

# Convention multipartite pour favoriser l'adaptation des logements privés et sociaux à l'avancée en âge de la société

Entre :

L'Etat, représenté par Madame Marisol Touraine, Ministre des Affaires sociales et de la Santé, Madame Emmanuelle Cosse, Ministre du logement et de l'habitat durable, et Madame Pascale Boistard, Secrétaire d'État chargée des personnes âgées et de l'autonomie,

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH), représentée par sa directrice générale Madame Blanche Guillemot,

La Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), représentée par sa directrice Madame Geneviève Gueydan,

La Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), représentée par son directeur Monsieur Renaud Villard,

La Caisse des dépôts et consignations (CDC), représentée par sa directrice de la stratégie Madame Céline Scemama,

Le Régime social des indépendants (RSI), représenté par son président Monsieur Gérard Quevillon,

La Caisse centrale de la Mutualité sociale agricole (CCMSA), représentée par son président Monsieur Pascal Cormery,

L'Union sociale pour l'habitat (USH), représentée par son président Monsieur Jean-Louis Dumont,

La Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB), représentée par son président Patrick Liebus,

La Fédération française du bâtiment (FFB), représentée par son président de la commission « accessibilité » Monsieur Alain Chapuis,

La Fédération Soliha, représentée par son directeur général Monsieur Michel Pelenc.

## Préambule

La France est engagée dans un processus de transition démographique, caractérisée par une augmentation de la longévité des Français et par une croissance forte et continue des classes d'âge les plus élevées. Pour illustrer cette transition, les personnes de 60 ans ou plus passeront de 15 millions aujourd'hui à 18,9 millions en 2025 et près de 24 millions en 2060 (INSEE). Le nombre des personnes de plus de 85 ans va presque quadrupler d'ici 2050, passant de 1,4 million aujourd'hui à 4,8 millions. En 2060, une personne sur trois aura plus de 60 ans.

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 vise à mobiliser l'ensemble des politiques publiques afin d'accompagner la transition démographique en cours et de donner les moyens aux personnes âgées d'être actrices de leur parcours, dans le respect du libre choix de leur projet de vie.

Les enjeux sont multiples et celui de l'adaptation de l'habitat, logement autant que cadre de vie, en est un majeur.

L'habitat doit constituer un véritable atout de l'autonomie, un lieu de vie qui doit permettre d'aller et venir sans encombre et qui doit s'adapter, soit par des travaux, soit par des équipements, à des débuts de fragilité afin de ne pas empêcher la participation à la vie sociale.

La loi prévoit plusieurs mesures pour faire de l'habitat et du logement un levier majeur des politiques d'autonomie et du bien vieillir, à travers l'inscription de la stratégie d'adaptation de l'habitat dans les outils de programmation des territoires, à travers un objectif d'adaptation des logements privés aux contraintes de l'âge et du handicap, à travers la diversification de l'offre de logements.

En particulier, le Président de la République a fixé un objectif d'adaptation de 80 000 logements privés aux contraintes de l'âge et du handicap d'ici la fin du quinquennat<sup>1</sup>.

Cet objectif est en passe d'être atteint grâce aux efforts déployés par la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), l'agence nationale de l'habitat (ANAH), les caisses de retraite de base (CNAV, CCMSA, RSI) et tous les acteurs sur les territoires engagés dans cette démarche essentielle.

Outre cet objectif, plusieurs avancées sont à noter dans le domaine, notamment :

- L'information des citoyens à travers le portail pour-les-personnes-agees.gouv.fr ;
- Le repérage des situations de fragilité à travers la mise en commun des outils des caisses de retraite de base (CNAV, CCMSA, RSI) et de l'ANAH ;
- La simplification des procédures à travers l'expérimentation sur quatre territoires de nouveaux modèles de diagnostic commun et circuits de décision par la CNAV et l'ANAH ;
- L'accompagnement des collectivités locales à travers la réalisation d'un guide méthodologique pour la mise en place d'une politique de l'habitat à destination des personnes âgées.
- Le lancement d'un Plan national d'action de prévention de la perte d'autonomie fin 2015 contenant des actions sur l'habitat (mesure 15) et sur la prévention des chutes à domicile (mesure 16).

