

Avis d'étape n°2016-11
présenté au nom de la commission Ville, habitat et cadre de vie
par **Alain LECERF**

Avis d'étape relatif à l'habitat du futur

6 octobre 2016



Avis n° 2016-11
présenté au nom de la commission Ville, habitat et cadre de vie
par **Alain LECERF**

6 octobre 2016

Avis d'étape relatif à l'habitat du futur

Certifié conforme

Le président

Jean-Louis GIRODOT

Le Conseil économique, social et environnemental régional d'Ile-de-France

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales ;
- La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement dite « loi ASV » ;
- Le courrier de saisine de la présidente du Conseil régional en date du 7 avril 2016 relatif à l'habitat du futur.

Considérant :

- Que conformément à la lettre de saisine du 7 avril 2016, le Ceser souhaite rendre un premier avis au cours de l'automne 2016 retraçant ses premières réflexions sur le sujet de **l'habitat du futur**. Ces réflexions se concentreront dans un premier temps sur la notion même **d'habitat du futur** et de son adaptation au défi majeur que représente le **vieillessement de la population**. Un rapport plus détaillé, intégrant des réflexions plus larges (handicap, inégalités de revenus, éco-construction, environnemental, économique, transport...), suivra ce premier avis au cours de l'année 2017.

A PROPOS DE LA NOTION D'HABITAT DU FUTUR ET DES PREMIERES REFLEXIONS DU CESER

- Que le nouvel exécutif régional affiche la volonté de faire de la Région Ile-de-France la première « **smart région** » d'Europe et que, conformément au courrier de saisine du 7 avril 2016, cette ambition se traduit par la volonté d'intégrer les nouvelles technologies dans chaque politique publique régionale, y compris en matière d'habitat ;
- Que selon le Ceser, la notion d'« **habitat** » ne peut être traitée sans tenir compte de trois dimensions essentielles et indissociables que sont :
 - celle de **l'habitant**
 - celle de **l'habitation**
 - celle de **l'environnement** et du cadre de vie qui les entoure

Ainsi, toute politique publique relative à l'habitat et, *a fortiori*, relative à l'habitat du futur, doit s'appuyer sur le trépied : habitant, habitation, environnement ;

- Que compte tenu de ces réflexions préliminaires, la réflexion autour de la notion d'habitat du futur doit impérativement intégrer la question des nouvelles technologies qui permettent de rendre les logements plus fonctionnels **mais qu'elle ne peut s'y limiter** ;

- Qu'à l'avenir, les défis que devront relever les pouvoirs publics sont nombreux et qu'au premier rang de ceux-ci figure un changement sociétal majeur et déjà inscrit dans notre pyramide des âges : celui du **vieillessement de la population** ;

A PROPOS DE L'ADAPTATION DE L'HABITAT AU DEFIL MAJEUR QUE REPRESENTLE LE VIEILLESSEMENT DE LA POPULATION

- Que la « loi ASV » du 28 décembre 2015 a permis un changement, non seulement de langage mais d'approche, concernant les politiques publiques en direction des personnes vieillissantes, considérant moins le vieillissement comme un problème à traiter essentiellement sous l'angle de la santé et/ou du médico-social qu'un **défi sociétal à intégrer dans toutes les politiques publiques**, notamment celle du logement ;
- Qu'entre 2020 et 2030, l'Ile-de-France comptera **20 % de personnes âgées dépendantes supplémentaires**, selon l'Observatoire régional de santé (ORS), et que l'augmentation sera plus importante dans les départements de grande couronne (+ 25 % dans le Val-d'Oise, + 32 % dans la Seine-et-Marne) ;
- Que plus de 90 % des Français, toutes populations interrogées, expriment le souhait de rester à domicile avec l'avancée en âge alors que **seuls 6 % de logements diffus sont « adaptés »** au déficit et/ou à la perte d'autonomie en France, aujourd'hui (cf. AGIRC-ARRCO et rapport ANAH-CNAV, décembre 2013) ;
- Que le soutien au domicile est une dimension essentielle du bien vieillir ; qu'il est lié à l'aide aux aidants, au développement de l'aide professionnelle à domicile, à l'adaptation des logements à la diffusion des usages des objets connectés ;
- Que le logement est un outil de prévention lorsqu'il est adapté, sécurisé ;
- Que **seulement 7 % des Franciliens de plus de 60 ans disposent d'aménagements** à l'intérieur de leur logement (contre 10 % dans les autres régions), selon l'ORS. En ce domaine, les équipements de domotique et dispositifs lumineux concernent moins d'1 % des plus de 60 ans ;
- Que la probabilité de vivre dans un logement aménagé s'avère plus faible pour les locataires que pour les propriétaires et que l'absence d'adaptation des logements peut provenir du refus, de la part des bailleurs, ou des difficultés de dialogue entre bailleur et locataire ;
- Que les financements mis à disposition des ménages, en matière à la fois d'anticipation et d'adaptation de leurs logements, sont systématiquement sous-utilisés, selon la caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) d'Ile-de-France. **Seulement 15 % des retraités potentiellement concernés et identifiés par la CNAV Ile-de-France, en 2015, sollicitent une aide d'adaptation de leur logement.** Les raisons de cette désaffectation sont diverses : connaissance tardive des aides, freins psychologiques, peur de vivre dans un logement « de vieux »... En 2015, 955 aides ont été versées par la CNAV Ile-de-France, pour un montant de 1 694 € en moyenne. Pour rappel, l'Ile-de-France compte 1,8 millions de retraités du régime général, en 2013 ;

