



Premières rencontres

Habitat Senior Services®

S'organiser pour anticiper

L'offre d'Habitat pour personnes âgées

Madame Hélène Dadou

*Sous-directrice de l'Habitat
Ministère de l'Ecologie,
du Développement
Durable et de l'Energie*



L'offre d'habitat pour les personnes âgées : Quelle politique publique ?

Hélène Dadou (Sous-directrice des politiques de l'habitat)



Le vieillissement de la population :
un challenge pour la politique du logement

Au 1^{er} janvier 2013 :

23,8 % de la population avait plus de 60 ans (20 % en 1990)

Les plus de 75 ans : 5,2 Mi en 2007 et 11,9 en 2060

Les plus de 85 ans : 1,3 Mi en 2007 et 5,4 Mi en 2060

(Source : projections de population INSEE)

Souhait de rester à domicile le plus longtemps possible....



Quelle politique publique ?

Donner dans tous les cas la priorité au maintien à domicile...

... Mais aussi prendre en compte , pour les personnes autonomes, des souhaits différents, notamment le fait de se retrouver « avec d'autres personnes âgées », et les besoins des personnes dépendantes :

- pas de frein au développement des EHPA
- possibilité de dédier un pourcentage de logements adaptés au vieillissement dans les opérations de logements ordinaires favorisant ainsi la mixité des publics

▪ Produire le nombre de places nécessaires aux personnes dépendantes (EHPAD) mais aussi répondre aux besoins du public des personnes handicapées vieillissantes

... Favoriser le développement de projets économes en crédits publics

Dans le parc privé...

Adaptation des logements à la perte d'autonomie :

- une des priorités de l'Anah (vieillesse et handicap) : 13 300 logements en propriété occupante en 2013 (10 365 en 2012) pour 44 M€ (35 M€ en 2012) (subvention moyenne de 3313 € pour des travaux supérieurs à 8000 €, soit 35 et 50 % dans la limite de 20 000€ HT) ;
- Un crédit d'impôt depuis le 1^{er} janvier 2005 prorogé jusqu'en décembre 2014 sur les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées (Article 200 quater A du CGI)
- 25 % des dépenses retenues plafonnées à 5000 € pour une personne et 10 000 pour un couple ; estimation 33 M€ (Source RAP 2012 du programme 157 / Handicap et dépendance)

Dans le parc public ...

Les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sont les documents idoines pour organiser la politique d'adaptation des logements plutôt que de traiter les demandes « au fil de l'eau »

Les organismes HLM et les SEM peuvent déduire les dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation de leurs logements en faveur des personnes en situation de handicap sur le montant de leur cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties dont ils s'acquittent (Article 1391 C du CGI) : coût non communiqué dans le rapport annuel de performance relatif au personnes âgées

Importance d'une bonne connaissance de l'offre adaptée dans le parc social afin de mobiliser les logements au profit d'autres personnes âgées ou handicapées au moment de la remise en location.

Financer les logements en EHPAD et en EHPA : un effort toujours soutenu - chiffres SISAL

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
logements foyers pour personnes âgées	13605	12320	12879	12547	10945	10273
Nbre de places EHPAD				9744	7992	7405
Nbre de places EHPA				7105	5903	7456

Financer les logements en EHPAD et en EHPA : Ventilation par maîtres d'ouvrage- chiffres SISAL

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Collectivités locales	5839	4431	4087	5048	2947	2211
Entreprises commerciales	754	1200	671	798	855	444
Entreprises H.L.M	5529	5029	4265	4039	4003	4225
Personnes physiques	249	56	177	14		11
Tiers secteur	2141	3363	3739	2953	3359	3605
Somme :	14512	14079	12939	12852	11164	10593

Solvabiliser les locataires et les résidents des établissements

Possibilité de conventionner à l'APL foyer les places bénéficiant d'un financement de la Caisse Nationale de Solidarité Autonomie (CNSA) ouverte par l'article R. 351-56 du code de la construction et de l'habitation, en construction ou en amélioration.

318 000 bénéficiaires des aides personnelles en EHPA ou EHPAD (183 000 en ALS et 135 000 en APL) ; environ 44 % des personnes âgées en hébergement collectif perçoivent une aide personnelle ; le montant à la charge de l'Etat est de 531 M€

En 2011, 597 000 bénéficiaires d'une aide au logement en locatif ordinaire (sur les 5,3 millions de bénéficiaires au total en locatif ordinaire, soit 11,2%) étaient âgés de plus de 65 ans (232 000 en AL et 365 000 en APL)

En prestations : 1,1 Mds d'euros (0,4 Md€ en AL et 0,7 Md€ en APL) sur les 14,4 Md€ versés en locatif ordinaire, soit 7,6 %.

..... soit au total 915 000 bénéficiaires

Solutions novatrices existantes

Objectifs poursuivis : retarder la perte d'autonomie, la désocialisation du fait de la solitude... et favoriser les échanges intergénérationnels

Les possibilités :

- Développer l'accueil familial en HLM : les employeurs familiaux peuvent devenir locataires du parc HLM (l'article L. 442-8-1 du CCH) ;
- Possibilité ouverte aux locataires du parc social de sous-louer une partie de leur logement à des jeunes de moins de 30 ans (l'article L. 442-8-1) ;
- Réserver un pourcentage de logements adaptés au vieillissement dans chaque opération de logements, en développant les réservations par les caisses de retraite ou en mobilisant les droits réservés des collectivités territoriales (communes et départements)



Perspectives et points de vigilance

Le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement :

- Prise en compte dans les documents programmatics relatifs à l'habitat (PLH et PDH) ;
- Prise en compte du logement dans les schémas gérontologiques
- Recherche d'une harmonisation des contrats entre le code de l'action sociale et des familles (contrats de séjour) et le code de la construction et de l'habitation (contrats d'occupation)
- Redéfinition de la mission de prévention de la perte d'autonomie des EHPA, couplée à un plan d'amélioration du parc existant des établissements financés par la CNSA
- Des mesures destinées à favoriser l'adaptation des logements du parc privé (ingénierie mutualisée CNAV-ANAH ; réforme du crédit d'impôt)



Points de vigilance

- Veiller à ne pas développer une offre trop abondante, notamment en EHPA ;
- Créer les conditions d'un voisinage qui facilite les relations et l'entraide ;
- Centrer les services offerts sur la coordination des aides de droit commun ;
- S'assurer d'une implantation adéquate desservie en services et en transports, accessible aux personnes âgées ;
- Ne pas créer, en lieu et place des EHPA, des logements foyers « de fait » connaissant une concentration de personnes qui vont toutes vieillir ensemble et qu'il faudra requalifier à moyen terme en ESMS ;

Au ministère du logement, 3 sous directions :

- 1- dispositions budgétaires et fiscales
- 2- rapport locatif, contentieux de l'habitat, copropriété,
- 3- Politiques de l'habitat : politiques sociales (handicap, Personnes âgées), programmation crédit parc social, ANRU et pour le logement privé : copropriétés dégradées, habitat indigne...

Concernant le domicile des personnes âgées

Souhait de toutes les personnes âgées de rester le plus longtemps possible à domicile

Le vieillissement a une incidence sur le nombre de ménages : Le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer : Il y a 2,2 personnes par ménage en moyenne et à Paris intra-muros, 50% des logements sont occupés par une seule personne.

Quelle politique publique ? Il n'y a pas de changement : il faut donner la priorité au maintien à domicile. Tout le monde est d'accord avec ça. Cependant, il y a certaines personnes autonomes qui souhaitent se retrouver avec d'autres personnes âgées et il faut prendre en compte les besoins des personnes dépendantes.

L'âge auquel on rentre en EPHAD recule de plusieurs mois tous les ans. Aujourd'hui, on rentre en moyenne en EPHAD à 85 ans.

Quelle incidence pour les politiques publiques ?

- **Pas de frein au développement des EHPA** (logements foyers pour personnes autonomes), la DGCS veut s'en servir pour mettre en place des actions de prévention volontaristes.
- **Possibilité de dédier un pourcentage de logements adaptés** dans les opérations de logement ordinaire et ce qui favorise la mixité des publics.
 - La mixité des publics permet de « voisiner », se rendre service. Les services entre voisins est la base d'une certaine cohésion sociale.
- **Les EHPAD** produisent le nombre de places suffisant pour les personnes dépendantes, comprenant désormais les personnes handicapées vieillissant de plus en plus longtemps.

Il faut être économe en crédit public donc être inventif.

- Dans le parc privé, l'état à travers deux mesures (ANAH, crédit d'impôt) favorise l'adaptation des logements à la perte d'autonomie : 44 millions d'euros, 13 000 logements, pente ascendante. Le crédit d'impôt : maintenu jusqu'en décembre 2014. Il est de 33 millions d'euros de dépense fiscale, c'est une niche.
- Dans le parc public, on parle beaucoup de la TFPB. Dans le rapport annuel, le ministère du budget il y a un podium « NC ». Il faut avoir une bonne connaissance des logements adaptés pour que les efforts faits soient bien utilisés.
- **Logement foyer** : Depuis plusieurs années, nous finançons des logements en logements foyer pour personnes âgées, avec l'accord des ARS.

- Le nombre de places en EPHAD diminue un peu (on a quand même financé 700 000 places en 2013). On constate que dans certaines régions, il y a une offre suffisante en EPHAD.
- L'autre extrait de ce système d'information, c'est la ventilation par maîtrise d'ouvrage : La part prise par les bailleurs sociaux dans le financement des logements foyers : on va tenter de promouvoir dans la loi autonomie le fait que le répertoire du parc locatif social prenne les logements foyers pour simplifier le travail sur l'article 55.
- Le tiers secteur (Les fondations, CR, Mutuelle, associations...) ont aussi une grande part dans la production de ces logements.

La solvabilisation des locataires : quand il y a une aide importante de la CNSA, cela permet soit en acquisition- amélioration, soit en construction de conventionner à l'APL et donc d'ouvrir le droit à l'APL foyer plus intéressante que l'allocation logement en foyer et on a constaté que le nombre de bénéficiaires de l'APL augmente et celui des bénéficiaires de l'allocation logement social diminue et sur les 700 000 places en établissement, 44% perçoivent une allocation du ministère du logement. Les autres personnes âgées soit 600 000 bénéficiaires par ailleurs pour 1, 4 millions d'euros. Au total, c'est presque 1 000 000 de bénéficiaires des aides au logement parmi les personnes âgées.

Les solutions novatrices existantes :

- Les employeurs familiaux peuvent devenir locataire HLM et sous-louer à des personnes de moins de 30 ans.
- Réserver un pourcentage de logements adaptés dans le parc ordinaire, en mobilisant les droits de réservation des Collectivités locales et des Caisse de Retraite quand elles font des réservations.

