

**LES CONDITIONS DE LOGEMENT
DES PERSONNES AGEES A PARIS**

17 décembre 2001

LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES A PARIS

SYNTHESE

Au cours des mois de mai à octobre 2001, l'ADIL 75 a engagé une enquête auprès de ses visiteurs âgés de 60 ans et plus, inactifs, sur leurs conditions de logement, leur opinion sur celui-ci et leurs projets à venir.

Parmi ces visiteurs, le statut de locataire est largement majoritaire, représentant 68% des consultants.

Constitués principalement de femmes, les consultants enquêtés par l'ADIL sont dans une tranche d'âge supérieure à 70 ans dans la plupart des cas et vivent seuls.

L'état de santé, généralement satisfaisant (ces consultants ont pu consulter l'ADIL dans ses permanences), justifie le non recours à une aide ménagère ou à une assistance médicale à domicile, dans 70% des cas.

On constate dans ce domaine, une méconnaissance des dispositifs mis en place tant par les pouvoirs publics que par la Ville de Paris.

Devant faire face à des charges de logement relativement lourdes, les locataires disposent d'un niveau de vie bien inférieur à celui des propriétaires. En effet, 70% des ménages locataires perçoivent des revenus inférieurs à 10 000 francs mensuels, et même inférieurs à 5 000 francs dans 16% des cas, tout en devant faire face à une dépense de loyer moyenne de 2 500 francs, hors charges locatives.

Les ménages propriétaires, quant à eux, perçoivent en moyenne plus de 10 000 francs de ressources mensuelles (70%), et même, pour 17% d'entre eux, plus de 18 000 francs mensuels.

Ne supportant plus de charges de logement, hormis les charges de copropriété, ils disposent d'un niveau de vie bien supérieur à celui des locataires.

Les conditions de logements sont jugées satisfaisantes par les occupants dans la plupart des cas.

Construits majoritairement avant 1948, les logements ont une surface moyenne de 54 m² (3 pièces), et sont équipés à leur très grande majorité de chauffage (98%), de WC intérieurs (91%) et d'une salle d'eau (87%).

Seuls les normes électriques semblent laisser à désirer dans 31 % des cas.

Lorsque des travaux sont prévus dans l'immeuble, ceux-ci concernent essentiellement la pose d'un interphone, reflétant ainsi la demande de sécurité des occupants au détriment semble-t-il, d'autres éléments de confort, tels l'installation d'un ascenseur, se heurtant, il est vrai, à des problèmes de coûts.

Globalement, l'environnement de l'immeuble et sa localisation sont jugés satisfaisants. Seul l'éloignement de la famille et des proches est jugé insatisfaisant, sans que l'enquête ne mesure la façon dont cet éloignement est véritablement ressenti par les ménages.

Enfin, dernier volet de l'enquête, l'ADIL a interrogé ces consultants sur leur projet de logement à venir ou en cas de perte d'autonomie.

La majorité des occupants interrogés souhaite aujourd'hui rester en place, et éventuellement (surtout chez les propriétaires), faire quelques travaux d'amélioration de la vie quotidienne.

Parmi les ménages souhaitant changer de logement (27%, essentiellement des locataires), une grande majorité se dégage pour rester à Paris avec une charge de logement plus faible.

Dans aucun cas, une accession à la propriété est envisagée.

Les difficultés d'accès au crédit immobilier, dues essentiellement aux problèmes posés par l'assurance décès, semblent décourager les accédants potentiels, bien qu'il existe aujourd'hui des formules d'assurances satisfaisantes, mais il est vrai, coûteuses. On retrouve ces mêmes difficultés pour le financement de travaux importants.

Enfin, les solutions envisagées en cas de perte d'autonomie sont souvent occultées, soit par refus d'envisager l'avenir, soit par manque d'information.

Plus de la moitié des ménages enquêtés n'a pas envisagé une solution en cas de perte d'autonomie.

Pour les ménages les plus prévoyants, la grande majorité de ceux-ci envisage une solution en structure spécialisée.

L'APA - Allocation Personnalisée d'Autonomie - qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2002, devrait apporter des solutions tangibles à l'ensemble des ménages concernés.

Parce qu'être bien dans son habitat est souvent synonyme de bien vieillir, l'ADIL 75, à l'écoute de tous les parisiens, souhaite être un relais d'information auprès des personnes âgées en leur présentant les différentes formules d'hébergement existantes, afin qu'elles puissent faire le choix qui leur convient le mieux si la nécessité de quitter leur logement se fait sentir.

Contact : Jean-Pierre BARDY

☎ 01.42.79.50.34

email : jean-pierre.bardy@adil75.org

SOMMAIRE

SYNTHESE	P.2 et 3
PREAMBULE	P.5
AVERTISSEMENT	P.6
PLAN DE L'ETUDE	P.7 et 8
ANNEXE	P. 24

LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES A PARIS

PREAMBULE

L'ADIL 75, a engagé une enquête auprès de ses visiteurs âgés de 60 ans et plus, sur leurs conditions de logement, leur opinion sur celui-ci et leurs projets à venir.

Pour mener à bien cette tâche, l'ADIL a mis en place un questionnaire auquel plus de 400 personnes ont répondu, entre les mois de mai et d'octobre 2001.

Celui-ci s'organisait autour de 3 volets :

L'occupant (profil, statut d'occupation, revenus).

Son logement (ancienneté, taille, confort, environnement, etc...).

Ses projets (rester sur place, déménager, les solutions envisagées en cas de problème de santé, etc...).

La photographie de l'existant s'est révélée relativement simple. Les personnes enquêtées ont été ouvertes à décrire leurs conditions de logement, le coût de celui-ci et les revenus dont elles disposent pour faire face à ces dépenses.

On retiendra que parmi nos visiteurs, le statut de locataire est largement majoritaire, représentant 68% de nos consultants âgés.

