


juin 2011

LE LOGEMENT DES  
PERSONNES AGEES  
A PARIS





Comme la quasi-totalité des pays développés, la France connaît, depuis les années 70 et 80, un important vieillissement de sa population. Ce phénomène est appelé à se poursuivre, sous l'effet conjugué de l'accroissement de l'espérance de vie et de l'arrivée à l'âge de la retraite de la génération des « baby boomers ». Ainsi, d'après les projections de l'INSEE, la part des plus de 65 ans dans la population française devrait s'élever à 26,2 % en 2050, contre quelques 16,7 % en 2010 – et 11,4 % en 1950.

Ce processus est moins marqué à Paris que sur le reste du territoire national. Avec, en 2006, quelques 307 000 parisiens âgés de 65 ans ou plus, soit 14 % de sa population totale, la capitale figure parmi les départements qui comptent les plus faibles parts de seniors. Alors qu'elle augmentait dans le reste du pays, cette proportion a baissé entre les années 70 et 90, la capitale attirant de nombreux jeunes ménages, quand une part des parisiens âgés choisissait au contraire de quitter la ville au moment de la retraite. Le vieillissement de la population parisienne amorcé à la fin des années 90 devrait néanmoins se poursuivre, compte tenu de l'avancée en âge des « baby boomers » et de la diminution des migrations à l'âge de la retraite enregistrée depuis une dizaine d'années.

L'élaboration de politiques publiques visant à répondre aux besoins générés par ce vieillissement s'est accélérée depuis les années 1990, avec notamment la création de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) en 2002. La politique du logement, actuellement dédiée au soutien à la construction et à la mixité sociale, reste peu intégrée à ces mesures en faveur des personnes âgées. Le logement paraît pourtant être un facteur crucial de « bien-vieillir », tant l'impact de son emplacement, de son confort, ou de son adaptation sont importants sur la possibilité du maintien du lien social et de l'autonomie de la personne âgée.

**C'est pourquoi l'ADIL 75 a souhaité enquêter et mieux connaître les conditions, les comportements et les projets en matière de logement des seniors parisiens. Cette étude s'appuie sur une enquête réalisée auprès de 500 personnes âgées de 65 ans et plus ayant consulté les permanences juridiques de l'ADIL 75 (cf. questionnaire en annexe).** Si ces données recoupent largement les résultats d'enquêtes précédentes, la relative faiblesse de l'échantillon, ainsi que la spécificité du public de l'ADIL 75, essentiellement issu de classes moyennes ou populaires, limite la portée de certaines des observations relevées au cours de l'étude. En particulier, nous soulignons que cette enquête, de fait, exclut les personnes physiquement incapables de se déplacer dans nos permanences, et ne porte que sur des personnes a priori valides.

Nous avons en 2001, réalisé une enquête similaire. Dix ans après, nous vous ferons valoir les dernières évolutions, les grandes tendances demeurent cependant.

**Après avoir présenté les caractéristiques de notre panel de consultants, nous analyserons leurs conditions de logement. Nous nous attacherons ensuite à l'étude de leurs projets, notamment face à l'avancée en âge, et aux moyens mis en oeuvre par les pouvoirs publics pour les accompagner.**

I -

# Les personnes âgées à Paris : une population hétérogène et un important contingent de femmes seules

## 1.1 Paris vieillit moins et mieux

Le vieillissement démographique est nettement moins marqué à Paris que dans le reste de la France et de l'Ile-de-France. D'après les statistiques de l'APUR et de l'INSEE, le nombre de parisiens âgés de 60 ans ou plus n'a augmenté que de 0,5 % par an entre 1999 et 2007, alors que dans le même temps, il progressait de près de 1,5 % par an en Ile-de-France et dans le reste de la France métropolitaine. La proportion des personnes âgées de 75 ans ou plus, pour lesquelles la question de la dépendance peut se poser avec une acuité particulière, a, elle, augmenté cinq fois moins vite que dans l'ensemble de l'Ile-de-France, et six fois moins vite que dans le reste de la France métropolitaine.

## 1.2 Les femmes sont majoritaires et vivent souvent seules

L'essentiel de nos consultants, 72 % du total, sont des femmes, contre seulement 20 % d'hommes, et 8 % de personnes s'étant rendues à l'ADIL en couple.

La proportion de personnes vivant seules est importante dans l'échantillon de notre étude, puisqu'elles y sont même très nettement majoritaires (79 %). Les hommes sont toutefois moins nombreux (19 %) que les femmes (81 %) dans cette situation. La plus longue espérance de vie des femmes explique qu'elles soient à la fois plus nettement majoritaires et plus fréquemment seules en avançant en âge.

## 1.3 Un revenu moyen de 1 815 euros

**Le revenu mensuel moyen des personnes interrogées est de 1 815 euros.**

Cette moyenne cache toutefois d'importantes disparités. **Près du quart (24 %) des personnes enquêtées dispose de revenus inférieurs à 1000 euros**, 3 % disposant même de moins de 500 euros. A l'inverse, quelques 14 % des personnes disposent d'un revenu supérieur à 3 000 euros.

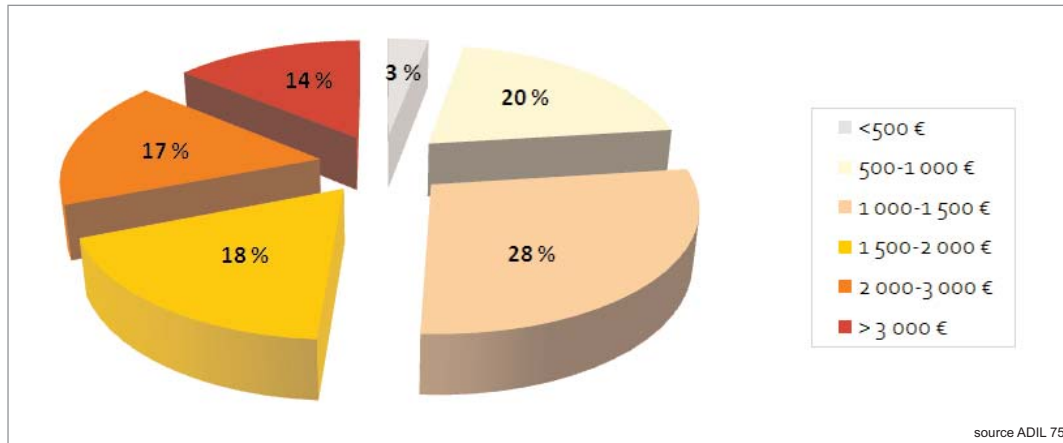
**La part de ménages à très hauts revenus est extrêmement faible** dans notre panel (à peine 1 % de ménages disposant de plus de 4 000 euros par mois).

La spécificité du public de l'ADIL explique que le revenu moyen des personnes soit sensiblement inférieur au revenu moyen des ménages parisiens de 60 ans ou plus, évalué par l'INSEE à 2 823 euros en 2006. Il se rapproche en revanche du revenu médian, estimé par l'INSEE à 1 940 euros.

Le revenu moyen de l'INSEE est élevé de par l'inégalité des revenus plus accentuée à Paris que sur le reste du territoire.

