

MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES,
DU TRAVAIL ET DE LA SOLIDARITÉ
MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS,
DU LOGEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER
Direction générale de l'action sociale

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Instruction DGAS du 1^{er} octobre 2003 (sous-direction des âges de la vie)-DGUHC (sous-direction des interventions urbaines et de l'habitat) n° 2003-463 du 1^{er} octobre 2003 relative à l'état des lieux sur les logements-foyers pour personnes âgées destiné à établir un bilan sur la situation du patrimoine immobilier, les caractéristiques de la population hébergée et de son évolution

NOR : SANA0330540Y

Références :

Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Date d'application : dès réception.

Résumé : le ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer (DGUHC) et le ministère des affaires sociales, du travail et de la solidarité (DGAS) ont entrepris une réflexion commune sur le devenir des logements-foyers pour personnes âgées à la suite de la remise, en 2002, du rapport sur « les logements-foyers pour personnes âgées » établi par M. Grunspan, ingénieur général des ponts et chaussées. L'objectif recherché est de favoriser une démarche partenariale au niveau départemental en vue d'une réflexion stratégique, en articulation avec les schémas gérontologiques, en ce qui concerne les logements-foyers pour personnes âgées.

Mots clés : logement-foyer, personne âgée, dépendance, sécurité-incendie, accessibilité, financement du logement, convention tripartite.

Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour attribution), directions départementales de l'équipement (DDE), directions départementales des affaires sanitaires et sociales (DDASS).

Les propriétaires et gestionnaires de logements-foyers pour personnes âgées sont, pour la plupart, confrontés à l'augmentation de la dépendance liée au vieillissement de la population qu'ils ont vocation à accueillir.

Par ailleurs, la mise en place de la réforme de la tarification des établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD) et l'entrée en vigueur de l'allocation personnalisée d'autonomie constituent des enjeux essentiels pour l'évolution des projets d'établissement et du patrimoine des logements-foyers pour personnes âgées.

A ces nouvelles dispositions s'ajoutent les orientations définies dans chaque département dans le cadre du schéma gérontologique en matière de politique d'hébergement pour les personnes âgées, sur lesquelles tous les acteurs devront s'appuyer pour définir, dans un cadre partenarial associant notamment les principales collectivités locales intéressées, les objectifs et les modalités d'évolution des logements-foyers pour personnes âgées dans leur département.

En effet, ces orientations départementales ne peuvent être envisagées indépendamment des politiques territoriales. Dans le cadre de la mise en œuvre d'une nouvelle étape de la décentralisation, les initiatives déjà menées à l'échelon intercommunal tant pour la politique vieillesse que pour la politique de l'habitat (mise en place des centres locaux d'information et de coordination gérontologique (CLIC), programme local de l'habitat (PLH), opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)), devraient encore se développer et faciliter, en particulier par la remontées des besoins, une réflexion sur les actions à engager en direction des personnes âgées au niveau des territoires concernés.

Dans cette perspective, il nous est apparu nécessaire de vous demander d'établir en lien étroit avec les présidents des conseils généraux un état des lieux « patrimoine population » des logements-foyers pour personnes âgées relevant de votre ressort géographique.

Cet état des lieux doit permettre à l'ensemble des acteurs concernés par la problématique énoncée ci-dessus de disposer d'éléments de connaissance concernant à la fois le cadre bâti, le financement et les populations accueillies, en vue de faciliter l'élaboration de stratégies locales en ce qui concerne le devenir de ces structures.

Il n'a pas vocation à se substituer au questionnaire du volet « cadre bâti » de l'enquête nationale EHPA diligentée en 2003 par la direction de la recherche des études, évaluations et statistiques (DREES) du ministère des affaires sociales, du travail et de la solidarité. Celle-ci concerne en effet l'ensemble du champ des EHPA et des EHPAD et ses résultats ne seront pas disponibles avant l'année 2005. Toutefois, certaines des données collectées au titre de cet état des lieux

pourront être réutilisées pour répondre à l'enquête nationale susmentionnée.

L'état des lieux et la synthèse sur la situation des logements-foyers pour personnes âgées de chaque département qui en résultera devront être transmis le 1^{er} mars 2004, délai de rigueur, sous le timbre 2 C, sous-direction des âges de la vie, pour la DGAS et du bureau IUH1, sous-direction des interventions urbaines et de l'habitat, pour la DGUHC.

