 586	
3	19 679	15 136	
4	22 989	17 684	
5	26 314	20 241	
Par personne supplémentaire	3 315	2 548	
Conditions au 1 <sup>er</sup> janvier 2010.			

➔ TAUX MAXIMUM DE SUBVENTION			
	Plafonds de travaux par logement	Taux applicable aux propriétaires sous plafonds de ressources « de base »	Taux applicable aux propriétaires sous plafonds de ressources « prioritaires »
Cas général	13 000 €	20 %	35 %
OPAH rénovation urbaine, revitalisation rurale ou copropriétés dégradées		30 %	35 %
Insalubrité <sup>(4)</sup>	30 000 €	50 %	50 %
Saturnisme <sup>(5)</sup> / handicap	8 000 €	70 %	70 %
Conditions au 1 <sup>er</sup> janvier 2010.			

**Le crédit d'impôt pour les travaux de mise en accessibilité des logements.**

12 janvier 2010 (mis à jour le 19 janvier 2010)

**Le crédit d'impôt pour les travaux de mise en accessibilité des logements.**

Une aide incitative à la réalisation de travaux de mise en accessibilité des logements a été mise en place dans le code général des impôts, sous forme de crédit d'impôt.

Les conditions générales d'obtention du crédit d'impôt sont les suivantes :

- Les dépenses concernées doivent être payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2009.
- Les dépenses doivent concerner l'habitat principal.
- Le bénéficiaire du crédit peut être propriétaire ou locataire.
- Les travaux doivent être effectués et facturés par une entreprise. Les frais de main d'œuvre n'entrent pas dans le cadre du crédit d'impôt : seuls sont concernés les matériaux et les équipements.

Si vous êtes éligibles à ce crédit d'impôt, voici les postes de dépenses sur lesquels il s'applique, ainsi que les pourcentages d'aides :

**25 % de crédit d'impôt pour l'autonomie des personnes âgées ou handicapées**

- Conditions particulières d'obtention du crédit d'impôt : le logement peut être neuf ou ancien.
- Le contribuable bénéficiant du crédit d'impôt n'est pas obligatoirement la personne concernée : il peut s'agir d'une personne valide équipant son habitation principale ou l'habitation de la personne âgée pour la rendre accessible à un ascendant ou un descendant.
- Les travaux doivent concerner des installations de sécurité et d'accessibilité (mains courantes, barres de maintien, systèmes de commande) et des équipements sanitaires (baignoire à porte, évier et lavabo réglables en hauteur, etc.).
- Plafond du crédit d'impôt : 5000 euros pour une personne seule, 10 000 euros pour un couple (majoré de 400 euros par enfant à charge).
- Cette aide est renouvelable chaque année.

15 % de crédit d'impôt pour installation d'un ascenseur électrique dans un immeuble collectif.

- Conditions particulières d'obtention du crédit d'impôt : Le logement doit être achevé depuis plus de 2 ans.
- L'ascenseur électrique à traction doit posséder un contrôle avec variation de fréquence.
- Plafond du crédit d'impôt : 5000 euros pour une personne seule, 10 000 euros pour un couple (majoré par enfant à charge).

(...)

**Textes de référence**

[Code générale des impôts - article 200 quater A](#)

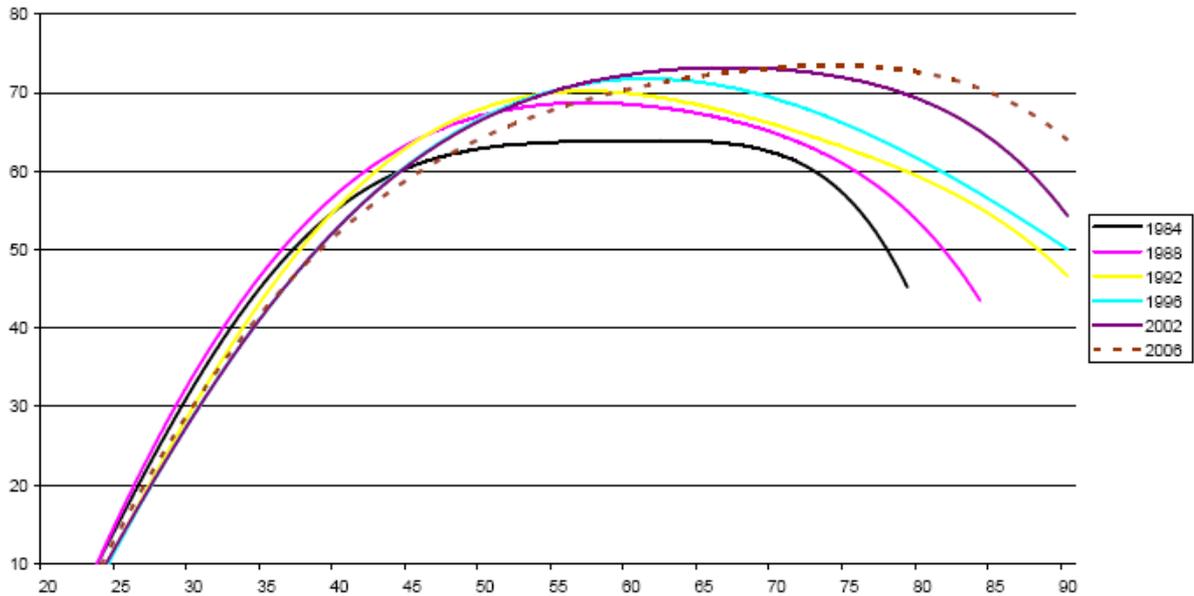
[Loi de finance n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 pour le budget 2006 - article 83](#)

*Prolongé jusqu'au 31 décembre 2010*

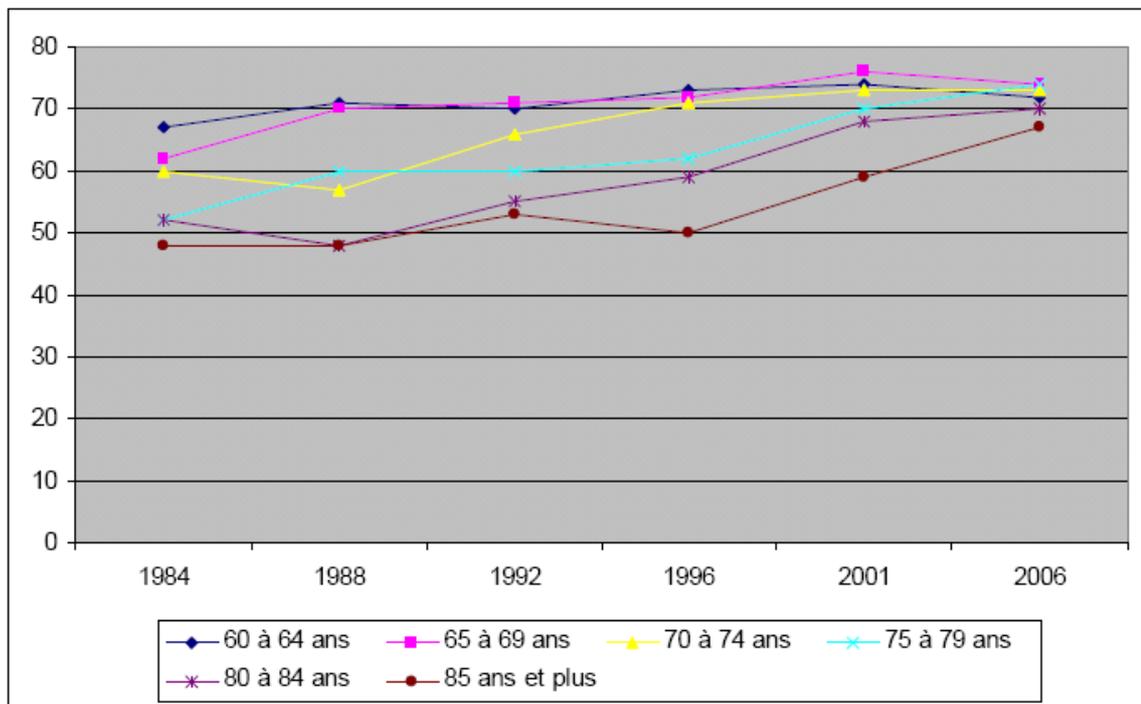
## Evolution du taux de propriétaire par âge

### Evolution du taux de propriétaire par âge

taux de propriétaire selon l'âge  
dans les Enquêtes Nationales Logement 1984 à 2006  
(courbes lissées)



### Evolution du taux de propriétaire par âge (60 ans et plus)



Sources : INSEE (Enquêtes Logement)  
Notés dans le rapport Worms/Taffin - 2008

## Répartition du Prêt Viager Hypothécaire par département Crédit Foncier

De juin 2007 à octobre 2009

Région	Département	Nb PVH
ALSACE	Bas Rhin	26
	Haut Rhin	9
Total ALSACE		35
AQUITAINE	Dordogne	44
	Gironde	146
	Landes	41
	Lot et Garonne	23
	Pyrénées Atlantiques	70
Total AQUITAINE		324
AUVERGNE	Allier	21
	Cantal	4
	Haute Loire	4
	Puy de Dôme	26
Total AUVERGNE		55
BASSE NORMANDIE	Calvados	69
	Manche	29
	Orne	13
Total BASSE NORMANDIE		111
BOUGOGNE	Cote d'Or	45
	Nièvre	26
	Saone et Loire	21
	Yonne	29
Total BOUGOGNE		121
BRETAGNE	Cotes d'Armor	39
	Finistere	47
	Ille et Vilaine	41
	Morbihan	73
Total BRETAGNE		200
CENTRE	Cher	18
	Eure et Loire	18
	Indre	8
	Indre et Loire	40
	Loir et Cher	24
	Loiret	39
Total CENTRE		147
CHAMPAGNE-ARDENNE	Ardennes	4
	Aube	8
	Haute Marne	5
	Marne	25
Total CHAMPAGNE-ARDENNE		42
CORSE	Corse	2
Total CORSE		2
FRANCHE COMTE	Doubs	18
	Haute Saone	3
	Jura	9
	Territoire de Belfort	5
Total FRANCHE COMTE		35
HAUTE NORMANDIE	Eure	47
	Seine Maritime	59
Total HAUTE NORMANDIE		106
ILE DE FRANCE	Essonne	76
	Hauts de Seine	90
	Paris	170
	Seine et Marne	65
	Seine Saint Denis	52
	Val de Marne	76
	Val d'Oise	69
	Yvelines	82
Total ILE DE FRANCE		680
LANGUEDOC-ROUSSILON	Aude	27
	Gard	69
	Hérault	127

	Lozère	2
	Pyrénées Orientales	48
Total LANGUEDOC-ROUSSILON		273
LIMOUSIN	Correze	14
	Creuse	5
	Haute Vienne	22
Total LIMOUSIN		41
LORRAINE	Meurthe et Moselle	25
	Meuse	4
	Moselle	25
	Vosges	8
Total LORRAINE		62
MIDI-PYRENNES	Ariège	10
	Aveyron	10
	Gers	21
	Haute Garonne	54
	Hautes Pyrénées	13
	Lot	12
	Tarn	17
	Tarn et Garonne	21
Total MIDI-PYRENNES		158
NORD-PAS DE CALAIS	Nord	87
	Pas de Calais	48
Total NORD-PAS DE CALAIS		135
PAYS DE LOIRE	Loire Atlantique	104
	Maine et Loire	42
	Mayenne	10
	Sarthe	25
	Vendée	53
Total PAYS DE LOIRE		234
PICARDIE	Aisne	23
	Oise	44
	Somme	12
Total PICARDIE		79
POITOU-CHARENTES	Charente	12
	Charente Maritime	76
	Deux Sèvres	14
	Vienne	15
Total POITOU-CHARENTES		117
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	Alpes de Haute Provence	17
	Alpes Maritimes	164
	Bouches du Rhone	181
	Hautes Alpes	12
	Var	234
	Vaucluse	57
Total PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR		665
RHONE-ALPES	Ain	24
	Ardèche	9
	Drome	23
	Haute Savoie	59
	Isère	52
	Loire	14
	Rhone	99
	Savoie	20
Total RHONE-ALPES		300
<b>Total</b>		<b>4 084</b>

### Taux de détention du patrimoine en 2004

en %

	Répartition des ménages	Livrets défiscalisés	Livrets soumis à l'impôt	Épargne logement (PEL ou CEL)	Ensemble des valeurs mobilières	Assurance-vie, PEP, épargne retraite	Épargne salariale	Résidence principale	Autres logements <sup>1</sup>
<b>Âge de la personne de référence du ménage</b>									
Moins de 30 ans	10,2	84,7	4,4	42,7	13,8	25,5	16,4	13,7	4,4
30-39 ans	18,5	82,6	9,0	47,5	23,4	44,8	27,0	46,1	10,4
40-49 ans	19,8	84,4	5,7	45,7	23,1	48,8	26,2	60,9	17,2
50-59 ans	17,9	81,5	6,1	47,5	30,5	51,0	21,9	67,5	27,1
60-69 ans	13,1	79,5	4,1	38,7	27,3	45,9	5,6	69,5	24,5
70 ans ou plus	20,5	82,7	4,9	26,9	23,9	38,9	1,1	61,4	18,8
<b>Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage</b>									
Agriculteur	1,4	90,2	16,4	72,7	42,3	65,3	7,7	84,3	33,2
Artisan, commerçant, industriel	5,2	74,0	6,2	50,5	42,0	60,9	12,8	63,0	31,3
Profession libérale	1,0	82,9	10,4	67,9	61,2	82,0	14,8	73,0	42,3
Cadre	9,4	89,8	11,5	65,7	50,3	58,2	39,2	65,8	28,5
Profession intermédiaire	13,6	87,4	7,8	53,2	25,2	48,5	31,5	59,2	15,7
Employé	11,5	84,6	4,1	38,6	14,4	39,5	16,7	35,9	10,0
Ouvrier qualifié	14,8	81,0	4,7	40,3	12,4	38,0	27,0	51,5	8,6
Ouvrier non qualifié	4,9	77,1	4,7	28,0	7,4	34,6	14,4	31,4	7,4
Agriculteur retraité	3,1	85,9	6,1	34,9	26,6	39,8	1,1	68,7	21,4
Indépendant retraité	3,4	80,8	5,7	31,1	40,4	49,7	1,2	76,5	33,8
Salarié retraité	25,8	82,7	4,3	32,9	23,8	42,3	3,9	64,6	20,2
Autre inactif	6,0	69,3	3,2	19,6	8,8	17,0	2,7	28,1	9,8
<b>Montant de patrimoine global du ménage</b>									
Moins de 3 000 euros	6,8	50,7	2,2	4,9	1,7	7,9	3,3	0,3	0,4
De 3 000 à 105 000 euros	40,5	80,6	3,5	32,6	11,9	33,3	12,3	19,7	5,4
De 105 000 à 450 000 euros	44,3	88,2	6,7	50,4	30,3	52,6	21,7	90,8	22,5
Plus de 450 000 euros	8,4	88,2	15,8	64,6	70,1	75,2	23,0	89,8	65,4
<b>Ensemble des ménages 2004</b>	///	<b>82,6</b>	<b>5,9</b>	<b>41,3</b>	<b>24,2</b>	<b>43,7</b>	<b>16,7</b>	<b>55,7</b>	<b>17,7</b>
<b>Ensemble 2000</b>	///	<b>83,4</b>	<b>7,9</b>	<b>39,7</b>	<b>25,1</b>	<b>46,6</b>	<b>15,2</b>	<b>54,5</b>	<b>19,2</b>
<b>Ensemble 1998</b>	///	<b>82,5</b>	<b>6,2</b>	<b>40,9</b>	<b>21,9</b>	<b>45,5</b>	<b>12,7</b>	<b>53,3</b>	<b>18,1</b>

1. Résidence secondaire, logement donné en location, logement vacant...

Champ : ensemble des ménages de France métropolitaine.

Lecture : 84,7 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans possèdent un ou plusieurs livrets défiscalisés.

Source : Insee, enquêtes Patrimoine 1998 et 2004, enquête Détention d'actifs en 2000.

### Part des ménages endettés à titre privé

en %

	2005	2006	2007
Habitat	30,4	29,7	28,8
dont : acquisition de la résidence principale	21,7	21,9	21,3
Consommation	30,2	30,5	30,1
Habitat et consommation	10,6	10,6	10,6
<b>Ensemble</b>	<b>49,9</b>	<b>49,6</b>	<b>48,3</b>

Champ : France métropolitaine, ménages ayant des emprunts en cours ou interrompus mais non achevés.

Lecture : en 2007, 28,8 % des ménages ont un crédit à l'habitat, 30,1 % un crédit à la consommation et 10,6 % cumulent crédits à l'habitat et à la consommation.

Source : Insee, enquêtes statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), dispositif Statistics on income and living conditions (SILC) 2005 à 2007.

