

Le logement des personnes âgées à Paris

Profil et solutions

Etude rédigée par l'ADIL de Paris

SOMMAIRE



INTRODUCTION p. 4

PARTIE 1.
LE PROFIL DES PERSONNES ÂGÉES À PARIS p. 7

Près de 473 000 Parisiens de plus de 60 ans

Où se localisent les séniors à Paris ?

Le profil des séniors parisiens en matière de logement

Les séniors à l'heure de la retraite

PARTIE 2.
LES SOLUTIONS POUR SE MAINTENIR CHEZ SOI p. 22

Vivre dans un logement adapté

Rester chez soi en cas de perte d'autonomie

PARTIE 3.
TROUVER UN NOUVEAU LOGEMENT p. 38

Les solutions pour déménager

Les solutions d'hébergement

CONCLUSION p. 51

INTRODUCTION



Plus de 470 000 Parisiens de plus de 60 ans habitent Paris, soit plus de 20% de l'ensemble de la population parisienne. Si jusqu'ici le nombre de Parisiens âgés est plus faible qu'au niveau national (près de 25% de la population), il faut néanmoins, souligner leur nombre, en augmentation ces dernières années.

Lié à l'effet « baby-boomers » et à l'allongement de la durée de vie, à l'horizon 2040 les plus de 60 ans devraient représenter plus de 25% de la population parisienne, contre 31% au niveau national.

Les personnes de plus de 60 ans n'expriment pas toutes les mêmes besoins en matière de logement. Les plus âgées refusent souvent de reconnaître leurs difficultés à vivre chez elles. Ce déni est peut-être moins fréquent chez les plus jeunes. On peut penser, sans avoir pu le mesurer, que ces derniers ont été confrontés au manque d'anticipation de leurs propres parents.

Le vécu de l'entourage, les actions de communication et d'incitation peuvent donner très tôt à réfléchir à des solutions pour bien vieillir. Il peut s'agir d'un déménagement pour un nouveau logement (ascenseur, rez-de-chaussée, surface plus petite, proximité des commerces et des transports). Adapter le logement qu'on occupe est aussi une possibilité, évitant de déménager.

Lorsqu'il devient impossible de se passer d'aide et d'accompagnement, les souhaits divergent : rester chez soi ou partir en foyer. Un état de santé déficient, souvent lié au grand âge pourra nécessiter de quitter son domicile pour rejoindre une maison de retraite ou un EHPAD.

Près de 20% du public de l'ADIL a plus de 60 ans. Les entretiens concernent majoritairement des locataires. L'avancée en âge, la diminution des revenus, avec la retraite, leur font redouter les risques d'un congé. Rechercher un logement constitue un véritable obstacle pour des locataires âgés, compte tenu de l'attitude négative de certains bailleurs à leur égard. Beaucoup rencontrent des difficultés pour payer leur loyer et redoutent les risques d'expulsion. Les copropriétaires qui ne disposent pas de revenus suffisants, ont du mal à assumer les dépenses, notamment en cas de gros travaux. Face à de telles préoccupations, l'adaptation du logement devient secondaire ou doit être aidée financièrement. Le principal et malheureux constat est d'ailleurs que rares sont les personnes qui réfléchissent à l'adaptation de leur logement. Quant à la mobilité, elle est aussi très rare, beaucoup souhaitant rester chez eux même si le logement n'est pas adapté.

C'est dans ce contexte que l'ADIL s'est intéressée aux conditions d'habitat et aux projets de logement des Parisiens de plus de 60 ans. La notion de séniors recouvre en effet une catégorie d'âges qui diffère selon les institutions. Ainsi, certains considèrent que les séniors commencent à 60 ans ou plus, d'autres vont estimer que le seuil démarre à 65 ans. D'autres encore évoquent les séniors dès l'entrée effective à la retraite.

Dans cette publication, l'âge de 60 ans a été retenu ; cet âge ayant été choisi en référence à ce qui peut être un tournant de la vie professionnelle et familiale. Mais rien n'empêche d'y réfléchir encore plus tôt, évitant ainsi en cas de problèmes de santé, de se trouver dans l'urgence d'une solution. Car, il est indéniable qu'en vieillissant, le logement peut devenir une source de difficultés, obligeant parfois à déménager. Ce sont donc toutes ces options que l'ADIL envisage dans son étude.

Les constats et travaux de professionnels de la santé et d'acteurs du logement ont servi à l'appréciation de l'ADIL pour rendre compte des enjeux de logement des personnes âgées et également relayer des pistes d'amélioration pour le bien être des séniors.

Les outils d'analyse de l'ADIL mobilisés pour cette étude ont notamment été les données statistiques sur les personnes âgées et leur logement, les résultats d'enquêtes et actes de colloques ou encore les rencontres et interviews de plusieurs professionnels, en lien direct avec les personnes âgées.

Cette étude mêle observations quantitatives et qualitatives, incluant ainsi une dimension statistique et juridique, ces deux champs constituant les forces et compétences de l'ADIL.

Après une présentation du profil des Parisiens de plus de 60 ans (parfois 65 ans selon les découpages statistiques disponibles) et de leurs conditions de logement (I), l'étude est donc organisée autour de deux grands axes, découlant de l'option inévitable : rester chez soi ou déménager.

Faire le choix de rester chez soi, c'est privilégier un environnement connu, rassurant même si on en connaît les inconvénients. (II)

Déménager c'est faire un saut dans l'inconnu, mais c'est anticiper l'avancée en âge et le moment où le logement ne correspondra plus à la situation. (III)

Le profil des personnes âgées à Paris



Près de 473 000 Parisiens de plus de 60 ans et une tendance au vieillissement de la population

En 2014, on dénombre 2 220 445 habitants à Paris.

Ainsi, les plus de 60 ans représentent 21,3% (contre 19,6% en 2009) de la population parisienne, soit 472 611 habitants (contre 438 643 en 2009).

Dans le détail, les 60-74 ans sont majoritaires : ils représentent près des deux tiers (64%) des Parisiens de plus de 60 ans.

On notera que la part des plus de 60 ans à Paris est plus élevée qu'en Ile-de-France (21% contre 19% dans la région). En revanche, on dénombre proportionnellement moins de séniors à Paris que pour l'ensemble de la France métropolitaine (1 Français sur 4 est en effet âgé de 60 ans ou plus).

Depuis 2009, la part des personnes dites âgées est plus importante qu'au précédent recensement. On assiste donc à un vieillissement de la population parisienne. Cette tendance s'observe également au sein de l'Ile-de-France et en France où les plus de 60 ans constituent la seule catégorie d'âge en progression par rapport à 2009.

Population par grandes tranches d'âges à Paris

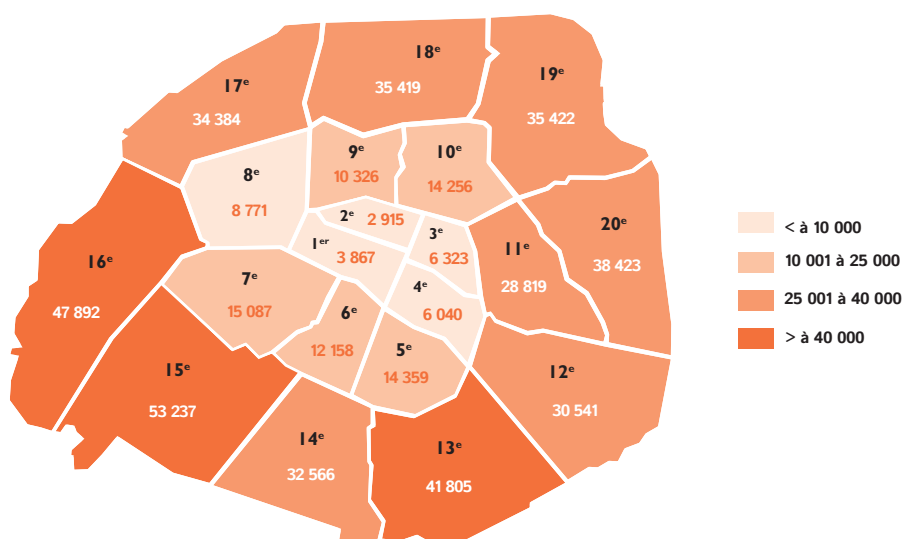
	2014	%	2009	%
Ensemble	2 220 445	100 %	2 234 105	100 %
0 - 14 ans	316 556	14,3 %	320 736	14,4 %
15 - 29 ans	519 927	23,4 %	527 879	23,6 %
30 - 44 ans	506 138	22,8 %	532 141	23,8 %
45 - 59 ans	405 213	18,2 %	414 706	18,6 %
60 - 74 ans	302 305	13,6 %	272 846	12,2 %
Plus de 75 ans	170 306	7,7 %	165 797	7,4 %

Sources : INSEE, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Où se localisent les séniors à Paris ?

Davantage de séniors dans les arrondissements périphériques

Nombre de personnes de 60 ans ou plus par arrondissement



En volume, les arrondissements centraux détiennent un faible nombre de personnes âgées de plus de 60 ans (entre 2 915 pour le 2^e arrondissement et 6 323 pour le 3^e arrondissement).

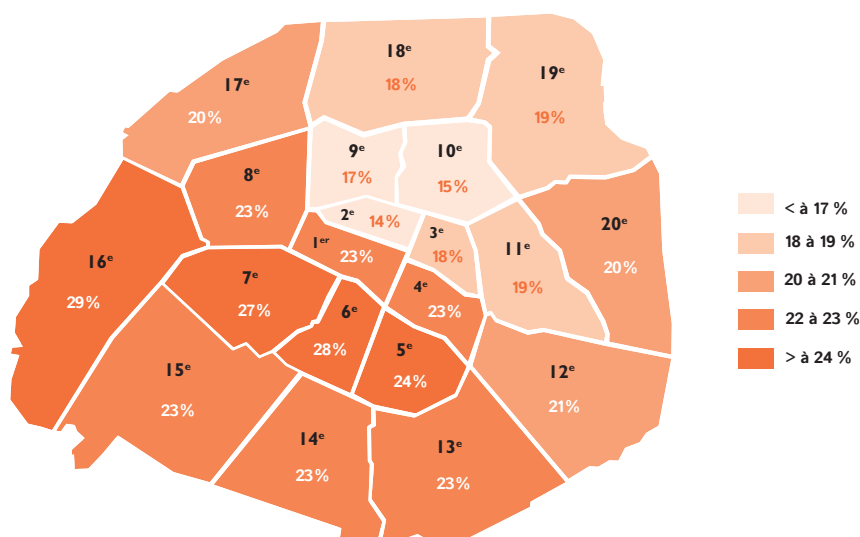
À l'inverse, les arrondissements périphériques dépassent tous les 30 000 habitants ayant 60 ans ou plus. Dans le 13^e et le 16^e, on compte même plus de 40 000 personnes de plus de 60 ans.

Le 15^e arrondissement est le plus doté avec plus de 50 000 personnes dans cette tranche d'âge, soit plus d'un Parisien sur 10 âgé de 60 ans ou plus.

Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

Une surreprésentation des séniors dans le sud et l'ouest de Paris

Part des plus de 60 ans sur l'ensemble de la population de l'arrondissement



En revanche, par rapport à l'ensemble de la population sur l'arrondissement, les séniors sont surreprésentés dans le sud et l'ouest de la capitale, notamment dans les 16^e (29% de la population ont plus de 60 ans), 6^e (28%), 7^e (27%) et 5^e (24%) arrondissements. Pour rappel, il y a 21% de la population âgés de plus de 60 ans à Paris.

A contrario, c'est dans les 2^e (14%), 10^e (15%) et 9^e (17%) arrondissements où la part des personnes âgées de 60 ans ou plus est proportionnellement la plus faible.)

Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

Zoom sur les plus de 75 ans :

8% des Parisiens ont plus de 75 ans. On retrouve une proportion plus élevée dans les 15^e, 1^{er} et 5^e arrondissements (respectivement 9%), ainsi que dans les 7^e, 6^e et 16^e arrondissements (plus de 10% pour ces derniers). À l'opposé, le 2^e arrondissement et le 10^e arrondissement sont ceux où la part des plus de 75 ans est la plus faible (respectivement 4% et 5% de la population totale de l'arrondissement).

Le profil des ménages parisiens seniors en matière de logement

Comparaison des ménages seniors parisiens face aux seniors de l'Ile-de-France

Répartition du nombre de ménages âgés de 65 ans ou plus selon les départements d'Ile-de-France :

	Plus de 65 ans	Part par département	% des plus de 65 ans
Paris	256 613	23 %	22 %
Hauts-de-Seine	156 851	14 %	22 %
Seine-Saint-Denis	119 277	11 %	20 %
Val-de-Marne	131 786	12 %	23 %
Seine-et-Marne	114 023	10 %	21 %
Yvelines	140 694	12 %	25 %
Essonne	114 762	10 %	23 %
Val-d'Oise	98 122	9 %	22 %
Ile-de-France	1 132 128	100 %	22 %

Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

¹ Un ménage correspond à toutes les personnes vivant sous le même toit, ayant ou non un lien de parenté. Une seule personne est donc considérée comme un ménage. Le ménage se différencie donc de l'habitant ; ce dernier ne représentant systématiquement qu'une seule personne.

En 2014, on recense en Ile-de-France plus de 5 000 000 de ménages¹. Parmi eux, plus d'un ménage sur cinq (22%) a 65 ans ou plus.

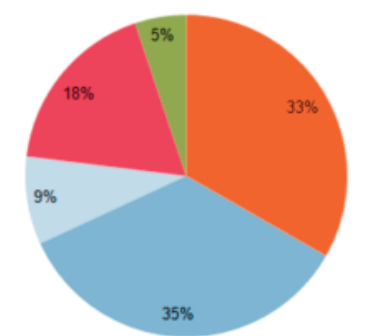
En volume, avec plus de 256 600 ménages, Paris s'inscrit comme le département où les seniors sont le plus présents (près d'un quart des effectifs franciliens), suivi par les Hauts-de-Seine (14% des seniors de la région) et le Val-de-Marne et les Yvelines (respectivement 12%).

Si l'on ne retient que la part des plus de 65 ans dans la totalité des ménages du département, Paris se situe dans les mêmes proportions que la région (22% tous les deux). Il est à noter que dans les Yvelines, les seniors représentent un quart (25%) des ménages yvelinois. A contrario, ils ne sont que 20% en Seine-Saint-Denis.

Des seniors parisiens majoritairement propriétaires de leur logement

Statut d'occupation des résidences principales à Paris

Tous âges confondus

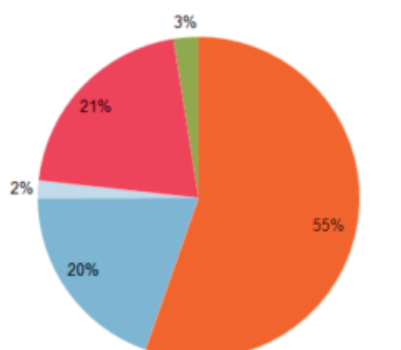


■ Propriétaire ■ Locataire privé vide
■ Locataire privé meublé ■ Locataire HLM
■ Logé gratuitement

Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

Statut d'occupation des résidences principales à Paris

Plus de 65 ans



■ Propriétaire ■ Locataire privé vide
■ Locataire privé meublé ■ Locataire HLM
■ Logé gratuitement

Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

Les plus de 65 ans (256 613 au total) représentent 22% des ménages à Paris (15% âgés de 65 à 79 ans et 7% ont plus de 80 ans). On retrouve globalement les mêmes proportions en Ile-de-France.

Par ailleurs, les ménages parisiens de plus de 65 ans représentent près d'un quart (23%) des ménages de cette catégorie d'âge en Ile-de-France.

À Paris, un tiers des résidences principales sont occupées par des propriétaires. Les locataires du parc privé représentent 44% des effectifs parisiens (dont 9% en meublé), les locataires HLM 18% et les ménages logés gratuitement 5%.

Les ménages parisiens de plus de 65 ans sont quant à eux majoritairement propriétaires (55%). La part des séniors dans le parc social est également plus élevée que pour l'ensemble des Parisiens (21% chez les plus de 65 ans contre 18% pour toutes les tranches d'âge réunies). En revanche, ils sont moins nombreux dans le parc privé (20% en location vide contre 35% à Paris) ou à être logés à titre gratuit (2 points de moins chez les séniors).

Quelques chiffres à retenir

12 % des ménages parisiens sont des propriétaires de 65 ans ou plus.

4 % des ménages parisiens sont des locataires du parc privé (loué vide) âgés de 65 ans ou plus.

5% des Parisiens sont des locataires HLM séniors (65 ans ou plus).

0,6 % des ménages parisiens ayant 65 ans ou plus sont logés gratuitement.

Si l'on zoome sur les différents statuts d'occupation :

Les plus de 65 ans représentent 37 % des propriétaires parisiens.

13 % des locataires du parc privé (locations vides) ont plus de 65 ans.

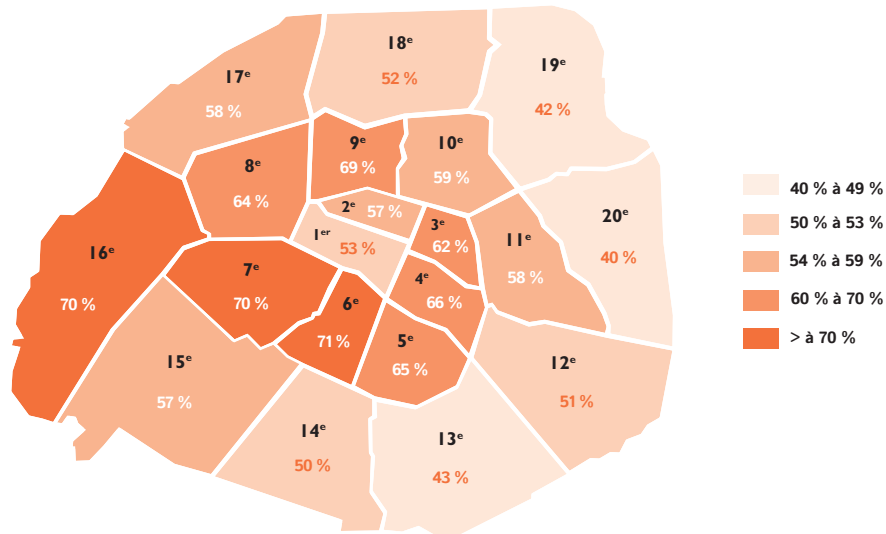
Sur l'ensemble des résidents du parc social parisien, environ un cinquième (21%) ont plus de 65 ans.