**Il faut savoir que 12,6 % des parisiens âgés vivent en dessous du seuil de pauvreté.**

### Les niveaux de revenus des personnes interrogées



### Les revenus des locataires très inférieurs à ceux des propriétaires

On peut relever **d'importantes disparités de revenus entre propriétaires et locataires**. Les premiers ont en effet un revenu moyen de 2364 euros, contre 1552 pour les locataires. Ainsi, 21 % des locataires disposent de moins de 1000 euros par mois, contre seulement 10 % des propriétaires. A l'inverse, 22 % des propriétaires ont des revenus supérieurs à 3 000 euros par mois, contre seulement 4 % des locataires.

Les ménages à faibles revenus sont nettement surreprésentés parmi les locataires du logement social. Seule une proportion très marginale de locataires du logement social déclare disposer de revenus supérieurs à 2000 euros.

Pour l'essentiel, les personnes enquêtées tirent leurs revenus de pensions et de retraites, seules 17 % d'entre elles déclarent tirer également un revenu de placements ou de loyers. Une proportion identique de locataires perçoit également **une allocation logement, dont le montant moyen s'élève à 122 euros**.

### Les personnes âgées peu concernées par le DALO

Dans le cadre d'un accord avec la Préfecture, l'ADIL 75 est chargée de l'instruction des dossiers « DALO » des demandeurs parisiens. A ce titre, nous avons pu extraire le profil des personnes de plus de 65 ans. Le nombre de demandes émanant de personnes âgées de plus de 65 ans pour l'année 2010 est de l'ordre de 300.

Seules 145 demandes ont été déclarées éligibles dont 137 pour le logement et 8 pour l'hébergement.

- pour les demandeurs de logement : 50 % étaient locataires du parc privé, 18 % étaient hébergés chez un tiers, 8 % en HLM, 5 % avaient un logement de fonction.

- pour les demandeurs d'hébergement : 25 % étaient SDF, 1,5 % locataires du parc privé, 2,5 % en hôtel, 12 % hébergés chez un tiers.

Sur l'année 2010, pour les demandes de logement, les personnes de plus de 65 ans représentent 2,65 % du total des recours.

Pour les demandes d'hébergement, les personnes de plus de 65 ans représentent 1 % du total des recours déposés.

## II - Les conditions de logement

### 2.1. Une majorité de locataires

La proportion de personnes locataires de leur logement (67%) est plus de deux fois supérieure à celle de propriétaires (33%).

Ces proportions sont sensiblement identiques aux chiffres relevés en 2006 par l'INSEE pour l'ensemble des ménages parisiens : 32,6 % de propriétaires, pour 61 % de locataires.

Seuls 15 % des locataires enquêtés vivent dans le secteur du logement social (19 % - chiffres de l'INSEE en 2006), contre 85 % dans le parc privé.

Parmi ces derniers, 40 % bénéficient d'un bail régi par la loi de 1948 et 60 % d'un bail régi par la loi de 1989.

#### Les logements « loi 48 », un parc atypique qui disparaît progressivement

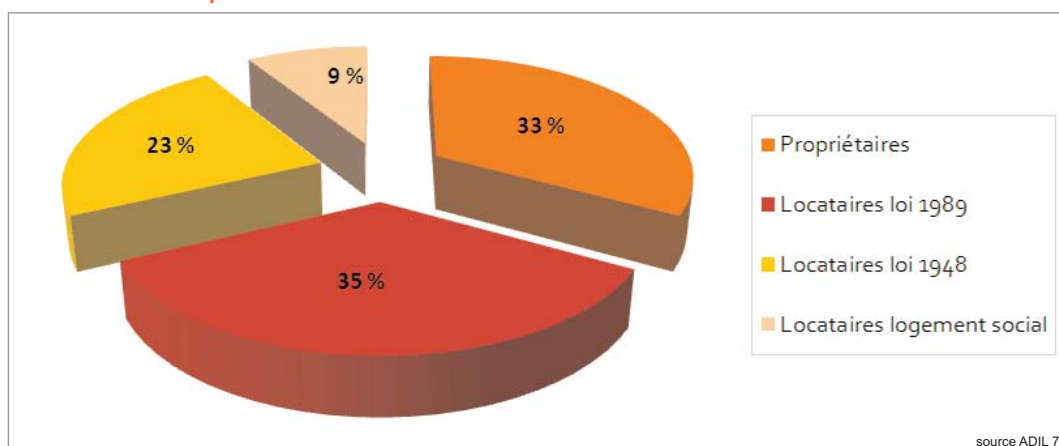
La proportion importante de locataires occupant des logements « loi 48 » est liée à la spécificité du panel de l'ADIL (un public modeste) et au champ de l'étude (l'ancienneté dans le logement des personnes âgées étant en moyenne plus importante que celle de la population générale).

En effet, la loi de 1948 ne régissait en 2006 que 26 400 logements à Paris<sup>1</sup>, soit 2,3 % du parc de résidences principales. La surreprésentation des locataires « loi 48 », dans notre enquête, révèle l'importance cruciale de ce parc social de fait, qui accueille essentiellement une population modeste.

Près de 5 % de l'ensemble des personnes ayant contracté un tel bail, expriment la crainte de voir leur bail requalifié, elles redoutent de perdre les avantages du régime juridique.

Sa disparition inéluctable et programmée accentue encore les difficultés de logement des populations modestes.

*Le statut des occupants*



<sup>1</sup> Source : INSEE, Enquête nationale logement, 2006.

### Une occupation du logement souvent très ancienne

Pour près de la moitié d'entre elles (43 %), les personnes occupent leur logement depuis plus de 30 ans – ce qui explique la part importante de logements régis par la loi de 1948. Seuls 12 % l'occupent depuis moins de 10 ans.

La durée moyenne d'occupation, selon l'enquête loyer 2006, est de 16,5 années pour un propriétaire, 6,5 années pour un locataire du parc privé et 13,1 années pour un locataire du parc social.

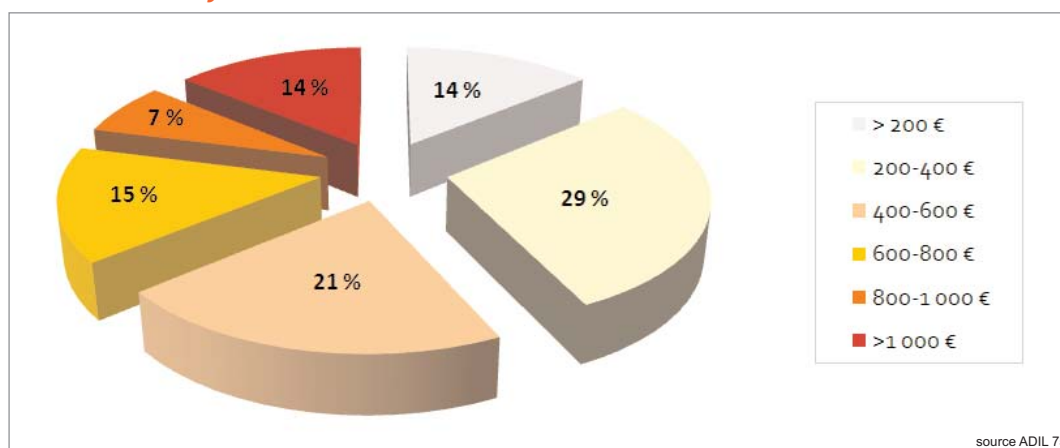
## 2.2. Pour les locataires, le logement constitue une charge budgétaire importante

Le montant du loyer acquitté par les locataires enquêtés s'élève en moyenne à 576 euros par mois hors charges. Ce montant est de 50 % plus élevé que celui relevé par l'ADIL 75 lors d'une étude sur le même thème menée en 2001 – 391 euros. Le niveau de loyers ainsi atteint est supérieur à celui qu'aurait occasionné la seule application des indices légaux successifs (IRL et ICC), de 490 euros.

