

# LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE  
POUR LE MONTAGE  
OPÉRATIONNEL  
D' ACTIONS,  
SCÉNARIOS D' INTERVENTION



**Ce guide a été réalisé pour l'ANAH par la Fédération Nationale  
Habitat & Développement**

<b>I - UN CONTEXTE FORTEMENT MARQUÉ PAR LE DÉVELOPPEMENT DES BESOINS EN MATIÈRE D'ADAPTATION DE L'HABITAT</b>	<b>8</b>
<b>LA POPULATION CONCERNÉE</b>	<b>8</b>
<b>HABITAT ACCESSIBLE, ADAPTE OU PRE-ADAPTE, QUELLE DEMARCHE ?</b>	<b>10</b>
<b>II - LES OUTILS OPÉRATIONNELS EXISTANTS</b>	<b>12</b>
<b>LES DISPOSITIFS HABITAT</b>	<b>12</b>
Les documents cadres	12
Présentation des dispositifs opérationnels OPAH/PIG	13
L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	13
Le Programme d'Intérêt Général (PIG)	14
<b>LES DISPOSITIFS FAVORISANT L'AUTONOMIE ET LE MAINTIEN À DOMICILE</b>	<b>15</b>
Les Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH)	16
Le Site pour la Vie Autonome (SVA)	16
Les commissions communales ou intercommunales pour l'accessibilité aux personnes handicapées	17
Un dispositif de proximité pour les personnes âgées :	17
Le Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique (CLIC)	
<b>LES AIDES FINANCIÈRES MOBILISABLES POUR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS</b>	<b>19</b>
Les aides nationales et légales à l'amélioration de l'habitat : aides de l'ANAH et de l'ALGI, les prêts et crédits d'impôts	19
Les aides des régions	19
Les aides des départements	19
L'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA)	20
Les aides locales (communales ou intercommunales)	20
Les aides "extralégales" à l'amélioration de l'habitat des organismes de sécurité sociale, des caisses de retraites et des caisses d'allocations familiales	20
Les autres partenaires	21
<b>III - METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF OPERATIONNEL ADAPTÉ À SON TERRITOIRE</b>	<b>22</b>
<b>METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF D'INTERVENTION DÉPARTEMENTAL</b>	<b>22</b>
Définir le cadre d'intervention	23
Identifier les besoins et définir les objectifs	24
Les partenaires à associer	25
Animer un dispositif départemental	26
Communiquer	28
Assurer le suivi	28

# SOMMAIRE

<b>METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF D'INTERVENTION DANS LE CADRE D'UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT</b>	<b>29</b>
Définir le cadre d'intervention	29
Identifier les besoins et définir les objectifs	30
Les partenaires à associer	32
Animer un dispositif local	32
Communiquer	34
Assurer le suivi et l'évaluation	35
<b>IDENTIFIER LES ÉCHELLES D'INTERVENTIONS ET LES DISPOSITIFS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES PETITES COMMUNES</b>	<b>36</b>
S'organiser à l'échelle intercommunale	36
Repérer les acteurs et les ressources	37
Relayer les besoins	38
<b>IV- QUELQUES EXEMPLES D'OPÉRATIONS INNOVANTES</b>	<b>39</b>
Le fonctionnement du Site pour la Vie Autonome dans le Doubs : un dispositif efficace pour adapter les logements aux besoins des populations	40
APH 21, un guichet unique pour adapter l'habitat des personnes âgées en Côte-d'Or	43
ADALOGIS 26, une bourse au logement pour assurer le lien entre l'offre et la demande de logements adaptés	45
Le PIG départemental de l'Indre : un dispositif concerté pour favoriser l'adaptation de l'habitat	47
L'OPAH du Pays Yonnais avec un volet "Habitat Grand Axe" pour produire des logements accessibles et adaptables	49
<b>LISTE DES PARTENAIRES À CONTACTER</b>	<b>51</b>
<b>SIGLES UTILISÉS</b>	<b>52</b>

# LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

L'évolution récente des dispositifs nationaux, avec notamment la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, a réaffirmé le rôle déterminant que l'habitat joue dans l'autonomie des personnes par le maintien à domicile.

Par son action d'adaptation de l'habitat privé, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat participe à cette dynamique nationale.

Elle intervient par un dispositif d'aides financières qui permet de subventionner les travaux réalisés par les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants du parc privé qui effectuent des travaux pour adapter les logements aux besoins des personnes en situation de handicap.

Cette action, figurant parmi les priorités de l'Agence, a été redéfinie par l'instruction du 9 avril 2004 relative à la réalisation des travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles ou des logements existants aux personnes en situation de handicap et subventionnés par l'ANAH.

Cette instruction rappelle ainsi le **double objectif de l'Agence** dans ce domaine :

- **produire une offre de logements adaptés et accessibles dans le parc privé** en incitant les propriétaires bailleurs à réaliser les travaux de pré-adaptation ou d'adaptation au handicap et/ou au vieillissement pour de futurs occupants ;
- **adapter l'immeuble et le logement aux difficultés des personnes occupants ceux-ci**, qu'elles soient handicapée et/ou âgées, **et les rendre accessibles.**

L'ANAH met également en place, avec les collectivités locales, des opérations programmées dont certaines ont pour objectif prioritaire l'adaptation du parc de logements privés, ou intègrent cette problématique. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, elle programme et finance, par le biais de ses délégations locales, l'animation de ces dispositifs.

De leur côté, les collectivités locales sont de plus en plus concernées par cette question. Elles sou-

haitent développer des actions sur ce thème tandis que la "déconcentration" des aides à la pierre, dans le cadre de la loi Libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, renforce potentiellement leur maîtrise d'ouvrage.

Enfin, la structuration des dispositifs d'aide aux personnes handicapées et/ou aux personnes âgées, a permis d'intégrer, progressivement, la notion d'environnement et d'adaptation de l'habitat en complémentarité des aides aux personnes ; par exemple, propositions de travaux d'adaptation de l'habitat au sein des Sites pour la Vie Autonome (SVA), mais également, liens avec les Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologique (CLIC), intégration de volets habitat dans le cadre des schémas départementaux gérontologiques, ou encore dans la mise en œuvre de l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA). La loi a, dans ce cadre, positionné le département comme véritable pilote en matière d'action sociale, notamment en ce qui concerne les politiques en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées.

L'adaptation de l'habitat aux situations de handicap s'inscrit ainsi dans le cadre de politiques plus larges :

- les politiques locales de l'habitat ;
- l'aménagement territorial ;
- les politiques sociales.

Pour être efficace et répondre à cet enjeu massif que représente l'adaptation de l'habitat aux besoins de la population dans son ensemble, les outils opérationnels d'intervention se doivent d'intégrer la multiplicité des acteurs concernés, ainsi que la diversité de leurs attentes et de leur champ d'action. L'ANAH, outil majeur d'intervention sur le parc privé de logements, a un rôle particulièrement important dans la mise en place et la participation aux dispositifs locaux.

Ce guide a pour objectif d'aider les différents acteurs à mettre en place des actions opérationnelles "logement adapté" dans le parc privé. A cet effet, il propose :

- un **rappel sur le contexte**, fortement marqué par le développement des besoins en matière d'adaptation de l'habitat ;
- une **présentation des différents dispositifs existants** : dispositifs "habitat", dispositifs sociaux/ médico-sociaux et aides financières mobilisables pour l'adaptation des logements ;
- **des repères pour guider les acteurs dans leur démarche de mise en place d'un dispositif opérationnel adapté à leur territoire**, à travers trois scénarios intervention :
  - un dispositif d'intervention départemental ;
  - un dispositif d'intervention dans le cadre d'une politique locale de l'habitat ;
  - une identification des échelles d'interventions et les dispositifs répondant aux besoins des petites communes ;
- **cinq exemples d'opérations** retenues pour leur caractère particulièrement riche d'enseignement et/ou leurs spécificités novatrices dans ce domaine.

# I - UN CONTEXTE FORTEMENT MARQUÉ PAR LE DÉVELOPPEMENT DES BESOINS EN MATIÈRE D'ADAPTATION DE L'HABITAT

## LA POPULATION CONCERNÉE

Derrière le terme "personnes handicapées" se cache une très grande diversité : l'âge des personnes concernées, du petit enfant à la personne âgée, leur situation sociale, scolaire, professionnelle, leur entourage, l'ancienneté ou la nature de leurs difficultés, etc. Tout diffère d'une situation à l'autre au point que l'on peut considérer chacune comme particulière.

On distingue, traditionnellement, deux grandes catégories de population relevant de politiques différentes, même si en matière d'adaptation du logement, les dispositifs peuvent avoir tendance à se recouper : les personnes handicapées d'une part, les personnes âgées d'autre part.

### Les personnes handicapées

On recense aujourd'hui 3,5 millions de personnes reconnues officiellement comme "handicapées" par les organismes officiels : CDES (Commission Départementale d'Education Spéciale) pour les mineurs, COTOREP (COMmission Technique d'OriEntation et de REclassement Pour les adultes), bientôt intégrés aux Maisons départementales du Handicap, créées par la loi du 11 février 2005\*. Il convient cependant d'ajouter à ce chiffre les personnes dont l'incapacité est survenue après 60 ans et qui ne sont pas concernées par ces organismes ainsi que celles qui n'ont pas fait de demande auprès de la CDES ou de la COTOREP.

Par ailleurs, au-delà de ces personnes reconnues handicapées, l'enquête HID (Handicaps, Incapacités, Dépendance, INSEE 1999) conduit à estimer la population française "connaissant des difficultés physiques, sensorielles ou mentales dans la vie de tous les jours" à 22,5 millions de personnes, soit 40 % de la population française.

Bien évidemment, la configuration du logement, son aménagement ainsi que celui de ses abords immédiats sont déterminants :

- pour permettre un **libre choix de vie**, à son domicile ;
- pour **réduire les conséquences des incapacités sur la vie sociale et quotidienne** des personnes ;
- pour **recevoir une aide dans de bonnes conditions**.

Les difficultés de mobilité (cannes, déambulateur, fauteuil roulant, etc.) ne sont pas les seules nécessitant un aménagement du logement. Celles liées aux domaines sensoriels peuvent également générer des besoins, tout comme celles résultant d'une atteinte neurologique, psychique ou mentale.

Au-delà des soins et des aides pour assurer les gestes essentiels de la vie quotidienne, les personnes handicapées ont besoin d'avoir la vie sociale la plus riche possible.

Les personnes en situation de handicap sont d'abord et avant tout des habitants, locataires ou propriétaires occupants des logements plus ou moins adaptés. Cette évidence permet de rappeler que **les travaux d'adaptation, auxquels contribue l'ANAH, constituent un pilier essentiel pour que leur statut d'habitant et de citoyen à part entière devienne une réalité**.

### Les personnes vieillissantes et âgées

Le nombre de personnes âgées\*\* est de plus en plus élevé : 12,5 millions de personnes (dont 4,5 millions de plus de 75 ans), soit 21,3 % de la population française en 1999.

L'enquête de recensement réalisée en 2004 confirme l'accroissement du vieillissement de la population : en 2004, les personnes âgées de 75 ans ou plus, représentaient 8,7 % de la population, contre 7,7 % en 1999 et 4,9 % en 1962\*\*\*.

\* La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées prévoit la création dans chaque département de maisons départementales du handicap qui intégreront les CDES (Commissions Départementales d'Education Spéciale) et les COTOREP (COMmission Technique d'OriEntation et de REclassement Pour les adultes).

\*\* La catégorie statistique des personnes âgées commence à 60 ans.

\*\*\* "Enquête annuelle de recensement : premiers résultats de la collecte 2004" INSEE 1<sup>ère</sup>, janvier 2005.



Si l'on observe l'évolution de la pyramide des âges entre 1982 et 2004, on constate une arrivée massive des tranches 40-50 ans. Cela laisse présager **un fort besoin en logements accessibles et adaptés d'ici 15 à 20 ans**, lorsque cette partie de la population commencera à connaître de difficultés de mobilité et une diminution d'autonomie.

Tous les territoires, tous les types d'habitat, toutes les catégories de la population sont concernés par le vieillissement.

L'immense majorité des personnes âgées vit à domicile (près de 95 %) et ce, même lorsqu'elles sont très âgées et/ou dépendantes (4 personnes sur 5 vivant à domicile ont plus de 80 ans).

Cette réalité renforce la nécessité d'une politique de maintien à domicile qui soit globale et qui prenne en compte tous les aspects de la vie quotidienne et sociale des personnes.

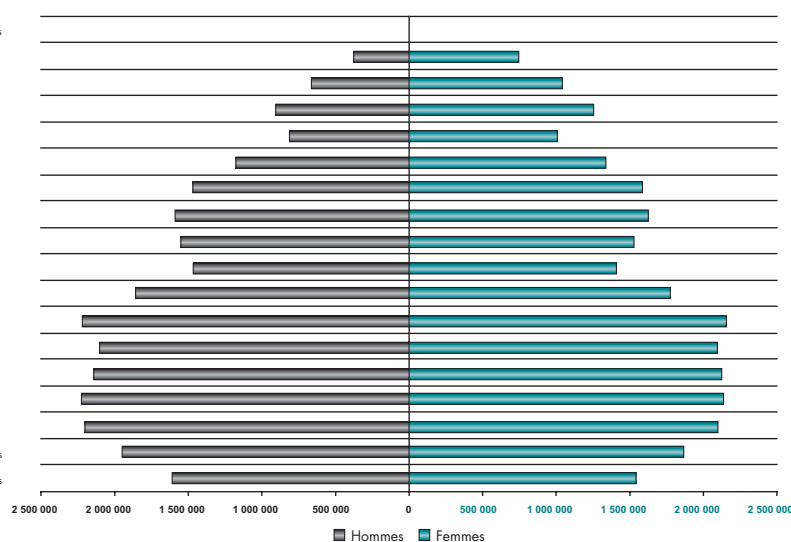
Certains, notamment les bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie, ont besoin de recevoir à domicile "une aide humaine" pour réaliser des tâches ou des gestes de la vie quotidienne.

**Le logement ne doit pas être un obstacle à l'intervention de ces "aidants"**. Par exemple, pour une personne amenée à recevoir une aide pour sa toilette, la salle de bains doit être suffisamment grande pour que cette aide soit apportée dans de bonnes conditions. Dans d'autres cas, l'aidant peut être logé sur place au domicile de la personne dépendante.

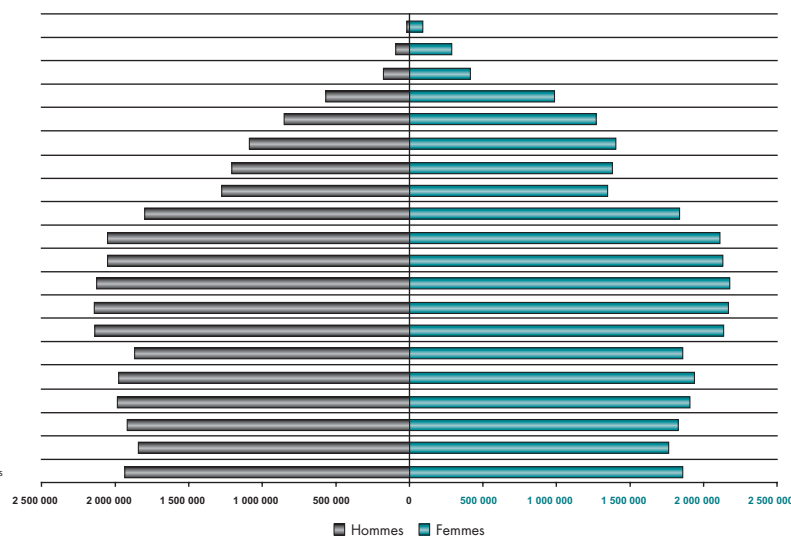
De plus, **le logement peut permettre de prévenir les accidents domestiques, les chutes** principalement, qui représentent la première cause de décès accidentel chez les sujets âgés.

C'est pourquoi, les politiques publiques d'aménagement prennent de plus en plus souvent en compte le vieillissement de la population. L'idée d'espaces publics et d'habitat pour tous les âges va s'imposer peu à peu dans les opérations collectives.

Pyramide des âges de la population française en 1982



Pyramide des âges de la population française en 2004



Données INSEE 2004

## HABITAT ACCESSIBLE, ADAPTÉ OU PRÉ-ADAPTÉ : QUELLE DÉMARCHE ?

La question de l'adaptation des logements est profondément liée au développement du "maintien à domicile", comme alternative, souvent choisie, à l'accueil en foyer ou en établissement médico-social. Pour que le choix du lieu de vie, notamment en logement autonome soit possible, la configuration du logement ne doit pas être un obstacle à la personne, ni même aux éventuelles "aides humaines" (soins à domicile, aide ménagère, etc.), ou "aides techniques" auxquelles la personne serait susceptible d'avoir recours (lève-personne, fauteuil roulant, cannes, etc.).

Les situations des personnes concernées sont particulièrement disparates et croisent souvent plusieurs problématiques : l'adaptation du logement au handicap commence bien souvent, notamment en ce qui concerne les personnes âgées, par l'installation d'un minimum de confort. Il y a 72 % de ménages âgés de plus de 60 ans parmi les propriétaires de logements très inconfortables\* et 50 % parmi les locataires, soit environ 265 000 ménages propriétaires ou locataires du parc privé, âgés de plus de 60 ans et vivant dans un logement très inconfortable (Atlas de l'habitat privé ANAH, DGUHC, DAEI, juin 2004).