Ils sont en outre assez peu à vivre dans une location meublée ou une chambre d'hôtel (5 % de tous ceux qui occupent un logement de ce type).

Enfin, 11 % des ménages logés gratuitement dans la capitale ont 65 ans ou plus.

Analyse territoriale des statuts d'occupation (selon les arrondissements)

Taux des ménages de 65 ans ou plus propriétaires par arrondissement



Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

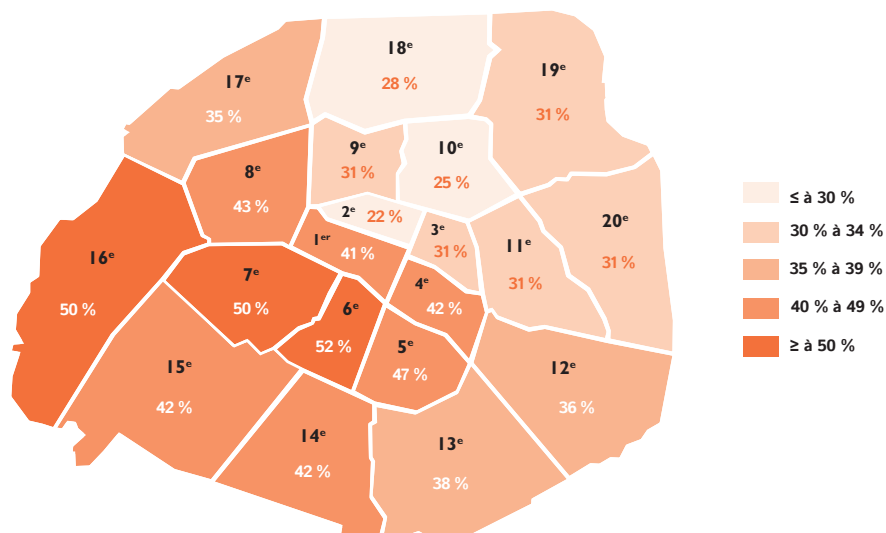
Lecture :

71% des plus de 65 ans dans le 6^e arrondissement sont propriétaires.
40% des 65 ans ou plus dans le 20^e arrondissement sont propriétaires.

Dans la plupart des arrondissements (exceptés les 13^e, 19^e et 20^e), les plus de 65 ans sont majoritairement propriétaires de leur logement (2 ménages sur 3 environ).

Dans les 6^e, 7^e et 16^e, le taux de ménages âgés de 65 ans ou plus et propriétaires de leur logement excède même les 70%.

Part des 65 ans ou plus propriétaires sur l'ensemble des propriétaires de l'arrondissement



Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

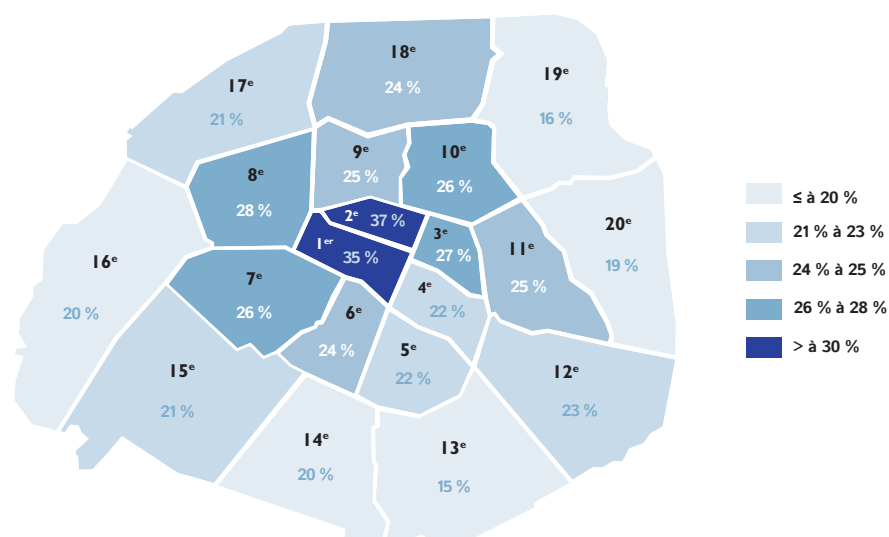
Lecture :

22% des propriétaires du 2^e arrondissement sont âgés de 65 ans ou plus.
Sur l'ensemble des propriétaires du 6^e arrondissement, 52% d'entre eux ont 65 ans ou plus.

Si l'on observe l'ensemble des propriétaires par arrondissement, on constate que dans les 6^e, 7^e et 16^e arrondissements, les plus de 65 ans représentent au moins la moitié des propriétaires de l'arrondissement.

À l'opposé, dans les 2^e, 10^e et 18^e arrondissements, moins de 30 % des propriétaires de l'arrondissement en question sont âgés de 65 ans ou plus.

Taux des ménages de 65 ans ou plus locataires du parc privé par arrondissement



Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

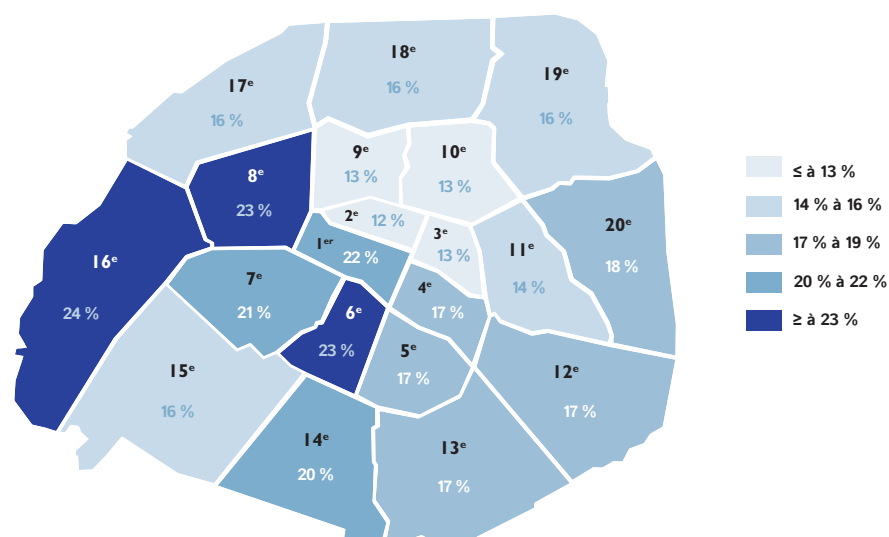
Lecture :

37% des ménages de 65 ans ou plus résidant dans le 2^e arrondissement sont locataires du parc privé.
15% des ménages de 65 ans ou plus qui vivent dans le 13^e arrondissement sont locataires du parc privé.

Les locataires âgés de 65 ans ou plus et présents dans le parc privé parisien (locations vides et locations en meublé) arrivent en deuxième position en termes de statut d'occupation.

Dans les 1^{er} et 2^e arrondissements, les 65 ans et plus locataires du parc privé représentent respectivement 35% et 37% des seniors résidents de l'arrondissement.

Part des 65 ans ou plus locataires du parc privé sur l'ensemble des locataires du parc privé de l'arrondissement



Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

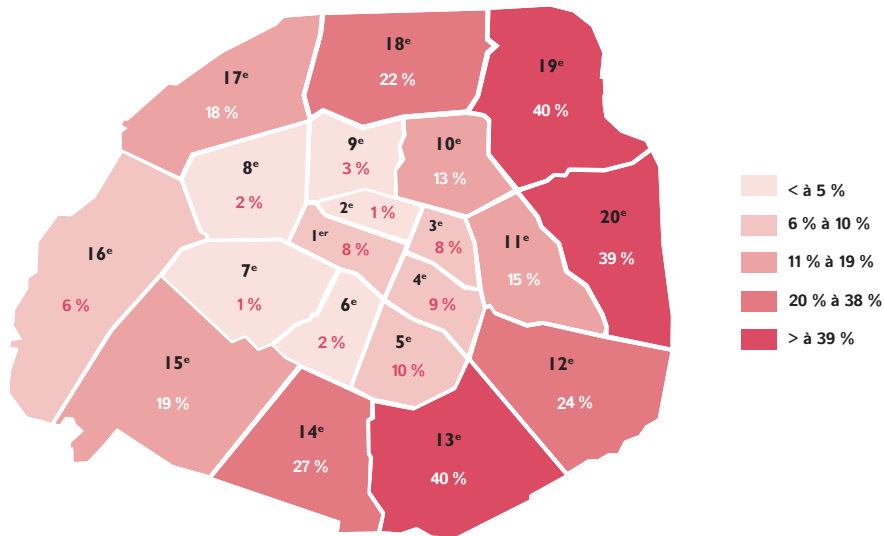
Lecture :

24% des locataires du parc privé du 16^e arrondissement sont âgés de 65 ans ou plus.
Sur l'ensemble des locataires du parc privé du 2^e arrondissement, 12% d'entre eux ont 65 ans ou plus.

Dans les 6^e, 8^e et 16^e arrondissements, près d'un quart des locataires du parc privé de l'arrondissement sont des seniors (plus de 65 ans). Il s'agit des taux les plus élevés au regard de l'ensemble des arrondissements.

À l'inverse, les 2^e, 3^e, 9^e et 10^e arrondissements accueillent une faible part de locataires du parc privé ayant plus de 65 ans au sein de leur territoire (inférieure ou égale à 13%).

Taux des ménages de 65 ans ou plus locataires du parc social par arrondissement



Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

Lecture :

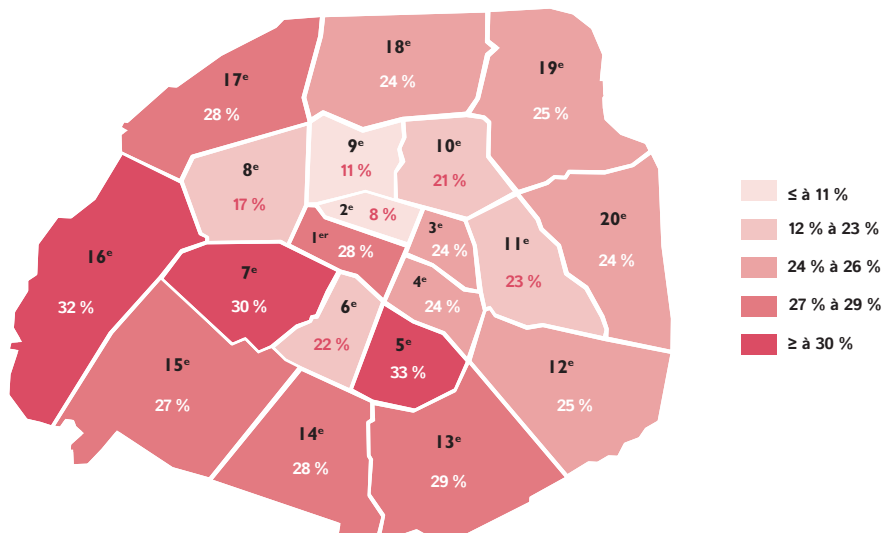
40% des ménages de 65 ans ou plus dans le 19^e arrondissement sont locataires du parc social.

1% des ménages seniors dans le 2^e arrondissement sont locataires du parc social.

Les ménages seniors disposant d'un logement social sont peu nombreux dans les arrondissements centraux ; le maximum étant dans le 5^e arrondissement où 1 senior sur 10 de l'arrondissement est locataire HLM.

En revanche, les arrondissements périphériques de l'Est parisien détiennent une part importante de locataires HLM seniors. Ainsi, 39% des plus de 65 ans dans le 20^e, 40% des plus de 65 ans dans le 13^e arrondissement et 40% des plus de 65 ans dans le 19^e sont locataires du parc social.

Part des 65 ans ou plus locataires HLM sur l'ensemble des locataires HLM de l'arrondissement



Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

Lecture :

33 % des locataires du parc social du 5^e arrondissement sont âgés de 65 ans ou plus.

Sur l'ensemble des locataires HLM du 2^e arrondissement, 8% d'entre eux ont 65 ans ou plus.

Les ménages seniors représentent près d'un tiers des locataires du parc social dans le 7^e arrondissement (30% des locataires HLM de l'arrondissement ont plus de 65 ans), le 16^e arrondissement (32%) et le 5^e arrondissement (33%).

En parallèle, seuls 8% des locataires HLM présents dans le 2^e arrondissement sont des seniors et 11% dans le 9^e arrondissement.

Les séniors : des petits ménages, essentiellement composés d'une seule personne et principalement des femmes

Les ménages de 65 ans ou plus pèsent pour près d'un quart (22 %) des effectifs parisiens et 15 % de la population parisienne.

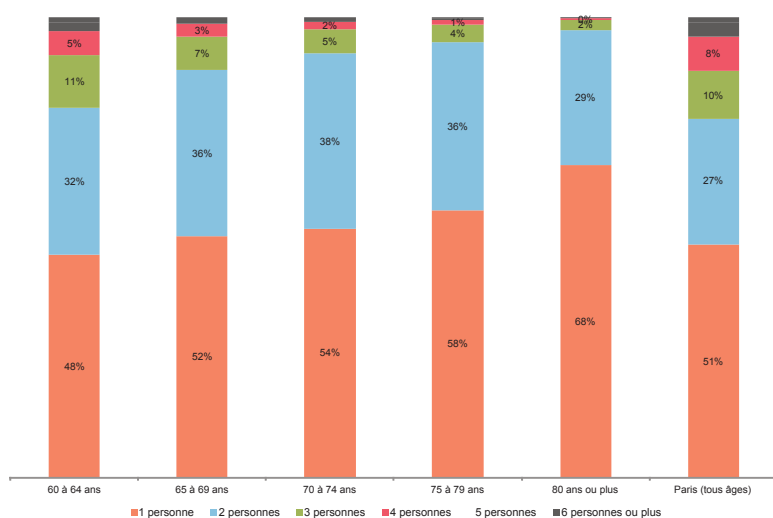
La taille moyenne des ménages de plus de 65 ans s'élève à 1,32 personne par ménage, contre 1,89 personne par ménage pour Paris dans sa globalité.

Autrement dit, les ménages séniors sont plus petits que l'ensemble des ménages parisiens.

	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille moyenne des ménages
65 ans et plus	255 447	338 100	1,32
Paris	1 147 821	2 173 394	1,89

Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

Composition des ménages séniors par tranche d'âges :



Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

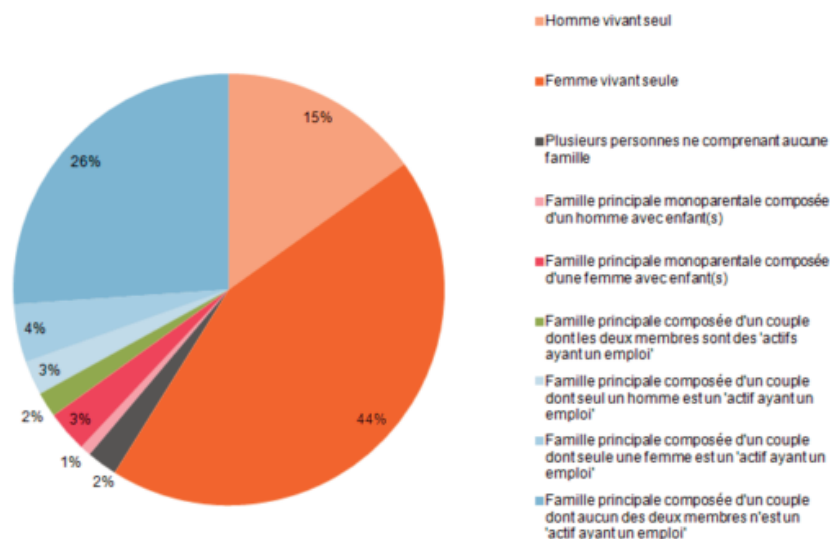
Plus de la moitié (51%) des ménages parisiens est composée d'une seule personne. Les ménages de 2 et 3 personnes représentent quant à eux 37 % des effectifs totaux et les ménages de 4 personnes ou plus 12 %.

Chez les plus de 60 ans (340 748 ménages au total), qui agrègent 30% des ménages à Paris, la part des ménages d'une personne est plus élevée que pour l'ensemble des ménages parisiens (56 %) ; de même que pour les ménages de 2 personnes (34 % contre 27 % à Paris).

Dans le détail, plus on avance en âge et plus la part des ménages d'une seule personne augmente. Ainsi, chez les 65-69 ans, on compte 52 % de ménages isolés, chez les 70-74 ans 54 %, chez les 75-79 ans 58 % et chez les plus de 80 ans 68 %.

Sur l'ensemble des ménages dont la personne de référence à 65 ans ou plus (soit 255 447 ménages), 85 % sont soit des personnes vivant seules, soit des couples inactifs c'est-à-dire n'exerçant plus une activité professionnelle rémunérée.

Composition détaillée des ménages chez les plus de 65 ans à Paris en 2014 :



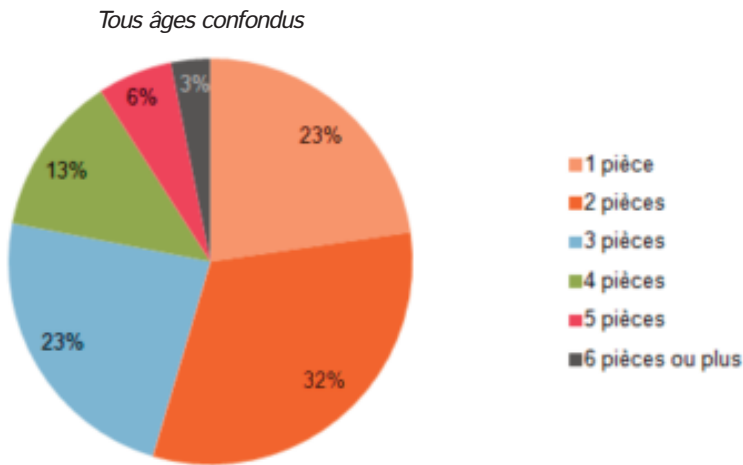
Source : INSEE RP 2014, exploitations complémentaires.