## Montant moyen mensuel et taux moyen d'endettement selon l'âge

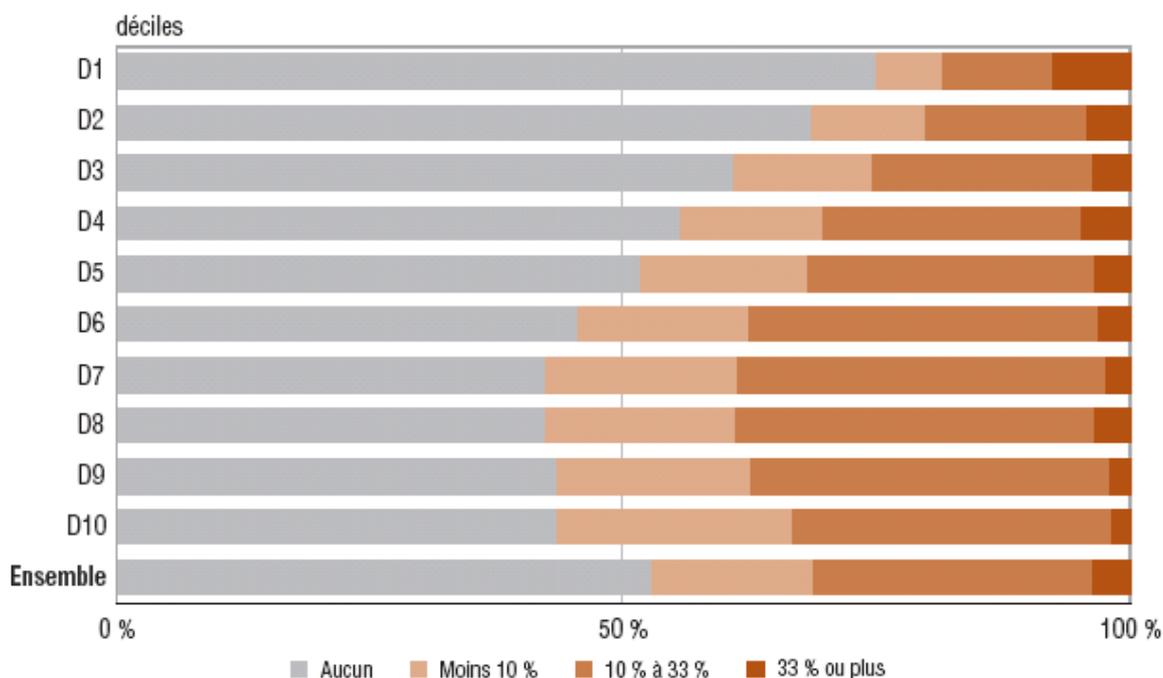
Âge de la personne de référence du ménage	Ménages endettés à titre privé (%)	dont avec emprunt immobilier (%)	Montant moyen mensuel du remboursement <sup>1</sup> (euros)	Taux moyen d'endettement du ménage (%)
Moins de 25 ans	35	4	324	16
25 - 34 ans	64	32	573	18
35 - 44 ans	74	52	724	18
45 - 54 ans	65	43	631	16
55 - 64 ans	48	27	520	16
65 - 74 ans	27	12	335	14
75 ans ou plus	6	2	269	12

1. Tous remboursements confondus.

Champ : France métropolitaine, ménages ayant des emprunts en cours ou interrompus mais non achevés.

Source : Insee, enquête statistique sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), dispositif Statistics on income and living conditions (SILC) 2007.

## Taux d'endettements selon les déciles de niveau de vie



Champ : France métropolitaine, ménages ayant des emprunts en cours ou interrompus mais non achevés.

Lecture : 75 % des ménages appartenant au 1<sup>er</sup> décile de niveau de vie n'ont aucun emprunt.

Source : Insee, enquête statistique sur les revenus et les conditions de vie (SRCV), dispositif Statistics on income and living conditions (SILC) 2007.

**Les tables de calcul des rentes viagères à compter du 1er janvier 2007**

Les tables TGF05 et TGH05 ont été introduites par l'arrêté du 1er août 2006 portant homologation des tables de mortalité pour les rentes viagères et modifiant certaines dispositions du code des assurances en matière d'assurance sur la vie et de capitalisation. (publié au journal officiel du 26). Voir la version PDF de l'arrêté contenant les données complètes des 2 tables, sauvegardée sur notre serveur.

A compter du 1er janvier 2007, les assureurs doivent utiliser pour la mise en place d'une rente viagère :

- Soit le jeu de table TGF05 et TGH05 avec la possibilité d'utiliser une table unique pour tous les assurés. (voir aussi les remarques au niveau de notre simulateur de calcul).
- Soit leur propre table d'expérience, certifiée par un actuair indépendant, en sachant que l'application de cette table ne doit pas conduire à proposer un tarif inférieur à ce qu'il aurait été en utilisant les tables TGF05 et TGH05.

**Comment se présentent les tables TGF05 et TGH05 ?**

Les tables fournissent les données brutes du nombre de survivants, âge par âge, pour les hommes et pour les femmes, pour toutes les générations entre 1900 et 2005. Les données sont limitées à la tranche d'âge comprise entre 0 à 120 ans.

TGF05 : Table par Génération des Femmes - Version 2005.

TGH05 : Table par Génération des Hommes - Version 2005.

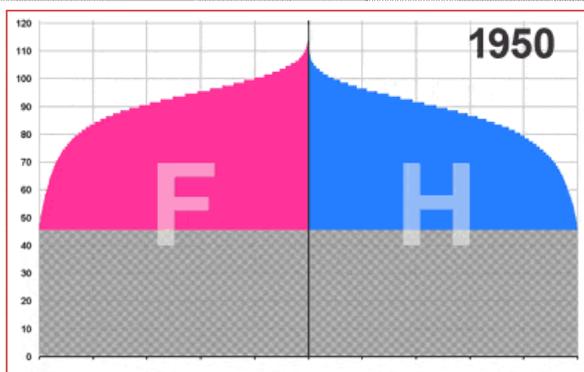
Ces tables établies par l'INSEE, sont des tables prospectives par génération. C'est à dire que des observations et des extrapolations ont été faites à partir d'autres tables d'expérience pour construire ces tables. En effet, on ne peut pas connaître pas de manière certaine la proportion de survivants à 70 ans de personnes nées en 1990 !

Ces tables sont spécialement dédiées à des calculs de rente viagère car elles ne contiennent que les données futures par rapport à l'année 2005.

**Deux exemples de génération**

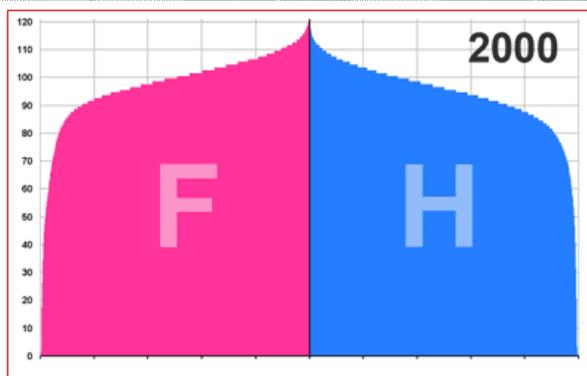
**Génération née en 1950.**

âge	Femme	Homme	âge	Femme	Homme	âge	Femme	Homme	âge	Femme	Homme
			<b>61</b>	96.927	96.045	<b>81</b>	84.296	76.631	<b>101</b>	16.521	7.276
			<b>62</b>	96.629	95.643	<b>82</b>	82.841	74.448	<b>102</b>	13.445	5.538
			<b>63</b>	96.330	95.227	<b>83</b>	81.219	71.914	<b>103</b>	10.751	4.131
			<b>64</b>	96.026	94.790	<b>84</b>	79.409	69.162	<b>104</b>	8.440	3.017
			<b>65</b>	95.696	94.306	<b>85</b>	77.385	66.109	<b>105</b>	6.498	2.156
<b>46</b>	100.000	100.000	<b>66</b>	95.345	93.785	<b>86</b>	75.118	62.803	<b>106</b>	4.901	1.506
<b>47</b>	99.894	99.851	<b>67</b>	94.965	93.226	<b>87</b>	72.573	59.213	<b>107</b>	3.618	1.027
<b>48</b>	99.777	99.687	<b>68</b>	94.556	92.615	<b>88</b>	69.719	55.481	<b>108</b>	2.612	683
<b>49</b>	99.647	99.514	<b>69</b>	94.114	91.935	<b>89</b>	66.511	51.589	<b>109</b>	1.841	443
<b>50</b>	99.494	99.333	<b>70</b>	93.641	91.183	<b>90</b>	62.961	47.528	<b>110</b>	1.265	279
<b>51</b>	99.321	99.147	<b>71</b>	93.119	90.334	<b>91</b>	59.062	43.146	<b>111</b>	847	171
<b>52</b>	99.139	98.942	<b>72</b>	92.553	89.391	<b>92</b>	54.872	38.707	<b>112</b>	552	102
<b>53</b>	98.944	98.722	<b>73</b>	91.948	88.360	<b>93</b>	50.421	34.229	<b>113</b>	349	59
<b>54</b>	98.733	98.479	<b>74</b>	91.275	87.228	<b>94</b>	45.848	29.828	<b>114</b>	214	33
<b>55</b>	98.521	98.203	<b>75</b>	90.541	86.015	<b>95</b>	41.226	25.627	<b>115</b>	127	18
<b>56</b>	98.302	97.889	<b>76</b>	89.732	84.743	<b>96</b>	36.632	21.655	<b>116</b>	73	9
<b>57</b>	98.057	97.552	<b>77</b>	88.846	83.372	<b>97</b>	32.139	18.014	<b>117</b>	41	5
<b>58</b>	97.790	97.190	<b>78</b>	87.863	81.930	<b>98</b>	27.822	14.743	<b>118</b>	22	2
<b>59</b>	97.514	96.808	<b>79</b>	86.790	80.361	<b>99</b>	23.745	11.862	<b>119</b>	11	1
<b>60</b>	97.222	96.430	<b>80</b>	85.605	78.604	<b>100</b>	19.964	9.377	<b>120</b>	5	



### Génération née en 2000.

âge	Femme	Homme	âge	Femme	Homme	âge	Femme	Homme	âge	Femme	Homme
0	100.000	100.000	30	99.167	99.053	60	96.953	97.483	90	84.426	73.493
1	99.741	99.643	31	99.140	99.034	61	96.818	97.360	91	82.359	70.188
2	99.659	99.532	32	99.113	99.015	62	96.682	97.231	92	79.920	66.602
3	99.622	99.484	33	99.085	98.995	63	96.546	97.098	93	77.111	62.753
4	99.602	99.457	34	99.056	98.975	64	96.407	96.959	94	73.953	58.727
5	99.587	99.439	35	99.025	98.954	65	96.263	96.803	95	70.459	54.539
6	99.576	99.425	36	98.993	98.932	66	96.114	96.634	96	66.654	50.195
7	99.567	99.414	37	98.958	98.910	67	95.960	96.452	97	62.573	45.796
8	99.558	99.403	38	98.922	98.887	68	95.799	96.251	98	58.261	41.399
9	99.550	99.394	39	98.883	98.862	69	95.631	96.023	99	53.771	37.063
10	99.542	99.385	40	98.841	98.836	70	95.457	95.767	100	49.164	32.843
11	99.534	99.375	41	98.795	98.808	71	95.273	95.471	101	44.507	28.791
12	99.525	99.366	42	98.745	98.778	72	95.081	95.136	102	39.867	24.955
13	99.516	99.357	43	98.690	98.744	73	94.879	94.765	103	35.313	21.375
14	99.506	99.346	44	98.625	98.707	74	94.664	94.349	104	30.912	18.082
15	99.495	99.335	45	98.561	98.668	75	94.437	93.899	105	26.724	15.097
16	99.483	99.322	46	98.489	98.626	76	94.193	93.426	106	22.802	12.434
17	99.468	99.308	47	98.413	98.579	77	93.930	92.909	107	19.187	10.095
18	99.451	99.291	48	98.332	98.528	78	93.646	92.361	108	15.912	8.074
19	99.431	99.272	49	98.244	98.474	79	93.335	91.752	109	12.996	6.357
20	99.408	99.252	50	98.146	98.417	80	92.992	91.046	110	10.444	4.923
21	99.385	99.230	51	98.041	98.360	81	92.610	90.218	111	8.253	3.748
22	99.361	99.210	52	97.932	98.296	82	92.179	89.264	112	6.407	2.803
23	99.338	99.189	53	97.820	98.227	83	91.688	88.079	113	4.882	2.056
24	99.314	99.169	54	97.704	98.151	84	91.121	86.732	114	3.648	1.480
25	99.291	99.150	55	97.587	98.063	85	90.457	85.141	115	2.670	1.043
26	99.267	99.130	56	97.469	97.960	86	89.668	83.320	116	1.913	719
27	99.242	99.111	57	97.345	97.850	87	88.717	81.215	117	1.340	485
28	99.218	99.092	58	97.217	97.731	88	87.559	78.907	118	916	320
29	99.193	99.073	59	97.087	97.606	89	86.145	76.348	119	611	205
									120	397	128



# Lettre Union Sociale pour l'Habitat Viager HLM



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT



Le Délégué général

Madame Muriel Boulmier  
Directrice Générale  
Ciliopee  
12 B, rue Diderot  
47031 Agen Cedex

**Courrier arrivé le :**

12 MAI 2010

**CILIOPEE HABITAT AGEN**

PQ/mlf-030.10

Paris, le 6 mai 2010

Madame la Directrice Générale,

A la demande de Monsieur le Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme, vous réfléchissez aux modalités d'une possible mise en œuvre d'un « viager HLM », qui permettrait aux organismes HLM d'acquérir des logements libres ou occupés en viager. Ils répondraient ainsi aux besoins, tant en logement adapté (les travaux étant réalisés par le bailleur au moment de l'acquisition) qu'en complément de revenus (que constitue la rente), de personnes modestes vieillissantes, et à la reconquête des logements vacants de centre ville.

Conscients de la nécessité d'accompagner le vieillissement de la population en offrant des logements et des services résidentiels adaptés à un coût abordable, les bailleurs sociaux se sont d'ores et déjà engagés dans une démarche globale d'adaptation de leur patrimoine et de leur cœur de métier : identification des logements accessibles et adaptables, mise en place de filières spécifiques d'attribution, accompagnement du parcours résidentiel, contribution à la mise en place de services à la personne, etc...

Les propriétaires occupants qui vendraient en viager à des organismes HLM pourraient ainsi bénéficier utilement de la sécurité et du savoir-faire d'acquéreurs reconnus et solvables.

Si la complexité du montage et les implications de gestion ne permettent pas d'envisager un recours en masse au viager, l'acquisition par ce biais de logements vacants offre cependant des perspectives supplémentaires aux organismes engagés dans la reconquête des vacants et qui souhaitent reconstituer un patrimoine en centre ville. Plusieurs grands bailleurs associés à la réflexion ont spontanément manifesté leur intérêt pour le développement du dispositif.

Le Président de l'Union est lui aussi sensible à cette démarche et accueille favorablement votre proposition.

Comme je vous l'ai indiqué lors de notre audition, je vous confirme que les services de l'Union se tiennent à votre disposition pour un échange plus précis sur cette question politiquement intéressante et techniquement délicate.

A ces différents titres, soyez assurée de notre intérêt pour la poursuite de cette réflexion et veuillez agréer, Madame la Directrice Générale, nos salutations distinguées.

Pierre Quercy

**Durée de la vacance dans le parc privé**

Source : Mémento de l'habitat Privé 2009 – ANAH

Durée	En nombre de logements	
	1999	2005
Moins de 1 an	821 648	909 526
De 1 à 2 ans	601 114	498 703
3 ans et plus	794 236	694 128
<b>Ensemble des logements vacants (parc privé)</b>	<b>2 216 998</b>	<b>2 102 357</b>

France métropolitaine • Source : Filocom 2005, MEDAD d'après DGI, CD Rom Anah/DAEI/DGUHC de l'habitat privé.

► La répartition en trois durées permet de distinguer :

- la vacance dite frictionnelle de moins d'un an, qui relève de la fluidité des échanges (temps nécessaire pour la relocation, la commercialisation d'un bien neuf ou la revente d'un bien),
- la vacance en voie de « durcissement » (1 et 2 ans),
- la vacance dite structurelle, ancrée dans la durée (3 ans et plus), correspondant à des biens inadaptés à la demande (inconfortables ou dévalorisés), ou à des biens retirés du marché et en situation d'attente (indivision, succession, rétention spéculative, etc.).

► Les dénombrements de logements vacants varient selon les sources et les définitions retenues :

- pour Filocom, un logement vacant est défini comme un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier et de ce fait non assujéti à la taxe d'habitation.
- pour l'Insee, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement. Le dernier recensement de la population évalue ainsi le nombre de logements vacants à 1 950 623 en 2006 pour la France métropolitaine (tous types de vacances confondus). Ces derniers représentent 7,5 % du parc résidentiel, soit le taux de logements vacants le plus bas observé depuis 40 ans.

