

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT, COÛTS ET BÉNÉFICES POUR LA PUISSANCE PUBLIQUE



**FILIÈRE SILVER
ÉCONOMIE**

SOUTENUE PAR LE GOUVERNEMENT FRANÇAIS



ETUDE RÉALISÉE PAR LE CABINET



ENJEUX ET CONTEXTE

D'ici à 2050, les 60 ans et plus représenteront 35% de la population européenne. Au-delà de ces projections globales, à très court terme, la décennie qui s'ouvre (et qui sera le périmètre de notre étude) va voir le nombre de seniors passer de 19 à plus de 21 millions. Cette transition démographique s'accompagne d'un souhait majoritairement exprimé par les seniors (85%) de vieillir « chez eux ». Si cette notion peut prendre des formes bien différentes (logement individuel ou collectif, senior locataire ou propriétaire...), l'adaptation des logements au vieillissement devient un enjeu central.

Dans un contexte de contraintes budgétaires importantes pour la puissance publique, la mise en place d'une politique ambitieuse d'adaptation des logements au vieillissement peut être envisagée uniquement sous l'angle d'une dépense supplémentaire. Pour la première fois, un consortium d'acteurs du bâtiment⁽¹⁾, rassemblés autour de la filière Silver économie ont souhaité mesurer l'impact économique réel d'une massification de la politique d'adaptation des logements (dépenses supplémentaires, économies réalisées et création de valeur et d'activité).

Si les aspects médico-sociaux et sociétaux d'une politique de prévention de la perte d'autonomie centrée sur l'habitat ont été objectivés (amélioration de l'espérance de vie en bonne santé, aspiration majoritaire des seniors à vieillir à domicile...), l'aspect économique sera traité pour la première fois de manière globale et transverse afin de déterminer son « coût réel ».

| a |

Le dispositif MaPrimeAdapt'

Face à ce défi démographique et à cette attente forte de maintien à domicile, Luc Broussy, Président de France Silver Éco et de la filière Silver économie proposait dans son rapport « Nous vieillirons ensemble, 80 propositions pour un nouveau pacte en générations » (mai 2021) la mise en place du dispositif MaPrimeAdapt', destiné à accompagner, financer et donc amplifier l'adaptation des logements des personnes avançant dans l'âge. Cette proposition, qui figurait dans le programme présidentiel d'Emmanuel Macron et qui figure désormais dans la feuille de route du Gouvernement, prévoit une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et un soutien financier pour les seniors modestes et très modestes, de plus de 70 ans, sans conditions de fragilité (et ouvert dès 60 ans si fragilité ou handicap avéré). Le Gouvernement prévoit une trajectoire de 70 000 primes par an sur 10 ans, soit 700 000 au total.

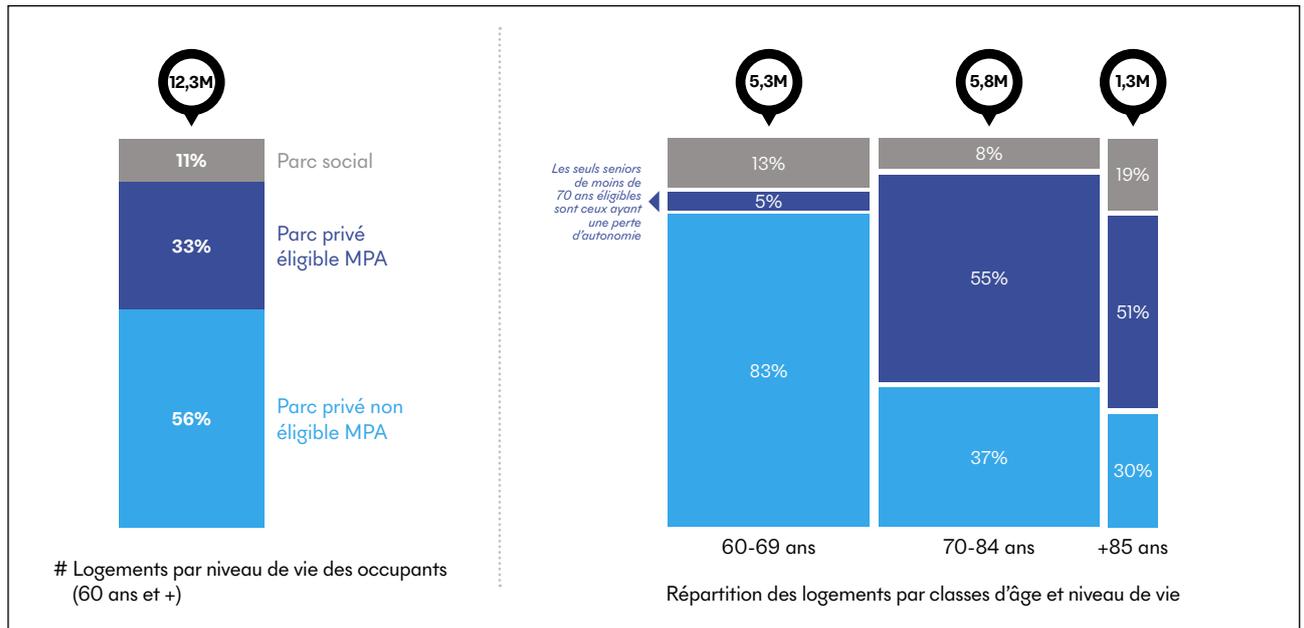
Si cet outil constitue un véritable progrès en termes de lisibilité (dispositif unique), de réduction des délais de traitement ou encore de conditions d'accès à l'ensemble des seniors au-delà de 70 ans (sans condition de GIR), l'objectif de 700 000 primes semble loin d'être en capacité de répondre au « mur » démographique qui est devant nous.