Focus sur les ménages isolés :

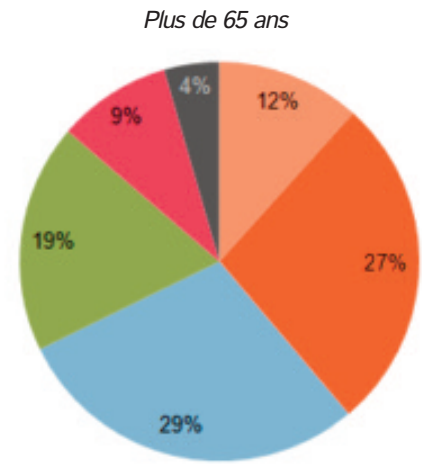
Les plus de 65 ans représentent plus du quart (26%) des ménages isolés à Paris. De surcroît, parmi l'ensemble des ménages d'une seule personne présents dans la capitale (tous âges confondus), on retrouve une majorité (58%) de femmes. Chez les plus de 65 ans, le constat est similaire mais la proportion de femmes est nettement plus élevée (74% des ménages d'une seule personne de plus de 65 ans sont composés d'une femme).

Les ménages seniors vivent dans des logements plus grands que l'ensemble des Parisiens

Répartition des ménages selon le nombre de pièce à Paris



Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale



Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

À Paris, plus de la moitié (55 %) des ménages occupent un petit logement (près d'un quart vivent dans un 1 pièce et près d'un tiers dans un 2 pièces). De même, les 3 pièces représentent près d'un logement sur quatre. La part des grands logements (plus de 4 pièces) est quant à elle relativement faible (22 %).

Les seniors occupent quant à eux des logements plus grands. Près d'un tiers (32 %) des ménages de plus de 65 ans vivent dans un logement de 4 pièces ou plus. La part des 3 pièces est également importante (29 %). Enfin, même si 39 % des logements occupés par des seniors sont des petits logements (2 pièces ou moins), cette proportion est bien inférieure à celle observée sur l'ensemble de la capitale (55 % pour rappel).

Répartition des plus de 65 ans selon la catégorie d'âge et le type de pièces à Paris :

	65 - 79 ans	Plus de 80 ans
1 pièce	13 %	9 %
2 pièces	27 %	27 %
3 pièces	28 %	30 %
4 pièces	18 %	19 %
5 pièces	9 %	10 %
6 pièces et plus	4 %	5 %

Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

Focus sur les plus de 80 ans :

Seuls 9 % des plus de 80 ans vivent dans un 1 pièce. De surcroît, cette catégorie d'âge a tendance à vivre dans des logements plus grands que l'ensemble des seniors parisiens (1 point de plus par rapport aux 65-79 ans pour les 4 pièces, 5 pièces et 6 pièces et plus).

Quelques chiffres à retenir

3 % des logements de 1 pièce à Paris sont occupés par des ménages de 65 ans ou plus, 6 % des 2 pièces, 6 % des 3 pièces, 4 % des 4 pièces, 2 % des 5 pièces et 1 % des 6 pièces et plus.

Si l'on se focalise sur la typologie des résidences principales :

Sur l'ensemble des 1 pièce à Paris, 11 % des occupants sont âgés de 65 ans ou plus.

19 % des ménages parisiens vivant dans un 2 pièces ont plus de 65 ans.

28 % des occupants d'un 3 pièces à Paris sont des seniors.

Près d'un tiers (32 %) des 4 pièces dans la capitale sont captés par des ménages de plus de 65 ans.

Sur l'ensemble des occupants d'un 5 pièces, plus d'un tiers (35 %) est âgé de 65 ans ou plus.

Enfin, un tiers (32 %) des Parisiens qui vivent dans un 6 pièces ou plus a 65 ans minimum.

Des séniors plus aisés que l'ensemble des ménages parisiens mais des situations disparates selon les arrondissements :

À Paris, le revenu médian annuel s'élève à 27 856 € pour l'ensemble des ménages (tous âges confondus). Pour les 60-74 ans, celui-ci s'établit à 28 150 € soit 1,1% de plus. Les plus de 75 ans disposent quant à eux d'un revenu encore plus élevé : 29 438 € annuel, soit 5,7% de plus que l'ensemble des ménages parisiens.

En valeur, chez les 60-74 ans, les arrondissements de l'Ouest parisien présentent les revenus les plus hauts dans cette tranche d'âges ; supérieurs à 40 000 € (5^e, 6^e, 8^e arrondissements) voire 50 000 € (6^e et 7^e arrondissements). À l'opposé, c'est dans le croissant Nord-Est de la capitale que les 60-74 ans ont les revenus les plus bas parmi l'ensemble des Parisiens de 60-74 ans (20 504 € dans le 20^e, 19 166 € dans le 18^e et 18 360 € dans le 19^e arrondissement).

Si l'on compare les écarts par rapport à la médiane de l'arrondissement (tous âges confondus), les 60-74 ans du 6^e et du 7^e arrondissement ont des revenus supérieurs de 21% par rapport à l'ensemble des ménages de leur arrondissement. Dans une moindre mesure, les écarts sont également importants dans les 4^e et 5^e arrondissements (15% de plus que le revenu médian de l'ensemble de leur arrondissement).

A contrario, les 60-74 ans présents dans les 19^e (-1,4 % par rapport à la médiane de l'arrondissement tous âges confondus), 9^e (-1,9%), 17^e (-4,6%), 11^e (-5,1%), 18^e (-9,6%), 10^e (-10,9%) et 2^e arrondissement (-12%) sont moins aisés que l'ensemble des ménages de leur arrondissement.

Médiane des revenus en 2015 par arrondissement (en €) :

Arrondissement	Médiane revenus (tous âges)	Médiane revenus (60-74 ans)	Médiane revenus (plus de 75 ans)
1 ^{er} arrondissement	34 344	34 858	34 586
2 ^e arrondissement	32 693	28 772	23 212
3 ^e arrondissement	33 638	33 922	28 502
4 ^e arrondissement	32 797	37 754	32 532
5 ^e arrondissement	35 668	40 938	37 940
6 ^e arrondissement	42 174	51 179	47 930
7 ^e arrondissement	46 750	56 456	51 714
8 ^e arrondissement	44 866	48 906	47 292
9 ^e arrondissement	35 686	35 002	30 102
10 ^e arrondissement	26 336	23 454	21 944
11 ^e arrondissement	27 742	26 314	24 104
12 ^e arrondissement	28 116	28 350	28 360
13 ^e arrondissement	24 274	25 595	25 890
14 ^e arrondissement	28 732	30 422	30 572
15 ^e arrondissement	32 336	33 328	33 928
16 ^e arrondissement	42 112	47 366	47 874
17 ^e arrondissement	32 044	30 582	32 362
18 ^e arrondissement	21 190	19 166	20 709
19 ^e arrondissement	18 620	18 360	20 482
20 ^e arrondissement	20 656	20 504	21 228
Paris	27 856	28 150	29 438

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

Pour les plus de 75 ans, on retrouve sensiblement la même géographie des revenus que pour les 60-74 ans. Ainsi, chez les séniors les plus âgés, les arrondissements de l'Ouest (7^e, 6^e, 16^e et 8^e notamment) détiennent les montants les plus élevés (plus de 47 000 € par an). Les plus de 75 ans présents dans 18^e et 19^e arrondissements disposent quant à eux des revenus les plus faibles (moins de 21 000 € annuel) parmi l'ensemble de cette catégorie d'âges à Paris.

On retiendra enfin que dans sept arrondissements (16^e, 6^e, 7^e, 19^e, 13^e, 14^e et 5^e), les ressources des plus de 75 ans se situent à la fois au-dessus de la médiane parisienne, mais également au-dessus de leur arrondissement de résidence (tous les âges confondus). Ce résultat est à nuancer étant donné la composition de ce type de ménage, moins souvent concerné par les personnes à charges.

En outre, dans les 18^e, 11^e, 3^e, 9^e, 10^e et 2^e arrondissements, les plus de 75 ans ont des revenus inférieurs à l'ensemble des résidents de leur arrondissement.

À Paris, les séniors sont, dans leur ensemble, moins pauvres que le reste des ménages. Ainsi, 16 % des Parisiens sont considérés comme pauvres selon la définition du taux de pauvreté. En comparaison, 15 % des 60-74 ans et 9 % des plus de 75 ans de la capitale sont pauvres.

Selon les arrondissements, le taux de pauvreté des 60-74 ans est compris entre 6% (7^e arrondissement) et 24 % (18^e et 19^e arrondissements). Mais il convient de le comparer à l'ensemble de l'arrondissement. Dans ce cadre, au sein des 2^e, 10^e, 11^e, 12^e, 17^e et 18^e arrondissements, le taux de pauvreté des 60-74 ans est plus élevé que pour l'ensemble de l'arrondissement.

On notera également que chez les plus de 75 ans, le taux de pauvreté est relativement faible, compris entre 5 % (5^e, 6^e, 7^e et 16^e arrondissements) et 17 % (18^e arrondissement). Partout à Paris, le taux de pauvreté de cette catégorie d'âge n'excède jamais celui de l'arrondissement. On peut donc en déduire que les ménages très âgés à Paris sont sinon aisés du moins moins pauvres que les autres catégories d'âges. On peut aussi penser que Paris est sélectif est qu'il ne reste que ceux qui ont les moyens de rester dans la capitale ou qui s'y sont installés depuis longtemps, lorsque les prix étaient plus abordables.

Taux de pauvreté des 60 ans et plus selon les arrondissements en 2015

Arrondissement	Médiane sur la sous-population pauvre (€) (tous âges)	Médiane sur la sous-population pauvre (€) (60-74 ans)	Médiane sur la sous-population pauvre (€) (plus de 75 ans)
1 ^{er} arrondissement	8 539,0	9 203,0	nr
2 ^e arrondissement	8 858,5	9 392,5	nr
3 ^e arrondissement	8 690,0	8 746,0	9 110,8
4 ^e arrondissement	8 706,4	9 278,0	9 590,0
5 ^e arrondissement	8 712,4	9 138,0	9 449,3
6 ^e arrondissement	8 212,3	8 843,2	8 966,5
7 ^e arrondissement	8 248,0	8 955,0	9 712,7
8 ^e arrondissement	8 344,0	8 519,0	nr
9 ^e arrondissement	8 755,9	9 113,0	9 045,0
10 ^e arrondissement	9 031,3	9 250,5	9 865,7
11 ^e arrondissement	8 890,9	9 074,2	9 997,3
12 ^e arrondissement	8 685,3	8 417,8	9 800,0
13 ^e arrondissement	9 380,8	9 590,0	9 844,0
14 ^e arrondissement	9 185,7	9 444,0	9 849,0
15 ^e arrondissement	9 038,8	9 155,0	9 766,5
16 ^e arrondissement	8 354,3	8 974,4	9 005,2
17 ^e arrondissement	8 981,7	9 322,7	9 817,0
18 ^e arrondissement	9 025,8	9 273,6	9 613,3
19 ^e arrondissement	9 322,5	9 346,5	9 655,3
20 ^e arrondissement	9 304,0	9 366,4	9 912,0
Paris	9 062,7	9 227,0	9 775,2

nr : non renseigné

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

²Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). L'Insee, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou l'Australie) ont une approche absolue. Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian.

Les séniors à l'heure de la retraite

Plus de 350 000 retraités à Paris

À Paris, on recense 257 055 ménages dont la personne de référence est retraitée en 2014. En volume, les 13^e, 16^e et 20^e arrondissements concentrent respectivement 9 % des ménages retraités dans la capitale. Avec près de 30 000 ménages soit 12 % des retraités à Paris, le 15^e arrondissement est sans conteste celui qui accueillent le plus de retraités.

Un ménage retraité sur cinq en Ile-de-France est Parisien.

Près de 1,9 million de personnes sont retraitées ou pré-retraitées en Ile-de-France. À Paris, la population des retraités atteint quant à elle 352 295 personnes en 2014, soit 19 % des retraités franciliens.

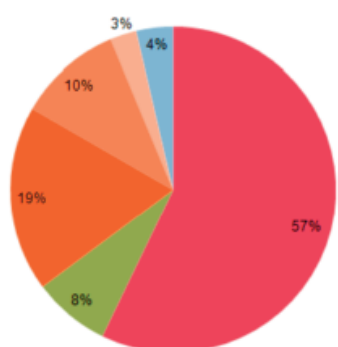
99 % des retraités de la capitale ont logiquement plus de 55 ans. Dans le détail, 85 % des retraités parisiens (soit près de 300 000 personnes) ont 65 ans ou plus, 13 % ont entre 60 et 64 ans et 1 % est âgé de 55 à 59 ans.

Nombre de retraités ou pré-retraités à Paris en 2014

	Nombre de retraités ou pré-retraités	Part sur l'ensemble des retraités
55 à 59 ans	4 846	1 %
60 à 64 ans	47 113	13 %
65 ans ou plus	298 407	85 %
Ensemble	352 295	100 %

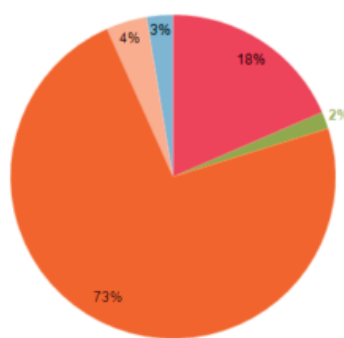
Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

Population parisienne selon le type d'activité en 2014



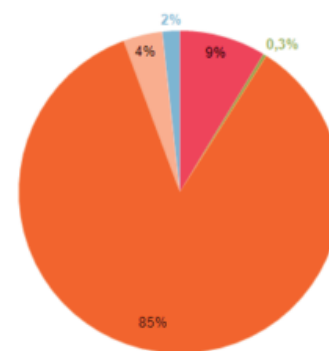
- Actifs ayant un emploi
- Chômeurs
- Retraités ou préretraités
- Élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés
- Femmes ou hommes au foyer
- Autres inactifs

Les plus de 60 ans à Paris selon le type d'activité en 2014



- Actifs ayant un emploi
- Chômeurs
- Retraités ou préretraités
- Femmes ou hommes au foyer
- Autres inactifs

Les plus de 65 ans à Paris selon le type d'activité en 2014



- Actifs ayant un emploi
- Chômeurs
- Retraités ou préretraités
- Femmes ou hommes au foyer
- Autres inactifs

Source : INSEE RP 2014, Exploitation principale

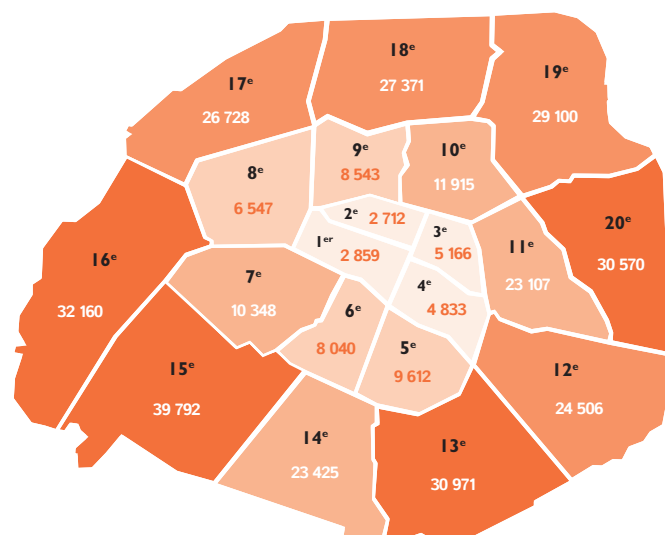
73 % des plus de 60 ans à Paris sont retraités (80 % en Ile-de-France), contre 85% chez les plus de 65 ans (90 % en Ile-de-France).

Il est à noter également que chez les plus de 60 ans, à Paris, 18 % exercent une activité professionnelle rémunérée.

Chez les 65 ans ou plus, les actifs ayant un emploi représentent 9 %.

Nombre de retraités par arrondissement au 31 décembre 2017

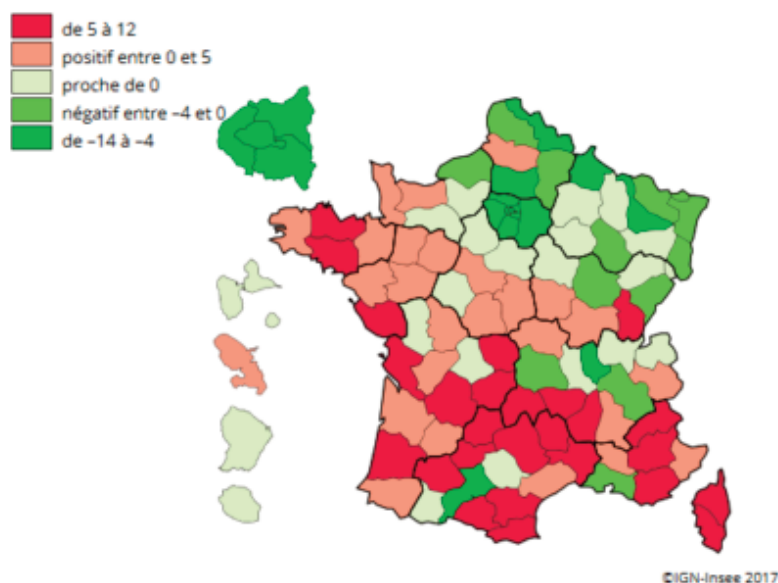
- < à 6 500
- 6 500 à 9 999
- 10 000 à 23 999
- 24 000 à 30 000
- > à 30 000



Source : Cnav, SNSP, au 31 décembre 2017.

La mobilité des retraités

Migrations résidentielles interdépartementales des retraités



Champ :

Retraités, résidant en France depuis plus d'un an au moment du recensement de la population.

Source : INSEE RP 2014, Exploitation complémentaire

Dans le département de Paris, le taux annuel de migration des retraités est négatif (-14,40 migrations de retraités pour 1 000 retraités). Sur l'ensemble des départements français, il s'agit du taux négatif le plus élevé.

Paris accueille donc moins de retraités qu'il n'en voit partir.

De nombreuses personnes âgées quittent en effet la capitale en avançant en âge. C'est au moment de la retraite plus particulièrement que ce phénomène migratoire est le plus marqué.

Pour beaucoup, ce déménagement traduit le choix d'une nouvelle vie : partir au soleil, revenir dans sa région ou son pays d'origine, se rapprocher de la famille sont les principales priorités.

Le contexte du marché parisien aussi incite les retraités à partir, les propriétaires et les locataires pouvant se loger pour moins cher, et n'étant plus contraint par la situation professionnelle.

Une part non négligeable de retraités fragiles

En Ile-de-France, 1 872 395 séniors sont retraités du régime général à la fin 2017, soit environ 15 % de la population francilienne. À Paris, on compte à la même date 353 313 retraités du régime général, soit près 16 % de la population parisienne et 19 % des retraités de ce type en Ile-de-France.

