

# Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées

Rapport Anah – Cnav

11 décembre 2013

**Contact presse - Anah**  
Myra Frapier - 06 70 10 82 24  
[myra@frapiersaab.com](mailto:myra@frapiersaab.com)

**Contacts presse - Cnav**  
Frédérique Garlaud - 06 29 70 20 21  
Virginie Rault - 01 55 45 51 34  
Philippe Bainville - 01 55 45 88 93  
[Presse@cnav.fr](mailto:Presse@cnav.fr)

Le 1er octobre 2013, la Ministre du logement et de l'égalité des territoires, Madame Cécile Duflot, et la Ministre déléguée au Ministre des affaires sociales et de la santé, chargée des personnes âgées et de l'autonomie, Madame Michèle Delaunay, ont chargé Isabelle Rougier, Directrice de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), et Pierre Mayeur, Directeur de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav) de formuler des recommandations pour faciliter l'adaptation de l'habitat à l'avancée en âge.

## Pourquoi ce rapport ?

*Une population qui avance en âge et le besoin de développer des logements adaptés au vieillissement.*

En matière de logement, la France se trouve dans une situation paradoxale. Une grande majorité des Français formule le souhait de passer leur retraite à leur domicile, alors qu'**aujourd'hui seulement 6% du parc de logements est adapté** aux effets de l'avancée en âge. Or, si un logement adapté au vieillissement de la personne peut se révéler protecteur et préserver son autonomie, habiter un logement inadapté peut accroître ses fragilités et engendrer un risque plus grand de dépendance. Alors que la France est engagée dans une transition démographique marquée par une augmentation significative et continue des classes d'âge les plus élevées, le Président de la République, François Hollande, a pris l'engagement d'atteindre un nombre de **80 000 logements adaptés d'ici la fin du quinquennat**.

Plusieurs rapports ont déjà abordé le sujet de l'adaptation de l'habitat aux conséquences de l'avancée en âge. Ils soulignent la difficulté pour les personnes âgées d'obtenir les informations dont elles ont besoin pour adapter leur logement (à qui adresser une demande d'aide ?, quelles sont les aides possibles ?, quels types de travaux faut-il entreprendre ?) et la nécessaire coordination entre les nombreux acteurs qui interviennent dans les territoires.

## Un rapport Cnav/Anah construit à partir d'une concertation avec les acteurs de l'habitat

Les thématiques du logement et de l'avancée en âgée sont étroitement liées puisque plus de 58% des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah ont plus de 60 ans (32% ont 75 ans et plus). La Cnav est mobilisée pour la préservation de l'autonomie des personnes âgées et la promotion du bien vieillir. C'est pourquoi, pour développer le nombre de logements adaptés au vieillissement, la Cnav et l'Anah se sont rapprochées pour travailler ensemble sur les obstacles identifiés dans le cadre des différents travaux.

A l'occasion de la signature de leur convention de partenariat le 23 décembre 2010, la Cnav et l'Anah s'étaient déjà engagées à :

- **développer l'accompagnement** des retraités dans leurs démarches,
- **assurer une plus grande solvabilisation** des retraités pour la réalisation des travaux nécessaires,
- **harmoniser** les outils et les conditions financières de mise en œuvre.

Après avoir été missionnées le 1er octobre dernier, la Cnav et l'Anah se sont efforcées de recueillir l'avis et les propositions des acteurs majeurs sur le champ du logement aux personnes âgées. Ont ainsi participé aux auditions :

- l'Association des départements de France (ADF)
- l'Association des Maires de France (AMF)
- l'Union nationale des centres communaux d'action sociale (UNCCAS)
- la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA)
- la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)
- la Fédération Française du bâtiment (FFB)
- la Fédération nationale des PACT
- la Fédération nationale Habitat & Développement
- l'Association nationale française des ergothérapeutes (ANFE) et le Syndicat National des Ergothérapeutes Libéraux (SYNFEL)
- les Industries du génie numérique (IGNES)
- la Fédération CINOV
- Consuel
- Reunica

# Les mesures préconisées pour favoriser l'adaptation de l'habitat aux personnes âgées

La Cnav et l'Anah ont identifié trois voies d'améliorations pour favoriser l'adaptation de l'habitat aux personnes âgées. Pour chaque axe de progrès, les deux structures se sont attachées à énoncer des recommandations techniques et opérationnelles.