En cohérence avec les conditions d'accès du futur dispositif MaPrimeAdapt', si seulement 5% (265 000 logements) des 60-69 ans seront éligibles au dispositif (fragilité avérée ou handicap), 55% des 70-79 ans pourront y prétendre, soit plus de 3 millions de logements (bien loin des objectifs gouvernementaux).

⁽¹⁾ FFB, CAPEB, IGNES, FFIE, Coédís, AFISB, Fédération des Ascenseurs, Club de l'Amélioration de l'Habitat, Saint Gobain, Indépendance Royale

ENJEUX ET CONTEXTE

Nombre de logements seniors - Âge et type de logement (M, 2024)



Parc logements des seniors > 60 ans en 2033

Total des logements seniors	13,9 millions, dont 6,9 millions adaptables*
Parc des logements éligibles à MaPrimeAdapt'	4,2 millions
Ambition des logements adaptés grâce à MaPrimeAdapt'	0,7 millions, dont 350k d'ici 2027

* 50 % des logements seniors sont estimés comme non adaptables de par leurs caractéristiques intrinsèques (localisation, accès aux services, isolement géographique, etc.)

Par ailleurs, se poser la question de l'adaptation de son logement, notamment dans une logique de prévention de la perte d'autonomie, ne doit pas être réservée aux seuls publics éligibles au dispositif. Se projeter dans son logement à 10, 15 ou 20 ans doit devenir la norme à partir de 60 ans, quels que soient ses revenus ou sa situation.

| b |

Un logement adapté... et surtout évolutif

Adapter le logement au vieillissement ne signifie pas l'adapter « pour les vieux ». En effet, de plus en plus d'éléments d'adaptation sont désormais installés de manière pérenne et amélioreront le quotidien du plus grand nombre, valorisant la valeur du logement. De la baignoire transformée en douche qui profitera à tous les occupants (seniors ou non), au chemin lumineux améliorant les déplacements de nuit des seniors comme des enfants en bas âge en passant par les volets roulants électriques ou encore une meilleure connectivité du logement, il s'agit de proposer des produits et services universels (ou démontables si dédiés aux seniors), afin de rendre le logement évolutif, adapté à toutes les périodes de la vie et à ses occupants actuels ou futurs.

ENJEUX ET CONTEXTE

| c |

La logique vertueuse de l'adaptation des logements

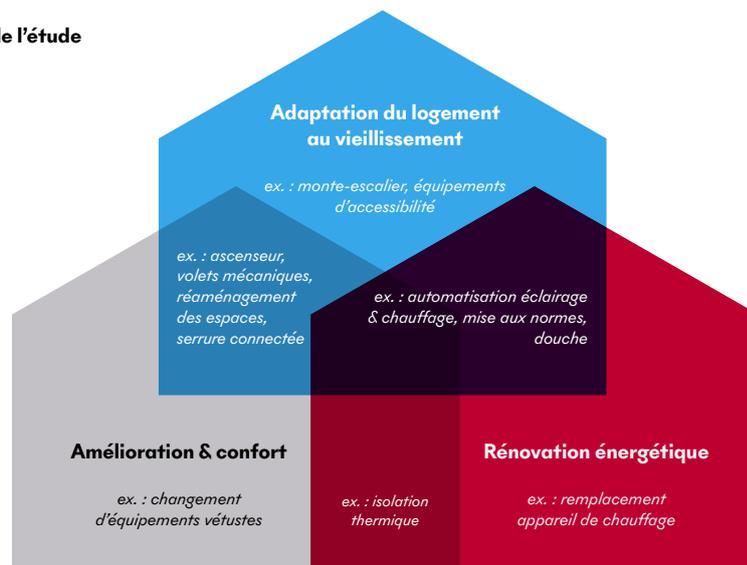
Si adapter son logement répond à une attente sociétale forte, il permet concrètement le maintien à domicile et la prévention de la perte d'autonomie. Il n'est pas inutile de rappeler que près de 10 000 seniors décèdent de chutes domestiques, chaque année.

Si l'on pense au quotidien des seniors à domicile, il ne faut pas oublier celui des aidants et de l'entourage pour qui un environnement quotidien adapté permet plus d'autonomie et donc moins de sollicitations. Un logement connecté (serrure "sans clé" afin d'éviter les pertes, détecteur de risques techniques - fuite d'eau, de gaz - avec alerte à distance...) ou encore le recours à la téléassistance permettent par exemple de soulager l'entourage en le sollicitant de manière appropriée.

Enfin, adapter le logement au vieillissement permet concrètement d'adapter les conditions de travail des métiers du domicile (ménage, aide et soins à domicile) : une douche facilitera la toilette de la personne âgée, l'agrandissement d'ouvrants facilitera les déplacements dans le logement, la modification de hauteur d'un plan de travail réduira les postures inconfortables et la mise en sécurité de l'installation électrique permettra d'éviter des accidents.

Si MaPrimeAdapt' doit devenir un levier afin d'amorcer et de démocratiser l'adaptation des logements, celle-ci doit désormais être pensée de manière globale, afin de répondre aux enjeux démographiques mais également énergétiques et numériques (un pilotage de la température permet un confort d'usage, des économies d'énergie mais également la détection d'une température intérieure trop élevée en cas de canicule par exemple).

En conclusion, adapter son logement devra permettre de le rendre vertueux, évolutif et à même de répondre aux différents événements et étapes de la vie.