Rapproché des données connues des statuts d'occupation parisiens, ce constat corrobore parfaitement les études les plus récentes parues à ce sujet *.

La tâche fut plus délicate pour amener ces consultants à nous décrire leurs projets pour l'avenir. Plusieurs raisons peuvent être avancées :

Certains ne veulent pas (ou ne peuvent) envisager un avenir relativement proche mais incertain.

D'autres vivent dans l'expectative d'un accueil familial peut-être hypothétique.

Enfin, la méconnaissance des structures d'accueil existantes n'incite pas ces ménages à engager des démarches qu'ils considèrent toujours trop précoces lorsqu'ils sont bien portants, et dont ils laissent le soin à leur entourage ou à la collectivité ensuite...

* Lors du dernier recensement de l'INSEE, seulement 29,6% des logements sont occupés par leur propriétaire en 1999. INSEE, Ile de France à la page n°194 Novembre / Décembre 2000.

AVERTISSEMENT

Cette étude ne se veut pas exhaustive. Elle concerne un échantillon de 422 personnes âgées de 60 ans et plus, interrogées entre mai et octobre 2001. Ces personnes sont venues consulter l'ADIL en Mairie, au Centre - boulevard Edgar Quinet - ou encore lors de notre présence au Salon de l'Immobilier du journal "Le Parisien" et au Salon de la copropriété, porte de Versailles. Ces personnes sont venues nous consulter pour un problème juridique lié au logement.

La faiblesse de l'échantillon limite la portée de certaines observations formulées au cours de l'étude et ne permet en aucune manière une généralisation trop grande des conclusions tirées de cette analyse.

De plus, il ne faut pas oublier que les ménages qui sont venus consulter l'ADIL, sont des personnes "à priori" en bonne santé et valides, pour pouvoir se déplacer en nos permanences.

PLAN DE L'ETUDE

LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES A PARIS

INTRODUCTION

I - L'OCCUPANT

1.1. - SON PROFIL

- Tranche d'âge, sexe et statut matrimonial

1.1.2.- L'état de santé

1.2. - LE STATUT DE L'OCCUPANT

- Propriétaire ou locataire de son logement

L'ancienneté dans le logement

Loi 1948

Loi 1989

Secteur social

- Les charges de logement

1.3. - LES REVENUS DES OCCUPANTS

Leur nature

- Les revenus des ménages propriétaires

- Les revenus des ménages locataires

II - LE LOGEMENT

2.1. - L'ANCIENNETE DU LOGEMENT

La date de construction

- LE CONFORT

- Les équipements individuels

Salle d'eau

WC intérieurs

Normes de sécurité électrique

- Les équipements collectifs
 - Ascenseur
 - Chauffage
 - Interphone
 - Gardien

2.3. - LA TAILLE DU LOGEMENT

- Le nombre de pièces et la surface

2.4. - L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ET DU LOGEMENT

- Travaux dans les parties communes ou privatives
- Les obstacles aux travaux

2.5. - L'ENVIRONNEMENT DE L'IMMEUBLE ET LE DEGRE DE SATISFACTION DE L'OCCUPANT

- L'appréciation du quartier
- Les services et agréments de proximité

III - LES PROJETS DE LOGEMENT

- LE MAINTIEN À DOMICILE

- CHANGER DE LOGEMENT

- Pour des raisons de confort matériel
- L'accession à la propriété : un projet à part ?

- LES SOLUTIONS ENVISAGEES EN CAS DE PERTE D'AUTONOMIE

- Un hébergement familial
- Les foyers de personnes âgées
- Les services à domicile

CONCLUSION

ANNEXE I : Fiche d'enquête

LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES A PARIS

INTRODUCTION

2125 851 habitants à Paris,
19,6% de personnes âgées de plus de 60 ans, soit, plus de 417 000 personnes concernées*.

Dans un contexte de vieillissement national et régional, la population parisienne observe une diminution des catégories de ménages constituées de personnes âgées de plus de 60 ans - 20,8% en 1990, 19,6% en 1999 - (Paris reste cependant le département où la proportion des personnes âgées de plus de 60 ans est la plus élevée de la région).

Malgré l'attention dont cette catégorie d'habitants fait l'objet (services spécifiques d'aide, de soins...), cette désaffection pour la capitale, volontaire ou non, nous encourage à en rechercher les causes possibles dans notre domaine d'activité : le logement. Cette réalité n'a pas ou peu fait l'objet de recherches spécifiques.

Cette étude souhaite donc éclairer partiellement les partenaires de l'ADIL sur les conditions de logements des personnes âgées et sur leurs souhaits.

