

Le Gouvernement français m'a confié à deux reprises, en 2009 et 2010, la mission de lui faire des propositions autour du lien entre habitat et vieillissement, puis m'a demandé d'être experte logement lors du grand débat national sur la dépendance en 2011.

En 2008, la France présidait l'Union Européenne. Au sein du Cecodhas, la Fédération Européenne du Logement Social, je présidais la section des entreprises privées. J'ai organisé 3 réunions l'une sur insécurité, l'autre sur l'accession à la propriété et la 3^{ème} en 2008, au Parlement européen sur le vieillissement démographique et l'Habitat. Le public venu nombreux, y compris des parlementaires, montrait l'intérêt porté au sujet. Quelques temps après, Christine Boutin, alors Ministre française du Logement, m'a proposé de mener cette 1^{ère} mission qui a donné lieu au rapport « L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir » et à la formulation de 32 propositions.

En juillet 2009, changement de gouvernement, changement de Ministre du Logement. Nouvellement nommé à cette responsabilité, Benoist Apparu a tenu à me recevoir pour lui présenter mes travaux puis, il m'a, à son tour, proposé de conduire une 2^{ème} mission. Nouveau rapport donc, « Bien vieillir à domicile : enjeux d'habitats, enjeux de territoires » contenant 12 propositions, et présenté lors d'une séance publique au Ministère.

Dans l'un comme dans l'autre, j'ai pris le parti de ne proposer que des mesures négociées avec les parties prenantes et qui ne solliciteraient pas les budgets publics. Au mieux il s'agissait de les harmoniser ou de les redéployer.

La Documentation Française m'a proposé de publier mes travaux, marque d'intérêt pour certains rapports officiels. Mais comme il y a toujours un temps entre la remise officielle et la publication, j'ai pu actualiser le 2nd rapport pour son édition en janvier 2012 : 75 invitations à des colloques et conférences avaient nourri ma réflexion, j'ai ajouté le fruit de ces rencontres et travaux supplémentaires.

Mon propos s'attache à l'adaptation de l'habitat, facteur de prévention pour les personnes vieillissantes les plus modestes et fragiles.

Le vieillissement démographique, marqueur du 21^è siècle, est une fabuleuse aventure qui produit un phénomène paradoxal : le temps long du vieillissement en bonne santé repousse l'âge de la vieillesse.

De la même manière que dans les autres pays d'Europe, la préoccupation affichée en France est celle de la dépendance des personnes âgées.

C'est ainsi que notre approche est majoritairement basée sur des malentendus entretenus par notre langage et ses raccourcis faisant glisser comme des synonymes, vieillissement, vieillesse et dépendance, pour ne retenir, par facilité que ce dernier mot : dépendance.

Il faut dire qu'à l'issue de la seconde guerre mondiale, la retraite était fixée à 65 ans, quand l'espérance de vie était de 62 ans. Depuis l'âge des réductions (dans les transports) et, les ouvertures de droit aux seniors, certaines exonérations fiscales, est fixée à 60 ans. Ainsi est entretenue une vision collective qui fige la vieillesse à 60 ans, décalée de la réalité, qui, elle nourrit la conscience individuelle qui observe que la vieillesse commence à 85 ans.

Nous sommes informés du grand âge, de la table des viagers à 120 ans, depuis Jeanne Calment, doyenne française de l'humanité, des centaines célébrées dans les quotidiens locaux, que vieillir n'est ni une maladie, ni un handicap. Et pourtant... Nos documents d'urbanisme planifient et programment espaces de vie et d'activité à 10 ans en moyenne. Le vieillissement y est traité comme une catégorie spécifique alors même que la classe d'âge (toujours les plus de 60 ans !) va frôler 25 % de la population voire 30% en zone rurale, pour la France, ce qui est encore plus symptomatique en Allemagne.

Et, à catégorie spécifique, réponse sectorielle : ce sont les maisons de retraite ou les EHPAD. Dont nous savons que les occupations sont réservées aux ultimes années, entrées tardives, séjours courts.

L'abandon l'année dernière, en France, de la réforme de la dépendance met en relief l'importance de l'habitat dans le vieillissement. Un rapport très récent, il a été présenté le 22 octobre !, du Haut Comité français pour le Logement des Personnes défavorisées revient sur ce sujet et j'espère que le nouveau gouvernement saura saisir toute la dimension du sujet et de l'avenir d'une société vieillissante.

En vérité seuls 7 % de la classe d'âge est en situation de dépendance. De cette même classe d'âge, 5% vit en établissement mais seulement 2 % en zone rurale, comme dans le Limousin, une région du centre de la France.