Périmètre de l'étude

- La plupart des personnes âgées souhaitent vieillir chez elles et **sont attachées à leur domicile et leur milieu de vie**. C'est ainsi que l'adaptation de leur logement apparaît comme primordial.
- Lors du passage à la retraite, les ménages choisissent, soit d'entreprendre des **travaux de confort et d'esthétique**, soit de déménager pour avoir un logement qui correspond à leurs besoins (ex. : taille, logement plain-pied)
- Les cas de situation de **précarité sur le plan énergétique** sont notamment surreprésentés chez les personnes âgées, dont les équipements peuvent être relativement anciens.
- Un certain nombre d'adaptations du logements au vieillissement a ainsi un **impact positif sur la consommation énergétique** (ex. : automatisation éclairage / chauffage)

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT, UNE LOGIQUE VERTUEUSE ÉGALEMENT DU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

| a |

Modélisation

Au vu des attentes exprimées et du besoin d'adaptation des logements, notre étude se base sur une amplification du nombre d'adaptations de logements, sur la base du dispositif MaPrimeAdapt', en termes de critères d'éligibilité mais également par une appropriation de la thématique par l'ensemble des seniors non éligibles qui adapteront leur logement de manière curative ou préventive en finançant les travaux par leurs propres moyens.

Nous identifions donc trois leviers d'amplification de la politique d'adaptation des logements :

- Les publics éligibles MaPrimeAdapt' (augmentation du nombre de primes)
- Les publics non éligibles
- Le parc de logement social

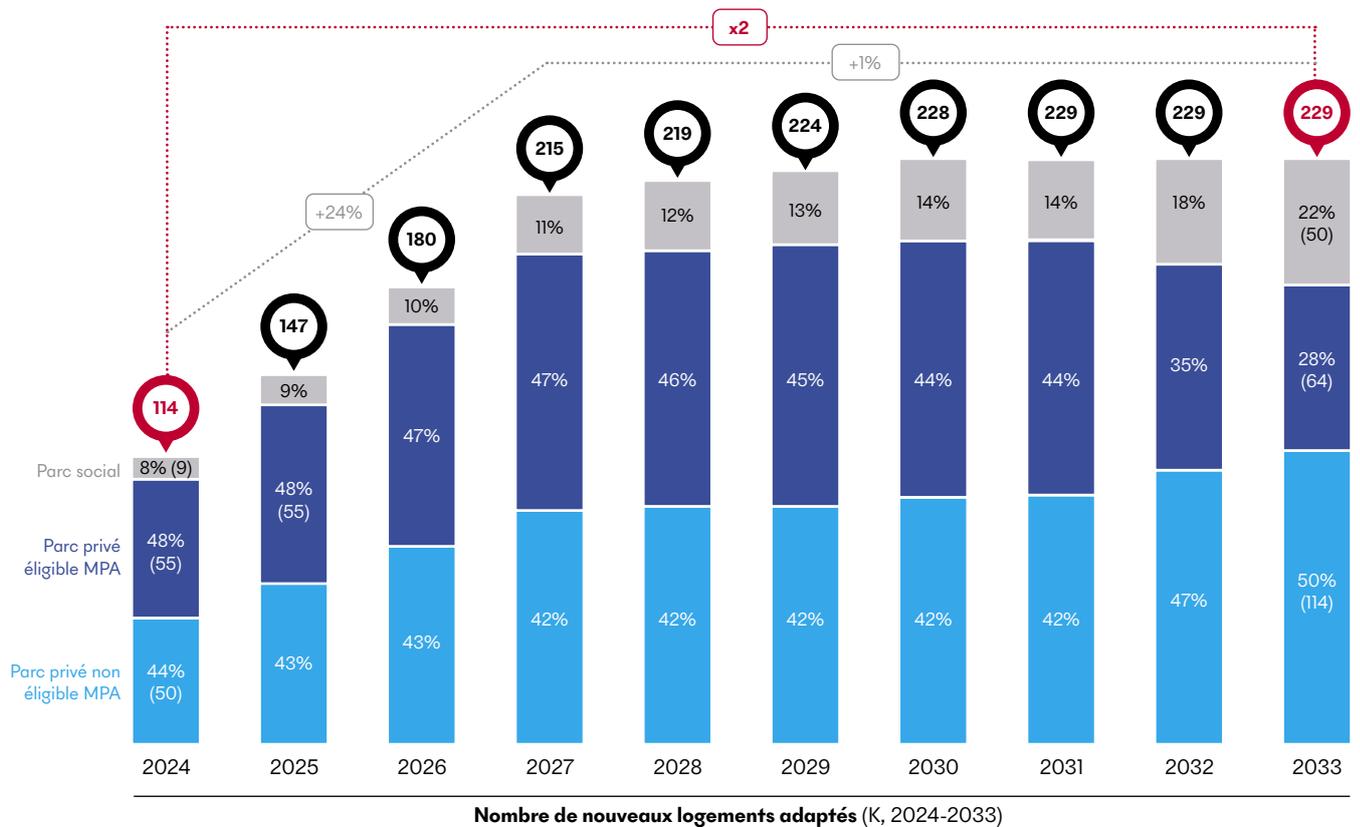
À partir de ces trois leviers, notre modèle anticipe deux phases successives :

- Une montée en puissance de l'adaptation des logements entre 2024 et 2027
- Une stabilisation après 2027 avec une part croissante des logements non éligibles parmi les logements adaptés (démocratisation de l'adaptation)

La réussite de ce modèle passe donc par une légère amplification de l'investissement de l'État en faveur de MaPrimeAdapt', une campagne de communication « grand public » à destination de l'ensemble des seniors (éligibles ou non) et de leurs proches, et une pérennisation de cette politique publique afin de lever les freins psychologiques existants et de permettre, dans la durée, la création d'un véritable marché et d'une expertise dans l'adaptation des logements au vieillissement.