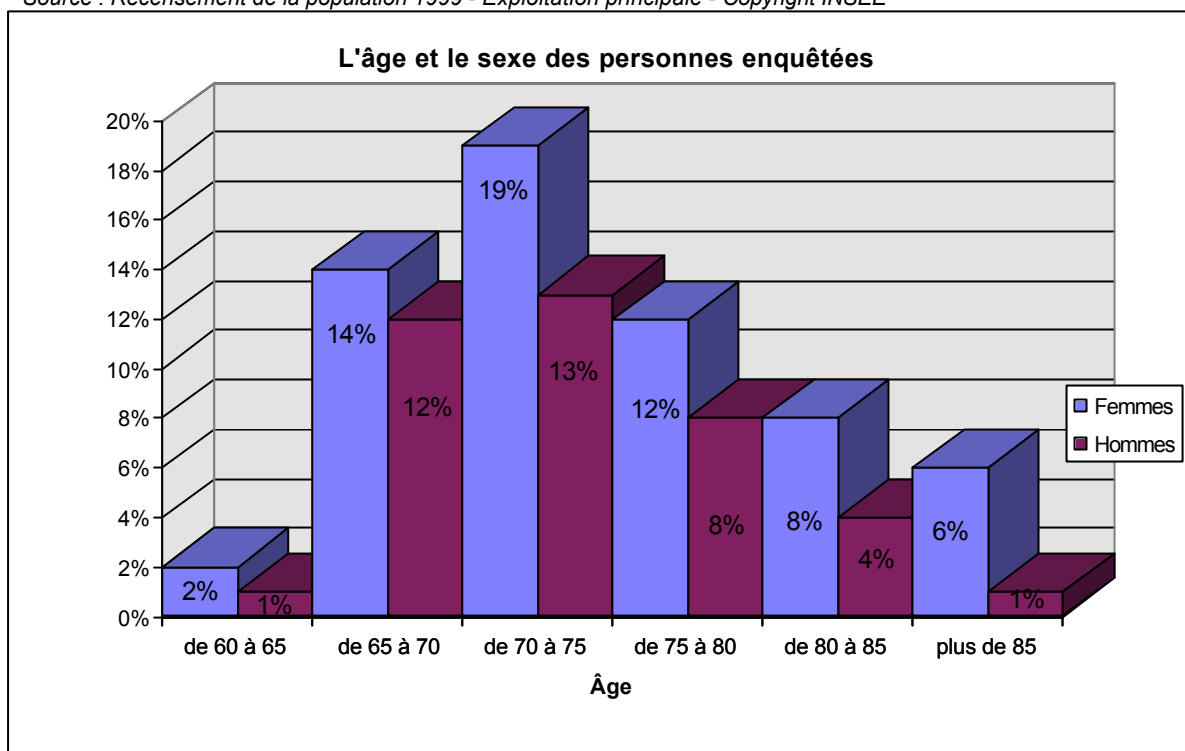
Elle propose, en conclusion, quelques pistes de réflexion sur les actions que l'ADIL pourrait engager envers cette population.

I - L 'OCCUPANT

- LE PROFIL DE L'OCCUPANT

- Tranche d'âge, sexe et statut matrimonial

Constitués principalement de femmes (pour 62% d'entre eux), nos visiteurs sont âgés de plus de 70 ans dans la plupart des cas. Le peu de personnes enquêtées dans la tranche 60-65 ans trouvera son explication dans notre volonté de ne retenir que les ménages inactifs pour cette enquête.



C'est véritablement après 70 ans que la surreprésentativité des femmes est significative.

On retiendra par ailleurs, que la majorité des ménages enquêtés est constituée par une personne seule.

Nombre de personnes constituant le ménage occupant le logement	1	2
	76%	24%

- L'état de santé

L'état de santé est jugé plutôt satisfaisant par ces ménages.

75% d'entre eux se considèrent en bonne santé, contre seulement 25%, qui jugent leur état délicat.

Il faut pondérer ce résultat, sachant que nous n'avons pu enquêter que les visiteurs âgés aptes à se déplacer à l'ADIL et donc "à priori" valides.

Pour les personnes qui jugent leur état de santé insatisfaisant, seulement 12% d'entre elles recourent régulièrement à une assistance médicale à domicile. C'est évidemment dans les tranches d'âge les plus élevées (+ de 80 ans), que cette proportion est la plus courante.

Enfin, plus de 70% des personnes interrogées n'ont pas non plus recours à une aide ménagère, ce non choix n'étant justifié par des problèmes financiers que pour deux ménages sur dix.

Ici encore, ce sont dans les tranches d'âge les plus élevées que le recours à une aide ménagère est le plus fréquent.

Il semble qu'une méconnaissance des aides mises en place tant par les pouvoirs publics que par la Ville de Paris peut être responsable en partie de cette désaffection.

Ainsi, la prise en compte des besoins des personnes âgées est une préoccupation ancienne de la Ville de Paris. Différentes formes de prestations, de services ou d'équipements sont proposées aux parisiens âgés, en complément des aides de l'Etat.

On retiendra :

l'allocation d'accompagnement destinée aux parisiens qui souhaitent cesser leur activité professionnelle afin de s'occuper d'un parent malade,

l'allocation Ville de Paris qui garantit un minimum de ressources mensuelles,

le service d'aide ménagère destiné aux personnes âgées dépendantes de plus de 65 ans qui ont besoin d'être aidés dans les tâches de la vie quotidienne (entretien du logement, repas, courses...),

la carte Paris à domicile qui permet d'obtenir des prestations de maintien à domicile pour effectuer certains actes de la vie quotidienne (port du repas, pédicure, coiffure...),

les résidences retraites de la Ville de Paris qui offrent des logements ou des établissements pour personnes âgées (résidences services, résidence santé, résidence - appartements, résidences relais et relais saphir).

l'allocation familiale pour le maintien à domicile d'un parent âgé destinée aux familles qui hébergent chez elles un ou plusieurs membres de leur famille âgés de plus de 75 ans...

le financement de travaux de sécurité offert aux personnes âgées de plus de 65 ans qui souhaitent renforcer les systèmes anti-intrusion de leur domicile (pose d'oeilletons, de verrous de sécurité, d'entrebâilleurs),

les aides à l'amélioration de l'habitat destinées aux personnes âgées de plus de 65 ans, propriétaires ou locataires, qui doivent faire face à des travaux d'amélioration (parties communes ou privatives) de leur logement.

Ces aides sont accordées aux parisiennes et parisiens qui justifient d'habiter Paris depuis au moins trois ans dans les cinq années précédentes la date de la demande et sont généralement soumises à un plafond de revenus.

- LE STATUT DE L'OCCUPANT

- Propriétaire ou locataire de leur logement ?

Nos visiteurs sont très majoritairement locataires. Ne représentant que 30% des visiteurs enquêtés, les propriétaires ont acquis leur logement généralement entre 1948 et 1970 (pour 47% d'entre eux).