Perspectives

- **La loi Autonomie** : l'idée est de mieux articuler les documents programmatiques (PLH, PDH en prenant en compte davantage la problématique du vieillissement et les Schémas gérontologiques en prenant davantage en compte le logement ordinaire des personnes âgées),
- **Les contrats** des deux codes et doivent être harmonisés.
- **Le plan d'amélioration du parc existant** avec la CNSA, sachant que les crédits à l'amélioration ont été supprimés pour cibler sur le développement de l'offre du parc locatif social Dans le parc privé, Une ingénierie mutualisée dans le parc privé entre les aides de l'ANAH et de la CNAV pour faire les travaux dans le parc privé.
- Mesure dans la loi ALLUR qui vient de passer en deuxième lecture au sénat, il y a la possibilité de déduire dans une certaine limite les ressources d'un couple, une partie de ce que ce couple paie pour que l'un des deux aille en EPHAD, article 47 /attributions-alinéa 56 : va permettre à celui qui reste d'avoir une minoration de ce qui doit être payé en EPHAD et de pouvoir rentrer dans le parc social si on a des ressource plus élevées.

Points de vigilance

- Attention à ne pas avoir une offre trop abondante en EHPA.
- Centrer les efforts des bailleurs sociaux sur la coordination des aides une ingénierie de **coordination** plutôt que de substitution aux CCAS et autres.
- S'assurer d'une implantation adéquate : il faut une implantation près des services.
- Attention à des logements foyers de fait : produits sans autorisation et vont aboutir avec le vieillissement des locataires, à requalifier en logement foyer de fait. Il faut avoir une proportion de logements adaptés.

A propos des attributions de logements adaptés au vieillissement et non au handicap :

L'article 47 instaure un nouvel article 441 -1 -5 CCH qui prévoit que tout EPCL possédant un PLH exécutoire peut créer une conférence intercommunale du logement qui doit définir des orientations, et dans ce cadre il peut y avoir des conventions thématiques.

La conférence intercommunale a pour objet de définir des orientations dans 3 domaines :

- Les objectifs d'attribution et de mutation
- Les modalités de logement des DALO
- Les modalités de coopération entre BS et titulaires de droit de réservation.

La mise en œuvre de ces orientations se fait par l'accord entre les bailleurs sociaux, la collectivité et les réservataires.

Il y a un schéma gérontologique doit tenir compte des logements ordinaires. Dans l'EPCL, il y a un volet personnes âgées sous condition de ressource avec des orientations à décliner dans une convention relative aux attributions.

La loi permet aux acteurs locaux volontaires et pro actifs de traiter cette question des attributions prioritaires.

La commission mixte paritaire a lieu la semaine prochaine mais fin mars la loi devrait être promulguée.



Premières rencontres

Habitat Senior Services®

S'organiser pour anticiper

Table ronde – Favoriser la vie sociale des personnes âgées

Rémi Mangin

UNA

Annie de Vivie

Age Village

Catherine Grizaud

Société Dauphinoise pour l'habitat

Patricia Morand

Ville de Crolles

Richard Comte

Emmaüs Habitat



L'UNA (UNA.fr) regroupe 1000 structures en France, d'accompagnement, d'aide et de soin à domicile. Connues sous les noms d'ASAD, ADAPA sur les territoires... Dans le cadre de notre réseau, nous accompagnons 700 000 personnes âgées ou en situations de handicap, sur l'accompagnement de la personne dans le cadre du maintien à domicile.

La notion du domicile : intervention dans du domicile parc privé ou public, vision large du domicile qui inclut en milieu ordinaire pour les personnes en situation de handicap.

Dans le cadre de notre action, quand on parle de prévention, il faut une palette de services riche et adaptables à toutes les situations de toutes les personnes : encadrées mais pas trop rigides non plus.

Dans la prévention, dans le cadre de la révision des régimes de retraite, il nous est demandé d'intervenir par le biais de missions de prévention bien identifiées : notions de mobilité, le repas, la nutrition... sur l'aspect de prévention il y a de gros enjeux d'adaptations des solutions : de pouvoir offrir aux personnes âgées un bouquet de services le plus large possible et donc lui donner un cadre sans qu'il y ait une rigidité des systèmes (donc local et non pas national).

Dans le cadre de la prévention, la collaboration envisageable avec les bailleurs sociaux est :

- 1- Repérer les personnes pouvant bénéficier de services, pouvant mettre en évidence des signaux d'alerte. Par exemple, signaler un début de dépression. Il faut formaliser les pratiques professionnelles pour les mettre en évidence.
- 2- Les nouvelles technologies vont pouvoir permettre de repérer des situations, via les open data.
- 3- Dans le cadre du projet de loi Autonomie l'UNA a fait 86 propositions.

Eternis SA

Une entreprise d'intérêt général dédiée au vieillissement

Actionnaire de référence : CDC

Deux missions :

- > **INFORMER**
- > **FORMER**

Premières rencontres Habitat Senior Services® - 6 février 2014

1

INFORMER

Médias :
Agevillage/Agevillagepro



Axe éditorial : **Vieilir debout**
1,2 millions de pages vues par mois
Dossiers pratiques
Newsletters hebdomadaires
Annuaire
Colloque international

FORME

Approche Humanitude
Méthodologie de soin Gineste
Marescotti®



Face aux situations de maltraitance, à la grabatisation, au Burn Out
Une philosophie et 150 techniques
Formations professionnelles continues
12 IGM – 60 formateurs
Label Humanitude



Premières rencontres Habitat Senior Services® - 6 février 2014

2

Les lecteurs, abonnés et utilisateurs d'Agevillage



83 000 visiteurs uniques
600 000 pages vues



41 000 visiteurs uniques
420 000 pages vues

Aidants familiaux, proches
Personnes âgées
Aidants professionnels



55%
Grand public

Directeurs d'établissements,
Cadres de santé
personnel paramédical,
animation



45%
Pros

CLIC, Conseils généraux...



Premières rencontres Habitat Senior Services® - 6 février 2014

3

2013



**l'annuaire
Agevillage.com**

**+ de 25 000 structures référencées
et mises à jour**

- une recherche efficace : Quoi ? Où ?
- les avis et commentaires des clients de maisons de retraite
Note globale : 3,8/5
- les établissements labélisés Humanitude sont mis en avant.



annuaire.agevillage.com

« en partenariat avec l'Annuaire sanitaire et social »

Premières rencontres Habitat Senior Services® - 6 février 2014

4



Oct. 2013

=> Agevillage simplifié, scénarisé, géolocalisé, personnalisé : web 2.0



Vous cherchez de l'information :

Pour vous-même?
Pour une personne âgée?


Quel thème vous intéresse?

Vous recherchez de l'information sur :
urgences, santé, maladie d'Alzheimer ou
apparentée, aides financières, information
sur la tutelle, vie sociale, famille,
accompagner un proche, rester à domicile,
vivre en établissement d'hébergement...

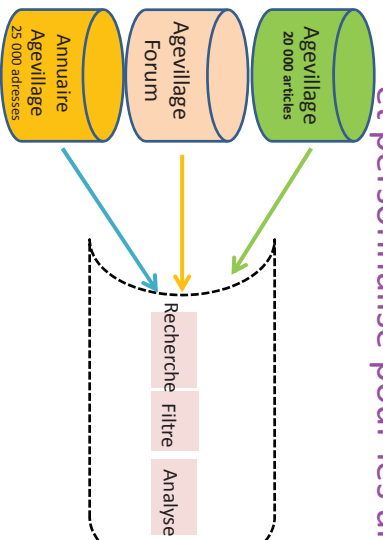
Dans quelle localité ?

Premières rencontres Habitat Senior Services® - 6 février 2014


5



Agevillage version 2.0 : 1^{er} service géolocalisé et personnalisé pour les aidants salariés



Base de données Agevillage



Avec le soutien de la CNAV et de la région Ile de France

Premières rencontres Habitat Senior Services® - 6 février 2014



MonAgevillage.com

Résultats en **UNE PAGE**

1/ L'essentiel sur le thème recherché

2/ les solutions localisées:

- Services à domicile, EHPAD, maisons de retraite

3/ En pratique s'organiser:

- Aides financières
- Aides à domicile
- Accueil en établissement
- La vie quotidienne avec
- Point de vue des experts

4/ Agevillage vous accompagne

- Forums
- Événements locaux (conférences, ateliers, ...)
- Dernières actualités

Premières rencontres Habitat Senior Services® - 6 février 2014



MonAgevillage.com

Pour les aidants salariés

Plus de 8 millions d'aidants – 4 millions d'un proche âgé
80% sont des femmes, de la famille

10% des salariés sont aidants

Risques d'absentéisme, présentéisme, réduction du temps de travail, syndrome dépressif voire épuisement moral « burn-out », baisse de productivité
Soit 16 jours par an

MonAgevillage est commercialisé en marque blanche,
web services
auprès des entreprises, mutuelles, caisses de retraite, assureurs,
collectivités locales

KLÉSIA
PROTECTION ET INNOVATION SOCIALES

ASSISTANCE
réinventons / le service

malakoff médéric
Premières rencontres Habitat Senior Services® - 6 février 2014

Senior
marché.fr

8

FORMATIONS HUMANITUDE

Premières rencontres Habitat Senior Services® - 6 février 2014

9

L'Humanitude ?



Yves GINESTE est directeur de formation du Centre de Communication et d'Etudes Corporelles (CEC France), organisme de formation continue spécialisé dans les domaines du soin.
EPS, il enseigne depuis plus de 30 ans en situation réelle de soins, la « philosophie de l'humanité® » et la « méthodologie de soins Gineste-Marescotti® », conçues avec Rosette Marescotti. Il dirige également la formation d'instructeurs et de formateurs en « méthodologie » en Europe et à l'international. .



Rosette MARESCOTTI est directrice du Centre de Communication et d'études Corporelles (CEC-France), psychogérontologue. Auteur d'un mémoire universitaire sur la maltraitance en institution, "le silence des soignants".
EPS, elle enseigne depuis plus de 30 ans en situation réelle de soins, la « philosophie de l'humanité® » et la « méthodologie de soin Gineste-Marescotti® », conçues avec Yves Gineste. Elle est co-auteur de la Manutention Relationnelle®, de la Capture Sensorielle®, méthode de pacification des CAP, spécialiste des communications non-verbales.