Au vu de l'enjeu massif représenté par le vieillissement de la population, il est nécessaire d'adopter une double démarche.

### Une "démarche curative", d'adaptation du logement aux besoins d'une personne âgée ou handicapée connue.

C'est généralement pour permettre le maintien à domicile que les travaux sont effectués. **La connaissance de la situation individuelle peut donc permettre de comprendre la nature et la pertinence des travaux** demandés et leur éventuelle spécificité.

Ainsi, quelle que soit la situation de la personne, la nature de ses difficultés, ses habitudes, son mode de vie, son âge, sa situation familiale et sociale, un logement adapté doit lui permettre d'avoir :

- une vie quotidienne facilitée : circulation, réalisation des activités diverses ;
- une vie sociale préservée : possibilité de sorties, accueil de visiteurs, etc.

### Une "démarche d'anticipation", ou de production de logement pré-adaptés en agissant sur l'offre elle-même. Il s'agit de promouvoir des logements pour tous, pré-adaptés afin de :

- proposer une offre locative qui réponde aux attentes des personnes à mobilité réduite, âgées ou handicapées ;
- permettre aux occupants de vieillir chez eux plus longtemps, d'accueillir des proches vieillissants ou handicapés, et d'éviter le cumul du choc moral et du choc matériel lorsqu'on intervient dans l'urgence, sur le logement.

La pertinence de la création de logements pré-adaptés est fonction autant de leur situation dans leur environnement global et la bonne accessibilité de l'immeuble que des aménagements réalisés dans le logement.

En intégrant a priori la notion de handicap, les aménagements préalables : largeur des circulations, hauteur des équipements électriques, réservation d'espaces pour le câblage d'installations domotiques, aménagement de salle d'eau, de toilettes, d'équipements modulables et évolutifs, luminosité, suppression d'angles aigus, etc., permettent de procéder sans remise en cause de la structure bâtie, à l'adaptation à la situation spécifique d'un occupant.

La notion de "projet global" d'adaptation renvoie ainsi à la **cohérence des différents aménagements** du logement et combine plusieurs critères :

- la justification des travaux au regard de leur contribution directe et tangible à l'amélioration de la vie quotidienne et sociale des futurs occupants ;
- la fonctionnalité recherchée pour l'ensemble du logement. Par exemple : des volets roulants motorisés visant à pallier des difficultés à saisir les objets, ne sont pertinents que si les poignées de porte, les robinets, etc., sont eux aussi manipulables sans effort ; en cas de travaux visant à faciliter la circulation en fauteuil

\* Un logement est inconfortable lorsqu'il lui manque deux ou trois éléments de confort suivants : cabinet d'aisance, salle d'eau, chauffage central.

roulant, les rangements, interrupteurs, etc., doivent eux aussi être accessibles.

Il apparaît essentiel de produire non seulement des logements adaptés lorsque l'occupant actuel (ou celui auquel le logement est destiné) est identifié, mais également des logements pré-adaptés. Ces derniers permettront d'éventuels aménagements ultérieurs, spécifiques mais légers, afin de faciliter les parcours résidentiels des personnes et de prévenir les besoins futurs.

## II - LES OUTILS OPÉRATIONNELS EXISTANTS

Favoriser l'adaptation et la pré-adaptation de l'habitat revient à intervenir à la croisée de plusieurs secteurs et dispositifs qui sont principalement les politiques habitat et les politiques sociales menées en faveur des personnes âgées et handicapées.

Les aides financières et les dispositifs dans lesquels ces actions peuvent s'inscrire sont nombreux et leur cadre a été modifié d'une part avec la loi libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 et d'autre part avec la loi en faveur de l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005.

- La loi libertés et responsabilités locales prévoit les conditions de mise en œuvre de la décentralisation des politiques sociales et fait du département le pilote en la matière, notamment en ce qui concerne les interventions en faveur des personnes âgées (APA, CLIC). En matière de politique habitat, le département et les EPCI peuvent, sous certaines conditions, solliciter une délégation de compétences en matière de crédits d'aide à la pierre et définir de ce fait leur politique habitat.
- La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées affirme la nécessité de promouvoir l'accessibilité à la vie de la cité pour tous. Elle rend notamment obligatoire l'accessibilité des locaux d'habitation, privés et publics, quel que soit le type de handicap, excepté pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage\*. Elle crée deux dispositifs qui concernent en partie l'habitat : les maisons départementales des personnes handicapées et les commissions communales ou intercommunales d'accessibilité.

\* Des décrets d'application fixeront les modalités relatives à l'accessibilité que devront respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux et préciseront les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles.

### LES DISPOSITIFS HABITAT

#### Les documents cadres

Les politiques habitat sont encadrées, localement, par des documents qui visent à identifier les besoins, les objectifs et les moyens à mettre en œuvre soit thématiquement, soit territorialement.

**Remarque : ces documents cadres ne sont en aucun cas spécifiquement centrés sur la question des personnes âgées ou handicapées** mais peuvent comporter des volets thématiques.

On identifie principalement, pour le repérage des besoins et la définition des grandes orientations :

- **au niveau départemental, les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)** : créés par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ils représentent le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives **en direction du logement des familles en situation précaire, cumulant des difficultés économiques et sociales**. Ils sont élaborés conjointement par le Préfet de département et le Président du Conseil général, en association avec l'ensemble des partenaires du logement et de l'action sociale.

Ces plans s'organisent autour de trois axes :

- la connaissance des besoins ;
- le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée ;
- la solvabilisation et l'accompagnement social des ménages.

Si les PDALPD n'ont pas vocation, à l'origine, à traiter de la question de l'adaptation des logements aux situations de handicap, certains d'entre eux ont intégré cette thématique du fait des difficultés rencontrées par les ménages. Ainsi, dans l'Indre, une étude habitat a mis en évi-

ce la forte corrélation entre les situations d'habitat vétuste, inconfortable voire insalubre et l'occupation par des ménages âgés à mobilité réduite. Un Programme d'Intérêt Général (PIG) habitat adapté a été initié, en tant que volet opérationnel du PDALPD concernant l'objectif "lutter contre l'habitat indigne ou inadapté".

- **au niveau des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).** Le PLH est un document d'élaboration et de mise en œuvre de la politique habitat à l'échelle d'un EPCI, pour 6 ans au minimum, qui comprend :
  - un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat ;
  - un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et des objectifs du programme ;
  - un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire de l'EPCI.

Le PLH n'est pas centré sur des publics spécifiques ; il a, au contraire, vocation à couvrir l'ensemble des thématiques liées à la politique habitat.

Il permet d'avoir une meilleure **connaissance de l'offre, des besoins et des attentes** autour d'un diagnostic partagé et actualisé. Il permet également de **programmer les actions**, dans le temps : évolution des besoins par exemple, adaptation de l'offre pour faire face au vieillissement de la population et dans l'espace : répartition équilibrée de l'offre. Enfin, **il définit les réponses opérationnelles** pour satisfaire les besoins du territoire.

Il est devenu, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et l'entrée en vigueur de la loi "Libertés et responsabilités locales", **l'outil incontournable pour les EPCI qui souhaitent demander la délégation de compétences habitat** et signer à cet effet une convention avec l'Etat.

Dans le cadre du renforcement des PLH et de la maîtrise d'ouvrage des collectivités locales, l'ANAH a publié un guide (en 2005) pour améliorer "la prise en compte du parc privé dans les programmes locaux de l'habitat".

#### A noter :

**Le décret du 6 avril 2005 relatif au contenu des PLH** a prévu d'intégrer la question de l'habitat des personnes âgées et handicapées. Il précise notamment que **le diagnostic comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logements**, tenant compte notamment "**des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés**". Le document d'orientation lui, énonce, au vu du diagnostic, **les principes et objectifs du PLH** et indique notamment "**les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées**".

## Présentation des dispositifs opérationnels OPAH/PIG

Les OPAH et les PIG sont des actions concertées entre : l'Etat, l'ANAH et les collectivités territoriales (commune, EPCI, département) au service de l'amélioration de l'habitat. Une circulaire du 8 novembre 2002\* en définit le contenu et les modalités de mise en œuvre. Elle a été récemment complétée par l'instruction ANAH du 12 juillet 2005 relative au financement de l'ingénierie des programmes d'habitat privé.

### L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

L'OPAH est **l'outil opérationnel "habitat" d'un projet de territoire, pour requalifier et revitaliser un quartier, une ville ou un secteur rural.** L'OPAH est une action concertée entre l'Etat, l'ANAH et une collectivité locale (commune ou EPCI). Elle peut être un volet du programme d'actions du Programme Local de l'Habitat.

En proposant des aides aux propriétaires privés, elles permettent d'améliorer le confort des logements, de favoriser la remise sur le marché de logements vacants, de développer l'offre locative sociale privée et de répondre aux besoins habitat spécifiques du territoire.

On distingue trois types d'OPAH selon les problématiques identifiées\*\* :

- **les OPAH de droit commun** pour remédier aux problèmes rencontrés par des quartiers ou des zones urbaines, périurbaines ou rurales en

\* Circulaire 2002-68 UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général.

\*\* Un quatrième type d'OPAH peut également être identifié : l'OPAH copropriété, qui vise à intervenir auprès des copropriétés en difficulté. Elles ne sont pas développées ici, de même que les Plans de sauvegarde, du fait de la spécificité de leur objet. On notera cependant qu'il est possible d'envisager des travaux de mise en accessibilité des immeubles en copropriété, notamment de leurs parties communes.

matière d'habitat : vacance, dévalorisation de l'habitat, insuffisance quantitative et qualitative de logements, notamment locatifs à vocation sociale ;

- **les OPAH de Renouveau Urbain (OPAH RU)** pour apporter une réponse aux territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux : habitat insalubre, friches urbaines, logements vacants, interventions sur une trame urbaine complexe, etc. ;
- **les OPAH de Revitalisation Rurale (OPAH RR)**, pour répondre à la dévitalisation des zones rurales, à des situations d'habitat très inconfortable voir insalubre, de paupérisation importante, de maintien à domicile des personnes âgées, etc.

Une étude pré-opérationnelle permet de définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération, les thèmes à traiter et les moyens à mettre en œuvre.

Cette étude est financée par la collectivité locale qui peut bénéficier de l'aide de l'ANAH dans les conditions suivantes :

- étude pour une OPAH "classique" : 20 % d'une enveloppe maximale de 60 000 €,
- étude pour une OPAH de Renouveau Urbain ou une OPAH de Revitalisation Rurale : 50 % d'une enveloppe maximale de 100 000 € si l'étude ne comprend pas le repérage de l'insalubrité ou 50 % d'une enveloppe maximale de 150 000 € si l'étude comprend le repérage de l'insalubrité.

L'analyse d'un territoire peut mettre en évidence la nécessité de traiter de façon privilégiée des problématiques particulières dans le cadre de la réhabilitation de l'habitat ainsi que la nécessité de porter une attention particulière à l'accueil ou l'amélioration des conditions d'habitat et de vie, de populations spécifiques et identifiées. **A ce titre, l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap, pour favoriser le maintien à domicile, comme la production d'une offre de logements pré-adaptés pour répondre aux besoins des populations, peut constituer un des objectifs de l'OPAH.**

Le programme d'OPAH fait l'objet d'une conven-

tion, de 5 ans maximum, et précise le périmètre, les objectifs et le montant des aides financières qui peuvent être accordées par les différents partenaires ainsi que les mesures d'accompagnement nécessaires à l'accomplissement des objectifs de l'OPAH.

**Une mission d'animation** est confiée par la collectivité locale à un opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération. Elle comporte : une **mission d'accompagnement et d'assistance** auprès des propriétaires et occupants pour la réalisation de leur projet habitat : information, étude de faisabilité, assistance technique, administrative et financière, suivi des dossiers de subvention, une **mission de suivi social** et une **mission de coordination de l'OPAH** avec d'autres actions.

La collectivité perçoit une aide annuelle de l'ANAH pour le suivi-animation (subvention à l'ingénierie) définie dans les conditions suivantes :

- pour une OPAH classique : 20 % d'une enveloppe annuelle maximale de 60 000 € (par an) sur trois ans,
- pour une OPAH de Renouveau Urbain ou une OPAH de Revitalisation Rurale : 50 % d'une enveloppe annuelle maximale de 100 000 € (par an) si il n'est pas prévu de traitement de l'insalubrité, ou d'une enveloppe annuelle maximale de 150 000 € (par an) si il est prévu un traitement de l'insalubrité, sur cinq ans.

### Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

Le PIG est **un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements**. L'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant dont la nature peut être sociale ou technique, hors d'une logique de quartier ou de territoire.

Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale, ou, à défaut sur décision de l'Etat, le PIG est approuvé par le Préfet du département après une **contractualisation** préalable par un **protocole d'accord qui précise l'engagement des parties**.

Le PIG s'articule avec les documents de programmation (PDALPD, PLH) et s'accompagne d'une

mission d'animation, notamment lorsqu'il s'agit d'accompagner des populations fragiles ou de traiter de situations complexes.

L'étude pré-opérationnelle et le suivi-animation d'un PIG peuvent être financés par l'ANAH, à hauteur de 35 % d'une enveloppe maximale de 60 000 € (enveloppe maximale annuelle pour la mission de suivi animation).

Le PIG est donc une procédure souple, dont l'initiative peut relever des collectivités territoriales compétentes ou de l'Etat. Il s'applique à des **problématiques identifiées** sur la base des travaux locaux engagés sur l'objet social et/ou technique du programme d'action.

La durée du PIG est libre, elle est fonction du contexte et des enjeux locaux : un an, trois ans, voire davantage si un cadre contractuel est défini préalablement entre les partenaires du programme.

**Le PIG constitue ainsi un outil particulièrement intéressant pour aider les acteurs locaux à mettre en place des dispositifs destinés à favoriser la production de logement adapté ou pré-adapté.**

## LES DISPOSITIFS FAVORISANT L'AUTONOMIE ET LE MAINTIEN À DOMICILE

La politique d'aide aux personnes âgées et aux personnes handicapées relève essentiellement de l'action sociale et médico-sociale, compétence des départements. La planification des interventions est prévue dans le cadre de **schémas départementaux d'organisation sociale et médico-sociale** qui guident l'évolution des dispositifs de réponse aux besoins des personnes et visent à :

- apprécier la nature, le niveau et l'évolution des besoins de la population ;
- dresser le bilan quantitatif et qualitatif de l'offre sociale et médico-sociale existante ;
- déterminer les perspectives et objectifs de développement de cette offre ;
- préciser le cadre des coopérations et coordination entre établissement ;
- définir les critères d'évaluation des actions.

**Le schéma gérontologique** (personnes âgées) est un volet de ces schémas départementaux, de même que **le schéma en faveur des personnes handicapées**.

Le schéma départemental prévoit, en matière d'habitat, le recensement des besoins et de l'offre disponible en logements foyers ou en établissements spécialisés. Il n'aborde donc pas directement la question du logement privé, individuel ni de ses adaptations possibles. En revanche, il prévoit l'offre de soins, notamment à domicile. C'est à ce titre que la question de l'adaptation des logements peut se poser.

Ainsi, en Haute-Saône, c'est le schéma gérontologique qui a été à l'origine d'actions sur l'habitat par le biais du financement de diagnostics "habitat adapté", avant même la création du Site pour la Vie Autonome. Dans le département de l'Hérault, la création d'une bourse aux logements adaptés dans le parc HLM a été initiée dans le cadre du schéma personnes handicapées.

De façon générale et très souhaitable, les dispositifs publics de coordination qui concernent les

personnes handicapées ou les personnes âgées développent de plus en plus leur volet habitat.

### Les Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH)

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées prévoit la création, dans chaque département, de "Maisons départementales des personnes handicapées".

Elles sont créées sous forme de groupement d'intérêt public, dont le département assure la tutelle administrative et financière. Le département, l'Etat et les organismes locaux d'assurance maladie et d'allocations familiales du régime général sont membres de droit.

Elles ont pour objet *"d'offrir un accès unique aux droits et prestations, à toutes les possibilités d'appui dans l'accès à la formation et à l'emploi, à l'orientation vers des établissements et services et de faciliter les démarches des personnes handicapées et de leur famille."*

Elles exercent ainsi *"une mission d'accueil, d'information, d'accompagnement et de conseil des personnes handicapées et de leur famille, ainsi que de sensibilisation de tous les citoyens au handicap"* et assurent *"l'aide nécessaire à la formulation du projet de vie, l'aide nécessaire à la mise en œuvre des décisions prises par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, l'accompagnement et les médiations que cette mise en œuvre peut requérir"*. Elles organisent également *"les actions de coordination avec les autres dispositifs sanitaires et médico-sociaux concernant les personnes handicapées."*

Dans ce cadre, une équipe pluridisciplinaire évalue les besoins de compensation de la personne, sur la base de son projet de vie et propose un plan personnalisé de compensation du handicap. Les Sites pour la Vie Autonome sont pleinement intégrés aux maisons départementales des personnes handicapées.

Enfin, le dispositif prévoit la possibilité, pour les maisons départementales, de travailler en liaison

avec les Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologique (CLIC).

### Le Site pour la Vie Autonome (SVA)

Le SVA\* est un dispositif départemental chargé de favoriser le maintien à domicile de toute personne handicapée quelque soit son lieu de vie, grâce à la mise en œuvre de plans d'aide individualisés comprenant des aides techniques et des aménagements de logements ou de lieux ordinaires de vie.