---

<sup>1</sup> Rapport annexé à la loi d'adaptation de la société au vieillissement : « Le Président de la République a fixé un premier objectif : l'Etat devra adapter 80 000 logements aux contraintes de l'âge et du handicap d'ici à la fin de son quinquennat. Le parc social, dont les locataires vieillissent, doit également s'adapter à cette nouvelle donne. »

Enfin, le comité de filière de la Silver économie a, dans le cadre de travaux récents, émis de nombreuses propositions ayant vocation à faciliter l'adaptation des logements privés ou sociaux à l'avancée en âge de la société. Ces propositions seront reprises dans la durée dans le cadre de la présente convention et de son pilotage.

Les signataires de la présente convention partagent l'ambition d'amplifier leurs actions en matière d'adaptation de l'habitat et du logement aux contraintes de l'âge, aussi bien dans le parc privé que dans le parc public.

## **Article I - Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de formaliser les engagements des différentes parties prenantes pour amplifier les démarches d'adaptation des logements du parc privé et du parc public aux contraintes de l'âge.

## **Article II - Actions engagées**

### **1. Amplifier l'effort financier pour l'adaptation des logements du parc privé**

Dans le cadre d'une disposition de la loi de financement de la sécurité sociale (LFSS) du 22 décembre 2014 et afin de contribuer à l'adaptation de logements privés à la perte d'autonomie, la CNSA a abondé en 2015 de manière exceptionnelle le budget de l'ANAH, à hauteur de vingt millions d'euros.

Cette contribution a été effectuée en contrepartie d'un engagement par l'ANAH d'un maintien en 2015 d'une capacité d'engagement équivalente à celle de 2014 sur les subventions accordées pour des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie, pour garantir un objectif de 15 000 logements adaptés.

Les signataires s'accordent sur la nécessité d'amplifier cet effort d'adaptation, pour atteindre un objectif de 100 000 logements adaptés d'ici fin 2017.

A cet effet, la CNSA s'engage à renouveler en 2016 sa contribution au budget de l'ANAH, à hauteur de vingt millions d'euros, dans le cadre d'engagements convenus par une convention entre les deux institutions.

Par ailleurs dans le cadre de sa convention d'objectif et de gestion 2014-2017, la CNAV dispose des budgets nécessaires à l'adaptation de 51 000 logements.

La FFB, la CAPEB et la fédération Soliha s'engagent à mobiliser les membres de leur réseau pour contribuer activement, dans la continuité de leurs engagements actuels, à la réalisation de ces objectifs.

## 2. Poursuivre et amplifier la mobilisation des bailleurs sociaux pour l'adaptation dans le parc public

Les bailleurs sociaux sont d'ores et déjà très mobilisés au service des personnes âgées qui représentent une part importante de leurs locataires : 30 % des titulaires de baux sont âgés de plus de 60 ans. Ces ménages disposent de revenus modestes ou faibles. Leur part devrait croître encore dans les années à venir.

Les bailleurs sociaux intègrent les besoins liés au vieillissement dans leur stratégie patrimoniale et adaptent un nombre important de logements chaque année. Ils renforcent également leur gestion locative, sociale et de proximité et jouent un rôle important dans la prévention des risques et le renforcement du lien social. Enfin, sur les territoires, ils nouent des partenariats visant à faciliter l'intervention des acteurs de l'aide à domicile et du soin auprès de leurs locataires.

Chaque année, ils consacrent plus de 60 millions d'euros à la réalisation de travaux d'adaptation au titre du dégrèvement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), auxquels s'ajoute la mobilisation de fonds propres.

Grâce à la mise en place de dispositifs innovants, les organismes Hlm apportent des réponses originales à l'isolement et aux difficultés de la vie quotidienne.

Un prix a déjà été créé, en lien avec l'USH, les caisses de retraite de base (CNAV, CCMSA, RSI) et la Caisse des dépôts et consignations, afin de récompenser les bailleurs sociaux les plus innovants dans l'adaptation de leur parc au vieillissement de ses occupants.

Le rapport annexé à la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) prévoit la conclusion d'une convention nationale entre l'Etat et l'Union sociale de l'habitat (USH). Cette convention vise à définir une stratégie commune pour inciter à la prise en compte du vieillissement dans tous les registres de la gestion locative et de la gestion du patrimoine.

Par la présente convention, l'Etat et l'USH s'engagent, dans un délai de quatre mois à compter de sa signature, à formaliser leurs engagements réciproques en matière d'adaptation des logements et du cadre de vie du parc social au vieillissement de la population.