>> L'Humanitude = Une philosophie du soin centrée sur la personne aidée et

- 150 techniques** autour des 4 piliers fondamentaux des liens entre êtres humains
- > le regard (échange en face à face, à hauteur du visage),
 - > la parole (annoncer et expliquer chaque geste),
 - > le toucher (doux, lent, ajusté à la personne),
 - > la verticalité (vivre debout jusqu'au bout, pas de grabatation)

Eternis SA - Agevillage - Humanitude – Etude CDC : 10 janvier 2014

10

Impacts de l'Humanitude

Etudes :

2008 : sur 111 malades Alzheimer : **amélioration de 83% des comportements d'agitation pathologique**, avant/après formations

2010 : **Consommation des neuroleptiques divisés par 7 en 4 ans**

2013 : Grille des soins difficiles

Pour le grand public DVD de conseils pratiques aux aidants familiaux



2013 : label Humanitude – 300 critères et 5 principes -

Zéro soin de force sans abandon de soin

Vivre et mourir debout

Respect de l'intimité et la singularité

Ouverture sur l'extérieur

Lieu de vie, lieu d'envie



2013 : 4 EHPAD Labélisés

2014 : vers un label pour les services à domicile

Premières rencontres Habitat Senior Services® - 6 février 2014

11

Eternis : Une entreprise d'intérêt général experte sur les enjeux du vieillissement



- Annie de VIVIE
Fondatrice - PDG
anniedevivie@agevillage.com
Fixe : 01 42 46 65 00
Mobile : 06 03 44 88 02



Premières rencontres Habitat Senior Services® - 6 février 2014

12



Comment satisfaire les besoins en service à l'heure où la solvabilité des locataires seniors HLM est en baisse et la viabilité des financements des services à la personne parfois incertaine ?



Une formation adaptée

- Formation de base Delphis à tout le personnel en contact
 - ✓ Sensibilisation au vieillissement normal et pathologique
 - ✓ Le label HSS
 - ✓ Enjeux et politique de l'entreprise
- Rappels annuels SDH
- Attention particulière aux Séniors
- Suivi des demandes personnalisées
- Détecter et reporter les situations à risques

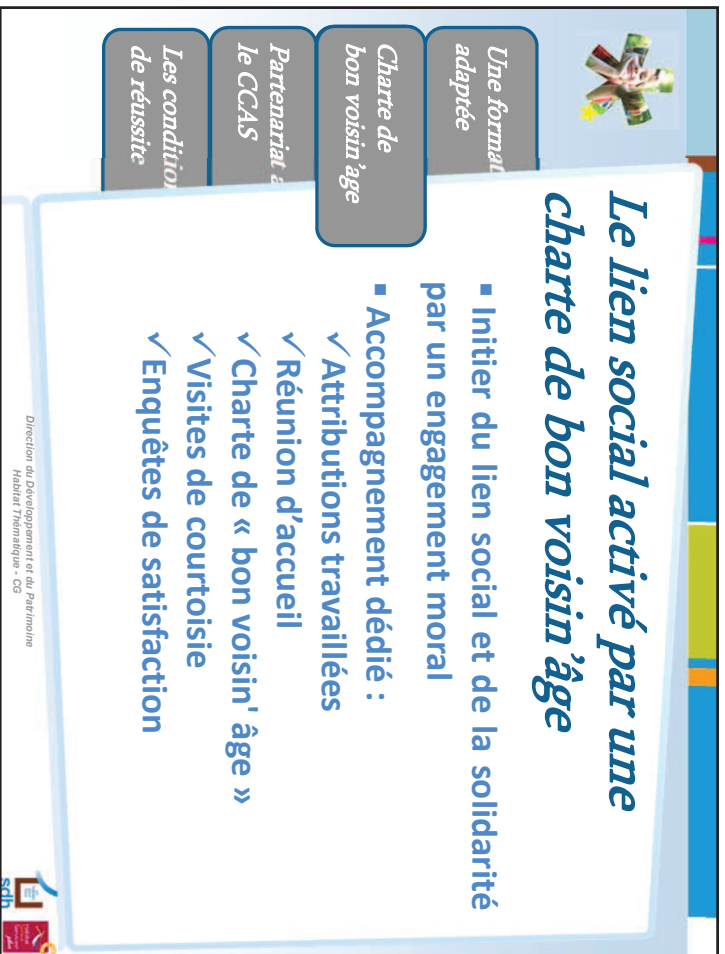
La charte de Bon voisinage

Partenariat et le CCAS

Les conditions de réussite

Direction du Développement et du Patrimoine
Habitat Thiémisatque - CG





Le lien social activé par une charte de bon voisin'âge

- Initier du lien social et de la solidarité par un engagement moral
- Accompagnement dédié :
 - ✓ Attributions travaillées
 - ✓ Réunion d'accueil
 - ✓ Charte de « bon voisin'âge »
 - ✓ Visites de courtoisie
 - ✓ Enquêtes de satisfaction

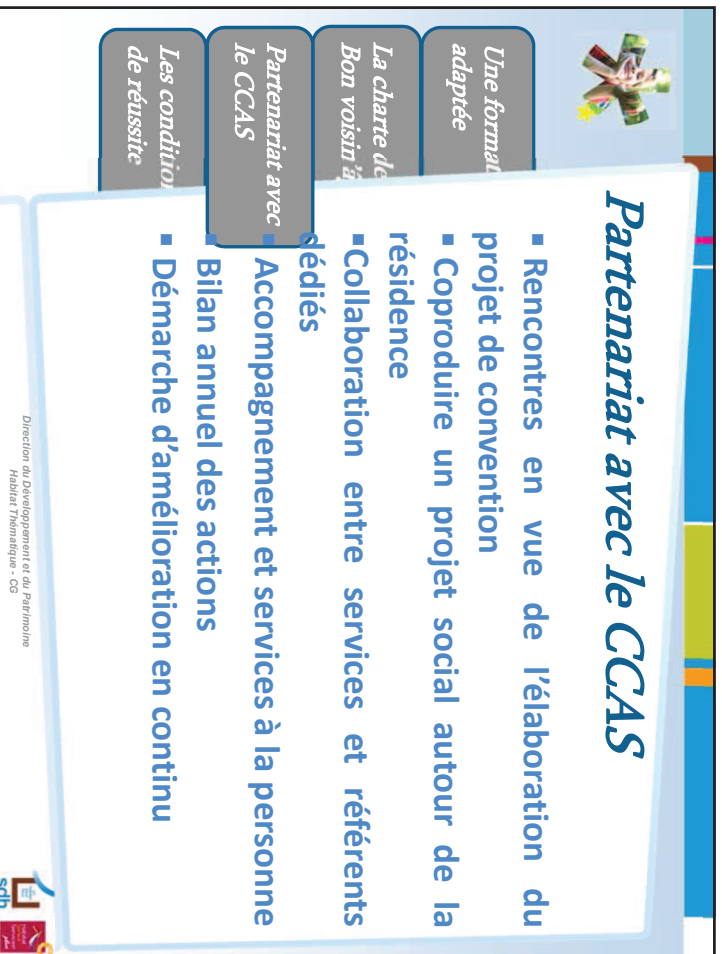

Une format adaptée

Charte de bon voisin'âge

Partenariat avec le CCAS

Les conditions de réussite

Direction du Développement et du Patrimoine
Habitat Thématique - CG



Partenariat avec le CCAS

- Rencontres en vue de l'élaboration du projet de convention
- Coproduire un projet social autour de la résidence
- Collaboration entre services et référents dédiés
- Accompagnement et services à la personne
- Bilan annuel des actions
- Démarche d'amélioration en continu


Une format adaptée

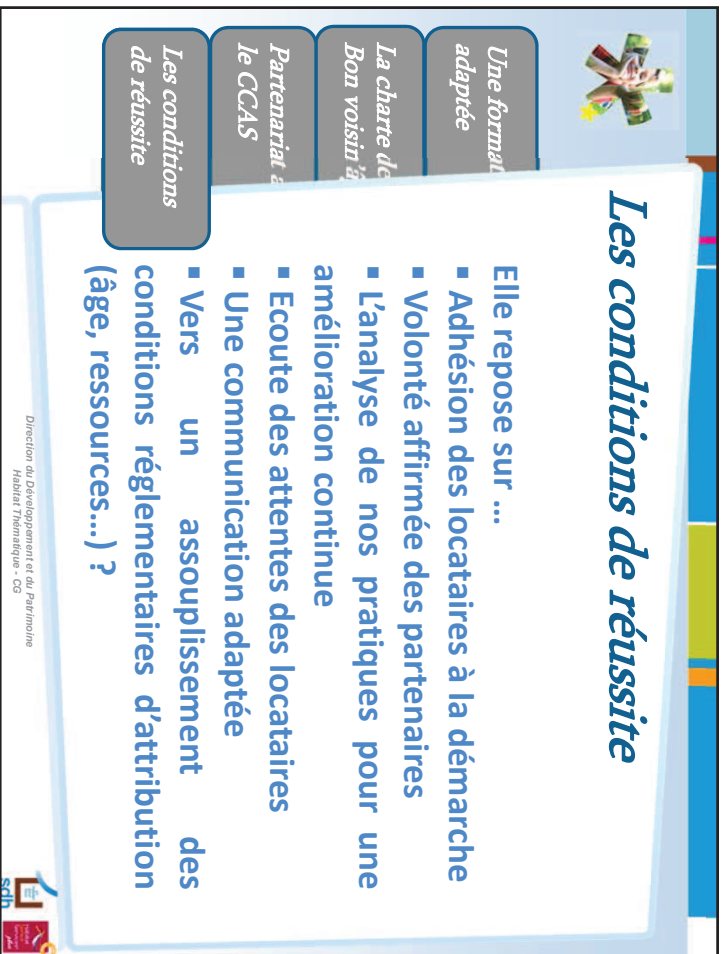
La charte de Bon voisin'âge

Partenariat avec le CCAS

Les conditions de réussite

Direction du Développement et du Patrimoine
Habitat Thématique - CG





Les conditions de réussite

Elle repose sur ...

- Adhésion des locataires à la démarche
- Volonté affirmée des partenaires
- L'analyse de nos pratiques pour une amélioration continue
- Ecoute des attentes des locataires
- Une communication adaptée
- Vers un assouplissement des conditions réglementaires d'attribution (âge, ressources...)


Une format adaptée

La charte de Bon voisin

Partenariat et le CCAS

Les conditions de réussite

Direction du Développement et du Patrimoine
Habitat Thématique - CC



La résidence des Marronniers habitat intergénérationnel

Commune de Crolles,
en partenariat avec
la SDH et le label HSS

Patricia Morand
Conseillère déléguée, au social, logement et solidarité.
Commune de Crolles

06/02/2014

Commune de Crolles

- 8700 habitants
- Vallée de l'Isère , CC du Grésivaudan
- 9% Population agée de plus de 65 ans
- 23% Logement social
- 29% cadres-20% intermédiaire- 19% ouvriers
- retraités : population hétérogène

06/02/2014

Nos principes

- « vivre ensemble »
- **Principes :**
- La solidarité ne se décrète pas, elle se construit.
- il est important de prendre soin des habitants si on veut qu'ils soient dans la même attention entre eux.

06/02/2014

RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE « les marronniers »

Le projet :

- Réhabilitation d' une ancienne grange
- Volonté de dynamiser le cœur du village
- Proximité du centre-ville, marché , commerces, services (dont association phare des seniors) accès aux transports

06/02/2014

RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE

« les marronniers »

16 logements sociaux

- 14 T 2
- 2 T3
- une salle commune.

