



Ministère du logement et de l'habitat durable

Ministère des affaires sociales et de la santé

**Secrétariat d'État en charge des
personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion**

**Secrétariat d'État en charge des
personnes âgées et de l'autonomie**

**Convention 2017-2019
entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat (USH)
au titre de l'adaptation des logements et du cadre de vie du
parc social à la perte d'autonomie des résidents
liée au vieillissement ou au handicap**

Entre :

L'État, représenté par :

Madame Emmanuelle COSSE, Ministre du logement et de l'habitat durable,

Madame Ségolène NEUVILLE, Secrétaire d'État auprès de la Ministre des affaires sociales et de la santé en charge des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion,

Madame Pascale BOISTARD, Secrétaire d'État auprès de la Ministre des affaires sociales et de la santé en charge des personnes âgées et de l'autonomie,

Désignées ci-après par « *État* »,

Et

L'Union sociale pour l'habitat (USH), association « loi 1901 », représentée par :

Monsieur Jean-Louis DUMONT, Président,

Désigné ci-après par « *USH* ».

Préambule

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Considérant la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement qui prévoit l'attribution prioritaire de logements locatifs sociaux dans le cadre de programmes de construction ou d'aménagement de logements spécifiquement conçus pour les personnes handicapées et les personnes âgées, et facilite la réalisation des travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées ou aux personnes âgées,

Considérant le rapport annexé de la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, qui prévoit la mobilisation des bailleurs sociaux et la diffusion des bonnes pratiques afin de faire du logement un instrument de prévention et précise « qu'une convention nationale entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat sera élaborée pour définir une stratégie commune autour de cet objectif, qui concernera également les personnes handicapées »,

Considérant que la France est engagée dans un processus de transition démographique caractérisée par une croissance forte et continue des classes d'âge les plus élevées en attente de réponses originales à l'isolement et aux difficultés de la vie quotidienne qui vont s'accroître,

Considérant par ailleurs le nombre croissant de personnes handicapées qui souhaitent choisir leur habitat et les personnes avec qui le partager le cas échéant, ainsi que la forte demande de projet social et de services dans un environnement adapté et sécurisé qui garantisse conjointement libre-choix, inclusion sociale et vie autonome en milieu « ordinaire »,

Considérant les avancées de la conférence nationale du handicap de décembre 2014 et de mai 2016 posant les principes d'un cadre conventionnel avec l'USH en vue de constituer une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie liée au handicap et au vieillissement.

La présente convention a pour objet de formaliser les engagements des parties prenantes pour **mobiliser les bailleurs sociaux autour des besoins liés à la prise en compte de la perte d'autonomie liés à l'âge ou au handicap** dans tous les registres de la gestion patrimoniale, locative, sociale et de proximité.

L'USH est l'organisation représentative du secteur HLM qui représente quelque 740 organismes HLM à travers 5 fédérations. Elle dispose également de filiales et de structures œuvrant à la formation et à la professionnalisation des organismes.

Les cinq grandes missions menées par l'USH visent à :

- représenter et proposer en contribuant à la politique du logement, au niveau européen, national et local ;
- développer des actions partenariales avec les nombreux acteurs du logement ;
- accompagner, conseiller, former en apportant un appui professionnel aux organismes HLM ;
- produire des outils de connaissance et de décision à travers des études, de la recherche et de la prospective ;
- communiquer, échanger et promouvoir en assurant l'information des organismes et la sensibilisation des publics.

AXE 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES

1.1 L'adaptation des logements du parc existant

Aujourd'hui, plus d'un million de personnes âgées de plus de 60 ans occupent un logement du parc social. Il s'agit de locataires à revenus modestes voire très modestes. La plupart resteront probablement locataires du parc social. L'avancée en âge de ces locataires ne s'accompagnera pas forcément d'une perte d'autonomie mais elle doit être anticipée. Aussi, les bailleurs sociaux se mobilisent pour répondre au mieux aux besoins de ces locataires dans le champ de leurs missions et le respect de la vocation d'accueil généraliste du parc social.

La question de l'autonomie n'est pas uniquement liée à l'âge. Elle peut être due à une situation de handicap. Le parc social doit permettre l'accueil de ces personnes et leur maintien à domicile dans des conditions de confort et de sécurité appropriées. Le traitement de ces situations nécessite une approche « *individualisée* » et souvent le recours à des compétences spécifiques telles que celles des ergothérapeutes ou des acteurs du champ du handicap (SAVS, SAMSAH, SAAD, SSIAD, SPASAD).