**ANNEXE PROPOSITION 8**  
**Procivis les Prévoyants**

**Ressources et financements complémentaires des prêts inférieurs à 10 000 € financés par les Missions Sociales**

Dépt	Origine	n°	Projet	ressources	Montant PMS	Durée (année)	Accord prêt	Montant total subvention	Détail financement en €	cout total opération
24	PACT	5	SSI	retraite	9457	5	ok	28208	ville : 1576, ANAH : 17332, FAP 4000, CDC 1300, Apport 2000, CIG 4000	39665
17	PAYS	6	Rehab° Maintien	retraite	2788	4	ok	4004	ANAH 2004, FAP 2000	6792
17	PAYS	6	Rehab° Maintien	retraite	5354	5	ok	4546	CRAMCO 1959, ABELIO 587, FAP 2000	9900
17	PACT	6	Rehab° Maintien	RSA	4265	2	ok	7522	ANAH 3761, CG 3761	11787
17	PACT	6	Rehab° Maintien	retraite	4919	4	ok	7722	ANAH 3872, CG 3850	12641
33	SIPHEM	5	SSI	salaire	6989	5	ok	47300	ANAH 22 100, CIG 7000, CAMARCA 5000, CDC 1200, CG 10500, MSA 1500, Apport 1000	55289
17	PAYS	6	Rehab° Maintien	salaire	3334	2	ok	1381	ANAH 1381	4715
17	PAYS	6	Rehab° Maintien	retraite	2416	3	ok	2492	CRAMCO 1917, CIRCIC 575	4908
64	PACT	6	Rehab° Maintien	AAH	9849	8	ok	10114	ANAH 4916, FAP 3200, Caisse retraite 1998, apport 1000	20963
24	PACT	5	SSI	retraite	4000	2	ok			
33	PACT	8	adaptation handicap	retraite	1200	0	ok	2200	ville 1000, SACICAP 1200	2200
17	PACT	6	Rehab° Maintien	RSA	10465	5	ok	2721	CG 1011, ANAH 1710, apport 3500	16686
64	PACT	6	Rehab° Maintien	AAH	8999	3	ok	0	Apport 8000	16999
33	UDAF	6	Rehab° Maintien	salaire	6000	2	ok	0	Apport 4830	10830
17	PACT	6	Rehab° Maintien	RSA	8006	2	ok	8400	ANAH 4550, CG 3850	15790
24	PACT	1	accession	RSA	1537	2	ok	3950	FAP 2950, Prêt MSA 3662, Subv. MSA 1000	9149
47	PACT	5	SSI	RSA	6131	6	ok	31791	ANAH 16881, MSA 6000, CG 4000, CR 2500, CCLG 1610, Gaz France 800	37756
47	PACT	5	SSI	salaire	7351	7	ok	30300	ANAH 16800, CR 2500, CG 3200, FAP 7000, EDF 800, Apport 2000	39650
33	PACT	8	adaptation handicap	retraite	1200	0	ok	2200	ville 1000, SACICAP 1200	2200
17	PACT	6	Rehab° Maintien	RSA	4546	2	ok	7384	ANAH 3692, CG 3692, prêt 4194	11578
24	PACT	5	SSI	RSA	4618	4	ok	25765	ANAH 16551.25, PIG 1416.75, FAP 5000, GDF 800, CRAMA 1998	30133
24	PACT	5	SSI	retraite	4967	4	ok	25088	ANAH 14869, MSA 1219, Gironde 7000, PIG 2000, Apport 8000	38056
33	SIPHEM	5	SSI	salaire	6000	6	ok	1110	subv. 1110, apport perso 1049	8160
47	AFM/MDPH	8	adaptation handicap	IJ	4188	5	ok	3950	ALGI 2000, CG 200, Fonds Etat 1000, ANAH 750, prêt 4188	8137
					128 579	88	24	258 148		

413 984

accession sociale dans le cadre du renouvellement urbain  
portage foncier dans le cadre d'opération d'accession sociale et très sociale  
vente de logement hlm

Intervention très sociale propriétaires occupants - sortie d'habitat indigne et mise aux normes décence habitat  
Intervention très sociale propriétaires occupants - amélioration de l'habitat dans le cadre de politiques publiques de l'habitat  
Intervention très sociale propriétaires occupants - adaptation logement et maintien à domicile des personnes âgées  
Intervention très sociale propriétaires occupants - adaptation logement aux personnes handicapées



Direction de la stratégie  
5 mai 2010

### **Financement par le micro crédit social du coût résiduel des travaux d'adaptation des logements des personnes âgées à revenus modestes**

L'adaptation de l'habitat dans les décennies à venir au défi de l'évolution démographique constitue un enjeu sociétal majeur et particulièrement l'adaptation du parc ancien au vieillissement de ses occupants.

Le financement des travaux de mise en sécurité et d'adaptation des logements des personnes âgées figure parmi les axes d'approfondissement de vos réflexions dans ce domaine. Parmi ces axes, l'adaptation de l'accès au micro-crédit aux besoins de financement du coût résiduel des travaux d'adaptation pour les personnes âgées à revenus modestes a fait l'objet de nos échanges le 13 avril 2010.

Vous trouverez ci-après une synthèse de nos réflexions en la matière.

La Banque Postale, du fait de son positionnement original dans le secteur bancaire, joue un rôle essentiel dans la lutte contre l'exclusion bancaire et l'accès du plus grand nombre à des services bancaires de qualité. Dans ce cadre, elle participe depuis mi 2007 au développement du micro crédit social en France. Elle a noué de nombreux partenariats avec des acteurs du secteur associatif impliqués dans la lutte contre l'exclusion sociale et disposant de compétences leur permettant d'identifier des projets personnels susceptibles d'être financés par le micro-crédit.

Dans le domaine du financement des populations, propriétaires occupants très sociaux, elle a mis en place une expérimentation de micro crédit social avec la Fondation Abbé Pierre en 2009 dans la région PACA.

Des micro-crédits sociaux de ce type pourraient répondre au besoin de financement du coût résiduel des travaux d'adaptation pour les personnes âgées à revenus modestes dans sa composante financière (montant et taux peu élevé et période relativement courte).

Dans ce contexte, nous comprenons que vous envisagez un produit n'imposant pas d'assurance.

Ce prêt serait d'un montant maximum de 6 000 euros sur une durée de 36 mois maximum au taux de 4%.

La Banque Postale - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 2 342 454 090 euros  
Siège social et adresse postale : 115, rue de Sèvres - 75275 Paris Cedex 06  
Siège Central : Le Crossing - 30, boulevard Galliéni - 92130 Issy les Moulineaux - Téléphone 01 57 75 60 00  
RCS Paris 421 100 645 - Code APE 6419Z, intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 023 424



Direction de la stratégie  
5 mai 2010

Techniquement, La Banque Postale est tout à fait en capacité de traiter ce type de financement. Toutefois, l'expérience acquise dans le domaine du micro crédit nous conduit à considérer que les modalités d'accompagnement des emprunteurs constituent un facteur clé de succès.

En effet, il convient d'observer que l'âge des emprunteurs potentiels constitue un facteur essentiel dans l'analyse du projet d'accès au micro-crédit par des propriétaires occupants âgés. L'absence d'assurance sur ces prêts éliminerait la limite d'âge des emprunteurs et pourrait offrir à un plus grand nombre de personnes âgées l'accès à ces prêts.

Cette population, par culture, ne pratique pas le recours au crédit. Elle n'est pas favorable à un endettement en raison du risque de ne pouvoir rembourser le crédit et de son refus de laisser une dette dans sa succession. Par ailleurs, le simple fait de constituer un dossier de demande de crédit, le suivi des travaux et la production de pièces justificatives peut constituer un obstacle insurmontable pour des personnes âgées.

Aussi, si le financement par le micro-crédit social des dépenses résiduelles après aide publique, des travaux d'adaptation des logements des personnes âgées modestes pourrait constituer une solution, ces personnes doivent bénéficier d'un accompagnement social, technique et financier par des réseaux spécialisés. Le rôle de ces derniers serait :

- d'identifier les aménagements à effectuer dans les logements des propriétaires occupants modestes, et de les sensibiliser sur la nécessité des travaux d'amélioration,
- de vaincre leur réticence en matière d'endettement,
- de les assister dans la constitution des dossiers de demandes des aides publics et de demande de micro crédit (et dans le suivi de l'échéancier de ce prêt),
- de les accompagner dans la recherche et le choix des professionnels face à la multiplicité des acteurs. Dans ce cadre, une labellisation ou référencement des professionnels contribuerait à établir des relations de confiance entre les acteurs.

L'examen des premiers dossiers de demande de microcrédits dans le cadre de l'expérimentation menée par La Banque Postale avec la Fondation Abbé Pierre dans la région PACA confirme que cet accompagnement est une condition sine qua none de l'accès au micro-crédit. Sur les 12 derniers mois, La Banque Postale a ainsi octroyé 22 micro-crédits : les délais de constitution des dossiers atteignent parfois 4 à 5 mois.

Il conviendrait enfin d'organiser un dispositif de contrôle de la bonne destination des sommes empruntées, les banques n'étant pas équipées pour faire ce type de contrôle, qui pourrait ainsi revenir aux entreprises qui interviendraient et aux entités d'accompagnement.

La Banque Postale - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 2 342 454 090 euros  
Siège social et adresse postale : 115, rue de Stèvres - 75275 Paris Cedex 06  
Siège Central : Le Crossing - 30, boulevard Galliéni - 92130 Issy les Moulineaux - Téléphone 01 57 75 60 00  
RCS Paris 421 100 645 - Code APE 6419Z, intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 023 424



Confédération Nationale

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT

Paris, le 21 avril 2010

22 AVR. 2010

N. réf. : MCC/BP-045-2010

CILIOPEE  
12a, rue Diderot  
47031 AGEN  
A l'attention de Mme Muriel BOULMIER

Mission Habitat et Vieillessement

Objet : Mission Habitat et Vieillessement

Madame,

A la suite de notre entretien sur le projet que vous nous avez soumis, visant à favoriser les travaux de rénovation et d'accessibilité, nécessités par le vieillissement, dans les logements habités par des ménages âgés, je vous confirme tout l'intérêt que porte le Crédit Mutuel à cette initiative.

Comme je vous l'avais indiqué, nous sommes en mesure d'accueillir les personnes concernées, y compris si elles sont âgées de plus de 65 ans, pour étudier avec elles la possibilité de leur accorder un crédit travaux remboursable sur une durée raisonnable (3 ans en moyenne). La souscription d'une assurance décès, dès lorsque le crédit ne dépassera pas un montant de 10 000 € et, en tout cas, proportionné aux revenus du ou des emprunteurs, resterait optionnelle quoique généralement conseillée dès lors qu'elle n'alourdirait pas excessivement le coût du crédit.

Nos conditions de crédit sont très compétitives et nous nous engageons à proposer des taux d'intérêt comparables à ceux que nous proposons aux ménages de tout profil ou de tout âge.

Nous mettrons tout en œuvre pour que les publics concernés reçoivent le meilleur accueil dans nos caisses du Crédit Mutuel et agences.

Je vous prie de croire à l'expression de ma meilleure considération et reste à votre disposition pour appuyer la mise en place de cette action bien utile.

Marie-Christine CAFFET

Directrice

**Habitat intergénérationnel : l'exemple d'Alicante**

\*Résumé traduit de la présentation de Gaspar Mayor Pascual lors des Journées Intergénérationnelles de Menorque (Espagne) septembre 2009

<b>ALICANTE : 335 000 habitants</b>
-------------------------------------

Alicante : Habitations intergénérationnelles et Services citoyens de proximité

Il s'agit d'immeubles d'habitations en location pour des personnes âgées non dépendantes, dont 20% sont réservés à des jeunes qui s'engagent, en échange, à rendre service à la communauté. Les immeubles hébergent en plus de ces logements, des « accueils de jour » pour personnes âgées et d'autres services municipaux en fonction des besoins du quartier où ils se situent. Ils sont construits sur des parcelles à caractère urbain qui appartiennent au service public et qui sont réservés aux projets d'urbanisme.

### **OBJECTIF DES PROJETS DE LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS ET SERVICES CITOYENS DE PROXIMITÉ**

- La recherche de solution pour un logement digne et indépendant pour nos personnes âgées.
- La mise en place de services d'attribution proche des citoyens et liés aux demandes les plus urgentes de chacun des quartiers.
- Aider activement à la requalification urbaine de la zone où ils se situent en améliorant l'espace public et l'accès au quartier.
- Obtenir le meilleur profit du sol destiné aux équipements qui existent dans notre ville.

### **UTILISATION DES PARCELLES**

- Il existe un terrain municipal non lié à des projets concrets à long terme.
- La loi régulatrice de l'activité urbaine de la Communauté de Valence permet l'utilisation de terrains pour la réalisation de programmes d'habitations à condition qu'ils soient destinés à personnes âgées, personnes handicapées ou des jeunes.
- La municipalité s'engage, au-delà du fait que les habitations peuvent profiter de ces terrains, à les intégrer dans les projets au service des citoyens, en fonction des besoins de chaque quartier.

### **GESTION DES TERRAINS ET DES PROJETS**

- Cession de terrain à la Direction Municipale de l'Habitat.
- Le noyau central de tous les projets sont ces logements intergénérationnels en raison de son caractère prioritaire et de ses facilités de financement.
- Tous les projets ont un « accueil de jour » pour personnes âgées dans le quartier, qui garantit par conséquent un service de base au bon fonctionnement des logements.
- Tous les projets, étant situés sur des terrains urbains très consolidés, doivent utiliser au maximum le sous-sol pour des places de parking.
- Les nécessités du quartier sont analysées pour savoir quels autres services sont demandés par les habitants et quelles sont les possibilités de financement.

### **FINANCEMENT DES PROJETS**

- Les logements sont financés grâce à des Plans de Logement avec des prêts hypothécaires et des subventions, ce qui permet l'indépendance du démarrage du projet et sa rédaction.
- Externalisation de certains services comme les parkings ou le centre d'eau ou sportif prévus à Lonja.
- Implication des autres administrations en fonction du type de subvention.

### **L'ORIGINE DE LA NÉCESSITÉ DES PERSONNES ÂGÉES**

- Des conditions d'habitation inadéquates
- Des problèmes d'accès
- Pas de prorogation du contrat de location
- Des situations d'abus de l'application L.A.U.
- Nécessité de vendre son logement habituel pour joindre les deux bouts avec leur retraite
- Solitude
- Absence de protection

### **AVANTAGES POUR LES PERSONNES ÂGÉES DANS CE TYPE DE PROGRAMME DE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL**

- C'est la solution au problème du logement avec des loyers accessibles et cela permet un coût réduit des services grâce au volontariat ;
- Il évite l'isolement et la solitude des personnes âgées en améliorant les conditions

- d'accompagnement et par conséquent de sécurité ;
- Il améliore la qualité de vie des personnes âgées car ils peuvent bénéficier de services plus larges ;
- Il aide à allonger au maximum le temps de vie des personnes âgées ;
- Il recherche des nouveaux encouragements dans la vie des personnes âgées, en améliorant leur état d'âme, en comparaison avec la situation de vivre seul.

#### **AVANTAGES POUR LES JEUNES DANS CE TYPE DE PROGRAMME DE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL**

- Enrichir les échanges sur le plan des connaissances et des expériences entre plusieurs générations ;
- Fournir un logement temporaire aux jeunes ;
- Former les jeunes à des valeurs morales.

#### **CONDITIONS POUR QUE LES PERSONNES ÂGÉES PUISSENT EN BÉNÉFICIER**

- Avoir plus de 65 ans
- Être valide pour vivre de manière indépendante
- Ne pas posséder un autre logement habitable ou en cours de vente
- Avoir des revenus inférieurs à 21.200 € par an

#### **LES CONDITIONS POUR QUE LES JEUNES PUISSENT EN BÉNÉFICIER**

- Avoir moins de 35 ans ;
- S'engager à rendre service ;
- Ne pas posséder un autre logement qui serait habitable ;
- Revenus personnels ou familiaux inférieurs à 21.200 € par an.

#### **ENGAGEMENT DES JEUNES ET RELATION JEUNES-PERSONNES ÂGÉES**

- Relation basée sur l'esprit du volontariat mais avec engagement contractuel ;
- Prestation individualisée ou générique ;
- Prestation de services à des heures fixes et flexibles ;
- Valorisation spéciale de certaines professions lors du barème ;
- Réduction du montant du loyer pour les jeunes en fonction de leurs tâches respectives.

#### **CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES**

- Caractère urbain, comme élément d'intégration ;
- Il y aura toujours un « centre de jour » mais ouvert au quartier ;
- Des logements plaisant au quotidien ;
- De larges services communs ;
- Design spécifique pensé au profit des usagers ;
- Installations adéquates aux échanges technologiques ;
- Service médical d'urgence 24/24h.

#### **CARACTÉRISTIQUE DES CONTRATS**

- Attribution des logements en fonction des barèmes et inversement proportionnel aux revenus ;
- Pour les personnes âgées, rentre en compte dans le barème, la nécessité du logement ;
- Pour les jeunes, rentre en compte son engagement de prestations de services et son parcours de solidarité ;
- Logements de 45m<sup>2</sup> de superficie habitable ;
- Loyer des logements 150 € par mois.

#### **EXPERIENCES : « Lonja de Caballeros »**

18 logements intergénérationnels avec des services communs (laverie, lieu de rencontre, terrasse jardin), Commerces et marchés au rez-de-chaussée. Logements situés dans la vieille ville. Centre de santé dans le même quartier.

Investissement total : 42.000.000 euros

Superficie construite : 59.000 m<sup>2</sup>

- 3 immeubles construits sur des terrains publics.
- 250 logements intergénérationnels avec des services communs : potager, piscine gériatrique, gymnase, solarium, salle des fêtes, laverie, salle de rencontre, jardin.
- 3 centres de jour pour personnes âgées (1 dans chaque immeubles).
- 1 centre civique et social.
- Centre Technologique du Commerce.
- 3 parkings pour 700 places.

#### **LES PROGRAMMES D'INTERVENTION SOCIALE**

### « VIVRE ET VIEILLIR DIGNEMENT À LA MAISON »

Le programme municipal de logements intergénérationnels et services citoyens de proximité a été pensé d'un point de vue social et anthropologique en atteignant le paradigme d'intervention avec les personnes âgées qui a ouvert un chemin entre les professionnels de la santé et les responsables publiques : « vieillir dignement à la maison ».

### LES PROJETS D'INTERVENTION

Le programme social de l'immeuble de logements intergénérationnels répond à la nécessité d'établir des critères d'actions en ce qui concerne les activités que réaliseront les jeunes à l'intérieur de ce même immeuble et aux éventuelles collaborations avec d'autres entités.