Il n'existe qu'un SVA par département auquel peuvent être rattachées plusieurs Équipes Techniques d'Évaluation Labellisées (ETEL). Le pilotage et l'animation du dispositif sont assurés par les Directions Départementales de l'Action Sanitaire et Sociale (DDASS), et y sont associés des partenaires tels que les Conseils généraux, les collectivités territoriales, les organismes de protection sociale et les associations représentatives des personnes handicapées.

Le SVA dispose d'un fonds et peut abonder les dossiers de financement de travaux d'adaptation et d'aides techniques visant la compensation du handicap (fonds de compensation).

L'ANAH et la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) sont des partenaires naturels des SVA en tant que financeurs du logement.

### Comment fonctionne-t-il ?

Le SVA est un lieu qui :

- **favorise l'échange et la discussion** sur la pertinence des travaux et des aides techniques apportées, dans une démarche de compensation des incapacités des personnes handicapées, en intégrant la qualité du service rendu ;
- **facilite la mobilisation des financements** au travers de "tour de table" des financeurs présents dans le dispositif dans un objectif de simplification des procédures et de réduction des délais.

Ses missions sont centrées sur les travaux d'adaptation et l'aide matérielle. Pour ce faire, les ETEL permettent aux personnes handicapées d'élabo-

\* Dans certains départements, ce dispositif apparaît sous le sigle SIVA ou DVA ou DIVA. (Dispositif pour la Vie Autonome).



rer un projet individuel et de trouver les financements nécessaires. Le SVA peut intervenir dans le financement du projet dans la mesure où la mobilisation de tous les autres financements possibles ne suffit pas à finaliser le projet.

### Quelles perspectives ?

Ce dispositif est en développement (tous les départements devraient être couverts) et ne fonctionne pas de façon homogène sur l'ensemble du territoire, notamment quant aux publics concernés. Certains dispositifs ne s'adressent qu'aux personnes handicapées relevant ou ayant relevé des CDES ou des COTOREP, d'autres ont une vocation plus large et prennent en compte également les situations de handicap liées au vieillissement. Leur consolidation devrait permettre de faire les ajustements nécessaires. Le SVA est intégré aux "maisons départementales des personnes handicapées".

### Les commissions communales ou intercommunales pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

*"Dans les communes de 5 000 habitants ou plus, il est créé une commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées. (...) Cette commission dresse le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports" (Loi du 11 février 2005, article 46).*

Cette commission sera composée des représentants de la commune, d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées.

Ses missions :

- dresser le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports, rendu obligatoire par la loi ;
- établir un rapport annuel présenté en conseil municipal ;
- faire des propositions de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant ;
- organiser le système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées.

**A noter :** des communes peuvent décider la création d'une commission intercommunale. De plus, lorsque la compétence en matière de transports ou d'aménagement du territoire est exercée au sein d'un EPCI, la commission pour l'accessibilité doit être créée au niveau de l'intercommunalité.

Les commissions communales pour l'accessibilité sont donc un maillon essentiel pour le repérage des besoins, la mise en place et le suivi des opérations visant à produire du logement adapté.

### Un dispositif de proximité pour les personnes âgées : le Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique (CLIC)

Le CLIC est un dispositif territorial, à l'origine sous la double responsabilité du Conseil général et de la DDASS mais depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 piloté par les Conseils généraux uniquement.

Le CLIC est un guichet d'accueil de proximité, d'information, de conseil et d'orientation destiné aux personnes âgées et à leur entourage, positionné sur un territoire identifié, en principe le bassin de vie, et qui se définit selon l'étendue de sa mission et des services offerts. Il existe aujourd'hui 3 niveaux de label de CLIC.

- **Niveau 1 :** il correspond aux missions d'accueil, d'écoute, d'information et de soutien aux familles. Il suppose un local de permanences, un standard téléphonique, une base de données, des actions de formation/information. Il doit proposer à la fois une information sur les aides et prestations disponibles ainsi que, chaque fois que possible, les dossiers de demandes nécessaires à leur obtention.
- **Niveau 2 :** il prolonge le niveau 1 par les missions d'évaluation des besoins et d'élaboration d'un plan d'aide personnalisé. Il propose une palette de services partielle, comme des groupes de paroles ou le suivi de la mise en œuvre du plan d'aide.
- **Niveau 3 :** il prolonge le niveau 2 par les missions de mise en œuvre du plan d'aide et de

suivi. Il aide à la constitution des dossiers de prise en charge. Il permet d'actionner les services de soins infirmiers à domicile, les services d'aide à domicile, l'accueil de jour, le portage de repas, les aides techniques, les travaux d'aménagement du domicile, etc. Le partenariat avec les établissements sanitaires et médico-sociaux est formalisé par convention. La palette des services est alors complète et le suivi organisé.

Le co-financement du CLIC est assuré par le Conseil général, les collectivités locales, les caisses de retraites et éventuellement les hôpitaux et Conseils régionaux. L'ANAH et la DDE peuvent être partenaires des CLIC en tant que financeurs du logement.

### **Quelles actions sur le thème de l'habitat ?**

Une évaluation, portant sur 25 CLIC, réalisée en 2004 pour le compte de la Direction Générale de l'Action Sociale (DGAS), a mis en exergue le fait que la "culture habitat" est encore peu développée au sein des CLIC. Peu nombreux sont les CLIC ayant engagé une réflexion avec les acteurs de ce domaine comme cela a été fait dans le cadre des SVA.

Les missions d'un CLIC, en ce qui concerne l'habitat, peuvent se définir comme suit :

- sensibiliser les personnes à la dimension adaptation du logement, adaptation du cadre de vie ;
- sensibiliser les partenaires ;
- participer aux actions de prévention ;
- pouvoir adresser les personnes aux bons interlocuteurs si un besoin d'adaptation de l'habitat est identifié.

Des partenariats, notamment avec les associations d'amélioration de l'habitat, sont à mettre en place et des outils pratiques à formaliser comme des diagnostics adaptabilité/accessibilité en direction des personnes âgées par exemple.

### **Quelles perspectives ?**

Ce dispositif est en développement : **on recense fin 2004, plus de 500 CLIC, répartis sur la quasi totalité des départements (seuls trois départements, l'Aveyron, la Charente et la Haute-Loire ne disposent d'aucun CLIC).**

Il a vocation, du fait de son implantation territoriale et de sa bonne connaissance du terrain, à devenir le vecteur local de la politique publique en direction de l'ensemble des personnes de plus de 60 ans.

Toutefois, le développement ne se fait pas au même rythme sur l'ensemble du territoire et un grand nombre de secteurs ne sont pas encore couverts. Ce dispositif est en période d'ajustement notamment sur l'articulation et les rôles respectifs des CLIC et des SVA dans le cadre des maisons départementales des personnes handicapées.

## LES AIDES FINANCIÈRES MOBILISABLES POUR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

Les aides mobilisables pour l'adaptation des logements se situent donc à la fois dans le champ des dispositifs habitat mais également des dispositifs sociaux pour favoriser le maintien à domicile des personnes. Elles sont ainsi fonction du type de travaux mais également du statut des personnes.

### Les aides nationales et légales à l'amélioration de l'habitat : aides de l'ANAH et de l'ALGI, les prêts et crédits d'impôts.

Le **dispositif ANAH adaptation** permet de financer, jusqu'à 70 % des travaux permettant l'adaptation ou la pré-adaptation d'un logement, dans la limite d'un plafond de travaux de 8 000 € HT. Il s'adresse aux propriétaires occupants (sous conditions de ressources) et aux propriétaires bailleurs (sous conditions d'engagement de location du logement).

Si d'autres travaux, non liés à l'adaptation, sont nécessaires, le propriétaire peut bénéficier d'une aide complémentaire de l'ANAH.

**L'ALGI** (Association pour le Logement des Grands Infirmes) intervient pour l'adaptation des logements des personnes handicapées, le plus souvent sous forme d'un prêt jusqu'à 9 600 € ou 16 000 €, dans la limite de 50 % du coût des travaux d'adaptation.

**Des prêts à l'amélioration de l'habitat**, destinés au financement des travaux de réhabilitation non spécifiquement liés à l'adaptation, peuvent être mobilisés : le **Prêt Amélioration de l'Habitat** des **Caisses d'allocations familiales et de la Mutualité Sociale Agricole (MSA)**, les **prêts bancaires** (de type Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventionné, Prêt à l'Accession Sociale ou **Prêt d'Épargne Logement**), ainsi que le prêt **Pass-Travaux** par le biais du **1 % logement**.

Enfin, le **crédit d'impôt et la TVA 5,5 %** peuvent s'appliquer aux travaux et aux équipements concourant à l'adaptation et à l'accessibilité de l'habitat.

### Les aides des régions

L'habitat n'étant pas une compétence spécifique des régions, celles-ci interviennent peu dans ce domaine. Dans le cadre du recensement des aides à l'habitat\*, seules deux régions ont été identifiées comme offrant des aides spécifiques pour l'adaptation et ou l'accessibilité du logement : Franche-Comté et Rhône-Alpes.

Ces aides concernent les **propriétaires occupants et les locataires**, sans conditions de ressources. Ceux-ci doivent avoir plus de 65 ans ou être handicapés. Elles concernent également les propriétaires bailleurs, qui s'engagent alors à louer le logement concerné pendant au moins 10 ans à une personne à mobilité réduite.

### Les aides des départements

#### Les aides à l'amélioration de l'habitat

Les départements peuvent décider d'octroyer des aides à l'amélioration de l'habitat, sous forme de subventions ou de prêts\*\*.

Elles concernent majoritairement les propriétaires occupants et les locataires. Parfois les Conseils généraux apportent également une aide aux propriétaires bailleurs en complément d'une aide de l'ANAH pour adapter le logement (en contrepartie d'un engagement de réservation du logement prioritairement à des personnes âgées ou handicapées), dans le cadre des opérations programmées (OPAH/PIG).

Les conditions d'octroi sont relativement homogènes : les bénéficiaires doivent être âgés (plus de 60 ou plus de 65 ans, selon les départements) ou être reconnus comme personnes handicapées.

Les aides couvrent généralement les deux situations, c'est-à-dire qu'une même subvention peut être attribuée soit à une personne âgée, soit à une personne handicapée, pour l'adaptation du logement.

Les modalités de calcul des aides sont variables : forfaits ou subventions calculés à partir d'un pourcentage du montant des travaux, souvent plafonné et dont les taux peuvent varier de 10 à 50 %.

\* Etude réalisée en 2004 "Aides des collectivités à l'habitat" par la fédération HABITAT & DEVELOPPEMENT et l'ANIL que l'on peut retrouver sur [www.habitatdeveloppement.fr](http://www.habitatdeveloppement.fr)

\*\* La base de données "Aides des collectivités à l'habitat" a permis de recenser, en 2004, une cinquantaine d'aides départementales réparties sur 44 départements.

Les plafonds de subvention se situent entre 1 000 et 7 000 €, en fonction des départements. Les prêts présentent également de grandes disparités en matière de montant accordé et de taux d'intérêt.

### L'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA)

Mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2002, cette aide, versée par le département, permet à une personne âgée dépendante de bénéficier : d'une évaluation globale de ses besoins, réalisée par une équipe médico-sociale qui se rend à domicile, et d'un plan d'aide financé par l'allocation (aides humaines, aides matérielles, ...) basé sur l'évaluation.

L'habitat est un élément de cette approche globale et des adaptations du logement ou des diagnostics d'adaptation peuvent être financés par l'APA. Ainsi, le département du Pas-de-Calais a initié une action expérimentale de diagnostics habitat dans le cadre de l'APA. Lorsqu'à l'occasion de la visite médico-sociale un besoin habitat est repéré, un signalement est transmis à un opérateur habitat qui réalise alors un diagnostic. Celui-ci peut permettre de définir un programme de travaux et déterminer les aides financières auxquelles la personne peut prétendre.

### Les aides locales (communales ou intercommunales)

Les aides locales recensées sont généralement mises en place au niveau intercommunal et sont pour la plupart adossées aux aides de l'ANAH dans le cadre d'opérations programmées.

Par ailleurs, certaines collectivités ont mis en place des initiatives spécifiques, comme par exemple :

- dans les Ardennes, le Pays Sedanais octroie une prime forfaitaire de 305 € pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ;
- la Communauté Urbaine de Brest propose gratuitement aux propriétaires occupants et aux locataires âgés, un diagnostic technique préventif ou un diagnostic d'urgence pour prévoir l'accessibilité du logement ;
- en Vendée, un dispositif spécifique et original,

"Habitat Grand Axe", a été créé sur la communauté de commune des Herbiers et a été repris par plusieurs EPCI du département. Il vise à favoriser la production de logements adaptables et accessibles à tous dans le neuf ou dans l'existant grâce à une animation spécifique sur ce thème et des primes accordées aux propriétaires. Deux niveaux de performance des logements, fonction de leur accessibilité et adaptabilité, sont définis et une prime est accordée aux propriétaires (occupants, accédants ou bailleurs) en fonction du niveau atteint. Ce dispositif peut être mis en œuvre soit directement par la collectivité, soit être adossé à un autre dispositif (type OPAH/PIG).

### Les aides "extralégales" à l'amélioration de l'habitat des organismes de sécurité sociale, des caisses de retraites et des caisses d'allocation familiale.

L'action sociale des régimes de sécurité sociale, des caisses d'allocation familiale et des caisses de retraite intègre la prise en compte de l'adaptation de l'habitat.

Dans ce cas, les populations sont distinguées en fonction de leur âge et de leur situation administrative, notamment vis-à-vis de tel ou tel organisme de sécurité sociale ou de caisse de retraite.

**La CNAV** (Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse) gère, dans le cadre de son action sociale, une prestation complémentaire concernant le logement et de son amélioration.

Ce sont les **CRAM** (Caisses Régionales d'Assurance Maladie) qui gèrent les fonds CNAV en région. L'aide à l'amélioration de l'habitat s'inscrit dans le cadre de l'action sociale facultative dont les orientations sont définies localement dans chaque Caisse régionale par le Conseil d'administration, ce qui peut générer des différences d'une région à l'autre. Plusieurs CRAM ont choisi de participer au financement de diagnostics adaptation (avec un volet réalisé par un ergothérapeute et un volet réalisé par un technicien de l'habitat).

**Les caisses de retraites complémentaires** regroupées au sein des CICAS (Centre d'Information et

de Coordination de l'Action Sociale) ont adopté la même démarche pour une prise en compte de la dépendance.

Des conventions (CNAV/CRAM) sont signées avec des opérateurs pour l'appréciation individuelle des besoins et la mise en œuvre de cette prestation.

**La Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM-branche maladie)**, la **Caisse d'Allocations Familiales** et la **Caisse de Mutualité Sociale Agricole (MSA)** peuvent également participer au financement de travaux d'adaptation au handicap par le biais de subventions ou de prêts.

### Les autres partenaires

**Les Société Anonyme de Crédit Immobilier (SACI)**, organisées régionalement, proposent des prêts sociaux (souvent entre 0 et 1 %) pour financer l'accession et/ou les travaux d'amélioration de l'habitat à vocation sociale. Certaines d'entre elles ont choisi d'intervenir pour l'adaptation de l'habitat (cf. opérations innovantes dans la Drôme et dans l'Indre).

Les associations et fondations qui bénéficient des fonds privés (dons, legs) peuvent ponctuellement soutenir financièrement certains travaux, selon les publics concernés.

Si de nombreuses possibilités existent pour financer des travaux d'adaptation du logement (aides ou prêts), elles sont complexes à articuler, ce qui induit un délai important pour faire aboutir les dossiers. En effet, chaque organisme a sa politique, ses priorités, ses critères d'éligibilité. Les différentes aides sont très dispersées.

Il importe alors de les analyser et de bien cerner :

- les acteurs, les aides, les circuits ;
- les conditions d'octroi, les modalités de calcul de chaque aide, etc. ;
- leurs évolutions.

De plus, la communication de chaque organisme n'est pas toujours suffisamment développée pour permettre une bonne connaissance, tant auprès des personnes concernées que des acteurs intervenant auprès de ces publics.

Le concept de "guichet unique" proche du public vise à favoriser la diffusion de l'information, l'élaboration des plans d'aide, et la complémentarité avec les aides de l'ANAH. C'est notamment le rôle des Sites pour la Vie Autonome et de leur commission des financeurs.

La mise en place de programmes d'actions visant à favoriser la production de logements adaptés doit impérativement prendre en compte cette nécessaire articulation et coordination des différents financeurs, tant au niveau du repérage des besoins que de la communication et du suivi des projets.

Par ailleurs, un des éléments essentiels à prendre en compte dans toute collaboration est la différence d'approche sur la question de l'adaptation : pour l'ANAH et les acteurs de l'habitat, la clé d'entrée est le logement tandis que pour les dispositifs existants en gérontologie ou pour le handicap, la clé d'entrée est la personne.

La mise en place d'un réseau de partenaires, en permettant des échanges réguliers entre les différents acteurs, permet de mieux identifier le rôle de chacun et de travailler sur la complémentarité des approches.

Les collaborations entre les organismes financeurs de l'habitat et les dispositifs CLIC, SVA, et les "Maisons départementales des personnes handicapées" doivent à ce titre être encouragées.

## III - METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF OPÉRATIONNEL ADAPTÉ À SON TERRITOIRE

Mettre en place des dispositifs opérationnels visant à développer l'adaptation de l'habitat, dans le parc privé, pour favoriser l'autonomie des personnes handicapées ou bien des personnes âgées nécessite de croiser les regards et les actions du champ de l'habitat et du champ médico-social.

