



COMITE DES PARTIES PRENANTES POUR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS A LA PERTE D'AUTONOMIE

28 novembre 2025, 15h

Format hybride : Tour Séquoia / à distance

Participants

Présents :

- Antoine Konieczka (DHUP) - Sous-directeur adjoint des politiques de l'habitat
- Florent Aubert (DHUP) - Chargé de mission
- Louise Faure (ANAH) - Responsable adjointe du service des politiques d'adaptation et de rénovation énergétique
- Marie Moss (ANAH) - Responsable de l'unité des politiques d'autonomie
- Anne-Sophie Perrissin-Fabert (Ignes) - Déléguée générale
- Alain Chapuis (FFB) – Vice-président
- Jean-Charles Du Bellay (FFB) - Chef de département à la direction technique
- Pedro Mariano (HB Développement) - Directeur
- Thierry Ravon (CAPEB) – Secrétaire adjoint & président d'HB Développement
- Bastien Zemb (AFPAPH, collectif d'AMO) - Président & Président de Belavie
- Alain Meslier (Fédération des ascenseurs) - Délégué général
- Eric Malevergne (Soliha)
- Mathieu Alapetite (France Silver Eco) - Directeur général & Secrétaire général de la filière Silver économie
- Jean-Philippe Arnoux (Saint-Gobain) - Directeur accessibilité et Silver économie

À distance :

- Thierry Asselin (Union Sociale pour l'Habitat) - Direction des politiques urbaines et sociales
- Mickaël Briquet (Merci Julie) - Directeur

- Jacky David (France Parkinson) – Responsable de la commission habitat
- Fanny Soum-Pouyalet (ANFE) – Directrice stratégique
- Virginie Chatonnet (Urbanis) – Directrice du pôle technique
- Alexandre Durand (Logiadapt') - Directeur des relations partenaires
- Marion Tanniou (France Urbaine) – Conseillère solidarités et cohésion sociale
- Caroline Léglise (Agence AutonomY) – Chef de projet habitat
- Fabienne Dumont (CNSA) – Chargée de mission aides techniques
- Yannick Ung (CNSA) – Responsable du laboratoire des solutions de demain
- Frédérique Garlaud (CNAV) – Directrice de l'action sociale
- Denis Solina (DHUP) – Chef du bureau du parc privé
- Karine Bucher (Agirc Arrco)
- Élodie Alberola (Crédoc)

Première édition du comité des parties prenantes pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie organisé par France Silver Éco et la DHUP. Comme son nom l'indique, cette instance permettra de réunir à échéance régulière l'ensemble des parties prenantes (bâtiment, fabricants, distributeur, social, médico-social, AMO, ergo, associations d'élus, financeurs, administrations...) afin de faire le point sur les mesures, dispositifs ou initiatives, publiques et privées, en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement.

SYNTHÈSE DÉTAILLÉE DES ÉCHANGES

1. Évolution des aides publiques à l'adaptation (ANAH)

Contexte réglementaire et financier

L'ANAH a présenté l'état d'avancement du dispositif MaPrimeAdapt' lancé en janvier 2024. Le dispositif reste maintenu malgré le contexte budgétaire contraint, avec une trajectoire d'évolution pour 2025-2026.

Les forfaits AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) restent inchangés à 350€, 600€ et 800€ selon les niveaux d'intervention. Aucune modification des montants n'est envisagée à ce jour. La question d'un contrat unique avec tarification unique, évoquée lors de réunions à Strasbourg, n'a pas abouti à ce stade.

Une question a permis d'aborder les délais de traitement des dossiers de demande d'aide. D'après l'Anah, aucune dérive n'a été observée à l'échelle nationale. Il faut toutefois noter que

les services instructeurs sont communs entre MPA' et MPR'. Une surcharge liée à de nombreux dépôts de dossiers MPR' a entraîné un ralentissement global des délais au printemps. La fermeture des guichets France Rénov' pour les dépôts de dossiers MPR' décidée en conséquence a affecté les autres aides, dont MPA'. Actuellement, 500 dossiers sont en attente d'instruction (faible). En moyenne, à l'échelle nationale, le délai de traitement est de 3 mois, le délai de paiement est de 1 mois.

Barèmes et conditions d'éligibilité

L'actualisation des barèmes de ressources est prévue pour début janvier 2026. Cette mise à jour annuelle est attendue par l'ensemble des distributeurs et opérateurs qui doivent adapter leurs outils de communication et leurs processus de qualification des dossiers. La différenciation Île-de-France / province dans les plafonds de ressources a été questionnée, plusieurs participants remontant des situations où les grandes métropoles (Lyon, Marseille) connaissent des problématiques de coût du logement similaires à Paris, sans bénéficier du même barème majoré.