La CNAV distingue trois types de retraités :

- Ceux percevant un droit direct seul
- Ceux percevant un droit dérivé seul
- Ceux percevant les deux à la fois

L'écrasante majorité des retraités perçoivent un droit direct seul, à hauteur de 90 % à Paris (86 % en Ile-de-France).

En outre, dans tous les départements franciliens, les retraités sont majoritairement des femmes. À Paris, la proportion de femmes est la plus élevée de la région (57 % des retraités contre 55 % pour l'Ile-de-France).

Quant à l'âge moyen des retraités (droits directs et droits dérivés), la capitale se démarque également. En effet, c'est à Paris qu'on retrouve l'âge moyen le plus avancé : 75,1 ans en moyenne contre 74,2 en Ile-de-France. Plus globalement, les départements les moins riches sont ceux où l'âge des retraités est le plus bas ; à l'image de la Seine-Saint-Denis, la Seine-et-Marne, l'Essonne ou le Val-d'Oise, lesquels se situent en-deçà de 74 ans.

Le montant global mensuel moyen de la pension servie par le régime général s'établit à 831 € à Paris, soit 14 € de moins que celui d'Ile-de-France (845 € en moyenne).

En revanche, le montant global mensuel moyen de la pension servie aux retraités avec carrière complète au régime général est plus élevé à Paris (1 199 €) qu'en Ile-de-France (1 181 €).

Parmi les retraités parisiens, plus de 19 000 sont bénéficiaires du minimum vieillesse, soit 5,4 % des retraités. Sur l'ensemble des départements d'Ile-de-France, Paris détient le taux d'allocataires le plus élevé, devant la Seine-Saint-Denis (5 % des retraités). À titre de comparaison, dans la région, 3,3 % des retraités bénéficient du minimum vieillesse.

Il est à noter que les femmes sont majoritaires dans les attributions du minimum vieillesse (près de 52 % ; sur la base des chiffres au 31 décembre 2014).

Enfin, 70 % des bénéficiaires sont des personnes isolées, avec ici une proportion d'hommes seuls plus importante (54% ; sur la base des chiffres au 31 décembre 2014).

Le minimum vieillesse

Après 65 ans, les personnes qui ont de faibles revenus peuvent bénéficier du minimum vieillesse. Il s'agit d'une allocation versée tous les mois sous conditions de ressources notamment, destinée à garantir aux personnes âgées un minimum de revenus mensuels.

Paris Solidarité séniors

Les personnes âgées de 65 ans et plus (ou de plus de 60 ans si elles sont reconnues inaptes au travail) qui disposent de revenus modestes peuvent bénéficier de cette aide qui leur garantit un minimum mensuel de ressources. Pour y prétendre il faut notamment avoir habité Paris depuis au moins 3 ans (le cas échéant de manière discontinue, au cours des 5 années précédant la demande). Il s'agit d'une aide mensuelle pour compléter les autres ressources à hauteur de 980 € pour les personnes seules et 1 553 € pour les couples. Les sommes versées au titre de Paris Solidarité sont récupérées pour tout ou partie, si l'ouverture de la succession du bénéficiaire le permet. Les personnes prises en charge par l'aide sociale, hébergées dans un établissement hospitalier ou dans un établissement d'hébergement ou un foyer logement pour personnes âgées peuvent aussi prétendre.

Un mot sur le Schéma parisien 2017-2021 en direction des séniors

Pour répondre aux problématiques des séniors dans la capitale, la Ville de Paris a mis en place le Schéma parisien 2017-2021 en direction des séniors.

Adopté par le Conseil de Paris en juin 2017, ce nouveau schéma en direction des séniors parisiens est la traduction d'une véritable volonté de prendre en compte les besoins des personnes âgées au travers de trois axes : information, inclusion, et accompagnement.

Le Schéma 2017-2021 présente aussi les objectifs d'amélioration à atteindre :

L'information et la communication à destination des séniors

- Garantir la circulation, la qualité et la lisibilité de l'information à destination des séniors

Les séniors, acteurs du développement de Paris, ville inclusive et innovante

- Contribuer au changement de regard de la société sur l'avancée en âge
- Encourager la participation des séniors retraités à la vie de la cité
- Renforcer les liens intergénérationnels
- Favoriser l'adaptation des logements aux spécificités liées à l'âge
- Construire une ville accessible et accompagner la mobilité
- Encourager une innovation adaptée à l'avancée en âge et soutenir l'usage du numérique

La prévention et l'accompagnement des fragilités

- Faire évoluer les modes de vie et accompagner les moments de transition pour anticiper les fragilités
- Renforcer la protection des séniors dans la Ville
- Promouvoir la bientraitance et prévenir les discriminations
- Renforcer l'accompagnement des personnes les plus fragiles et les plus précaires
- Lutter contre l'isolement
- Soutenir la vie à domicile
- Accompagner les aidants
- Soutenir l'accessibilité financière et la qualité de l'accueil en établissement d'hébergement

Les solutions pour se maintenir chez soi



Malgré les difficultés à continuer à vivre chez soi, les démarches à entreprendre pour déménager, les délais d'attente pour une résidence adaptée, la crainte de regretter son choix conduisent très fréquemment à rester dans son logement.

Les Parisiens ne sont pas tous prêts à quitter leur logement. Ainsi, moins de 7% des Parisiens de 80 ans et plus ont intégré une résidence.

Pour ceux des aînés qui continuent à vivre à leur domicile, l'avancée en âge et l'anticipation des difficultés liées au vieillissement peuvent nécessiter des travaux. L'objectif est de faciliter le quotidien pour vivre en toute sécurité. C'est d'autant plus nécessaire que beaucoup de personnes âgées vivent seules.

Adapter le logement rassure en minimisant les risques d'accident. Mais rester à la maison, est aussi possible lorsque la personne devient dépendante. Dans un tel cas, des services à la personne apporteront l'aide nécessaire.

Vivre dans un logement adapté

Seulement 6% de l'ensemble des logements, neufs et anciens est adapté. Ce résultat est porté principalement par les obligations d'accessibilité dans les programmes neufs, il dépend donc de la production de logements, soit environ 380 000 logements par an, représentant 1% de l'ensemble des logements. Les logements du parc ancien sont, quant à eux, souvent difficiles à rendre accessibles, leurs occupants peuvent surtout réaliser des aménagements. On parlera alors de l'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement.

Dans l'ancien : adapter le logement ou les parties communes

Adapter le logement

Dans le logement, il s'agit tout d'abord, de prévenir le risque de chutes (dans la salle de bain, la cuisine,...) ou en installant des chemins lumineux, en prévoyant des barres de sécurité dans la salle de bains, en remplaçant la baignoire par une douche plus accessible. Faciliter le quotidien est aussi indispensable en privilégiant un mobilier adapté et pratique (lits, fauteuils, plaques à induction, hauteur du lave-linge, du lave-vaisselle, accès aux placards...). C'est aussi, par exemple, installer des volets roulants électriques, voire un équipement de domotique pour gérer divers équipements.

L'accès aux parties communes d'un immeuble collectif et au logement ne doit pas, non plus, être négligé.

La loi du 11 janvier 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a prévu une obligation pour tous les logements neufs d'être accessibles (voir l'accessibilité dans le neuf) mais aucune obligation de ce type n'est prévue pour adapter les logements anciens, contrairement aux politiques mises en place depuis longtemps dans de nombreux pays européens, comme au Royaume-Uni, au Danemark ou encore en Suède.

À Paris, les personnes âgées sont d'autant moins prêtes à partir de chez elles que seule une minorité connaît des conditions de logement difficiles.

Sans avoir pu évaluer les conditions de décence de leur logement :

- 2% des Parisiens de 60 ans et plus vivent dans des logements de type chambre d'hôtel, pièce unique de petite surface. Même si le nombre de personnes concernées est faible, il reste néanmoins supérieur à la moyenne francilienne qui est de 0,8%.

- 4% des aînés de 60 ans et plus sont touchés par la suroccupation contre 11% pour les autres ménages. 44% d'entre eux sont plutôt en sous-occupation (34% dans le parc social).

- 5% de ces ménages n'ont ni douche ni baignoire ce qui concerne surtout les ménages de nationalité étrangère.

Cependant, plus de 25% des 80 ans et plus vivent dans des logements qui ne sont pas desservis par un ascenseur, contre 38% de l'ensemble des ménages. Dans certains arrondissements, comme le 18^{ème}, ce sont près de 40% des logements occupés par cette tranche d'âge.

** Source : Les Parisiens de 60 ou plus – Démographie - Disparités économiques – Logement - Santé et dépendance, Apur/Insee, octobre 2012*

Adapter les parties communes de copropriété

Le copropriétaire qui a besoin de rendre les parties communes plus accessibles (rampe d'escalier, main courante...), doit solliciter l'accord de l'assemblée générale, même s'il entend les financer personnellement (article 24-d de la loi du 10 juillet 1965 : vote à la majorité des seuls présents ou représentés).

L'installation d'un ascenseur en copropriété :

Pour rappel, plus de 25% des 80 ans et plus vivent dans des logements qui ne sont pas desservis par un ascenseur. Son installation peut alors être déterminante pour ne pas déménager. La décision est votée à la majorité de tous les copropriétaires du syndicat. À côté des contraintes techniques et architecturales, il faut prévoir le coût des travaux et compléter le règlement de copropriété pour la répartition des charges. Face à ces obstacles, le projet est souvent rejeté mais les copropriétaires pour qui son installation est indispensable peuvent être autorisés à installer à leurs frais l'ascenseur (même règle de majorité que la précédente mais avec la possibilité d'un second vote à la majorité des seuls présents et représentés).

Les difficultés du locataire du parc privé pour obtenir gain de cause

Sur les parties communes : le locataire ne dispose d'aucun moyen d'intervenir sur les parties communes. Il peut faire part de son besoin à son bailleur, lequel acceptera peut-être de faire la demande en son nom propre. Les locataires se retrouvent ainsi tributaires de l'accord du bailleur pour engager les travaux dans les parties communes, quand bien même ceux-ci n'auraient pas d'incidence sur le gros œuvre et pourraient même apporter une valeur ajoutée à l'immeuble.

Dans le logement : l'article 7-f de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs permet en revanche, de réaliser des travaux dans le logement. Le principe reste que le locataire ne peut transformer son logement sans l'accord écrit du bailleur mais les travaux d'accessibilité liés à un handicap ou à une perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire.

Aux termes du décret du 29 septembre 2016, après avoir informé par écrit son bailleur, le locataire pourra engager les travaux sans avoir à remettre en l'état d'origine lors de son départ.

Le bailleur, quant à lui, dispose d'un délai de deux mois (à l'origine de quatre mois, ce délai a été ramené à deux mois par la loi ELAN du 23 novembre 2018) pour prendre en charge les travaux ou pour faire valoir son refus. Dans ce second cas, il reste alors au locataire la solution de s'adresser à la commission départementale de conciliation mais sans accord amiable, seul le tribunal d'instance pourra trancher.

Le décret du 29 septembre 2016 précise les travaux envisageables :

- création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement ;
- modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau) ;
- création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
- installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ;
- installation d'ascenseurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

Article 7 Loi 6 juillet 1989 :

Le locataire est obligé...f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'Etat ; ...

Propositions

- ▶ Compléter l'article 7-f de la loi du 6 juillet 1989 et le décret du 29 septembre 2016 pour permettre aux locataires d'adapter les parties communes.
- ▶ Donner les moyens aux locataires de solliciter l'assemblée générale pour entreprendre des travaux d'accessibilité affectant les parties communes.
- ▶ Inciter les syndicats de copropriétaires à planifier les travaux d'accessibilité des parties communes qui seraient rendus obligatoires, comme sur le modèle des objectifs de rénovation énergétique.

L'avis du Défenseur des droits n° 18-18 sur le projet de loi ELAN recommande de modifier les lois du 10 juillet 1965 sur la copropriété et du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs pour rendre illégale la décision d'un bailleur ou d'une assemblée générale de copropriété de refuser à l'occupant d'un logement de réaliser des travaux de mise en accessibilité, dès lors que ces travaux sont sans incidence sérieuse sur le gros œuvre et les parties communes de l'immeuble. Cet avis n'a pas été suivi d'effets.

Dans le parc social : une meilleure prise en compte des besoins

Les dispositions précitées de l'article 7-f de la loi du 6 juillet 1989 s'appliquent aussi dans le parc social, permettant ainsi au locataire d'obtenir l'accord de son bailleur pour réaliser les travaux d'adaptation de son logement. En outre, des accords entre associations représentatives des locataires et les bailleurs (article 41 ter et suivants de la loi du 23 décembre 1986) peuvent faciliter les travaux qui seraient nécessaires pour faciliter les accès à l'immeuble et au logement.

Plus généralement, la présence importante de personnes âgées dans le parc social, due à une ancienneté d'occupation et un taux de rotation plutôt faible justifie la prise en compte de leurs demandes spécifiques. Ainsi, les bailleurs sociaux parisiens s'investissent sur différentes problématiques pour améliorer les conditions de logement de leurs occupants seniors et pallier par exemple les problèmes de sous-occupation.

Ils travaillent à la fois sur le bâti, au travers de leur politique patrimoniale (notamment l'adaptation des logements dans le cadre de réhabilitations, ainsi que l'accessibilité...), mais également sur la politique locative (amélioration de l'offre et de la demande à travers les mutations ou la désignation des réservataires) ou encore sur l'action sociale en direction de ce public spécifique (journées de sensibilisation au handicap et au vieillissement, mise en place d'un numéro utile pour le vieillissement...). Des projets ou expérimentations innovants voient également le jour avec l'émergence de la co-location entre seniors immigrés ou encore de services de conciergerie.

En outre, les bailleurs sociaux sont parfois confrontés à des situations où ils doivent travailler sur des solutions de logement offrant davantage d'accompagnement aux seniors. En ce sens, des liens avec les EHPAD peuvent être renforcés.

Toutefois, la mobilisation et la captation des seniors est complexe. Cette population est difficile à approcher. De surcroît, une partie non négligeable de personnes âgées présentes dans le parc HLM est très précaire. En effet, « comparés à l'ensemble des bénéficiaires d'aide au logement (tout âge confondu), les 60 ans et plus sont deux fois plus représentés parmi les bénéficiaires d'APL (63% contre 37%). De ce fait, les locataires âgés de 65 ans ou plus résident davantage dans le parc de logements conventionnés »*. Par ailleurs, les seniors ne connaissent pas assez les droits et aides auxquels ils pourraient prétendre. Pourtant, les personnes âgées occupent des logements pas toujours adaptés et souvent trop grands. La mutation semble une politique efficace pour réduire la sous-occupation du parc et permettre davantage la fluidité des parcours résidentiels, tout en améliorant les conditions de logement des seniors. Mais cette problématique se heurte notamment à la volonté de rester dans le même quartier (et de trouver des logements qui leur correspondent).

* Bilan CAF de Paris - Les bénéficiaires d'aides au logement âgés de 60 ans ou plus en décembre 2017

La prise en compte du bien vieillir dans le parc social :

Exemple des actions menées par Paris Habitat

Extrait des actes de la rencontre CNAV-AORIF – Le bien vieillir des locataires retraités dans le parc social : comment agir ensemble ? – 23 novembre 2017

Paris Habitat dispose d'un parc de 124 000 logements, dont 90% se situent à Paris. 36% des locataires ont plus de 65 ans, soit 18% de tous les habitants et 16% ont plus de 75 ans, soit 8% des habitants.

En 2015, une convention avec la Ville de Paris, prévoit, à l'horizon 2020, la mise en accessibilité de 40% de ce patrimoine, l'adaptation de 5% des logements et une amélioration des mutations au bénéfice des publics fragiles.

En 2016, une contractualisation avec la CNAV a permis d'accentuer le développement de quatre grands types d'interventions :

- Des adaptations classiques, à la demande du locataire, d'un aidant, d'un proche ou d'un agent de proximité, reposant sur un diagnostic réalisé par un ergothérapeute et visant à adapter le logement à la situation personnelle du locataire (650 demandes ayant ainsi été traitées en 2016).
- Des unités de logements spécialisées (ULS) destinées aux personnes handicapées non-dépendantes, mises en place avec la Ville de Paris (avec un objectif de 200 logements d'ici la fin de la mandature) et attribuées par la MDPH (le cas échéant à des locataires de Paris-Habitat ne pouvant bénéficier d'une adaptation de leur logement).
- Un kit access relocation, développé en partenariat avec la CNAV et proposé dans le cadre de la politique d'attribution (à la signature des baux). Il s'agit d'installer 7 équipements destinés à favoriser le maintien dans les lieux des locataires de plus de 65 ans – la démarche permettant aussi d'aborder avec eux le sujet du vieillissement.
- Un kit access réhabilitation, également développé avec la CNAV et proposé aux locataires de plus de 65 ans dans le cadre des phases de concertation liées aux opérations de réhabilitation, reposant sur 9 équipements (avec également une intervention sur les appareils sanitaires).

Ces dispositifs techniques fonctionnent aujourd'hui.

Le constat de Paris Habitat est qu'il reste difficile d'avoir l'attention des locataires âgés pour leur proposer ces dispositifs.

Propositions

- ▶ Améliorer les échanges entre les bailleurs sociaux et les EHPAD
- ▶ Améliorer la lisibilité de l'information et des dispositifs
- ▶ Permettre aux bailleurs sociaux de passer par les aidants pour capter plus facilement les séniors
- ▶ Travailler en amont des 65 ans avec les locataires HLM pour préparer le vieillissement

L'action de SOLiHA pour faciliter la réalisation des travaux

SOLiHA Paris-Hauts-de-Seine-Val-d'Oise est une association loi 1901 spécialisée dans l'amélioration de l'habitat. Elle a pour mission d'accompagner les personnes modestes dans la réhabilitation, l'amélioration et l'adaptation de leurs logements.

SOLiHA en tant que partenaire de la Maire de Paris, participe à la mise en œuvre des politiques d'intervention sur l'habitat parisien, accompagne les projets d'adaptation du logement pour les personnes âgées ou handicapées et intervient sur la mise en accessibilité du bâti.

Les services proposés aux personnes âgées :

- visite d'évaluation à domicile d'un ergothérapeute ;
- appui technique d'un technicien pour élaborer un projet d'aménagement ;
- définition d'un programme de travaux, établissement de devis et recherche des financements.

SOLiHA est aussi sollicitée par de nombreux bailleurs sociaux pour la réalisation de bilans fonctionnels préalables à l'engagement des travaux d'adaptation demandés par leurs locataires.