Cette moyenne cache d'importantes disparités. En effet, si près de 14 % des locataires interrogés paient un loyer supérieur à 1000 euros, il est inférieur à 600 euros pour près des 2/3 d'entre eux, et même inférieur à 200 euros pour 14 % d'entre eux.

Les charges de copropriété acquittées par les propriétaires s'élèvent en moyenne à 508 euros par trimestre. Elles n'excèdent 600 euros que pour 29 % d'entre eux. Seuls 12 % des propriétaires continuent de rembourser un emprunt en cours, avec des mensualités qui s'élèvent en moyenne à 500 euros. Cette proportion de propriétaires ayant un emprunt en cours est nettement plus faible que celle relevée pour l'ensemble des propriétaires parisiens par l'INSEE dans son enquête de 2006 (28 %).

*Le montant des loyers*



### Les locataires plus souvent en difficulté face à leurs dépenses logement

La part du loyer moyen dans le budget des locataires enquêtés est de l'ordre de 37 %.

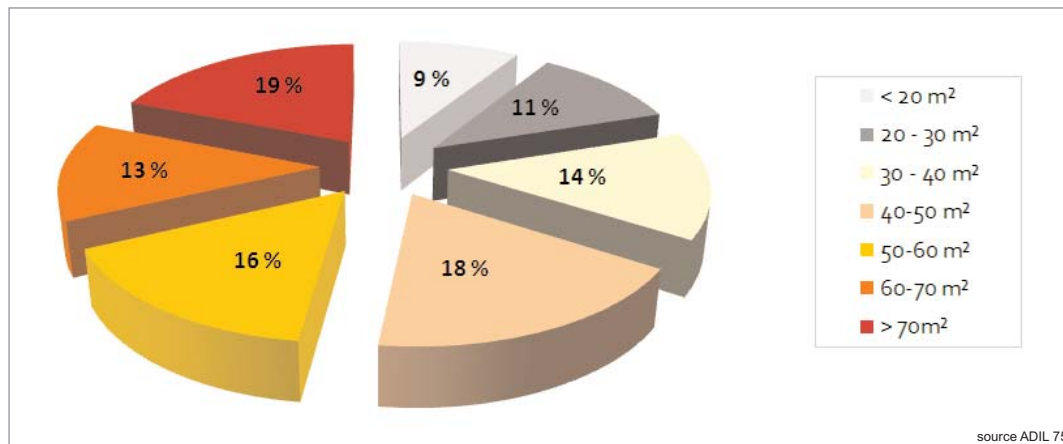
Un peu plus d'un quart (26 %) des personnes déclarent rencontrer des difficultés liées au coût de leur logement. Cette proportion est toutefois significativement plus forte parmi les locataires (33 %), et plus encore parmi les personnes disposant d'un revenu inférieur à 1 000 euros (66 %). Elle ne diffère pas sensiblement, en revanche, entre les locataires du parc social et ceux du parc privé.

L'étude de l'ADIL réalisée en 2008 sur la part du loyer dans le budget des ménages révélait que 17% des personnes de 65 ans consacrait au loyer plus de 45 % de leur budget.

## 2.3. Des logements petits mais confortables

La surface moyenne du logement est de 53 m<sup>2</sup>. Elle est inférieure à 30 m<sup>2</sup> pour 20 % des logements, supérieure à 70 m<sup>2</sup> dans 19 % des cas. La proportion de surfaces inférieures à 30 m<sup>2</sup> est très largement plus élevée pour les logements en location (26 % contre 6 % pour les logements occupés par leurs propriétaires).

*La surface du logement*



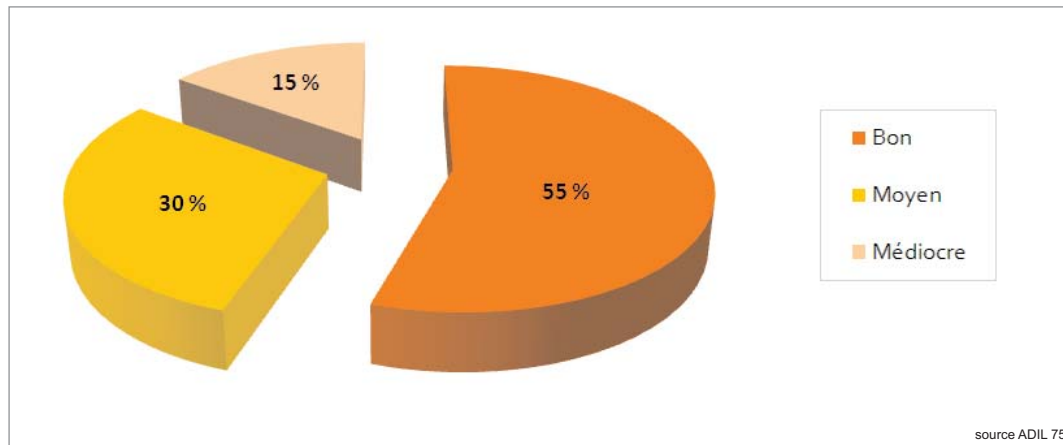
### Une majorité de deux-pièces et de studios

15 % des logements ne comportent qu'une seule pièce, et environ un tiers en compte deux (35%) ou trois (33 %). Seuls 15 % des logements comptent quatre pièces ou plus. Ces données recourent globalement les caractéristiques de Paris : selon l'INSEE, plus de la moitié (55 %) des logements de la capitale ne comportait en 2006 qu'une ou deux pièces, et 40 % d'entre eux étaient d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

### Les personnes sont satisfaites du confort de leur logement

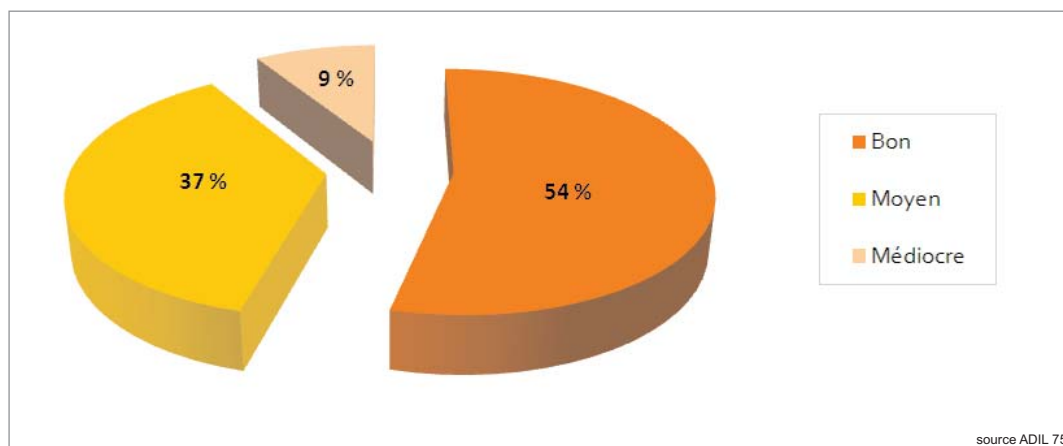
Plus de la moitié (55 %) des personnes juge que le confort de leur logement est bon, 30 % qu'il est moyen, 15 % qu'il est médiocre.