- Que le schéma actuel de prise en charge des déficits et/ou des pertes d'autonomie, en établissement principalement, n'est pas soutenable dans le temps : à méthodologie constante, le besoin de financement est de plus 83 %, à l'horizon 2060, selon l'AGIRC-ARRCO ;
- Que la prise en compte des problématiques sensorielles, du confort, la possibilité de faire évoluer les espaces, est nécessaire et indispensable ;
- Que les enjeux d'adaptation du logement doivent absolument inclure la question du handicap dans une logique d' « habitat universel » adapté et non-stigmatisant ;
- Que toutes les générations sont concernées ;
- Que l'habitat du futur doit, notamment, répondre à l'espérance de vie, définition de l'optimisme. En s'allongeant, la vie impose à notre société un devoir de solidarité renforcée, des financements inédits, une action publique exemplaire.

Mais, ce n'est pas suffisant. Avec l'avancée en âge, s'ouvre un monde d'opportunités et se dessinent :

- un modèle économique,
- de nouvelles innovations,
- de nouveaux services,
- ainsi qu'un nouveau type d'entreprises : des start up dédiées au maintien de l'autonomie. Il s'en crée tous les jours. Finalement, les populations dites fragiles n'ont pas fini d'aider les juniors de moins de 60 ans et...réciproquement.
- Que le montant mensuel des pensions moyennes brutes qui est passé de 1062 euros en 2005 à 1322 euros en 2014 (source INSEE) rend plus difficile les solutions de maintien à domicile ou d'hébergement en structure adaptée ;
- Que, par conséquent, la réflexion autour de l'habitat du futur ne peut s'affranchir de la formulation de recommandations en faveur de l'adaptation des logements à un vieillissement prévisible de la population, sujet que le Ceser souhaite aborder dès ce premier avis ;

A PROPOS DES INNOVATIONS TECHNOLOGIQUES ET SOCIALES EN COURS QUI PEUVENT CHANGER LA DONNE DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

- Que la **silver économie** - secteur en expansion et mieux perçu à ce jour - est porteuse d'innovations technologiques, toujours plus importantes, dans le cadre de l'adaptation des logements pour les personnes âgées (ex : signaux lumineux, volets électriques, domotique en général) et de l'assistance individuelle (ex : applications mobiles pour téléassistance, télé diagnostic, télé médecine - ces derniers permettant en outre de renforcer les équités territoriales-objets connectés comme des piluliers intelligents, tensiomètres, détecteurs de chutes, de flammes, bornes d'appel, robots..... etc...).

Elle s'annonce porteuse d'emplois (300 000 créations nettes d'ici 2020 selon la Dares). Cependant, ces nouvelles technologies ne remplaceront jamais la présence humaine. Leur distribution représente également un frein à leur développement : en effet, personne ne veut être considéré comme vieux alors que nous le sommes toutes et tous, en puissance ;

- Que, chez les séniors, des **innovations sociales en matière d'habitat intermédiaire** (entre domicile et établissement d'accueil - type résidences autonomes, MARPA, PUV, ou EHPAD) voient le jour. Bien que dispersées et non soumises à réglementation, elles répondent à des aspirations nouvelles de vieillissement à domicile. Exemples :

- Le béguinage, les maisons ou domiciles partagés (ex : maison partagée dans le Tarn en 2008 en lien avec un EHPAD, soutenue par les pouvoirs publics) ;
- les résidences intergénérationnelles et résidences séniors (ex : Le Kanata, Liffré 2011, locatif social, en lien avec le CCAS et la commune) ;
- l'habitat participatif (ex : maison des Babayagas à Montreuil 2013) ;
- les colocations intergénérationnelles ;
- ...