Les aides financières et les dispositifs dans lesquels ces actions peuvent s'inscrire sont nombreux et leur cadre a été notablement modifié récemment avec la loi du 13 août 2004 Libertés et Responsabilités Locales d'une part, et la loi du 11 février 2005 en faveur de l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées d'autre part.

En matière de politique sociale, le Conseil général est désormais le pilote privilégié des dispositifs d'intervention en faveur des personnes handicapées (Maisons départementales des personnes handicapées) et des personnes âgées (CLIC, APA).

En matière de politique habitat, et plus particulièrement de l'habitat privé, les Conseils généraux ainsi que les EPCI, sous conditions, peuvent également demander une délégation de compétences concernant la politique de l'habitat privé.

Afin d'aider les acteurs à se repérer dans la définition et la mise en œuvre de leurs actions visant à favoriser l'adaptation de l'habitat, voici quelques repères, suivant trois scénarios correspondant à trois échelles de décisions différentes :

**Scénario 1 - mettre en place un dispositif d'intervention départemental ;**

**Scénario 2 - mettre en place un dispositif d'intervention dans le cadre d'une politique locale de l'habitat ;**

**Scénario 3 - identifier les échelles d'interventions et les dispositifs pour répondre aux besoins des petites communes.**

**NB :** des informations peuvent être présentes de façon redondante dans les 3 scénarios présentés.

### METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF D'INTERVENTION DÉPARTEMENTAL SCÉNARIO 1

Lorsque sur un département, une problématique d'adaptation de l'habitat privé pour les personnes âgées ou pour les personnes handicapées est identifiée, plusieurs dispositifs sont mobilisables et peuvent s'avérer complémentaires : les **Sites pour la Vie Autonome**, bientôt intégrés aux **Maisons départementales des personnes handicapées**, sont organisés par département. Ils présentent l'intérêt de rassembler en un lieu l'ensemble des acteurs concernés par cette problématique, mais n'incluent pas un dispositif d'animation spécifique pour promouvoir une action sur l'habitat. Le **Programme d'Intérêt Général (PIG)** avec un volet habitat adapté paraît l'outil le plus approprié pour mettre en œuvre, en collaboration avec le SVA, une politique "habitat adapté" à l'échelle du département.

## DÉFINIR LE CADRE D'INTERVENTION

### Qu'est-ce qu'un PIG "habitat adapté" ?

Le PIG est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements. L'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant dont la nature peut être sociale ou technique, hors d'une logique de quartier ou de territoire. Le PIG "habitat adapté" ou "adaptabilité des logements" est un **dispositif qui vise à encourager l'adaptation des logements** occupés par leur propriétaire, un locataire ou encore vacant et destiné à la location, **par le biais d'aides financières spécifiques**.

Il est défini par une circulaire de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction du 8 novembre 2002 (Ministère de l'Équipement).

Le **Programme d'Intérêt Général**, du fait des aides qu'il permet de mobiliser et de l'animation qu'il peut prévoir, apparaît comme étant un outil particulièrement approprié pour engager une action volontariste visant à favoriser l'adaptation de l'habitat que cela concerne l'habitat des personnes âgées ou l'habitat des personnes handicapées.

### Qui est maître d'ouvrage ?

Le **Conseil général** apparaît aujourd'hui comme le maître d'ouvrage privilégié pour engager une action globale à l'échelle du département sur ce thème, qu'il ait demandé ou non la délégation de compétences en matière d'habitat. En effet, pilote sur les MDPH, sur les CLIC et sur l'APA, co-pilote sur le PDALPD, il est un partenaire privilégié pour porter et coordonner la politique d'adaptation de l'habitat, **avec le soutien de l'État** (ANAH, DDE, DDASS, notamment).

On notera qu'une **commune ou un EPCI** peut également décider d'engager un PIG.

**En cas de carence, le Préfet peut prendre l'initiative d'un PIG.** Il doit cependant associer le

Conseil général pour s'articuler avec les autres actions de ce dernier.

### Quelle est la durée d'un PIG ?

Un PIG peut être mis en place pour une, deux, trois années voire plus et être reconduit autant que de besoin.

S'il n'y a pas de durée type, on notera que la mise en place d'une politique habitat à l'échelle départementale nécessite **une durée d'intervention suffisamment longue** pour que l'animation ait le temps de se mettre en place et de "porter ses fruits" (au minimum trois ans).

### Sur quel périmètre ?

Le PIG peut être engagé soit sur l'ensemble du département soit sur partie identifiée du territoire où des besoins particulièrement forts auront été constatés.

Attention à bien définir l'articulation du PIG avec d'éventuels autres dispositifs opérationnels existants (ou à venir), tels que les OPAH.

Il conviendra notamment de préciser si le PIG "couvre" les territoires concernés par les OPAH (auquel cas l'équipe d'animation de l'OPAH adresse les personnes susceptibles d'être concernées par le PIG à l'équipe d'animation du PIG) ou au contraire si l'OPAH intègre, dans son dispositif et son animation, les aides du PIG.

## IDENTIFIER LES BESOINS ET DÉFINIR DES OBJECTIFS

### *Comment estimer les besoins et définir les objectifs du PIG ?*

Les besoins en adaptation sont difficiles à appréhender. Il n'existe, pour le moment, pas de recueil systématique des demandes, ni même de système d'observation spécifique à cette question.

Pour mieux connaître les besoins, une étude pré-opérationnelle de repérage quantitatif et qualitatif des besoins en matière d'adaptation peut être engagée. Cette étude peut être financée, au même titre que l'animation du PIG, par l'ANAH (jusqu'à 35 % d'une enveloppe maximale de 60 000 €).

### **La mobilisation des sources d'information existantes**

Un certain nombre de données structurelles est nécessaire pour appréhender les besoins du territoire. Il s'agit de rappeler les grandes caractéristiques de la population et du parc de logement : évolution de la population et du nombre de ménages, pyramide des âges, parc de logements et ancienneté, etc. qui permettent de définir les grands axes de la politique. La population est-elle plutôt jeune ou âgée ? Les personnes âgées vivent-elles plutôt dans du locatif ou dans un logement dont elles sont propriétaires ? Dans du collectif ou de l'individuel ? Dans du parc ancien ? Quelles sont les parts avec et sans les éléments de confort ?, etc., autant de critères qui permettront de cibler les actions à mettre en œuvre.

Le CD-ROM "**Tableaux de bord de l'habitat privé**" (ANAH et Ministère de l'Équipement) qui croisent des données démographique et de confort, population et de logements et ainsi que les logements subventionnés par l'ANAH, constituent une source d'information très riche, qui permet également une exploitation cartographique à différentes échelles. Ils sont diffusés auprès des DRE, DDE et du réseau ANAH. Ces derniers peuvent soit les exploiter directement, soit en extraire des données et des cartes

pour les confier à une collectivité ou un bureau d'étude, dans le cadre d'un partenariat contractualisé et de la signature d'un acte d'engagement concernant l'utilisation de ces données.

Les besoins, plus qualitatifs, peuvent également être identifiés par la mobilisation des documents de programmation des politiques de l'habitat et des politiques sociales :

- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) peut permettre de repérer les difficultés de logement rencontrées par certaines catégories de ménages ;
- les bilans des programmes habitat réalisés sur le département (OPAH, PIG, PST) ;
- le rapport annuel du Conseil départemental de l'Habitat et bientôt le Comité régional d'amélioration de l'habitat permettront également d'évaluer l'impact des actions habitat menées sur le territoire ;
- pour l'ANAH, le Schéma Régional d'Amélioration de l'Habitat (SRAH) et sa déclinaison départementale avec les Plans d'actions départementaux organisent la programmation des crédits habitat et à ce titre identifient les besoins (évaluation des actions réalisées et programmation des actions à venir) ;
- les schémas gérontologiques ou les schémas en faveur des personnes handicapées peuvent également permettre d'appréhender, partiellement les besoins de ces populations (notamment par la quantification de l'offre de soins à domicile) ou bien définir des modalités particulières d'identification des besoins (comme le recensement de l'offre et de la demande de logements adaptés) ;
- les bilans annuels relatifs à l'Allocation Personnalisée d'Autonomie à domicile peuvent être une source utile.

### **La mobilisation des acteurs concernés**

Les associations de personnes handicapées, les caisses de retraites, les SVA et les CLIC ainsi que les travailleurs sociaux (Conseil général, Caisses de retraites, MSA, CCAS, etc.) lorsqu'ils existent sont des partenaires très utiles pour estimer, **à partir de leur activité et de leur travail de terrain**, les besoins potentiels.



### Qui sont les publics concernés ?

En fonction des besoins identifiés par l'étude habitat ou par le schéma départemental (schéma gérontologique, schéma personnes handicapées), il convient de bien définir les publics concernés par l'action.

### Attention à ne pas trop "cloisonner" ou complexifier les interventions par une segmentation des publics, selon le type de financeurs.

En effet, les besoins en adaptation peuvent se présenter à tout âge de la vie et concerner tous les publics. La mobilisation des acteurs est d'autant plus efficace que le dispositif est simple quant aux objectifs poursuivis. Ainsi, dans le Doubs, le SVA et ses partenaires ont fait le choix de prendre en compte non pas "l'identité" de la personne mais bien "sa situation de gêne par rapport à son environnement". Il s'agit bien de compenser, ou de prévenir, par des adaptations de l'environnement, une situation de handicap.

De la même manière, il est souhaitable de ne pas "réserver" le dispositif à certains statuts d'occupation. Ainsi, le PIG de l'Indre prévoit la possibilité d'intervenir pour des propriétaires occupants âgés ou handicapés, pour des proches âgés ou handicapés hébergés ou pour des personnes accueillies à titre onéreux. De plus, un avenant au protocole prévoit également la possibilité d'intervenir auprès des locataires HLM.

## LES PARTENAIRES À ASSOCIER

### Quels partenaires financiers ?

Le protocole d'accord relatif au PIG prévoit les partenaires financiers principaux ainsi que les modalités de leur participation. Lorsqu'un SVA est déjà en place dans le département, il est nécessairement associé, pour définir, avec la commission des financeurs, les modalités d'intervention.

### Le protocole d'accord peut ainsi prévoir l'articulation des différents financements possibles :

ANAH, Conseil général, CRAM, CPAM, ALGI, CAF et MSA mais également aides des collectivités locales (Conseil régional, EPCI, communes), des collecteurs 1 %, prêt du Crédit immobilier, etc.

### Quels partenaires de projet ?

Pour permettre un bon fonctionnement du dispositif, un partenariat avec les acteurs du logement et ceux du secteur sanitaire et social est à rechercher.

On retrouve bien sûr les principaux acteurs : Conseil général, CRAM, SVA, collectivités locales et CCAS.

Un partenariat élargi pourra utilement associer, à des degrés divers :

### Les acteurs du social et du secteur médical :

- SVA / CLIC ;
- centre d'information et de conseil en aide technique (CICAT) ;
- associations et clubs : Familles rurales, clubs des Aînés Ruraux, clubs du 3<sup>ème</sup> âge ;
- associations et institutions spécialisées (APF, AFM, FNATH, UNAFTC, ADAPEI, UNAFAM, GIPH Centre d'Aide par le Travail ...) \* ;
- travailleurs sociaux (CAF, MSA, CCAS, CG) ;
- services municipaux d'aide à domicile et association d'aide et de soins à domicile (ADAR, ADMR) ;
- professions médicales et paramédicales : médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, ergothérapeutes, centre hospitalier local, etc. .

### Les acteurs du logement et de l'immobilier :

- professionnels de l'immobilier : agences immobilières, promoteurs, banques, chambres

\* Voir liste des partenaires avec le détail des sigles et les contacts.

départementales des propriétaires, ainsi que les associations ou UES\*, administrateurs de biens à vocation sociale et territoriale (type SIRES, AIVS, Clés-Pact, etc.)\*\*;

- professionnels du bâtiment : maîtres d'œuvres, artisans, sections locales CAPEB, FFB ;
- les organismes d'HLM ;
- les ADIL ;
- les délégations départementales de l'ANAH.

## **A** NIMER UN DISPOSITIF DÉPARTEMENTAL

### *Comment "animer" un PIG ?*

La mise en œuvre d'un PIG à vocation sociale et/ou technique, ce qui est le cas de PIG "Habitat adapté" nécessite une **ingénierie spécifique**, qui permet **l'animation** du dispositif et la **mobilisation des partenaires, l'information du public et l'accompagnement des populations** concernées.

Cette mission d'animation peut recouvrir plus particulièrement :

#### **Auprès des particuliers :**

- **une assistance à maîtrise d'ouvrage simple :** visite conseil, information administrative économique et technique sur le PIG et aide à la constitution des dossiers de demande de subvention ;
- **une assistance technique plus poussée :** étude de faisabilité (établissement d'un diagnostic de travaux accompagné de croquis d'aménagement, estimation financière et plan de financement voire aide pour la consultation des entreprises, la passation des commandes, la réception des travaux et la vérification des factures).

**Auprès des acteurs locaux :** des contacts et échanges réguliers auprès des différents professionnels et des associations pour assurer le bon déroulement du dispositif.

Cette mission peut être financée par la collectivité locale qui en est à l'initiative, si celle-ci a souhaité prendre la délégation de compétences en matière d'habitat privé (aide de l'Etat sur cette mission à inclure dans le cadre de l'enveloppe destinée à l'habitat privé négociée entre le Préfet et le délégataire).

Lorsqu'il n'y a pas de délégation de compétences, cette mission peut être aidée par l'ANAH à un taux de 35 % d'une enveloppe annuelle maximale de 60 000 €.

**Attention :** dans le cadre d'une dépense publique, ce type de mission est régi par le Code des marchés publics et est classé en prestation intellectuelle.

### *Comment repérer les situations pour proposer les aides mises en place par le dispositif ?*

Il s'agit ici non plus de définir des objectifs quantitatifs mais bien de réussir à "toucher" les personnes susceptibles d'avoir un projet d'adaptation.

Or, les besoins sont peu visibles, la demande ne s'exprimant pas souvent de manière spontanée du fait de l'absence de lieu ressource identifié ou bien de la difficulté pour les personnes d'appréhender leurs besoins et les changements envisageables.

En premier lieu, il est nécessaire que le **dispositif** soit **visible et facilement identifiable** par la population et les professionnels.

Il est donc préconisé de prévoir :

- **une équipe d'animation ;**
- **un lieu ressource** avec un numéro d'appel spécial permettant aux personnes de s'informer directement ;
- un maillage du territoire (par exemple des points d'information en mairie).

Par ailleurs, **le repérage nécessite la mobilisation de tous les acteurs**. La méthode varie selon l'organisation départementale, cependant le protocole d'accord définissant les actions accompagnant le PIG peut utilement prévoir, en plus d'une communication "classique", des moyens ciblés d'informations via :

\* UES : Union Economie Sociale

\*\* SIRES : Services Immobiliers Ruraux Et Sociaux, (réseau Habitat & Développement), AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale, (réseau FAPIL), Clé-Pact : Réseau PACT-ARIM.

- **les travailleurs sociaux** (équipes du Conseil général chargées de la mise en œuvre de l'APA, caisses de retraites, MSA, CAF, CCAS, etc.) ;
- **les CLIC** ;
- **les associations d'aide et de soins à domicile** ;
- **les associations de personnes handicapées et clubs du troisième âge**, aînés ruraux, etc. ;
- **les artisans**, les **maîtres d'œuvre**, etc. ;
- **les professions médicales et paramédicales** (médecins, kinésithérapeutes, infirmier(e)s) ;
- **les centres hospitaliers locaux** et les **centres de rééducation fonctionnelle**.

### Quelles compétences pour l'animation ?

L'équipe d'animation doit pouvoir disposer, a minima, des compétences suivantes :

- **un(e) chef de projet** pour le pilotage du dispositif ;
- **un(e) technicien(ne) logement**, chargé d'étudier techniquement les projets d'adaptation du logement ;
- **un(e) conseiller(e) habitat**, à même d'accompagner la personne dans ses démarches et d'étudier avec elle ses capacités financières et les aides mobilisables.

Le dispositif peut également prévoir le recours à un(e) ergothérapeute qui sera chargé(e) d'évaluer les besoins de la personne pour assurer son autonomie et son maintien à domicile.

**Remarque :** si l'équipe d'animation ne comprend pas l'ensemble de ces compétences en interne, des collaborations peuvent être organisées, par le biais de conventions, pour assurer ce service aux personnes. Ainsi, le dispositif Adaptation Personnalisée de l'Habitat, APH 21, en Côte-d'Or, permet à toutes les personnes âgées de plus de 60 ans qui en expriment la demande, de bénéficier d'une visite conseil par un ergothérapeute, mis à disposition par le Centre d'Information et de Conseil sur les Aides Techniques (CICAT) du département.

### Quelles actions prévoir pour un dispositif efficace ?

Certaines actions spécifiques permettent à un dispositif opérationnel d'être plus efficace et/ou d'intervenir sur certaines cibles spécifiques.

#### En matière de financement des projets :

- prévoir le financement des diagnostics adaptation avec le volet ergothérapeute et le volet logement ;
- assurer le financement de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, en fonction de la "complexité" des projets d'adaptation ;
- mettre en place, si elle n'existe pas, une commission des financeurs au niveau du département ;
- mettre en place une caisse d'avance des fonds (car les subventions publiques ne sont versées qu'après le paiement des factures des travaux par les particuliers) ;
- prévoir un financement en prêt (type Crédit Immobilier, Fonds de Solidarité Habitat), accessible aux personnes concernées par le dispositif ;
- créer un fonds d'urgence, par exemple pour pouvoir lancer les travaux nécessaires au retour à domicile, suite à une hospitalisation, dans de bonnes conditions.