L'adaptation du patrimoine existant constitue un enjeu majeur des prochaines décennies.

De plus en plus de bailleurs intègrent un volet vieillissement / handicap dans leur Plans Stratégiques du Patrimoine (PSP). Sur le plan financier, plus de 60 millions sont mobilisés chaque année au titre du dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), auxquels s'ajoutent des fonds propres des bailleurs sociaux.

Les travaux d'adaptation sont réalisés dans le diffus ou à l'occasion d'opération de réhabilitation. **Ainsi de 2012 à 2014 on peut évaluer qu'au moins 65 000 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation.**

L'USH s'engage à :

- encourager les bailleurs sociaux à poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie en prenant en compte l'environnement, le contexte urbain et la proximité des services :
 - o Renforcer la prise en compte du vieillissement et du handicap dans les PSP ;
 - o Faire évoluer les procédures internes de gestion des demandes de travaux pour traiter dans les meilleurs délais toute demande de travaux présentant notamment un caractère d'urgence (ex sortie d'hospitalisation, accident, etc).

L'État s'engage à :

- étudier les modalités possibles de financement des travaux d'adaptation, notamment par la pérennisation du dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties;
- étudier l'évolution des aides à la pierre (la programmation de ces dernières relève du Fonds national des aides à la pierre) pour le financement des travaux notamment réalisés dans le parc non assujéti au dégrèvement de la TFPB.

1.2 L'identification du parc de logements adaptés

Deux axes de travail :

- évaluer l'efficacité des politiques publiques mises en œuvre pour favoriser l'adaptation du parc aux personnes en situation de perte d'autonomie ;
- favoriser sur les territoires le rapprochement entre l'offre et la demande.

L'USH s'engage à :

- lancer une enquête en direction des bailleurs sociaux, permettant de recenser l'offre de logements adaptés au vieillissement et au handicap en fonction de critères communs simplifiés et de mieux la connaître aux plans, national et local ;
- encourager les bailleurs sociaux à tracer les travaux d'adaptions effectués dans chaque logement pour favoriser le rapprochement offre/demande et la mobilisation de l'offre la plus adaptée au profit de personnes en situation de perte d'autonomie ;
- inciter les bailleurs sociaux à participer aux démarches engagées sur les territoires pour l'élaboration de référentiels communs à l'initiative d'EPCI ou de Conseils Départementaux, favorisant la mise en regard offre/demande dans les territoires, en lien avec les réservataires.

1.3 Les attributions

Conformément à l'article L 441-1 du CCH, les personnes en situation de handicap et les familles dont une personne à charge est en situation de handicap figurent parmi les publics prioritaires pris en compte dans le cadre de l'attribution de logements sociaux.

L'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 (dite Loi ASV) a introduit la possibilité de prioriser l'attribution de logement en faveur de personnes en situation de perte d'autonomie lié à l'âge ou au handicap, sous certaines conditions qui seront définies par décret et après autorisation préalable du préfet.

Les parties prenantes s'engagent à assurer un suivi conjoint de la mise en œuvre, dans les territoires, des dispositions de l'article 20 de la loi ASV permettant l'attribution prioritaire des logements adaptés du parc social aux personnes âgées et aux personnes handicapées.

L'USH s'engage à :

- encourager les bailleurs sociaux à échanger avec leurs partenaires réservataires sur la manière de faciliter les mutations de logement pour permettre l'installation des personnes âgées et des personnes handicapées dans des logements mieux adaptés, plus proches de leurs aidants et appliquer les bonnes pratiques en la matière ;
- encourager les bailleurs sociaux à favoriser la mobilité des personnes âgées au sein du parc, en travaillant sur l'attractivité des loyers proposés dans le cadre de ces mobilités avec notamment les possibilités offertes par la nouvelle politique des loyers.