- Que des innovations technologiques ont également cours dans le **secteur de la construction** où une évolution majeure est en train de s'opérer au travers de la maquette numérique (BIM en anglais « Build Information Modeling ») qui révolutionne la planification, la conception, le suivi et la gestion des bâtiments tout au long de leur vie ;

- Que les récents écoquartiers (ex : Fort d'Issy-les-Moulineaux livré en 2013) semblent montrer le chemin, en matière de « **quartiers du futur** », où se mêlent une approche bioclimatique des bâtiments et une domotique généralisée dans tous les logements ; une collecte pneumatique des déchets ; un chauffage par énergie renouvelable (géothermie) ; le pilotage et l'optimisation de la production et des besoins d'énergie à l'échelle du quartier ; des équipements publics et commerces de proximité ; des espaces verts ; une recherche de mixité sociale et l'assurance d'une bonne desserte en transports ;

- Que le concept d' « **habitat universel** » émerge depuis plusieurs années. L'habitat universel est conçu comme un habitat durable, évolutif, adaptable, intergénérationnel et offrant un choix d'options technologiques adaptées au profil de l'utilisateur.

Il se caractérise avant tout par une façon d'aménager l'espace de vie au sein de l'habitation pour la rendre accessible à toutes les catégories de personnes qu'elles soient valides, handicapées ou âgées (ex : hauteur de fenêtres, douches, circuits électriques...). Déjà implanté depuis plusieurs années aux Etats-Unis, le concept émerge en France où des institutionnels et des grands groupes privés commencent à s'y intéresser (Lafarge, Legrand, Porcher, Somfy...)

- Que l'assemblée régionale prépare actuellement le **Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation des entreprises** (SRDEII) ainsi que le **Schéma régional d'habitat et d'hébergement** (SRHH) qui devraient entrer en vigueur en 2017 et que les présentes recommandations du Ceser pourraient très utilement venir alimenter ;

Emet l'avis suivant :

« Le futur ne manque pas d'avenir », dit Philippe MEYER.

Article 1 : Vers un « habitat universel »

Une politique de l'habitat considère l'habitant au sein de son habitation, considérée elle-même au sein de son environnement.

Imaginer l'habitat du futur est une démarche particulièrement exigeante où il est impératif de ne jamais oublier le triptyque : habitant, habitation, environnement.

Dans une société en but à un repli sur les communautés et en mal de lien social, la déssegmentation des politiques de l'habitat est un chemin intéressant à emprunter pour l'avenir. Afin de sortir des logements « pour vieux », « pour handicapés », « pour jeunes »... et la stigmatisation qui les accompagne, la notion d'« habitat universel » peut représenter un horizon souhaitable pour l'habitat du futur.

Il s'agit d'un habitat dans lequel les nouvelles technologies constituent un élément important d'évolution de l'habitation, mais où les capacités contributives et les capacités d'utilisation des habitants entrent en ligne de compte, au même titre que l'environnement et le cadre de vie.

Qui dit habitat « universel » dit logement accessible à tous les **habitants** (âges, handicaps, ressources...).

Qui dit habitat « universel » dit **habitation** durable (matériaux de construction...), adaptable (aménagement des espaces intérieurs...) et praticable par tous (équipement raisonné en nouvelles technologies, équipements adaptés permettant de maîtriser les charges...).

Qui dit habitat « universel » dit **environnement** disponible, ouvert, accueillant pour tous : transports notamment de proximité (ex : le cyclopousse développé en région Rhône Alpes pour les personnes âgées), commerces de proximité, espaces dédiés à la vie collective, lieux de vie. Il doit également entretenir la capacité à être mobile, condition de l'estime de soi, de l'autonomie et d'une vie sociale épanouie.