Nous voyons dans MaPrimeAdapt', au-delà de permettre l'adaptation des logements pour un public cible, l'occasion de créer un effet d'entraînement de la politique d'adaptation des logements au vieillissement et son appropriation progressive auprès d'un maximum de personnes de plus de 60 ans. L'effet d'entraînement dépendra fortement de la communication menée et de l'accompagnement des publics « éloignés » (précarité, isolement géographique ou social).

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT, UNE LOGIQUE VERTUEUSE ÉGALEMENT DU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE



Ce plan prévoit donc l'adaptation plus de 2 millions de logements sur 10 ans, quelque soit la situation des occupants du logement.

LE PARC SOCIAL ÉGALEMENT CONCERNÉ PAR LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

En 1984, les 65 ans et plus représentaient 15% des locataires du parc social. Ils sont 24% aujourd'hui du nombre total dont 6% de 80 ans et plus. Mais surtout, 30% d'entre eux ont aujourd'hui entre 50 et 64 ans. Si à l'heure actuelle, les plus de 50 ans représentent à eux seuls plus de la moitié des locataires (54%), la forte proportion de 50-64 ans laisse donc prévoir sans surprise une véritable vague grise dans les 20 prochaines années.

Si le dispositif MaPrimeAdapt' ne concerne pas le parc social, un accompagnement des bailleurs dans l'adaptation du parc social au vieillissement doit permettre d'agir de manière efficace et coordonnée, en veillant à ce que l'adaptation des parties communes permette d'augmenter le nombre de logements « adaptables » (suppression de marches, ascenseurs...).



| b |

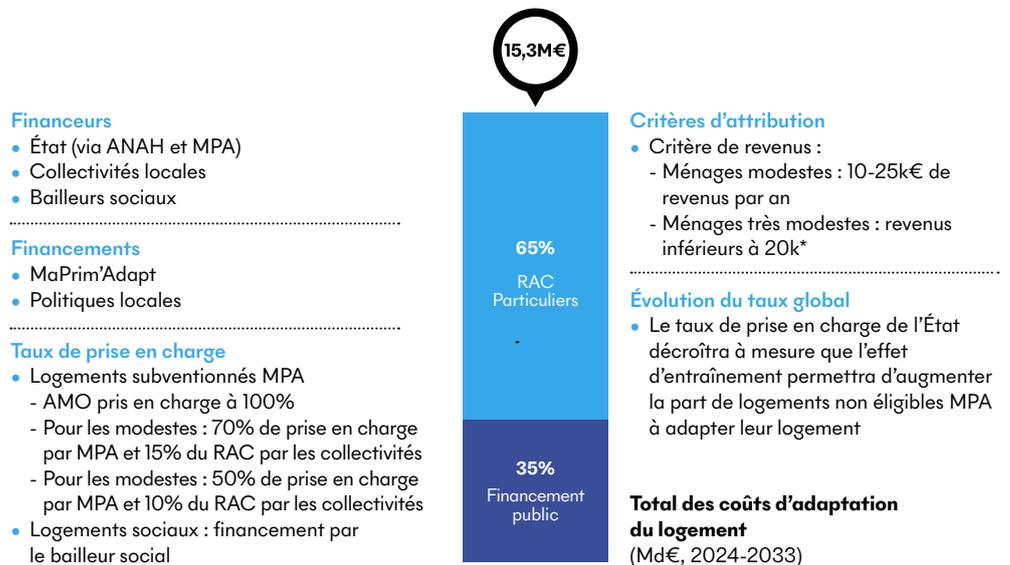
Les paramètres de l'étude

- Un investissement pérenne de l'État en faveur de l'adaptation des logements

+5,3
Md€

Parce que l'adaptation des logements au vieillissement doit permettre à l'ensemble des seniors le maintien à domicile, quel que soit leur niveau de ressources, il est important d'accompagner financièrement les seniors les plus modestes. C'est d'ailleurs l'ambition de MaPrimeAdapt'. Notre modèle d'étude prévoit une montée en puissance du dispositif jusqu'à une stabilisation à l'horizon 2027 (100 000 logements adaptés par an). Globalement, notre modèle permet l'adaptation de 853 000 logements pour les seniors éligibles.

Sur la période d'étude, notre modèle d'étude prévoit que l'Etat participe au tiers de l'effort financier pour l'adaptation des logements au vieillissement. Le reste étant assuré par les collectivités et le reste à charge des seniors.



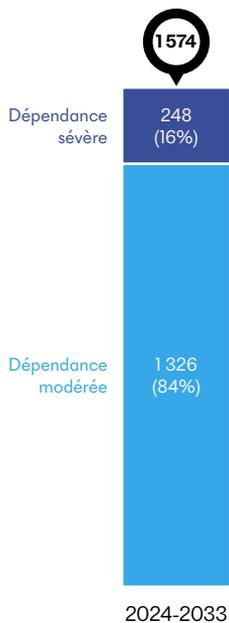
Les politiques de prévention et de communication, une des conditions du succès, auront un léger impact sur les dépenses publiques.