#### En matière de suivi des logements adaptés :

- prévoir le recensement des logements adaptés ou "pré-adaptés" et éventuellement le mode de mise en relation offre/demande (à l'exemple d'une bourse aux logements) ;
- associer le cas échéant, pour le suivi des logements locatifs accessibles et adaptés/adaptables la ou les structures de gestion locative à vocation sociale et territoriale (SIRES, AIVS, Clé-Pact, etc.).

**En matière de formation/information :** organiser des réunions d'information à l'attention des professionnels (par exemple artisans, maître d'œuvre ou professions médicales et paramédicales, etc.) pour forger une "culture commune" et donner le réflexe "adaptation du logement".

On peut également conforter le dispositif par des actions d'accompagnement, par exemple :

- prévoir un dispositif permettant un hébergement

temporaire si les travaux ne peuvent pas avoir lieu en site occupé ;

- élargir le dispositif en prenant en compte l'accessibilité globale (espaces publics, transports, services, commerces, etc.) ;
- prévoir des actions de formation à l'attention des professionnels concernés.

## COMMUNIQUER

### *Comment, pourquoi et pour qui communiquer ?*

La communication à destination des particuliers mais également des professionnels est un point déterminant dans la réussite du dispositif.

L'équipe d'animation du dispositif ainsi que les partenaires associés au projet sont les premiers vecteurs de la communication.

La communication doit viser deux objectifs majeurs :

- porter à connaissance l'existence des aides mises en place ;
- savoir immédiatement "à qui s'adresser".

Pour cela, on peut prévoir :

#### **Des supports écrits, spécifiques :**

- des tracts, petites brochures qui pourront être diffusés largement (dans les mairies, les services sociaux, les CLIC, les associations, etc.) ;
- diffuser l'information via la presse locale, par exemple en valorisant des réalisations exemplaires.

#### **Des lieux de rencontre et d'information :**

- prévoir des réunions d'information auprès des élus et des professionnels locaux, des CLIC, etc. ;
- être présents dans les différents salons professionnels (salon de l'habitat ou de l'immobilier, salon du bâtiment, salon du soutien à domicile des personnes âgées ou handicapées, geront'expo/handicap expo, etc.).

## ASSURER LE SUIVI

### *Le suivi, une clé de réussite de tout dispositif*

Il est important de définir, dans le cadre du protocole d'accord, les conditions de suivi et d'évaluation du dispositif.

Il s'agit notamment de définir :

- les indicateurs de suivi de l'opération,
- la périodicité des réunions de pilotage,
- le mode et la périodicité de présentation des résultats.

Par ailleurs, le suivi du dispositif peut être l'occasion de définir les modalités de mise en place d'un dispositif d'observation des besoins par un recensement de la demande et de l'offre, soit par la création d'un observatoire spécifique, soit par l'intégration de variables relatives à l'offre et à la demande de logements adaptés au sein d'un observatoire départemental de l'habitat.

## METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF D'INTERVENTION DANS LE CADRE D'UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT SCÉNARIO 2

Il s'agit ici de proposer une méthode d'intervention aux communes ou EPCI qui souhaitent intervenir sur l'habitat pour en favoriser l'adaptation aux situations de handicap, en préventif ou en curatif.

## DÉFINIR LE CADRE D'INTERVENTION

### *Un cadre privilégié d'intervention : le Programme Local de l'Habitat (PLH)*

Le PLH est l'outil de référence pour élaborer et mettre en œuvre une politique habitat à l'échelle d'un EPCI.

Il comprend :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et des objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire de l'EPCI.

Il permet ainsi d'avoir une meilleure connaissance de l'offre, des besoins et des attentes autour d'un diagnostic partagé et actualisé. Il permet de programmer les actions, dans le temps (évolution des besoins par exemple adaptation de l'offre pour faire face au vieillissement de la population) et dans l'espace (répartition équilibrée de l'offre) ; enfin, il définit les réponses opérationnelles pour satisfaire les besoins du territoire.

Il est devenu, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et l'entrée en vigueur de la loi libertés et responsabilités locales, l'outil incontournable pour les EPCI qui

souhaitent demander la délégation de compétence habitat et signer à cet effet une convention avec l'Etat. Sa durée est de six ans.

La prise en compte du parc privé dans les PLH a fait l'objet d'un guide de l'ANAH (2005). Il aborde notamment le problème du vieillissement des populations et de l'adaptation nécessaire des logements au grand âge et au handicap.

### **Le PLH définit ainsi le processus opérationnel adéquat pour répondre aux besoins identifiés.**

En l'occurrence, pour intervenir sur l'adaptation de l'habitat privé, la collectivité pourra :

- soit recourir à l'OPAH, dans le cadre d'un projet de territoire qui intègre cette question ;
- soit recourir au PIG si l'action est ciblée sur la thématique "habitat adapté" mais n'est pas directement reliée à un projet de territoire.

### **Le cas échéant, le PLH peut identifier le besoin d'initier un diagnostic préalable et/ou une étude pré-opérationnelle qui permettront de définir le processus opérationnel adéquat.**

### *Qui est maître d'ouvrage ?*

C'est l'EPCI ou la commune qui porte le projet, avec le soutien de l'Etat (ANAH, DDE, DDASS) et du Conseil général le plus souvent.

### *Quelle est la durée des dispositifs à mettre en place ?*

Un PIG peut être mis en place pour une, deux, trois années, voire plus, et être reconduit autant que de besoin.

L'OPAH a une durée maximale de cinq ans, non prorogeable.

### *Sur quel périmètre ?*

Le périmètre est fonction des besoins identifiés par des études (PLH, PLU, diagnostics préalables et/ou études pré-opérationnelles d'OPAH).

L'intervention peut ainsi concerner un quartier, la commune ou bien le bassin d'habitat (périmètre de l'intercommunalité).

**Attention :**

- dans le cadre d'une OPAH, le périmètre doit être défini selon le "**projet de territoire**". L'identification du territoire concerné peut résulter des données du PLH, de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de projets de développement local ou de bilans d'opérations engagées précédemment ;
- dans le cadre d'un PIG, **bien définir l'articulation du PIG avec d'éventuels autres dispositifs** opérationnels existants (ou à venir), tels qu'une OPAH. Il convient notamment de préciser si le PIG "couvre" les territoires concernés par les OPAH (auquel cas l'équipe d'animation de l'OPAH adresse les personnes susceptibles d'être concernées par le PIG à l'équipe d'animation du PIG) ou au contraire si l'OPAH intègre, dans son dispositif et son animation, les aides du PIG.

## IDENTIFIER LES BESOINS ET DÉFINIR DES OBJECTIFS

### *Comment estimer les besoins et définir les objectifs de l'OPAH ou du PIG ?*

La collectivité qui souhaite mettre en place un dispositif "logement adapté" dans le cadre de sa politique locale de l'habitat devra commencer par établir les besoins et les objectifs de cette politique.

Les besoins en adaptation sont difficiles à appréhender. Il n'existe pour le moment pas de recueil systématique des demandes, ni même de système d'observation spécifique à cette question.

**A noter :**

- la commission communale ou intercommunale d'accessibilité, créée par la loi du 11 février 2005, obligatoire pour les communes de plus de 5 000 habitants aura notamment pour missions de dresser le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant et d'organiser le système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées ;
- un diagnostic préalable habitat doit non seulement permettre d'identifier le ou les territoire(s) d'intervention, mais également de mettre en lumière les éléments locaux spécifiques de nature à orienter l'étude pré-opérationnelle vers des dispositifs adaptés à la situation à traiter ;
- dans le cadre de la mise en place d'une OPAH, l'étude pré-opérationnelle est obligatoire. Elle peut également être engagée dans le cadre de la mise en place d'un PIG. L'étude pré-opérationnelle doit permettre de préciser le contenu du dispositif, ses objectifs spécifiques quantitatifs et qualitatifs, les moyens à mettre en œuvre et les engagements de chacun des partenaires.

### **La mobilisation des sources d'informations existantes :**

Un certain nombre de données structurelles sont nécessaires pour appréhender les besoins du terri-

toire. Il s'agit de rappeler les grandes caractéristiques de la population et du parc de logement : évolution de la population et du nombre de ménages, pyramide des âges, parc de logement et ancienneté, etc. qui permettront de définir les grands axes de la politique. La population est-elle plutôt jeune ou âgée ? Les personnes âgées vivent-elles plutôt dans du locatif ou dans un logement dont elles sont propriétaires ? Dans du collectif ou de l'individuel ? Dans du parc ancien ? Quelle est la part avec ou sans les éléments de confort ?

Le CD-ROM "**Tableaux de bord de l'habitat privé**" (l'ANAH/DAEI/DGUHC) qui croisent des données INSEE (démographie et confort), FILOCOM (population et logements) et OPERA (logements subventionnés) constituent une source d'information très riche, qui permet également une exploitation cartographique à différentes échelles. Ils sont diffusés auprès des DRE, DDE et du réseau ANAH. Ces derniers peuvent soit les exploiter directement soit en extraire des données et des cartes pour les confier à une collectivité ou un bureau d'étude, dans le cadre d'un partenariat contractualisé et de la signature d'un acte d'engagement concernant l'utilisation de ces données.

Les besoins locaux, plus qualitatifs, peuvent également être identifiés via la mobilisation des documents de programmation des politiques de l'habitat et des politiques sociales :

- l'étude du PLH ;
- les bilans des programmes habitat réalisés précédemment, (OPAH ou PIG) ;
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, qui doit comporter une analyse par bassin d'habitat, peut permettre de repérer les difficultés de logement rencontrées par certaines catégories de ménages ;
- les schémas gérontologiques ou les schémas en faveur des personnes handicapées, à l'échelle du département peuvent également permettre d'appréhender, partiellement les besoins des populations (notamment via la quantification de l'offre de soins à domicile) ou bien définir des modalités particulières d'identification des besoins (comme par exemple le recensement de l'offre et de la demande de logements adaptés).

Par ailleurs, on pourra utilement prendre contact avec les acteurs suivants, pour mieux appréhender les besoins via leur activité :

- CLIC locaux ;
- SVA, avec un ciblage territorial ;
- équipe Allocation Personnalisée d'Autonomie (avec l'entrée APA à domicile, sur le territoire concerné) ;
- travailleurs sociaux des CCAS, Caisses de retraites, MSA, CAF ;
- associations de personnes handicapées ;
- centre hospitalier local ou centre de rééducation fonctionnelle.

### Qui sont les publics concernés ?

La collectivité doit définir les objectifs qu'elle souhaite atteindre et, en fonction, identifier les bénéficiaires :

- est-ce que l'on souhaite privilégier une entrée "occupant" (statut et degré d'autonomie) ou une entrée "logement" (adaptation en préventif et/ou en curatif) ?
- est-ce que l'on souhaite développer un parc locatif pré-adapté, auquel cas des actions spécifiques auprès des propriétaires bailleurs doivent être prévues ?
- est-ce que l'on souhaite intervenir uniquement sur le parc ancien privé (éligible ANAH) ou bien élargir à d'autres types de parc (neuf, parc public, etc.) ?

**En tout état de cause, il paraît important de ne pas trop "cloisonner" ou complexifier les interventions par une segmentation des publics, selon le type de financeurs.**

En effet, les besoins en adaptation peuvent se présenter à tout âge de la vie et concerner tous publics. La mobilisation des acteurs sera d'autant plus efficace que le dispositif sera simple quant aux objectifs poursuivis.

## LES PARTENAIRES À ASSOCIER

### Qui sont les partenaires financiers à associer ?

Le protocole d'accord relatif au PIG ou la convention d'OPAH associe nécessairement la collectivité concernée (commune ou EPCI ayant compétence en matière d'habitat) l'Etat et l'ANAH.

D'autres partenaires peuvent être associés et co-signer le protocole ou la convention.

**Lorsqu'un SVA est déjà en place dans le département, il associe nécessairement d'autres partenaires, pour définir ses modalités d'intervention (commission des financeurs notamment).**

**Le protocole d'accord ou la convention peut ainsi prévoir l'articulation des différents financements possibles :** ANAH, commune ou EPCI, Caisse Régionale d'Assurance Maladie, Caisse Primaire d'Assurance Maladie, ALGI, CAF et MSA mais également aides des autres collectivités (conseil général, conseil régional), des collecteurs 1 %, du Crédit immobilier, de la Caisse des Dépôts et Consignation, etc.

**A noter :** la collectivité peut décider de créer des aides spécifiques pour développer une ou plusieurs actions incitatives sur le parc de logement, sur les équipements publics, la voirie, les commerces, non aidés directement dans le cadre de l'OPAH, ...

En Vendée, la communauté de communes du pays Yonnais a ainsi décidé de soutenir les projets visant à produire du logement adaptable et accessible, y compris dans la construction neuve, avec la création d'une prime fonction des performances d'accessibilité du logement.

### Qui sont les partenaires de projet à mobiliser dans le dispositif ?

Pour permettre un bon fonctionnement du dispositif, un partenariat avec les acteurs du logement et du secteur sanitaire et social est à rechercher.

On retrouve bien sûr les principaux acteurs : collectivités locales, CCAS, Conseil général, CRAM, SVA, mais un partenariat élargi pourra utilement associer, à des degrés divers :

### Les acteurs du social et du secteur médical :

- SVA/CLIC ;
- Centre d'Information et de Conseil en Aide Technique ;
- associations et clubs : Familles rurales, clubs des Aînés Ruraux, clubs du 3<sup>ème</sup> Age ;
- associations et institutions spécialisées (APF, AFM, FNATH, UNAFTC, ADAPEI, UNAFAM, GIPH Centre d'Aide par le Travail\*...);
- travailleurs sociaux (CAF, MSA, CCAS, CG) ;
- services municipaux d'aide à domicile et association d'aide et de soins à domicile (ADAR, ADMR) ;
- professions médicales et paramédicales : médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, ergothérapeutes, centre hospitalier local, etc..

### Les acteurs du logement et de l'immobilier :

- professionnels de l'immobilier : agences immobilières, promoteurs, banques, chambres départementales des propriétaires ainsi que les associations ou UES, administrateurs de biens à vocation sociale et territoriale (type SIRES, AIVS, Clés-Pact, etc.) ;
- professionnels du bâtiment : maîtres d'œuvres, artisans, sections locales CAPEB, FFB ;
- les organismes d'HLM ;
- l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement).

## ANIMER UN DISPOSITIF LOCAL

### Comment "animer" un dispositif local OPAH ou PIG ?

La mise en œuvre d'une OPAH prévoit une animation du dispositif pour une durée de trois à cinq ans. En tant qu'opération d'ensemble, elle doit comprendre un volet urbain, un volet immobilier, un volet social.

L'animation comprend :

- **une mission de suivi-animation** auprès des propriétaires et des occupants, et en tant que de besoin, une mission de traitement des situations d'habitat indigne ;

\* Voir liste des partenaires avec le détail des sigles.



- **une mission de suivi social** ;
- **une mission de conduite d'opération** pour la coordination de l'OPAH avec d'autres actions.

Dans le cadre de la mise en place d'un PIG, il est également vivement recommandé de prévoir un dispositif d'animation qui permettra d'assurer les missions suivantes (ou y avoir recours) :

#### **auprès des particuliers :**

- **l'assistance à maîtrise d'ouvrage simple** : visite conseil, information administrative économique et technique, aide à la constitution des dossiers de demande de subvention,
- **une assistance technique plus poussée** : étude de faisabilité (établissement d'un diagnostic de travaux accompagné de croquis d'aménagement, estimation financière et plan de financement voire aide pour la consultation des entreprises, la passation des commandes, la réception des travaux et la vérification des factures).

**auprès des acteurs locaux** : des contacts et échanges réguliers auprès des différents professionnels et associations pour assurer le bon déroulement du dispositif.

L'animation est financée par la collectivité locale qui en est à l'initiative et subventionnée par l'ANAH.

Si la collectivité a pris la délégation de compétence en matière d'habitat privé, l'aide de l'ANAH est à prévoir dans l'enveloppe destinée à l'habitat privé, négociée entre le préfet et le délégataire.

Si la collectivité n'a pas souhaité la délégation de compétence, cette mission peut être aidée par l'ANAH à un taux de :

- 35 % d'une enveloppe annuelle maximale de 60 000 €, dans le cadre d'un PIG ;
- 20 % d'une enveloppe annuelle maximale de 60 000 € dans le cadre d'une OPAH classique ;
- 50 % d'une enveloppe annuelle maximale de 100 000 € ou 150 000 € dans le cadre d'une OPAH de Renouvellement Urbain ou de Revitalisation Rurale (selon qu'il est prévu de repérer et de traiter l'habitat indigne ou non).

**Attention** : dans le cadre d'une dépense publique, ce type de mission est régi par le Code des marchés publics et est considéré comme une prestation intellectuelle.

### *Comment repérer les situations pour proposer les aides mises en place par le dispositif ?*

#### **Le repérage nécessite la mobilisation de tous les acteurs :**

- le maire (dans les petites communes) ou les services de la mairie constituent une première source d'information ;
- les travailleurs sociaux ;
- le ou les CLIC ;
- les associations d'aide et de soins à domicile ;
- les associations de personnes handicapées et clubs du troisième âge ;
- les artisans, les maîtres d'œuvre, etc. ;
- les professions médicales et paramédicales (médecins, kinésithérapeutes, infirmier(e)s) ;
- les centres hospitaliers locaux et les centres de rééducation fonctionnelle.