Sur la base des synthèses départementales, une synthèse nationale, qui contribuera à la réflexion, sera réalisée et restituée aux services pour la fin 2004.

*Le directeur général de l'action
sociale,
J.-J. Tregoat*

*La directrice adjointe au directeur général
de l'urbanisme, de l'habitat et de la
construction,
N. Klein*

ANNEXE I

OBJECTIF DE L'ÉTAT DES LIEUX « PATRIMOINE-POPULATION »

I.1. **Au niveau local**

Cette démarche doit permettre de :

a) Mobiliser et faciliter un partenariat structuré de l'ensemble des acteurs locaux sur cette question afin qu'ils réalisent ensemble un état des lieux « patrimoine-population » des logements-foyers, en référence aux orientations du schéma gérontologique départemental et en intégrant les réformes intervenues récemment avec la création de l'APA et la mise en œuvre de la nouvelle tarification des EHPAD. Le schéma départemental définit notamment l'offre de logement nécessaire en fonction de la connaissance des besoins des personnes âgées dans le département.

b) Favoriser l'élaboration de stratégies locales de financement cohérentes en :

- recueillant les éléments nécessaires permettant une meilleure connaissance de la situation actuelle des logements-foyers (état des lieux « patrimoine-population ») ;
- définissant et hiérarchisant, à partir de ce constat, les orientations stratégiques à mettre en œuvre pour élaborer sur les différents registres les modalités d'évolution des logements-foyers pour personnes âgées dans le département ;
- réfléchissant aux évolutions du concept logement-foyer dans une logique d'habitat de proximité et d'accompagnement ;
- facilitant la mobilisation et la programmation des financements locaux disponibles.

I.2. **Au niveau national**

Cette démarche doit permettre aux deux ministères en charge des affaires sociales et du logement de :

- disposer d'éléments d'information à la fois quantitatifs et qualitatifs permettant une meilleure connaissance du patrimoine et de la population de l'ensemble des logements-foyers pour personnes âgées ;
- disposer des éclairages nécessaires sur la transformation de ces établissements, dans le cadre des réformes en cours dans le secteur des établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes.

ANNEXE II

CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE L'ÉTAT DES LIEUX

II.1. **Constitution d'un comité de pilotage départemental**

Il est recommandé de constituer un comité de pilotage, coprésidé par le préfet et le président du conseil général, composé des principaux acteurs concernés par la problématique des logements-foyers pour personnes âgées dans le département (conseil général, DDE, DDASS, bailleurs, représentants des gestionnaires, caisses de retraite, communes, caisse des dépôts et consignation, 1 % logement, service départemental de sécurité - incendie, etc.)

II.2. **Ce comité de pilotage sera chargé de :**

- définir et conduire une stratégie commune au plan départemental ;
- quantifier le nombre de logements-foyers à transformer, les répartir géographiquement selon les zones, apprécier l'acceptabilité du prix après travaux par le résident (variable selon les zones et dépendant des types de publics) ;
- planifier et programmer des opérations de construction ou de modernisation en les hiérarchisant par ordre de priorité, en fonction des moyens disponibles localement ;
- connaître la politique des différents financeurs.

ANNEXE III

ÉTABLISSEMENTS CONCERNÉS ET CONTENU DE L'ÉTAT DES LIEUX « PATRIMOINE-POPULATION »

III.1. Champ de l'état des lieux

Les logements-foyers pour personnes âgées relèvent de deux réglementations distinctes, l'une émanant du ministère des affaires sociales, l'autre du ministère de l'équipement.

Aux termes de la définition des logements-foyers pour personnes âgées émanant du ministère des affaires sociales, sont concernés :

- les logements-foyers qui relèvent des dispositions de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 et notamment de son article 15, codifié à l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, définissant les établissements et services sociaux et médico-sociaux. Ces structures peuvent être définies comme un groupe de logements autonomes assortis d'équipements ou de services collectifs (restauration, blanchissage, salle de réunion, etc.). L'hébergement est à la charge de l'usager qui peut prétendre à l'aide sociale ou à une allocation logement (définition du ministère en charge des affaires sociales figurant au fichier FINESS).

Ces établissements sont par ailleurs des structures visées au 3° de l'article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles.