Les caisses de retraite (Cnav, MSA, RSI) également lui ont confié l'animation d'ateliers de prévention « Bien chez soi » en direction des retraités et d'ateliers « Tremplin » à destination des nouveaux retraités.

Dans le neuf : le principe de l'accessibilité

L'accessibilité posée par la loi du 11 janvier 2005

La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées prévoit que la production de logements neufs doit offrir les conditions nécessaires pour rendre plus facile la vie des personnes rencontrant notamment des difficultés de déplacement.

Lorsqu'un ascenseur est prévu, ce sont 100% des logements qui sont tenus d'être accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite. En l'absence d'ascenseur, seuls, les logements du rez-de-chaussée sont concernés.

Dans ces logements, une personne en fauteuil pourra facilement y accéder, entrer dans la cuisine, le séjour, l'une des chambres au moins, la salle de bains et les toilettes.

Les aménagements au principe d'accessibilité

• L'ordonnance du 26 septembre 2014 a assoupli les exigences d'accessibilité des logements neufs. Même si le principe d'accessibilité est maintenu, de nouvelles règles ont été définies par un décret et un arrêté du 24 décembre 2015 (JO 27/12/2016).

Elles permettent aux promoteurs de réaliser des travaux modificatifs, à la demande de l'acquéreur » (TMA*) dérogeant aux règles d'accessibilité des logements neufs. Néanmoins, le logement doit permettre la visite d'une personne handicapée (pouvoir entrer dans le logement, se rendre dans le séjour) et ces travaux modificatifs doivent facilement être réversibles pour facilement permettre à une personne à mobilité réduite de vivre dans ce logement.

*Travaux modificatifs de l'acquéreur

• L'article 64 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 abaisse de 100 % à 20 % la part de logements accessibles aux personnes handicapées dans les immeubles neufs, les 80% restants sont seulement évolutifs avec cependant une accessibilité garantie jusqu'au logement, au séjour et aux toilettes.

L'avis du Défenseur des droits n° 18-18 sur le projet de loi ELAN considère que cette mesure marque un recul du droit au logement pour les personnes en situation de handicap. Cet avis n'a pas donné lieu à une modification du projet de loi.

L'offre de logements accessibles devrait néanmoins être améliorée, puisqu'un prochain décret pourrait rendre obligatoires les ascenseurs à partir de R+3. Jusqu'à présent, l'article R111-5 du Code de la construction et de l'habitation ne fixe cette obligation qu'à partir de quatre étages (rez-de-chaussée non compris).

Rester chez soi en cas de perte d'autonomie

La perte d'autonomie est reconnue comme l'incapacité à continuer à gérer sa vie et à accomplir seul les actes les plus habituels, comme préparer ses repas, faire sa toilette ou s'habiller.

En cas de perte d'autonomie, le départ en lieu d'accueil permanent n'est pas toujours la solution, beaucoup de personnes veulent ou peuvent continuer à vivre chez elles, en recevant le soutien d'un aidant familial (conjoint, enfant...) ou extérieur (associations d'aide à la personne). L'adaptation du logement est parfois inéluctable mais réalisée dans l'urgence, elle sera moins bien réussie que si une véritable réflexion avait été entreprise.

Intervenir sur l'accessibilité et l'adaptation le plus tôt possible :

La sensibilisation au bien vieillir à la maison est indispensable, il suppose de communiquer de manière choisie pour ne pas ajouter à l'avancée en âge, la peur de ne plus pouvoir assumer seul le quotidien. Informer sur des solutions d'adaptation, les rendre attractive, profiter des nouvelles technologies peuvent aider à emporter l'adhésion de nos aînés. Faire connaître les aides sociales et financières disponibles est aussi nécessaire.

On peut ainsi retenir plusieurs axes d'actions, sur lesquelles il faut renforcer la communication, qu'il s'agisse d'actions d'information, de sensibilisation, que ce soit pour faciliter le quotidien, pour engager des travaux, pour bénéficier des aides financières et fiscales disponibles.

Extraits de l'avis du Défenseur des droits :

- L'accessibilité est une condition du libre choix et du mode de résidence reconnu par la Convention relative aux droits des personnes handicapées, ratifiée par la France.

- « ...un allègement supplémentaire des obligations d'accessibilité ne peut qu'aggraver le retard enregistré par la France sous l'effet du vieillissement de la population et alors même que le maintien à domicile y est encouragé... »

- « ... à défaut de pouvoir être rendus pleinement accessibles, les logements évolutifs pourraient avoir pour effet de confiner les personnes en situation de handicap à certaines pièces, et ainsi porter atteinte à leur autonomie et à la qualité de leur vie familiale, ce qui constituerait une discrimination à leur encontre ».

Inciter à l'aménagement des logements par des initiatives et solutions innovantes

L'appartement témoin de l'Espace Idées bien chez moi

L'Espace Idées Bien chez moi est une association créée par les Fédérations Agirc et Arcco.

Ce lieu offre un parcours de sensibilisation à travers la visite d'un appartement témoin adapté. Dans chaque pièce des aménagements astucieux, des solutions simples et efficaces, mais aussi des conseils et des fiches pratiques permettent de découvrir comment adapter son habitat à ses besoins avec pour objectif de préserver l'autonomie de la personne âgée tout en alliant confort, sécurité, économie et esthétique.

C'est aussi un espace d'accueil, de conseils et d'échanges avec des professionnels et notamment la promotion de bilans habitat réalisés par des ergothérapeutes, un lieu de documentation et d'information ainsi qu'un espace de conférences thématiques et d'ateliers pratiques.

Rencontre avec Michèle ZARAGOZA

Responsable Espace Idées Bien chez moi

« Il est nécessaire de sensibiliser davantage les seniors qui sont les premiers bénéficiaires du show-room **Espace Idées bien chez moi** (Agirc-Arrco) situé au 7, Cité Paradis Paris 10^{ème} - qui présente sur un appartement témoin adapté des solutions simples (nombreux accessoires), et des conseils pour faciliter le quotidien et le bien-vieillir à domicile. Un certain nombre de personnes âgées ne ressentent pas le besoin immédiat d'aménager leur logement malgré leur souhait d'y rester le plus longtemps possible. Certains se mettent en danger pour accéder à des placards en hauteur, d'autres ne voient pas les avantages à installer une douche, des barres d'appui ou à disposer d'un système de télé-assistance.

Avec l'âge, les besoins en matière de confort et de sécurité évoluent, tout ne se fait pas comme avant. Les seniors reconnaissent l'utilité de nombreux dispositifs de sécurité, mais ont du mal à admettre leurs difficultés ou s'en accommodent jusqu'au jour où il est trop tard. La prévention, notamment sur l'habitat, est donc importante, il faut informer et alerter davantage, en particulier sur le risque de chute à domicile.

Certains accessoires présentés sur la plateforme sont en vente dans les magasins de matériel médical mais les personnes âgées, mêmes intéressées, ne sont pas prêtes à franchir le pas. »

Proposition

► Mettre en place à Paris une campagne de sensibilisation aux chutes domestiques et leurs conséquences pour les personnes âgées.

Développer la domotique au service des personnes âgées ou à mobilité réduite

Les propositions de Promotelec - Dossiers techniques du 16 octobre 2017

Faciliter la motricité et sécuriser les déplacements

...Eclairer automatiquement un couloir, l'entrée dans une salle de bains, une marche ou un escalier et, plus généralement, les obstacles, permet de sécuriser les déplacements.

Plusieurs solutions peuvent répondre à ce besoin : les capteurs de mouvement ou de présence, la temporisation ou les scénarii d'éclairage. En complément, le bandeau lumineux en plinthe et à allumage automatique guide les premiers mètres d'un déplacement nocturne.

Les problèmes de préhension peuvent quant à eux être surmontés avec des interrupteurs à effleurement et des prises de courant à extraction facilitée...

Maintenir le lien avec l'extérieur

Pour une personne ayant une santé fragile ou se déplaçant difficilement, le médaille d'alerte et de communication permet d'établir une liaison permanente avec un proche ou un centre de téléassistance. Cette technologie sans fil assure la liberté de déplacement à l'intérieur du logement ou à proximité dans un rayon d'environ 100 mètres.

Certains médaillons permettent aussi de recevoir les appels téléphoniques et de dialoguer où que l'on se trouve. Le médaillon d'alerte main libre intègre un haut-parleur et un microphone. Pas besoin de le porter à l'oreille pour entendre ou se faire entendre.

Des solutions pour les troubles sensoriels et le contrôle d'accès

Les solutions qui peuvent être proposées sont nombreuses : technologie vidéo, signalisation sonore et lumineuse sur platine de rue, clavier à code direct pour les platines à défilement de nom, boucle à induction pour prothèse auditive sur les combinés intérieurs...

L'annonce d'un visiteur par un signal lumineux dans les pièces principales à l'aide d'accessoires émules par courants porteurs constitue une autre solution efficace. Associé à un clavier à code, à un interphone ou à un vidéophone, le voyant lumineux attire l'attention des occupants du logement.

Faciliter l'accès des lieux de vie et la communication

Sécuriser les accès et empêcher toute intrusion est un besoin fondamental pour assurer la sérénité des personnes au-delà de 60 ans.

En outre, pour maintenir le lien social, l'accès au logement ne doit pas être une barrière entre l'occupant et le monde extérieur. La crainte d'être abusée par un visiteur ou la déficience d'un ou plusieurs sens tels que la vue ou l'ouïe peuvent rapidement éloigner la personne âgée de tout contact avec ses visiteurs potentiels.

La vidéophonie donne toute latitude aux séniors pour choisir ou non de laisser entrer le visiteur. L'image en couleur, de qualité et présentée sur un large écran, renseigne clairement sur l'identité de la personne.

Au niveau du portier vidéo intérieur, une boucle magnétique assure à tout occupant équipé d'une prothèse auditive une amplification du signal. Le mariage entre domotique et vidéophonie donne aujourd'hui la possibilité de transférer l'appel du visiteur pour projeter son image à l'écran d'un téléviseur ou plus simplement permettre de converser sur un poste téléphonique.

La mise en place d'un lecteur biométrique permet également de sécuriser l'entrée de son domicile, qui s'effectue alors en posant un doigt sur un capteur...

Des solutions de contrôle d'accès à l'aide de badges... sont aujourd'hui adaptées à l'habitat. Appliquées à une ou plusieurs portes et gérées par des badges radiofréquences (RFID), des serrures aux dimensions standards peuvent éviter toute manipulation de clés.

Elles permettent aussi de programmer un accès nominatif à des professionnels apportant un service régulier à l'occupant du logement (personnes en charge du soin à domicile, du ménage ou des repas)...

Inclure le « design universel » dans tout projet d'accessibilité et d'adaptation

L'accessibilité ne reçoit pas toujours un écho favorable auprès des promoteurs, architectes, propriétaires ou locataires. Ces aménagements souvent inesthétiques, ne facilitent pas l'idée qu'on peut vivre comme tout le monde malgré des difficultés, notamment de mobilité. Sans évoquer de véritables handicaps, les personnes âgées déjà confrontées au vieillissement et à toutes ses conséquences, n'ont guère envie de « transformer leur intérieur en hôpital ». Or, il est possible d'allier l'usage sécurisant des équipements avec l'esthétisme visuel qui permettra de les fondre dans le décor du logement. C'est ainsi qu'on peut désormais trouver des lits médicalisés, des poignées de maintien, des équipements ménagers ou autres au design parfait.

S'inscrivant dans les tendances internationales, le design universel est axé sur l'expérience des usagers, il concerne l'architecture et l'aménagement intérieur (logements, maisons de retraites, lieux de séjour pour handicapés, hôpitaux, établissements administratifs, bureaux...) mais aussi l'architecture urbaine.

Les 7 grands principes du design universel

- **Utilisation et espaces accessibles** : réaliser des aménagements et des espaces appropriés de façon à ce que tout utilisateur puisse y avoir accès, y pénétrer, y circuler et les utiliser, quels que soient sa taille, sa posture ou son niveau de mobilité.
- **Utilisation exigeant peu d'effort physique** : projeter des parcours courts et des aires de repos pour tous, notamment pour les personnes ayant de la difficulté à se déplacer sur de longues distances, et prévoir des espaces de manoeuvre et de travail adéquats pour les personnes se déplaçant en fauteuil roulant.
- **Utilisation de l'information accessible** : prévoir des aménagements et des équipements favorisant l'accès à l'information pour tous, notamment pour les personnes ayant une limitation visuelle, auditive ou intellectuelle, ainsi que pour les personnes analphabètes ou d'origines culturelles différentes.
- **Utilisation par tous** : assurer un usage similaire et sécuritaire aux espaces extérieurs, aux bâtiments et aux services, pour tous, incluant les personnes ayant une limitation fonctionnelle (auditive, intellectuelle, troubles envahissants du développement (TED), langage/parole, motrice et visuelle).
- **Utilisation flexible** : concevoir des aménagements variés, répondant à des besoins différents, qui permettront de mieux satisfaire les utilisateurs, y compris les personnes ayant une limitation fonctionnelle.
- **Utilisation simple et intuitive** : envisager des aménagements et des équipements facilitant l'orientation ainsi que des informations simples à comprendre, quelles que soient les capacités de l'usager, son expérience, ses connaissances, ses habiletés linguistiques, ses capacités cognitives ou son niveau de concentration.

Diffuser largement l'offre des services parisiens pour le maintien à domicile

À Paris, il existe une très large offre de services destinée aux personnes âgées. Les aides à domicile, les soins infirmiers mais aussi les accompagnements pour ne pas rester enfermé à la maison et garder le contact avec les autres sont autant d'actions qui participent au bien vieillir.

Les principales actions du CASVP en faveur des personnes âgées

Le centre d'Action sociale de la ville de Paris (CASVP) met en œuvre la politique municipale d'action sociale en proposant notamment les prestations créées par la Ville de Paris. Il est présent dans chaque arrondissement et participe à l'instruction des prestations d'aide sociale. Il joue donc un rôle majeur dans l'animation de nombreux dispositifs sociaux parisiens et assure, grâce aux services sociaux, la prise en charge des publics en situation de précarité. Les missions tournées vers les personnes âgées : outre la gestion des résidences pour personnes âgées de la ville de Paris (voir «partir de chez soi»), le CASVP pilote des antennes de services de soins infirmiers à domicile et propose des services d'aide à la personne (ménage, repas, toilette...).

SSIAD : Le SSIAD Assistance Paris assure auprès des personnes âgées malades ou dépendantes, des soins infirmiers et d'aides-soignants.

Paris Domicile : le dispositif accompagne les personnes âgées qui souhaitent faire appel à une aide à domicile pour effectuer des travaux ménagers, faire leurs courses, les accompagner dans leurs démarches administratives et si besoin, les aider à manger ou s'habiller... La participation financière de chacun est fonction de ses ressources et peut donc atteindre 100% des dépenses. En fonction de l'état de santé, il est possible de mobiliser l'APA - Allocation Personnalisée d'Autonomie (voir «Les aides financières»).

Les autres actions portées ou soutenues par la Ville de Paris

De nombreux autres services facilitent le maintien à domicile des personnes âgées. Que celles-ci aient gardé toute leur autonomie ou qu'elles soient reconnues dépendantes et continuent à vivre chez elles (certains de ces services sont aussi offerts aux personnes handicapées).

Service d'assistance à distance : à Paris, les personnes âgées reconnues en perte d'autonomie, de plus de 65 ans (ou de plus de 60 ans si elles sont reconnues inaptes au travail), peuvent être reliées en permanence à un service d'assistance d'urgence grâce à un équipement de téléalarme qui leur permet de donner l'alerte en cas d'urgence : malaise, accident...

Restaurants Paris Emeraude : 42 restaurants Émeraude, gérés par le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris sont répartis sur l'ensemble des arrondissements parisiens. Ils sont destinés aux personnes de plus de 65 ans (ou plus de 60 ans si elles sont reconnues inaptes au travail) et qui habitent à Paris depuis au moins 3 ans. Une prise en charge des repas a été mise en place pour les bénéficiaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées.

Port'âge : service gratuit de proximité effectué par les volontaires du service civique pour apporter à domicile les livres des bibliothèques de la Ville de Paris. A cela s'ajoutent des moments de discussion d'environ 45 minutes qui permettent de ne pas rompre le lien avec l'extérieur (pour les seniors et les personnes en situation de handicap).

Accompagnement à la banque : la Ville de Paris met gratuitement à disposition un service d'accompagnement pour retirer ou déposer de l'argent en toute sécurité.

Service de coiffure à domicile : réservé aux personnes handicapées ou en âgées et en perte d'autonomie.

Le service Pam 75 assure le transport et l'accompagnement des personnes en situation de handicap, mais aussi des personnes âgées dépendantes (GIR 1, 2, 3 ou 4). Ce service est financé en partie par la Mairie de Paris, la Région Île-de-France et le Syndicat des Transports d'Île-de-France, le reste étant à la charge du voyageur.

Pass Paris Seniors ou Access'offre, depuis le 1^{er} juin 2018, offre la gratuité intégrale du titre de transport pour les Parisiens de plus de 65 ans (ainsi qu'aux personnes handicapées). Cette aide est soumise à condition de ressources (impôt sur le revenu ne dépassant pas 2 028 €, lors de la première demande ou 2 430 € au renouvellement).

Des dispositifs d'information dédiés aux seniors

Pour les Parisiens :

Les Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologique Paris Emeraude (CLIC) : ils ont pour mission d'informer, conseiller, orienter les Parisiens âgés et leurs familles. Six CLIC parisiens assurent des permanences dans les mairies d'arrondissements pour un service de proximité.

Le guide « Bien vivre son âge à Paris » et le site paris.fr permettent de trouver toutes les informations pratiques pour connaître les dispositifs offerts aux Parisiens.

Au niveau national :

Le site www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr du ministère des Solidarités et de la Santé

L'ensemble de ces aides est indispensable au bien-être des personnes âgées. Elles interviennent en soutien social, tout particulièrement pour celles vivant des minima sociaux. Il s'agit par exemple des bénéficiaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées, souvent sans aucune retraite et par voie de conséquence, exclus des aides qui en découleraient.

Faire mieux connaître les aides financières

Leur meilleure diffusion permettra de plus facilement y recourir.

Les aides au logement de la CAF

Les aides au logement sont versées par la CAF en considération du montant des ressources et du loyer. L'allocation logement (AL) est attribuée aux locataires du parc privé alors que l'aide personnalisée au logement (APL) est proposée aux locataires de logements à caractère social.