Par ailleurs, la demande ne s'exprimant pas toujours de manière spontanée, y compris localement, il est nécessaire de prévoir **un lieu d'accueil, de préférence facile d'accès, aisément identifiable, par la population et les professionnels.**

### *Quelles compétences pour l'animation ?*

L'équipe d'animation doit pouvoir disposer, a minima, des compétences suivantes :

- un(e) chef de projet pour le pilotage du dispositif,
- un(e) technicien(ne) logement, chargé d'étudier techniquement les projets d'adaptation logement,
- un(e) conseiller(e) habitat, à même d'accompagner la personne dans ses démarches et d'étudier avec elle ses capacités financières et les aides mobilisables.

Le dispositif peut également prévoir le recours à un(e) ergothérapeute qui sera chargé(e) d'évaluer les besoins de la personne pour assurer son autonomie et son maintien à domicile.

**Remarque :** si l'équipe d'animation ne comprend pas l'ensemble de ces compétences en interne, des collaborations peuvent être organisées, par le biais de conventions, pour assurer ce service aux personnes. Par exemple, on peut prévoir, dans la convention d'OPAH, les modalités de mise à disposition d'un ergothérapeute par un centre hospitalier, un centre de rééducation fonctionnelle, ou un CICAT.

### Quelles actions prévoir pour un dispositif efficace ?

Certaines actions spécifiques permettent à un dispositif opérationnel d'être plus efficace et/ou d'intervenir sur certaines cibles spécifiques :

#### En matière de financement des projets :

- prévoir le financement des diagnostics adaptation avec le volet ergothérapeute et le volet logement ;
- assurer le financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, en fonction de la "complexité" des projets adaptation ;
- s'assurer de la possibilité d'avoir recours à la commission des financeurs au niveau du département (SVA). A défaut, se rapprocher de l'ensemble des financeurs pour les impliquer dans l'OPAH ;
- mettre en place d'une caisse d'avance des fonds car les subventions publiques ne sont versées qu'après paiement des factures de travaux par les propriétaires ;
- prévoir un financement en prêt accessible aux personnes concernées par le dispositif (type Crédit Immobilier, Fonds de Solidarité Habitat) ;
- créer un fonds d'urgence, par exemple pour pouvoir lancer les travaux nécessaires au retour à domicile, suite à une hospitalisation, dans de bonnes conditions.

#### En matière de suivi des logements adaptés :

- prévoir le recensement des logements adaptés ou "pré-adaptés" et éventuellement le mode de mise en relation "offre/demande" (à l'exemple d'une bourse aux logements), en lien, le cas échéant avec la commission communale d'accessibilité ;
- associer le cas échéant, pour le suivi des logements locatifs accessibles et adaptés/adaptables, la ou les structures de gestion loca-

tive à vocation sociale et territoriale (SIRES, AIVS, Clé-Pact, etc.).

#### En matière de formation/information :

- organiser des réunions d'information à l'attention de certains professionnels (par exemple artisans, maître d'œuvre, etc.) pour forger une "culture commune" et créer le réflexe "adaptation du logement".

On peut également conforter le dispositif par des actions d'accompagnement par exemple :

- prévoir un dispositif permettant l'hébergement temporaire si les travaux ne peuvent pas avoir lieu en site occupé ;
- élargir le dispositif en prenant en compte l'accessibilité globale (construction neuve, parc HLM, espaces publics, transports, services, commerces, etc.) ;
- proposer des réunions de formation à l'attention des professionnels concernés.

## COMMUNIQUER

### Comment, pourquoi et pour qui communiquer ?

La communication à destination des populations mais également des professionnels est un point déterminant dans la réussite du dispositif.

L'équipe d'animation du dispositif ainsi que les partenaires associés au projet sont les premiers vecteurs de la communication.

L'information sur le dispositif doit, à l'image de l'équipe en charge de l'animation, être visible et facilement accessible.

Pour cela, on peut prévoir :

#### Des supports écrits, spécifiques :

- des tracts, petites brochures, affiches qui pourront être diffusés largement (notamment dans les mairies, les services sociaux, les postes, les CLIC, les associations, les commerçants, etc.) ;
- des articles dans la presse locale.

### Des lieux de rencontre et d'information, par exemple :

- prévoir des réunions d'information auprès des élus et des professionnels locaux, des CLIC, etc. ;
- prévoir des interventions auprès des associations locales (associations de quartiers, clubs du 3<sup>ème</sup> âge, etc.) et dans les réunions de quartier.

## A ASSURER LE SUIVI ET L'ÉVALUATION

### *Le suivi, une clé de réussite de tout dispositif*

Toute OPAH doit expressément prévoir un dispositif de suivi et d'évaluation des opérations, qui ne doit pas être réduit à un bilan quantitatif ex post. Le dispositif d'évaluation doit être mis en place dès le démarrage de l'opération, de façon à permettre au comité de pilotage de réorienter, si nécessaire, certaines actions et éventuellement modifier la convention en cours d'opération. Il est important de définir les indicateurs quantitatifs et qualitatifs de suivi de l'opération, de même que la périodicité de présentation des résultats.

Le comité de pilotage est chargé plus particulièrement :

- d'examiner l'avancement de l'opération au regard des différents indicateurs ;
- de valider les propositions d'action, d'animation, de communication ;
- d'instruire les éventuelles demandes d'aides complémentaires ;
- d'étudier les situations sociales préoccupantes ;
- d'étudier les principales avancées mais aussi les freins voire les points de blocage ;
- de faire le lien avec les orientations politiques locales dans le domaine de l'habitat, l'urbanisme et du développement, notamment au regard des besoins plus larges en accessibilité (espaces publics, commerces, transports, etc.).

De la même manière, l'organisation du suivi et de l'évaluation d'un PIG est une condition importante de la réussite du dispositif.

**A noter :** le suivi du dispositif est une occasion privilégiée pour définir et organiser les modalités de mise en place d'une d'observation des besoins. Il pourra ainsi alimenter le rapport de la commission communale ou intercommunale d'accessibilité mais aussi avoir une dimension opérationnelle en rapprochant, par leur identification et leur recensement, l'offre et la demande.

## IDENTIFIER LES ECHELLES D'INTERVENTIONS ET LES DISPOSITIFS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES PETITES COMMUNES

### SCÉNARIO 3

Si dans les petites communes du milieu rural, la problématique du maintien à domicile notamment lié au vieillissement de la population, est très forte, celles-ci se trouvent cependant souvent démunies, pour répondre aux besoins des populations.

Or, les ressources peuvent exister, des actions peuvent être mises en œuvre, à condition de bien identifier les échelles d'intervention, les dispositifs et de bien les relayer au niveau local.

## S'ORGANISER À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

### Les communautés de communes

De plus en plus de communes se sont organisées en communautés de communes (2 286 communautés de communes regroupant 28 403 communes en 2004). Ce mouvement de renforcement de la coopération intercommunale est particulièrement fort dans l'espace rural.

La communauté de communes "associe des communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace en milieu rural."

La communauté de communes exerce, de plein droit en lieu et place des communes membres, **les actions d'intérêt communautaire** relevant de l'aménagement de l'espace et du développement économique. Elle peut également choisir d'exercer, dans les mêmes conditions, une compétence en matière d'habitat et de cadre de vie ainsi

qu'en matière d'action sociale d'intérêt communautaire.

Elle peut alors engager des études spécifiques pour identifier les besoins et éventuellement initier des programmes d'actions opérationnelles "habitat adapté" (PIG ou OPAH).

### Les pays

Lorsqu'un territoire présente une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale, ou s'il constitue un bassin de vie ou d'emploi, les communes ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale à fiscalité propre peuvent choisir de former un Pays.

Le **Pays est doté d'une Charte** qui exprime le **projet commun de développement durable du territoire** et prévoit les modalités d'organisation destinées à la mise en œuvre de ce projet. Elle est préparée en liaison avec les acteurs socio-professionnels et associatifs du territoire au sein d'un "conseil de développement". Sur le fondement des axes stratégiques définis dans la Charte, le Pays signe avec l'Etat, la région et, le cas échéant, les départements intéressés, un contrat particulier portant sur un programme pluriannuel d'actions.

Dans le cadre de la définition de son projet, le Pays peut ainsi identifier des besoins spécifiques en matière d'habitat et d'adaptation des logements aux personnes handicapées ou âgées et prévoir des actions sur ce thème (étude, suivi-animation d'un PIG, d'une OPAH).

## REPÉRER LES ACTEURS ET LES RESSOURCES

Les habitants peuvent avoir accès aux services mis en place au niveau du département et précédemment évoqués. En complément des délégations départementales de l'ANAH, certains acteurs peuvent directement renseigner les particuliers comme les collectivités sur les projets d'adaptation de l'habitat pour favoriser l'autonomie et le maintien à domicile :

### Le Site ou Dispositif pour la Vie Autonome (SVA/DVA) :

Le SVA (Site pour la Vie Autonome)\* est un **dispositif départemental chargé de favoriser le maintien à domicile de toute personne handicapée quel que soit son lieu de vie**, grâce à la mise en œuvre de **plans d'aide individualisés** comprenant des aides techniques et des aménagements de logements ou de lieux ordinaires de vie.

Il n'existe qu'un SVA par département auquel peuvent être rattachées plusieurs Équipes Techniques d'Évaluation Labellisées (ETEL). Le pilotage et l'animation du dispositif sont assurés par les DDASS, y sont associés des partenaires tels que les conseils généraux, les communes ou EPCI, les organismes de protection sociale et les associations représentatives des personnes handicapées.

Le SVA dispose d'un fond et peut abonder les dossiers de financement de travaux d'adaptation et d'aides techniques visant la compensation du handicap. Il est organisé par le département.

L'ANAH et la DDE sont des partenaires naturels des SVA en tant que financeurs du logement.

**Attention :** certains SVA prennent en charge toutes les catégories de personnes (personnes handicapées ou personnes âgées), d'autre se limitent aux personnes reconnues officiellement handicapées (relevant ou ayant relevé des CDES ou COTOREP).

Les SVA vont être, dès 2006, intégrés aux

Maisons départementales des personnes handicapées.

### Le Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique (CLIC) :

Le CLIC est un **guichet d'accueil de proximité, d'information, de conseil et d'orientation** destiné aux personnes âgées et à leur entourage, positionné sur un territoire identifié, en principe le bassin de vie et piloté par le département.

Le financement du CLIC est assuré par le Conseil général, la commune ou communauté de commune, les caisses de retraites et éventuellement les hôpitaux et Conseils régionaux.

L'ANAH et la DDE peuvent être partenaires des CLIC en tant que financeurs du logement.

Si les CLIC sont encore peu positionnés sur la question de l'habitat, il peut être intéressant de prévoir dans le cadre de CLIC existants ou de CLIC à créer, des partenariats avec les acteurs de l'habitat (ANAH, opérateurs habitat des réseaux HABITAT & DEVELOPPEMENT, PACT-ARIM, etc.).

### Les "opérateurs" spécialisés dans l'amélioration de l'habitat

Il s'agit principalement d'associations, le plus souvent affiliées à des réseaux nationaux comme HABITAT & DEVELOPPEMENT et PACT-ARIM, ou des bureaux d'études. Ils proposent :

#### • des missions d'information et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage aux particuliers

Ces opérateurs habitat proposent, aux particuliers, des missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : ils les accompagnent dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets d'amélioration de l'habitat et les aident à constituer leurs demandes de subvention auprès des différents financeurs (ANAH, caisses de retraites, ALGI, CAF, MSA, etc.).

Ils seront à même d'orienter les personnes vers les dispositifs adéquats le cas échéant (SVA par exemple).

Une petite commune ou une communauté de commune peut confier à un opérateur habitat, sur son territoire, une mission d'information de

\* Dans certains départements, ce dispositif apparaît sous le sigle SIVA ou DVA ou DIVA.

sa population via des permanences régulières ou des "points info";

#### • des missions d'accompagnement des collectivités locales

Par ailleurs, ces opérateurs habitat sont à même de réaliser des diagnostics habitat ou des diagnostics de territoire, d'aider à la définition et au suivi de programmes d'actions. Ils conduisent, à la demande des collectivités (communes, communautés de communes, pays) qui en sont instigatrices, des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ou des Programmes d'Intérêts Généraux.

**Attention :** dans le cadre d'une dépense publique, ces missions sont régies par le Code des marchés publics et sont considérées comme des prestations intellectuelles.

#### Les structures de gestion locative à vocation sociale et territoriale

Il s'agit principalement d'associations ou d'Unions d'Economie Sociale, qui proposent aux propriétaires bailleurs un service professionnel de gestion locative, dans les secteurs traditionnellement "délaissés" par les agences immobilières classiques comme les logements locatifs dans les territoires ruraux ou encore les logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux.

Ces structures peuvent également gérer, au sein de leur parc, des logements accessibles, adaptés ou adaptables et permettre ainsi la mise en relation avec des candidats locataires sur ce parc spécifique.

## RELAYER LES BESOINS

### Identifier et exprimer ses besoins

La collectivité, pour identifier et exprimer ses besoins, pourra :

- mettre en place une commission communale ou intercommunale d'accessibilité (créée et rendue obligatoire pour les communes de plus de 5 000 habitants par la loi du 11 février 2005) ;
- se rapprocher du ou des CLIC locaux, ou, en l'absence, des réseaux intervenants localement en aide et soins à domicile ;
- se rapprocher du Conseil général et notamment des services en charge de l'APA ;
- se rapprocher de la délégation départementale de l'ANAH.

### Informers sa population

Une commune, une communauté de communes voire un pays constitueront le **relais privilégié des dispositifs mis en place à une échelle plus large** (par exemple à l'échelle départementale).

Il s'agit alors d'assurer la diffusion de l'information (plaquettes, affiches, relais dans le journal de la commune, etc.) et l'accessibilité de cette information à la population.

La Mairie devra par exemple être en mesure d'informer précisément la population sur les dispositifs existants et les personnes à contacter.

Elle peut (cf.ci-dessus) confier à un opérateur habitat, sur son territoire, une mission d'information de sa population via un "points info".

## IV - QUELQUES EXEMPLES D'OPÉRATIONS INNOVANTES

Cinq expériences sont présentées ici. Elles ne recouvrent pas l'ensemble des initiatives prises en matière d'adaptation de l'habitat, bien plus nombreuses, mais visent à éclairer les lecteurs sur certains aspects particulièrement intéressants, riches d'enseignements et/ou novateurs.

Il s'agit des dispositifs suivants :

- **le fonctionnement du Site pour la Vie Autonome dans le Doubs : un dispositif efficace pour adapter les logements aux besoins des populations ;**
- **APH 21, un guichet unique pour adapter l'habitat des personnes âgées en Côte-d'Or ;**
- **ADALOGIS 26, une bourse au logement pour assurer le lien entre l'offre et la demande de logements adaptés ;**
- **le PIG départemental de l'Indre : un dispositif concerté pour favoriser l'adaptation de l'habitat ;**
- **l'OPAH du Pays Yonnais avec un volet "Habitat Grand Axe" pour produire des logements accessibles et adaptables.**

# LE FONCTIONNEMENT DU SITE POUR LA VIE AUTONOME DANS LE DOUBS : UN DISPOSITIF EFFICACE POUR ADAPTER LES LOGEMENTS AUX BESOINS DES POPULATIONS

## INITIATIVE, GÉNÈSE DU DISPOSITIF

Le Site pour la Vie Autonome du Doubs a été créé en 2002, dans le cadre de la généralisation de ce dispositif expérimental. Il s'inscrit à la suite d'une expérience locale appuyée d'une part sur la prise en compte, par la Caisse Régionale d'Assurance Maladie (CRAM), de la question de l'adaptation de l'habitat pour les personnes âgées avec des financements spécifiques dans le cadre "d'actions innovantes" et à laquelle d'autres caisses de retraites puis la MSA, se sont associées, d'autre part la création de Centres d'Information et de Conseil sur les Aides Techniques, dans le département du Doubs.

La DDASS est le maître d'ouvrage du dispositif et le CCAS de Besançon en assure la coordination et le fonctionnement.

Le dispositif a été conçu pour développer l'accès aux solutions de compensation des incapacités pour les personnes en situation de handicap, simplifier les procédures de financement, coordonner l'action des partenaires concernés, raccourcir les délais.

## FONCTIONNEMENT

Lorsqu'un besoin est repéré ou une demande adressée au Site pour la Vie Autonome, une Equipe Technique d'Évaluation Labellisée (ETEL) va procéder à une évaluation de la situation de la personne au regard de ses incapacités. Elle va ensuite proposer un plan d'aide individualisé, désigner un référent et proposer un plan de financement.

La commission des financeurs définit les modalités de coordination des interventions financières. Elle examine, une fois par mois, les dossiers et déci-

de du montant de l'aide du Fonds d'Intervention d'Etat qui sera accordé, après que chaque financeur ait indiqué le montant de sa participation.

Une caisse pivot est chargée de centraliser les financements quand cela est possible et d'exécuter les décisions de la commission des financeurs. Un comité de suivi (Etat, CG\*, organismes d'assurance maladie, association de personnes handicapées) assure le suivi du dispositif et est consulté sur les évolutions à réaliser.

