

MURIEL BOULMIER

1/2

XI^{es} ENTRETIENS DE L'HABITAT

L'habitat au cœur des politiques sociales

Le 9 décembre dernier, l'Anah conviait l'ensemble des acteurs des politiques de l'habitat privé aux XI^{es} Entretiens de l'Habitat, organisés à la Maison de la chimie à Paris. Résolument placée sous le signe de l'ouverture européenne et de l'interdisciplinarité, cette onzième édition avait pour thème "l'amélioration de l'habitat, une dimension des politiques sociales". Morceaux choisis. PAR DOMINIQUE FIDEL

Adapter le logement au vieillissement des personnes

"Vieillir n'est pas une maladie, mais expose à des risques, a affirmé Muriel Boulmier, directrice générale du groupe Ciliopée et grand témoin de cette table ronde. Et le logement est le premier espace qui doit les prendre en compte." Les intervenants ont été unanimes sur un point : la mise en œuvre de toute démarche visant à favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie doit faire l'objet d'une mobilisation d'une vaste chaîne de compétences, notamment en matière de repérage. "L'identification des situations préoccupantes est difficile, car l'expression du besoin est souvent silencieuse, a rappelé Albert Lautman, sous-directeur de la Caisse nationale d'assurance vieillesse. 90% des demandes de soutien portent sur l'aide à domicile. L'adaptation du logement est peu citée en première intention." Autres axes de réflexion stratégique : la prévention des besoins futurs par l'intégration des contraintes d'adaptabilité dans les programmes neufs et la mise en place d'un accompagnement à 360° qui fédère toutes les aides mobilisables pour minimiser le reste à charge. "Nous devons de plus en plus travailler dans une logique d'ensemblier", a conclu Alfred Becker, vice-président du conseil général du Bas-Rhin, département précurseur dans la mise en place d'une politique volontariste pour adapter le logement au vieillissement.



▲ De gauche à droite : Jawad Hajjam (directeur du CEP CICAT du Bas-Rhin), Muriel Boulmier (directrice générale du groupe Ciliopée), Alfred Becker (vice-président du conseil général du Bas-Rhin), Nicola Müller (Spatial Planning, Urban Development, Housing and Building Law, Federal Ministry of Transport, Building and Urban Development) et Albert Lautman (chargé de mission à la direction de l'action sociale de la CNAV).

► Expérience outre-Rhin

En Allemagne, où les ménages locataires sont majoritaires, l'accent est mis sur l'accompagnement des propriétaires bailleurs. Un programme d'envergure nationale est déployé pour accélérer l'adaptation des logements anciens : crédits à taux bonifiés, subventions... Les efforts se concentrent sur un public d'occupants encore relativement jeune pour limiter les coûts futurs liés à la dépendance.



Retrouvez les discours du secrétaire d'État au Logement Benoist Apparu et du président de l'Anah, Dominique Braye, ainsi que les vidéos, les reportages et les synthèses des interventions des XI^{es} Entretiens de l'Habitat sur entretiens-habitat.fr

MURIEL BOULMIER

2/2



▲ De gauche à droite : Didier Vanoni (directeur du bureau d'études FORS recherche sociale), Juan Rubio Del Val (chef de la réhabilitation urbaine et des projets d'innovation de l'habitat, Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda), David Ormandy (chef du centre collaborateur de l'OMS pour les normes de logement et la santé, Institut de la santé, université de Warwick), Raymond Couderc (sénateur-maire de Béziers) et Stéphane Peu (maire-adjoint de Saint-Denis).