Les aides au logement de la CAF constituent un complément de revenus important pour de nombreuses personnes âgées.

En 2017*, la CAF comptait 41 077 personnes de 60 ans et plus percevant une aide au logement, soit 18% de l'ensemble des bénéficiaires.

Pour les deux tiers, il s'agit d'une APL (Aide personnalisée au logement) au titre du parc de logements conventionnés, constitué essentiellement de logements dits «HLM». L'AL (Aide au logement), pour le tiers restant, intervient dans le parc privé.

Pour les 60 ans et plus, l'aide au logement représente en moyenne 48 % du loyer contre 46% pour l'ensemble des bénéficiaires).

En décembre 2017, 3% de ces personnes âgées, bénéficiaires d'une aide au logement étaient en situation d'impayé de loyers mais continuaient, à percevoir leur aide au logement.

* Bilan CAF de Paris Les bénéficiaires d'aides au logement âgés de 60 ans ou plus en décembre 2017

Les aides des caisses de retraite

Les retraités peuvent trouver auprès de leurs caisses de retraite des conseils pour l'aménagement de leur logement mais aussi des aides au financement des travaux sous forme de prêts variant selon leur situation, leurs besoins et leur caisse de retraite.

Rencontre avec Christiane Flouquet

Directrice de l'Action Sociale Ile-de-France de la Cnav

et Marguerite Rigaud

Chargée d'action sociale - Habitat et Cadre de vie

La Cnav propose des aides à ses bénéficiaires, retraités du régime général dont le GIR est en catégorie 5 ou 6 (personnes autonomes) avec une priorité aux retraités fragiles. Il s'agit donc d'aider les personnes encore autonomes par une action de prévention.

En Ile-de-France, 30 000 retraités sont bénéficiaires de l'Action Sociale de la Cnav. 60% d'entre eux se situent dans les barèmes « hauts » des retraites versées et font peu appel à leur caisse de retraite. La Cnav est donc plus sollicitée par les 40% des retraités restants, c'est-à-dire ceux situés dans les barèmes les plus bas.

Deux types d'aides sont offerts :

1) L'aide à domicile (3 000 € maximum par an en fonction de ressources non plafonnées) est destinée à financer le recours à une aide ménagère, cela représente 2 heures de soutien au ménage par semaine.

Pour pouvoir en bénéficier, il faut être âgé d'au moins 55 ans et rencontrer des difficultés dans la vie quotidienne. Une évaluation globale des besoins est réalisée par un évaluateur missionné par la Cnav, qui préconise un plan d'accompagnement personnalisé.

En complément, l'Agirc-Arrco contribue à la prise en charge de l'aide à domicile

en coordination avec la Cnav (participation à hauteur de 10 % du nombre d'heures accordées par le régime de base).

Autres dispositifs proposés par Agirc-Arrco :

- « Sortir + » pour faciliter les déplacements des personnes et éviter leur isolement
- « Sortie d'hospitalisation » pour faciliter le quotidien dans le logement, par exemple le temps d'une convalescence (ménage, courses...)
- Diagnostic « Bien chez soi » visite d'un ergothérapeute et proposition d'aménagements

Le diagnostic « Bien chez soi » s'appuie sur l'intervention à domicile d'un ergothérapeute. Son rôle est d'écouter la personne, d'identifier les difficultés rencontrées dans le logement, d'évaluer les risques, en particulier de chute) et de suggérer des solutions pratiques personnalisées pour améliorer le confort de vie (gestes du quotidien, apprentissage à la compensation en cas de fragilité spécifique, choix d'équipement d'aide technique, conseils pour l'aménagement du bâti en cas de travaux...).

Sont éligibles à ce service, les retraités Agirc ou Arrco âgés de 75 ans et plus, sans condition de ressources. Une participation des bénéficiaires est prévue sur le coût total (environ 5 % du prix réel, soit 15 €).

2) L'aide habitat (jusqu'à 3 500 € par logement - éligibilité selon un plafond de ressources identique à celui des ménages modestes de l'Anah (voir «les aides de l'Anah»)).

Plus de 1 000 retraités en sont bénéficiaires chaque année en Ile-de-France.

Deux-tiers des dossiers portent sur l'amélioration de l'habitat (travaux de rénovation énergétique de copropriété par exemple). Seulement le tiers restant des demandes concerne l'adaptation du logement (remplacement de la baignoire par une douche, pose de volets roulants électriques...).

L'accompagnement des personnes par des opérateurs Habitat* conventionnés avec la Cnav permet la mise en œuvre des travaux. L'information sur les solutions d'accessibilité et les offres de financement ne suffisent pas. Beaucoup de personnes âgées ne sont pas conscientes des risques encourus dans un environnement peu adapté à leurs difficultés à se déplacer. Cependant, les conseils d'un ergothérapeute ne sont utiles que lorsqu'il y a passage à l'acte. Or beaucoup trop de ces personnes reportent à plus tard.

* Les SOLiHA d'Ile-de-France, Citémétrie, Urbanis, Coprodiag, Sorega, SoftEnergie, VertDurable.

En complément peuvent être missionnés des ergothérapeutes au domicile des retraités. Des Kits prévention permettent de financer des aides ou accessoires pour le quotidien (sous tapis anti-glissade, mains courantes, brosse pour les pieds, ouvre bocal automatique, ...).

Des partenariats avec les bailleurs sociaux : pour faciliter le maintien à domicile et adapter durablement les logements, les bailleurs sociaux engagent souvent les travaux dont les locataires âgés ont besoin, la Cnav participe fréquemment à leur financement (motorisation de volets roulants, va-et-vient électriques détecteurs, douches, poignées de maintien, sécurisation des marches du hall de l'immeuble...).

Tableau de synthèse des aides Habitat de la Cnav Ile-de-France

	2014	2015	2016	2017
Accords Habitat/Cadre de vie	769	888	2 530	2 650
•dont classiques	769	888	1 244	1 217
•dont bailleurs sociaux conventionnés	0	0	1 286	1 433

Source : Direction de l'action sociale Ile-de-France - CNAV

Les actions de sensibilisation sont nombreuses, notamment pour prévenir les chutes. Dans cet objectif, des ateliers « équilibre en mouvement » sont proposés par la Cnav en interrégimes, grâce au PRIF* qui en confie l'animation à des partenaires extérieurs.

Par ailleurs, la Cnav participe au financement de résidences autonomie pour l'accueil de personnes âgées et soutient aussi les dispositifs notamment de colocation intergénérationnelle.

* Le PRIF est le groupement interrégime des caisses de retraite PRévention retraite Ile-de-France.

Les aides des complémentaires santé

Les complémentaires santé peuvent aider ponctuellement leurs adhérents dans le cadre de leur politique d'action sociale, par exemple pour aider un adhérent confronté à une situation de perte d'autonomie. Les complémentaires santé

peuvent aussi accorder des heures d'aide à domicile lors d'un retour à domicile après une hospitalisation.

L'Allocation personnalisée d'autonomie (APA)

L'APA a pour objectif d'améliorer la prise en charge des personnes de plus de 60 ans, confrontées à des situations de perte d'autonomie. Elle concerne le maintien à domicile mais aussi l'hébergement en établissement où elle permet de financer une partie du tarif dépendance de l'établissement (voir «l'hébergement»).

À Paris, la DASES (Direction de l'Enfance, de l'Action sociale et de la Santé) gère ce dispositif, accordé sous certaines conditions :

- Avoir au moins 60 ans ;
- Vivre en maison de retraite de type EHPAD ou en Unité de soins de longue durée ;
- Résider à Paris depuis au moins trois mois avant l'entrée en établissement ;
- Remplir les conditions de perte d'autonomie évaluées par le médecin coordonnateur de l'établissement.

Son montant varie selon le degré de perte d'autonomie, les revenus (et ceux, le cas échéant, du conjoint) et les tarifs de l'établissement.

L'APA est une prestation versée par les départements. Destinée aux personnes âgées de soixante ans et plus, elle permet de compenser la perte d'autonomie en facilitant le maintien à domicile ou en payant une partie du forfait dépendance en maison de retraite.

Afin de déterminer un éventuel besoin d'aide extérieure, la grille AGGIR (« autonomie gérontologique groupes iso-ressources ») permet d'évaluer le degré d'autonomie ou de perte d'autonomie des personnes, principalement des personnes âgées, qu'elles résident en institution ou à domicile. Les personnes sont classées en fonction des différents stades de perte d'autonomie (article L 232-3 du Code de l'action sociale et des familles). Les personnes reconnues en perte d'autonomie sont classées en GIR 1 à 4. Le GIR 1 équivaut au plus dépendant.

À Paris, environ 7 000 demandes sont déposées chaque année et 30 000 Parisiens en sont actuellement bénéficiaires.

63% des Parisiens, bénéficiaires de l'APA, continuent à vivre chez eux, les autres vivent en établissement d'hébergement ce qui représente près de 11 000 personnes.

Les subventions travaux de l'Anah (Agence nationale de l'habitat)

Les travaux d'adaptation nécessaires au bien vieillir chez soi, comme le remplacement de la baignoire par une douche de plain-pied ou l'installation d'un monte-escalier électrique, peuvent être réalisés grâce à une subvention de l'Anah dont le montant dépend du niveau de ressources.

Les conditions d'éligibilité :

Le logement doit avoir plus de 15 ans et être la résidence principale du demandeur.

Pour inciter à anticiper les travaux d'adaptation au vieillissement le plus tôt possible, l'Anah ne fixe pas de conditions d'âge. Les subventions s'adressent aux propriétaires-occupants, aux propriétaires-bailleurs et aux locataires, pour ces derniers sous condition d'avoir reçu l'accord du bailleur pour les travaux.

Les montants de subventions :

Pour les propriétaires-occupants ou locataires présentant un niveau de ressources très modestes* : subvention jusqu'à 50 % du montant total des travaux HT avec un plafond de 10 000 € maximum.

Pour les propriétaires-occupants ou locataires présentant un niveau de ressources modestes* subvention jusqu'à 35 % du montant total des travaux HT avec un plafond de 7 000 € maximum.

Le montant des ces aides est l'objet d'une majoration de la Ville de Paris.

Plafonds de ressources 2018 en Ile-de-France

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes*	Ménage aux ressources modestes*
1	20 079 €	24 443 €
2	29 471 €	35 875 €
3	35 392 €	43 086 €
4	41 325 €	50 311 €
5	47 279 €	57 555 €
Par personne suppl.	+ 5 943 €	+ 7 236 €

En 2017, seulement 37 propriétaires occupants parisiens ont sollicité l'aide de l'Anah au titre de l'accessibilité, ce qui représente un montant global de subventions de 228 622 € dont 169 080 € attribués par l'Anah et 59 542 € par la Ville de Paris.

La plupart des demandes ont porté sur l'adaptation des salles de bain.

Mobiliser les crédits d'impôt

Le crédit d'impôt d'aide à la personne

Parmi les bénéficiaires de ce crédit d'impôt, les personnes âgées (ou handicapées) et leurs aidants familiaux (éligibilité à l'APA), qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Il s'agit des dépenses au titre des services à la personne intervenue sur les lieux de la résidence principale ou secondaire.

Le crédit d'impôt correspond à 50% de la dépense, plafonnée à 12 000 € - majorations de 1 500 € par personne à charge (enfant, membre du foyer de plus de 65 ans, ascendant de plus de 65 ans, bénéficiant de l'APA lorsque les dépenses sont engagées à son domicile).

Le crédit d'impôt pour les dépenses d'équipement

Celui-ci devait prendre fin au 31 décembre 2017 mais a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2020.

Les propriétaires occupants mais aussi les locataires peuvent bénéficier, au titre de la résidence principale, de ce crédit d'impôt pour l'installation ou le remplacement d'équipements pour personnes âgées ou handicapées.

Les travaux concernés - article 18 ter annexe IV Code général des impôts : il s'agit de l'adaptation et de l'accessibilité du logement (évier et lavabos à hauteur réglable, siphon déporté, sièges de douche muraux, w-c. surélevés, élévateurs, mains courantes, bacs à douche extra-plats, portes de douche...).

Pour bénéficier du crédit d'impôt, le contribuable (ou un membre du foyer fiscal) est soit :

- titulaire d'une carte "mobilité inclusion" (anciennes cartes de stationnement pour personnes handicapées ou de priorité pour personne handicapée) ;
- pensionné militaire pour invalidité d'au moins 40 % ;
- bénéficiaire d'une pension d'invalidité pour accident du travail d'au moins 40 % ;
- allocataire de l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie).

Le crédit d'impôt correspond à 25% de la dépense, prise en compte dans la limite de 5 000 € pour une personne seule ou de 10 000 € pour un couple (majorations de 400 € par personne à charge).

Le viager : une solution de financement pour faciliter le maintien à domicile

Prévu aux articles 1968 et suivants du Code civil, ce type de vente permet à l'acquéreur (débirentier) d'acheter un logement sans avoir à verser la totalité du prix de vente le jour de l'acquisition puisqu'il n'en aura la pleine propriété qu'après décès. Pour le vendeur (crédirentier), c'est le moyen de percevoir une rente mensuelle jusqu'à son décès en contrepartie de la cession de son logement.

Vendre en viager son logement est l'une des solutions possibles pour compléter ses revenus. Souvent critiqué et présenté comme un pari sur la durée de vie, la formule a bénéficié longtemps d'une mauvaise image d'autant plus qu'elle fait échec à la transmission « classique » d'un patrimoine aux héritiers. De plus en plus de personnes âgées sont pourtant tentées par la promesse de ces gains supplémentaires qui leur permettent de rester chez elles.

Les prix parisiens justifient aussi l'intérêt pour le viager. Pour le crédi-rentier, l'opération permet de profiter de son vivant de la « plus-value » du bien, pour le débirentier, il s'agit d'un investissement.

Le prix de vente est fixé entre les parties, sans toutefois pouvoir dépasser la différence entre la valeur vénale du bien et sa valeur « occupé » (fixée selon un barème en fonction notamment d'une espérance de vie théorique du crédi-rentier).

Au moment de la vente, le débirentier peut régler au comptant une partie de la vente appelée le bouquet. Cette somme est alors déduite du montant de la rente. Ainsi, plus le bouquet est important, moins le montant de la rente est élevé.

Sauf dans le cas particulier du viager « non occupé », le débirentier ne peut disposer du logement avant le décès du crédi-rentier. Pendant la durée du viager, les réparations et entretiens courants du logement restent à la charge du crédi-rentier, l'acquéreur s'acquittant, lui, des gros travaux.

Faire ce choix pourtant n'est pas sans risque. Les juristes de l'ADIL sont parfois consultés par des crédi-rentiers déçus, le défaut de paiement de la rente, le désaccord sur la répartition des dépenses d'entretien étant les principales causes de litige.

Exemple de calcul pour un viager occupé :

Madame X 75 ans, propriétaire à Paris d'un deux pièces estimé 450 000 €, souhaite percevoir lors de la vente, un bouquet de 100 000 € et une rente mensuelle en continuant à occuper son logement. La rentabilité brute locative du bien est de 3.5%. En fonction de son espérance de vie de 14,28 ans (chiffres Insee en fonction de l'âge) et après décote de la valeur du bien (celui-ci restant occupé) le débirentier lui devra, outre le bouquet de 100 000 €, une rente de 8 760 € (225 000 €/14,28) soit 730 € par mois jusqu'à son décès.

La solution du viager solidaire

Le viager solidaire obéit à une logique d'intervention sociale, en faveur des propriétaires âgés. Il s'adresse à des personnes disposant de ressources modestes. Grâce à la vente en viager, celles-ci peuvent continuer à vivre chez elles.

Au décès, l'acquéreur peut revendre le bien, le louer et le maintenir dans une logique solidaire (insertion, jeunes...).

La Mairie de Paris s'intéresse à ce dispositif et une délibération du Conseil de Paris de mars 2018 approuve la décision d'en étudier les conditions d'ici le printemps 2019. L'objectif du dispositif porté par la ville : faciliter le maintien à domicile et par la suite intégrer ces logements dans le parc social.

Le prêt viager hypothécaire

Le prêt viager hypothécaire (article L 315-1 et suivants du Code de la consommation) permet d'emprunter sans avoir à se soucier de rembourser le crédit de son vivant. Le prêt est garanti par une hypothèque sur un bien immobilier (résidence principale, secondaire ou locative) dont l'emprunteur conserve, sa vie durant, la pleine propriété.

Le peu de succès du dispositif (de l'ordre de 1 000 prêts par an) peut être dû aux taux d'intérêt qui demeurent élevés, les banques se protégeant d'une dette susceptible de dépasser avec le temps, la valeur du bien.

Cependant, le Crédit Foncier* propose aux personnes de plus de 60 ans un prêt viager hypothécaire à moins de 5% de taux d'intérêt alors que l'offre habituelle avoisinerait 8%.

Des réflexions en cours portent sur la possibilité de proposer un viager-dépendance, pour financer les séjours en EHPAD. Ce prêt intervenant en fin de vie, la dette risquerait moins dépasser la valeur du bien hypothéqué.

Source : « Des retraités propriétaires : une piste pour le financement de la dépendance ? »
Isabelle Rougier – politiquedulogement.com

* *Crédit Foncier* : après sa disparition progressive et programmée, ses activités seront reprises au sein du groupe BPCÉ (Banque populaire Caisses d'épargne) auquel il appartient.

Trouver un nouveau logement



Quand on est âgé, partir de son logement pour davantage de confort, pour une meilleure accessibilité, pour se rapprocher de la famille peut se révéler difficile mais beaucoup de personnes par choix ou par nécessité franchissent le pas.

Les solutions possibles

L'achat d'un nouveau logement

Pour ceux qui souhaitent revendre un bien pour un autre logement répondant plus à leurs besoins (il peut par exemple s'agir d'un logement en résidence-services), il faudra faire coïncider les opérations de vente et d'achat. Sinon, sauf à disposer de suffisamment de liquidités, il restera à prévoir un crédit-relais.

Si le nouveau bien est plus cher ou, plus rarement si c'est un premier achat, la personne âgée sera souvent contrainte d'emprunter. Si les démarches pour emprunter à partir d'un certain âge sont identiques à celles de tout emprunteur, il n'en demeure pas moins des difficultés liées à la souscription de l'assurance décès-invalidité. La tarification varie selon les tranches d'âge. La plupart des garanties de groupe proposées par les banques et souscrites après 66 ans ne couvrent ni la perte totale et irréversible de l'autonomie ni l'invalidité permanente totale ni l'incapacité temporaire de travail. Quant à la couverture décès, elle ne peut plus être souscrite après 79 ans. Acheter reste possible mais il faudra souvent envisager une assurance individuelle, plus chère que l'assurance de groupe pour contourner ces défauts de garantie.