Seulement 10% ont acquis leur logement depuis 1990.

En observant la date d'entrée dans les lieux des locataires, on constate que ces derniers occupent depuis plus longtemps leur logement (53% sont entrés avant 1970, 12% avant 1948).

La date d'emménagement

Date d'entrée	Propriétaire	Locataire
Avant 1948	-	12%
De 1948 à 1960	21%	23%
De 1960 à 1970	26%	18%
De 1970 à 1980	31%	21%
De 1980 à 1990	12%	17%
Après 1990	10%	9%

On rapprochera utilement la date d'entrée dans les lieux des locataires au régime juridique auquel ils sont soumis.

Ainsi, 47% des locataires sont encore sous la loi du 1^{er} septembre 1948.

Les régimes locatifs observés

Loi 1948	47%
Loi 1989	46%
Secteur Social	7%

- Les charges de logement

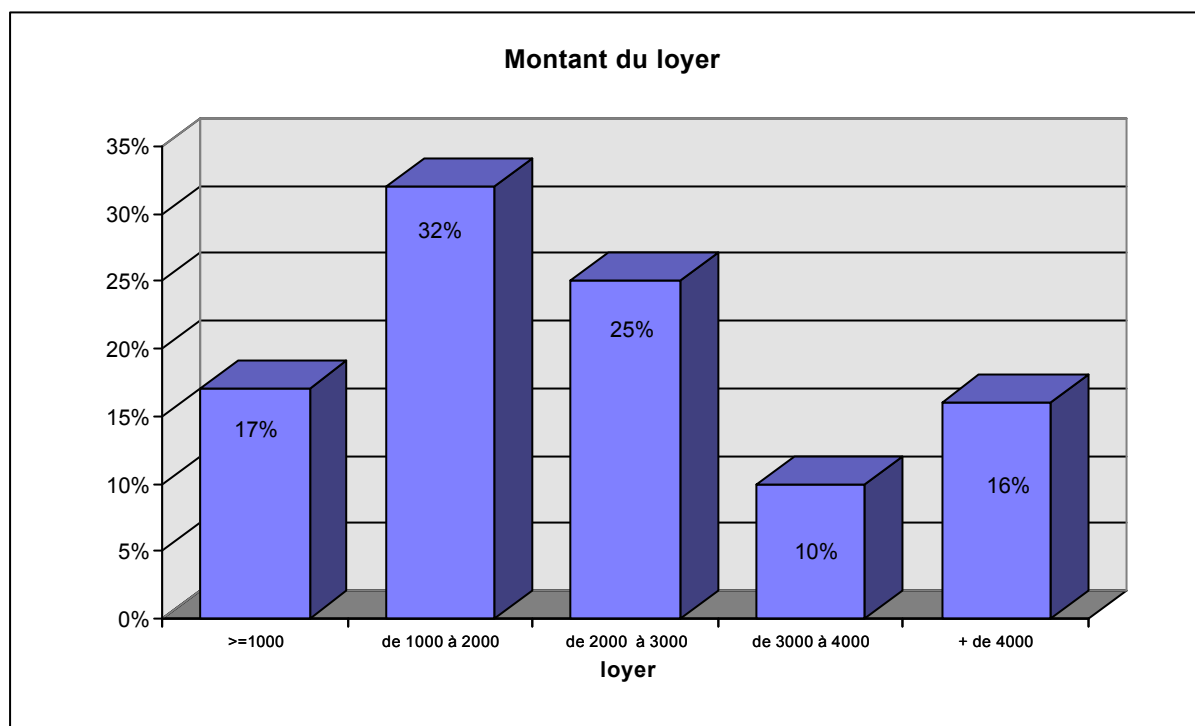
Le loyer

Parmi l'ensemble des ménages enquêtés, seuls les locataires ont été interrogés sur le montant de leur loyer, les propriétaires déclarant ne plus avoir à faire face à des charges de remboursement d'emprunt, mais seulement à des charges de copropriété qui à priori n'engendrent pas de problème particulier.

Le loyer moyen observé - 2 567 francs hors charges - ne doit pas cacher des disparités assez fortes.

Les deux premières tranches (moins de 1000 francs et de 1000 à 2000 francs) concernent probablement les logements soumis à la loi de 1948.

On remarque l'importance relative de la tranche de loyer supérieure à 4000 francs (16%) à rapporter à l'analyse ultérieure du revenu des locataires.



Les charges locatives

D'un montant moyen de 483 francs, les charges locatives semblent peu élevées et nous poussent à la prudence dans l'interprétation des résultats et, notamment, en ce qui concerne la prise en compte ou non du chauffage (individuel dans plus d'un cas sur deux), dans les déclarations des personnes enquêtées.

Les charges de copropriété

La majeure partie des propriétaires juge leurs charges raisonnables, d'autant plus qu'ils n'ont plus à faire face, rappelons le, à des charges de remboursements d'emprunts.

- LES REVENUS DES OCCUPANTS

D'un montant moyen de 10 837 francs par mois, les revenus des occupants sont essentiellement constitués de pensions et retraites.

Seul 17% des ménages interrogés disposent de ressources provenant de la perception de loyers (ils sont propriétaires d'un autre logement) ou de placements.

On retiendra le peu de bénéficiaires des aides au logement (12%), proportion somme toute équivalente aux autres tranches d'âges de la population.

Les revenus des occupants

Revenus	Ensemble	Propriétaire	Locataire
? 3000 F	2%	-	3%
? 3000 ? 5000 F	11%	4%	13%
? 5000 ? 7000 F	17%	8%	22%
? 7000 ? 10 000 F	28%	19%	32%
? 10 000 ? 13 000 F	18%	28%	13%
? 13 000 ? 15 000 F	9%	16%	7%
? 15 000 ? 18 000 F	5%	8%	3%
? 18 000 F	10%	17%	7%
Total	100%	100%	100%

La proportion la plus importante des ménages interrogés se situe dans la tranche 7000 à 10 000 francs de revenus mensuels, avec un pourcentage significatif dans les tranches immédiatement supérieures et inférieures.