#### PROJETS D'INTERVENTION :

1. – « Retour à la terre »  
Il s'agit d'un retour réel à la terre, c'est-à-dire de la travailler grâce au jardinage, au paysagisme et aux potagers autochtones.
2. – « Du culturel à l'information », vidéothèque, bibliothèque, musique, presse.
3. – « La fête »  
Organisation de fêtes communautaires et de fêtes personnelles en utilisant l'espace de l'immeuble (l'été : le jardin supérieur, l'hiver : la salle d'ateliers)
4. – « La technologie dans les mains »  
Il s'agit de familiariser les personnes âgées avec tous ces appareils qui font partie désormais de la vie quotidienne.
5. – « Le bon voisin »  
Ce projet inclut toutes les activités d'aide, d'accompagnement et de solidarité comme : l'accompagnement chez le médecin, à la pharmacie, aux courses, à la maison...etc  
Il ne s'agit pas de faire faire les grandes courses ou de faire de l'ombre à la famille ou à l'aide à domicile, mais d'accompagner les personnes âgées dans des activités diverses et variées qui faisaient partie du quotidien de la personne.

Animateur des personnes âgées : Cuisine maison, du terroir ; Nettoyage spécifique de matériaux ou de linge ; Repassage ; Économie domestique.

Animateur des jeunes : Premiers soins ; Petits dépannages ; Manipulations de l'électroménager ; Sécurité du foyer.

#### LE PROJET : SES INSPIRATIONS ET SES BASES

- Josefa et Pedro ;
- Le hasard ;
- La nécessité pour les personnes âgées ;
- La solidarité des jeunes ;
- L'utopie ;
- L'envie, la conviction de l'équipe ;
- L'implication.

*Extrait de la présentation de Gaspar Mayor Pascual,  
Responsable de la Direction Municipale de l'Habitat d'Alicante  
Ciudadella de Menorca, septembre 2009*

*Traduit par Elisa-Isabel FRONTANA ALAMINOS*

**Habitat intergénérationnel : l'exemple d'Alicante**

Formulaire d'informations pour l'attribution de logement pour les personnes âgées

**CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN MEDIANTE BAREMACIÓN DE 72 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA INTERGENERACIONALES EN ARRENDAMIENTO EN LA PLAZA DE AMÉRICA DE ALICANTE**

PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE

PZA. STMA. FAZ, 5. ALICANTE-03002 TF: 965206329-64

e-mail: patronato.vivienda@alicante-ayto.es

www.alicante-ayto.es

**INFORMACIÓN BÁSICA MAYORES PLAZA AMÉRICA DE ALICANTE**

**PROMOCIÓN :** 72 Viviendas de protección pública de carácter intergeneracional (mayores y jóvenes) en régimen de arrendamiento con servicios comunes en la Plaza de América. 56 viviendas están destinadas para mayores y 16 para jóvenes. El edificio también alberga un Centro de Salud de la Generalitat Valenciana (en planta baja y primera), Centro de Día municipal para mayores (en planta primera y segunda) y 256 plazas de aparcamiento de rotación en concesión municipal.

**TIPOLOGIA DE LAS VIVIENDAS :** Las viviendas de unos 40 m<sup>2</sup> están concebidas como un espacio multifunción de un dormitorio, estar-comedor, cocina equipada y baño adaptado. Las viviendas ocupan cuatro plantas, a partir de la tercera, y se comunican mediante dos ascensores. Dispone de tres salas comunes para los residentes: sala de audio-video-televisión, sala de lectura e informática, y talleres, donde se realizarán actividades para mayores dirigidas por los jóvenes residentes, con el fin de contribuir a la calidad de vida de los mayores desde la relación de ayuda mutua e intercambio de experiencias y conocimientos entre ambas generaciones. En la cubierta del edificio se podrán realizar labores de jardinería, y contará con solarium, zona de esparcimiento y lavadero y tendedero comunitario.

**RÉGIMEN DE TENENCIA :** Arrendamiento, conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, con una duración del contrato de cinco años, prorrogables anualmente siempre y cuando el adjudicatario siga cumpliendo los requisitos exigidos en esta convocatoria.

**RENTA MENSUAL :** La renta mensual es de unos 125 €, (la renta exacta se calcula con la superficie útil de la vivienda) más 50 € mes de gastos, aproximadamente.

**BENEFICIARIOS CUPO MAYORES :** Personas mayores de 65 años, que vivan solas o en pareja, empadronados en la ciudad de Alicante al menos los últimos cinco años, que sean autónomos, no tengan vivienda en propiedad y cuenten con unos ingresos anuales aproximados de entre 5.050 y 21.200 euros brutos anuales.

.../...

**DEMANDE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT SELON BAREMES DES 72 HABITATIONS DE PROTECTION PUBLIQUE INTERGENERATIONNELLES EN LOCATION DANS LA PLAZA DE AMERICA D'ALICANTE**

DIRECTION MUNICIPALE DE L'HABITAT D'ALICANTE

PZA. STMA. FAZ, 5. ALICANTE-03002 TF: 965206329-64

e-mail: patronato.vivienda@alicante-ayto.es

www.alicante-ayto.es

**INFORMATION POUR LES PERSONNES ÂGÉES DE LA PLAZA AMÉRICA D'ALICANTE**

**PROMOTION :** 72 logements de protection publique à caractère intergénérationnel (personnes âgées et jeunes dans un régime de location avec des services communs, situés dans la Plaza América). 56 logements sont destinés aux personnes âgées et 16 sont destinés aux jeunes. L'immeuble héberge aussi un Centre de santé de la Generalitat Valenciana (au rez-de-chaussée et au premier étage), un centre de jour pour personnes âgées (au premier et deuxième étage) et 256 places de parking.

**TIPOLOGIE DES LOGEMENTS :** les logements d'environ 40m<sup>2</sup> sont conçus comme un espace multifonction avec une chambre, un salon-salle à manger, une cuisine équipée et un salle de bain adaptée. Les logements occupent 4 étages, à partir du troisième étage et communiquent entre eux grâce à deux ascenseurs. L'immeuble dispose de trois salles communes pour les résidents : salle audio-vidéo pour la télévision, salle de lecture et d'informatique, et des ateliers, où l'on réalisera des activités pour les personnes âgées dirigées par les résidents, afin de contribuer à la qualité de vie des personnes âgées, à partir de la relation d'aide mutuelle et d'échange d'expériences et connaissances entre les deux générations. Ils pourront réaliser du jardinage, auront une zone de parking, une laverie et un espace communs pour étendre le linge.

**RÉGIME D'OCCUPATION :** location conforme à loi des locations urbaines, avec une durée de contrat de 5 ans qui pourra être prolongé si le locataire continue de rentrer dans le cadre des conditions exigées dans le contrat.

**LOYER MENSUEL :** le loyer mensuel est d'environ 125 € (le loyer exact se calcule à partir de la surface habitable du logement) + environ 50 euros par mois de charges.

**BÉNÉFICIAIRES :** Personnes âgées de plus de 65 ans, seules ou en couple, qui habitent à Alicante au moins depuis ces 5 dernières années. Elles doivent être autonomes, elles ne doivent pas être propriétaires et doivent avoir de revenus annuels approximatifs entre 5050 et 21200 € brut.

.../...

## DOCUMENTACIÓN A APORTAR PARA MAYORES

• Impreso de solicitud. • Fotocopia de DNI o NIE. • Fotocopia del libro de familia o certificado acreditativo de la inscripción como pareja de hecho en el correspondiente Registro Público. • Fotocopia de la sentencia de separación o divorcio y del convenio regulador en el caso de personas separadas o divorciadas. • Informe médico de autonomía personal, sellado y firmado por el médico de cabecera, según modelo adjunto. • Declaración de compromiso familiar para el caso incapacidad o fallecimiento, según modelo adjunto. • Fotocopia de la tarjeta sanitaria. • Declaración expedida por el organismo oficial correspondiente, con indicación de subsidio, en caso de jubilación, invalidez, desempleo, asistencia social, viudedad, orfandad o cualquier otra situación por la que se perciba prestación económica periódica. • Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al último año. En su defecto, aportar el certificado de imputaciones del IRPF. • Fotocopia del contrato de arrendamiento, de cesión de uso, de compraventa en su caso, o en caso de no ser habitable, otra clase de documentación que se estime suficiente por el PMVA, o bien, justificante de carece de vivienda y hallarse acogido en un establecimiento de beneficencia, realquilado, en subarriendo, hospedaje, convivencia con otras familias, en precario, en alojamiento de emergencia, o en situaciones similares a las expuestas. • Fotocopia de los tres últimos recibos de alquiler pagados. • Certificado de minusvalía o incapacidad física en caso de haber sido alegada. • El Patronato Municipal de la Vivienda podrá, solicitar cuantos documentos complementarios estime oportunos.

## DECLARACION DE COMPROMISO DE FAMILIARES

SOLICITANTE/S

D./DNA. .... NIF nº .....

D./DNA. .... NIF nº .....

DATOS DE LA PERSONA/S QUE SE RESPONSABILIZARA DE LA PERSONA ARRENDATARIA DEL APARTAMENTO

(Adjuntar fotocopia de DNI/NIF)

1.- Nombre Y Apellidos : ..... NIF nº .....

Relación de parentesco con el solicitante .....

Domicilio ..... Código Postal .....

Población ..... Teléfono ..... // Móvil .....

2.- Nombre Y Apellidos : ..... NIF nº .....

Relación de parentesco con el solicitante .....

Domicilio ..... Código Postal .....

Población ..... Teléfono ..... // Móvil .....

El/Los abajo firmante/s se COMPROMETE/N a responsabilizarse y hacerse cargo de (solicitante/s) .....

..... ante cualquier circunstancia

económica, sanitaria y de cualquier otra índole que así requiera, en el tiempo y forma requeridas.

En ....., a ..... de ..... de ..... Fdo : .....

### INFORME MEDICO

VOIR ANNEXE

## DOCUMENTS À FOURNIR PAR LES PERSONNES ÂGÉES

• Imprimé de la demande. • Photocopie de la carte d'identité. • Photocopie du livret de famille ou certificat du PACS. • Photocopie du jugement de séparation ou de divorce et de la décision de contribution financière décidée lors du jugement pour les personnes divorcées ou séparées. • Dossier médical d'autonomie personnelle, avec le cachet et la signature du médecin traitant, selon le modèle en annexe. • Déclaration de l'engagement familial (garants) en cas d'impossibilité de paiement ou de décès, selon le modèle en annexe. • Photocopie de la carte de sécurité sociale. • Déclaration de l'organisme correspondant, avec la somme versée à la personne âgée en cas de retraite, handicap, perte d'emploi, assistance sociale, veuvage ou une autre situation qui donnerait lieu au versement d'une aide économique momentanée. • Déclaration de l'impôt sur le revenu correspondant à la dernière année. À défaut, joindre le certificat de non-imposition. • Photocopie du contrat de location, de cession, de vente ou du certificat du logement inhabitable ou tout autre type de document qui pourrait être nécessaire à la Direction Municipale de l'Habitat d'Alicante ou bien, le certificat qui stipule que la personne n'a pas de logement et qu'il est hébergé dans un établissement à caractère social, en cohabitation, à titre gracieux, hébergé chez un membre de la famille, dans un logement précaire, un logement d'urgence ou dans une autre situation similaire ou situation exposé ci-dessus. • Photocopie des trois dernières quittances de loyer. • Certificat d'handicap ou d'incapacité physique. • La Direction Municipale de l'Habitat pourra demander tous les documents complémentaires qui lui sembleront nécessaires.

## DÉCLARATION D'ENGAGEMENT FAMILIAL (GARANT)

Demandeur(s)

M. Mme : ..... Numéro carte d'identité : .....

M. Mme : ..... Numéro carte d'identité : .....

Coordonnées de la personne ou des personnes qui se porteront garantes auprès du locataire de l'appartement (joindre la photocopie de la carte d'identité)

1. Prénom et Noms : ..... Numéro carte d'identité : .....

Lien de parenté avec le demandeur : .....

Adresse : ..... code postal : ..... ville : .....

téléphone : .....

2. Prénom et Noms : ..... Numéro carte d'identité : .....

Lien de parenté avec le demandeur : .....

Adresse : ..... code postal : ..... ville : .....

téléphone : .....

Le ou les garants s'engage(nt) à prendre en charge le ou les demandeur(s) face à n'importe quelle circonstance économique, de santé ou de tout autre nature.

A ..... le ..... signature

### INFORMATION MEDICALE

Un dossier médical destiné à mesurer l'autonomie des demandeurs est à compléter par le médecin traitant. Les rubriques essentielles en sont : le niveau de mobilité, les facultés à s'habiller, se laver, s'alimenter. L'état de santé (incontinence, audition, vue, orientation dans le temps et l'espace, incohérence au niveau de la communication et disfonctionnement de la mémoire...)

Traduit par Elisa-Isabel FRONTANA ALAMINOS

## **Habitat intergénérationnel : l'exemple d'Alicante**

*Formulaire d'informations pour l'attribution de logement pour les jeunes*

### **CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN MEDIANTE BAREMACIÓN DE 72 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA INTERGENERACIONALES EN ARRENDAMIENTO EN LA PLAZA DE AMÉRICA DE ALICANTE**

PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE  
PZA. STMA. FAZ, 5. ALICANTE-03002 TF: 965206329-64  
e-mail: patronato.vivienda@alicante-ayto.es  
www.alicante-ayto.es



### **INFORMACIÓN BÁSICA JOVENES PLAZA AMÉRICA DE ALICANTE**

**PROMOCIÓN :** 72 Viviendas de protección pública de carácter intergeneracional (mayores y jóvenes) en régimen de arrendamiento con servicios comunes en la Plaza de América. 56 viviendas están destinadas para mayores y 16 para jóvenes. El edificio también alberga un Centro de Salud de la Generalitat Valenciana (en planta baja y primera), Centro de Día municipal para mayores (en planta primera y segunda) y 256 plazas de aparcamiento de rotación en concesión municipal.

**TIPOLOGIA DE LAS VIVIENDAS :** Las viviendas de unos 40 m<sup>2</sup> están concebidas como un espacio multifunción de un dormitorio, estar-comedor, cocina equipada y baño adaptado. Las viviendas ocupan cuatro plantas, a partir de la tercera, y se comunican mediante dos ascensores. Dispone de tres salas comunes para los residentes: sala de audio-video-televisión, sala de lectura e informática, y talleres, donde se realizarán actividades para mayores dirigidas por los jóvenes residentes, con el fin de contribuir a la calidad de vida de los mayores desde la relación de ayuda mutua e intercambio de experiencias y conocimientos entre ambas generaciones. En la cubierta del edificio se podrán realizar labores de jardinería, y contará con solarium, zona de esparcimiento y lavadero y tendedero comunitario.

**RÉGIMEN DE TENENCIA :** Arrendamiento, conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, con una duración máxima del contrato de cinco años.

**RENTA MENSUAL :** La renta mensual es de unos 125 €, (la renta exacta se calcula con la superficie útil de la vivienda) más 50 € mes de gastos, aproximadamente.

**BENEFICIARIOS CUPO JOVENES :** Jóvenes mayores de edad y hasta 35 años, solas o en pareja, que estén empadronados en la ciudad de Alicante al menos los últimos cinco años, que no dispongan de vivienda en propiedad y que cuenten con unos ingresos anuales aproximados de entre 5.050 y 21.200 € anuales. Asimismo, los jóvenes deberán comprometerse a realizar actividades de convivencia o participación comunitaria en el edificio por 4 horas semanales.

.../...

### **DEMANDE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT SELON BAREMES DES 72 HABITATIONS DE PROTECTION PUBLIQUE INTERGENERATIONNELLES EN LOCATION DANS LA PLAZA DE AMÉRICA D'ALICANTE**

DIRECCION MUNICIPAL DE L'HABITAT D'ALICANTE  
PZA. STMA. FAZ, 5. ALICANTE-03002 TF: 965206329-64  
e-mail: patronato.vivienda@alicante-ayto.es  
www.alicante-ayto.es



### **INFORMATION POUR LES JEUNES DE LA PLAZA AMÉRICA D'ALICANTE**

**PROMOTION :** 72 logements de protection publique à caractère intergénérationnel (personnes âgées et jeunes dans un régime de location avec des services communs, situés dans la Plaza América). 56 logements sont destinés aux personnes âgées et 16 sont destinés aux jeunes. L'immeuble héberge aussi un Centre de santé de la Generalitat Valenciana (au rez-de-chaussée et au premier étage), un centre de jour pour personnes âgées (au premier et deuxième étage) et 256 places de parking.

**TIPOLOGIE DES LOGEMENTS :** les logements d'environ 40m<sup>2</sup> sont conçus comme un espace multifonction avec une chambre, un salon-salle à manger, une cuisine équipée et un salle de bain adaptée. Les logements occupent 4 étages, à partir du troisième étage et communiquent entre eux grâce à deux ascenseurs. L'immeuble dispose de trois salles communes pour les résidents : salle audio-vidéo pour la télévision, salle de lecture et d'informatique, et des ateliers, où l'on réalisera des activités pour les personnes âgées dirigées par les résidents, afin de contribuer à la qualité de vie des personnes âgées, à partir de la relation d'aide mutuelle et d'échange d'expériences et connaissances entre les deux générations. Ils pourront réaliser du jardinage, auront une zone de parking, une laverie et un espace communs pour étendre le linge.