#### *Le confort du logement*



Des WC sont présents à l'intérieur de 87 % des logements, les logements qui en sont privés étant quasiment exclusivement occupés par des locataires. De même, la quasi-totalité des logements comporte une salle d'eau, les exceptions concernant presque toujours des logements loués sous le régime de la loi de 1948.

#### *Le confort de l'immeuble*



Les personnes sont satisfaites du confort de leur immeuble dans des proportions à peu près identiques (54% jugent le niveau de confort *bon*, 37% *moyen* et 9% *médiocre*) et jugent plus positivement l'environnement de leur logement (*bon* 68%, *moyen* 24% et *médiocre* 8%).

L'entretien de l'immeuble est assuré par un gardien dans 50 % des cas. Cette présence est un facteur apprécié de la population âgée et de leurs enfants.

**Un ascenseur est en service dans l'immeuble pour 75 % des personnes interrogées.** On peut relever que près de 12 % des personnes vivent au 4<sup>ème</sup> étage ou plus de l'immeuble sans disposer d'un ascenseur. Les immeubles dépourvus d'ascenseurs sont anciens, leur construction datant à plus de 80 % d'avant 1948. D'après les déclarations des personnes nous ayant consultés, l'installation d'un ascenseur dans un immeuble qui en est dépourvu n'est envisagée que dans 11 % des cas.



Lors de notre enquête réalisée en 2001, les demandes portaient essentiellement sur la mise en place de dispositifs de sécurité.

L'installation d'un ascenseur ne correspondait pas à une priorité particulière de la part des propriétaires enquêtés, plus sensibles aux questions de sécurité.

### Un meilleur confort pour leurs propriétaires

Ces proportions varient toutefois très fortement entre locataires et propriétaires. Ainsi, seuls 40 % des locataires estiment jouir d'un bon confort dans leur logement, contre 75 % des propriétaires.

### Près d'un tiers des logements jugés inadaptés au vieillissement

**Près d'un tiers (30%) des sondés estiment que leur logement ne répondra plus à leurs besoins en avançant en âge. Cette proportion s'élève à 50 % pour les personnes vivant dans un immeuble dépourvu d'ascenseur.**

### Des difficultés à faire réaliser les travaux par les bailleurs

En revanche, une part importante des logements (40 %) est dotée d'installations électriques qui ne répondent pas aux normes en vigueur. Plus forte parmi les locataires, cette proportion a également augmenté par rapport aux résultats enregistrés précédemment, lors d'une enquête réalisée par l'ADIL 75 en 2001 (31 %). Les conseillers de l'ADIL 75 reçoivent fréquemment des locataires confrontés au refus des bailleurs d'exécuter ces travaux. Plus encore que les autres, les personnes âgées renoncent fréquemment aux recours juridiques visant à les y contraindre.

Les mesures liées aux économies d'énergie ont été très peu évoquées dans les travaux d'amélioration, le souci de sécurité lié aux risques d'incendie l'emporte sur la précarité énergétique.



## Rester autonome chez soi : les projets des personnes âgées et les dispositifs d'aide

### 3.1. Le choix du maintien à domicile : un souhait des individus et un choix collectif

En France comme en Europe, les pouvoirs publics ont fait le choix de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. La possibilité de maintenir le lien social dans son environnement est en effet unanimement admise comme un facteur favorable au « bien vieillir ». Ce choix de politique publique rencontre également l'aspiration individuelle des principaux intéressés.

**83 % des personnes enquêtées souhaitent rester dans leur logement.**

#### Le déménagement : rarement envisagé...

Ainsi, dans notre panel, **seules 17 % des personnes que nous avons interrogées envisagent un déménagement. Dans cette perspective, c'est le plus souvent pour des questions de confort et d'équipement du logement. Les personnes souhaitent ainsi rejoindre un logement plus confortable (68 % des cas), plus adapté (67 %), équipé d'un ascenseur dans l'immeuble (63 %).**

Elles sont également nombreuses à envisager de rejoindre un logement moins onéreux (48 %).

La part relativement importante de personnes souhaitant rejoindre un logement moins onéreux témoigne de la fréquence de la sous-occupation des logements par les personnes âgées : celle-ci prévaut, d'après l'INSEE, pour 44 % des ménages parisiens âgés (contre 22 % de l'ensemble des ménages), pour 34 %, si l'on prend en compte uniquement les locataires du parc social.

**Le nouveau logement est le plus souvent souhaité dans le parc social (43 % des cas) ou en foyer pour personnes âgées (24 %).** Le déménagement dans un logement du parc locatif privé est plus rarement envisagé (18 %), et l'accession à la propriété ne concerne qu'une minorité (7 %). La colocation, pourtant en plein essor dans de nombreuses autres classes d'âge, particulièrement à Paris, n'est envisagée par aucune des personnes qui nous ont consultés.

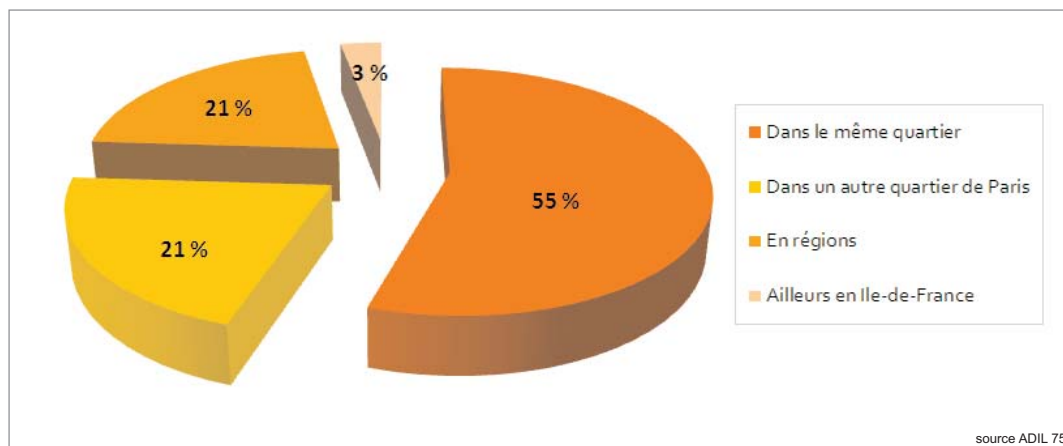
#### ... et le plus souvent dans son quartier

Plus de 55 % des personnes interrogées et se déclarant prêtes à déménager souhaitent rester dans leur quartier.

21 % souhaitent rejoindre un autre quartier de Paris, 21 % désirent quitter l'Île-de-France, et seules 3 % souhaitent s'installer dans une autre commune d'Île-de-France.

La désaffection pour le reste de l'Île-de-France est significativement plus marquée que ne le révélait l'étude précédemment réalisée par l'ADIL 75 en 2001, où près d'un cinquième des personnes déclaraient envisager un déménagement en banlieue.

### Les projets de déménagement : la localisation du futur logement



Le déménagement est envisagé pour se rapprocher de la famille (25%), des commerces (13%) d'espaces verts (12 %), des transports en commun (10 %) pour un quartier plus sûr (24 %). C'est globalement l'amélioration de la qualité de vie qui est recherchée (37 %).

### Les travaux d'adaptation du logement rarement anticipés

Parmi les personnes souhaitant se maintenir dans leur logement, seule une minorité envisage la réalisation de travaux **d'adaptation au vieillissement** (15 %). Les travaux sont plus souvent envisagés dans les parties privatives que communes. 37 % des personnes enquêtées prévoit des travaux d'amélioration ou d'entretien.