1.4 Les formules d'habitat spécifiques

1.4.1 - L'habitat inclusif / habitat regroupé / habitat alternatif

De nombreux bailleurs sociaux développent de nouvelles formules d'habitats, dites d'habitats regroupés (cf. rapport annexé à la loi ASV) souvent à la demande des collectivités locales. Ces formules d'habitats regroupés peuvent prendre la forme d'opérations totalement dédiées ou partiellement. Ces opérations comportent des espaces de vie collectifs et présentent des modalités de gestion locative adaptée. Les bailleurs sociaux porteurs de telles opérations accordent une attention toute particulière à l'accessibilité de ces programmes, la conception des logements, la localisation à proximité des services et des commerces, dans un environnement « favorable » au maintien à domicile des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Certaines de ces opérations reposent sur un projet d'habitat intergénérationnel, multipublics. Des chartes intergénérationnelles sont alors proposées aux locataires de ces programmes. Une bienveillance vis-à-vis des plus âgés, des échanges de services entre locataires, sont encouragés.

Par ailleurs, pour répondre à la demande des personnes en situation de handicap de choisir leur logement, de nombreux bailleurs, en partenariat avec des collectivités, des associations, des mutuelles ou encore des gestionnaires d'établissements et de services médico-sociaux développent des formules d'habitat, au cœur de la cité, en partenariat avec les associations qui portent un projet social et des services partagés adaptés aux besoins des personnes en situation de handicap.

Les diverses formes d'habitat inclusif constituent une offre complémentaire, alternative entre l'offre existante en logement autonome ou en établissement social ou médicosocial.

Ces opérations posent pour les organismes d'Hlm la question du modèle économique et du lien avec le service. **En effet, conformément à la réglementation en vigueur, en aucun cas, ces services ne peuvent être associés au contrat de location et le principe de libre choix de la personne âgée ou en situation de handicap en la matière doit être respecté.**

L'État s'engage à :

- associer l'USH à la réflexion nationale sur la définition du concept d'habitat inclusif (y compris les formules d'opérations intergénérationnelles) permettant aux organismes de développer cette offre sur les territoires dans un cadre sécurisé sur le plan juridique et économique ;
- associer l'USH à la modélisation des formules d'habitats inclusifs à coût maîtrisé destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées ;

L'USH s'engage à :

- diffuser les bonnes pratiques en matière d'habitat inclusif ;
- participer aux travaux qui seront engagés par l'État sur l'habitat inclusif et la cohabitation intergénérationnelle ;
- encourager un mode d'habitat favorisant la mixité des publics, notamment par le développement d'opérations intergénérationnelles.

1.4.2 – Les résidences autonomes

La transformation des logements-foyers en résidence autonomie et la suppression de la référence au GMP¹ 300 pourraient entraîner une modification de l'occupation de ces structures et amener certaines de ces résidences à accueillir un plus grand nombre de personnes âgées en situation de dépendance. Ce phénomène pourrait être renforcé par une arrivée de plus en plus tardive des personnes âgées dans les établissements (83 ans en moyenne). Cette évolution est susceptible d'impacter les dispositions relative à la sécurité incendie actuellement en vigueur dans les logements-foyers.

De nombreux logements-foyers ont été réalisés dans les années 60 et 70. Certains nécessitent d'importants travaux de rénovation. La loi ASV a mis en place un plan d'aide à l'investissement qui permet le financement de travaux de réhabilitation.

L'État s'engage à :

- **assurer une mise en cohérence de la réglementation sécurité-incendie et celles des affaires sociales, aux nouvelles règles d'occupation des résidences.** En effet, pour éviter que les commissions locales de sécurité demande un reclassement de ces structures en ERP, le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique doit être aligné sur le nouveau seuil appliqué aux résidences autonomes (10% de GIR 1 à 2 et 15% de GIR 1 à 3) ;
- associer systématiquement les organismes d'HLM, propriétaires de résidences autonomes, à toute demande de financement de travaux d'adaptation émanant d'un gestionnaire dans le cadre du plan d'aide à l'investissement prévu dans la loi ASV.

¹ GMP : GIR moyen pondéré qui permet de mesurer à un instant T le niveau de dépendance moyen des personnes accueillies dans les établissements

AXE 2 : AMELIORER L'ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES LOCALES

Les organismes d'Hlm ne peuvent apporter à eux seuls l'ensemble des solutions. Concevoir un bâti adapté ne suffit pas. Ce bâti doit être accessible, les personnes doivent pouvoir se déplacer et accéder aux services dont elles ont besoin.

Seule une approche globale coordonnant l'ensemble des acteurs locaux et des politiques (urbanisme, équipements publics, habitat, services) permettra d'aboutir à des résultats satisfaisants. Il est notamment essentiel que s'organise une bonne articulation avec les acteurs de l'aide à domicile (SAVS, SAMSAH, SAAD, SSIAD, SPASAD) qui sont une des conditions d'accès et de maintien dans le logement ordinaire des personnes âgées et handicapées.