**RÉGIME D'OCCUPATION :** location conforme à loi des locations urbaines, avec une durée maximale de contrat de 5 ans.

**LOYER MENSUEL :** le loyer mensuel est d'environ 125 € (le loyer exact se calcule à partir de la surface habitable du logement) + environ 50 euros par mois de charges.

**BÉNÉFICIAIRES :** Jeunes de plus de 18 ans et jusqu'à 35 ans, seuls ou en couple, qui habite à Alicante au moins depuis ces 5 dernières années. Ils ne doivent pas être propriétaires et doivent avoir de revenus annuels approximatifs entre 5050 et 21200 €. Aussi, les jeunes devront s'engager à réaliser des activités de cohabitation ou de participation communautaire d'une durée de 4 heures par semaine.

## DOCUMENTACIÓN A APORTAR PARA JÓVENES

• Impreso de solicitud. • Fotocopia de DNI o NIE. • Fotocopia del libro de familia o certificado acreditativo de la inscripción como pareja de hecho en el correspondiente Registro Público. • Fotocopia de la sentencia de separación o divorcio y del convenio regulador en el caso de personas separadas o divorciadas • Currículum vitae, según modelo adjunto. • Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al último año. En su defecto, aportar el certificado de imputaciones del IRPF. • Contrato de trabajo o licencia fiscal en caso de trabajadores autónomos, • Nóminas laborales de los últimos seis meses o justificantes de las cotizaciones efectuadas a la Seguridad Social en dicho periodo. • Vida laboral. • Fotocopia del contrato de arrendamiento y de los últimos tres recibos pagados. • El Patronato Municipal de la Vivienda podrá, solicitar cuantos documentos complementarios estime oportunos.

### MODELO DE CURRÍCULO VITAE (Jóvenes)

#### Información personal

- Nombre y Apellidos : .....  
 - DNI : .....  
 - Dirección Actual : .....  
 - Edad : .....  
 - Lugar de nacimiento : .....  
 - Teléfono de contacto : ..... / ..... / .....

Formación académica : .....	Participación en actividades sociales (especificar y explicar el tipo actividades) : .....
Formación complementaria (cursos de especialista, másters, etc.) .....	Participación en tareas de voluntariado ( especificar y explicar el tipo de voluntariado) : .....
Experiencia Laboral : .....	Propuestas de actuación (brevemente, ideas generales) : .....
Situación Actual : .....	Disponibilidad horaria : .....
Interés por el trabajo comunitario : .....	Observaciones, comentarios y opinión del programa : .....

## DOCUMENTS À FOURNIR PAR LES JEUNES

• Imprimé de la demande. • Photocopie de la carte d'identité. • Photocopie du livret de famille ou certificat du PACS. • Photocopie du jugement de séparation ou de divorce et de la décision de contribution financière décidée lors du jugement pour les personnes divorcées ou séparées. • Curriculum vitae, selon le modèle annexe. • Déclaration d'impôt sur le revenu correspondant à la dernière année. À défaut, joindre le certificat de non-imposition. • Contrat de travail ou justificatif de travailleur indépendant. • Les bulletins de salaire de six derniers mois ou les justificatifs de cotisations. • Photocopie du contrat de location et des trois dernières quittances de loyer. • La Direction Municipale de l'Habitat pourra demander tous les documents complémentaires qui lui sembleront nécessaires.

### MODELE DU CURRICULUM VITAE (JEUNES)

#### Information personnelle

- Prénom et noms : .....  
 - Numéro de la carte d'identité : .....  
 - Adresse actuelle : .....  
 - Âge : .....  
 - Lieu de naissance : .....  
 - Numéro de téléphone : .....

Formation scolaire : .....	Participation aux activités sociales (nommer et expliquer le type d'activités) : .....
Formation complémentaire (spécialités, Masters...) : .....	Participation aux tâches de volontariat (nommer et expliquer le type de volontariat) : .....
Expérience professionnelles : .....	Propositions d'actions (brièvement, idées générales) : .....
Situation actuelle : .....	Disponibilités (horaires) : .....
Centre d'intérêt pour le travail communautaire : .....	Observations, commentaires et opinions sur le programme : .....

Traduit par Elisa-Isabel FRONTANA ALAMINOS

**Habitat intergénérationnel : l'exemple d'Alicante**

Formulaire de demande d'attribution de logement


**SOLICITUD AL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN MEDIANTE BAREMACIÓN DE 72 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA INTERGENERACIONALES EN ARRENDAMIENTO EN LA PLAZA DE AMÉRICA DE ALICANTE**

 PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE  
 PZA. STMA. FAZ, 5. ALICANTE-03002 TF: 965206329-64  
 e-mail: patronato.vivienda@alicante-ayto.es  
 www.alicante-ayto.es

SELLO REGISTRO (a rellenar por el PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA)

**SOLICITANTE :**
 NOMBRE : APELLIDOS :  
 NIF :  
 FECHA NACIMIENTO : \_\_/\_\_/\_\_ EDAD : \_\_ AÑOS  
 NACIONALIDAD : ESTADO CIVIL :  
 DIRECCIÓN ACTUAL :  
 CIUDAD : CODIGO POSTAL :  
 TELÉFONOS :
**CÓNYUGE, PAREJA O FAMILIAR MISMO SEXO :**
 NOMBRE : APELLIDOS :  
 NIF :  
 FECHA NACIMIENTO : \_\_/\_\_/\_\_ EDAD : \_\_ AÑOS  
 NACIONALIDAD : ESTADO CIVIL :  
 DIRECCIÓN ACTUAL :  
 CIUDAD : CODIGO POSTAL :  
 TELÉFONOS :

SOLICITAN su inclusión en el concurso de adjudicación de 72 viviendas de protección pública en régimen de arrendamiento que el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante está promoviendo en la Plaza de América de Alicante, perteneciendo al colectivo de :

 JÓVENES (menor o igual a 35 años)
**DECLARAN, BAJO SU RESPONSABILIDAD :**

- Conocer las condiciones del concurso para la adjudicación de las viviendas en arrendamiento en Plaza de América.

- Que son ciertos los datos que figuran en esta solicitud y que cumplen con los requisitos exigidos.

- Que quedan enterados que la falsedad de cualquiera de los datos consignados constituye causa de exclusión sin perjuicio de otras responsabilidades.

- Autorizan expresamente al Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, para que solicite de sí mismos, la siguiente información: de la Agencia Tributaria, certificado de imputaciones, de la Gerencia Territorial de Catastro, Certificado de propiedades imputadas, del Ayuntamiento de Alicante, Certificado de empadronamiento y del IVV.S.A., sobre si ha sido adjudicatario de una vivienda pública.

Alicante, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2008.

Firma solicitante

Firma cónyuge u otros

A rellenar por el PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	
<b>CAUSA DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA :</b>	
A)	Precio de alquiler demasiado elevado : Renta mensual : _____ €
B)	<input type="checkbox"/> Primer acceso a la vivienda.
<b>CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y FAMILIARES :</b>	
1.	Miembros unidad convivencial que se comprometen a realizar actividades comunitarias. <input type="checkbox"/> 1 miembro <input type="checkbox"/> 2 miembros
2.	Número de años empadronamiento : _____
3.	Formación ámbito socio-comunitario : <input type="checkbox"/> Estudios relacionado con lo social. <input type="checkbox"/> Cursos de especialización. <input type="checkbox"/> Formación en voluntariado.
4.	Participación voluntariado <input type="checkbox"/> Voluntariado con personas mayores <input type="checkbox"/> Voluntariado en acción comunitaria <input type="checkbox"/> Participación en programas sociales
5.	Disponibilidad horaria <input type="checkbox"/> Sólo fines de semana <input type="checkbox"/> Entre semana mañanas o tardes <input type="checkbox"/> Ambos
<b>SITUACIÓN ECONÓMICA :</b> (se consignarán la suma de los ingresos para 2 miembros)	
EJ. FISCAL 2006	EJ. FISCAL 2007
CASILLA 476 : _____/_____	€
CASILLA 479 : _____/_____	€
CASILLA 490 : _____/_____	€
ING. B. CERT. IMPUTACIONES : _____/_____ €	


**DEMANDE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT SELON BAREMES DES 72 HABITATIONS DE PROTECTION PUBLIQUE INTERGENERATIONNELLES EN LOCATION DANS LA PLAZA DE AMÉRICA D'ALICANTE**

 DIRECTION MUNICIPALE DE L'HABITAT D'ALICANTE  
 PZA. STMA. FAZ, 5. ALICANTE-03002 TF: 965206329-64  
 e-mail: patronato.vivienda@alicante-ayto.es  
 www.alicante-ayto.es

CACHET (à compléter par la DIRECTION MUNICIPALE DE L'HABITAT)

**DEMANDEUR :**
 Prénom : NOMS :  
 Numéro carte d'identité :  
 Date de naissance : \_\_/\_\_/\_\_ Âge : \_\_ ans  
 Nationalité : Situation familiale :  
 Adresse actuelle :  
 Ville : Code postal :  
 Numéros de téléphones :
**Concubin, conjoint ou membre de la famille du même sexe :**
 Prénom : NOMS :  
 Numéro carte d'identité :  
 Date de naissance : \_\_/\_\_/\_\_ Âge : \_\_ ans  
 Nationalité : Situation familiale :  
 Adresse actuelle :  
 Ville : Code postal :  
 Numéros de téléphones :

Déclarent déposer leur candidature pour l'attribution d'un logement dans les 72 logements de protection publique que la Direction Municipale de l'Habitat d'Alicante propose à la location à la Plaza de América d'Alicante, et déclarent appartenir au collectif de :

 JEUNES (âge inférieur ou égal à 35 ans)
**Déclarent sous leur responsabilité :**

- Avoir pris connaissance de toutes les conditions requises pour l'attribution d'un logement en location situé sur la Plaza America.

- Certifier conforme les données qui figurent dans cette demande et correspondent aux critères exigés.

- Être informés que toute fausse déclaration constituera une clause d'exclusion sans sans préjugé d'autres responsabilités.

- Autorisent expressément la Direction Municipale de l'Habitat d'Alicante, pour qu'il sollicite de lui-même, les informations suivantes : de l'administration fiscale, certificat d'imputation, de la Gérance Territoriale du Cadastre, le certificat de propriété, de la Mairie d'Alicante, le certificat de recensement et de l'IVV. S.A., s'il a déjà été bénéficiaire d'un logement public.

Alicante, le..... Signature du demandeur :

Signature du conjoint ou autre :

Traduit par Elisa-Isabel FRONTANA ALAMINOS

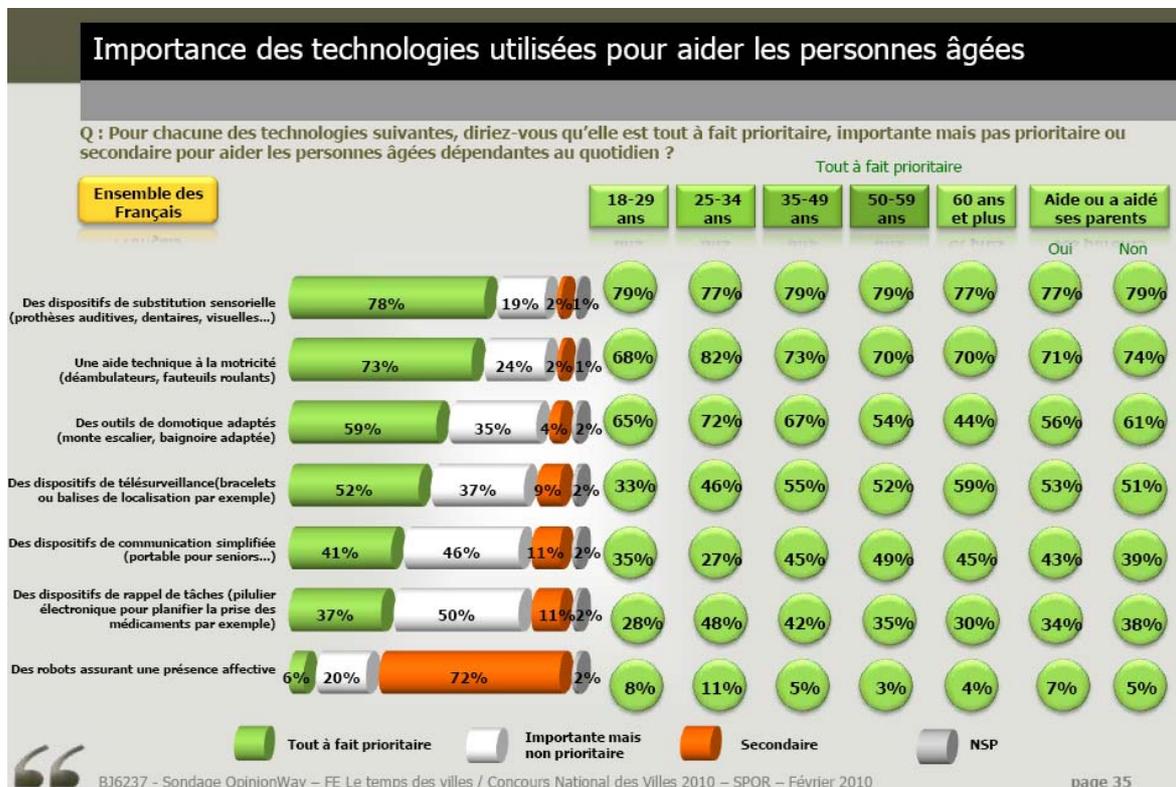
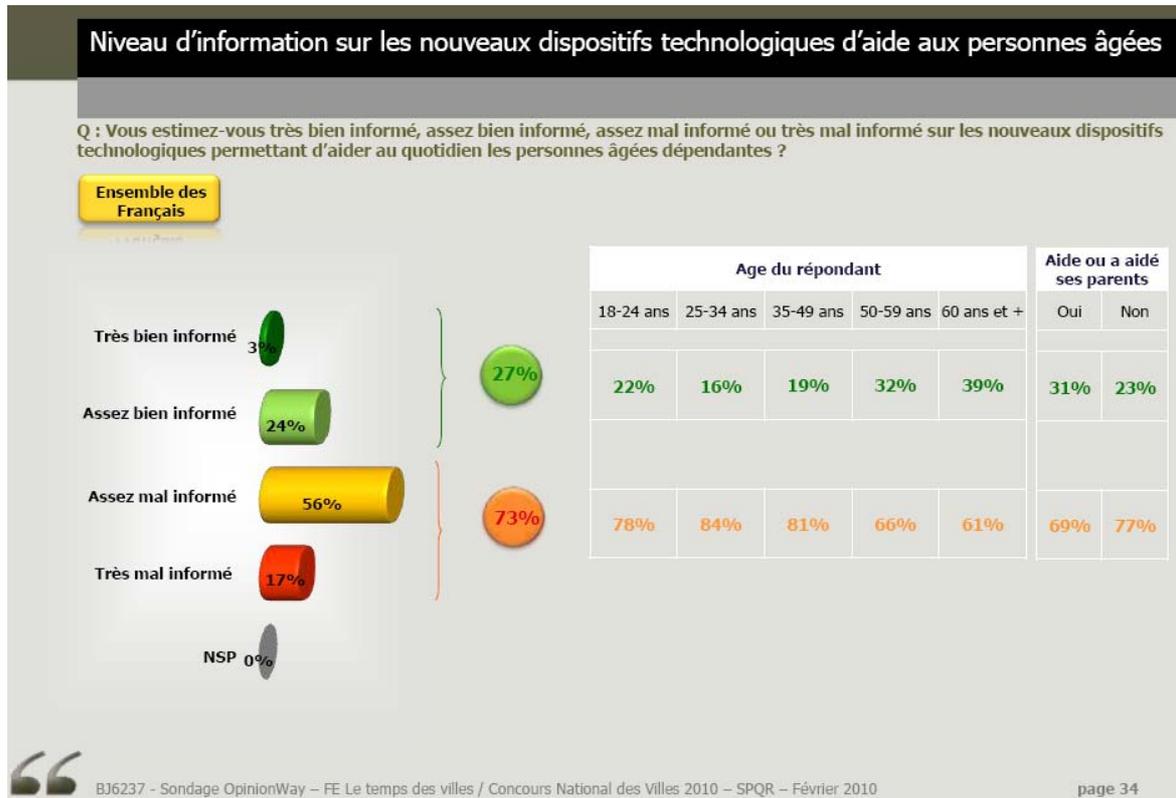
À compléter par la DIRECTION MUNICIPALE DE L'HABITAT	
<b>RAISONS DE LA DEMANDE DE LOGEMENT</b>	
A)	Montant du loyer trop élevé : Loyer mensuel : _____ €
B)	<input type="checkbox"/> Première demande de logement
<b>CIRCUNSTANCES PERSONNELLES ET FAMILIALES</b>	
1.	Membres en colocation qui s'engagent à réaliser des activités communautaires. <input type="checkbox"/> 1 membre <input type="checkbox"/> 2 membres
2.	Nombres d'années de recensement : _____
3.	Formation dans le domaine socio-communautaire <input type="checkbox"/> Études en rapport avec le social. <input type="checkbox"/> Stages de spécialisation <input type="checkbox"/> Formation au volontariat
4.	Participation au volontariat <input type="checkbox"/> Volontariat auprès des personnes âgées <input type="checkbox"/> Volontariat en action communautaire <input type="checkbox"/> Participation à des programmes sociaux
5.	Disponibilité horaire <input type="checkbox"/> Seulement les week-ends <input type="checkbox"/> En semaine, matin ou soir <input type="checkbox"/> Les deux
<b>SITUATION ÉCONOMIQUE :</b> (prise en compte les revenus des 2 membres)	
EJ. FISCAL 2006	EJ. FISCAL 2007
CASILLA 476 : _____/_____	€
CASILLA 479 : _____/_____	€
CASILLA 490 : _____/_____	€
ING. B. CERT. IMPUTACIONES : _____/_____ €	