Ce sujet a été identifié comme une piste de réflexion à moyen terme, bien que complexe à faire évoluer dans le cadre réglementaire actuel. L'Anah a confirmé ne pas avoir la main sur cette évolution, qui relève d'arbitrages interministériels.

Enjeux d'équité et d'accessibilité

Un débat a émergé sur l'équité entre les bénéficiaires des aides directes (ménages modestes) et ceux qui ne peuvent compter que sur le crédit d'impôt (classes moyennes). Le crédit d'impôt oblige à avancer les fonds pour une durée généralement supérieure à celle des bénéficiaires de MPA', créant une inégalité de traitement entre des personnes qui peuvent avoir des besoins similaires d'adaptation mais des capacités financières différentes. Le maintien du crédit d'impôt est néanmoins considéré comme un acquis à préserver.

2. Adaptation du parc social au vieillissement

Constats

Le parc social comprend aujourd'hui 5,5 millions de logements, permettant d'accueillir entre 10 et 12M d'habitants. Les seniors représentent une part significative des occupants. 30% des ménages ont plus de 60 ans, 25% plus de 65 ans. L'USH constate également une évolution à la hausse de personnes seniors souhaitant intégrer le parc social, ne pouvant plus rester dans le parc privé. De forts écarts entre territoires sont observés.

Au-delà de l'offre traditionnelle, les bailleurs disposent également d'une offre dédiée, notamment à travers les résidences autonomie, l'habitat inclusif (les bailleurs sont les premiers acteurs de cette forme d'habitat) ou encore des Ehpad.

Les défis pour les bailleurs :

- Détection/veille de publics fragiles dans le parc
- Approche technique : intégration du sujet autonomie dans le cadre de plans de rénovation, au-delà des aspects de sobriété énergétique
- Enjeu financier afin de compléter les aides de la CNAV et le dégrèvement de taxe foncière (solution imparfaite)

Les bailleurs partent des besoins des personnes nécessitant un accompagnement individualisé, qui passe parfois par une proposition de déménagement. L'accompagnement personnel des ménages dépasse la simple adaptation du bâti mais nécessite une logique globale d'accompagnement.

Enjeux et perspectives

- Mieux connaître le parc (connu localement mais pas de remontées au national)
- Fluidification des financements (intégration de l'autonomie + circuits de financements plus classiques)
- Accompagnement des occupants
- Approche partenariale (notamment afin de proposer un bouquet de services adaptés)

3. Présentation de l'étude « Besoins socles » (Crédoc)

Méthodologie et périmètre

Une étude coordonnée par France Silver Eco et réalisée par le Crédoc a été réalisée en 2025 afin de définir des « socles de besoins » à satisfaire pour « bien vieillir ». Celle-ci a été réalisée à partir d'échanges qualitatifs avec des seniors et des aidants

Si un grand nombre de thématiques ont été abordées lors de ces échanges qualitatifs, l'enjeu du logement a représenté une préoccupation pour l'ensemble des participants, tant en termes d'adaptation, de notion de parcours résidentiel que de recours aux droits pour les publics éligibles.

Les résultats de cette étude ont été présentés par Elodie Alberola, Directrice du pôle impact et innovation sociale au Crédoc.

Résultats clés : le modèle de la résidence autonomie

L'étude montre sans surprise un attachement au logement « historique » qui reste très fort et n'amène pas à se projeter dans des alternatives. Sur le principe, les formes d'habitat intermédiaire, notamment les résidences autonomie, recueillent un consensus positif comme réponse aux besoins identifiés, mais uniquement à partir du moment où la personne âgée commence à rencontrer des difficultés d'autonomie ne permettant plus d'occuper son logement.

Un point critique soulevé concerne le type de logements proposés dans ces résidences : majoritairement des studios ou T1 bis, ces espaces sont perçus comme trop petits pour permettre une vraie vie sociale et la possibilité de recevoir. Les personnes interrogées (50-75 ans) expriment le besoin d'au moins deux espaces distincts : une pièce de vie sociale et une chambre. Cette remarque interroge les modèles de développement actuels des résidences autonomie et suggère une évolution nécessaire de l'offre.

Problématique de l'accompagnement : le « gestionnaire de cas »

L'étude souligne le besoin exprimé par les aidants d'avoir un gestionnaire de cas, c'est-à-dire un interlocuteur unique capable de les orienter dans le parcours complexe d'accès aux droits, aux aides financières, aux solutions d'adaptation et aux alternatives résidentielles. Les aidants se disent perdus face à la multiplicité des portes d'entrée et des interlocuteurs (département, Anah, MDPH, CCAS, caisses de retraite, etc.).