Mixité générationnelle et sociale :

- 75% de seniors
- 25% de familles

06/02/2014

RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE

« les marronniers »

La ville de Crolles a fait appel à un partenaire

EXPERIMENTE:

la SOCIETE DAUPHINOISE pour L'HABITAT,
qui propose le label HABITAT SENIOR SERVICES,
un outil qui nous semblait adapté à ce projet.

06/02/2014

Le projet: 4 éléments déterminants

- **1 / L'engagement financier**
 - Participation de la commune à hauteur de 25 %
 - Logement HSS
 - Une salle commune gratuite
 - à disposition des habitants
 - autogérée
 - Utilisée pour temps conviviaux (perso, CCASS..)

06/02/2014

Le projet: 4 éléments déterminants

2/Le Label habitat senior services:

- Adaptation et accessibilité du logement
- Un service de proximité renforcé :
 - la CESF fait un suivi social, selon les situations, et la chargée de secteur intervient très régulièrement dès qu'un problème se pose .
 - La Charte de bon voisinage, qui favorise le lien social et surtout qui l'affiche comme un projet partagé , cette charte est signée par tous les locataires.

06/02/2014

Le projet: 4 éléments déterminants

3/L' attribution:

- autour d' un projet : *le vivre ensemble*, clairement identifié
 - Un entretien individuel
 - Un accompagnement par la CESF, CG, mairie

06/02/2014

Le projet: 4 éléments déterminants

4/Une volonté communale de soutien de la résidence:

- Les services spécifiques seniors
- Une présence hebdomadaire
 - médiation
 - régulation de conflits
 - animation

06/02/2014

Retour sur expérience

- 1/Élargissement de nos représentations**
- 2/La place de chacun**
 - ce sont les seniors qui font vivre le lien social
- 3/La solidarité**
 - à taille humaine
- 4/ Accompagner le vieillissement**
 - Des réponses adaptées

06/02/2014

Retour sur expérience

- 1/Élargissement de nos représentations**
- 2/La place de chacun**
 - ce sont les seniors qui font vivre le lien social
- 3/La solidarité**
 - à taille humaine
- 4/ Accompagner le vieillissement**
 - Des réponses adaptées

06/02/2014

Perspectives

poursuivre et de consolider cet expérience par la

COTINIÈRE :

- 21 logements
 - 11 réservés aux seniors
 - 10 aux familles jeunes,
- un local dédié à un cabinet médical,
- une salle communale à proximité
- 8 jardins, dont 2 sont partagés

06/02/2014

L'intergénérationnel c'est ...





1- La taille humaine du projet et son implantation sont essentielles

2-Du travail sur la mixité, le cadre de vie , les conflits de voisinage, les parkings, liens fins et de confiance avec le bailleur

... au lieu d'être une des solutions au problème du vieillissement, devrait s'adresser à tous les âges et pour tout le logement social.

06/02/2014

 <p>LE CLUB DE L'HABITANT</p>	
<p>Présentation – Rencontres HHS 6 février 2014</p>	
	

 <p>Emmaüs Habitat</p>	
<p>Emmaüs Habitat, membre du réseau DELPHIS, est une Entreprise Sociale pour l'Habitat créée le 19 février 1954 par l'Abbé Pierre, soit 19 jours après l'appel historique.</p>	
<p>Les axes stratégiques développés par Emmaüs Habitat portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'amélioration de la qualité du service rendu • La rénovation et le développement du patrimoine • L'expérimentation et l'innovation sociale 	
<p>Les chiffres clés 2012 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Effectif : 245 salariés • 3 agences décentralisées (Nord est, Nord Ouest et Paris Sud) • 13 036 Logements gérés et 27 foyers et résidences sociales • Plus de 50 000 personnes logées • 1045 logements mis en chantier 	
	

||| Le Club de l'Habitant

Le Club de l'Habitant est un **dispositif d'accompagnement collectif**, créé en 2012, destiné aux locataires d'Emmaüs Habitat en difficultés.

Le Club de l'Habitant peut intervenir **sur l'ensemble du patrimoine** d'Emmaüs Habitat en fonction des problématiques repérées par les agences.

Les **publics visés** sont prioritairement :

- Les primo locataires (locataires pour la première fois)
- Les primo arrivants (immigrés récemment arrivés)
- Les locataires en dettes
- Les jeunes en demande de décohabitation
- Les personnes de plus de 65 ans



||| Pourquoi ce projet ?

Plusieurs constats nous ont amenés à monter ce projet :

- De plus en plus de **locataires en situation difficile** dans leur fonction de locataire
- La valeur ajoutée de **l'approche orale** (constat au regard des ateliers mis en place sur certains sites)
- L'isolement social et **le vieillissement** des locataires
- La nécessité de mettre en place une approche nouvelle de **gestion locative sociale adaptée** (le logement d'abord)
- L'accompagnement après **relogement** ou après **réhabilitation**



La philosophie du Club de l'Habitant

Le Club de l'Habitant se veut une **approche bienveillante** pour les locataires, un outil également au service du **développement du lien social**

Le Club de l'Habitant va **vers les locataires**.

Dans certains cas, il pourra **déboucher sur un accompagnement individuel** des locataires

Le Club de l'Habitant **ne se substitue pas** à la relation entre les locataires et les équipes de proximité



Les ateliers proposés

10 thématiques sont proposées :



Le Club de l'Habitant, un réseau des partenaires

Un partenariat riche en compétences :

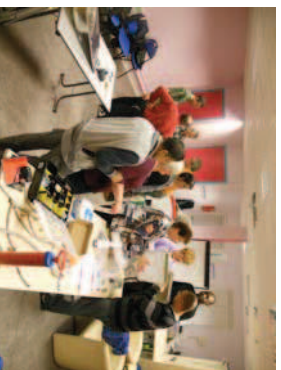
- Un **acteur institutionnel** (GDF Suez)
- Des **associations** intervenantes dans les quartiers **politiques de la Ville** (Couleurs d'Avenir, 1001 Ville, les Fourmis Vertes, Compagnons Bâtisseurs, Carla Vertigo...)
- Des **associations d'insertion par le logement** (Emmaüs Solidarité, IDL 95, le CRE, Groupe SOS...)
- Des **associations spécialisées** (CRESUS)
- Des **réseaux associatifs** (DELPHIS)
- Des **bureaux d'études sociales** (Le Frêne, VivreEude, HER...)

Les **partenaires locaux** : les villes, les amicales de locataires, les acteurs dans les quartiers (centres sociaux, clubs de prévention ...)



Les chiffres clés 2013

- **79** ateliers réalisés (67 en 2012)
- **25** résidences concernées (11 en 2012)
- **8** modules déployés (6 en 2012)
- **1075** participants avec une participation moyenne de 13 locataires par séance (455 en 2012 avec une moyenne de 6 locataires par séance)



Module « Bien vieillir dans mon quartier »

Objectifs du module :

- **Répondre au enjeux du maintien à domicile**
- **Apporter du savoir** : Comprendre les effets du vieillissement
- **Prévenir les risques à domicile** : chute, canicule, cambriolages, consommation des médicaments...
- Faire **découvrir les services proposés** par le bailleur et par la commune
- Développer le **lien social et rompre l'isolement**

Conception du module :

Le module réalisé avec DELPHIS dans le cadre du Label HSS se décline en 3 séances.

Module testé pour la première fois à Saint Ouen l'Aumône (95) en 2013 et en 2014 à Charenton-le-Pont (94)

DELPHIS
HABITAT & INNOVATION



emmous
habidocot
Service d'Accompagnement
à la Vieillesse

Séance 1 : Bien vieillir dans son logement

Séance animée par Jean-Yves Rouffet, médecin gériatre

Objectifs :

- Permettre aux personnes âgées de **comprendre les effets du vieillissement**, notamment les troubles de l'équilibre et les risques de chute
- **Prévenir les accidents à domicile** en lien avec le Vieillissement



DELPHIS
HABITAT & INNOVATION



emmous
habidocot
Service d'Accompagnement
à la Vieillesse

|| Séance 2 : Quelles adaptations pour son logement

Séance co-animée par DELPHIS, la Conseillère Sociale de l'Agence avec la participation du CCAS

Objectifs :

- **Prévention des risques à domicile** en détaillant des **solutions possibles pour les éviter** (Maison de Prudence)
- Informer les locataires sur les **aménagements possibles de son logement** pour favoriser le maintien à domicile et les démarches à réaliser auprès d'Emmaüs Habitat
- Informer les personnes âgées sur **les services mis à leur disposition** (Ville, bailleur...)



DELPHIS
HABITAT & INNOVATION



emmaüs
habidoc
Habitat Senior Services

|| Séance 3 : Manger bon et équilibré après 60 ans

Séance animée par Caroline Rio, nutritionniste

Objectifs :

- Permettre aux personnes âgées de comprendre les **effets de l'âge sur leurs besoins alimentaires**
- Donner aux personnes âgées les **clés d'une alimentation adaptée et financièrement abordable**, sans chercher à transformer radicalement leurs habitudes alimentaires



DELPHIS
HABITAT & INNOVATION



emmaüs
habidoc
Habitat Senior Services



Hélène Dadou –Sous Directrice des politiques de l’Habitat–Ministère de l’écologie, du développement durable et de l’énergie



Table ronde - Services, vie sociale



©DELPHIS /fglefebvre feb14

Annie de Vivie – Directrice de Age Village



Catherine Grizaud – Responsable de l'Habitat Thématique – Société Dauphinoise pour l'Habitat



Patricia Morand – Conseillère déléguée au social, logement, solidarité – ville de Crolles



Richard Comte – Chargé de mission – Emmaüs Habitat



Premières rencontres

Habitat Senior Services®

S'organiser pour anticiper

Table ronde – Des adaptations techniques simples et pérennes

Anne Saint-Laurent
AGIRC-ARRCO

Eric Malevergne
PACT ARIM

Marc Rodier
Logipays

Jean Diaz
OPAC de l'Oise



Rencontres HSS - Table Ronde adaptations techniques - Anne Saint Laurent - AGIRC ARRCO

AGIRC et ARRCO sont les régimes complémentaires de retraite des salariés du privé, complémentaires principalement à la CNAV et la MSA, représentant à peu près 60 % des foyers.

Nous avons mis en place depuis 5 ans, un socle commun d'actions, commun à l'ensemble des institutions de caisse de retraite (une 10aine et bientôt encore moins)

Comment faire émerger de nouvelles réponses, des nouvelles pratiques en tant que régimes de retraites ? Nous avons mené une réflexion à partir de deux constats : les personnes acceptent peu les NTIC en France ; il faut éviter de sur équiper des logements qui seront reloués à des personnes non destinataire de ces adaptations. **L'idée a été celle d'un partenariat avec les bailleurs sociaux** pour que ces derniers puissent intégrer 20, 30 % de logements adaptés dans leur patrimoine, avec des logements non stigmatisant mais faisant gagner en autonomie.