Il associe plusieurs partenaires :

### Les partenaires financiers, regroupés au sein de la commission des financeurs :

- la DDASS finance le dispositif et apporte une enveloppe complémentaire destinée au fonds de compensation (Fonds d'Intervention d'Etat) ;
- l'ANAH finance les dossiers Propriétaires occupants au titre de "ANAH/adaptation" et a mis en place, avec Habitat et Développement du Doubs (HDL), un contrat de maîtrise d'œuvre, dont elle prend en charge le coût à hauteur de 60 % ;
- le Conseil général, la CAF, la MSA, la CPAM, la CRAM, les caisses de retraites complémentaires (représentées par le CICAS et REUNICA), les collecteurs 1 %, l'Office National des Anciens Combattants et plus ponctuellement, les mutuelles d'entreprise, les bailleurs sociaux lorsqu'ils sont concernés ;
- un gestionnaire associatif pour gérer les fonds : Habitat & Développement Local du Doubs (HDL).

### Des partenaires opérationnels :

- les Equipes Techniques d'Évaluation Labellisées (ETEL) : elles sont composées des travailleurs sociaux (CRAM, MSA, Conseil général, CCAS) et d'ergothérapeutes ;
- HDL est partenaire conventionné du SVA et intervient en tant que soutien habitat aux ETEL ;
- les associations intervenant dans les soins à domicile (ADMR ou autres), ou représentant des personnes handicapées, (APF) ;

\* Voir liste des partenaires avec le détail des sigles.



- les centres hospitaliers, les cliniques, les centres de rééducation fonctionnelle ;
- les artisans du bâtiment et la section locale de la CAPEB ;
- les CLIC (un CLIC départemental et quatre CLIC "territoriaux" dans le département du Doubs) comme relais d'information.

## LE SVA, TERREAU D'UNE CULTURE COMMUNE POUR FAVORISER L'ADAPTATION DE L'HABITAT

La mise en place du SVA, avec l'ANAH, comme principal partenaire financier habitat, a permis de conforter de manière sensible son intervention en matière d'adaptation. Le plan d'action départemental intègre ainsi cette problématique adaptation et l'ANAH veille à ce que les cahiers des charges des OPAH comportent également un volet adaptation. Enfin, dans le cadre de certains projets d'investissement locatif, l'ANAH pourra orienter un propriétaire bailleur vers un projet adaptation, par exemple lorsque celui-ci envisage un projet de logement PST dans un secteur sans demande correspondante mais où le besoin de logement locatif adapté est avéré. L'expérience d'HDL, opérateur habitat notamment en OPAH, permet de renforcer la prise en compte de ce volet adaptation dans les différentes actions menées (réunions d'information aux acteurs locaux, recensement des besoins, renseignements aux particuliers, etc.)

## LES RÉSULTATS ET LES ENSEIGNEMENTS

On observe une montée en puissance de l'activité du dispositif qui a reçu, en 2004, 607 demandes (contre 138 en 2002 et 525 en 2003). En 2004, 191 dossiers ont été examinés en com-

mission des financeurs (contre 134 en 2003) et près de 850 000 euros d'aide ont été attribués, dont 200 000 au titre du Fonds d'Intervention d'Etat. L'ANAH a financé plus de 60 dossiers adaptation.

### Les facteurs de réussite :

- **bâtir un réseau** : cela permet aux différents acteurs de mieux se repérer dans tous les dispositifs, favorise la diffusion des informations, et permet une meilleure complémentarité des interventions de chacun ;
- **mobiliser les différents acteurs selon leurs compétences respectives** : le recours aux différents professionnels (travailleurs sociaux, ergothérapeutes, et opérateur habitat) est essentiel. L'assistance à maîtrise d'ouvrage, à la fois technique, administrative et financière, voire dans certains cas des missions de maîtrise d'œuvre, assurées par l'opérateur habitat, est nécessaire à la réalisation des projets complexes d'adaptation ;
- **s'accorder sur les "publics" visés par le dispositif** ; en l'occurrence la volonté de ne pas exclure les personnes en fonction de critères d'âge ou de reconnaissance légale d'un handicap mais au contraire de privilégier la situation de la personne par rapport à son environnement a été déterminante ;
- **parvenir à mettre tous les financeurs d'accord** pour participer ;
- **permettre une bonne identification/lisibilité du SVA** ;
- **proposer des formations/informations** aux différents acteurs sur le handicap et l'adaptation de l'habitat.

### Les pistes de progrès identifiées :

- **renforcer le partenariat avec le Conseil général**, notamment avec les services de l'APA. A cet effet, une proposition serait de systématiser le recours à l'ergothérapeute lors de la visite APA ce qui permettrait non seulement de mieux repérer les besoins en adaptation du logement mais également de repérer d'éventuels autres problèmes dans le logement ;
- **l'identification des besoins est complexe** et les acteurs manquent d'outils pour les quantifier. Le repérage n'est fait que "dans l'action". Le **SVA propose aux différents partenaires un**

### **projet de mise en place d'un observatoire départemental d'analyse de la demande**

dans le secteur de la compensation du handicap ;

- **le manque d'ETEL** et plus particulièrement la difficulté à mobiliser des ergothérapeutes crée des files d'attente. De ce fait les délais d'intervention sont encore très longs (environ 4 mois) ;
- certaines situations rencontrées sont particulièrement complexes à traiter, les personnes rencontrant un cumul de difficultés (handicap, problèmes sociaux, habitat très dégradé). **L'accompagnement social adéquat** fait parfois défaut :
  - le travail en amont, notamment avec les partenaires sociaux dans les hôpitaux pour les **retours à domicile** après hospitalisation est à creuser ;
  - il est difficile de **convaincre les propriétaires bailleurs d'anticiper et de prévoir la pré-adaptation** des logements (craintes d'avoir des difficultés à louer, accompagnement particulier des personnes, etc). Il pourrait être intéressant de travailler un argumentaire pour les propriétaires bailleurs et par exemple de prévoir un dispositif de lien offre/ demande (pour garantir l'occupation du logement) ;
- **la construction neuve n'est pas prise en compte**, alors que les besoins d'adaptation sont considérables.

# APH 21, UN GUICHET UNIQUE POUR ADAPTER L'HABITAT DES PERSONNES ÂGÉES EN CÔTE-D'OR

## INITIATIVE, GÉNÈSE DU DISPOSITIF

Depuis longtemps, les institutions locales se sont impliquées dans les politiques liées au vieillissement. Suite, notamment, à une directive de la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse visant à créer des guichets uniques en matière d'habitat, des discussions entre la CRAM et le Conseil général se sont engagées.

Le Conseil général de la Côte-d'Or a signé une Convention Gérontologique en partenariat avec l'Etat, les caisses de retraite (CRAM, MSA, ORGANIC, AVA), les caisses complémentaires (CICAS-ARRCO) à laquelle se sont associées la DDE et la CPAM pour organiser la politique gérontologique sur le territoire de la Côte-d'Or. Il s'agit en particulier de mettre en œuvre l'APA et créer un guichet unique destiné à adapter l'habitat des personnes âgées en Côte-d'Or.

## FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF

Le rôle d'APH 21 est de proposer aux personnes du département âgées de plus de 60 ans un plan d'aide personnalisé et un soutien financier pour adapter leur logement à leur état de santé.

L'ensemble des dossiers relatifs à une adaptation de l'habitat pour des personnes de plus de 60 ans est orienté vers le dispositif grâce à une fiche accueil.

Une évaluation pluridisciplinaire est proposée à toutes les personnes de plus de 60 ans habitant le département : elle comprend une évaluation du projet global de la personne par un travailleur social et une évaluation par l'ergothérapeute des

difficultés fonctionnelles de la personne ; ceux-ci proposent un plan d'aide ainsi qu'un cahier des charges pour les réaliser.

L'équipe établit un rapport qui comporte une présentation de l'environnement social, du logement de la personne, les préconisations nécessaires au maintien à domicile, un cahier des charges, des plans et l'accord de la personne.

APH 21 examine le rapport et l'oriente, en commission financière s'il s'agit d'aide technique, au Centre Départemental d'Amélioration de l'Habitat (CDAH-Pact de Côte-d'Or), s'il s'agit de travaux.

APH 21 vérifie la conformité des travaux avec les préconisations de l'ergothérapeute, vérifie les devis et prépare le plan d'aide financière qui sera soumis à la commission technique habitat suivante.

Un accompagnement à la réalisation des travaux est assuré par le CDAH-Pact ainsi qu'une avance des aides financières.

Pour un bon fonctionnement du dispositif, des outils spécifiques ont été créés :

- un dossier commun,
- une nomenclature des travaux et des aides techniques,
- un fonds commun d'intervention qui fait les avances nécessaires à la réalisation des travaux,
- une plaquette de communication destinée au grand public, diffusée via les mairies, les CCAS, les points d'accueil des services sociaux ou est remise aux personnes âgées lors des visites des équipes médico-sociales

## DE MULTIPLES PARTENAIRES ASSOCIÉS

**Les partenaires financeurs** sont les Caisses de retraites (CRAM, MSA, ORGANIC et CICAS), le Conseil général (financement APA) et l'ANAH.

**Les partenaires opérationnels** sont le Centre d'Information et de Conseil sur les Aides Techniques (CICAT), composé d'une équipe d'ergothérapeutes et d'un centre de documentation et le CDAH-PACT Côte-d'Or (opérateur habitat).

#### Les autres partenaires

Le département de la Côte-d'Or comporte 7 CLIC, de natures très différentes (CCAS, centre hospitalier, maison de retraite, mutualité). APH21, créé à l'origine en tant que CLIC expérimental habitat, propose régulièrement des réunions d'information et de coordination pour promouvoir le guichet unique habitat et bien en expliquer le fonctionnement.

Par ailleurs, un Dispositif pour la Vie Autonome a été créé après la mise en place d'APH 21, mais un lieu commun d'accueil a été prévu. Le principe de complémentarité a été mis en avant par l'Etat : APH 21 prend en charge les plus de 60 ans, le DVA prend en charge les moins de 60 ans (COTOREP).

On distingue cependant deux logiques différentes : le DVA intervient en compensation du handicap tandis que APH21 intervient en prévention de la situation de handicap.

- une participation efficace de l'ANAH pour le financement de ces dossiers, rassurée par le sérieux du dispositif qui garantit que les travaux correspondent bien aux besoins ;
- la coordination des services au sein du Conseil général, notamment avec le Département Infrastructure et Transport en charge de la politique habitat, qui assure la complémentarité des actions avec les dispositifs habitat ;
- un très bon "maillage" du territoire qui permet une diffusion large de l'information auprès du public.

#### Perspectives :

- développer la "culture commune naissante" avec les bailleurs sociaux en vue de les sensibiliser à programmer des logements en "anticipation" (lors de nouveaux programmes ou de réhabilitations) ;
- renforcer le réseau de partenaires en se rapprochant des fédérations d'aide à domicile et des fédérations du bâtiment pour améliorer le déroulement du projet (délais des devis, programmation des interventions, déroulement du chantier, etc.) ;
- réfléchir à l'amélioration des interventions en urgence (adaptation suite à une hospitalisation pour prévoir le retour à domicile) qui restent difficiles à coordonner.

## RÉSULTATS ET ENSEIGNEMENTS

Depuis la mise en place du dispositif, plus de 1 000 demandes ont été étudiées par APH 21 (1 045 au 31/12/2004), avec une montée en puissance évidente (112 dossiers en 2001, 375 en 2004).

Si APH 21 apporte à la fois des aides techniques et des aides aux travaux, on observe que 80 % des demandes portent sur des travaux d'amélioration de l'habitat.

Plus du quart des demandes sont initiées dans le cadre de l'APA.

#### Les facteurs de succès :

- une bonne connaissance du dispositif, partagée par les différents professionnels ;
- une coordination sur les financements ;

# ADALOGIS 26, UNE BOURSE AU LOGEMENT POUR ASSURER LE LIEN ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS ADAPTÉS

## INITIATIVE, GÉNÈSE DU DISPOSITIF

Depuis de nombreuses années, l'Association des Paralysés de France de la Drôme et le Centre d'Aide au Logement de la Drôme (CALD) (opérateur habitat) travaillent ensemble sur les interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat des personnes handicapées. En 2000, une enquête réalisée par l'APF auprès des intéressés (adhérents APF + autres associations) confirme les difficultés des personnes handicapées à trouver un logement.

Pour "aider les personnes handicapées à organiser un parcours résidentiel voulu", l'APF et le CALD décident alors de créer une "bourse aux logements adaptés ou adaptables" dénommée ADALOGIS 26. Il s'agit de favoriser l'adéquation entre l'offre et la demande de logements adaptés, via le recensement de l'offre et la mise en relation, via un site internet, avec les demandeurs.

Ce projet reçoit le soutien financier du Conseil général, de la Fondation de France et du Conseil régional.

## LES ÉTAPES DU MONTAGE DE PROJET

**La mise en place d'une plate-forme partenariale, portée par le CALD, pour :**

- engager les partenariats indispensables, mettre en place un comité de pilotage validant toutes les étapes du projet et des groupes de travail de concertation ;
- travailler sur le partage des notions et l'adop-

tion d'un référentiel commun logement adapté /adaptable ;

- recenser les logements adaptés auprès des bailleurs publics et sociaux ;
- mettre en place une démarche d'assistance aux bailleurs pour le montage des dossiers techniques et de financement de travaux d'adaptation des logements adaptables avec maîtrise d'ouvrage bailleurs.

**Une expérimentation prévue sur trois ans, pour :**

- poursuivre le recensement des logements et contacts avec les nouveaux propriétaires bailleurs ;
- favoriser une démarche de mise en œuvre efficace en délai et en préconisation des travaux d'adaptation.

## LE FONCTIONNEMENT

**Une définition claire et commune des logements à recenser**

Les logements adaptés et adaptables sont répertoriés selon des critères préalablement définis :

- situés soit en rez-de-chaussée, soit en étage avec ascenseur ;
- largeur des portes d'entrée au moins 80 cm, et circulations intérieures avec passage de porte minimum 75 cm, largeur couloir minimum 90 cm ;
- sanitaires adaptés aux normes en vigueur ou adaptables après un minimum de travaux.

Chaque logement doit être identifiable : commune de rattachement, typologie du logement, propriétaire.

**Un site Internet accessible à tous**

Le site est en accès libre (collectivités, personnes physiques, associations, etc.) : chaque personne peut savoir s'il existe des logements adaptés ou adaptables sur la commune qu'il souhaite habiter

et ensuite prendre contact avec le bailleur concerné. Une pré-demande est remplie via le site mais cela ne remplace pas le circuit classique d'attribution des logements.

## ANIMATION MOYENS HUMAINS

ADALOGIS 26 requiert les compétences :

- d'une équipe informatique pour la maintenance du site et les contacts avec la société WEB 26 qui héberge le site et fait fonctionner la base de données ;
- d'une équipe opérationnelle (CALD) qui assure l'animation du dispositif et les liens entre tous les partenaires tant au niveau de l'actualisation de la base de données que du suivi du lien bailleurs - demandeurs, et des adaptations de logements souvent nécessaires après attribution.

## RÉSULTATS ET ENSEIGNEMENTS

### Premiers résultats :

- une fréquentation importante : le site Internet ADALOGIS 26 a été lancé en janvier 2003. En 2004, on dénombrait 2 608 visites soit une fréquentation mensuelle de d'environ 217 visites ;
- 92 formulaires de demandes ont été reçus, via le site, entre septembre 2002 et décembre 2004 et 33 logements ont été attribués ;
- la connaissance des besoins en logements adaptés ou adaptables s'est nettement améliorée par l'analyse des demandes.

### Des pistes de développement

ADALOGIS a fait la preuve de son utilité. Pour conforter son développement, plusieurs pistes sont évoquées :

- améliorer le référencement du site ;
- améliorer la communication auprès des usagers drômois (articles ciblés, communication auprès des professionnels, campagnes de

presse régulières...), mais aussi des travailleurs sociaux, centres hospitaliers et établissements spécialisés, etc. ;

- renforcer le lien avec les bailleurs sociaux pour continuer à alimenter et actualiser la base de données. A cet effet, la formalisation de l'engagement à la démarche ADALOGIS par le biais d'une charte de partenariat est préconisée ;
- développer l'accueil des bailleurs privés et, pour cela, lancer une communication ciblée pour développer cette offre, plus souple (facilité de traitement des attributions, répartition géographique plus diffuse, etc.) que l'offre HLM. Le développement de la bourse au logement en direction des bailleurs privés semble a priori tout à fait faisable, avec l'appui des professionnels de l'immobilier. Un nombre croissant de propriétaires privés montre son intérêt au dispositif. Le fait de pouvoir "garantir" l'affectation du logement est un avantage important ;
- pérenniser le financement de l'animation.

Un projet national d'expérimentation de la bourse au logement sur huit nouveaux sites vient d'être lancé par la FNC Pact Arim avec le soutien de la Fondation de France et de la Fondation des Caisses d'Epargne (2005/2006).

# LE PIG DÉPARTEMENTAL DE L'INDRE : UN DISPOSITIF CONCERTÉ POUR FAVORISER L'ADAPTATION DE L'HABITAT

## INITIATIVE, GÉNÈSE DU DISPOSITIF

Le département de l'Indre a depuis longtemps, développé des actions pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, en partenariat avec le Conseil général, les caisses de retraites et le CODAH (Comité Départemental d'Amélioration de l'Habitat).

Parallèlement, le PDALPD a intégré un volet habitat indigne et inadapté. En effet, une étude réalisée sur l'habitat indigne a montré la forte corrélation entre logements inconfortables et occupants âgés. Dans quatre des six pays qui constituent le département, plus des 3/4 des logements inconfortables sont ainsi occupés par des personnes âgées. L'ANAH a donc souhaité la mise en place d'un PIG, pour renforcer l'action d'adaptation des logements, sur l'ensemble du territoire départemental, dans le cadre de la politique de maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées.