Le PACTE peut réaliser un diagnostic habitat. Une aide peut être alors attribuée par le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris pour le financement des travaux d'amélioration ou d'adaptation.

L'ANAH peut subventionner les travaux pour l'autonomie de la personne tant pour le propriétaire bailleur que pour le propriétaire occupant. La Ville peut majorer ces aides.

Il faut savoir que dans le souci d'adapter les logements au vieillissement, la Ville a financé en 2007 un programme d'intérêt général, reconduit jusqu'en 2013.

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, la Ville a pour objectif d'arrêter avec chaque bailleur social une stratégie en matière de mise en accessibilité du parc social et d'adaptation du logement à la vieillesse et à l'handicap.

La Ville souhaite atteindre avant 2020, 40% de logement sociaux accessibles.

## 3.2. En Europe, des politiques publiques récentes, marquées par l'histoire de la construction de la protection sociale

Alors que le parc de logements est souvent inadapté, la facilitation du maintien à domicile des personnes âgées et, plus largement, la prise en charge de la perte d'autonomie, a imposé aux pays touchés par le vieillissement démographique l'élaboration de politiques publiques nouvelles. Elles visent à permettre une couverture sociale de ce « cinquième risque », après la création des assurances chômage et maladie. Si elles répondent à des besoins sensiblement similaires, ces politiques restent fortement influencées par les traditions nationales, en particulier par l'histoire de la construction de la protection sociale.

### Une prise de conscience plus précoce dans les pays nordiques

Ainsi, les pays d'Europe du Nord ont plus précocement pris des mesures pour répondre au défi du vieillissement. Un fort consensus politique y a permis la création d'un modèle de protection sociale qui se distingue des autres pays. Les prestations sociales y sont assurées, de droit, à l'ensemble de la population et assumées par la collectivité.

En France ou en Allemagne, l'adaptation aux problématiques nouvelles posées par l'augmentation du nombre des personnes âgées a été plus difficile. Les prestations sociales les plus anciennes (assurance chômage, assurance maladie, etc.) étaient la contrepartie de cotisations des employeurs et des salariés, et ont plus souvent résulté d'accords de branche et de conflits sociaux.

Les pays nordiques ont plus précocement créé différents services d'aide à la personne, tant en direction des personnes âgées dépendantes que des personnes en situation de handicap : soins et services à domicile, aides au transport ou à la réhabilitation du logement, etc.

Ainsi, au Danemark, c'est depuis 1992 que la municipalité assure l'ensemble du secteur de la prise en charge des personnes âgées : services sociaux, aide à domicile, gestion des établissements (y compris de long séjour), premiers soins de santé, mais aussi gestion de l'habitat destiné aux personnes âgées.

### Au Danemark, la construction de maisons de retraite stoppée dès 1987

La politique immobilière danoise a clairement fait le choix du maintien à domicile. En effet, **le pays a décidé en 1987 de cesser la construction de nouvelles maisons de retraite**, le nombre de places tendant même à diminuer. C'est ainsi que moins de 5 % des danois âgés de plus de 75 ans vivent aujourd'hui en établissement, contre 16 % en 1982. Les autorités se sont parallèlement engagées dans une politique d'aide à la réhabilitation des logements des personnes en perte d'autonomie, et dans un programme de construction d'immeubles d'habitat spécifique – les communes ayant l'obligation de financer les travaux ou de proposer un logement adapté aux personnes reconnues éligibles.

Dans les pays d'Europe centrale et méridionale, la protection sociale est fondée sur la création d'assurances obligatoires : les droits sont liés aux cotisations versées par les employeurs et les employés et limités aux risques reconnus : maladie, pension de retraite, etc. La gestion est principalement assurée par les partenaires sociaux. Ces modèles tendent à un plus faible intérêt pour les personnes les moins productives. La prise en charge du handicap ou de la dépendance y a longtemps été laissée au soin des familles, l'aide sociale, résiduelle, étant avant tout destinée aux plus pauvres.

Toutefois, à partir de la fin des années 1980, l'augmentation du nombre de maladies chroniques invalidantes et, plus encore, le vieillissement de la population a poussé l'ensemble des pays européens à rechercher une solution à la prise en charge de ces difficultés.

En Allemagne, un consensus entre partenaires politiques et syndicaux a permis la création, en 1994, d'une nouvelle branche de sécurité sociale, dédiée à l'aide et aux soins de longue durée. Le niveau des aides est établi, indépendamment de l'âge du bénéficiaire, contrairement à la France, en fonction du niveau d'incapacité à la réalisation de tâches quotidiennes – soins personnels ou entretien du logement. Les quelques deux millions de bénéficiaires ont le choix de recevoir la prestation en espèces, ou en nature – que ce soit en établissement ou à domicile. La création de cette nouvelle branche a permis à l'Allemagne de développer le secteur de l'aide à domicile, qui souffrait d'un important retard. La poursuite du vieillissement de la population allemande et l'augmentation du nombre d'allocataires imposent toutefois la recherche de nouvelles sources de financement.

### En Europe du sud, le rôle de la famille reste prépondérant

Dans les pays du sud de l'Europe, la prise en charge des personnes dépendantes incombe encore le plus souvent à la famille. Les prestations dépendent de différents niveaux administratifs et sont inégales selon le territoire. Le volet « social » de l'accompagnement des personnes est sous-développé par rapport au volet purement médical.

## **3.3. En France, le défi de l'information du public face à des aides et des responsabilités éclatées**

### L'allocation personnalisée d'autonomie

En France, c'est en 1997 que les pouvoirs publics ont créé une première prestation spécifique dépendance. Entrée en vigueur en janvier 2002 en France et gérée par les départements, l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) a pris son relais et vise à répondre à l'ensemble des besoins des personnes âgées en perte d'autonomie. Il peut s'agir de financer les soins en établissement spécialisé, de permettre le recours à des services d'aide à domicile, ou même de rémunérer un membre de famille devenu l'aidant de la personne dépendante. Dans le cas de recours à une aide à domicile, le versement de l'allocation donne lieu à l'établissement par les services sociaux d'un plan d'aide, visant à évaluer les besoins de la personne (aide aux repas, au ménage, aux déplacements, etc.) et les services à financer. Le « reste à charge » acquitté par la personne est fonction du niveau de revenus, variant de 0 % pour les plus bas revenus à 90 % pour les personnes les plus aisées.

Au 31 juillet 2009, Paris comptait 28 000 bénéficiaires de l'APA. Plus de la moitié des bénéficiaires sont à domicile. La majorité de ces bénéficiaires (58 %) est âgée de 85 ans et plus.

Il est à noter que la Ville de Paris lors de son conseil des 7 et 8 février 2011 a décidé d'exonérer les parisiens âgés, dont les ressources sont inférieures à 1 000 euros, de toute participation à cette allocation personnalisée d'autonomie. Jusqu'à présent, seuls les parisiens ayant des ressources inférieures à 695 euros en étaient exonérés.

Cependant, ces plans d'aide APA ne couvrent pas toujours l'ensemble des besoins de la personne. Dans ses rapports de 2005<sup>2</sup> et 2009<sup>3</sup>, la Cour des Comptes a critiqué l'importance excessive du reste à charge, notamment pour les ménages modestes. La Cour relevait également que compte tenu des déductions d'impôts auxquelles ouvre droit le recours à une aide à domicile, le financement accordé par la collectivité était plus important pour les hauts revenus que pour les personnes modestes.