Article 2 : Vers une introduction raisonnée des nouvelles technologies dans le cadre du logement

La « smart région » constitue un projet ambitieux et doit aussi avoir pour objectif de faire de la nouvelle donne démographique (avec 30 ans de retard) un levier d'innovation et de développement économique.

Le Ceser invite les pouvoirs publics à ne pas tomber dans le tout technologique qui serait inadapté à l'usage et finalement sous utilisé, voire inutilisé. Il s'agit d'éviter le cimetière des « technosaures ».

Une réflexion sur l'équipement en nouvelles technologies des habitations est extrêmement intéressante et de nombreuses applications s'avéreront très utiles, notamment dans un contexte de vieillissement de la population (ex : volets électriques, signaux lumineux...).

Mais il s'agit également de se mettre à la place de l'habitant : le logement s'adresse à tous et doit rester un droit pour tous. Attention donc à ne pas transformer l'habitation en station spatiale truffée d'électronique où l'habitant doit être formé pour simplement habiter son logement.

Face aux diverses capacités contributives (niveau de ressources, niveau de retraites actuelles et à venir) et aux divers niveaux de complexité, tout le monde n'est pas égal.

Article 3 : Vers une adaptation nécessaire des logements existants au vieillissement de la société

L'habitat du futur est aussi, et en majeure partie, l'habitat d'aujourd'hui qu'il va falloir savoir adapter à l'ensemble de la population de demain.

En décembre 2015, le législateur a inscrit l'enjeu fondamental de l'adaptation de la société (dans son ensemble, logement compris) au vieillissement de la population opérant un changement de paradigme important, dans le cadre de la loi ASV.

Trois axes majeurs ont donc été établis par la loi ASV :

- **Mobiliser tous les acteurs de la société autour de cette question:** véritable révolution, la nouvelle démographie de la population vieillissante donne naissance à de nouveaux *habitus*, une nouvelle culture, et fait apparaître une nouvelle économie : la silver économie. Celle-ci doit permettre une avancée significative sur le plan sociétal, en renforçant la prévention, en optimisant l'efficacité du système de prise en charge de la perte d'autonomie, et *in fine* en consacrant aux âgés une place importante dans notre société. Elle est porteuse de croissance et génératrice d'emplois autour des besoins et aspirations des aînés. L'ensemble des acteurs économiques, sociaux et sociétaux doit innover en proposant de nouveaux usages, de nouveaux services et des innovations technologiques au regard de l'attente des seniors.
- **Permettre une autonomie de qualité pour les aînés :** les aînés demandent des solutions accordées à leurs modes de vie. L'adaptation de l'urbanisme, des moyens de transports et des logements au vieillissement est un enjeu majeur. Les personnes vieillissantes doivent avoir le choix du modèle d'habitat qui leur convient et ainsi permettre le vivre chez soi.
- **Conforter les droits et libertés des personnes âgées :** sécurité, intégrité physique et morale, situation d'héritage, autant de situations que le projet de loi veut encadrer pour donner aux aînés plus de justice sociale et de protection.

Elle repose sur trois piliers:

- **L'anticipation** de la perte d'autonomie,
- **L'adaptation** globale de la société au vieillissement
- **L'accompagnement** des personnes en perte d'autonomie.

Elle traduit l'ambition d'une adaptation globale de la société au vieillissement, mobilisant l'ensemble des politiques publiques : transports, aménagements urbains, logement....

La Région Ile-de-France doit participer, à son niveau, à cet effort collectif.

Article 4 : Des recommandations dans le cadre d'une stratégie régionale globale en matière d'habitat du futur et d'adaptation des logements au vieillissement de la population

Recommandation 1 : Une stratégie régionale en matière d'habitat du futur implique une définition claire de ce qu'entend la Région par « habitat du futur ». Le Ceser recommande ainsi de mener des **réflexions plus approfondies sur la notion d'habitat universel**, réflexions auxquelles il peut s'associer. Il s'agira également d'envisager une forme d'application expérimentale – menée avec l'ensemble des partenaires concernés sans oublier les habitants - dans le cadre des politiques publiques régionales, intégrant également les **nouvelles technologies de manière raisonnée** au sein des habitations concernées.