## Habitat intergénérationnel : l'exemple d'Alicante

Questionnaire de santé réservé aux personnes âgées, cité page 146

<b>INFORME MÈDIC</b> <b>INFORME MÉDICO</b>		
<b>B</b> DADES DEL METGE / DATOS DEL DOCTOR		
COGNOMS / APELLIDOS	NOM / NOMBRE	NUM. COL·LEGIADA / Nº. COLEGIADO
<b>A</b> DADES DEL PACIENT / DATOS DEL PACIENTE		
COGNOMS / APELLIDOS	NOM / NOMBRE	
<b>C</b> DIAGNÒSTIC (1) / DIAGNÓSTICO (1)		
DIAGNOSTIC / DIAGNÓSTICO		
<b>D</b> ATENCIÓ QUE PRECISA / ATENCIÓN QUE PRECISA		
<b>MOBILITAT</b> <b>MOVILIDAD</b> <input type="checkbox"/> 1. Camina amb normaltat. <i>Camina con normalidad.</i> <input type="checkbox"/> 2. Camina amb dificultat o amb l'ajuda de bastó. <i>Camina con dificultad o con ayuda de bastón.</i> <input type="checkbox"/> 3. Camina amb ajuda de croses, caminador, etc. <i>Camina con ayuda de muletas, andador, etc.</i> <input type="checkbox"/> 4. En cadira de rodes o en el llit. <i>En silla de ruedas o encamado.</i>  <b>VESTIMENTA</b> <input type="checkbox"/> 5. Es vesteix sense ajuda i correctament. <i>Se viste sin ayuda y correctamente.</i> <input type="checkbox"/> 6. Es vesteix a soles però incorrectament. <i>Se viste solo pero incorrectamente.</i> <input type="checkbox"/> 7. Necessita alguna ajuda per a vestir-se. <i>Precisa alguna ayuda para vestirse.</i> <input type="checkbox"/> 8. Incapaç de vestir-se sense ajuda. <i>Incapaz de vestirse sin ayuda.</i>  <b>ASEO</b> <input type="checkbox"/> 9. Es renta sense ajuda. <i>Se asea sin ayuda.</i> <input type="checkbox"/> 10. Es renta a soles però incorrectament. <i>Se asea solo pero incorrectamente.</i> <input type="checkbox"/> 11. Necessita ajuda per a rentar-se. <i>Precisa ayuda para asearse.</i> <input type="checkbox"/> 12. Incapaç de rentar-se sense ajuda. <i>Incapaz de asearse sin ayuda.</i>  <b>ALIMENTACIÓ</b> <b>ALIMENTACIÓN</b> <input type="checkbox"/> 13. S'alimenta correctament i sense ajuda. <i>Se alimenta correctamente y sin ayuda.</i> <input type="checkbox"/> 14. S'alimenta amb ajuda mínima. <i>Se alimenta con ayuda mínima.</i> <input type="checkbox"/> 15. Necessita ajuda amb freqüència. <i>Precisa ayuda con frecuencia.</i> <input type="checkbox"/> 16. Incapaç per alimentar-se, necessita ajuda. <i>Incapaz para alimentarse, precisando ayuda.</i>  <b>ESTABILITAT DE L'ESTAT DE SALUT</b> <b>ESTABILIDAD DEL ESTADO DE SALUD</b> <input type="checkbox"/> 49. Deterioració progressiva lenta. <i>Deterioro progresivo lento.</i> <input type="checkbox"/> 50. Deterioració progressiva moderada. <i>Deterioro progresivo moderado.</i>	<b>CONTINÈNCIA D'ESFINTERS</b> <b>CONTINENCIA DE ESFÍNTERES</b> <input type="checkbox"/> 17. Continència completa. <i>Continencia completa.</i> <input type="checkbox"/> 18. Incontinència ocasional. <i>incontinencia ocasional.</i> <input type="checkbox"/> 19. Incontinència freqüent. <i>incontinencia frecuente.</i> <input type="checkbox"/> 20. Incontinència completa. <i>incontinencia completa.</i>  <b>LIMITACIÓ VISUAL</b> <b>LIMITACIÓN VISUAL</b> <input type="checkbox"/> 21. Ninguna o lleu. <i>Ninguna o leve.</i> <input type="checkbox"/> 22. Moderada. <i>Moderada.</i> <input type="checkbox"/> 23. Important. <i>Importante.</i> <input type="checkbox"/> 24. Total. <i>Total.</i>  <b>LIMITACIÓ AUDITIVA</b> <b>LIMITACIÓN AUDITIVA</b> <input type="checkbox"/> 25. Ninguna o lleu. <i>Ninguna o leve.</i> <input type="checkbox"/> 26. Moderada. <i>Moderada.</i> <input type="checkbox"/> 27. Important. <i>Importante.</i> <input type="checkbox"/> 28. Total. <i>Total.</i>  <b>ORIENTACIÓ EN EL TEMPS I EN ESPAI</b> <b>ORIENTACIÓN EN EL TIEMPO Y EN ESPACIO</b> <input type="checkbox"/> 29. Completament orientat. <i>Completamente orientado.</i> <input type="checkbox"/> 30. Desorientació ocasional. <i>Desorientación ocasional.</i> <input type="checkbox"/> 31. Desorientació freqüent. <i>Desorientación frecuente.</i> <input type="checkbox"/> 32. Completament desorientat. <i>Completamente desorientado.</i>	<b>INCOHERÈNCIES EN LA COMUNICACIÓ</b> <b>INCOHERENCIAS EN LA COMUNICACIÓN</b> <input type="checkbox"/> 33. Ninguna o lleu. <i>Ninguna o leve.</i> <input type="checkbox"/> 34. Moderada. <i>Moderada.</i> <input type="checkbox"/> 35. Important. <i>Importante.</i> <input type="checkbox"/> 36. Total. <i>Total.</i>  <b>ESTAT EMOCIONAL</b> <b>ESTADO EMOCIONAL</b> <input type="checkbox"/> 37. Normal. <i>Normal.</i> <input type="checkbox"/> 38. Inestable. <i>Inestable.</i> <input type="checkbox"/> 39. Alterat. <i>Alterado.</i> <input type="checkbox"/> 40. Depressiu. <i>Depresivo.</i>  <b>TRASTORNS EN LA CONDUCTA</b> <b>TRASTORNOS EN LA CONDUCTA</b> <input type="checkbox"/> 41. Cap. <i>Ninguno.</i> <input type="checkbox"/> 42. Lleugers. <i>Ligeros.</i> <input type="checkbox"/> 43. Moderada. <i>Moderada.</i> <input type="checkbox"/> 44. Important. <i>Importante.</i>  <b>TRASTORNS EN LA MEMÒRIA</b> <b>TRASTORNOS EN LA MEMORIA</b> <input type="checkbox"/> 45. Cap. <i>Ninguno.</i> <input type="checkbox"/> 46. Lleugers. <i>Ligeros.</i> <input type="checkbox"/> 47. Moderada. <i>Moderada.</i> <input type="checkbox"/> 48. Important. <i>Importante.</i>
ALTRES SITUACIONS NO ESPECIFICADES EN ELS APARTATS ANTERIORS / OTRAS SITUACIONES NO ESPECIFICADAS EN LOS APARTADOS ANTERIORES		
(1) Especificar si l'estat de salut del sol·licitant requereix l'adopció de mesures de salut pública que impliquen aïllament i/o mesures extraordinàries destinades a impedir la transmissibilitat. Indicar així mateix, si patix trastorns greus de conducta i/o comportaments agressius. Especificar si el estado de salud del solicitante requiere la adopción de medidas de salud pública que impliquen aislamiento y/o medidas extraordinarias destinadas a impedir la transmisibilidad. Indicar asimismo, si padece trastornos graves de conducta y/o comportamientos agresivos.		
Firma: _____		_____ de _____ de _____

**Les gérontotechnologies**



## Freins à l'achat et à l'utilisation des nouveaux dispositifs technologiques d'aide aux personnes âgées

Q : Selon vous, qu'est ce qui pourrait freiner l'achat et l'utilisation de ce type de technologies ?  
*Réponses données à partir d'une liste, plusieurs réponses possibles)*

Ensemble des Français



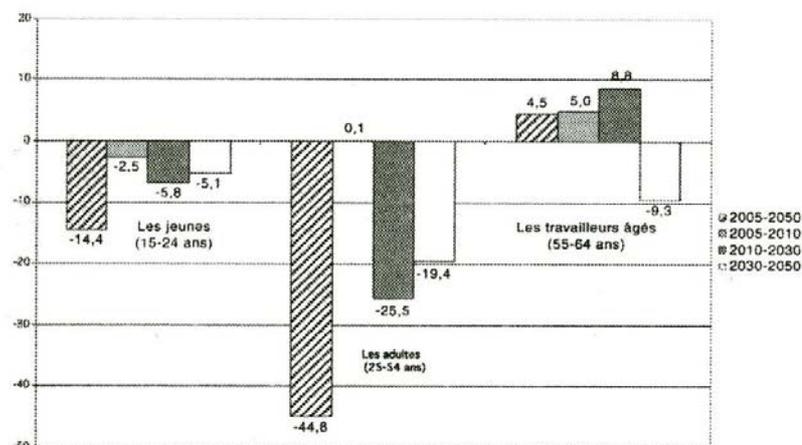
	Age du répondant					Aide ou a aidé ses parents	
	18-24 ans	25-34 ans	35-49 ans	50-59 ans	60 ans et +	Oui	Non
Le coût de ces différents appareils	95%	95%	95%	95%	97%	96%	96%
La complexité d'apprentissage	38%	28%	33%	32%	36%	36%	32%
Le manque d'information	26%	26%	20%	33%	39%	30%	28%
Le manque de soutien de la part des familles	15%	9%	10%	10%	14%	14%	10%



En millions d'habitants	2005	2025	var.
Chine	1 316	1 441	126
Inde	1 103	1 395	292
Pakistan	158	229	71
Afrique subsaharienne	751	1 140	388
Rives sud et est Méditerranée	267	351	84
dont Algérie	33	43	10
Maroc	31	40	9
Égypte	74	101	27
Syrie	19	28	9
Turquie	73	91	17
Amérique latine	561	697	135
dont Brésil	186	228	42
États-Unis	298	350	52
Japon	128	125	- 3
Russie	143	129	- 14
Union européenne	385	394	9
dont France	60	63	3
Royaume-Uni	60	64	4
Allemagne	83	82	- 1
Espagne	43	44	1
Italie	58	56	- 2
Europe du Sud	149	149	- 1
Irak	29	45	16
Palestine	4	6	3
Israël	7	9	2

## Variation de la population entre 2005 et 2025

Source : Population Division of the Department of Economic and Social Affairs of the United Nations Secretariat, *World Population Prospects : The 2004 Revision*, juillet 2006.

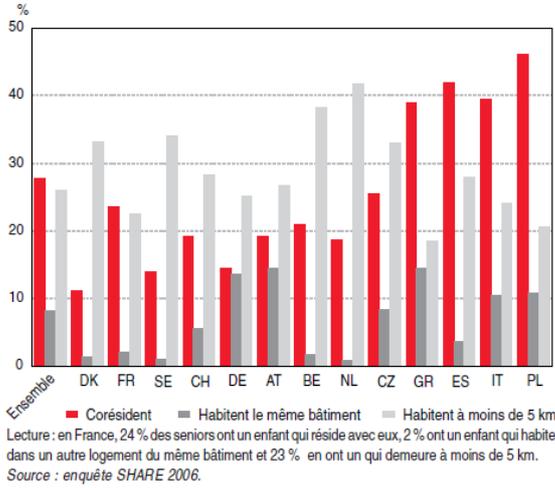


Évolution de la population par structure d'âge  
de l'Europe des Vingt-Cinq  
(variation sur la période, en millions)

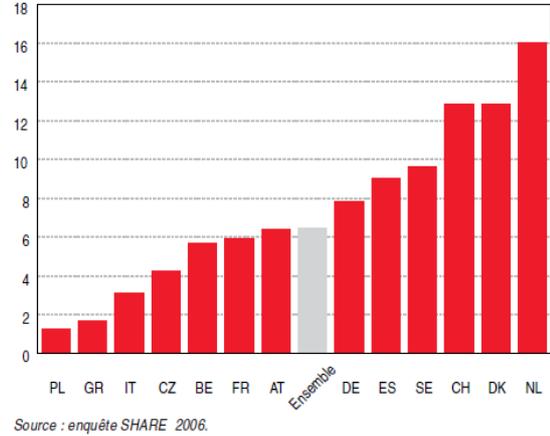
Source : Eurostat, 2005.

Extrait de l'étude *Les logements des Européens de 50 ans et plus*  
INSEE

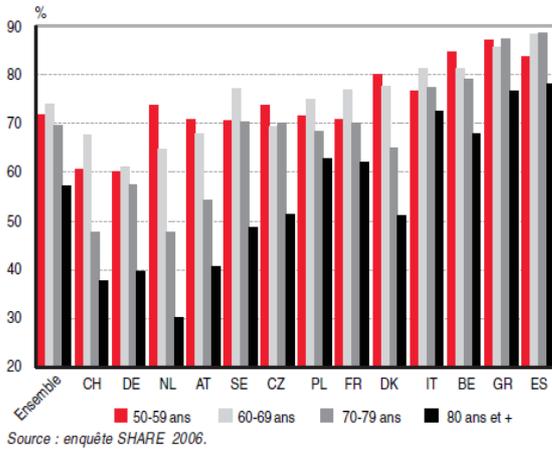
③ Distance qui sépare les seniors de leurs enfants



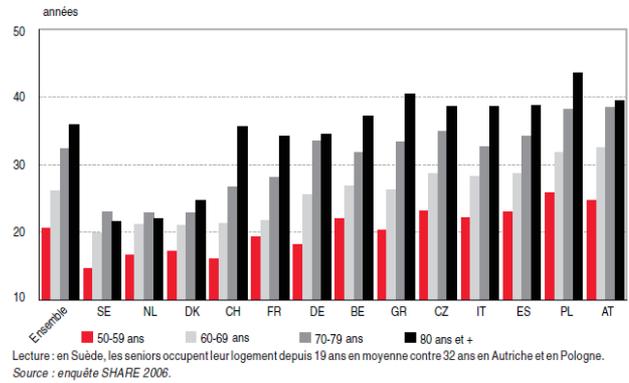
④ Logements équipés pour faire face au handicap