- Le revenu des ménages propriétaires

Les différences de revenus sont cependant importantes selon que l'on soit propriétaire ou locataire.

Les premiers sont plutôt aisés, avec une majorité de ménages disposant de plus de 10 000 francs de ressources (près de 70%), et même, pour 17% d'entre eux, de plus de 18 000 francs de revenus mensuels.

Ne supportant plus de charges de logement (hormis des charges de fonctionnement), ils disposent d'un niveau de vie bien supérieur à celui des locataires.

- Le revenu des ménages locataires

70% des ménages locataires perçoivent des revenus inférieurs à 10 000 francs mensuels, et même inférieurs à 5 000 francs dans 16% des cas.

C'est une situation exactement inverse de celle des propriétaires.

En ajoutant à ce constat une charge de logement bien présente, comme le montre le tableau suivant, ils disposent en fait d'un niveau de vie relativement bas.

Le revenu des locataires et leurs charges de loyer

Revenu \ Loyer	? 1000 F	? 1000 F ? 2000 F	? 2000 F ? 3000 F	? 3000 F ? 4000 F	? 4000 F ? 5000 F	? 5000 F
	? 3000 F	2%	-	1%	-	-
? 3000 ? 5000 F	5%	5%	3%	-	-	-
? 5000 ? 7000 F	5%	11%	5%	-	-	1%
? 7000 ? 10 000 F	4%	12%	13%	2%	1%	-
? 10 000 ? 13 000 F	1%	3%	1%	5%	2%	1%
? 13 000 ? 15 000 F	-	1%	1%	2%	2%	1%
? 15 000 ? 18 000 F	-	-	-	-	1%	2%
? 18 000 F	-	-	1%	1%	1%	4%
Total	17%	32%	25%	11%	7%	9%

Ainsi, parmi le tiers des ménages qui dispose d'un revenu compris entre 7000 et 10 000 francs mensuel, 16% d'entre eux doivent faire face à une dépense de loyer élevée (de 2000 à 5000 francs) ; si on ajoute à cela le montant moyen des charges locatives - 483 francs avec les précautions mentionnées ci avant - on ne peut que constater que le "reste à vivre" des ménages locataires reste bien modeste.

II - LE LOGEMENT

Second volet de notre enquête, l'analyse des conditions de logement des personnes âgées nous donne des informations importantes sur l'état du parc immobilier occupé par celles-ci et leur degré de satisfaction, tant en terme de confort que d'environnement.

- L'ANCIENNETE DU LOGEMENT

La plupart des immeubles occupés par des personnes âgées ont été construits avant 1948, ce constat n'étant en rien surprenant, étant donné l'âge global du parc de logements parisiens.

Date de construction du logement

Avant 1948	68%
Entre 1948 et 1960	16%
De 1961 à 1975	13%
Après 1975	3%

- LE CONFORT

Le confort a été analysé sur deux plans :

Les équipements individuels.

Les équipements collectifs.

- Les équipements individuels

En terme d'équipements, la plupart des logements disposent d'un système de chauffage (98%, dont 51% individuels), d'un wc intérieur (91%) et d'une salle de bain(87%).

Seul un élément montre véritablement quelques lacunes. En effet, les normes électriques dans les logements ne sont respectées, aux dires de nos visiteurs, que dans 69% des cas et ce sont les locataires qui patissent le plus de ce manquement grave aux normes de sécurité.

Normes de sécurité électrique et statut d'occupation

Normes EDF	Oui	Non
Locataire	61%	39%
Propriétaire	90%	10%
Ensemble	69%	31%

- Les équipements collectifs

Les équipements collectifs ne nécessitent pas de commentaires particuliers.

La présence d'un ascenseur est vérifiée dans 61% des cas, celle d'un gardien presque dans les mêmes proportions, tandis qu'un interphone existe dans un cas sur deux.

Ici aussi, la présence de ces éléments est plus fréquente chez les visiteurs propriétaires que chez les locataires.

- LA TAILLE DU LOGEMENT

- Le nombre de pièces et la surface

Les ménages enquêtés disposent en moyenne de 2,84 pièces, pour une surface de 53,81 m².

Rappelons que ces ménages sont constitués à près de 80% de personnes seules, disposant ainsi d'un espace de vie satisfaisant.

Les ménages occupent un logement de deux ou trois pièces, d'une surface comprise entre 30 et 70 m² (73% d'entre eux).

Seul les 5% des personnes interrogées disposent de moins de 20 m² pour vivre.

- L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ET DU LOGEMENT

Seuls la moitié des ménages interrogés ont souhaité répondre à ces questions. Parmi ceux-ci, respectivement 87% et 65% des personnes jugent l'immeuble et leur appartement régulièrement entretenus et faisant l'objet de travaux.

On peut s'interroger sur le peu de motivation des ménages pour répondre à cette question. Cette non réponse démontre peut-être simplement une certaine satisfaction des occupants quant à la qualité de leur logement.

Enfin, lorsque les ménages ont été interrogés sur l'éventualité de travaux à venir, ces derniers sont d'abord envisagés dans les parties privatives. De fait, les locataires paraissent ignorer ce qui se passe dans leur immeuble.

Un manque de communication des bailleurs vers les locataires, pourrait expliquer ce déficit d'information.

Quant aux propriétaires, il semblerait que le bon état des immeubles occupés à titre de résidence principale justifie leur satisfaction.