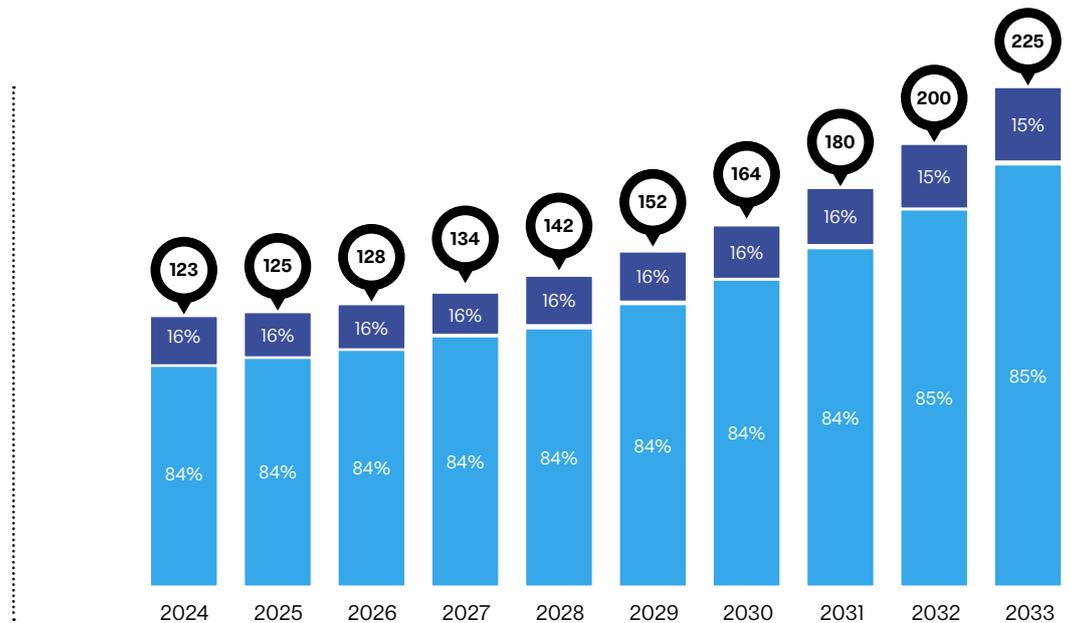
- Une augmentation du recours aux services à domicile



Ménage, soins ou encore lien social, permettre aux seniors de rester à domicile va « mécaniquement » entraîner le développement des services à domicile et plus globalement de mobilité inversée (livraison de repas par exemple).



Total des coûts supplémentaires d'aide à domicile (M€, 2024-2033)



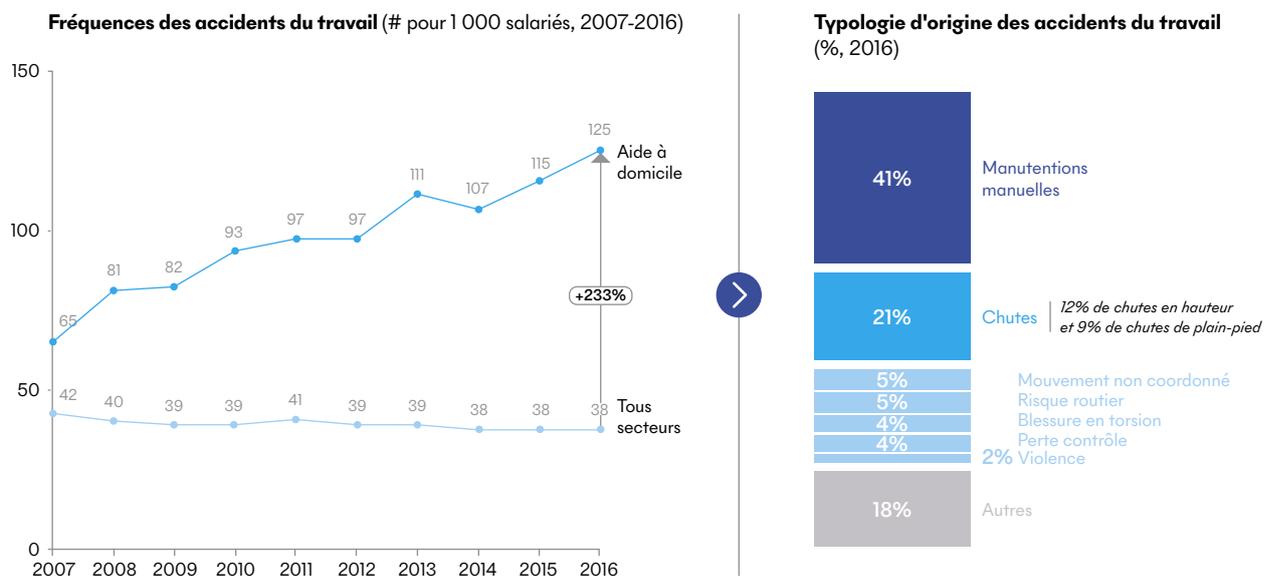
Cadencement des coûts supplémentaires d'aide à domicile (M€, 2024-2033)

Néanmoins, ce mécanisme reste globalement vertueux d'un point de vue économique. Pour les personnes très fragiles (GIR 1 et 2), les dépenses pour l'aide à domicile sont globalement identiques à celles en établissement (quel que soit le niveau de vie et d'aides de l'État), car elles répondent à des besoins vitaux. En revanche, plus le niveau de fragilité baisse, plus le maintien à domicile permet de faire des économies, en termes de dépenses publique comme de reste à charge pour l'utilisateur.