Le ministère de l'équipement utilise, depuis la loi SRU, deux définitions du mot « logement-foyer » ; la première, qui s'applique aux personnes âgées comme à d'autres occupants particuliers (étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs migrants, etc.), a été introduite par l'article 194 de cette loi et définit les logements-foyers comme ceux destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des espaces collectifs (art. L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et dans lesquelles ces personnes, titulaires d'un contrat écrit (art. L. 633-2 du CCH), acquittent une redevance.

La deuxième définition définit les logements-foyers comme des établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, services de soins, ou services sociaux éducatifs moyennant une redevance (art. R. 351-55 du CCH) ; ils ne peuvent être conventionnés à l'APL foyer que s'ils hébergent, à titre principal, des personnes âgées ou handicapées, des travailleurs migrants ou des jeunes travailleurs ou des personnes défavorisées et s'ils ont été financés pour leur construction, leur acquisition amélioration, sur des crédits du ministère chargé du logement, ou du ministère des affaires sociales (art. R. 351-56 du CCH). Leur réhabilitation seule peut être financée par la PALULOS lorsque les maîtres d'ouvrage sont bien ceux prévus à l'article R. 323-1 du CCH.

Ces dispositions conduisent à prendre en compte pour l'état des lieux les logements-foyers pour personnes âgées qui incluent les MAPAD, conventionnés à l'APL, ainsi que les maisons de retraite ou tout autre type de structure accueillant des personnes âgées qui relèvent de la première définition et qui ne sont pas forcément conventionnés à l'APL foyer.

L'état des lieux prendra donc en compte l'ensemble des structures concernées par l'une ou l'autre de ces deux réglementations en veillant toutefois à distinguer les logements-foyers conventionnés à l'APL des autres structures, qui ouvrent droit à l'AL. Il importe en effet que cet état des lieux puisse permettre aux ministères chargés des affaires sociales et du logement d'apprécier l'enjeu financier correspondant à une extension du conventionnement à l'APL.

III.2. Contenu de l'état des lieux

Il convient de noter qu'il ne s'agit pas d'effectuer une enquête exhaustive sur les logements-foyers pour personnes âgées mais de collecter les seuls éléments utiles à l'analyse et à l'aide à la décision.

Pour être utile à une réflexion opérationnelle, il paraît nécessaire que l'état des lieux réalisé comporte au minimum les points ci-dessous :

- le plan de financement initial de l'établissement ;
- la nature du propriétaire ;
- la nature du gestionnaire ;
- les caractéristiques du public accueilli ;
- le niveau de dépendance de la population âgée accueillie ;
- une estimation des ressources des résidents ;
- les caractéristiques du bâti ;
- la situation géographique et la desserte de la structure en termes de transports ;
- l'ensemble des prestations offertes (nature des prestations, caractère facultatif ou non) ;
- le montant moyen acquitté par un résident avant intervention des aides en distinguant la redevance (L+C) des autres prestations fournies ;
- le montant résiduel moyen payé par le résident, déduction faite des aides personnelles (AL et APL) ;
- les travaux à réaliser (chiffrage, nature) ;
- la répercussion du coût des travaux estimés sur la redevance (en euros et en pourcentage) et sur les aides versées aux résidents (APL, aides sociales).

Les renseignements obtenus et pourront être complétés, si besoin, par d'autres éléments d'enquête.

LA SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX
À TRANSMETTRE À LA DGAS ET À LA DGUHC

Sur la base des éléments de l'état des lieux tels que définis à l'annexe III, il est demandé au comité de pilotage de faire parvenir à la DGAS et à la DGUHC une synthèse départementale portant sur :

- I. L'état actuel du parc, les publics accueillis et les problèmes posés dans ces deux domaines ;
- II. Les coûts, les prestations, les redevances et les aides attribuées ;
- III. Les perspectives d'évolution en termes de besoin et d'offre dans les cinq années à venir ;
- IV. Les priorités dégagées par les partenaires en termes de réhabilitation et de construction.

Cette synthèse devra être transmise, avec l'état des lieux en pièce jointe, le 1^{er} mars 2004, délai de rigueur, sous le timbre du bureau 2 C, sous-direction des âges de la vie, pour la DGAS et du bureau IUH 1, sous-direction des interventions urbaines et de l'habitat, pour la DGUHC.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez vous adresser à :

A la DGUHC :

Isabelle Hennion, sous-direction des interventions urbaines et de l'habitat, bureau IUH 1, tél. : 01-40-81-97-30,

Eric Bouquet, sous-direction des interventions urbaines et de l'habitat, bureau IUH 1, tél. : 01-40-81-90-06,

A la DGAS :

Sylviane Roger, conseiller technique à la sous-direction des âges de la vie, tél. : 01-40-56-8-68,

Danielle Larrouy, sous-direction des âges de la vie, bureau 2 C, tél. : 01-40-56-86-71.