Toujours est-il que seuls 5% des occupants enquêtés savent que des travaux sont prévus dans les parties communes de leur immeuble. Ces travaux concernent alors essentiellement l'installation d'un interphone. Ce choix reflète la demande de sécurité des occupants au détriment, semble-t-il, d'autres éléments de confort, tels l'installation d'un ascenseur . L'installation d'un ascenseur ne correspond pas à une revendication particulière de la part des populations enquêtées, plus sensibles aux phénomènes de sécurité. La mise en place de ce dernier élément dans les immeubles non pourvus ne semble pas à l'ordre du jour et ce, souvent pour des problèmes de coûts.

- L'ENVIRONNEMENT DE L'IMMEUBLE ET LE DEGRE DE SATISFACTION DE L'OCCUPANT

La dernière série de questions ayant trait au logement, concernait son environnement et la proximité des services.

Globalement, les ménages propriétaires de leur bien et les locataires portent un jugement très positif sur l'environnement de leur logement.

On précisera, mais l'écart est très faible, que les propriétaires sont, quelle que soit la question posée, un peu plus satisfaits que les locataires de leur situation.

L'environnement

	Satisfait	Mécontent
Problèmes de sécurité	76%	24%
Environnement agréable	88%	12%
Desserte en transports en commun	71%	29%
Problème de déplacement	79%	21%
Proximité des commerces	81%	19%
Proximité de la famille	31%	69%

Seul l'élément "proximité de la famille" est jugé insatisfaisant pour nos consultants. En effet, près de 70% d'entre eux se sentent éloignés de celle-ci, sans que l'on mesure la façon dont cet éloignement est ressenti par les ménages.

L'étude des souhaits des occupants quant à leur avenir ne semble pas démontrer une volonté particulière de rassemblement familiale émanant de leur part.

III - LES PROJETS DE LOGEMENT

3.1. - LE MAINTIEN À DOMICILE

La grande majorité des ménages souhaite rester en place dans leur logement, avec une tendance légèrement plus forte observée chez les propriétaires que chez les locataires (77% contre 72%).

Statut	Rester en place	Rester en place et améliorer les conditions de vie.	Déménager	Total
Propriétaire	45%	32%	23%	100%
Locataire	58%	14%	28%	100%
Ensemble	54%	19%	27%	100%

La différence essentielle entre les deux statuts, repose ici sur la volonté ou non d'améliorer les conditions de vie dans le logement occupé.

Les propriétaires occupants envisagent des travaux d'amélioration dans près d'un tiers des cas, ces travaux devant leur permettre de maintenir leur qualité de vie.

Disposant de revenus plus confortables que les locataires, les dépenses relatives à l'entretien de leur logement ne constituent pas un frein pour eux.

Ici encore, il semble que le bon état des logements ne justifie pas de gros travaux dans les parties communes, dont la réalisation pourrait se heurter alors à un frein financier.

Il en est autrement des locataires qui, préférant rester en place pour près de 60% d'entre eux pour autant que le logement soit confortable, ne semblent pas cependant disposés à engager des frais au delà de leurs obligations locatives.

Il est vrai qu'ils supportent déjà un loyer relativement conséquent.

Rappelons ici, que parmi les 54% de ménages bénéficiant d'un revenu compris entre 5000 et 10 000 francs mensuels, près de la moitié doit faire face à une charge de loyer supérieure à 2000 francs par mois.

- CHANGER DE LOGEMENT

Plus d'un quart des ménages (27%) envisage de changer de logement, tout en souhaitant majoritairement demeurer à Paris (pour 61% d'entre eux).

Destination envisagée

Paris	61%
Banlieue	21%
Province	18%

Les locataires concernés invoquent dans plus de la moitié des cas la recherche d'un loyer moins élevé pour justifier leur désir de changement.

Mais même dans ce cas, le logement recherché doit se situer à Paris, pour près de 70% d'entre eux. La Province n'attire que 2 personnes sur 10.

L'accession à la propriété : un projet à part ?

Parmi l'ensemble des consultants âgés, aucun n'a envisagé un projet d'accession à la propriété.

Les difficultés d'accès au crédit immobilier, dues essentiellement aux problèmes posés par l'assurance décès, semblent décourager ces accédants potentiels. Cette remarque s'applique à tout type d'emprunt qui pourrait être souhaité pour des travaux spécifiques. On rappellera cependant qu'il existe des formules d'assurances pour cette clientèle.

La MNCAP (Mutuelle Nationale des Constructeurs et Accédants à la propriété) propose des tarifications spécifiques pour les personnes âgées.

Par exemple, une personne âgée de 65 ans au plus lors de l'entrée dans le crédit, bénéficiera d'une tarification de 0,54% l'an jusqu'à 70 ans sur le capital initial puis de 1,75% à 3,70% sur le capital restant dû selon l'âge prévisible atteint en fin de prêt.

Si l'entrée dans le crédit se fait après 65 ans, la tarification s'appliquera sur le capital initial dès la conclusion du contrat. Ainsi, une personne âgée de 66 ans lors de l'entrée dans un crédit de 14 ans, se verra appliquer une tarification de 2,85% l'an sur le capital initial.

Par ailleurs, certaines formules d'accessions pourraient offrir des solutions satisfaisantes :

Les résidences services :

Bâties sur le même principe que les logements foyers, elles permettent aux personnes âgées de se porter acquéreur d'un logement dans une résidence hôtelière. Elles sont réservées aux personnes indépendantes qui ont besoin d'un cadre sécurisant. Les acquéreurs disposent de locaux collectifs et de services communs (restauration, blanchisserie, animation, etc...).

Cette formule s'adresse plutôt à une clientèle aisée.

Les résidences EDILYS :

Créée par les organismes HLM avec plusieurs caisses de retraite et ministères, cette formule permet d'accueillir les personnes valides et celles qui perdent leur autonomie.