Recommandation 2 : La **participation de la Région à l'effort lancé par la loi ASV concernant l'adaptation des logements au vieillissement** de la population est également souhaitable. Une telle participation pourrait prendre différentes formes et se décliner dans plusieurs politiques sectorielles régionales. Plusieurs pistes d'actions sont possibles :

- En matière de développement économique et d'innovation : un soutien à la silver économie liée au domaine de l'habitat est souhaitable, dans le respect des usages et des usagers et avec le souci de l'accès à tous les publics ;
- En matière de logement : un soutien aux innovations sociales (expériences d'habitat intermédiaire émergentes) est possible tout comme un soutien aux innovations dans le domaine de la construction (cf. matériaux propres et emplois franciliens). Accélérer la mobilisation d'Action Logement et des bailleurs sociaux dans le parc public dans un partenariat efficient entre Etat, USH, CNAV, RSI, CCMSA. La Région pourrait s'associer à ce partenariat et participer à la réalisation d'un état des lieux exhaustif des conditions d'habitat aujourd'hui car celui du futur passe nécessairement par l'existant
- En matière de formation, il paraît intéressant de soutenir les formations sanitaires et sociales permettant l'accompagnement du vieillissement à domicile dans un contexte de montée en compétence nécessaire des personnels sur les outils de la silver économie. **Rien ne remplacera l'accompagnement humain et celui-ci doit rester central**. Le soutien à l'amélioration des compétences des entreprises et artisans du bâtiment dans ce domaine paraît également nécessaire avec une approche et une formation spécifique à l'instar de l'instauration du label « Silverbat » et « pros de l'accessibilité » ; mise en oeuvre de réseaux de professionnels sur les différents territoires.

D'autres pistes sont envisageables :

- Le soutien au financement et à la communication en faveur des aides à l'adaptation des logements (partenaires CNAV, AGIRC ARRCO...). Le renforcement de l'information et la communication auprès du grand public et du public vieillissant est nécessaire (ex : participation à la création d'un site Internet dédié pour valoriser les projets d'adaptations, les différents types d'aménagement, les différents types d'aides financières existants en lien avec les institutions concernées, mise en oeuvre d'actions d'information en lien avec les autres collectivités locales et territoriales....
- La création d'un label régional de l'habitat dit du futur avec participation financière avec par exemple la création d'un show room....
- La mobilisation des acteurs institutionnels intervenant auprès de ces publics ainsi que des associations d'usagers (CRPA, FNAPAEF, associations de locataires...).

Glossaire :

AGIRC-ARRCO : Association générale des institutions de retraite complémentaire des cadres et Association pour le régime de retraite complémentaire des salariés

ANAH : Agence nationale pour l'habitat

ASV (loi) : Adaptation de la société au vieillissement

Béguinage : Forme d'habitat collectif (souvent de petites maisons reliées entre elles) issue des traditions de communautés religieuses du nord de la France jusqu'aux Pays-Bas.

BIM : « Build information modeling » ou maquette 3D

CCAS : Centre communal d'action sociale

CCMSA : Caisse centrale de la mutualité sociale agricole

CNAV : Caisse nationale d'assurance vieillesse

CRPA : Cercle de réflexion et de propositions d'actions sur la psychiatrie

Dares : Direction de l'animation, de la recherche et des études statistiques

EHPAD: Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

FNAPAEF : Fédération nationales des amis des personnes âgées et de leurs familles

MARPA : Maison d'accueil et résidence pour personnes autonomes*

ORS : Observatoire régional de la santé

PUV: Petites unités de vie

RSI : Régime social des indépendants

SRDEII : Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation

SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

USH : Union sociale pour l'habitat

« Smart région » (ou région « intelligente ») : projet de la nouvelle majorité régionale, visant à introduire les nouvelles technologies du numérique dans toutes les politiques publiques régionales (open data, lycées, transports, logement...).

« Silver économie » : la silver économie est l'économie dédiée à l'avancée en âge de nos sociétés. Elle regroupe « toutes les activités agissant pour et/ou avec les personnes âgées ». Son principal objectif est de préserver leur autonomie et, par conséquent, de prévenir leur état de dépendance. En France, la silver économie a récemment été constituée en filière par le ministère de l'Économie (2012).

Cet avis a été adopté :

Suffrages exprimés : 97

Pour : 92

Contre : 2

Abstentions : 3

Ne prend pas part au vote : 0



Conseil économique, social et environnemental régional d'Ile-de-France
33 rue Barbet-de-Jouy • 75007 Paris • Tél. : 01 53 85 66 25

www.ceser-iledefrance.fr • [@ceseridf](https://twitter.com/ceseridf)