Les actions et opérations portées par les organismes **d'Hlm doivent s'inscrire dans le cadre des politiques publiques menées par les collectivités locales, les Conseils Départementaux, les CCAS, les MDPH et de plus en plus les EPCI, susceptibles d'apporter les services, de prévoir les conditions favorables à l'accueil de personnes âgées ou en situation de handicap (urbanisme adapté, desserte en transport en commun, etc.), et de lutter contre l'isolement et l'exclusion sociale.**

Les parties prenantes s'engagent à :

- expérimenter des démarches partenariales à l'échelon local permettant de faire le lien entre urbanisme / transport / logement social / services sur un ou deux territoires ;
- encourager la participation des bailleurs sociaux aux instances de concertation locale pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques relative aux personnes âgées ou handicapées, particulièrement au sien des conseils départementaux de la citoyenneté et de l'autonomie et des conseils locaux de santé mentale afin de créer un réseau de partenaires susceptibles d'accompagner les bailleurs sociaux dans leurs démarches ;
- encourager une meilleure prise en compte du logement des personnes handicapées et des personnes âgées dans les plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

AXE 3 : ENCOURAGER L'INNOVATION ET CAPITALISER LES BONNES PRATIQUES

L'USH anime une réflexion approfondie sur le vieillissement et le handicap dans le cadre de son action professionnelle.

Un groupe national d'organismes Hlm conduit des travaux d'échanges de bonnes pratiques et de partages des difficultés sur les thèmes de l'accompagnement du vieillissement et du handicap.

En 2014, l'USH avec ses partenaires de l'État, des caisses de retraites et de la Caisse des Dépôts a organisé un concours à destination des organismes d'Hlm sur le thème du vieillissement. Cette initiative a permis de valoriser les actions et opérations conduites par les bailleurs sociaux avec leurs partenaires. Elle a donné lieu à l'organisation d'une seconde édition en 2015 et à une publication en 2016.

Les interventions des organismes dans le champ du logement des personnes âgées et du handicap amènent de nombreux bailleurs à nouer des partenariats élargis avec le secteur associatif, les collectivités locales et les caisses de retraites. A l'échelon national, une convention de partenariat a été signée le 28 septembre 2016 entre l'USH et la CNAV.

Ces partenariats sont précieux et conditionnent l'apport de solutions globales, répondant à l'ensemble des besoins des personnes âgées et en situation de handicap.

L'État s'engage à :

- inciter les MDPH à développer un partenariat avec les organismes d'Hlm pour faciliter la mise en contact des bailleurs sociaux avec les personnes en situation de handicap.

L'USH s'engage à :

- encourager les bailleurs sociaux à renforcer leur partenariat avec les MDPH pour mieux identifier les besoins existants et faciliter leur mise en contact avec les personnes en situation de handicap ;
- encourager les organismes Hlm à tisser des liens avec les fédérations du secteur, les gestionnaires d'établissements et de services (notamment les services d'aide à domicile, SAVS, SAMSAH) et les associations d'usagers/de familles afin de compléter l'identification des besoins existants sur les territoires et développer les échanges entre professionnels ;
- organiser une 3ème édition du concours Hlm partenaires des âgés et à créer un concours similaire sur le thème du handicap dès l'édition 2017. L'État s'engage à participer au financement de ces deux concours ;
- encourager les bailleurs sociaux à mettre en œuvre des actions de sensibilisation à l'accueil des personnes en situation de handicap ;
- partager avec ses partenaires nationaux le repérage et la valorisation des bonnes pratiques.

GOUVERNANCE ET DUREE DE LA CONVENTION

Les parties conviennent de la mise en place d'un comité de pilotage, comportant les administrations de l'État concernées, notamment la DGCS et la DHUP, qui se réunit a minima une fois par an, et le cas échéant en fonction des besoins, à l'invitation de l'État, au cours du second semestre, pour assurer le suivi des actions initiées par l'USH pour mettre en œuvre ses engagements et évaluer leur adéquation aux objectifs de la présente convention.

La présente convention est d'une durée de trois ans à compter de sa signature.

Fait en quatre exemplaires originaux, à Paris, le

Pour l'État,

Madame Emmanuelle COSSE

Madame Ségolène NEUVILLE

Madame Pascale BOISTARD

Pour l'USH,

Monsieur Jean-Louis DUMONT