



Secrétariat d'Etat au Logement et à l'Urbanisme

Secrétariat d'Etat chargé des Aînés

Paris, le mercredi 2 juin 2010

COMMUNIQUE DE PRESSE

Adaptabilité du logement au vieillissement de la population : des propositions concrètes pour répondre à ce défi majeur

Suite aux premiers travaux remis le 7 octobre 2009, Benoist Apparu avait demandé à Muriel Boulmier d'approfondir certaines pistes visant à adapter l'habitat au vieillissement de la population. Mme Boulmier a remis ce matin son rapport préconisant 12 propositions pour répondre à ce défi majeur de notre société (voir annexe) à Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme en présence de Nora Berra, Secrétaire d'Etat chargée des Aînés.

Pour les deux ministres, l'allongement de la vie, le vieillissement de la population et l'évolution de nos modes de vie nous obligent à nous poser de nouvelles questions. En effet, de plus en plus de français souhaitent pouvoir rester dans leur logement le plus longtemps possible.

Le Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme souligne qu'il est important de répondre aux attentes d'une population aînée à travers l'adaptation de l'habitat, tant dans le neuf que dans l'ancien. A ce titre, le rapport de Mme Boulmier propose une politique de prévention ainsi que des dispositifs d'accompagnement dans l'adaptation du logement.

Ce rapport recense de nombreuses propositions qui s'attaquent au repérage des difficultés, à la structuration d'une offre adaptée, au financement des travaux d'adaptation et à la levée des obstacles réglementaires. L'attention de Benoist Apparu s'est portée sur deux points importants qu'il considère comme des préalables à une véritable prise en compte des problématiques concernant l'adaptation de l'habitat au vieillissement.

Le premier concerne la nécessité de développer, notamment en milieu rural, le repérage et la définition des besoins d'adaptation. En effet, avant

d'intervenir sur l'habitat, il est nécessaire d'accompagner les personnes âgées dans la définition de leurs besoins et leur apporter des propositions concrètes pour bien vieillir chez soi. A ce titre, Benoist Apparu a demandé à l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) de superviser la mise en œuvre de cette proposition qui pourrait s'inscrire dans le cadre du repérage prévu pour lutter contre la précarité énergétique.

Une deuxième proposition importante du rapport consiste en la structuration d'une offre de travaux adaptés. La CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment) sera un soutien précieux dans l'élaboration de cette proposition. Cette reconnaissance professionnelle permettra de rassurer et de protéger les personnes âgées grâce à des engagements de la part d'artisans. Ce sont, pour les occupants, de nouvelles garanties de maîtrise de la qualité, des délais et des coûts. Le Ministre se félicite que la CAPEB, consciente de l'importance de l'enjeu, ait reçu favorablement les propositions de Mme Boulmier.

Par ailleurs, Nora Berra rappelle que plus de 60 % des personnes âgées de plus de 80 ans vivent à domicile. Notre responsabilité est de faire en sorte que cette liberté et ce souhait de « Vivre chez Soi » puissent s'accomplir dans de meilleures conditions. Elle tient à souligner le rôle essentiel de ce rapport qui s'inscrit dans la dynamique du projet « Vivre chez Soi » dont les préconisations sont attendues le 17 juin prochain et où l'habitat constitue un des volets majeur.

Enfin, Benoist Apparu tient à saluer le travail effectué par Muriel Boulmier ainsi que la méthode utilisée. Par une large série d'auditions, elle a su s'inspirer des idées et confronter ses propositions aux contraintes des différents acteurs. Il en résulte des propositions robustes et partagées qui pourront être mises en œuvre rapidement. Cette méthode permettra d'embrayer très vite sur des mises en œuvre opérationnelles. Le Ministre remercie également l'ensemble des partenaires, présents lors de la remise du rapport (CAPEB, CSTB, USH, ANAH) qui ont rendu ce travail possible, que ce soit les professionnels ou les acteurs institutionnels.

Contacts presse :

Cabinet de Benoist APPARU 01 40 81 89 53

Cabinet de Nora BERRA 01 44 38 96 38

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 commissoire.

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^{ème} 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.