Les Français comme les Européens veulent vieillir à domicile et le font : 90 % des plus de 85 ans, un centenaire sur 2 (350 en 1950, plus de 16 000 aujourd'hui et 70 de plus de 110 ans en France).

A l'inverse de l'image marketing d'un exode vers les paradis exotiques, + 75 % des seniors ont aménagé depuis plus de 12 ans, et leur déplacement se fait majoritairement dans un rayon de 5 km pour se rapprocher des enfants et leurs voyages sont consacrés en majorité à la garde de leurs petits enfants, ce qui constitue en outre les transferts non monétaires.

Et encore, nous pourrions aussi longuement parler, puisque nous nous trouvons ici, En Espagne, du fameux « colchOn » que constituent en période de crise, les « abuelos y abuelas », ou quand les retraités sauvent l'équilibre de la famille.

Mais revenons à l'exemple français : si nous mettons en perspective que :

- 300 000 logements neufs sont produits par an, les 31 millions de logements existants,
- Seulement 28 % des logements ont moins de 25 ans et en zone rurale la moitié est antérieure à 1950,

- 74 % de propriétaires chez les plus de 60 ans mais dont le revenu moyen s'établit à 915 €, 1300 € pour les retraites pleines des hommes.
- Il apparaît vite que :
 - l'offre nouvelle de logements de l'ordre 1% est insuffisante pour proposer en nombre des logements neufs adaptés et abordables,
 - propriétaire ne veut pas dire riche, parce que le patrimoine détenu est de valeur inégale et plutôt vieillissant.

Qui plus est, il comporte des risques notoires liés à l'inconfort. Parmi eux, le fléau des chutes cause presque 10 000 décès, 134 000 incapacités chaque année et, 50% des hospitalisations des + 65 ans. Le cocon protecteur du domicile et de ses habitudes amplifie le déni de vieillesse.

Cet ensemble montre que l'enjeu massif est l'adaptation du parc existant (seulement 18 % est adapté en France, 45 % aux Pays Bas et Danemark) notamment pour prévenir la dépendance accidentelle et permettre le maintien à domicile, en confort et en sécurité.

Il montre aussi que le maintien à domicile se partage entre le choix affectif et l'impératif économique : déménager pour aller où et à quel prix ? Adapter devient une réponse naturelle pour les personnes âgées (notamment les femmes seules plus exposées à la pauvreté) et pour la génération sandwich des 65/70 ans qui soutient simultanément ses parents âgés et ses enfants au moment où ses propres ressources diminuent. Ces doubles transferts monétaires ont été évalués par l'INSEE en 2011 à 12% des revenus des 60-75 ans.

Urbanisme-logement et politiques publiques se partagent les réponses à apporter aux personnes âgées, notamment impécunieuses, qui ne peuvent accéder au crédit en raison de l'âge et de leurs ressources. La fluidité entre les 3 espaces de l'Habitat, le logement (espace privé), les parties communes : (l'entrée, les 3 marches, la porte lourde), et l'espace public, les trottoirs, la rue, construit le succès de l'autonomie à domicile et notre maturité

collective à accepter les déambulateurs sur les trottoirs (68 % des piétons tués en 2007 avaient plus de 65 ans).

Si le secteur du logement social a entrepris depuis plusieurs années l'adaptation de son parc ancien ou neuf, le secteur privé, pour les plus modestes, doit mobiliser le cortège des aides nombreuses, aux conditions disparates qui s'additionnent ou s'excluent, dont aucune ne couvre l'intégralité de la dépense. Autant d'éléments qui en diminuent l'efficacité. Il reste à solliciter les familles, ces classes moyennes dont on parle tant.

L'un des chantiers à entreprendre est une remise à plat du système d'aide pour en déployer l'efficacité.

La détérioration des revenus a marqué la fin de la parenthèse heureuse des revenus garantis par les retraites, encore un fantasme qui nourrit un malentendu, alors que c'est un des défis du vieillissement actif...

Alors même que nous savons que 4 000 € est le coût moyen des 1ères adaptations de sécurité et de confort (cuisine, salle de bains,...) l'INSEE en 2009 a évalué le surcoût public d'un hébergement hors soin (dépendance accidentelle) à 1 800 € et l'IGAS évalue le coût moyen mensuel d'un établissement est de 2 200 €. Plus d'un français sur deux dit ne pas pouvoir y faire face, d'ailleurs, en 2011, l'INSEE, toujours, montre que les personnes accueillies en établissements avaient en moyenne un reste à vivre négatif de 216 euros, ce qui signifie la sollicitation de la famille.