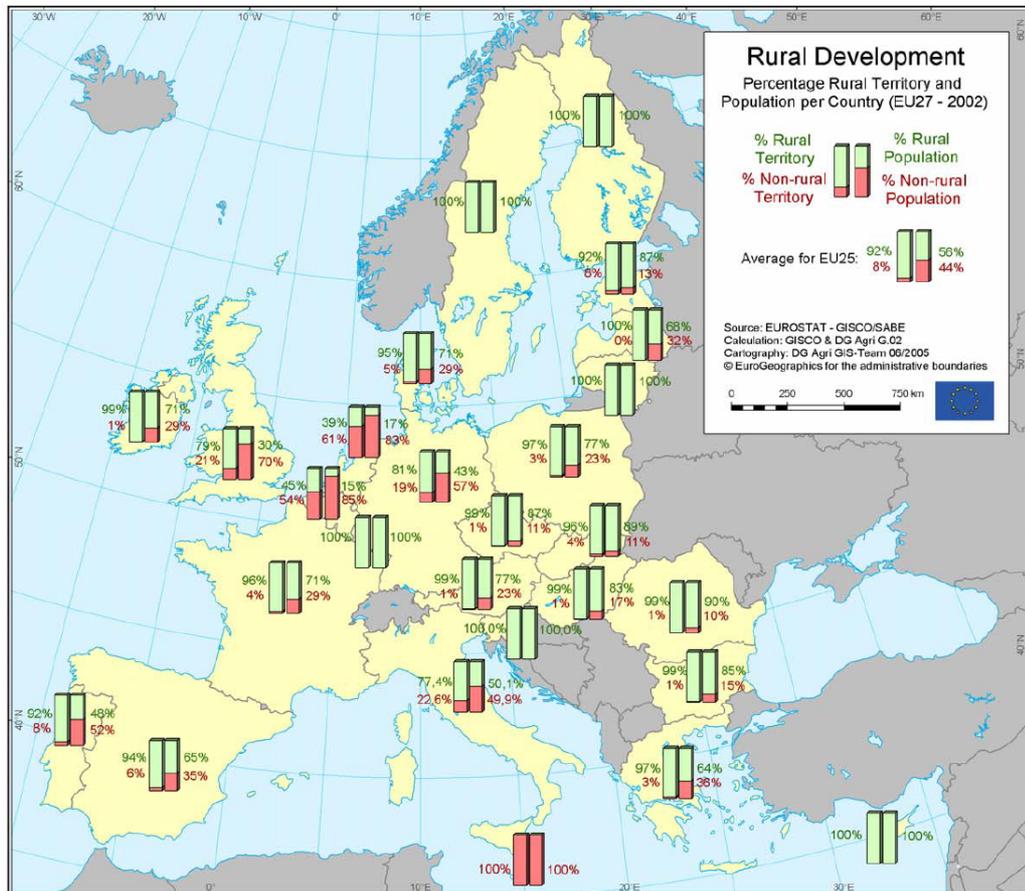
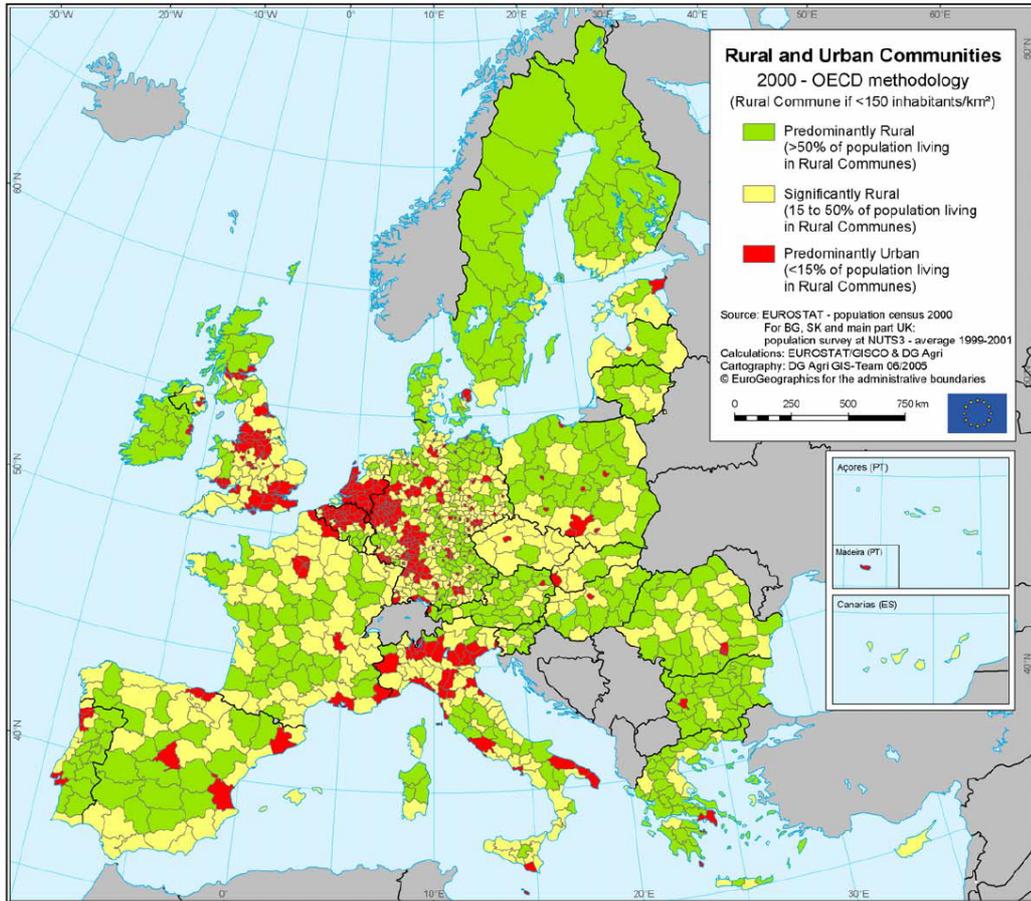


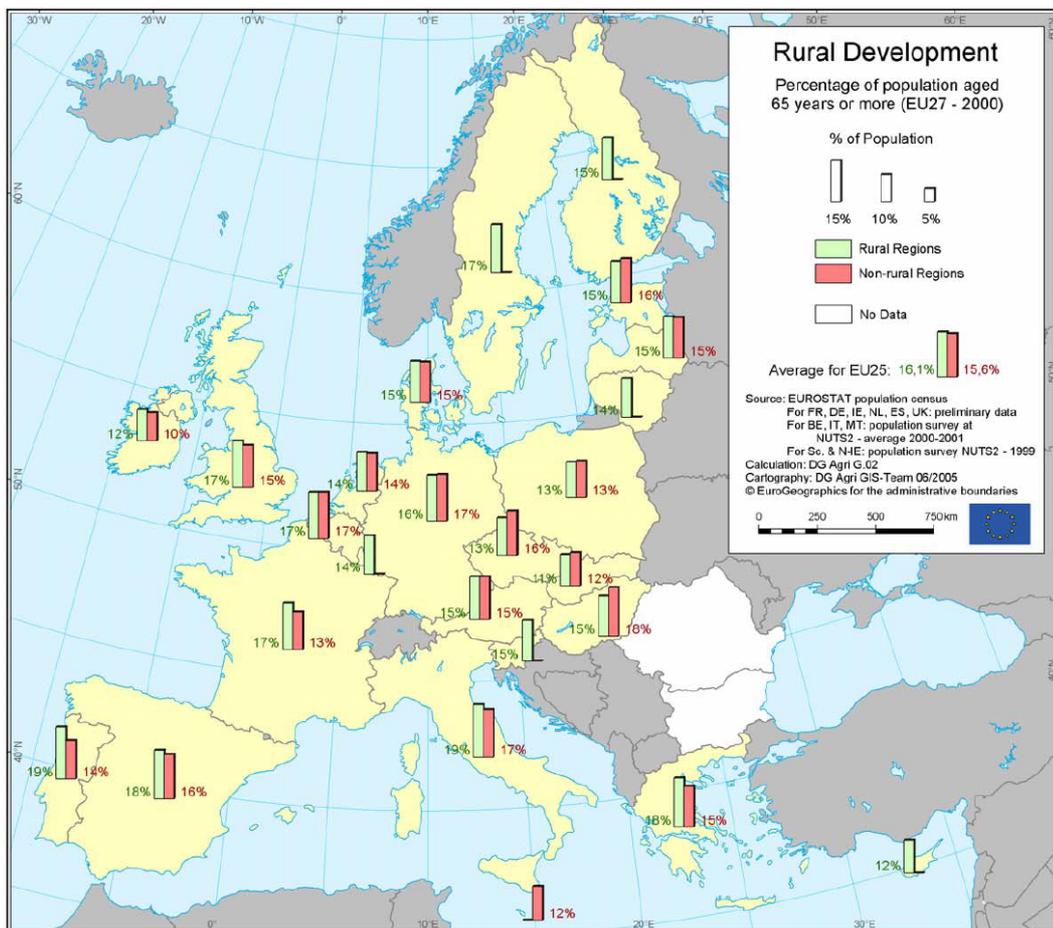
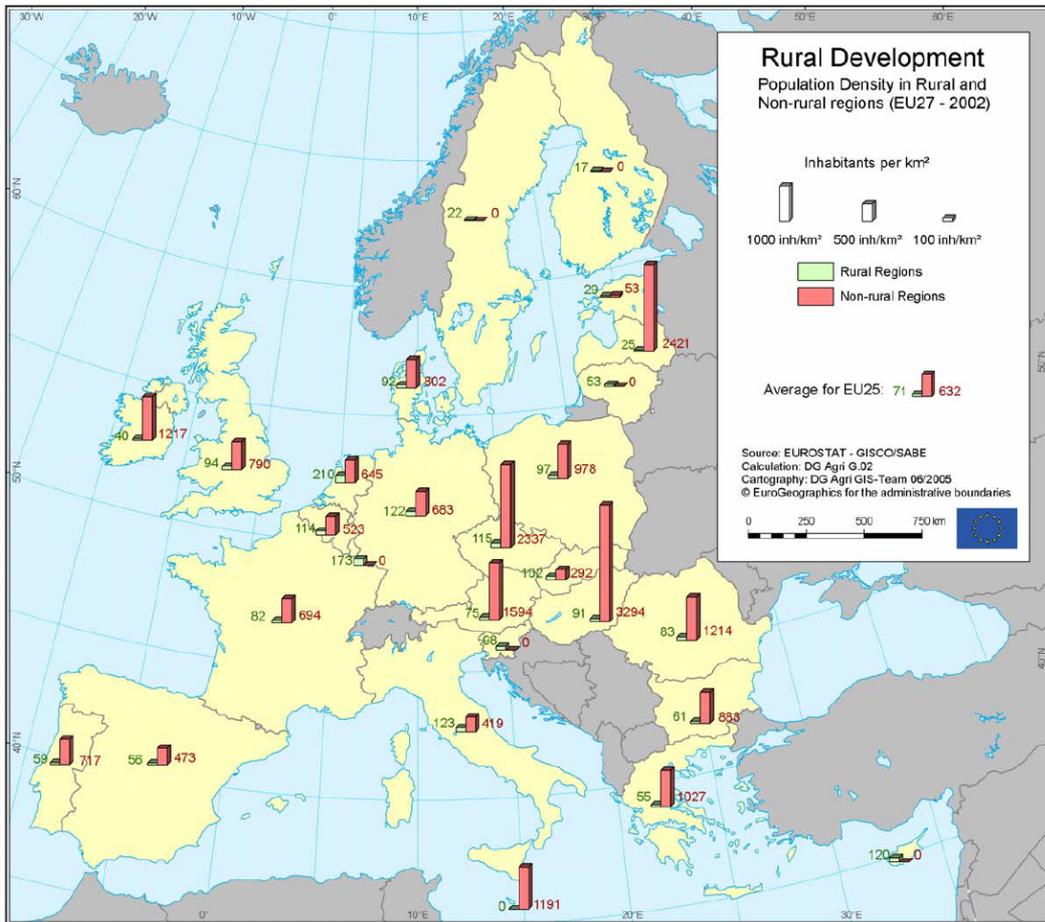
⑤ Seniors propriétaires de leur résidence principale



⑥ Ancienneté de l'occupation du logement selon l'âge







ACFCI : Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie  
ADERE : Association pour le Développement, l'Enseignement et la Recherche en Ergothérapie  
ADESSA : Association D'Aide et de Services à Domicile  
ADF : Association des Départements de France.  
ADIL : Association Départementale d'Information sur le Logement  
ADMR : Association d'Aide en Milieu Rural  
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat  
ANIL : Association Nationale d'Information sur le Logement  
ANSP : Association Nationale des Services à la Personne  
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie  
APCM : Assemblée Permanente des Chambres de Métiers et de l'artisanat  
APL : Aide Personnalisée au Logement  
ASSAD : Association Soins et Services à Domicile  
CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment  
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale  
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie  
CCMSA : Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole  
CECODHAS : Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social  
CEP : Centre d'Exposition Permanente  
CEP-CICAT : Centre d'Exposition Permanente – Centre d'Information Conseil Accessibilité Technique  
CERTU : Centre d'Etudes sur les Réseaux, Transports et Urbanisme  
CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social  
CHU : Centre Hospitalier Universitaire  
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination  
CNSA : Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie  
CNISAM : Centre National d'Innovation Santé, Autonomie et Métiers  
CODERPA : Comité Départemental des Retraités et Personnes Agées  
CRAM : Caisse régionale d'Assurance Maladie  
CRCI : Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie  
CREDOC : Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie.  
CRMA : Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat  
CSC : Commission de Sécurité des Consommateurs  
CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment  
DREES : Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Évaluation et des Statistiques  
FCS : Fonds de Cohésion Sociale  
FEDER : Fonds Européen de Développement Régional  
FSE : Fonds Social Européen  
FEHAP : Fédération des Etablissements Hospitaliers et d'Aide à la Personne  
FEPEM : Fédération des Particuliers-Employeurs de France  
FFB : Fédération Française du Bâtiment  
FGAS : Fonds de Garantie à l'Accession Sociale  
FNAIM : Fédération Nationale des Agents Immobiliers  
GART : Groupement des Autorités Responsables de transports  
HCAAM : Haut Conseil pour l'Avenir de l'Assurance Maladie  
inVS : Institut de Veille Sanitaire  
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées  
MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale  
MSA : Mutualité Sociale Agricole  
NTIC : Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication  
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
PACT : réseau associatif national au service des habitants et de leur habitat (Mouvement

Propagande et Action Contre les Taudis)

PAS : Prêt d'Accession Sociale

PIG : Projet d'Intérêt Général

PME : Petites et Moyennes Entreprises

PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture

SACICAP : Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété

SEM : Société d'Economie Mixte

TPE : Très Petite Entreprise

UNIS : Union des Syndicats de l'Immobilier

UNA : Union Nationale de l'Aide, des Soins et des Services au Domicile

USH : Union Sociale pour l'Habitat

---

# Ageing Well at Home : Issues of Housing, Issues of Territories

---

Report to Mr Benoist APPARU  
French Secretary of State for Housing and Urban Planning

By Muriel BOULMIER

General Director of CILIOPEE Group  
President of the Working Group "Demographic Evolutions and Ageing"  
from CECODHAS (European Federation of Social Housing)

2nd June 2010



The previous report on “Adaptation of Housing to the Challenge of Demographic Change: A Field for Future Work” put in perspective the different issues which connect population ageing in France and Europe and housing policies. It also presented innovative and reproducible experiences of affordable housing adapted to old age.

After the report was handed over to the French Secretary of State in charge of Housing and Urban Planning in October 2009, over thirty meetings have allowed further debate. The many comments gathered at these occasions fuelled the reflection further.

Benoist APPARU, Secretary of State for Housing and Urban Planning, entrusted me with a second mission aiming at proposing operational frameworks for “ageing well at home”, before situations of dependence arise.

I would like to thank him for his renewed trust.

The twelve propositions listed in the present report build on the challenges described in the first report. They proceed from the interviews held between January and May 2010.

The interviews gave the opportunity to exchange with stakeholders who are not traditionally engaged in this field of competence. Their observations nourished a wide and profitable approach. They outlined the trends that will arise in the short term in relation with the massive ageing of the population.

Three of those observations, which go beyond the framework of this report, are particularly significant:

The number of situations to be dealt with will be so high that public contribution alone will be insufficient. The contribution from families and private players will be necessary;

The fact that we are not able to “name” ageing people means that their place is not fully recognized yet. Organizing itself and expressing its expectations may be the action that will lead this new intermediary generation;

The unbalance in the demographic pyramid and the non-renewal of generations raise the question of how to revitalize demographic dynamism, one of the sources of economic growth, without going against the interests of the older age groups which will be the majority in years to come.

For the diversity of analyses and points of view, I am grateful to all those who, coming from all over the territory, accepted to give their time for these discussions.

It is owing to the relevance of their remarks, to their experience that this report has come into being and that this topic still remains for me so captivating.

A special thanks to Elisabeth Gras who assisted me throughout the works of this mission and also to the members of the Minister’s Cabinet for their attention and time.

## Societal transformations due to the increase in human lifespan : the next frontier

Retirement: an aspiration, or a cause for concern? Once synonymous with « defeat », then associated with old age, then with a fine period of guaranteed income, the equivocal term of retirement now evokes fear of status and conditions change.

Increase in life expectancy in good health and autonomy is a sign of hope. At the same time it urges us to think about a new collective and individual, public and private organization. Not setting generations or age groups against each other is a precondition to accompany this deep change smoothly.

We will have to create places of dialogue to enable the expression of different reasoning and aspirations, but with a shared vocabulary, for example in the form of “young and elderly people consultative councils” associated to local authorities.

Life expectancy is the next frontier.

Collective concern upon climate change is a fact. Demographic change<sup>188</sup> calls in the same way for a reorganization of our lives.

These observations apply to 65 million of French people as to 500 million European people.

Age average in the EU27 was 31 years old in 1950, 40,4 years old in 2008, and will be 47,9 years old in 2060<sup>189</sup>.

Many well-researched forecasts confirm these analyses: a population that ages worldwide, at different paces, and a general move toward cities.

The slow ageing pace of the French population explains why this revolution is a “silent” one.

The ratio of people over 65 years old took 110 years to increase twofold in France, but only 42 years in Germany and 24 years in Japan<sup>190</sup>.

Until recently professional activity was the key when analyzing life cycles:

before : learning period,

during : professional activity,

and after : retirement when it existed, or just old age, synonymous with the end of life.

In the aftermath of World War II retirement age and life expectancy coincided: actual benefit of retirement was de facto a privilege.

Beyond the increase in life expectancy, the right to retire when 60 years old, and, most of all, a massive resort to early retirement plans have created a long “retirement stage” after professional activity, but before actual old age.

In the same time, as activity begins later due to an increase in studying time, the effective period of activity has shrunk. The perception of age in the working world is also relative: at 22 a top model is considered “old”, at 50 one is “senior” in a firm...

As we have been gaining each year for the last twenty years a trimester more to our life expectancy, in less than twenty years, 20 million French people will be over 60 and 15 million under 20.

Time has come to shift the statistical estimation of old age beyond 60 or even 65 years old.

According to sociologists, this long period of inactivity, which is perceived as well as a privileged status as a weight on public finance, reinforces the negative image of old age notably when it is too early categorized.

---

<sup>188</sup> The average age of the world population was 23 in 1975 and 28 in 2009. It is expected to be 38 in 2050 (Christiane Crépin, *Families and Family Policies Worldwide, Evolutions, Stakes, Perspectives – March 2010*)

<sup>189</sup> The ratio of non-working population is significant: one out of five in 2009.

<sup>190</sup> Forecast is 25 years for Morocco and China, 17 years for Syria.

Moreover a consensus develops around considering ageing as a natural process beyond the fields of handicap, healthcare and medico social policies.

### **Ageing at home : a shared aspiration**

If ageing is a chance, housing can be a solution.

The best part of ageing people and their family wish to stay at home with old age. Statistics confirms that 85% of people over 90 are living at home.

Listening to this desire leads us to ask ourselves what "home" is.

Three sociologists, specialists of housing, ageing and the urban environment, addressed this question with complementary points of view.

Vincent Caradec<sup>191</sup> defines home as a familiar place where the person feels good. With age comes an estrangement from a too quickly changing outer world. For the living place to remain familiar, the person has to be close to a well known environment: neighborhood, shops, and also familiar beloved small things and objects. Maintaining this feeling of familiarity is the condition for the new home or the adaptation of the home to be accepted.