La location d'un logement du parc privé

Pour les personnes âgées, trouver un logement répondant à leurs besoins est souvent difficile.

Leur dossier de candidature peut être rejeté soit parce que leurs ressources sont insuffisantes, soit parce qu'elles ne fournissent pas de caution, en garantie du paiement du loyer.

À noter que la garantie VISALE proposée par Action Logement et qui garantit le paiement des loyers de tous les jeunes de moins de 30 ans et, en cas de mutation, des salariés du secteur privé n'est pas étendue aux retraités.

Les réticences des bailleurs reposent aussi sur les difficultés à récupérer les logements loués aux personnes âgées en raison de la protection dont elles bénéficient en cas de congé.

La loi du 6 juillet 1989 protège, en effet, les locataires de plus de 65 ans dont les ressources ne dépassent pas les plafonds pour l'obtention d'un logement social.

Lorsque le locataire (ou une personne à sa charge vivant avec lui) remplit ces deux conditions d'âge et revenus, le bailleur ne peut valablement donner congé sans proposer un relogement. Celui-ci devant correspondre aux besoins et aux ressources de son locataire.

À Paris, comme dans beaucoup d'autres zones tendues, cela revient à rendre le congé inopérant. Le bail est ainsi renouvelé dans la plupart de ces situations.

Le bailleur peut passer outre la protection du locataire âgé, si lui-même a plus de 60 ans ou des revenus inférieurs au plafond pour l'obtention d'un logement social.

Alors que le locataire doit obligatoirement cumuler les deux conditions d'âge et ressources, il suffira que le bailleur réponde à l'une ou à l'autre pour rendre la protection du locataire inopérante.

La garantie AERAS :

Quel que soit l'âge, l'état de santé de l'emprunteur peut être la cause d'un refus d'assurance. La garantie AERAS (*s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé*) offre une chance supplémentaire d'être couvert par une assurance individuelle. En cas de risque très aggravé, les surprimes sont limitées pour les emprunteurs ne dépassant pas un plafond de ressources, dès lors que l'emprunteur a moins de 70 ans et que le projet ne dépasse pas 320 000 €.

Article 15-III loi 6 juillet 1989 :

« Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité. Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa. L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé. »

La situation du locataire âgé en meublé

Les mêmes règles s'appliquent (article 25-8 loi du 6 juillet 1989) dès lors qu'il s'agit de la résidence principale.

Les craintes sont aussi que le locataire ne puisse plus payer le loyer (alors que la retraite constitue un revenu sûr), qu'il n'entretienne plus le logement, qu'en cas de décès le loyer ne soit pas versé par les héritiers le temps de déménager ou que des difficultés successorales bloquent la libération du logement.

Le refus de louer à un candidat locataire en raison de son âge constitue une discrimination.

Plafonds de ressources 2018 pour la protection des personnes âgées (locataires et bailleurs) de plus de 65 ans

Catégorie de ménages	PARIS et communes limitrophes	ILE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes	AUTRES RÉGIONS
1	30 360 €	30 360 €	26 395 €
2	45 375 €	45 375 €	35 248 €
3	59 481 €	54 544 €	42 389 €
4	71 016 €	65 334 €	51 173 €
5	84 496 €	77 343 €	60 200 €
6	95 079 €	87 035 €	67 845 €
Par personne suppl.	+ 10 595 €	+ 9 698 €	+ 7 567 €

Rencontre avec Béatrice Robert de Massy

Chargée de mission à la Promotion des droits au logement auprès du Défenseur des Droits

Plusieurs situations portées à la connaissance du Défenseur des Droits et transmises au procureur de la République ont été sanctionnées.

- Une retraitée, s'estimant victime d'une discrimination fondée sur son âge, avait saisi la Halde* en mars 2010 à la suite du rejet, par une agence immobilière, de sa candidature à la location d'un appartement en raison de son statut de retraitée. L'agence immobilière a confirmé qu'elle ne pouvait rien louer à la réclamante puisque les bailleurs ne souhaitaient plus contracter avec des personnes retraitées, non-expulsables en cas de non paiement du loyer depuis la disparition en janvier 2010 de la garantie Locapass. Poursuivies pour le délit de subordination de l'accès à un bien ou à un service à un critère prohibé, en l'espèce l'âge, l'agence immobilière et sa gérante ont été condamnées par le tribunal correctionnel de Versailles à payer respectivement 4 000 euros et 2 000 euros d'amende. Elles ont été également condamnées à payer solidairement 1 000 euros de dommages-intérêts à la réclamante en réparation du préjudice moral et à publier le dispositif de ce jugement sur le site internet de l'agence pendant un mois. (Défenseur des droits, LCD-2011-68,8 décembre 2011 – TGI de Versailles, 2 janvier 2012)
- Une réclamante, sexagénaire et solvable, s'est vue refuser la location d'un appartement au détriment d'un jeune couple. L'agence immobilière lui aurait expliqué qu'elle « se sentirait en décalage au regard de son âge », l'appartement se trouvant dans une résidence où vivrait une majorité de trentenaires.

L'enquête du Défenseur des droits a été difficile dans cette affaire compte tenu du comportement négligent et dilatoire de l'agence immobilière et de son mandataire. Elle a finalement permis d'établir que la réclamante et les actuels locataires avaient visité l'appartement convoité et remis un dossier complet

* La Halde (Haute Autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité), créée en 2004 était compétente pour se saisir « de toutes les discriminations, directes ou indirectes, prohibées par la loi ou par un engagement international auquel la France est partie ». Dissoute en 2011, ses missions ont été transférées au Défenseur des droits.

Le Défenseur des droits :

Le Défenseur des droits est une institution indépendante de l'État. Créée en 2011 et inscrite dans la Constitution, elle s'est vue confier deux missions :

- défendre les personnes dont les droits ne sont pas respectés ;
- permettre l'égalité de tous et toutes dans l'accès aux droits.

Toute personne physique (un individu) ou toute personne morale (une société, une association...) peut le saisir directement et gratuitement lorsqu'elle :

- pense qu'elle est discriminée ;
- constate qu'un représentant de l'ordre public (police, gendarmerie, douane...) ou privé (un agent de sécurité...) n'a pas respecté les règles de bonne conduite ;
- a des difficultés dans ses relations avec un service public (Caisse d'Allocations Familiales, Pôle Emploi, retraite...) ;
- estime que les droits d'un enfant ne sont pas respectés ;

Le Défenseur des droits, actuellement présidé par Jacques Toubon, est né de la réunion de quatre institutions : le Médiateur de la République, le Défenseur des enfants, la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité (HALDE) et la Commission Nationale de Déontologie de la Sécurité (CNDS).

dans un laps de temps très rapproché, que la réclamante présentait des garanties financières plus solides que les locataires choisis, que la mention de l'âge moyen des occupants de l'immeuble avait, à tout le moins, été évoqué, que par ailleurs, l'agence immobilière n'était pas en mesure de définir clairement les critères de sélection des candidats à une location. Ces éléments combinés au comportement négligent des parties mises en cause lors de l'enquête menée par le Défenseur des droits, constituent un faisceau d'indices susceptibles de caractériser l'existence d'une discrimination fondée sur l'âge dans l'accès à un logement.

La réclamante n'ayant pas souhaité demander une indemnisation de son préjudice, le Défenseur des droits a recommandé au PDG de l'agence immobilière concernée d'établir un guide de procédure définissant les critères pertinents pour sélectionner des candidats à la location afin de faire cesser l'absence de transparence actuelle qui augmente les risques de dérives discriminatoires. Il a également rappelé les termes de l'article 12 de la loi n° 2011-334 du 29 mars 2011 relatif au délit d'entrave auquel s'exposent les personnes qui ne collaborent pas avec le Défenseur lors de ses enquêtes. (Défenseur des droits, MLD-2013-46,28 novembre 2013)

Proposition

► Etendre le bénéfice de la garantie VISALE ou mettre en place un dispositif de garantie de paiement du loyer adapté aux personnes âgées pour leur faciliter l'accès au logement locatif.

La demande de logement social

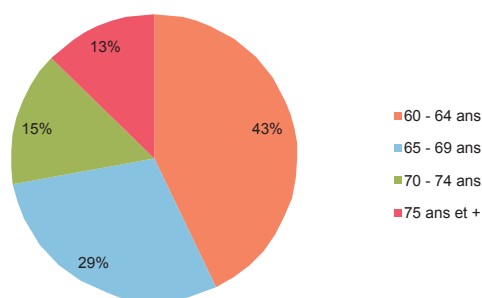
Plus d'un demandeur sur 10 est un sénior

Pour Paris, le 1^{er} choix mentionné peut être soit un arrondissement en particulier, soit Paris tout entier. La demande ne peut ainsi pas être représentée par arrondissement.

Globalement, à la fin décembre 2017, le nombre de demandeurs d'un logement social à Paris atteint 187 154 unités.

Sur ces 187 154 demandeurs, près de 25 000 (précisément 24 906) ont plus de 60 ans. Ces séniors (ici plus de 60 ans) représentent donc 13% des demandeurs parisiens. Parmi eux, 43% sont âgés de 60 à 64 ans, 29% ont entre 65 et 69 ans, 15% entre 70 et 74 ans et 13% ont 75 ans ou plus.

Répartition par tranche d'âges des demandeurs d'un logement social de plus de 60 ans à Paris à la fin décembre 2017 (mutations et hors mutation)



Source : Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE)

Si l'on rapporte le nombre de demandeurs de plus de 60 ans à l'ensemble de la population parisienne âgée de plus de 60 ans, la part des demandeurs d'un logement social équivaut à 5% des séniors parisiens.

Par ailleurs, près d'un tiers des demandeurs en Ile-de-France (32%) ayant 60 ans ou plus est localisé à Paris. À titre de comparaison, l'ensemble des demandeurs parisiens représentent 26% des demandes en Ile-de-France. Ainsi, les séniors à Paris sont proportionnellement plus nombreux à demander un logement social que les séniors franciliens.

Une part importante des demandeurs seniors est déjà présente dans le parc social

En outre, il convient de distinguer les demandes de mutation (c'est-à-dire les demandes effectuées par les locataires déjà présents dans le parc social mais qui souhaitent changer de logement «HLM») des demandes hors mutation (les personnes ou ménages désireux d'accéder au parc social mais vivant dans un logement du parc privé).

Ainsi, à Paris, les demandes hors mutations concentrent la majorité des demandes de logement social (77%). Les demandes de mutation représentent moins du quart (23%) des demandes totales.

En revanche, chez les demandeurs seniors, même si les demandeurs hors mutations sont majoritaires (69%), il est à noter que près d'un tiers (31%) des demandeurs vivent déjà dans un logement social. En volume, sur les 24 906 seniors parisiens postulants en 2017, 17 148 vivent actuellement dans un logement du parc privé et 7 758 sont locataires HLM au moment de la demande.

Un accès au logement social difficile à Paris et davantage encore pour les seniors

78 722 attributions (toutes demandes confondues) ont été effectuées en Ile-de-France en 2017. À Paris, les demandes satisfaites s'élèvent quant à elles à 10 961 unités (soit 14% du total régional).

Le taux de demandes satisfaites (ratio entre le nombre d'attributions et le nombre de demandes) atteint donc 11% en Ile-de-France, et 6% à Paris. Il semble donc plus difficile d'accéder au parc social dans la capitale que dans le reste de la région.

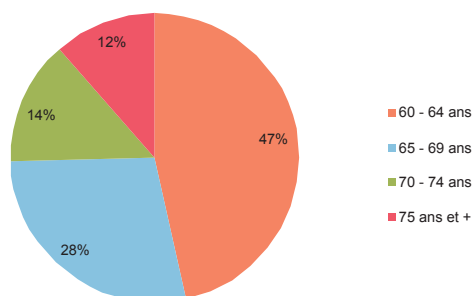
929 attributions ont été accordées aux plus de 60 ans à Paris en 2017, soit 8% des demandes satisfaites à Paris.

Sur l'ensemble de ces attributions destinées aux seniors, on retrouve sensiblement les mêmes proportions que chez les demandeurs : 47% des seniors attributaires ont entre 60 et 64 ans, 28% ont entre 65 et 69 ans et 26% ont plus de 70 ans.

Si l'on rapporte le nombre d'attributions de logement à des seniors au nombre de demandeurs seniors à Paris, **seuls 3,7% de ces demandeurs âgés de plus de 60 ans ont pu obtenir un logement social en 2017.**

En distinguant les attributions de logement pour les demandeurs préalablement présents dans le parc privé et ceux issus du parc social, on constate que 7% des demandes

Répartition par tranche d'âges des attributaires d'un logement social de plus de 60 ans à Paris en 2017 (demandes de mutations satisfaites et demandes hors mutation satisfaites) :



Source : Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE)

satisfaites hors mutations concernent des ménages de plus de 60 ans (soit 565 attributions). Même si ce taux est peu élevé, il est proportionnellement plus important que celui de l'Ile-de-France où les demandeurs (hors mutations) de plus de 60 ans ne sont que 5% à bénéficier d'un logement social en 2017.

Enfin, pour les demandes de mutation satisfaites, les ménages seniors sont mieux lotis que le reste des ménages attributaires. Même si les attributions auprès de demandeurs qui n'occupaient pas le parc social avant leur demande sont plus nombreuses, 39% des attributions pour les plus de 60 ans à Paris concernent des ménages déjà locataires du parc social (contre 26% pour l'ensemble des demandes de mutation satisfaites).

L'essentiel des demandes et attributions à Paris et en Ile-de-France en 2017 :

	Paris	% Paris	Ile-de-France	% IDF
Demandes de logement social	187 154		712 064	
-dont demandes hors mutation	144 246	77%	503 270	71%
-dont demandes de mutations	42 908	23%	208 794	29%
Nombre de demandes des 60+	24 906		77 613	
-dont demandes hors mutation	17 148	69%	45 028	58%
-dont demandes de mutations	7 758	31%	32 585	42%
% des demandes des 60 ans ou plus sur l'ensemble des demandes du territoire	13%		11%	
Attributions de logement social	10 961		78 722	
-dont demandes satisfaites hors mutation	8 144	74%	57 100	72,5%
-dont demandes de mutations satisfaites	2 817	26%	21 622	27,5%
Nombre de ménages attributaires de 60 ans ou plus	929		5 698	
-dont attributions hors mutation	565	61%	3 038	53%
-dont demandes de mutations satisfaites	364	39%	2 660	47%
% des demandes satisfaites des 60 ans ou plus sur l'ensemble des attributions du territoire	8%		7%	

Source : Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE)

Les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social indépendant ne sont pas toujours compatibles avec le besoin d'une personne âgée de déménager. Elle est parfois orientée sur l'offre de logements adaptés proposée par la Mairie de Paris (voir le paragraphe sur les résidences-autonomie).

Un droit au maintien dans les lieux favorable aux locataires âgés : les locataires du parc social ne sont pas concernés par le risque de congé mais ils peuvent perdre leurs droits au maintien dans les lieux s'ils ne remplissent plus les conditions de ressources ou d'occupation du logement.

Les personnes âgées, après 65 ans sont exclues de ce risque :

• **Lorsque leurs ressources excèdent les plafonds applicables à leur logement :** si le dépassement est de plus de 20%, elles sont assujetties comme tout locataire du parc social, à un supplément de loyer de solidarité.

En revanche, la règle qui prévoit qu'à compter de 150% (200% jusqu'en 2017) de dépassement, le locataire est déchu du droit au maintien dans les lieux leur est inopposable. Les plus de 65 ans peuvent donc demeurer en place en toute légalité moyennant le paiement du SLS.

• **Lorsqu'ils occupent insuffisamment le logement :** à la suite du décès du conjoint ou après départ des enfants, le cas est fréquent de locataires disposant d'un logement trop grand par rapport aux exigences d'occupation prévues pour les logements sociaux. Les locataires risquent alors de perdre leur logement, considéré comme trop grand, toutefois ceux qui ont plus de 65 ans bénéficient du maintien dans les lieux.

Les conditions d'occupation prévues par l'article L621-2 du Code de la construction et de l'habitation fixent un maximum de deux pièces maximum pour une personne, trois pièces pour deux personnes, etc.

Article L621-2 du Code de la construction et de l'habitation :

« Les locaux vacants ou inoccupés sont définis par décret. Ce décret fixe les obligations incombant aux propriétaires, aux gérants et aux occupants des lieux en ce qui concerne la tenue du fichier général, ainsi que les déclarations prévues aux articles L. 621-5 et L. 621-6.

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location. »

Article L442-3-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine. Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa du présent article et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. (...) »

L'expérience de la colocation intergénérationnelle

Ce dispositif permet à une personne âgée de mettre à disposition d'un jeune une partie de son logement. Désormais prévue à l'article L. 631-17 CCH (Loi ELAN article L. 118-1), la cohabitation intergénérationnelle solidaire dispose d'un cadre légal et peut être mise en place que la personne âgée soit propriétaire ou locataire du parc privé ou social. À noter que la contrepartie financière à la location ou sous-location, que le bailleur ne peut interdire, doit rester modeste.

Dès 2010, au travers de la Charte de colocation intergénérationnelle, la Mairie de Paris a souhaité encourager ce dispositif. L'objectif est de faciliter le logement des jeunes dans la capitale et de permettre aux personnes âgées de sortir de leur solitude, en bénéficiant de la sécurisation d'une présence chez elles.

Les associations ParisSolidaire IDF et Ensemble 2 générations sont garantes du bon déroulement de la cohabitation en mettant en relation des candidats, en veillant à une bonne cohabitation et à l'absence de discrimination dans les relations.

Le logement proposé doit répondre aux normes de décence du décret du 30 janvier 2002 et offrir l'espace nécessaire au jeune (surface, respect de l'intimité...). En aucun cas ces jeunes ne doivent se substituer à du personnel soignant ou aux aides à domicile. Une « convention d'occupation » organise la vie quotidienne en tenant compte des besoins de chacun.

Les bailleurs sociaux ont aussi investi ce dispositif.

L'habitat inclusif :

Plus qu'un mode d'habitat partagé, il s'agit du portage d'un "vivre ensemble" au bénéfice de personnes âgées ou handicapées. Chacun conserve son indépendance mais peut bénéficier d'espaces communs et de moments de convivialité. Développé au niveau local, souvent à l'initiative d'associations, l'habitat inclusif est désormais consacré par la loi ELAN (article 129). Le développement de tels dispositifs pourra se faire dans le cadre d'une colocation ou d'un ensemble de logements autonomes, en cohérence avec un projet de vie sociale (articles L 281-1 et suivants Code de l'action sociale et des familles – décret à venir).