L'AGIRC ARRCO propose à partir d'une grille d'adaptations à suivre par le bailleur, entre 8 000 et 12 000 euros par logement. En contrepartie de ces financements, il y a un droit de réservation. Aujourd'hui, 7 projets sont en cours de signature.

A propos des NTIC, l'étude réalisée par l'AGIRC ARRCO date d'il y a deux ans donc est certainement pour partie dépassée. Elle consiste à voir comment les personnes appréhendent les NTIC. L'idée était de voir les freins à l'usage et non pas la performance des solutions. Ceci dit, alors que l'on pensait être face à des produits testés ayant techniquement fait leur preuve, nous avons été finalement surpris. Deux outils : 1- prévenant les chutes, 2- détection des chutes. Le problème lors du test a été de voir que ces outils ne fonctionnaient pas bien en milieu ordinaire, qu'ils n'intégraient pas l'usage que les personnes pouvaient en faire. Nous avons donc décidé de ne pas aller plus loin dans ce schéma (NTIC dans le maintien à domicile) mais de poursuivre uniquement en établissement pour bien accompagner l'usage de la performance technologique.

Logements adaptés pour personnes âgées

Procédure d'attribution de subvention aux bailleurs sociaux par les caisses de retraite Agirc et Arcco en contrepartie d'un accès prioritaire dans les logements pour leurs ressortissants

Permettre aux personnes âgées de vieillir chez elles est devenu un véritable enjeu de société. Ce maintien à domicile suppose que le logement soit adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées, tant au niveau du bâti lui-même qu'en ce qui concerne son environnement (proximité des commerces, accessibilité des services, etc.).

L'AGIRC et l'ARCCO ont ainsi décidé, dans le cadre du plan domicile 2010-2013, de développer une politique d'action sociale innovante, facilitant la création et la restructuration de logements adaptés aux besoins des personnes âgées.

L'objectif de cette action est d'organiser des partenariats, entre d'une part les caisses de retraite complémentaire et d'autre part les acteurs de l'habitat social, de manière à contribuer à l'émergence et la mise à disposition de logements adaptés, soit par la création de logements neufs, soit par la réhabilitation de logements anciens.

Voici les 7 étapes de la procédure d'attribution de la subvention :

1. La demande de subvention par le bailleur

Le dossier de demande de subvention comportant les éléments techniques et administratifs doit être adressé par le bailleur au Comité régional dont dépend la domiciliation du projet. Le Comité régional centralise la demande pour l'ensemble des caisses de retraite complémentaire Agirc et Arcco.

2. L'examen et l'avis du Comité régional

Le Comité régional évalue le projet selon une procédure spécifique ; l'analyse de l'offre est réalisée sur la base d'un cahier des charges. Il dispose de trois mois à réception du dossier complet pour examiner le projet de demande de subvention. Le Comité régional rend un avis, favorable ou défavorable, sur la base d'un recueil d'informations unique. Il est l'interlocuteur privilégié pour le demandeur : il l'informe des modalités du partenariat et de la contrepartie souhaitée (accueil prioritaire dans le logement).

3. La réponse du Comité régional

Le Comité régional, après étude du dossier, informe par écrit le bailleur de sa décision. Celle-ci peut être positive ou négative :
– dans le cas d'une réponse positive, le Comité régional confirme son accord de principe sur la participation financière et définit le montant unitaire de la subvention proposée par logement,
– dans le cas d'une réponse négative, le Comité régional informe le bailleur que sa demande est rejetée.

4. L'acceptation de la proposition par le bailleur

Le demandeur doit renvoyer au Comité régional son accord écrit sur :
– les termes de la convention type,
– le nombre de logements proposés,
– les modalités de participation(s) financière(s) proposée(s).



5. La diffusion du projet au niveau national

A réception du courrier d'accord du demandeur, le Comité régional diffuse le projet à l'ensemble des caisses de retraite complémentaire Agirc et Arcco.

6. L'engagement financier des caisses de retraite Agirc et Arcco

Les caisses de retraite complémentaire Agirc et Arcco qui souhaitent soutenir le projet contactent directement le demandeur pour contractualiser avec lui. Cette contractualisation donne lieu à la signature d'une convention, selon le modèle type présenté préalablement au bailleur par le Comité régional.

La durée de la convention est fixée à 10 ans à partir de la mise à disposition des logements.

7. La procédure de veille et de suivi

Elle a pour objectif de veiller au respect des engagements pris sur toute la durée de la convention. Le suivi est réalisé par le Comité régional selon une procédure mutualisée pour l'ensemble des caisses de retraite complémentaire Agirc et Arcco.

Elle comporte :

- une visite à la livraison du logement,
- un recueil d'informations annuel sur les attributions de logements,
- une enquête de satisfaction annuelle auprès de résidents.

Résumé des principales étapes

1. Demande de subvention adressée par le bailleur au Comité régional
2. Examen du dossier par le comité régional : instruction et détermination de la subvention
3. Réponse positive ou négative au bailleur
4. Acceptation de la proposition par le bailleur
5. Diffusion du projet au niveau national à l'ensemble des institutions Agirc et Arcco
6. Engagement financier des caisses de retraite Agirc et Arcco : signature des conventions
7. Procédure de veille et de suivi assurée par le Comité

Pièces à fournir par le bailleur dans le cadre d'une demande de subvention

CREATION RENOVATION	CREATION (uniquement) RENOVATION (uniquement)
<ul style="list-style-type: none">• Dossier de demande de subvention dûment complété et signé• Copie des statuts en vigueur du propriétaire et/ou du gestionnaire• Dernier rapport annuel d'activités• Compte d'exploitation sur les deux dernières années• Liste renseignée des adaptations du logement selon la grille d'analyse du cahier des charges Agirc-Arcco• Plan des appartements dédiés au logement adapté• Chiffrage prévisionnel du coût différentiel lié à l'adaptation des logements	<ul style="list-style-type: none">• Copie du permis de construire• Autorisation nécessaire à la réalisation des travaux• Etat des logements à équiper (occupés ou vacants)• Dans le cas d'un logement occupé : qualité et durée de prise en charge de l'occupant pendant la période de travaux

Avec l'Agirc et l'Arcco, les groupes de protection sociale agissent pour une action sociale solidaire • AG2R LA MONDIALE • AGRICA • APICIL • AUDIENS • B2V • CREPA • HUMMANIS • IRECM • RRP AUTO • KESIA • LOURMEL • MALAKOFF MEDERIC • PRO BIP • REUNICA



Table ronde patrimoine- Eric Melevert –Fédération des PACT

Les PACT regroupe une centaine d'associations en France. Premier opérateur national dans ce domaine. Nous avons commencé dès les années 60, nous intervenons auprès des personnes âgées. Depuis les années 90, nous avons apporté nos compétences aux bailleurs sociaux par le biais de partenariats pour entrer dans une mise en accessibilité à moyen long terme du parc.

3 types de vision PACT

>Les situations de pauvreté visent :

- la faible capacité de financer les travaux,
- d'entretenir le logement,
- à payer les charges de ces logements (baisse de retraite, parcours en dents de scie, revalorisation des retraites).

>Les situations de fragilité visent :

- La perte d'autonomie (chute à domicile, maladies dues au vieillissement). Il faut alors adapter le logement
- L'isolement social
- la perte de capacité de décision (curatelle, tutelle), ce qui pose la question du comment faire avec les mandataires sociaux pour engager des travaux
- L'inter génération subie (accueil des enfants âgés qui n'ont plus les moyens de vivre seuls ou la non décohabitation)
- Les personnes handicapées vieillissantes souhaitant vivre dans le parc de logement habituel
- Le statut de locataire (du parc privé notamment pour arriver à faire adapter le logement)

>Les situations de vulnérabilité :

- Les personnes habitant dans les sites liés aux risques industriels et inondation. La question des travaux obligatoires et ceux souhaitables au maintien à domicile.

Les réponses PACT

>Adaptation-accessibilité

- Aménagements préventifs : Prévention des chutes, isolement social, sécurité dans le logement. Ça commence à prendre mais c'est très lent. Peu d'anticipation de la part des seniors.
- Aménagements curatifs : sont le principal enjeu jusqu'à présent. Les personnes en situation d'avoir chuté plusieurs fois revenant de l'hôpital, il faut agir vite. Ça coûte moins cher de faire du préventif que du curatif, or l'intervention d'urgence doit être possible.

>Précarité énergétique

- Permettre aux seniors de passer les périodes hivernales et de canicule sans danger et infort majeur.
- Maîtrise des charges

>Insalubrité

- L'insalubrité revient sur le terrain : il faut faire de la remise aux normes, dégradés, vétustes mais aussi dangereux
- Le mauvais usage du logement : facteur de dégradation important.

Innovation PACT

1. Accompagnement au projet des personnes fragiles. Expérience en partenariat avec l'UNAF, l'UNAPEI, CNAP qui gèrent 70% des mesures juridiques sur la question de l'habitat. Nous avons mis des démarches u point entre mandataires et équipes techniques pour traiter de l'habitat insalubre.
2. Détection des situations de fragilité. Expérience en partenariat avec l'ADMR, pour savoir comment on en fait des détecteurs de mal logements dans les interventions à domicile. Expérimentation dans 3 départements.
3. Dispositif PARL. Expérimentation du ministère écologie, intervention sur 8 sites pour mener à bien les travaux dans le cadre des PPRT.
4. Ville et H. Expérimentation sur l'accessibilité menée avec plusieurs bailleurs HLM.
5. Sensibilisation au vieillissement des personnes elles-mêmes.
6. Troupe de théâtre met en scène les chutes à domicile (FOLEAL)
7. Partenariat DELPHIS sur le label HSS
8. Partenariat NEOLIA pour confier des missions de maîtrise d'œuvre
9. ADALOGIS sur 10 départements pour permettre le parcours résidentiel, recensement de plus de 5000 logements.



Contexte

A l'OPAC de l'Oise

L'oise :

Un département des plus jeunes de métropole :

< 20 ans = 27 % pop de l'Oise (25% en France).

L'Oise = 7ème départements plus jeune de France et 2ème de Province.

- taux de natalité élevé,
- attractif pour les familles,

2011-2026 = vieillissement de la population important

+ 65 ans = + 40 000 personnes (↔ville de Compiègne).