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT, UNE LOGIQUE VERTUEUSE ÉGALEMENT DU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

- Des conditions de travail améliorées pour les métiers du domicile

Les métiers du domicile représentent un secteur particulièrement accidentogène. Rythme de travail, gestes répétitifs, port de charges lourdes... L'adaptation des logements au vieillissement permet également d'améliorer les conditions de travail. Ces améliorations du cadre de travail doivent permettre de réduire le nombre d'arrêts maladie mais également de contribuer à améliorer l'attractivité de ce secteur.



- Une amélioration des conditions de vie à domicile pour les seniors

-1,7 Md€

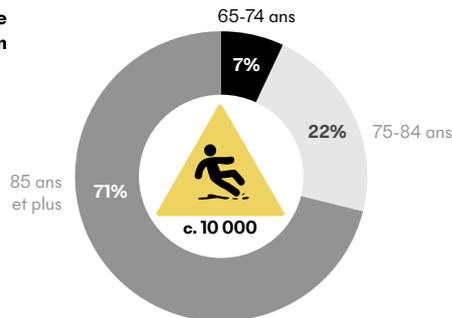
En France, environ 2 millions de chutes sont recensées chaque année chez les personnes âgées, entraînant notamment :

- Plus de 10 000 décès, première cause de mortalité accidentelle
- Plus de 130 000 hospitalisations (le diagnostic le plus fréquent des chutes les plus graves est la fracture du col du fémur)

Ces chutes ont des conséquences physiques, psychologiques, sociales et marquent une rupture dans la vie des individus et une perte d'autonomie, qui peuvent entraîner une prise en charge en établissement spécialisé. L'adaptation du logement au vieillissement pourrait amener à une réduction du nombre de chutes des seniors, mais également une meilleure gestion des troubles cognitifs ou d'autres pathologies, et donc un maintien prolongé dans le domicile.

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT, UNE LOGIQUE VERTUEUSE ÉGALEMENT DU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

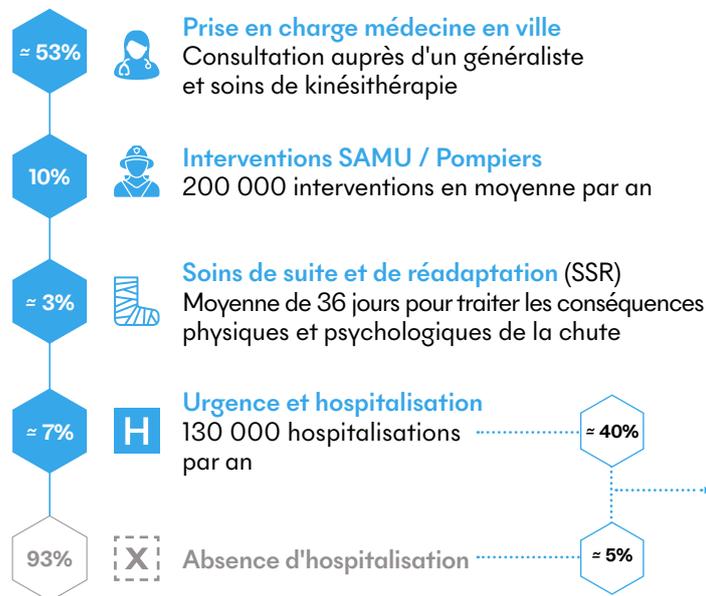
Décès par chute accidentelles en France en 2016
(65 ans et plus)



Une chute à domicile peut entraîner quatre typologies de soins différentes et occasionner une éventuelle institutionnalisation en fonction de la gravité de l'événement. Autant d'économies réalisées à travers une politique ambitieuse d'adaptation des logements.

Schéma du parcours de soins suite à une chute à domicile

Parcours de soins qui ne sont pas incompatibles.
Par ex. : possibilité d'avoir une intervention des pompiers suivie d'une hospitalisation.



46% des passages en urgences et hospitalisation induisent un passage en SSR

Institutionnalisation : âge moyen d'entrée en EHPAD, 85 ans

Institutionnalisation due à une absence d'adaptation du logement ou suite à un dommage psychologique causé par la chute

Enfin, lorsque le logement est inadapté et ne permet plus le maintien à domicile de la personne âgée, il devient nécessaire de trouver une solution de relogement : résidence médico-sociales ou autonomie, voire établissement d'hébergement pour personne âgée dépendante (EHPAD).

Favoriser le maintien à domicile permet de réduire les coûts pour les bénéficiaires (coût de l'hébergement, de la nourriture) et pour la puissance publique.

- Une diminution des coûts de prise en charge en établissement



Permettre le maintien à domicile dans de bonnes conditions, adaptées à la situation de la personne, va "mécaniquement" entraîner une réduction de la prise en charge en établissement, de courte ou longue durée et donc une baisse significative des dépenses associées, qu'elles soient prises en charge par l'Etat, l'Assurance maladie ou les collectivités locales.