Résorber l'habitat indigne

"L'habitat indigne n'existe pas indépendamment de ses occupants", a expliqué Didier Vanoni. Pour cet économiste et sociologue, directeur du bureau d'études FORS recherche sociale, la seule intervention efficace consiste à prendre en compte tous les membres de l'équation : le logement lui-même, son propriétaire et bien sûr l'occupant, trop souvent "captif". C'est dire l'importance d'une action coordonnée entre tous les acteurs. "Il ne faut pas s'imaginer que l'on est capable de s'attaquer seuls au problème du logement indigne, a rappelé Raymond Couderc, sénateur-maire de Béziers, venu pré-

senler l'OPAH-RU qui a permis de réhabiliter 480 logements en centre-ville. "Il faut associer des élus convaincus, un repérage mené en synergie, un dispositif incitatif et des outils réglementaires coercitifs", a-t-il poursuivi. "Dans la lutte contre l'habitat indigne, le coercitif monte très clairement en puissance, a ajouté Stéphane Peu, maire-adjoint de Saint-Denis. Mais ce n'est pas la seule piste d'action pour l'avenir. La capacité de relogement des occupants est un paramètre au moins aussi prioritaire, car un défaut sur ce plan peut faire échouer la stratégie la mieux huilée."

► Visions d'Europe

• Au Royaume-Uni, depuis 2004, les autorités locales sont en charge de l'action contre l'habitat insalubre. L'approche est très pragmatique : priorité est donnée aux logements présentant le plus de risques de nuire à la santé et à la sécurité des occupants. Des inspections sont menées pour identifier les défauts et coter les coûts sociaux engendrés en cas de survenance d'un problème de santé. C'est sur cette base que sont élaborées les modalités d'intervention : incitation ou coercition.

• L'Espagne compte 90% de propriétaires et 5,5 millions de logements de plus de 45 ans dont les standards sont très éloignés des niveaux actuels, notamment sur le plan thermique. La lutte contre l'habitat indigne s'organise essentiellement aux niveaux régional et local avec la volonté d'aller au-devant des propriétaires, qu'il faut en moyenne 12 mois pour convaincre. L'ensemble des acteurs du logement appellent de leurs vœux une intervention puissante de l'État sur les quartiers dégradés.

Lutter contre la précarité énergétique

"Au cours des deux dernières années, nous sommes passés du discours à l'action publique, a rappelé Bertrand Lapostolet, chargé de mission précarité énergétique à la Fondation Abbé-Pierre. Le programme Habiter Mieux concrétise cette évolution." Aux yeux de l'ensemble des participants, le bénéfice à attendre d'une intervention sur le logement est réel. Guy Durantet, vice-président du conseil général de Haute-Marne, évoque une économie de 25 à 30% sur les factures énergétiques constatée à l'issue du traitement de 100 logements de propriétaires occupants. "Mais, a-t-il ajouté, la lutte contre les passoires thermiques a besoin de temps, d'artisans formés et mobilisés et des

partenariats les plus larges possible incluant tous les acteurs du champ social, les fournisseurs d'énergie ainsi que les organismes susceptibles de financer les avances de travaux et les quotes-parts résiduelles, comme les SACICAP." Pour conclure, Dominique Braye a déclaré : "Dans ce domaine comme dans les deux autres abordés aujourd'hui, il faut s'employer à lever les freins financiers et psychologiques. Il ne faut pas oublier que, dans tous les cas, l'intervention sur le logement ne va pas de soi. Il ne faut pas attendre que les personnes viennent vers nous, nous devons aller vers elles. C'est un enjeu essentiel de la nouvelle politique de l'Agence."

► Nouvelle donne outre-Manche

Précurseur sur la lutte contre la précarité énergétique, le Royaume-Uni est aujourd'hui confronté à une hausse rapide des coûts d'énergie qui plonge une part croissante de la population dans la précarité énergétique (6 millions de personnes concernées, contre 2 millions en 2003). Parallèlement, des restrictions budgétaires

importantes vont amener à la disparition d'un dispositif de subventionnement des travaux d'isolation et de chauffage dédié aux propriétaires modestes et à son remplacement par un dispositif qui prévoit, non plus une subvention, mais une avance sur travaux remboursée sur les économies d'énergie réalisées.



▲ De gauche à droite : Derek Lickorish (Chair of the Fuel Poverty Advisory Group, Royaume-Uni), Dominique Braye (président de l'Anah), Alfred Becker (vice-président du conseil général du Bas-Rhin) et Bertrand Lapostolet (chargé de mission précarité énergétique, Fondation Abbé-Pierre).