Contexte

A l'OPAC de l'Oise

Les ménages âgés de 65 ans et plus dans le parc social

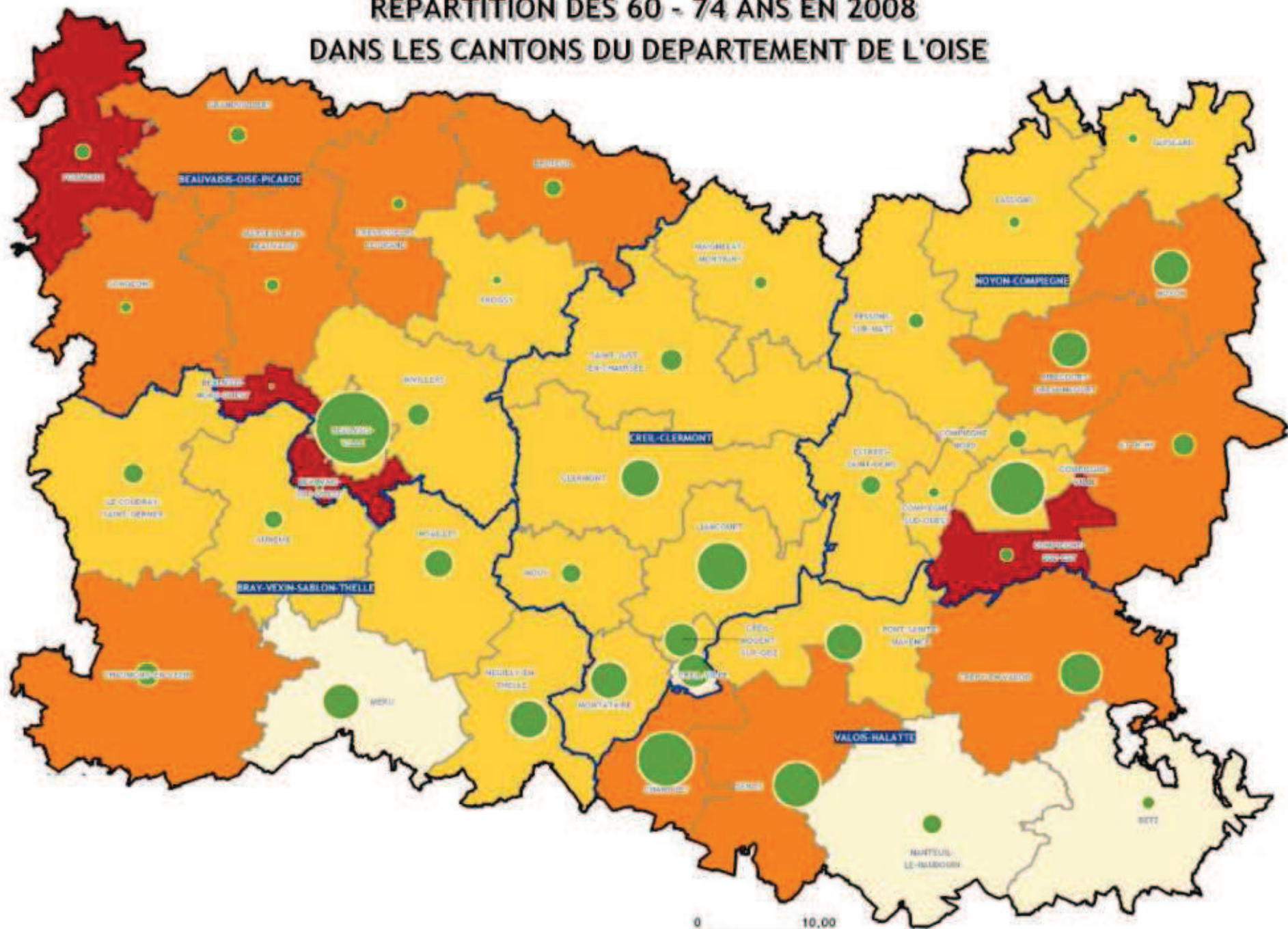
⇒ A l'Opac de l'Oise, près d'un locataire sur 5 est âgé de 65 ans et plus

Commune de l'OPAC de l'Oise	Nb de logements occupés	65 ans et +	% des 65 ans et plus	60-79 ans	% des 60-79 ans	80 ans et +	% des 80 ans et plus
Argentine	2052	337	16%	255	12%	82	4%
Clermont	2004	309	15%	224	11%	85	4%
Crépy-en-Valois	1634	301	18%	217	13%	84	5%
La Victoire	2940	744	25%	520	18%	224	8%
Méru	2756	381	14%	259	9%	122	4%
Nogent-sur-Oise	1953	350	18%	276	14%	74	4%
Noyon	1701	256	15%	191	11%	65	4%
Pont Ste Maxence	1529	302	20%	225	15%	77	5%
Royallieu	2863	460	16%	315	11%	146	5%
Saint Jean	1523	350	23%	203	13%	87	6%
Saint Lucien	2151	433	20%	323	15%	110	5%
Senlis	2364	494	21%	341	14%	153	6%
Total	25470	4717	19%	3409	13%	1308	5%

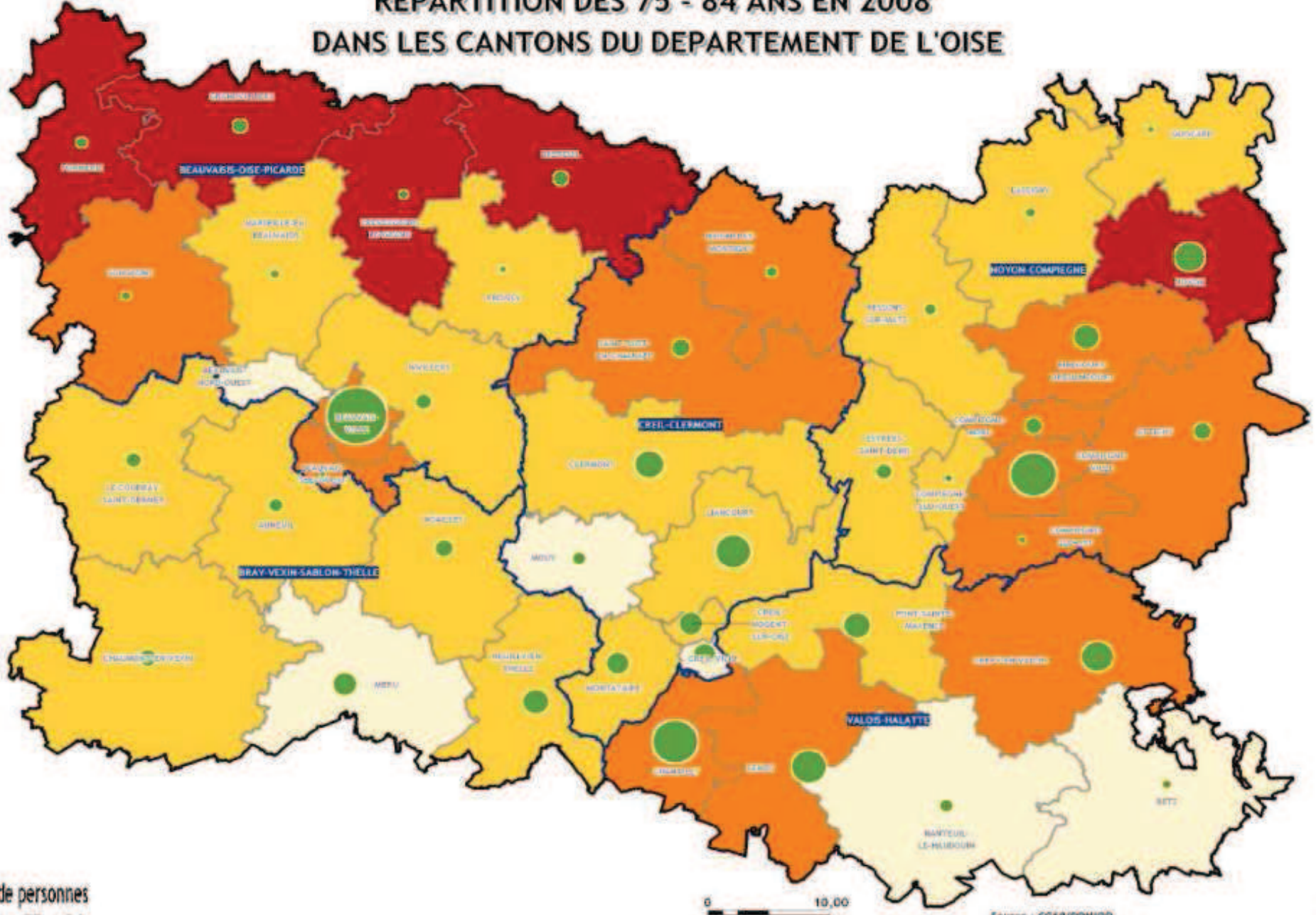
Source : Enquête OPS au 31-12-2007

- Phénomène de vieillissement : antennes de la Victoire, Saint-Jean, Senlis
- Phénomène de gérontocroissance : Royallieu, Méru