## CONTENU DU DISPOSITIF

Le PIG a pour objectif la réalisation de travaux visant au maintien à domicile des personnes handicapées et ou des personnes âgées. Le département menant également une politique de développement de l'accueil familial, il a été décidé d'élargir l'éligibilité des aides du PIG aux travaux réalisés pour des familles d'accueil. Objectif quantitatif : 300 logements /an.

### Le protocole d'accord du PIG prévoit, pour une durée de trois ans :

- une assistance à maîtrise d'ouvrage pour toute personne de plus de 60 ans ou handicapée : appui administratif, appui technique, montage

du plan de financement. Cette assistance à maîtrise d'ouvrage est financée à hauteur de 195 € par le Conseil général et l'Etat.

- des aides financières à l'investissement, pour les propriétaires occupants (+60 ans, personnes handicapées ayant un taux d'incapacité d'au moins 80 % reconnu par la COTOREP, propriétaires habitant le logement ou accueillant une personne âgée et handicapée à titre onéreux). Les propriétaires bailleurs peuvent également bénéficier d'aides, pour répondre aux besoins d'un locataire en place, handicapé ou âgé, ou, pour des logements vacants, dans le cadre d'une offre nouvelle et adaptée.

Pour bénéficier des aides du PIG, un diagnostic accessibilité et mise aux normes doit être réalisé.

### Une articulation des différentes aides financières

L'ANAH réserve une dotation annuelle de 300 000 € au titre de l'adaptation.

Le Département apporte un financement complémentaire de 10 % plafonné à 1 550 € ou 50 % plafonné à 1 500 €. Ces crédits sont inscrits annuellement au Fonds d'aide au Maintien à Domicile et à la Prévention des Effets du Vieillessement auxquels s'ajoute une enveloppe complémentaire de 84 000 €.

Le Crédit Immobilier de France (SACIF 36), apporte des prêts sans intérêt à hauteur de 50 % ou 30 % (plafonné à 4 000 € sur une durée maximum de 10 ans) et réserve à cet effet une enveloppe de 50 000 € par an.

Un autre organisme de prêt, le CODAC est également associé pour apporter à ses adhérents propriétaires occupants un prêt à 2 % de 2 300 ou 3 000 € selon le montant des travaux.

Enfin, le protocole prévoit la possibilité d'associer au dispositif de financement, des aides des collectivités locales, des bailleurs sociaux et des caisses de retraites. La Communauté d'Agglomération

Castelroussine abonde ainsi de 10 % les aides financières prévues par le PIG dans le cadre de son OPAH.

**A noter :**

- en plus de l'animation du PIG, une action de communication est prévue et bénéficie d'un soutien financier de l'Etat. Le Conseil général envisage ainsi de réaliser une plaquette spécifique de communication sur le PIG, mais également d'initier des actions d'information, auprès des différents partenaires (notamment CLIC départemental et les 22 réseaux gérontologiques du territoire). Il prévoit aussi d'élaborer un guide pratique pour sensibiliser les acteurs et les personnes âgées à l'adaptation de l'habitat ;
- la région participe au financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage à hauteur de 160 € par dossier subventionné par l'ANAH, dans le cadre d'une convention spécifique pour la réalisation d'une "mission de conseil et d'accompagnement dans la mise en œuvre de projets d'amélioration et d'adaptation de logements des personnes âgées et des personnes handicapées".

## UN DISPOSITIF QUI REPOSE SUR LE PARTENARIAT ET LA COMPLÉMENTARITÉ DES INTERVENTIONS

Tous les partenaires sont mobilisés pour assurer le bon déroulement du dispositif.

Le CODAH intervient pour les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (administrative, technique et financière).

Les sites de coopération gérontologique, fortement implantés dans l'Indre, constituent un relais privilégié de l'information et plus généralement le partenariat avec tout le réseau associatif est très développé.

Une commission des financeurs, qui existe depuis 1998, assure la coordination des différents financements.

## RÉSULTATS ET ENSEIGNEMENTS

### Facteurs de réussite

S'il est encore trop tôt pour évaluer les résultats (le PIG a été signé en décembre 2004), on peut relever, parmi les facteurs de succès :

- un partenariat fort et ancien entre les différents acteurs notamment Conseil Général, caisses de retraites et CODAH ;
- une politique affirmée du Conseil général en matière de promotion du maintien à domicile pour les personnes âgées mais également pour les personnes handicapées, notamment via une politique forte de soutien à l'accueil familial. Ainsi, l'ouverture du PIG aux personnes accueillies à titre onéreux vient conforter le dispositif de développement de l'accueil familial qui a instauré des équipes de coordination et de soutien aux accueillants ainsi qu'une personne ressource au niveau du département.

### Développements

L'identification des besoins, pour parvenir à une bonne programmation, n'est pas toujours simple. La DDE a ainsi décidé de lancer une étude sur les besoins en logements des plus défavorisés selon chaque public spécifique à l'automne 2005.

Le CODAH intervient, dans le cadre d'une autre mission, sur le parc public, du diagnostic à la réalisation des travaux. La "convention pour une action coordonnée relative au maintien à domicile des personnes retraitées en perte d'autonomie résidant dans le parc locatif social" s'inscrit dans le cadre du schéma gérontologique départemental et dans la continuité de la mise en œuvre des réseaux de coordination gérontologique. Ce dispositif envisage la mise en place, dans ce cadre, d'une bourse aux logements, qui à terme devrait à s'étendre également au parc privé.

Avec la toute récente mise en place d'un "Site pour la Vie Autonome", l'action du PIG va se développer auprès des personnes handicapées.



# L'OPAH DU PAYS YONNAIS AVEC UN VOLET "HABITAT GRAND AXE" POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS ACCESSIBLES ET ADAPTABLES

## INITIATIVE, GÉNÈSE DU DISPOSITIF

"Habitat Grand Axe" est un dispositif d'intervention créé en Vendée sur la Communauté de Commune des Herbiers qui vise à favoriser la production de logement adaptable et accessible à tous. Grâce à une animation spécifique sur ce thème et des primes, dont le montant varie selon le degré d'accessibilité et d'adaptabilité du logement, "Habitat Grand Axe" favorise la production de "logements pour tous", en construction neuve comme en réhabilitation, et quel que soit que le statut du propriétaire (accession ou investissement locatif).

De son côté, la Communauté de Communes du Pays Yonnais qui rassemble 15 communes (84 000 habitants couvrant des territoires urbains et périurbains) a réalisé un Programme Local de l'Habitat. Il a permis notamment de souligner l'impact du vieillissement de la population et l'essor considérable de la construction neuve sur le territoire. Le PLH a défini plusieurs priorités d'action sur l'habitat, dont la mise en œuvre d'une OPAH. La collectivité a alors décidé de prévoir une action d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite, avec notamment un volet anticipation/construction neuve. "Habitat Grand Axe" constitue ainsi une action d'accompagnement de l'OPAH.

À côté des partenaires habituels de l'OPAH (Etat, ANAH, collectivités), les professionnels de l'immobilier et du bâtiment (agences immobilières, promoteurs, banques, maîtres d'œuvre, artisans) sont mobilisés ainsi que les professionnels du secteur médical, paramédical et médico-social (médecins, ergothérapeutes, kinésithérapeutes assistantes à domicile). Le CLIC joue un rôle de relais d'information, notamment auprès des personnes âgées. Le SVA peut éventuellement être mobilisé en complément de financement si la demande émane d'une personne handicapée.

## CONTENU DU DISPOSITIF

Le dispositif est organisé autour :

- d'une animation "classique" d'OPAH : information du public et des professionnels sur l'opération, conseil et assistance, auprès des propriétaires et locataires, analyse des indicateurs de résultat, développement de moyens d'information médiatique et mobilisation d'un réseau de partenaires motivés ;
- d'un volet "Habitat Grand Axe" qui vise la production de 108 logements labellisés "Habitat Grand Axe" sur la durée de l'OPAH. Cela implique une animation spécifique auprès des propriétaires, des promoteurs immobiliers, des réunions en mairie, etc. Le dispositif prévoit un suivi des projets : étude technique du projet, négociation avec le propriétaire et modification des plans si nécessaires pour intégrer les "normes" grand axe, présentation du dossier à la collectivité pour réservation de la prime, visite en cours de chantier et visite à la fin du chantier pour valider l'obtention du label par la collectivité. Enfin, une commission d'attribution et de suivi des logements est également prévue afin de permettre la mise en relation offre/demande.

La collectivité verse des primes aux propriétaires, selon le degré d'accessibilité du logement produit :

- 750 € pour le label "Habitat Grand Axe 1" : largeurs de circulation et sanitaires adaptés, électricité accessible, tolérance de quelques marches,
- 2 300 € pour le label "Habitat Grand Axe 2" : aucune tolérance de marche, largeurs de circulation adaptée aire de vie extérieure...

## **O**UTILS UTILISÉS

Un règlement "Grand Axe" est établi et détermine les conditions d'attribution des primes, le circuit du dossier, les modalités de suivi des logements. Le propriétaire signe un contrat d'engagement avec la collectivité et un état des lieux est réalisé à la fin du chantier pour confirmer l'obtention du "label".

## **R**ÉSULTATS - ENSEIGNEMENTS **P**ERSPECTIVES

Début 2005, après un an et demi d'OPAH, 33 logements "Habitat Grand Axe 2" ont été produits ce qui souligne l'intérêt du dispositif tant auprès des particuliers que des partenaires (Etat, collectivité, ANAH).

L'animation spécifique a permis de sensibiliser fortement les différents acteurs locaux : artisans, promoteurs, acteurs du secteur médico-social.

Le dispositif "Grand Axe" a été initié en Vendée et plusieurs opérations sont en cours (par le biais d'OPAH, de PIG ou d'actions directement lancées par les collectivités).

Un projet de développement national, "Logements pour Tous" visant à modéliser ce dispositif pour en favoriser la reproductibilité est à l'étude par la Fédération Nationale Habitat & Développement en partenariat avec la CDC, la Fondation de France, l'ANAH, la DGUHC, la DGAS, EDF.

# LISTES DES PARTENAIRES À CONTACTER

(contacts nationaux pour obtenir les coordonnées des représentants locaux)

51

## Amélioration de l'habitat

**ANAH** [www.anah.fr](http://www.anah.fr)  
**HABITAT & DEVELOPPEMENT** [www.habitatdeveloppement.fr](http://www.habitatdeveloppement.fr)  
**FNC PACT-ARIM** [www.pact-arim.org](http://www.pact-arim.org)

## Artisans

**CAPEB** Caisse de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment  
[www.caheb.fr](http://www.caheb.fr)  
**FFB** Fédération Française du Bâtiment [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr)

## Association familiales / services d'aide à domicile

**ADMR** Aide à domicile en milieu rural [www.admr.org](http://www.admr.org)  
**FAMILLES RURALES** [www.famillesrurales.org](http://www.famillesrurales.org)  
**Fédération des Aînés Ruraux** [www.aines-ruraux.com](http://www.aines-ruraux.com)  
**UNAF** Union Nationale des Associations Familiales [www.unaf.fr](http://www.unaf.fr)  
**UNASSAD** Union Nationale des Associations de Soins et de Services A Domicile  
[www.unassad.net](http://www.unassad.net)

## Associations de personnes handicapées

**AFM** Association Française contre la Myopathie [www.afm-france.org](http://www.afm-france.org)  
**APF** Association des Paralysés de France [www.apf.asso.fr](http://www.apf.asso.fr)  
**FAF** Fédération des Aveugles et handicapés visuels de France [www.faf.asso.fr](http://www.faf.asso.fr)  
**FNATH** Fédération Nationale des Accidentés du Travail et des Handicapés [www.fnath.org](http://www.fnath.org)  
**UNAFAM** Union Nationale des Amis et des Familles de Malades mentaux [www.unafam.org](http://www.unafam.org)  
**UNAFTC** Union Nationale des Associations de Familles de Traumatés Crâniens.  
**UNAPEI** Union Nationale des Associations de Parents et Amis de Personnes Handicapées mentales [www.unapei.org](http://www.unapei.org)  
**UNISDA** Union Nationale pour l'Insertion Sociale du Déficiant Auditif [www.unisda.org](http://www.unisda.org)

## Centres d'information et de ressources

Liste CICAT (Centre d'Information et de Conseil sur les Aides Techniques)  
**Fédération nationale des CICAT (FENCICAT)** [www.hacavie.com](http://www.hacavie.com)  
**Caisse Régionale d'Assurance Maladie**

## Liste des CLIC

**(Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologique)**  
[www.personnes-agees.gouv.fr](http://www.personnes-agees.gouv.fr)  
Ou contacter :  
**CCAS**  
**DDASS**

## Liste des Dispositifs pour la Vie Autonome (SVA /DVA)

[www.handicap.gouv.fr](http://www.handicap.gouv.fr)  
Ou contacter :  
**DDASS**  
**CRESAM** Centre de Ressources Expérimental pour enfants et adultes Sourds-Aveugles et sourds-Malvoyants [www.cresam.org](http://www.cresam.org)  
**Fédération Hospitalière de France** [www.fhf.fr](http://www.fhf.fr)  
**Association Nationale Française des Ergothérapeutes (ANFE)** [www.anfe.asso.fr](http://www.anfe.asso.fr) ou  
**ergothérapeutes libéraux** [www.ergolib.org](http://www.ergolib.org)

## Financements spécifiques

**Crédit Immobilier de France** [www.creditimmobilierdefrance.com](http://www.creditimmobilierdefrance.com)  
**Caisses d'Épargne** [www.groupe.caisse-epargne.com](http://www.groupe.caisse-epargne.com)

## LISTE DES ABRÉVIATIONS ET DES SIGLES

<b>ADAPEI</b>	Association Départementale des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés
<b>ADAR</b>	Agence de Développement Agricole et Rural
<b>ADIL</b>	Association Départementale d'Information sur le Logement
<b>ADMR</b>	Aide à Domicile en Milieu Rural
<b>AFM</b>	Association Française contre les Myopathies
<b>AIVS</b>	Agence Immobilière à Vocation Sociale
<b>ANAH</b>	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
<b>ALGI</b>	Association pour le Logement des Grands Infirmes
<b>APA</b>	Allocation Personnalisée à l'Autonomie
<b>APF</b>	Association des Paralysés de France
<b>APH</b>	Adaptation Personnalisée de l'Habitat
<b>AVA</b>	Assurances Vieillesse Artisans
<b>CAF</b>	Caisse d'Allocation Familiale
<b>CALD</b>	Centre d'Amélioration du Logement dans la Drôme
<b>CAPEB</b>	Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
<b>CCAS</b>	Centre Communal d'Action Sociale
<b>CDAH</b>	Centre Départemental de l'Amélioration de l'Habitat
<b>CDES</b>	Commission Départementale d'Education Spéciale pour les mineurs
<b>CICAS</b>	Centre d'Information et de Coordination de l'Action Sociale
<b>CICAT</b>	Centre d'Information et de Conseil en Aide Technique
<b>CLIC</b>	Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologique
<b>CNAV</b>	Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse
<b>CODAC</b>	COmission Départementale d'Accès à la Citoyenneté
<b>CODAH</b>	Comité Départemental d'Amélioration de l'Habitat
<b>COTOREP</b>	Commission Technique d'Orientation et de Reclassement pour les adultes
<b>CPAM</b>	Caisse Primaire d'Assurance Maladie
<b>CRAM</b>	Caisse Régionale d'Assurance Maladie
<b>DDASS</b>	Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale
<b>DAEI</b>	Direction des Affaires Economiques et Internationales
<b>DGUHC</b>	Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
<b>DGAS</b>	Direction Générale de l'Action Sociale
<b>DDE</b>	Direction Départementale de l'Equipement
<b>DRE</b>	Direction Régionale de l'Equipement

<b>EDF</b>	Electricité De France
<b>EPCI</b>	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
<b>ETEL</b>	Equipes Techniques d'Evaluation Labellisées
<b>FAPIL</b>	Fédération des Associations Pour l'Insertion et le Logement
<b>FFB</b>	Fédération Française du Bâtiment
<b>FILOCOM</b>	Fichier des LOgements par COMMunes
<b>FNATH</b>	Fédération Nationale des Accidentés du Travail et des Handicapés
<b>FSH</b>	Fonds de Solidarité Habitat
<b>GIPH</b>	Groupement pour l'Inscription des Personnes Handicapées
<b>HDL</b>	Habitat et Développement Local
<b>HID</b>	Handicaps, Incapacités, Dépendance
<b>HLM</b>	Habitation à Loyer Modéré
<b>INSEE</b>	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
<b>MSA</b>	Mutualité Sociale Agricole
<b>MDPH</b>	Maison Départementale des Personnes Handicapées
<b>OPAH</b>	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
<b>PAD</b>	Plan d'Action Départemental ANAH (organise la programmation des crédits habitat logement privé existant)
<b>PDALPD</b>	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
<b>PIG</b>	Programme d'Intérêt Général
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PST</b>	Programme Social Thématique
<b>SACI</b>	Société Anonyme de Crédit Immobilier
<b>SDOSMS</b>	Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-Sociale
<b>SIREs</b>	Services Immobiliers Ruraux Et Sociaux
<b>SRAH</b>	Schéma Régional d'Amélioration de l'Habitat
<b>SVA</b>	Site pour la Vie Autonome
<b>UES</b>	Union Economique Sociale
<b>UNAFAM</b>	Union Nationale des Amis et FAMilles de malades psychiques
<b>UNAFTC</b>	Union Nationale des Associations de Familles de Traumatisés Crâniens