<sup>2</sup> « Les personnes âgées dépendantes », rapport au Président de la République, Cour des Comptes, 2005  
<http://www.ccomptes.fr/fr/CC/documents/RPT/Rapport.pdf>

<sup>3</sup> « La prise en charge des personnes âgées dépendantes » in « Rapport annuel », Cour des Comptes, 2009  
<http://www.ccomptes.fr/fr/CC/documents/RPA/A5-prise-en-charge-personnes-agees-dependantes.pdf>

### Les actions de la Ville de Paris

La Ville de Paris a mis en place une allocation spécifique à destination des personnes âgées : **Paris solidarité**. Réservée aux plus modestes, elle ouvre également droit au financement par la Ville de l'adhésion à une mutuelle complémentaire.

Avec cette allocation aucune personne âgée ne vivra à Paris avec moins de 840 euros.

Paris solidarité se substitue à l'Allocation Ville de Paris (AVP).

De même que l'aide sociale départementale, et contrairement à l'APA, cette aide est récupérée sur les successions dépassant un certain montant, ce qui peut dissuader une partie des petits propriétaires à faibles revenus d'y faire appel pour préserver l'héritage légué à leurs descendants.

La carte « **Paris à Domicile** », promue par la Ville, offre également aux personnes âgées dépendantes (allocataires rencontrant des difficultés à se déplacer ou à effectuer des tâches ménagères) l'accès à une série de services à domicile (portage de repas, pédicure, télé-alarme, etc.) moyennant une participation financière qui dépend de leurs revenus.

La ville de Paris a étendu depuis le 1er avril 2011, le bénéfice de l'aide **Paris logement** aux personnes âgées. A titre indicatif cette aide s'élève à 80 euros par mois au maximum pour les personnes seules et est attribuée sous conditions de ressource.

**Toutes ces demandes sont instruites par le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris présent dans toutes les mairies d'arrondissement.**

Enfin, la Sécurité Sociale prend en charge une partie des soins infirmiers. Cette prise en charge peut être complétée par les mutuelles, dont certaines financent également le recours à d'autres types d'aides. Les personnes affiliées au régime général des retraites peuvent également obtenir un certain nombre de financements auprès de la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV).

Les acteurs sont unanimes à considérer que la diversité des aides, l'éclatement des responsabilités entre différents acteurs publics, et la relative complexité des démarches à entreprendre amoindrit l'efficacité des dispositifs, tous les bénéficiaires potentiels ne sollicitant pas les aides auxquelles ils peuvent prétendre.

Les **points Paris Emeraude** mis en place par le département de Paris regroupent l'ensemble des informations à destination des parisiens âgés et de leurs proches.

Ces services étaient plus connus des travailleurs sociaux que du grand public, mais cette donne s'atténue fortement. Aujourd'hui les personnes âgées et leur famille consultent les points Paris Emeraude, mais cette recherche d'information intervient trop souvent en situation de crise, la demande préventive n'étant pas à ce jour dans les moeurs.

### Les aides sollicitées par les consultants de l'ADIL

Dans notre panel, seules 16 % des personnes enquêtées font appel à une aide ménagère financée, en tout ou en partie, par la collectivité.

La famille continue de jouer un rôle important, puisqu'elle fournit une aide à 13 % des personnes.

Seuls 5 % des enquêtés ont recours à une employée, et quelque 3 % à une infirmière – des chiffres qui doivent toutefois être fortement nuancés, puisque les personnes auxquelles l'état de santé interdit de se rendre dans une permanence de l'ADIL sont de fait exclues du champ de l'enquête.

### 3.4. Anticiper la perte d'autonomie : une perspective difficile

#### La perspective de la perte d'autonomie souvent occultée, particulièrement par les plus modestes

Une solution en cas de perte d'autonomie n'est envisagée que par un tiers de notre panel. Cette proportion augmente, mais faiblement avec l'âge, (41 % des plus de 75 ans). Les propriétaires sont cependant plus nombreux (46 %) à prévoir une solution adaptée. Mais plus encore que le statut d'occupation du logement, c'est au niveau des revenus que l'anticipation de la dépendance semble le plus corrélée. En effet, seul un quart des personnes disposant d'un revenu inférieur à 1 000 euros envisage une solution, contre 55 % pour les revenus supérieurs à 3 000 euros.

#### L'hébergement en institution, un choix par défaut

Parmi les personnes qui ont songé à une solution « dépendance », c'est le plus souvent l'accueil par une structure adaptée qui est envisagée (48 %), devant l'hébergement par la famille (30 %), et le recours à des services à domicile (18 %). Là encore, les stratégies sont fortement affectées par le niveau de revenus. A revenu faible, les personnes comptent plus fréquemment sur un hébergement familial (40 % pour les revenus de moins de 1 000 euros), tandis que les personnes à haut revenu sont nettement plus nombreuses à envisager le recours à des services à domicile (33 % pour les revenus supérieurs à 3 000 euros).

#### Les assurances dépendance largement ignorées

A peine plus d'un quart (27 %) des personnes déclarent connaître le coût des services mentionnés, et seules 10 % d'entre elles ont souscrit une garantie dépendance. Ces assurances constituent pourtant à ce jour la seule garantie de disposer des revenus suffisants pour assurer la prise en charge des frais induits par la perte d'autonomie. Selon la Fédération Française des Sociétés d'Assurance, le montant moyen des cotisations mensuelles pour ce type de contrats d'assurance est de 29 euros. La rente versée aux personnes en état de dépendance s'élèverait, elle, en moyenne à 540 euros – une majorité de personnes préférant souscrire uniquement une assurance pour le risque de dépendance lourde.

Ces données ont toutefois fait l'objet de critiques de la part d'associations de consommateurs, qui jugent les contrats opaques et les différences entre les niveaux de rente excessifs, sans qu'elles puissent être expliquées par des différences dans le montant des cotisations.

D'après la Fédération Française des Sociétés d'Assurance, l'âge moyen de souscription des assurés est de 64 ans, pour une entrée en situation de dépendance qui intervient en moyenne à l'âge de 79 ans – ce alors que certaines sociétés fixent un âge maximum de souscription de 70, voire 65 ans.

La faible anticipation de la perte d'autonomie est relevée par l'ensemble des acteurs spécialistes du vieillissement et de la dépendance. Nombre des personnes enquêtées déclarent préférer ne pas songer aux difficultés qui y sont liées avant l'heure.

### Le vieillissement, une perspective négative et occultée

Cette crainte du grand âge se conjugue avec une perception souvent partielle des effets du vieillissement sur les capacités physiques et intellectuelles des personnes. C'est ainsi que les sociologues ont forgé la notion d'**âge subjectif**, c'est-à-dire celui que se donne la personne (« je me sens comme si j'avais X années de moins ») par opposition à l'âge réel et à l'âge perçu par les autres. L'écart entre les deux tend à augmenter avec les années, au point que de nombreux sexagénaires ont le sentiment d'en avoir 10 ou 20 de moins.

Si elle est souvent excessive, cette perception traduit également une réalité, les progrès techniques et sociaux ont considérablement amélioré l'état de santé des personnes âgées. La part de personnes dépendantes parmi les plus de 75 ans est ainsi en décroissance continue, et les perceptions positives de la retraite s'affirment.