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT, UNE LOGIQUE VERTUEUSE ÉGALEMENT DU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

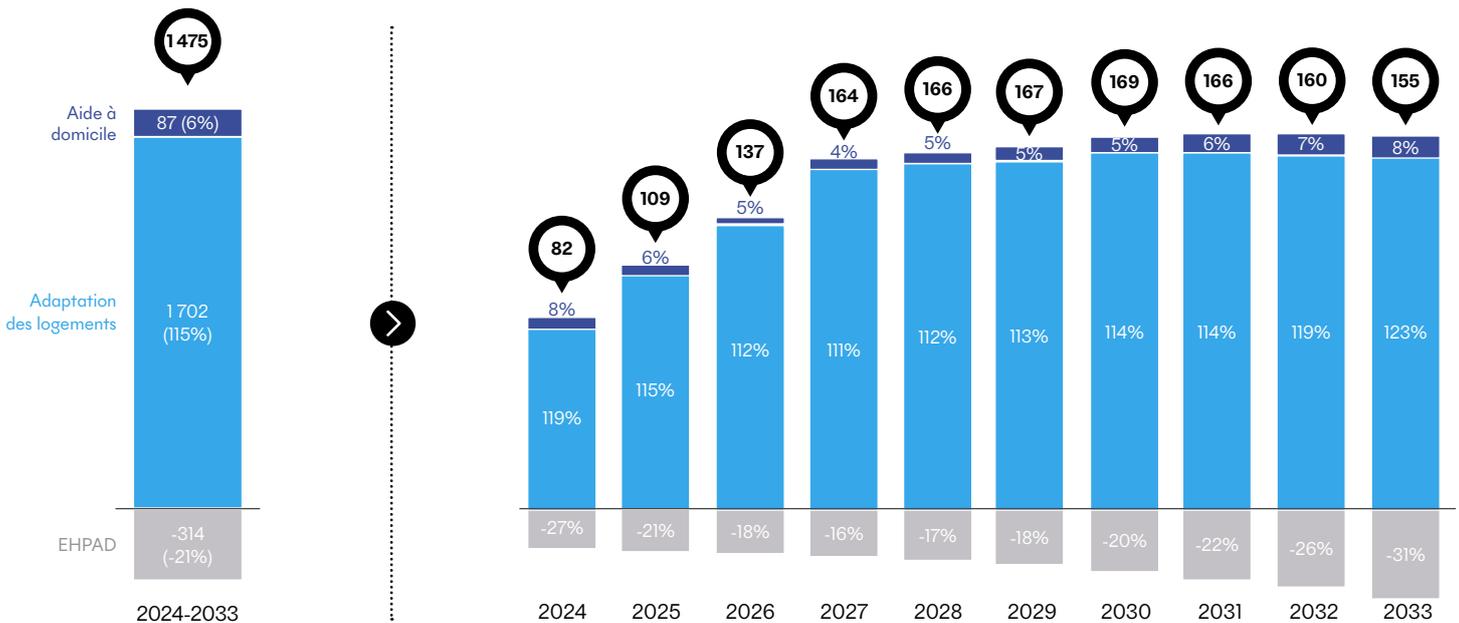
- Une augmentation de l'activité



La montée en puissance de l'adaptation des logements au vieillissement va logiquement augmenter l'activité de la filière du bâtiment, comme de l'accompagnement (assistance à maîtrise d'ouvrage, ergothérapeutes...).

En termes de création de valeur, notre modèle prévoit une hausse significative des recettes pour l'Etat à travers la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA), de près d'1,8 milliards d'euros sur 10 ans (adaptation des logements et métiers du domicile), légèrement pondérée par le recours aux établissements (300 millions d'euros). Le solde reste néanmoins positif sur la période étudiée (1,5 milliards d'euros).

Recettes de TVA générées par la politique d'ALV

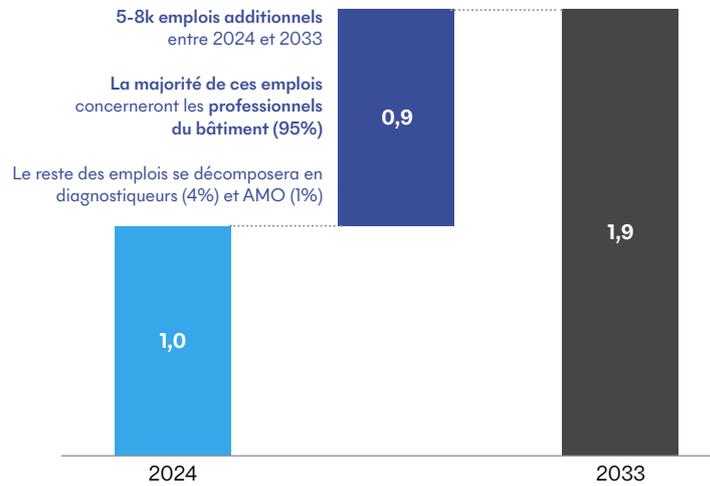


Recettes de TVA sur la période (M€, 2024-2033)

Cadencement des recettes de TVA par marché (M€, 2024-2033)