Implantées en centre ville, ces résidences regroupent des appartements individuels équipés. Outre des services communs (personnel d'accueil, entretien des locaux, aide soignante, etc...), les résidents ont accès à des services facultatifs (restauration, blanchisserie, coiffeur, etc...).

Une capacité de prise en charge progressive de la perte d'autonomie est prévue, de façon à ce que les personnes devenues moins valides n'aient pas à changer d'institution (sauf en cas de soins hospitaliers lourds).

Moyennant un apport initial compris entre 50 000 et 100 000 francs (soit entre 7 622,45 et 15 244,90 euros), et une redevance mensuelle de l'ordre de 6 300 francs (ou 960,43 euros) pour un T1bis (32 m²) et 7 000 francs (ou 1 067,14 euros) pour un T2 (52 m²), le résident se voit conférer l'usage de son appartement à vie.

Des accords passés avec de nombreuses caisses de retraite peuvent permettre une exonération du versement de l'apport initial sous certaines conditions. Il est également possible de bénéficier de l'APL et de l'aide sociale.

Il existe dix-sept résidences Edilys aujourd'hui, toutes situées en Province. Appliqué à Paris, il est probable que ce type de résidences rencontrerait un vif succès.

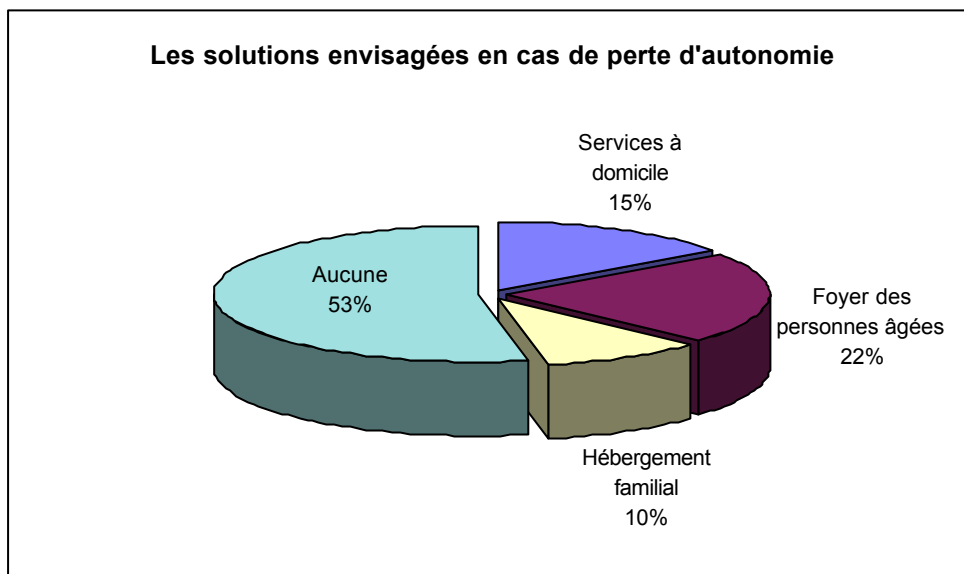
- LES SOLUTIONS ENVISAGEES EN CAS DE PERTE D'AUTONOMIE

Le questionnaire s'achevait sur les solutions envisagées par les occupants en cas de perte d'autonomie.

La tâche fut plus délicate à aborder, car, comme nous l'avons évoqué en préliminaire, nos consultants sont restés discrets sur leurs projets en ce domaine, tout autant par volonté d'occulter peut-être un état qui se dégradera avec l'âge que par manque d'informations.

Plus de la moitié des ménages enquêtés n'a pas envisagé une solution en cas de perte d'autonomie. Bien que la majorité de ces ménages a plus de 70 ans, leur bonne santé et leur indépendance matérielle semblent expliquer ce constat.

Pour les ménages les plus attentifs (ou prévoyant) à leur future situation, la grande majorité de ceux-ci envisage une solution dans une structure d'accueil spécialisée pour les personnes âgées.



Les structures d'accueil (hébergement familial ou structures spécialisées).

Nous n'avons pas remarqué ici de différence notable entre les propriétaires et les locataires.

Seul l'hébergement familial semble être légèrement privilégié par les propriétaires.

On notera cependant, que cet hébergement familial n'est envisagé que par 10% des personnes interrogées.

L'éloignement géographique constaté auparavant (près de 70% des ménages enquêtés ne sont pas à proximité de leur famille) semble démontrer une volonté d'indépendance, sans prévaloir cependant des problèmes particuliers de logement que peuvent rencontrer les éventuelles familles d'accueil de ces personnes âgées pour pouvoir les recevoir.

Difficultés liées à la taille du logement (nécessité pour celui-ci de disposer d'une pièce supplémentaire équipée de sanitaire),

problème d'accessibilité (immeuble et logement),

disponibilité de la famille d'accueil (parents et enfants le cas échéant).

Cette faible proportion de personnes envisageant un hébergement familial va cependant à l'encontre de l'enquête réalisée par le CREDOC en 1995 sur les conditions de vie et aspirations des Français *.

En effet, il ressort de cette enquête que, pour 49% de la population, c'est d'abord la solidarité familiale qui doit jouer; 31% pensent, en effet, que c'est aux enfants de prendre en charge les personnes âgées dépendantes et 18% que c'est à la famille proche.

* Recueil d'études sociales - N°5 Décembre 1995

Un même pourcentage de la population est partisan d'une prise en charge soit par l'Etat ou les collectivités locales (28%), soit par la sécurité sociale ou les mutuelles (22%).

Néanmoins, l'enquête montre que la solidarité familiale sera remise en cause selon le problème de dépendance.

Lorsque le problème est aigu (trouble de comportement), "seulement" 41% des ménages concernés sont partisans de la solidarité familiale avant tout (contre 49% en moyenne).