Elderly people want to keep their distance from old age, which is seen as negative. One has to take it into account when adapting their housing and environment. For example, people reluctant to subscribe to an electronic alarm device system use cell phones, as this last object is not a marker of old age.

According to Monique Eleb<sup>192</sup>, home is a constituent part of the person, who constructs his/her identity by letting traces, clues about who (s)he was, who (s)he is and who (s)he would like to be. Therefore, to consider moving home, if this is not one's own choice, deprives the person of all prospects. The link with the past is broken and the future does not exist.

Bernard Ennuyer<sup>193</sup> relies on the Latin definition of "domus" to demonstrate that home is where one is "master in one's own house".

These analyses apply to traditional housing as well as to shared intergenerational solutions, where space delimitation is essential.

These three approaches enlighten us on the limits of home moving, but also on the strong reluctance of elderly people towards the adaptation of their home, which must be explained and negotiated with the person in order to be accepted.

This perception is even stronger when adapting means bringing in hospital- like equipments.

### **Issues of territories...**

This transverse sociological approach must not mask difficult personal situations: low income, poor conditions of housing, territorial disparities.

If the best part of the population are urban people, the best part of territories are rural areas.

The specificities of rural areas in France and in the European Union call for a special attention. Rural territories are rightly considered as central issues of territorial cohesion at European level.

The demographic pyramids of French regions are heavily contrasted. Limousin is the region where the percentage of people older than 75 is the highest. Auvergne is close to these figures.

---

<sup>191</sup> Professor of Sociology at Lille 3 University. Member of French High Council for Population and Family

<sup>192</sup> Monique Eleb: Psychologist and Sociologist, Professor at Paris-Malaquais School of Architecture, Head of the Architecture, Culture and Society Laboratory

<sup>193</sup> Bernard Ennuyer, Engineer, Sociologist, Head of an Association for Home services

These two regions have in common to have developed innovative strategies, supported by the Chamber of Trades for Limousin and the Chamber of Commerce and Industry for Auvergne, to address ageing in their rural territories.

### **...and of European economic, social and territorial cohesion**

Housing and ageing are not within the competence of the European Union. But both are such issues that a European approach has progressively emerged and taken form within planning documents for the next twenty years.

To give a few broader elements of appreciation, in 2008:

Estonia was the youngest UE country with an age average of 33 years old;

Germany was the oldest country (age average of 44 years old), but also the most populated;

In France, the average was 38 years old.

Eurostat projection for 2010-2030 forecasts:

A decrease of 12% of the youth population, of 16% for young adults, and of 10% for adults;

A 38% increase of senior people aged between 65 and 79, and a 57% increase of people over 80.

In the long term, by 2050-2060,

Slovakia and Poland may become the "oldest" European countries with a 55 years old age average;

The United Kingdom may become the youngest European country (33 years old age average) and the most populated;

France would stay in second position in terms of population;

Germany would downgrade to third position, with a marked fall in the number of inhabitants;

In the same way, Poland, Romania, Lithuania, Latvia and Bulgaria may lose 18 to 38% of their population.

The demographic trend of ageing in Europe is of such coherence that it raises the interest of all Member States and European institutions.

Global and massive ageing of the European population, decrease in the number of inhabitants, and unbalance of the age structure impact heavily on the number, structure and contribution of the working population.

Very recently, the "European Union 2020" strategy, issued in March 2010 by the European Commission as a replacement for the Lisbon strategy, refers to ageing on five occasions.

The report to the European Council from the Reflection Group on the future of the European Union 2020-2030, which was presented in May 2010, titles one of its seven chapters "the challenge of demography: ageing, migration and integration".

It develops the pressures that the ageing of the population will exert on health- and welfare systems, on economic growth...

The European Summit of Local Governments that took place in Barcelona in February 2010 decided in a common statement to take part in a long term strategy supporting innovation in response to population ageing.

During a meeting initiated by the CECODHAS<sup>194</sup> in Brussels on the report "Adaptation of Housing to the Challenge of Demographic Change<sup>195</sup>", Members of the European Parliament from the Urban and Ageing Intergroups expressed their interest to address the issue of the adaptation of housing to ageing at EU level. This meets the objectives of most national policies as well.

Innovation and initiative in Europe do not confine to a small elite of businesses, local governments, or persons. They aim at improving European people's daily life on the long term.

A European platform open to private and public businesses, to networks of operators, to local elected representatives, to Members of the European Parliament and to European Administration, may be

---

<sup>194</sup> Comité Européen de Coopération de l'Habitat Social (The European Liaison Committee for Social Housing : 28 million houses, 45 million inhabitants)

<sup>195</sup> « L'adaptation de l'habitat au défi démographique » Muriel BOULMIER, Chairman of CILIOPEE Group, Chair of CECODHAS Ageing ad-hoc working group, report to France's Ministry of Housing, october 2010.

useful to prepare 2012 as European Year for Active Ageing & Intergenerational Solidarity. This idea is developed in our twelfth proposition.

### **Adapt, or move home? Prevent.**

By increasing the comfort of living and security in mobility<sup>196</sup>, prevention in housing and in the public space, when properly designed and well accepted, offers a double benefit: preserving the advantages of a well-known environment and limiting public spending<sup>197</sup>.

The British experience in adapting the housing of people over 65 years old proceeded from the acknowledgement that social care expenditures would considerably increase with the people remained in unsuitable housing.

The time of life in good health condition increases more quickly than life expectancy. Housing adaptation has to match this evolution to prevent dependence resulting from domestic accidents.

Spotting difficult situations and evaluating the conditions of comfort essential to the security of the equipments and of the persons, are a prerequisite.

This report aims to propose integrated solutions involving professional competences, public intervention and participation from private players.

Indeed, adapting in order to prevent implies:

Spotting difficult situations, diagnosing risks,

Facilitating public interventions,

Organizing homogeneous professional intervention within controlled prices and deadlines,

Mobilizing financing solutions to compensate for the low income of the most vulnerable seniors,

Mobilizing the assets of people who do not have sufficient cash flow to face these costs,

Modifying the rules applicable to co-owned properties in order to adapt common spaces,

Defining a legal framework enabling mutual aid within intergenerational housing,

Raising public awareness of this issue in a positive perspective,

Setting the debate in a European perspective which is the pertinent scale of analysis.

These propositions are linked to each other.

They concern ageing people who are still independent, whether owners of their homes or not, but who cannot afford to adapt it.

They are based on a cross-participation of very different players: well-known public entities, private operators, Chambers of Commerce, Trade and Industry, financial institutions, and all professional entities that chose to engage in a qualifying process in order to train oneself, share experiences and measure efficiency.

These propositions aim at reducing public spending by adapting the legal framework while maintaining public control. That is why eventually an evaluation of the efficiency of these new measures will be interesting.

*Translated by Denis CARAIRE urbanist and Elisabeth GRAS*

---

<sup>196</sup> GARP and CERTU studies on mobility and accidentology of elderly people.

<sup>197</sup> As may be seen with the United Kingdom « lifetime homes, lifetime neighborhoods » experience (a public funded housing prevention-adaptation initiative).

## SUMMARY OF THE PROPOSALS

---

### **Proposal 1 : Developing, especially in rural areas, active, prevention oriented, flexible and open networks of alert.**

The first difficulty field workers are confronted with is how to detect elderly isolated and vulnerable persons, whose home is not adapted, notably in rural areas where elderly people are less familiar with social services.

Mobilizing informal networks of alerts (Chambers of Trade, Commerce and Services, small businesses of the construction sector) will widen the scope of prevention.

Intended by territories as a service for their ageing population, this mission of alert will contribute to the economic development of and innovation in the territories.

The alert given by these informal networks is then handled by professional operators (PACT<sup>198</sup>, Habitat & Développement, CCAS<sup>199</sup>, MSA<sup>200</sup>, CLIC<sup>201</sup>).

### **Proposal 2 : Organizing the first diagnosis: a grid for assessing the risks in the home.**

All ages taken together, falls constituted in 2006 the first cause of death by accident of the daily life. In three out of four cases people over 75 years old were concerned.

In this context, the Commission for Consumer Security has established in partnership with the National Agency for Home Services and a wide range of professional federations a grid for assessing the risks in the home.

The objective is to enable close relatives or professionals intervening in the home (home services...) to draw up a first diagnosis of potential risks.

It can lead to propose to the elderly person minor simple and secure adjustments in the home or to refer him/her to a qualified professional who will carry out more consistent works.

Making this grid widely known will foster a common language among all actors and will contribute to spread a message of prevention to the public.

### **Proposal 3 : Setting up with trade organizations a label for the intervention of pluridisciplinary small businesses of the construction sector.**

The strong presence of small and very small craft enterprises in the territories accounts for the proximity they share with the inhabitants.

Setting up, at the initiative of the French Confederation of Craftsmen and SMEs of the Construction Sector, a professional recognition (equivalent to a label) for craftsmen who intervene in the adaptation of elderly people's home will contribute to the recognition of the specialization.

It will be open to all craftsmen who accept to participate in training sessions regularly, to exchange experiences, and to commit to controlled prices and deadlines.

Labeled enterprises will be listed in a directory accessible to the public and to public financing bodies.

### **Proposal 4 : Guaranteeing fluidity, rapidity and efficiency of public funding procedures by creating a link with labeled professionals.**

All public aids considered (from the State, local and territorial authorities), public contribution to the adaptation of elderly people's home constitutes a substantial effort, but its efficiency is diminished by long decision delays.

The same delays can be observed for the interventions of the enterprises carrying out the works, even though the medical or social urgency of the situation requires a quick reaction.

---

<sup>198</sup> The "Fédération Nationale des Centres Pact Arim" is the French national federation of "Pact Arim Movement", the first French network of associations to help individual and families improving their housing and living conditions. Founded in the 1940's by a small group of volunteers, the network affiliates today 145 associations and organizations throughout France.

<sup>199</sup> Municipal office for Social Services

<sup>200</sup> French Mutual insurance office for the agricultural and rural world

<sup>201</sup> Local Information and coordination centers for elderly people

Reinforcing the system of advance on subsidies for modest beneficiaries and guaranteeing payment within reasonable delays to labeled operators will encourage enterprises to limit their prices and delays of intervention.

#### **Proposal 5 : Transferring the tax credit offered to elderly people to their descendants when they finance the adaptation of the home.**

The financial possibilities of beneficiaries, even when they are homeowners, may be an obstacle to the adaptation of the home. The Budget Bill of 30th December 2005 provides for a tax credit of 25% for works favoring the autonomy of elderly or handicapped people. This credit benefits to the person concerned or to a valid person who equips his/her home to make it accessible to a relative.

The proposal aims to transfer this tax credit to descendants or relatives who finance works enabling an elderly person to stay in his/her home.

The tax credit will concern the sum financed by the family, after deducting public aids.

Cash flow advance by relatives makes it possible to pay enterprises immediately without having to wait for the tax credit (18 months later) and to respond in particular to emergency situations.

The rules of public financing bodies will then have to provide for the subrogation of "family financiers", provided the actual use of the sums is controlled.

When compared to the overspend, not counting medical care costs, that moving to a retirement home represents, the benefit for the State of adapting elderly people's home is higher.

#### **Proposal 6 : Adapting the framework of reverse mortgage loan.**

If 75% of French people over 75 years old own their home, being homeowner does not mean being rich. Therefore raising cash flows by mobilizing residential assets is an interesting solution.

Reverse mortgage loan has been made possible in France since 2006 and has been distributed by the Crédit Foncier since 2007 only. The loan is repayable (capital and interests) when the person deceases. The sum due cannot exceed the value of the home at the time of repayment. At the present time, the market for this product is narrow. It concerns rather urban properties and/or of a value equivalent to 200 000€, for homeowners over 75 years old. The amount of the loan depends on the homeowner's age and on the property value.

Reasons for the product's low development are the low sum of money lent and the high interest rate, elderly people's reluctance to take out a loan, and the fall in real estate prices.

It is premature to envisage the intervention of a State fund like in the United-States to guarantee the systemic part of real estate risk. However adjustments to the product could make it more attractive:

- Payment in installments in the form of annuities exempt from tax;
- More intelligible advertising rules.

#### **Proposal 7 : Organizing life-annuity selling to social housing operators.**

Housing in city centers is at the heart of many concerns: curbing urban sprawl, making housing denser in city centers, solving the recurring problem of vacant housing, meeting the growing demand of elderly people to adapt their home to enable them to remain safely at home.

Making it possible for social housing operators to buy vacant or occupied accommodation while providing sellers with a life annuity is a solution to explore. Selling his/her home against a life annuity enables the seller to receive extra income while remaining in his/her home and to have his/her home adapted by professionals, who are moreover solvent.

For social housing operators to buy accommodation according to this scheme, a statutory, professional and contractual framework has to be set up, around a solution involving an insurance company and the pooling of risks between social housing operators.

### **Proposal 8 : Developing and spreading microcredit allotted to housing adaptation for ageing people.**

Better known in a business context, microcredit is a useful tool. Public aids are numerous but none cover the entire expense of adaptation works. For elderly people with low resources, how to find the 1000€ or 3000€ that they have to pay for? Beyond 70 years old access to credit is close to non-existent and it is true to say that the reluctance to take out a loan remains strong. The idea is to develop microcredit loans between 1500€ and 8000€ for adaptation works, at an interest high between 1,5% (or 0%) and 4%, for a duration of 36 months, without insurance, guarantee, and age condition. Beyond actors already efficiently active in this field like PROCIVIS or pension funds, financial institutions like Crédit Mutuel or La Banque Postale join in this proposal.

### **Proposal 9 : Modifying the majority rules applicable to jointly owned properties in order to adapt common spaces to ageing.**

Adapting common spaces to allow the elderly people to stay safely in their home and remain mobile, whether they are homeowners or tenants, is the challenge of jointly owned properties. The main obstacles are the current majority rules and financing of the works.

It is therefore advisable to:

- Make it possible to vote at General Assemblies at the absolute majority (instead of the stricter double majority) when it concerns works adapting or improving common spaces that favor mobility and security of elderly people;
- Inform the different partners upstream;
- Encourage joint owners first to work out a pluriannual programming of the works to do and second to set up a provisional reserve fund in order to anticipate on the financing.

### **Proposal 10 : Organizing contractual solidarity mutual-aid between elderly people, young people, lessors, and public authorities: shaping intergenerational housing.**

Shared occupation of the same accommodation by two generations, joint tenancy between senior people, cooperatives of residents... the forms of intergenerational housing are manifold, but they meet the same observations: lack of housing in urban and academic areas, decrease in elderly people's revenues, their isolation.

The role of the State is not to replace private or community initiatives, but to propose an operational and reproducible framework.

Several proposals can be made based on the experience led by the City of Alicante (335 000 inhabitants) in Spain, which has built 456 flats for autonomous elderly people (over 65 years old) and younger people (under 35 years old) with income conditions, in which young people commit to help the elder residents in return for a cut in the rent:

- Adapting the conditions of social housing lease to allow the temporary stay in the social housing stock (3 to 5 years) of younger people who commit themselves to a contractual solidarity mutual-aid;
- Fixing in the lease a symbolical and lump-sum contribution for the elderly person;
- Exempting the contractual solidarity mutual-aid in return for a cut in the rent from being considered as "work".

### **Proposal 11 : Making the general public aware of the benefit of an adapted home at an affordable price.**

Elderly people are often reluctant to adapt their home especially because they perceive it as a marker of "old age" and "dependence".

To change perceptions and promote a preventive approach, creating a public website would enable to present good practices, comfort and aesthetics, financing modes... It would usefully complement awareness-raising private initiatives (decoration TV broadcasts and magazines, communication campaign of Do-It-Yourself stores...).

At the same time, promoting innovation and design in the field of small equipments of the home by launching calls for tender such as those of the General Directorate for Competitiveness, Industry and Services, will contribute to develop a supply of affordable and attractive products.

The development of technology for seniors will have to be consistent with the respect of ethics and demonstrate its efficiency in order to meet the needs of a majority of elderly people.

**Proposal 12 : Creating a European platform on “Housing and Ageing of Europeans” in order to prepare 2012 “European Year for Active Ageing and Solidarity between generations”.**

The European Union is the territorial scale at which the massive, deep and durable ageing of the population, without natality curbing the loss in inhabitants, can be best observed.

This double observation has led political and institutional Europe to take a stand on ageing, even though it is not a community power: in particular in the 2020 Strategy published by the European Commission in March 2010, which outlines the European strategy for the ten years to come.

Housing, even though it is not a community power either, has been largely taken into account in the field of energy savings. Social housing is the object of special stipulations covered by internal market rules (Services Directive, State Aids) and can benefit from ERDF202 funds.

Several Member States (Northern Europe, Great-Britain...) have integrated in their national policies the necessity to adapt the home of elderly people in order to enable them to stay at home.

How to go further has been discussed with several parliamentarians from the Intergroups Ageing and Urban (housing is the second concern of Europeans after employment).

Setting up a European platform to contribute to the reflection “2012 European Year for Active Ageing and Solidarity between Generations”, bringing together members of the European institutions, elected representatives, businesses and industry, will make it possible to propose a framework of intervention for housing and ageing.

The guiding elements in people’s life depend on family, employment, and housing. As professional life comes to an end, home becomes the central point, the object of projects, initiatives and of a deep desire to remain there.

*Translated by Denis CARAIRE urbanist and Elisabeth GRAS*

---

<sup>202</sup> *European Regional Development Fund*