ANNEXE
OUTIL D'AIDE À UNE RÉFLEXION PARTENARIALE
SUR LES LOGEMENTS-FOYERS POUR PERSONNES ÂGÉES

- fiche établissement
- fiche descriptive du bâtiment
- fiche population accueillie
- fiches aides, redevance, organisation

OUTIL D'AIDE À UNE RÉFLEXION PARTENARIALE SUR LES LOGEMENTS-FOYERS POUR PERSONNES ÂGÉES

Fiche établissement

1. - Identification :

Numéro FINESS

Intitulé de la structure :

Entité juridique de rattachement :

Nom de l'établissement :

Adresse de l'établissement :

Statut juridique :

- public Oui Non
- privé à but non lucratif Oui Non
- privé à caractère commercial Oui Non

Le propriétaire est :

- un organisme HLM (office, SEM, SA) Oui Non
- une association Oui Non
- un établissement public hospitalier Oui Non
- une collectivité territoriale Oui Non
- une société commerciale Oui Non
- autres (préciser) Oui Non

2. - Capacité :

Nombre de places autorisées

L'établissement dispose de :

- places de sections de cure médicale (nombre)
- forfait soins courants

L'établissement a-t-il signé une convention tripartite ? Oui Non

- si oui, date de la signature (jj/mm/aaaa)

- si non une convention est-elle en cours de négociation ? Oui Non

Nombres de logement ou équivalent logement :

(exp. : 3 lits = 1 logement - décret n° 2001 - 316 du 12 avril 2001 relatif à l'inventaire annuel des logements locatifs sociaux pris en application de l'article L. 302-6 du CCH).

Taux d'occupation de l'établissement ? %

3. - Renseignements pratiques :

Téléphone

Adresse Internet

Nom du responsable de l'établissement :

OUTIL D'AIDE À UNE RÉFLEXION PARTENARIALE SUR LES LOGEMENTS-FOYERS POUR PERSONNES ÂGÉES

Fiche descriptive du bâtiment

1. - Murs :

Epoque d'achèvement de la construction :

	AVANT 1915	DE 1915 à 1948	DE 1949 à 1967	DE 1968 À 1974	DE 1975 à 1981	DE 1982 à 1989	DE 1990 ou après	TOTAL
Total								

Y-a-t-il eu des travaux d'amélioration (gros œuvre) ? Oui Non

Si oui, à quelle date ? (mm/aaaa)

Nature de ces travaux :

- gros œuvre, maçonnerie Oui Non
- toitures Oui Non
- isolation thermique Oui Non
- revêtement extérieurs (autres qu'isolation) Oui Non
- menuiseries intérieures et extérieures Oui Non
- ascenseurs Oui Non
- espaces extérieurs (stationnement, jardin ...) Oui Non
- travaux d'extension du bâtiment Oui Non
- autres (à préciser, domotique, mécanisation des volets) Oui Non

Amélioration des logements (espaces privés) :

- confort d'usage Oui Non
- sécurité incendie Oui Non
- autres (préciser) Oui Non

Amélioration des parties communes (espaces collectifs) :

- sécurité incendie Oui Non
- accessibilité Oui Non
- hygiène Oui Non
- autres préciser) Oui Non

Amélioration de l'extérieur (parking, jardins aménagés, etc.) Oui Non

Autres (préciser) Oui Non

Montant des travaux (montant en euros) :

- total :

- par chambre ou par logement :

2. - Accessibilité :

Le bâtiment est-il accessible aux personnes handicapées, à mobilité réduite ou en fauteuil roulant (loi de juillet 1991 - accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs) ? Oui Non

Comporte-t-il plusieurs étages ? Oui Non

Si oui : combien ?

Quel est le nombre de chambres ou de logements non accessibles dans la capacité d'hébergement ?

Existe-t-il des locaux collectifs ou à usage commun non accessibles ? Oui Non

Si oui, lesquels :

3. - Lieux de vie :

Espaces privés

S'agit-il de logements ou de chambres ?