Ces engagements communs pourront porter en particulier sur les actions suivantes : faciliter l'adaptation des logements et constituer une offre adaptée ; identifier les logements accessibles afin de permettre leur attribution aux personnes en perte d'autonomie ; faciliter également les mutations de logement pour permettre l'installation des personnes âgées dans un logement mieux adapté à leur perte d'autonomie ou plus proche de leurs aidants ; déployer des dispositifs innovants de repérage des situations d'isolement et de fragilité et participer à des actions coopératives en matière de lien social ou d'installation de services de proximité.

Par la présente convention, la CNAV et l'USH s'engagent à travailler conjointement en vue de la formalisation d'un partenariat pour développer notamment les actions suivantes :

- Formation et sensibilisation des collaborateurs des organismes HLM aux besoins liés au vieillissement ;
- Accompagnement des bailleurs sociaux dans la mise en place d'une stratégie de développement et d'adaptation du parc au vieillissement des locataires, en mobilisant l'offre de service de la CNAV et de son réseau de caisses ;
- Accompagnement de la rénovation du cadre bâti des résidences autonomie, en mobilisant les bailleurs sociaux sur ce sujet.

Enfin, par la présente convention et dans l'esprit de l'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, les parties s'engagent à faciliter l'attribution prioritaire des logements adaptés du parc social, en stock et en flux, aux personnes âgées et à travailler à lever les éventuels freins à la réalisation de cet engagement.

### 3. Améliorer les compétences des entreprises et artisans du bâtiment en matière d'adaptation des logements aux contraintes de l'âge

Les travaux visant le maintien à domicile des personnes âgées demandent, de la part des entreprises et artisans du bâtiment, une approche et une formation spécifique, même s'il s'agit de petits travaux à visée préventive.

Un rapport conjoint de la CNAV et de l'ANAH, rendu en 2013, a mis en avant la nécessité que les professionnels du bâtiment puissent se former dans des domaines complémentaires, pour pouvoir proposer des travaux de qualité, adaptés à l'objectif du vieillissement au domicile : définition du besoin d'une personne âgée, capacité à retranscrire diagnostic et préconisations de travaux établies par un ergothérapeute ou un opérateur habilité par l'ANAH et la CNAV, maîtrise des systèmes constructifs du bâti ancien et de ses contraintes, connaissance des équipements spécialisés et de leur fonctionnement (notamment domotique), aspects psychosociaux dans la gestion d'un chantier de travaux chez une personne âgée.

Par cette convention, la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) et la Fédération française du bâtiment (FFB) s'engagent à :

- Poursuivre le développement de leurs labels « Silverbat » et « Pros de l'accessibilité » pour mieux prendre en compte les questions de perte d'autonomie des personnes âgées ;
- Coopérer avec la CNAV et l'ANAH, dans le cadre des dossiers qu'ils financent, pour favoriser la bonne information des entreprises sur les préconisations de l'opérateur, en mentionnant dans les labels l'articulation avec celui-ci ;
- Encourager le développement du nombre d'entreprises et artisans labellisés et accompagner leur implication dans les dispositifs locaux développés par les conseils départementaux, délégations locales de l'ANAH ou Carsat ;
- Poursuivre l'élaboration de documents à destination des professionnels du bâtiment, afin, notamment, de renforcer la connaissance des équipements spécialisés et de leur fonctionnement (notamment la domotique).

Au-delà de ces engagements, la CAPEB et la FFB étudieront les modalités de mise en œuvre de réseaux de professionnels sur les territoires à même d'appuyer la mise en œuvre d'offres intégrées d'adaptation des logements sur les territoires (cf. action 4).

### 4. Améliorer le parcours de tout citoyen souhaitant adapter son logement.

Malgré la mobilisation importante des pouvoirs publics et des acteurs sur les territoires, de multiples freins limitent encore l'accès des personnes âgées ou de leurs proches aidants à ces démarches d'adaptation du logement, tels que la présence de nombreux intervenants et financeurs, ou encore les délais de mise en œuvre trop importants, notamment pour l'obtention des financements.

L'adaptation des logements aux contraintes de l'âge fait appel à des compétences diverses sur les territoires, qu'il conviendrait de coordonner plus étroitement pour garantir l'accès de tout citoyen aux dispositifs et aides auxquels il peut prétendre.