Cette fonction de gestionnaire de cas, bien que non financée par une enveloppe publique dédiée, pourrait s'inscrire dans les missions du service public départemental de l'autonomie (SPDA). L'enjeu est de professionnaliser les guichets d'entrée et d'améliorer la connaissance réciproque entre acteurs pour permettre une orientation pertinente au bon moment, vers le bon interlocuteur, avec les financements publics mobilisables.

Aspect psychologique et anticipation de la perte d'autonomie

L'étude confirme que même avec un accompagnement adapté et des actions de communication (journées portes ouvertes, témoignages), le passage à l'acte reste difficile tant que la personne ne fait pas face à une fragilité incompatible avec le maintien à domicile. La dimension psychologique et le cheminement nécessaire sont des facteurs déterminants, souvent plus importants que la simple connaissance de l'offre.

3. Enjeux opérationnels et systémiques

Approche globale du logement

Plusieurs participants ont insisté sur la nécessité d'adopter une approche globale de l'intervention sur le logement des personnes âgées. L'adaptation aux besoins de mobilité et d'autonomie ne peut être dissociée des enjeux de sécurité (mise aux normes électriques, sécurité incendie) et de performance énergétique (lutte contre les passoires thermiques).

L'Union Sociale pour l'Habitat a particulièrement appuyé ce point : les logements ont souvent « vieilli avec leurs occupants », et l'intervention doit être l'occasion d'un diagnostic complet pour aboutir à un logement « sécurisé, économe et mis aux normes ». Cette vision intégrée suppose de décroiser les dispositifs d'aide et de coordonner les interventions techniques.

Le guide d'adaptation en cours de finalisation par France Silver Éco intègre désormais cette dimension sécuritaire, notamment à la demande d'Ignes et de la FFIE. Cette évolution est saluée comme une avancée positive vers une approche plus complète.

Rôle des CCAS et de l'aide à domicile

Le rôle des centres communaux d'action sociale (CCAS) a été souligné comme un maillon essentiel de l'accompagnement. Ces structures locales peuvent mobiliser de l'aide à domicile, soulager les aidants familiaux et créer du lien social. Leur articulation avec les opérateurs de l'habitat (bailleurs sociaux, opérateurs privés) mériterait d'être renforcée.

La participation de l'Unccas (Union nationale des CCAS) au comité a été proposée afin de mieux comprendre leurs pratiques et identifier des pistes de collaboration. L'Unccas a récemment publié une étude sur l'habitat des seniors, présentée au Salon des maires (novembre 2025), qui pourrait alimenter utilement les réflexions du comité.

Financement et solvabilisation

La question du financement, notamment des aides sociales (APA, PCH), a été évoquée à plusieurs reprises sans pouvoir être approfondie. L'absence de certains acteurs mobilisés a été pointée comme une limite de cette première réunion. Le comité ne peut apporter de réponses satisfaisantes sur les politiques sociales sans la présence de ces acteurs à mobiliser pour la prochaine édition. Concernant MaPrimeAdapt', il a été suggéré de réajuster les enveloppes budgétaires entre départements qui surconsommant et qui sous-consommant pour éviter de « perdre des dossiers ».

Cas spécifiques : habitat inclusif et pathologies spécifiques

Des participants ont évoqué les limites du système actuel pour les personnes en perte d'autonomie sévère, notamment celles atteintes de maladies neurodégénératives (Alzheimer, Parkinson). Le fonctionnement des hôpitaux et des Ehpad est jugé « très perturbant » pour ces personnes, et les alternatives sont rares.

L'exemple d'une expérimentation dédiée aux symptômes de Parkinson, seule de son genre en France mais interrompue faute de financement, a été cité comme illustration des difficultés à pérenniser les innovations. Ces situations soulignent l'importance de développer des solutions d'habitat inclusif adaptées à des pathologies spécifiques, au-delà des modèles standardisés.

4. Outils de communication et publications

L'Anah a profité de la réunion pour promouvoir un hors-série des Cahiers de l'Anah dédié à l'autonomie, disponible sur leur site. Ce numéro comprend un entretien croisé entre la directrice générale de l'Anah et le directeur général de la CNSA, ainsi que des interviews d'experts et des comparaisons internationales.

Cette publication s'inscrit dans une volonté de documenter et de partager les réflexions en cours sur les politiques d'autonomie et d'adaptation de l'habitat, offrant un socle de connaissances commun aux acteurs du secteur.

5. Prochaines étapes

Les participants ont globalement salué la tenue de ce comité, en réunissant l'ensemble des parties prenantes évoluant parfois « en silo ». La question de la coordination avec d'autres instances, à l'image de l'Observatoire de l'habitat inclusif, a été posée, amenant les organisateurs à une réflexion en vue de la prochaine édition.

Ce comité a vocation à se réunir chaque semestre. La date du prochain comité sera communiquée en janvier 2026 (à priori en juin).