Ensuite, l'enquête du CREDOC relève que, de façon générale, quand il s'agit d'aider les parents dans le besoin, les Français estiment très majoritairement (à 72%) que c'est aux enfants de jouer ce rôle.

Or, quand le parent n'est plus autonome, le pourcentage tombe à 49%.

Ces différences de réponses relèvent d'une prise de position assez nette de nos concitoyens, comme s'ils voulaient marquer un partage des rôles entre l'aide à apporter aux parents âgés dans le besoin et celle à donner aux personnes dépendantes.

D'ailleurs, s'agissant de la couverture des dépenses nécessaires à un recours à des aides à domicile ou à des séjours en établissements, 51% des Français attendent prioritairement un financement par l'Etat.

L'APA - Allocation Personnalisée d'Autonomie - entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2002. Cette allocation, qui se veut universelle, égale sur tout le territoire nationale et personnalisée, devrait apporter une réponse à cette demande.

L'APA se substitue à l'actuelle PSD - Prestation Spécifique Dépendance - soumise à des conditions d'accès stricts et dont le montant est variable d'un département à l'autre. La nouvelle allocation se veut universelle : elle devrait à terme bénéficier à toutes les personnes âgées dépendantes, évaluées à 800 000, alors que la PSD ne touche aujourd'hui que 135 000 personnes.

Toute personne âgée résidant en France qui se trouve dans l'incapacité d'assumer les conséquences du manque ou de la perte d'autonomie consécutif à son état physique ou mental pourra bénéficier de l'APA.

Ainsi, la nouvelle allocation :

est toujours réservée aux personnes âgées de 60 ans ou plus,

n'est soumise à aucune condition de ressources en terme d'éligibilité (contrairement à la PSD),

bénéficie aux personnes moyennement dépendantes,

s'adresse aux personnes résidant à domicile ou en établissement.

Le montant de l'APA dépend du degré de la perte d'autonomie et des ressources du bénéficiaire. Par exemple, une personne très dépendante à domicile percevra 7000 francs par mois pour des revenus inférieurs à 6000 francs, ou 1400 francs par mois pour des revenus supérieurs à 20 000 francs.

Les services à domicile

Les services à domicile, permettant le maintien dans le logement, sont pressentis par 15% des ménages interrogés.

Cette solution, peut être plus délicate à mettre en place, permet cependant de retarder le départ en foyer de personnes âgées, voire en secteur hospitalier.

Les quelques expériences observées semblent positives et rencontrent l'assentiment des personnes concernées.

Moins coûteuse pour la collectivité, elle mérite certainement d'être développées.

CONCLUSION

Parce qu'être bien dans son habitat, est souvent synonyme de bien vieillir, les conditions de logement revêtent une grande importance chez les personnes âgées.

Ainsi, les aides au logement, les aides pour travaux et surtout les différentes formules d'hébergement sont autant de sujets qui méritent d'être connues par ces personnes afin qu'elles puissent préparer à temps le moment où leur état de santé ne leur permettra malheureusement plus d'être autonomes.

L'ADIL 75, à l'écoute de toutes les parisiennes et de tous les parisiens, peut être un relais d'information auprès des ménages âgés en leur présentant les différentes formules d'hébergement existantes, afin qu'ils puissent faire le choix qui leur convient le mieux si la nécessité de quitter leur logement se fait sentir.

ANNEXE I
FICHE D'ENQUETE

LOGEMENT DES PERSONNES AGEES A PARIS
(Personnes inactives de 60 ans et plus)

NOM DU CONSEILLER :

L'OCCUPANT

Age :

Seul ? Femme ? Homme

Couple

Etat de santé satisfaisant : ? Oui ? Non

Les revenus : ? Montant mensuel moyen :.....

? Pensions et retraites

? Loyers et placements

Propriétaire de son logement
ou locataire

L'occupant fait-il appel : ? à une aide ménagère

? à une employée

? à une infirmière

? Si non : raisons financières : - Oui - Non

Montant du loyer : - **Montant de l'AL ou APL :**

Montant des charges :

LE LOGEMENT

Arrondissement :

Nombre de pièces : ? **Surface :** ? **Etage :**

Date d'emménagement :

Construction : ? avant 1948 ? 1961 - 1975

? 1948 - 1960 ? après 1976

Le confort : ? immeuble - ascenseur

- chauffage central ? collectif

? individuel

? logement - interphone

- gardien

- normes électriques

- salle d'eau

- wc intérieur

Locatif - régime juridique : - loi 48 - secteur social
 - loi 89 - autres

? Les propriétaires envisagent-ils d'installer un ascenseur ?
 un interphone ?

Le coût d'installation est-il un obstacle pour l'occupant propriétaire ?

Les charges financières supplémentaires (ascenseur uniquement)
 seront-elles une gêne pour l'occupant propriétaire ou locataire ?

Les travaux sont-ils faits régulièrement dans l'appartement ?
 dans l'immeuble ?

L'ENVIRONNEMENT

Agréable ? : ? oui ? non

Les difficultés : ? sécurité dans le quartier
 ? se déplacer

A proximité : ? la famille
 ? les commerces
 ? les transports en commun

LES PROJETS

L'occupant souhaite-t-il :

? rester en place et améliorer ses conditions de vie ?

? faire des travaux d'amélioration ? : - parties communes - parties privatives

? déménager pour : - un logement plus petit ?
 moins onéreux loyer charges

- un logement plus confortable ?
 ascenseur
 confort intérieur

? Paris - Province : - un logement dans le même quartier ?
 autre quartier de Paris
 en banlieue
 en province

. mieux situé par rapport : à la famille
 aux commerces
 aux transports en commun
 à la sécurité
 qualité de vie

L'occupant a-t-il envisagé une solution en cas de perte d'autonomie ? oui non

? Si oui :
 hébergement familial foyers pers. âgées services à domicile