Donc, l'adaptation qui permet plus de 2 ans de maintien à domicile, c'est gagnant ! Gagnant, aussi en termes de peuplement : le maintien à domicile par l'adaptation évite la gentrification des quartiers anciens des centre-ville désertés pour des raisons pécuniaires par les propriétaires âgés qui n'ont pas les moyens pour financer les travaux des parties communes ou de leur logement et qui de fait met fin à la mixité d'occupation.

Quelles perspectives ? N'ayons pas peur des idées simples, elles peuvent être innovantes, efficaces et peu onéreuses surtout lorsque la crise a stoppé l'embellie immobilière, notamment en Europe du Sud.

- mobiliser le patrimoine : l'une de mes propositions consiste en une nouvelle forme de viager désormais à l'étude à la CDC.
- Harmoniser les contributions publiques pour rechercher une quadruple efficacité : la réduction des délais d'intervention, la satisfaction des familles, l'amplification d'une réelle prévention du quotidien et en conséquence contenir la dépense publique de santé.
- Mobiliser tous les acteurs pour le repérage des situations difficiles, au delà des professionnels, je pense aux zones rurales, aux 17000 communes de – de 416 habitants et au réseau des épiciers d'Auvergne.
- Un effort des professionnels pour que les équipements ne fassent pas rentrer l'hôpital à la maison, entre design (barres d'appui de couleur) et astuces (interrupteur et sonnettes lumineuses) pour rester légers. Il y a un potentiel de marché inexploité en raison du culte du jeunisme qui nourrit le monde de la publicité. Pourtant les objets transgénérationnels comme l'epad devraient montrer l'exemple.
- Ensuite, revoir les règles d'urbanisme pour qu'elles interagissent avec la réalité de l'époque, développer le pragmatisme des ouvrages publics pour les chaussées et les trottoirs .
- Réorienter les crédits d'impôt en France.
- Enfin je fonde beaucoup d'espoir pour que les E.M. prennent à leur compte l'amendement de compromis n°28, voté le 11 juillet dernier au Parlement Européen après une proposition que j'avais présentée en janvier 2011, qui permettrait aux fonds structurels de s'investir dans l'adaptation du logement au vieillissement. Reste le chemin de la co-décision en octobre.

Pour terminer, un mot sur les suites de mes travaux. Celles des propositions qui ont été retenues sont en marche, ou font l'objet d'une réflexion non encore opérationnelle.

Les artisans ont mis en place un label professionnel qui reconnaît les savoir-faire particuliers pour l'adaptation notamment dans l'habitat ancien.

La question de la copropriété se pose aussi, tant il est compliqué en France de mettre d'accord entre eux les différents propriétaires privés d'une résidence sur l'adaptation ou non des parties communes et le coût à supporter. Un rapport qui a suivi les miens conforte mes propositions et propose lui aussi d'instaurer un fonds travaux obligatoire, pour anticiper les aménagements à moyen terme et ainsi maintenir la copropriété en état. Les fonds apportés ne pourraient pas être récupérés en cas de vente du bien, et ce afin « d'instituer une solidarité entre propriétaires successifs ».

L'habitat intergénérationnel n'a pas de cadre précis ni de développement conséquent. Ainsi l'exemple d'Alicante a été considéré comme intéressant. Mais l'aménagement des logements progresse vers le confort partagé ou design for all.

Les gérontechnologies comme éléments de confort, comme aide au suivi médical ou alerte, y compris des proches, ne trouvent pas le marché promis. Il manque une évaluation d'efficacité et de valeur ajoutée par une autorité publique indépendante pour prétendre à la commande publique en nombre.

La mobilisation des actifs des personnes âgées est en cours d'étude notamment en modernisant une disposition ancienne de notre droit qu'est le viager.

Les dispositions de l'Equity release (prêt viager hypothécaire) ont été allégées avec l'une de mes propositions : le paiement fracturé et non le prêt versé en une seule fois en capital.

Et surtout l'adaptation du logement au vieillissement éligible aux nouveaux fonds structurels a été votée par le Président Européen en juillet 2012.

En vérité, Vieillissement et Habitat se rencontrent sur le terrain de l'intime, le logement adapté, permettre de respecter le temps des gens, sans se poser la question de savoir si la ville à venir sera une ville de vieux ou une ville pour les vieux. Mes aïeux auvergnats avaient cette expression : pain de vieillesse se pétrit pendant la jeunesse, c'est ma vision de devenir d'une Europe de paix entre les générations.