REPARTITION DES 60 - 74 ANS EN 2008 DANS LES CANTONS DU DEPARTEMENT DE L'OISE



REPARTITION DES 75 - 84 ANS EN 2008 DANS LES CANTONS DU DEPARTEMENT DE L'OISE

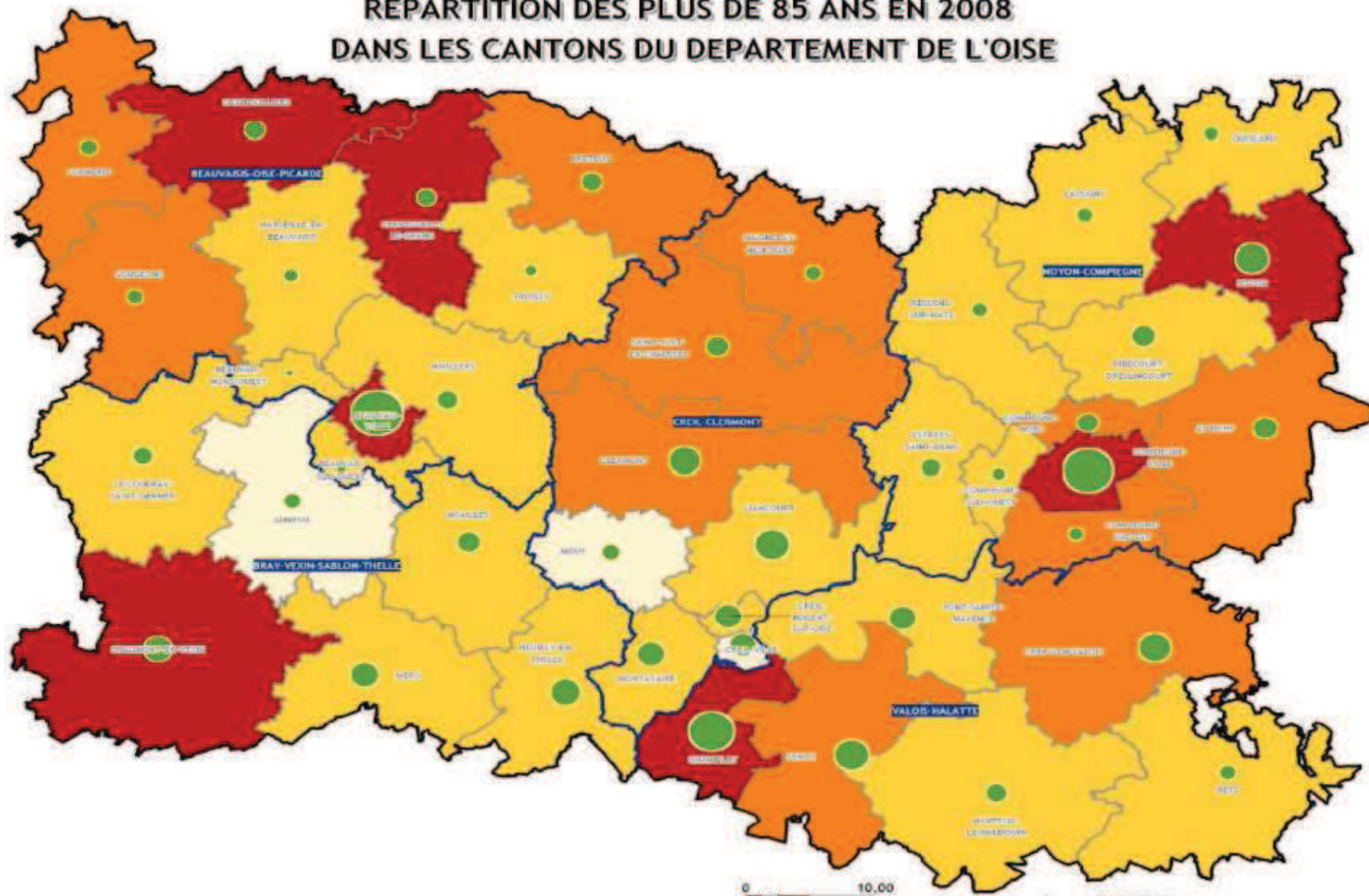


re de personnes

0 10,00

Echelle : 1:100 000

REPARTITION DES PLUS DE 85 ANS EN 2008 DANS LES CANTONS DU DEPARTEMENT DE L'OISE

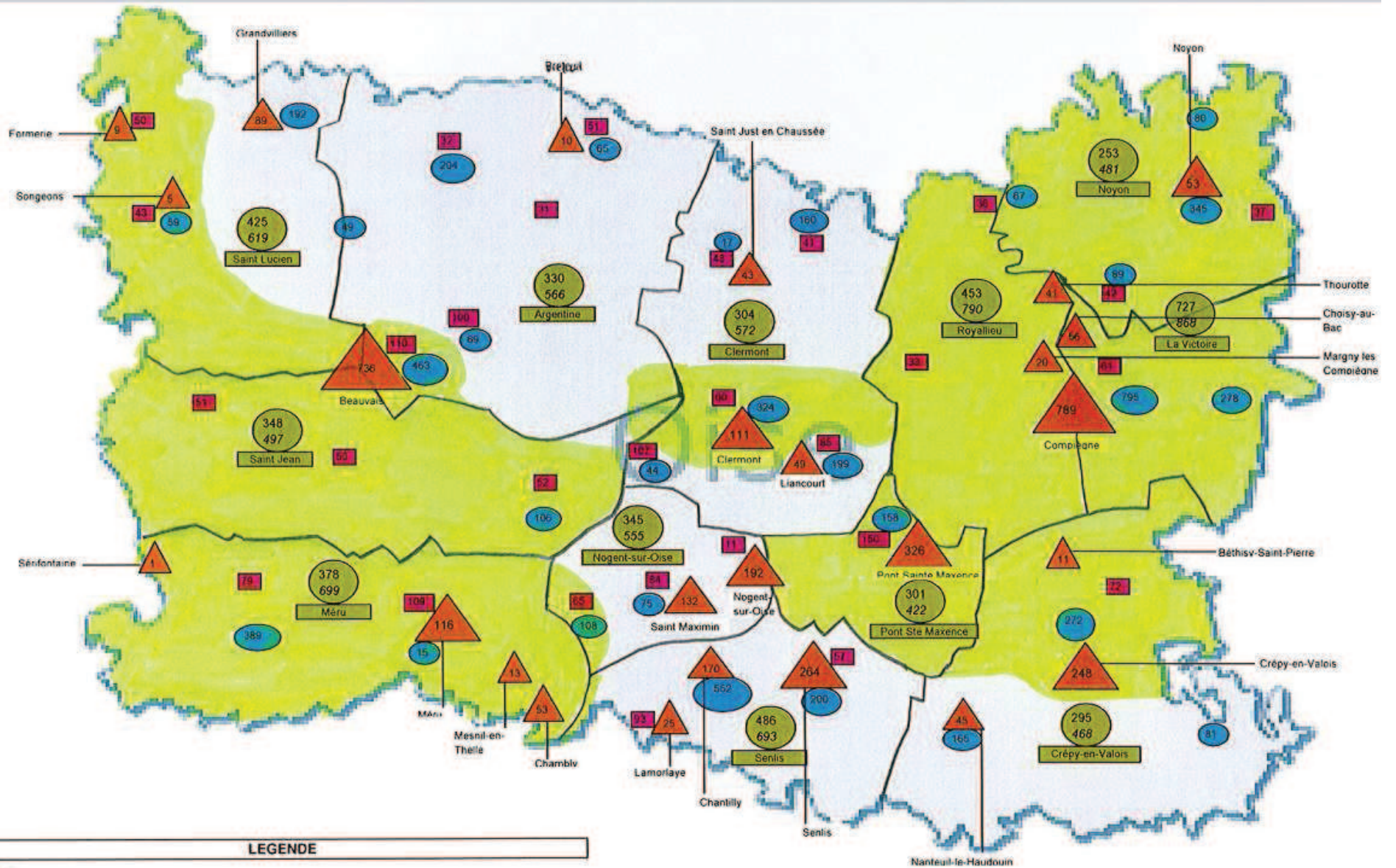


➤ 10 communes concentrent les trois quarts de ces ménages de 65 ans et plus







- Beauvais
- Clermont
- Compiègne
- Crépy-en-Valois
- Méru
- Nogent/Oise
- Noyon
- Pont Sainte Maxence
- Senlis



- 2 villes, Compiègne et Beauvais concentrent 41% de la clientèle âgée de 65 ans et plus :
- Compiègne** : la Victoire avec 1 ménage sur 4 âgé de 65 ans et plus représentant 744 ménages.
- Beauvais** : Saint Jean et Saint Lucien qui totalisent 783 ménages âgés de 65 ans et plus.



LEGENDE

-  nombre de logements HSS par commune dans 10 ans (programmation patrimoine existant)
-  ménages de 65 ans et plus par antenne
-  nombre de places en EHPA
-  nombre de places en EHPAD
-  territoires d'intervention des SSIAD
-  territoires d'intervention des Relais Autonomie des Personnes



A l'OPAC de l'Oise

2- La stratégie de l'OPAC de l'Oise

A l'OPAC de l'Oise

Tri patrimonial / choix stratégiques

- ❖ Public cible : les + **65 ans**
- ❖ Bon environnement de services (ex communes de de Thiverny et de Cires les Mello sont exclues)
- ❖ 3 types de logements:
 - dans le parc ancien : « **HSS autonomes** »
 - dans le neuf : « **HSS perte d'autonomie** »
 - dans le neuf : **Handicap**

- ❖ Répartition = **1/3 neuf - 2/3 existant**

- ❖ **40% maximum** de logements HSS par bâtiment
- ❖ **2^{ème} étage** sans ascenseur maximum
- ❖ **T2-T3**

- ❖ **CAS de réhabilitation** : procédure ISO 9001
 - ↳ Réunion en interne pour identifier le patrimoine visé
 - ↳ Choix des logements par immeuble effectué
 - ↳ Concertation auprès des locataires par service de prévention sociale(tous y compris non cibles)
 - ★ soit labellisation acceptée,
 - ★ soit mutation interne (permutation dans le même immeuble)

A l'OPAC de l'Oise

Aujourd'hui

- ❖ **9000 logements** sont répertoriés « adaptables »
- ❖ **Objectif** : répondre de moins en moins aux demandes individuelles grâce à une offre développée à travers les opérations de réhabilitation.

Programmation

❖ Par an :

250 logements adaptés HSS (60 neuf – 140 existant)
+ Réponses aux demandes individuelles

❖ Dans 10 ans :

2000 logements HSS dans l'ancien
500 logements HSS dans le neuf

❖ Toutes les antennes sont concernées :

- 1- **Nogent sur Oise** : 98 logements dans le cadre des réhabilitations du PRU en 2012
157 logements dans des bâtiments dotés d'ascenseur 50 logements sur le patrimoine restant.
- 2- **Argentine, St Jean, St Lucien, Crépy en Valois...** (détails page 16 note cadrage)

A l'OPAC de l'Oise

Création d'un comité de pilotage HSS:

Ce Comité de Pilotage a pour mission de valider l'ensemble des propositions concernant la mise en place du label Habitat Senior Services : choix patrimonial et financement, programmation, modes de gestion et d'attribution, communication institutionnelle et auprès des locataires, formation.

Le Comité de pilotage a lieu tous les 6 mois.

- ↳ Direction de l'Administration Locative
- ↳ Direction de l'Aménagement
- ↳ Direction Clientèle
- ↳ Direction du Développement
- ↳ Direction du Développement Social
- ↳ Direction Financière
- ↳ Direction Informatique
- ↳ Direction Juridique
- ↳ Direction du Patrimoine et des Investissements Immobiliers
- ↳ Direction des Ressources Humaines et de la Communication

A l'OPAC de l'Oise



Création d'un comité technique HSS:

Définir et de valider l'ensemble des procédures de maîtrise d'ouvrage et de gestion locative concernant l'application du label.
Il est tenu tous les 3 mois.

Le Directeur du Développement Social (DDS) : chargé spécifiquement de l'adaptation du patrimoine pour les personnes âgées et handicapées.

La Coordinatrice Autonomie et Handicap (DDS) : Référent label HSS: chargée de la coordination et de l'animation globales du label.

Le Responsable Unité Construction Contentieux / Plan Stratégique du Patrimoine (DPII) : Référent technique pour l'ensemble du label et plus particulièrement sur le patrimoine existant.

Monteur d'opération (DD) – Référent technique sur le patrimoine neuf.

L'Adjointe au Directeur Clientèle (DCLI) : respect de la procédure et gestion des difficultés.

Le Responsable des Activités des Antennes (DCLI) : animation du label au niveau des antennes, appui technique, vérification au quotidien du suivi des procédures et amélioration des procédures.

Les responsables d'antenne (DCLI) : chargés de faire vivre le label au quotidien sur leurs territoires respectifs.