Par la présente convention, les signataires s'engagent dans une démarche visant à faciliter l'accès des citoyens aux dispositifs et aides leur permettant d'adapter leur logement.

Dans le cadre des conférences des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie, un travail sur l'habitat sera réalisé dans et avec des territoires départementaux volontaires pour développer des coordinations locales en la matière. Les signataires de la présente convention s'engagent à y apporter leurs compétences et leur implication, en lien avec les actions qu'ils ont déjà initiées.

L'objectif est de déployer des coordinations locales dans un premier temps sur une dizaine de territoires, notamment pour :

- Favoriser le repérage de situations pouvant nécessiter une intervention (conseils, diagnostic, aménagement, travaux) ;
- Structurer et coordonner les diagnostics réalisés au domicile des personnes repérées ;
- Organiser, sur la base des préconisations, la mise en œuvre d'une réponse globale, pérenne et adaptée, portant sur l'accompagnement du ménage, la recherche d'artisans, la recherche de financements ;
- Constituer un réseau d'intervenants pour les différentes étapes du parcours du bénéficiaire, depuis le repérage jusqu'à la prise en main des ouvrages et des équipements par les bénéficiaires, à même de favoriser le recours au dispositif pour les publics concernés ;
- Organiser des dispositifs particuliers, réactifs et efficaces, pour le traitement des situations d'urgence (telles que les sorties d'hospitalisation par exemple).

Ces travaux permettront d'identifier des priorités d'action commune, de produire des recommandations et outils facilitateurs, visant la diffusion plus large de cette approche intégrée de l'adaptation des logements, dans le cadre d'une capitalisation et d'un essaimage des bonnes pratiques.

Ces travaux seront suivis et pilotés par le comité national de pilotage des conférences des financeurs.

Diverses initiatives pilotes pourront par ailleurs être lancées afin de contribuer à lever les freins à l'adaptation des logements, notamment pour les retraités les plus fragiles. Ces initiatives pourront notamment viser une meilleure solvabilisation des ménages par des dispositifs conçus au niveau local (ex : micro crédit, fonds d'avance, etc.). Des partenariats avec les caisses de retraite complémentaires pourront être élaborés dans ce cadre.

### **Article III - Gouvernance**

Les parties conviennent de la mise en place d'un comité de pilotage qui se réunit autant que de besoin et a minima deux fois par an pour assurer le suivi des actions et évaluer leur adéquation aux objectifs de la présente convention.

Les parties conviennent d'étudier opportunément l'ouverture de ce comité de pilotage à d'autres acteurs, sous réserve de l'acceptation de leur intégration par l'ensemble de ses membres.

Le suivi de la présente convention sera assuré conjointement par la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) et par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP).

#### **Article IV - Communication**

Chacune des parties s'engage à valoriser la démarche commune.

Les parties conviennent d'effectuer en tant que de besoin une communication commune sur la convention, notamment à l'occasion de sa signature.

#### **Article IV - Durée de validité de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de deux ans à compter de sa signature.

Toute modification de la présente convention fait l'objet d'un avenant.

Fait à Paris, le 5 juillet 2016

en 13 exemplaires.

Pour l'Etat,

Madame Marisol Touraine

Madame Emmanuelle Cosse

Madame Pascale Boistard

Pour l'Agence nationale de l'habitat,  
Madame Blanche Guillemot

Pour la Caisse nationale de solidarité pour  
l'autonomie,  
Madame Geneviève Gueydan

Pour la Caisse nationale d'assurance vieillesse,  
Monsieur Gérard Rivière

Monsieur Renaud Villard

Pour la Caisse des dépôts et consignations,  
Madame Céline Scemama

Pour le Régime social des indépendants,  
Monsieur Gérard Quevillon

Pour la Caisse centrale de la Mutualité sociale agricole,  
Monsieur Pascal Cormery

Monsieur Michel Brault

Pour l'Union sociale pour l'habitat,  
Monsieur Jean-Louis Dumont

Pour la Confédération de l'artisanat et des  
petites entreprises du bâtiment,  
Monsieur Patrick Liebus

Pour la Fédération française du bâtiment,  
Monsieur Alain Chapuis

Pour la Fédération Soliha,  
Monsieur Michel Pelenc