## **1 *Mieux sensibiliser au niveau national les personnes âgées, les professionnels et les aidants à l'importance de la réalisation de travaux d'adaptation du logement***

Mieux connaître les leviers de décision pour adapter les messages de communication aux publics cibles : futurs et jeunes retraités, personnes âgées, aidants.

Elaborer un guide pour mieux sensibiliser le public cible et les professionnels intervenant auprès des personnes âgées de la nécessité d'adapter le logement, les informer des moyens techniques et financiers pour y parvenir.

## **2 *Faciliter et améliorer le parcours du demandeur***

Mobiliser les acteurs dans les territoires pour faciliter l'accès à l'information et promouvoir la réalisation de travaux d'adaptation du logement (recueil des bonnes pratiques, accompagnement des acteurs...).

Mettre en place un diagnostic commun global et systématique (diagnostic « logement /autonomie ») pour les dossiers financés par l'Assurance retraite et l'Anah.

Encourager les labels « Handibat » et « Pro de l'accessibilité » et mobiliser les professionnels du bâtiment sur leur évolution afin de mieux prendre en compte la problématique de la perte d'autonomie des personnes âgées, en fonction du degré d'autonomie.

Elaborer un guide technique à destination des professionnels du bâtiment expliquant notamment les solutions adaptées en fonction du degré d'autonomie.

Faire évoluer la liste de travaux pouvant recevoir une subvention afin de mieux prendre en compte les nouvelles technologies, dont la domotique.

Dans le cadre des opérations programmées conduites en partenariat avec les collectivités territoriales, promouvoir un traitement prioritaire des dossiers financés par l'Assurance retraite et l'Anah par l'ensemble des financeurs.

Développer les possibilités de financement complémentaires aux subventions (recours aux prêts sociaux, au micro-crédit, pérennisation du crédit d'impôt...).

Adopter systématiquement le principe de l'opérateur habitat commun à l'Assurance retraite et l'Anah afin d'assurer une prise en charge optimale des demandeurs, ainsi qu'une plus grande transparence sur les coûts et financements de l'ingénierie d'accompagnement des propriétaires (Cf. Annexe 1).

Mettre en place un dossier unifié de demande d'aide.

## 3

### ***Favoriser l'égalité de traitement sur le territoire***

Inscrire dans le Code de l'action sociale et des familles que le schéma gérontologique départemental doit comporter comme objectif la réalisation d'un bilan de l'offre de logements au regard des besoins des personnes âgées et déterminer ainsi les objectifs de développement de l'offre de logements adaptés.

Promouvoir une meilleure articulation du plan d'action gérontologique avec les objectifs de mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat permettant l'adaptation de l'habitat existant.

Faire connaître le guide « Connaissance des marchés locaux de l'habitat » réalisé par l'Anah qui précise la méthodologie de prise en compte de la problématique du vieillissement dans le diagnostic habitat du territoire.

Proposer à chaque département, de porter avec le soutien de l'Anah, un programme d'amélioration de l'habitat orientée vers le maintien à domicile.

Créer une ligne budgétaire dédiée à l'habitat afin de sanctuariser ce budget pour l'Assurance retraite.

Le rapport est accompagné **d'un plan d'actions** regroupant l'ensemble des recommandations et les éléments prévisionnels de calendrier pour les mettre en œuvre à court, moyen et long termes (annexe 3). Les chantiers identifiés dans le plan d'actions viennent compléter utilement des mesures législatives qui seront intégrées au projet de loi d'orientation et de programmation d'adaptation de la société au vieillissement.

## ANNEXE – 1

### ***L'accompagnement par l'opérateur habitat > Descriptif des différents niveaux d'intervention***

Niveau 1	<b>Information</b>	Information sur l'intérêt de la démarche de travaux, les modalités d'accompagnement et les aides financières	↑ ↓  L'accompagnement par l'opérateur habitat
Niveau 2	<b>Définition du besoin</b>	Analyse de situation sociale et financière de la personne, diagnostic de ses capacités physiques, état des lieux technique du logement et préconisations de travaux répondant au besoin	
Niveau 3	<b>Financement</b>	Recherche de financements, élaboration du plan de financement prévisionnel, montage de dossiers et transmission aux services instructeurs (aides publiques, sociales, prêts...).	
Niveau 4	<b>Réalisation des travaux</b>	Réalisation des travaux par la ou les entreprises, suivi de chantier et vérification de l'adéquation entre les travaux réalisés et le besoin de la personne	