Focus sur le logement des immigrés âgés

Les immigrés âgés de 60 ans et plus cumulent de nombreuses difficultés qui nécessitent une attention particulière. Beaucoup sont isolés, loin de leur famille, l'avancée en âge les rend d'autant plus vulnérables que malgré tout l'accompagnement mis en œuvre, ils vivent souvent dans des conditions de logement précaires.

Rencontre avec Talla MBOW

Service Égalité, Intégration, Inclusion - Direction de la Démocratie des Citoyen.ne.s et des Territoires - Ville de Paris

Les immigrés sont des personnes nées étrangères à l'étranger et qui résident en France.

Celles-ci ont depuis longtemps fait le choix de rester en France. Si beaucoup reviennent pour des séjours plus ou moins longs dans leur pays d'origine, très peu envisagent de s'y établir définitivement.

Ces personnes âgées cumulent plusieurs difficultés :

- Le barrage de la langue pas toujours bien maîtrisée ;
- L'ignorance de leurs droits ;
- Des problèmes de santé en lien avec la pénibilité de leur ancien travail ;
- Des parcours professionnels chaotiques d'où de faibles retraites ;
- La charge de faire vivre une famille restée « au pays ».

La Ville de Paris accompagne diverses initiatives pour favoriser leur insertion dans leur environnement, l'apprentissage ou la consolidation du français mais aussi l'accès au droit, le développement et le maintien des liens sociaux.

Le Service Égalité, Intégration, Inclusion dépendant à la Mairie de Paris, de la Direction de la Démocratie des Citoyen.ne.s et des Territoires (DDCT) impulse la dynamique du terrain associatif qui œuvre auprès des immigrés (actions d'accès au droit, d'intégration, culturelle).

À titre d'exemple :

L'association **Ayem Zamen** agit, à travers le Café Social Belleville et le Café Social Dejean », en direction des séniors et personnes en difficulté, migrantes ou étrangères.

L'association **Agir pour la diversité et contre les discriminations** mène, à travers « l'Arbre à palabre », une action en direction de migrants vieillissants, principalement originaires d'Afrique Subsaharienne.

L'association **Batik International** met en œuvre le projet « 13'Sages » en direction de personnes âgées, principalement originaires de l'est et du sud-est asiatique. L'association Espace Fârâbî tient le café social du 10e arrondissement à destination des migrants âgés.

L'association **Chinois de France, Français de Chine** met en place des actions d'accompagnement et d'accès au droit en direction des personnes âgées issues des populations chinoises.

L'association **FLE et Compagnie** qui développe des actions en direction de personnes âgées immigrées, majoritairement d'origine asiatique.

La question du logement fait partie des actions à mener. En effet, ces personnes âgées sont fréquemment logées en foyers ou dans des conditions d'habitat difficile, voire indigne. Si elles se sont contentées pendant longtemps d'un logement rudimentaire, leur avancée en âge rend leur situation plus difficile et nécessite de meilleures conditions de vie.

Dans ce but, un dispositif de « domicile partagé », porté par l'association Ayem Zamen avec le soutien de la mairie de Paris permet d'offrir un nouveau logement à des personnes âgées immigrées mal logées acceptant de partager à plusieurs un logement conforme à leurs besoins. Dans le cadre d'un partenariat avec Paris Habitat, quelques logements meublés et équipés ont déjà été proposés.

Les solutions d'hébergement

Les résidences-autonomie

La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a modifié le cadre juridique des établissements pour personnes âgées dépendantes. Notamment, les logements-foyers sont devenus les résidences-autonomie.

Ces résidences accueillent des personnes ayant gardé complètement ou suffisamment leur autonomie mais qui ne peuvent plus ou ne veulent plus vivre à leur domicile. Elles offrent la possibilité d'un logement individuel ainsi que des espaces et services communs.

Les avantages de telles structures sont de pouvoir rester indépendant, tout en bénéficiant d'un environnement sécurisé grâce aux services proposés (restauration, ménage, animations, soins infirmiers...).

Rencontre avec Frédéric Uhl et Didier Jolivet

Adjoint au Sous-Directeur des Services aux Personnes Âgées et Chargé de mission locative Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris

Les résidences-autonomie du CASVP

Le Centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP) en tant qu'opérateur de la ville met en œuvre la politique d'hébergement des personnes âgées. Il propose deux types de résidences-autonomie. L'admission intervient après instruction des demandes par le BAR (Bureau d'accueil en résidence). Le BAR est chargé de vérifier l'éligibilité des demandeurs (avoir plus de 60 ans, être retraité ou reconnu inapte au travail, bénéficiaire d'au moins 3 ans de domiciliation parisienne) et propose les candidats priorités, à la Commission d'attribution en résidence ou siègent élus et représentants associatifs. Le contrôle des établissements est de la responsabilité au niveau local de la DASES (Direction de l'Enfance, de l'Action sociale et de la Santé) et au niveau nationale de l'ARS (Agence régionale de santé).

Le CASVP gère un parc de résidences-services et un parc de résidences-appartements.

Les résidences-services du CASVP

Ces résidences sont des établissements médico-sociaux en vue de l'accompagnement des personnes âgées. Régies par le Code de l'action sociale, elles doivent être agréées par le conseil départemental et sont principalement gérées par les communes ou les départements. Leur vocation sociale est marquée par le coût modéré des loyers pratiqués permettant d'accueillir les personnes à revenus modestes. Certains résidents pouvant, en fonction de leurs ressources, bénéficier de l'ASH (Aide Sociale à l'Hébergement – voir les aides à l'hébergement).

Elles répondent à des besoins, souvent urgents, de logement de la part de personnes issues de la grande précarité qui auraient du mal à s'acquitter des frais de séjour sans des soutiens financiers renforcés.

Le CASVP propose 23 résidences dans Paris intra-muros et 4 en banlieue, soit 1 517 chambres. Le confort est simple et la surface des chambres varie selon les résidences, entre 15 et 35 m², les plus grandes peuvent accueillir des couples. Des réflexions sont en cours pour moderniser ces résidences.

Les prix de journée varient en fonction de la superficie de la chambre. Ils sont compris entre 17 et 30 €, toutes charges et prestations comprises, à l'exception de la restauration. Du personnel présent sur place assure toute l'organisation (accueil, ménage...). Un service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) est proposé à l'ensemble des personnes hébergées dans ces résidences.

*En 2016, sur 833 demandes déposées, 146 personnes ont bénéficié d'un accueil en résidence-services, 48% d'entre elles ont pu rester dans leur arrondissement d'origine.

Près de 69% des demandeurs admis sont des hommes seuls et la tranche d'âge la plus représentée est celle des 66 à 70 ans (plus de 32%). Ce sont surtout des personnes fragilisées par un parcours de vie chaotique qui ont besoin d'une

prise en charge sociale globale, tout en préservant leur indépendance et leur autonomie. Huit travailleurs sociaux interviennent dans cet accompagnement. En 2016, 24% des personnes admises sont sans domicile stable, plus de 17% sont hébergées et de l'ordre seulement de 19% sont issues du parc privé locatif.

73% des admis ont des ressources de moins de 1 000 € (16% ont des revenus compris entre 1 000 et 1 500 € et 11%, disposent de revenus de plus de 1 500 €).

85 personnes ont refusé les propositions qui leur ont été faites, 13% en raison de la petite surface (60% des logements font moins de 18 m² et ne disposent pas d'une douche intérieure).

** Bilan d'activité 2016 de la commission d'entrée en résidence et des admissions en EHPAD*

Les résidences-appartements du CASVP

Les résidences-appartements sont proposées à des personnes autonomes, en demande d'un logement indépendant. Ces résidences ne sont pas éligibles à l'aide sociale à l'hébergement. Les résidents sont la plupart du temps des retraités qui peuvent assumer un loyer mais près de 44% des candidats ont des ressources mensuelles inférieures à 1 000 € ce qui permet à beaucoup d'entre eux de bénéficier des aides au logement de la CAF.

Les résidences disposent d'un gardien qui participe à l'entretien et à la sécurité de l'immeuble. Certaines disposent d'un club de loisirs et d'un restaurant Émeraude, également accessible à des non-résidents. Cependant chaque résident doit avoir la capacité d'organiser son quotidien (repas, ménage,...). Il s'agit principalement de studios de 28 à 32 m² mais des deux-pièces offrant une surface de l'ordre de 45 m² peuvent être proposés à des couples. Les 101 résidences gérées par le Centre d'action sociale de la Ville de Paris dont 98 implantées dans Paris et 3 en proche banlieue, proposent près de 4 176 logements.

Il existe aussi une offre d'appartements disséminés dans des ensembles immobiliers (appelés « foyers-soleil », au nombre de 18).

Le montant de la redevance mensuelle varie selon les résidences. Elle est de l'ordre de 400 € pour une studette, de 600 € pour un studio et de 700 € pour un deux-pièces. Elle comprend l'ensemble des charges locatives et dans la plupart des résidences les frais de fourniture d'électricité.

Ces résidences ne font pas partie de l'action sociale, une mission sociale est néanmoins conduite par une équipe de six travailleurs sociaux, exclusivement dans le cadre des impayés de loyer, dans une logique de prévention des expulsions et notamment en mobilisant le FSL.

*En 2016, sur 3 302 demandes, 321 personnes ont pu être admises dans une résidence-appartement. 68% d'entre elles sont restées dans leur arrondissement d'origine. Dès lors qu'un logement est disponible, le délai moyen d'admission est d'un peu moins de 50 jours (de la sélection d'un candidat de 1^{er} rang sur un logement à la gestion de l'admission).

Près de 52% des admis en résidences-appartements sont des femmes, la tranche d'âge la plus représentée, étant celle des 71 à 80 ans (36,8%). 42,6% sont issus du secteur privé locatif. Si parmi les personnes admises, l'amélioration des conditions de vie représente près de 41% des motifs de la demande, l'obligation de quitter son logement (congé du propriétaire, loyer et charges trop élevés,...), reste le motif majoritaire d'admission, dans près de 53% des cas.

242 candidats ont refusé les propositions qui leur ont été faites. Les principaux motifs étant : redevance trop élevée (près de 23,97%), quartier ne convenant pas (moins de 10,74%), logement trop petit (9,50%).

** Bilan d'activité 2016 de la commission d'entrée en résidence et des admissions en EHPAD*

Les résidences-autonomie privées

Tout en répondant, aux mêmes besoins et offrant aussi des services, ces structures sont, contrairement aux résidences-autonomie, d'initiative privée. Elles appartiennent notamment à des compagnies d'assurance ou des mutuelles, comme elles peuvent être sous le statut de la copropriété (acquisition en vue d'occuper soi-même ou dans un objectif d'investissement locatif - éligibilité par exemple au dispositif fiscal Pinel).

Les résidents (copropriétaires ou locataires) doivent avoir les revenus suffisants pour faire face aux coûts des services offerts par ces résidences privées.

Quand elles sont sous le statut de la copropriété, la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement distingue les services non

individualisés (facturés au forfait) des services individualisables (facturés selon leur utilisation). La loi a aussi instauré, en plus du conseil syndical, des conseils de résidents permettant à ceux-ci de participer à la gestion de la structure alors même qu'ils ne seraient pas copropriétaires.

Ces diverses mesures sont intégrées à la loi du 10 juillet 1965 sur le régime de la copropriété.

Les EHPAD

Les EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) sont des maisons de retraite médicalisées qui proposent l'accueil en chambre à des personnes âgées de plus de 60 ans qui ont besoin d'aide et de soins au quotidien. Il s'agit donc d'un accompagnement global.

Ces établissements sont sous convention

avec le conseil départemental et l'ARS (Agence Régionale de Santé) qui veillent à la qualité du service.

Chaque mois le résident doit payer une facture se décomposant en :

- un prix d'hébergement, ouvrant droit, selon les ressources, à l'allocation logement et à l'aide sociale à l'hébergement.
- un prix dépendance, fonction des revenus et du niveau de dépendance fixé par le GIR de la personne éligible à l'APA.

Le coût des soins est pris en charge par l'Assurance Maladie.

Les EHPAD du CASVP

La commission pour l'entrée en résidence ne statue pas sur les candidatures qui interviennent en raison de situations médicales urgentes nécessitant le départ du domicile et un hébergement médicalisé. Ces personnes intègrent ces structures souvent tardivement, sans que ni elles ni leur famille n'aient anticipé suffisamment la perte d'autonomie.

Le CSVP gère 15 EHPAD, soit 2 122 places dont 1 295 à Paris.

Les tarifs sont de l'ordre de 80 € par jour et les familles (enfants, petits-enfants) sont souvent sollicitées au titre de l'obligation alimentaire, pour participer au paiement des redevances (environ 2 500 € par mois).

*En 2016, sur les 2 295 demandes, 520 personnes ont été accueillies en EHPAD.

Plus de 67% ont plus de 80 ans. La majorité des admis ont des ressources inférieures à 1 500 €, près de 42% bénéficient de l'aide sociale à l'hébergement.

* Bilan d'activité 2016 de la commission d'entrée en résidence et des admissions en EHPAD

Les EHPAD privés

Le secteur privé-associatif (ISATIS par exemple) disposant d'environ 2 440 places à Paris, propose des tarifs proches des tarifs du public.

Le secteur privé (ORPEA, KORIAN...) propose 2091 places. Ces résidences où les tarifs sont beaucoup plus élevés, de l'ordre de 150 € par jour s'adressent à des personnes plus aisées d'autant que les services annexes sont souvent tarifés en plus des redevances mensuelles.

Les aides pour faire face aux frais d'hébergement

Les aides au logement de la CAF

Les aides au logement de la CAF jouent un rôle majeur en facilitant l'hébergement des personnes âgées dans les structures d'accueil. Beaucoup d'entre elles sont ainsi aidées pour s'acquitter du montant des loyers ou redevances.

L'aide sociale à l'hébergement des personnes âgées

L'aide sociale est accordée à toute personne âgée qui ne dispose pas de ressources suffisantes pour payer ses frais d'hébergement. Elle couvre alors une partie des frais de séjour en établissement.

Cette prestation légale est gérée et financée par les départements pour faciliter l'accueil en maison de retraite, en unité de soins de longue durée et en foyer logement mais également dans le cadre d'un hébergement temporaire ou d'un hébergement en famille d'accueil. Elle ne concerne que le tarif hébergement. Pour les autres charges, le tarif soins est à la charge de l'assurance maladie et le tarif dépendance peut être couvert en partie par l'allocation personnalisée d'autonomie.

À Paris, près de 4 780 places (principalement en résidences-services et EHPAD) sont supportées par l'aide sociale du CASVP.

L'aide sociale à l'hébergement est accordée selon certaines conditions d'âge, de résidence, et de ressources :

- Avoir plus de 65 ans (ou plus de 60 ans en cas d'inaptitude au travail) ;
- Résider à Paris depuis plus de trois mois ;
- Percevoir des revenus inférieurs au coût du tarif hébergement de l'établissement.

L'admission à l'aide sociale a pour contrepartie le prélèvement de 90% des ressources de la personne qui ne conserve qu'un minimum, quels que soient ses revenus, au titre de « l'argent de poche légal ».

En complément si nécessaire, une contribution des enfants et petits-enfants au titre du devoir alimentaire est fixée en fonction de leurs revenus et de la composition de leur foyer.

L'aide sociale constitue une avance. À ce titre, une hypothèque est inscrite sur les biens immobiliers dont le bénéficiaire peut être propriétaire (sauf faible valeur vénale). Après décès, les sommes avancées par l'aide sociale peuvent être récupérées sur sa succession, dans la limite du montant de l'actif net successoral.

CONCLUSION

Informier et sensibiliser même les plus jeunes

L'information et la sensibilisation des personnes âgées et de leur entourage sont indispensables. Tant pour faciliter le maintien à domicile que trouver un logement ou un hébergement adapté, il est nécessaire de savoir à qui s'adresser et quelles solutions sont envisageables.

À Paris, il ne manque pas de lieux d'information pour connaître les possibilités de soutien et d'accompagnement mais trop de personnes restent réfractaires à l'information et encore davantage pour passer à l'acte, que ce soit pour moderniser ou adapter le logement, sans parler du déménagement.

En prenant de l'âge, beaucoup redoutent ce que peut signifier l'adaptation du logement et encore plus, les conséquences de la perte d'autonomie. L'anticipation n'est pas suffisamment à l'ordre du jour et au final peu d'entre eux se préparent au « bien vieillir chez soi ». La solution peut être de convaincre les plus jeunes, plus disposés à l'anticipation. L'appropriation du sujet n'est pas facile mais elle peut trouver, auprès des moins de 60 ans, une réelle écoute.

Il est indispensable de redoubler d'effort pour que l'information et la sensibilisation aux questions du logement de nos aînés soit mieux comprise et entendue de nous tous, chacun devant se sentir concerné. Si le risque de perte d'autonomie est très anticipé, l'adaptation du logement fera partie intégrante de notre confort, avant même de nous devenir indispensable avec l'avancée en âge.

Rassurer sur les démarches à entreprendre, très en amont de toute difficulté paraît donc un axe d'avenir de toute communication sur le logement des personnes âgées.

Notre mission : toute l'information logement

Les ADIL proposent **gratuitement** à l'ensemble des locataires, propriétaires, copropriétaires ou candidats à l'accession, des conseils complets, neutres et gratuits sur l'ensemble des aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.

Les **ADIL de Paris et du Val-de-Marne** assurent au bénéfice de leurs partenaires professionnels des actions de **formation**, de **conseil** et d'**expertise juridique**, ainsi que d'**observation** et d'**études** liées à leur domaine d'activité. Elles disposent d'observatoires du logement et proposent des publications adaptées aux préoccupations des acteurs du logement de leur département, de la Métropole du Grand Paris et de la région Ile-de-France : logement social, conjoncture immobilière, marché du logement neuf, prévention des expulsions, habitat indigne, etc.

www.adil75.org

Agences Départementales d'Information sur le Logement

Etude réalisée en 2018

Directrice de la publication : **Hélène LE GALL**, Directrice de l'ADIL de Paris

Etude et rédaction : **Dominique GADEIX**, Directeur-adjoint de l'ADIL de Paris

Florent GARCIA-ARENAS, Responsable de l'Observatoire de l'ADIL de Paris