(le logement se distingue de la chambre) :

- s'il dispose d'une surface minimale et correspond aux caractéristiques définies dans l'arrêté technique du 10 juin 1996 (se référer à l'annexe III de l'arrêté technique du 10 juin 1996)
- s'il regroupe en son sein toutes les fonctionnalités permettant un usage autonome (coin cuisine + cabinet d'aisance + baignoire ou douche)

Y a-t-il plusieurs lits par logement ou par chambre ? Oui Non

Nombre de logements ou chambres disposant de plusieurs lits

Existe-t-il des chambres ou des logements réservés aux familles ? Oui Non

Descriptif du logement ou de la chambre :

- surface moyenne (en surface habitable)
- chambre seule Oui Non
- coin cuisine Oui Non
- salle de bain Oui Non
- d'un WC indépendant Oui Non
- salon/salle à manger Oui Non

Espaces collectifs :

Superficie totale des espaces collectifs

Votre établissement dispose-t-il d'un :

- espace salle à manger Oui Non
- espace séjour Oui Non
- espace de soins Oui Non
- espace kinésithérapie-rééducation Oui Non
- d'espaces non dédiés polyvalents Oui Non

4. - Sécurité incendie :

Votre établissement relève-t-il pour la partie hébergement :

- de la réglementation habitation « foyer-logement » ? Oui Non
- de la réglementation ERP du type U du 23 mars 1965 ? Oui Non
- de la réglementation ERP de type U du 25 mai 1989 ? Oui Non
- de la réglementation de type J du 19 novembre 2001 ? Oui Non
- d'aucune de ces réglementations ? Oui Non

Est-il surveillé la nuit ? Oui Non

Si oui, par combien de personnels :

La commission de sécurité a-t-elle déjà visité votre établissement ? Oui Non

Si oui, quel a été l'avis de la commission de sécurité ?

5. - Travaux envisagés à court et/ou moyen terme :

Coût

des travaux Délais

de réalisation

- amélioration confort des logements
- mise aux normes d'hygiène
- mise aux normes d'accessibilité
- amélioration de la sécurité-incendie

1. - Vous connaissez le niveau de dépendance, mesuré en GIR, de sa clientèle, indiquez le nombre de résidents dans chaque classe de GIR :

GIR 1
GIR 2
GIR 3
GIR 4
GIR 5
GIR 6
Total

2. - Vous ne connaissez pas le GIR, indiquez le nombre de personnes dans chacune des rubriques suivantes :

- nombre de personnes valides
- nombre de personnes semi-valides
- nombre de personnes dépendantes ou invalides
- dont nombre de personnes présentant une détérioration intellectuelle

Total

3. - Structure par classe d'âge de vos résidents (en nombre de personnes) :

- moins de 70 ans
- de 70 à 79 ans
- de 80 à 89 ans
- 90 ans et plus

Total

4. - Jusqu'à quel niveau de dépendance votre structure accueille-t-elle des résidents ?

- personnes semi-valides Oui Non
- personnes dépendantes ou invalides Oui Non

5. - En cas de survenue de dépendance, votre structure garde-t-elle les personnes ? Oui Non

6. - Montant estimé des ressources des résidents :

Nombre de personnes disposant :

- minimum vieillesse
- moins de 1 000 Euro
- de 1 101 à 1 500 Euro
- de 1 501 à 2 000 Euro
- de 2 001 à 3 000 Euro
- plus de 3 000 Euro

7. - Accompagnement extérieur :

- nombre de résidents bénéficiant :

- d'une aide ménagère
- de l'intervention d'un SSIAD
- à défaut d'une intervention régulière d'une infirmière libérale

OUTIL D'AIDE À UNE RÉFLEXION PARTENARIALE SUR LES LOGEMENTS-FOYERS POUR PERSONNES ÂGÉES
Fiche aides, redevance, organisation

Montant mensuel de la redevance (loyers plus charges)
pour le résidents avant intervention des aides

Prestations supplémentaires servies Facultative Obligatoire

- service de restauration collective
- prestation de nettoyage (femme de ménage, blanchisserie)

L'établissement est-il conventionné au titre de l'aide sociale ? Oui Non

Si oui, pour combien de places ?

L'établissement est-il conventionné APL ? Oui Non

Les résidents perçoivent-ils l'aide au logement ? Oui Non