Le Responsable Contrôle Interne – Qualité ISO (DG).

La Responsable Unité Prévention Sociale (DDS), représentée par **la Responsable Etudes et Enquêtes Sociales (DDS)** : coordination des enquêtes, production d'études spécifiques au label et amélioration des procédures.

La Responsable Entretien Gestion Technique (DAL).

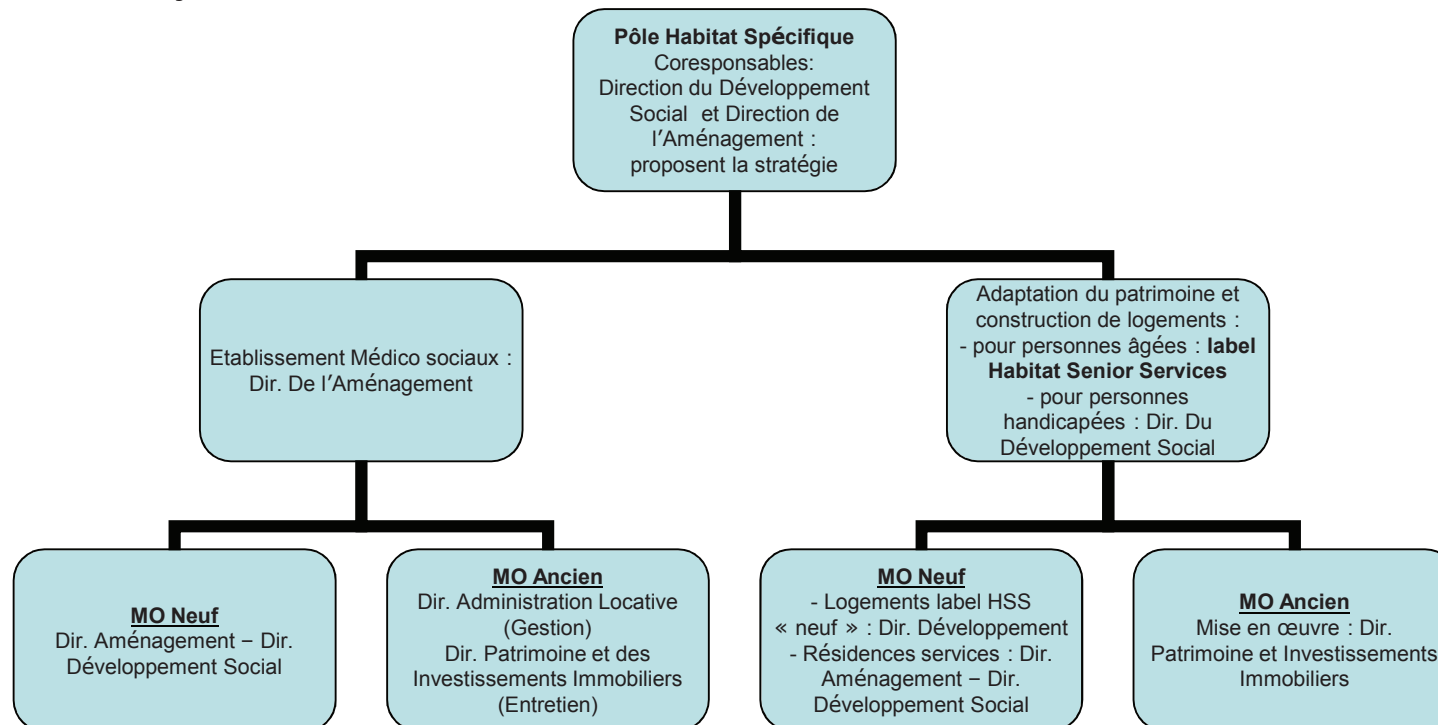
Le Chef de projet, études informatiques (DSI).

La Responsable Service Communication (DRHC).

A l'OPAC de l'Oise

Création du pôle HABITAT SPECIFIQUE :

Répondre à l'évolution des problématiques liées aux besoins des populations spécifiques :
 personnes âgées,
 personnes handicapées,
 personnes « fragiles socialement », (Hébergement, habitat adapté, foyer relevant de la justice ou de l'enfance),
 étudiants et jeunes travailleurs.



A l'OPAC de L'OISE

➤ Le financement :

L'adaptation du patrimoine ancien au Label HSS sera financé **par le biais de l'exonération de la TFPB** pour la plus grande partie des travaux effectués, exception faite des certains travaux connexes, non pris en charge par les services fiscaux.

Dans le patrimoine neuf, l'organisme prendra en charge sur ses **fonds propres** le surcoût généré par le Label.

De plus, l'OPAC de l'Oise pourra demander des financements à la **CARSAT** pour des logements neufs dont l'opération sera entièrement consacrée à des personnes âgées, ou aux caisses de retraite pour des opérations mixtes (logements HSS + logements familiaux), aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, sur la base d'un cahier des charges à respecter.

L'OPAC de l'Oise sollicitera le **Conseil Général** de l'Oise lorsque l'exonération de la TFPB ne sera pas possible.

➤ Politique de loyers après adaptation :

Aucune augmentation spécifique de loyer ou de charges ne sera appliquée aux locataires des logements labellisés HSS.



LogiPays en chiffres

6 700 logements et foyers

109 communes

département du **Calvados**





LogiPays en chiffres

75 % de logements familiaux **individuels**

Patrimoine rural ➡ 13%

Patrimoine rurbain – urbain ➡ 87%





LogiPays en chiffres

341 logements en construction neuve

225 logements en réhabilitation
thermique et amélioration

35% des loyers affectés
à l'entretien - réhabilitation



Stratégie globale de LogiPays

Responsabilité Sociétale de L'Entreprise



Stratégie globale de LogiPays

Qualité de service



Stratégie globale de LogiPays

Maîtrise des charges

The logo for OptiCharges, featuring the word "OptiCharges" in a bold, sans-serif font. "Opti" is in black and "Charges" is in white, both set against a blue rectangular background. A registered trademark symbol (®) is located at the top right of the word "Charges".

OptiCharges®

Stratégie globale de LogiPays

Stratégie sociale et patrimoniale





Réponse

aux enjeux de
notre actionnaire de référence

à une spécificité régionale :
vieillesse de la population logée



Vous habitez un logement
Habitat Senior Services



Réponse quantitative
au niveau des attentes
des locataires

→ produire des logements HSS en masse

sur l'ensemble du territoire

sans stigmatiser des programmes spécifiques

avec des logements « réversibles »



Réversibilité des logements : adaptables à la demande dans le temps



Pré-labellisés en masse

Labellisés à la demande

Du côté opérationnel ...

Adaptation des cahiers des charges

logements neufs :

↳ 100% de pré-labelisés

logements réhabilités :

↳ 20% de pré-labelisés au minimum

suppression des baignoires, parties communes aux normes,
électricité et plomberie aux normes



A ce jour ...

En service

42 logements pré-labellisés

68 logements labellisés

74 logements adaptés PMR / handicapé



A ce jour ...

En chantier

260 logements pré-labellisés
en neuf et/ou en réhabilitation
soit 49 % des chantiers en cours





A 5 ans ...

Environ 20% des logements

Pré-labellisés – labellisés

sachant que 27% des locataires logés

ont + de 65 ans



SA d' HLM du Calvados - Une Entreprise Sociale pour l'Habitat

7 rue Daniel Huet

14052 Caen cedex 4 Tél : 02 31 30 25 25

www.logipays.com



MERCI DE VOTRE ATTENTION



Anne Saint Laurent – Directrice de l'action sociale AGIRC ARRCO



Eric Malevergne –Chargé de mission Politiques spécifiques -Fédération des PACT



Jean Diaz – Directeur du développement social - OPAC de l'Oise



©DELPHIS /fglefebvre feb14

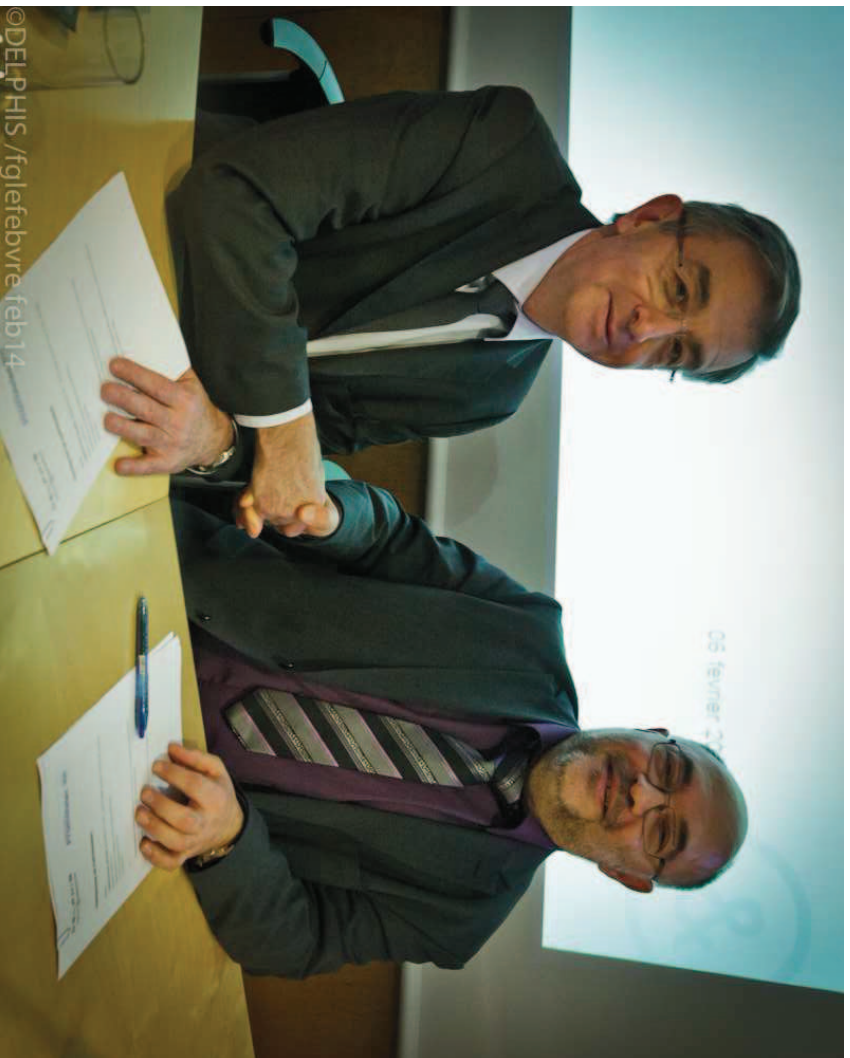
Marc Rodier – Directeur Logipays



Table ronde - Adaptations techniques simples et pérennes



Participants



Signature accord PROMOTELEC / DELPHIS
Claude Descombes – Francis Déplace