Pourtant, la vieillesse reste majoritairement associée à des représentations particulièrement négatives. Ainsi, un sondage de l'IFOP<sup>4</sup> révélait que le grand âge évoque pour les Français avant tout la maladie, la solitude, ou la perte d'autonomie. C'est d'ailleurs parmi les 50-64 ans que cette perception négative était la plus marquée, traduisant ainsi une grande appréhension d'un vieillissement à venir. Malgré cette crainte, le vieillissement n'était que très faiblement anticipé, particulièrement lorsqu'il s'agissait de démarches concrètes et matérielles telles que l'aménagement du domicile ou le déménagement dans un logement plus adapté (31 et 30 %), ou plus encore la souscription d'une assurance visant à financer l'hébergement en institution spécialisée (19 %).

D'après une étude réalisée par le Credoc pour la Médiatrice de Paris<sup>5</sup>, les personnes confrontées à la perte de leur autonomie préfèrent souvent s'enfermer dans le déni ou l'isolement plutôt que de reconnaître leurs difficultés, et c'est souvent la survenue d'un incident nécessitant une aide extérieure qui pousse à l'élaboration, dans une certaine urgence, d'une stratégie d'aide et d'accompagnement. Le recours à l'aide familiale, ou plus encore la cohabitation, est souvent perçue comme une atteinte à la liberté de la personne, ou comme une inversion des rôles qui inspire une réticence certaine.

### La question du financement en suspens

Outre les réticences psychologiques, le recours par les personnes en perte d'autonomie à une aide extérieure est lourd d'impacts financiers. L'association de consommateurs UFC Que choisir estimait récemment le montant du reste à charge pour les personnes dépendantes à 1 000 euros dans le cas d'un maintien à domicile, à 2 000 euros pour un hébergement en institution, de type EHPAD. Si l'obligation d'une souscription à une assurance dépendance est actuellement exclue par les pouvoirs publics, l'augmentation des coûts liés au vieillissement et à la dépendance, actuellement estimée à quelque 20 milliards d'euros (soit 1% du PIB national) impose la recherche de nouvelles sources de financement. Outre le développement de l'assurance privée, l'augmentation de la CSG sur les retraites, la création d'une seconde journée de solidarité, ou la taxation du patrimoine figurent parmi les pistes débattues, la transformation des capitaux d'assurance vie en rente dépendance a également été évoquée.

<sup>4</sup> « Enquête d'opinion sur la perception et l'anticipation du grand âge par les Français », IFOP, 2009. [http://www.ifop.com/?option=com\\_publication&type=poll&id=940](http://www.ifop.com/?option=com_publication&type=poll&id=940)

<sup>5</sup> « La perte d'autonomie et la dépendance à Paris : vécu et représentations » CREDOC, août 2010. [http://www.credoc.fr/pdf/Sou/Perte\\_d\\_autonomie\\_et\\_dependance\\_%20Paris.pdf](http://www.credoc.fr/pdf/Sou/Perte_d_autonomie_et_dependance_%20Paris.pdf)



**Evolution du nombre de personnes âgées à Paris<sup>6</sup>**

	Nombre de parisiens		Taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2007 (en %)		
	en 1999	en 2007	Paris	Ile-de-France	France
60 ans ou plus	401400	417 500	0,5	1,5	1,4
75 ans ou plus	156400	162 900	0,5	2,6	3,1
Ensemble	2125200	2 193 000	0,4	0,7	0,7

**Etude de l'INSEE : Horizon 2020**

Selon une étude de l'INSEE, un francilien sur 5 serait âgé de 60 ans ou plus.

Les 60 ans et plus représenteraient 20,5 % de la population francilienne en 2020 contre 16,5 % en 2005.

Le nombre de franciliens âgés de 75 ans et plus devrait passer de 759 200 personnes en 2005 à 952 600 en 2020, ce qui correspond à un taux de croissance de 25 % en 15 ans. Paris serait peu affecté par cette évolution avec une part des personnes âgées qui resterait globalement stable (2,7%).

Cet inexorable vieillissement ne signifie pas que le nombre de personnes dépendantes va croître de la même façon. Progrès de la médecine, amélioration de l'habitat, des aides techniques, pourraient limiter la dépendance. Il faut savoir que Paris demeurerait le département francilien où la part des 75 ans serait la plus élevée, mais où la part de dépendance resterait faible.

La part des personnes âgées dépendantes vivant à domicile devrait augmenter tandis que celle des personnes âgées placées en institut devrait enregistrer une diminution.

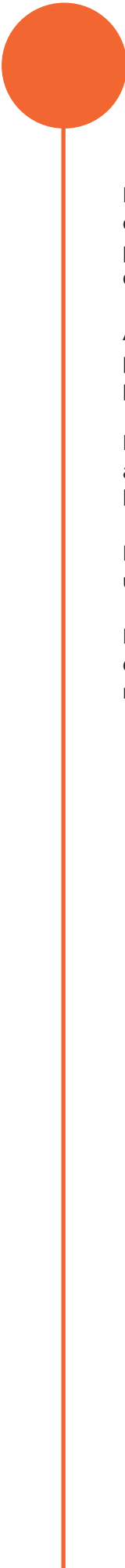
Ces tendances devraient être confirmées par les nouvelles projections attendues courant 2011.

**Evolution du nombre de personnes âgées dépendantes, 2005-projection 2020<sup>7</sup>**

	Seules à domicile		Non seules à domicile		En institution		TOTAL des personnes âgées dépendantes	
	en %	en effectifs	en %	en effectifs	en %	en effectifs	en %	en effectifs
Paris	5,4	400	9,4	1 000	-16,1	-800	2,7	600
Petite couronne	35,7	2 800	28,5	4 700	6,6	800	23,1	8 300
Hautes-de-Seine	27,5	900	24,1	1 500	2,7	100	17,7	2 500
Seine-Saint-Denis	41,5	1 000	33,1	1 800	9,9	300	29,8	31 002
Val-de-Marne	40,9	900	28,9	1 400	9,1	400	23,6	27 000
Grande couronne	61,9	3 900	47,7	7 500	21,2	3 300	39,1	14 700
Seine-et-Marne	52	900	40,8	1 700	11,5	500	30,8	3 100
Yvelines	66,9	1 100	51,7	2 300	26,7	1 200	43,5	4 600
Essonne	73,1	1 100	56,9	2 100	27,2	1 000	47,1	4 200
Val-d'Oise	56,0	800	41,5	1 400	18,7	600	34,6	2 800
Ile-de-France	33,3	7 100	30,9	13 200	10,3	3 300	24,5	23 600

<sup>6</sup> Recensements de la population 1999 et 2007, exploitations principales, INSEE

<sup>7</sup> Enquête Handicaps-Incapacités-Dépendances 1988-1999, projections de population et de ménages, INSEE



L'enquête menée par l'ADIL 75 révèle le portrait type de la personne âgée parisienne. Majoritairement locataire, installée depuis longtemps dans le logement occupé, composé essentiellement d'une ou deux pièces. Ce logement pèse lourd dans le budget. Mais le panel interrogé est en général satisfait de son lieu de vie, aussi bien son propre logement que l'ensemble de l'immeuble.

A partir de ce postulat, la majorité des personnes souhaite rester dans son logement et n'anticipe pas la probable dépendance qui interviendrait avec l'âge. La Ville de Paris a donc mis en place des aides adaptées pour faciliter cette situation, mais elles restent encore trop peu souvent mobilisées.