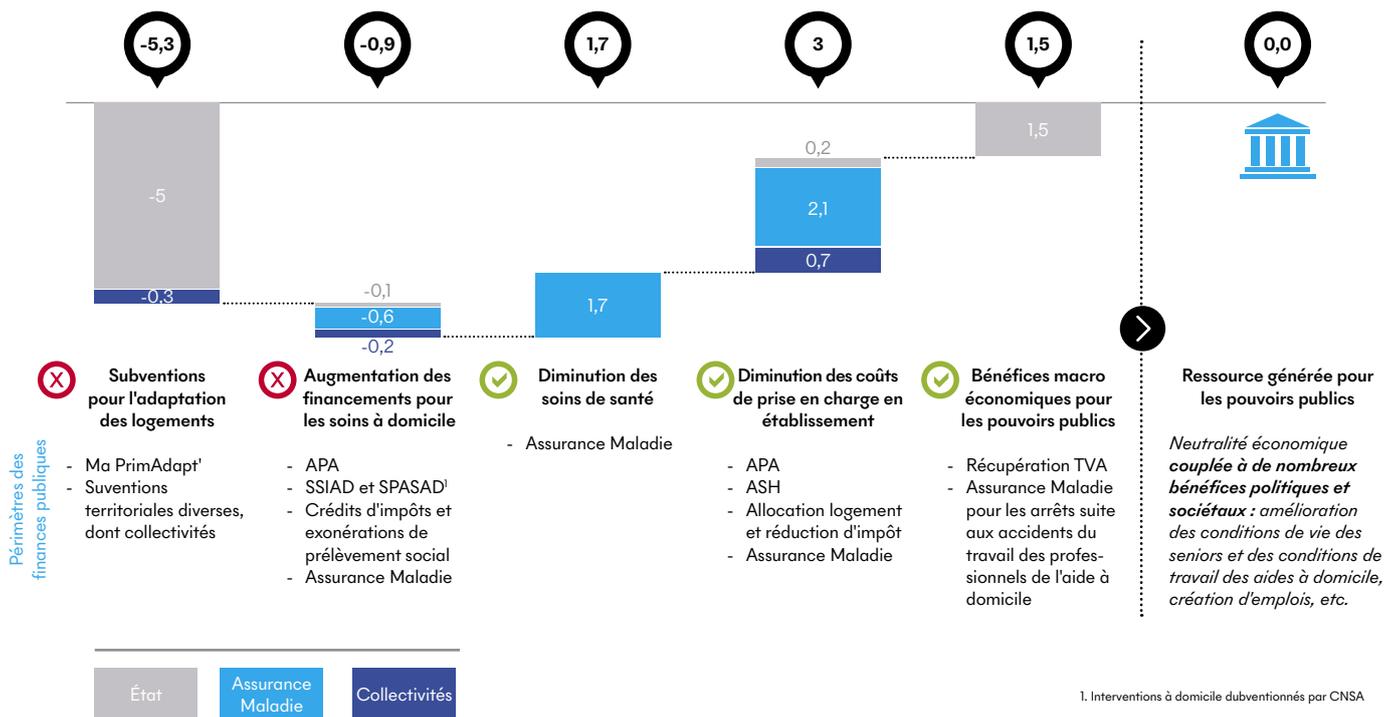
Le développement de ce marché s'accompagnera également de créations d'emplois locaux et non délocalisables. Comme évoqué précédemment, si la majorité des emplois créés concernent le secteur du bâtiment, les activités de diagnostic, d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou encore d'ergothérapie seront également concernées.

Évolution du marché de l'adaptation des logements (Md€, 2024-2033)



BILAN

Équilibre budgétaire pour les pouvoirs publics, réparti entre différents organismes (Md€, cumul 2024-2033)



Sur la période étudiée, (2024-2033), un équilibre budgétaire est ainsi obtenu. Pour 100€ de dépense d'intervention dans la politique d'adaptation des logements au vieillissement :

- **Bénéfices pour la sphère sanitaire et médico-sociale** : 78€ de coûts évités avec un désengorgement des hôpitaux et une amélioration des conditions de travail des professionnels de l'aide à domicile
- **Bénéfices pour le monde économique** : développement du marché des travaux d'adaptation et de l'aide et soins à domicile, et 24€ de TVA récupérés par l'État
- **Bénéfices sociétaux** : effet de levier grâce à une aide unique nationale permettant un accroissement du parc de logements (privés et sociaux) adaptés au vieillissement et rénovés sur le plan énergétique, et politique du « Bien vieillir » permettant de respecter le souhait des personnes de vieillir au sein de leur logement

a |

Préconisation

- Assurer un effort budgétaire pérenne (à travers MaPrimeAdapt') afin d'accompagner l'adaptation des logements au vieillissement pour les publics précaires et très précaires
- Mener une vaste campagne "grand public"
 - Auprès des publics éligibles MaPrimeAdapt' (prescripteurs, maisons France Services...)
 - Auprès de l'ensemble des seniors et donc des non-éligibles au dispositif
- Envisager la mise en place d'un diagnostic universel des logements (accessible à tous)
- Envisager la possibilité de combiner les aides à la rénovation afin de regrouper les travaux d'adaptation (adaptation au vieillissement et aux enjeux énergétiques)
- Prévoir des indicateurs de suivi de la politique d'adaptation des logements au vieillissement portant sur l'ensemble du parc de logements adaptés (sans se limiter aux seuls logements adaptés via MaPrimeAdapt')

Les freins potentiels au déploiement de la politique publique d'adaptation des logements

Freins
psychologiques

- ▶ **Estime de soi** : volonté d'indépendance, freins esthétiques (stigmatisation par rapport aux objets), sentiment de moindre capacité
- ▶ **Freins d'usage** : pas d'utilité perçue, sentiment de complexité, manque d'accessibilité de la solution
- ▶ **Bouleversement du logement** : appréhension des travaux (durée des travaux, intrusion d'ouvriers chez soi), modification apportées au cadre de vie, habitudes
- ▶ **État mental** de la personne

Freins de mise
en œuvre

- ▶ **Ignorance** des besoins en termes de prévention et des solutions existantes
- ▶ Manque d'accès aux tiers de confiance, **solitude / isolement** de la personne
- ▶ Manque d'anticipation
- ▶ **Délais de mise en œuvre** qui aboutit à une solution non adaptée
- ▶ Existence de **parcours complémentaires** (ex. : résidences seniors)

Freins
économiques

- ▶ **Coûts** de l'adaptation / de la solution
- ▶ **Priorisation des dépenses**
- ▶ Peur de ne pas transmettre à ses enfants / **Dilapider l'héritage**
- ▶ **Contexte** économique dégradé