Face à ce constat de manque d'anticipation, volontaire ou non, cumulé aux prévisions démographiques qui annoncent une croissance nette du nombre de personnes âgées, il convient de s'interroger sur l'avenir de la prise en charge de cette population.

Le maintien à domicile correspondant au souhait des personnes âgées, il devient indispensable de prévoir une réelle politique de prévention de l'adaptation de l'habitat.

L'un des grands défis à venir est donc non seulement le recensement des personnes âgées qui ont besoin de faire adapter leur logement, mais aussi l'accompagnement et surtout le financement des moyens permettant de remplir leur souhait.

## GLOSSAIRE

### Aide Sociale Légale aux personnes âgées

C'est une prestation légale gérée et financée par le département. Elle permet la prise en charge de certains frais à domicile ou en établissement.

Elle est soumise à récupération sur patrimoine au décès du bénéficiaire.

### APA (Allocation Personnelle d'Autonomie)

L'APA est une prestation universelle destinée à prendre en charge la perte d'autonomie des personnes âgées. Elle est délivrée par le département de Paris et est destinée aux personnes âgées vivant soit à domicile, soit en établissement.

La somme versée au titre de l'APA n'est pas récupérable sur le patrimoine du bénéficiaire à son décès.

### EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes)

Un EHPAD est un établissement d'hébergement médico-social pour personnes âgées dépendantes.

### Paris Domicile

La carte Paris Domicile est une prestation destinée aux personnes âgées en perte d'autonomie qui ont besoin d'un soutien à domicile pour effectuer certains actes de la vie quotidienne ou d'être sécurisées (port du repas, téléalarme, coiffure, pédicure, diagnostic habitat)

Cette carte est gratuite si l'imposition nette est inférieure ou égale à 2 028 euros. Au-delà de ce montant une participation de 38 euros est demandée.

### Paris Logement

Paris Logement est une aide qui s'adresse notamment aux personnes âgées ou en situation de handicap résidant dans la capitale depuis plus de 3 ans et consacrant plus de 30% de leurs revenus à leurs loyers. Elles doivent justifier de ressources mensuelles inférieures ou égales à 1 100 euros ou 1 600 euros selon la composition du foyer. Paris Logement s'élève à 80 euros par mois pour les personnes seules et à 90 euros pour les couples sans enfant.

### Paris Solidarité

Paris Solidarité est un complément de ressources en faveur des personnes âgées qui disposent de ressources modestes et qui résident à Paris depuis plus de 3 ans.

Cette allocation est soumise à récupération sur succession.

### Taux de pauvreté

Il correspond à la part des ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté c'est-à-dire inférieur à 60 % du niveau de vie.

En 2008, le seuil de pauvreté est de 949 euros par moi pour une personne seule.

## ANNEXE

## Questionnaire soumis aux consultants de l'ADIL 75

## LOGEMENT DES PERSONNES AGEES A PARIS (Personnes inactives de 65 ans et plus)

Date : / \_\_\_ / \_\_\_ / 2 0 \_\_\_ / Nom du conseiller : \_\_\_\_\_

### L'OCCUPANT

- Age : / \_\_\_\_\_ /
- Seul  • Femme  • Homme   
Couple
- Etat de santé satisfaisant : • Oui  • Non
- Revenus mensuels moyens : / \_\_\_\_\_ €/ • Pensions et retraites  • Loyers et placements
- **Propriétaire**  | - **Locataire**
- Mensualité de l'emprunt en cours : / \_\_\_\_\_ €/ | Montant du loyer : / \_\_\_\_\_ €/
- Montant des charges tri-mensuelles de copropriété : / \_\_\_\_\_ €/ | Montant des provisions mensuelles de charges : / \_\_\_\_\_ €/
- Montant de l'AL ou APL : / \_\_\_\_\_ €/
- L'occupant fait-il appel : • à une aide ménagère   
• à une employée   
• à une infirmière  ?
- **Si oui** : - bénéficie-t-il d'aides pour la prise en charge de ces services ? • Oui  • Non
- **Si non** : - raisons financières : • Oui  • Non   
- autres :  précisez \_\_\_\_\_

### LE LOGEMENT

- Arrondissement : / 7 / 5 / 0 / \_\_\_ / \_\_\_ /
- Nombre de pièces : / \_\_\_\_\_ / • Surface : / \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>/ • Etage : / \_\_\_\_\_ /
- Date d'emménagement : - moins de 5 ans  - entre 10 et 20 ans  - Plus de 30 ans   
- entre 5 et 10 ans  - entre 20 et 30 ans
- Construction : • avant 1948  • 1948 - 1960  • après 1960
- Locatif - régime juridique : - loi 48  - secteur social   
- loi 89  - autres
- Confort : • immeuble  - ascenseur   
- chauffage  • collectif  • individuel   
- interphone   
- gardien
- logement  - normes électriques   
- salle d'eau   
- wc intérieur
- Les propriétaires envisagent-ils d'installer un ascenseur ?  - un interphone ?
- Le coût d'installation est-il un obstacle pour l'occupant propriétaire ? • Oui  • Non
- Les charges d'ascenseur seront-elles une gêne pour l'occupant ? • Oui  • Non
- Les travaux sont-ils faits régulièrement dans l'appartement ? • Oui  • Non   
- dans l'immeuble ? • Oui  • Non
- L'occupant rencontre-t-il des difficultés financières liées au coût de son logement ? • Oui  • Non

## ANNEXE

## Questionnaire soumis aux consultants de l'ADIL 75

## LA SATISFACTION DE L'OCCUPANT QUANT A SON LOGEMENT

- Jugez-vous votre logement ? • Bon  • Moyen  • Médiocre
- Jugez-vous votre immeuble ? • Bon  • Moyen  • Médiocre
- Jugez-vous l'environnement de votre logement ? • Bon  • Moyen  • Médiocre

## LES PROJETS

- **L'occupant souhaite-t-il :**
- rester en place ? • Oui  • Non
- **Redoutez-vous les démarches relatives à un déménagement ?**
- Oui  • Non

- **Si oui :** • faire des travaux
- d'amélioration ?
- d'adaptation ?
- . Parties communes
- . Parties privatives
- . nature des travaux : / \_\_\_\_\_ /

- **Si non** • déménager pour :
- . une location  . de l'accession
- un logement
- en colocation
- plus petit
- moins onéreux
- un logement plus adapté ?
- . ascenseur
- . confort intérieur
- mieux situé ?  par rapport :
- . à la famille
- . aux commerces
- . aux espaces verts
- . au métro ou RER
- . au tram ou bus
- . sécurité dans le quartier
- . à la qualité de vie
- dans le même quartier ?
- . dans un autre quartier de Paris
- . en banlieue  n° département : \_\_\_\_\_
- . en province  n° département : \_\_\_\_\_

- En cas de perte d'autonomie, une solution est-elle envisagée ? • Oui  • Non

- **Si oui :**
- hébergement familial
- foyers pers. âgées ou résidence service
- services à domicile
- Pour les couples
- la solution envisagée concerne-t-elle :
- . les deux personnes  . une seule personne ?

- L'occupant s'est-il renseigné sur le coût de ces services ? • Oui  • Non
- Pourra-t-il les assumer ? • Oui  • Non
- A-t-il souscrit une garantie dépendance ? • Oui  • Non

Observations : .....

.....

.....

*contact presse :*

Martine RULLIER  
martine.rullier@adil75.org  
01 42 79 50 34

juin 2011

