

RÉFÉRENTIEL HABITAT SÉNIORS





LES PRINCIPAUX ENJEUX

Face au vieillissement grandissant de la population, les enjeux liés à l'adaptation de notre patrimoine et de nos services sont multiples. La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Elle dispose dans son article 1^{er} que l'adaptation de la société au vieillissement est un impératif national et une priorité de l'ensemble des politiques publiques de la nation. Elle donne la priorité au domicile, impliquant une attention particulière à la prévention et à l'aménagement des logements des séniors.



« Emilie du Châtelet », 1^{er} habitat accompagné pour séniors initié par le Conseil départemental 54 et réalisé par mmH à Cirey-sur-Vezouze

LE CONTEXTE

Une augmentation constante du vieillissement de la population française (source Insee)

Au 1^{er} janvier 2020, les personnes âgées d'au moins 65 ans représentent 20.5 % de la population, contre 20.1 % un an auparavant et 19.7 % deux ans auparavant. Leur part a progressé de 4.7 points en vingt ans.

Le vieillissement de la population s'accélère depuis 2011, avec l'arrivée à 65 ans des générations nombreuses nées après-guerre. Entre 2000 et 2020, la hausse est de 2.4 points pour les habitants âgés de 75 ans et plus, qui représentent près d'un habitant sur dix au 1^{er} janvier 2020.

Selon les prévisions de l'INSEE, au 1^{er} janvier 2050, en supposant que les tendances démographiques récentes se maintiennent, la France métropolitaine comptera 70 millions d'habitants et un habitant sur trois sera âgé de 60 ans et plus, contre un sur cinq en 2005, avec une augmentation particulièrement forte pour les

personnes âgées de 75 ans et plus.

Un taux de rotation annuel moyen qui diminue chez les locataires âgés de plus de 65 ans : plus de 60 % d'entre eux sont présents depuis au moins 10 ans.



La population entrant en établissement est de plus en plus âgée : l'âge moyen est de plus de 84 ans.

De ce fait, 90 % des personnes âgées de plus de 75 ans vivent à leur domicile.

Les ressources des retraités sont en moyenne assez faibles et le parc HLM est attractif pour ce type de population.

Les locataires en situation de perte d'autonomie devraient représenter 6 à 8 % à l'horizon 2025 et la majorité d'entre eux se maintiendra à domicile (70 % : source USH).

STRUCTURATION D'UNE DÉMARCHE EN INTERNE

L'augmentation du vieillissement est également une réalité à laquelle les bailleurs sociaux sont confrontés

A l'échelle du Grand Est, 26 % des locataires sont âgés de plus de 65 ans (soit 79 600 occupants : source OPS 2018). Par ailleurs, au 31 décembre 2019, 10 % des demandeurs de logement social dans le Grand Est sont âgés de 65 ans et plus.

mmH n'échappe pas à cette tendance de vieillissement de ses locataires : 24.1 % des locataires sont âgés de 65 ans et plus (3303 occupants).

mmH met en place une démarche d'accompagnement au vieillissement au profit de ses propres locataires ainsi qu'à celui des ménages qui souhaitent accéder à un logement dans son patrimoine. L'entreprise a fait le choix de réserver prioritairement cette démarche aux personnes âgées de 75 ans et plus. Cela concerne environ 10 % des locataires présents dans le patrimoine en 2020.

Ce choix peut être dicté par une étude récente de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) qui affirme que :

- à 65 ans, l'espérance de vie sans incapacité augmente en France et est supérieure à la moyenne européenne
- à 65 ans, une femme peut espérer vivre encore 11 années et demie sans incapacité et 18 années et demie sans incapacité sévère
- au même âge, un homme peut encore espérer vivre 10 ans et 4 mois sans incapacité et 15 ans et 7 mois sans incapacité sévère

Animation à la résidence Stéphane Hessel, Villerupt



CADRE DE LA DÉMARCHE

Une identification des quartiers à cibler en priorité à travers cinq critères principaux, qui répondent aux exigences d'obtention du Label Habitat Senior Services ® (label HSS).

Une analyse de l'occupation à l'échelle de l'organisme permettant d'identifier les sites à enjeux : pourcentage de locataires âgés de 75 ans et plus, sous occupation accentuée, locataires logés en étage dans des bâtiments dépourvus d'ascenseurs

Un recensement des demandes de logements, des mutations et des attributions par commune, ciblé sur les personnes âgées de 75 ans et plus

Une analyse de l'offre par quartier : QPV, hors QPV, typologies, présence ou non d'ascenseur, nombre d'étages par bâtiment

Une analyse du bâti : actions inscrites dans le PSPGS : constructions récentes ou en projets par quartier, dans la commune et dans les communes avoisinantes, les réhabilitations récentes ou à venir, le niveau d'entretien des bâtiments

Un recensement des services de proximité et les modalités de déploiement de ces services :

- personnel mmH (agences, régisseurs, gardiens d'immeubles)
- réseaux de transports, commerces, services médicaux
- services proposés par les partenaires (CCAS des communes, services sociaux du département, réseau associatif)



Résidence L'Eau Vive à Frouard, à destination des séniors

LES 4 AXES PRINCIPAUX DU RÉFÉRENTIEL HABITAT SÉNIORS

- Les actions conduites en matière d'offre nouvelle
- Les actions conduites dans le patrimoine existant
- Les services développés à destination des séniors
- La traçabilité des logements dans le système d'information

Les actions conduites en matière d'offre nouvelle

Poursuivre le déploiement des résidences accompagnées entièrement dédiées aux séniors, sur les 6 territoires, en partenariat avec le Conseil départemental.

Poursuivre la production de résidences séniors, en partenariat avec les collectivités territoriales et en fonction des opportunités foncières, sur l'ensemble du département (location et accession).

Intégrer une dimension intergénérationnelle dans l'offre nouvelle « classique » en réservant une part de logements aux séniors, soit dans le cadre de la demande nouvelle, soit pour favoriser la mobilité résidentielle des locataires du parc de mmH.



Tomblaine, Le Diapason, résidence à destination de séniors et crèche Frimousse en rez-de-chaussée. Exemple d'aménagement mixte avec équipements techniques



Les résidences pour séniors Winston Churchill à Jœuf,
19 maisons de plain-pied à proximité des commerces.

Les principaux critères à prendre en compte dans le choix des programmes neufs sont les suivants :

- une demande forte dans la commune (nouvelle demande ou mutation)
- une proportion importante de séniors (moyenne mmH : 9,9% de + de 75 ans)
- présence de services de proximité : transports, commerces, services à la personne, réseaux associatifs.
- sur la base de ces critères, mmH propose d'inscrire un pourcentage de logements adaptés dans le programme général permettant le maintien des séniors à domicile avec les priorités suivantes :
 - Typologie offre : T2 - T3 rdc ou bas étages.
 - Travaux : douches, volets roulants électriques, entre bailleurs, portes, éclairage des halls et des paliers.
 - Places de parkings proches des entrées réservées aux séniors.
 - Répartition PLUS - PLAI (solvabilisation des séniors isolés dans des T2)

Une plaquette d'information, spécifiquement dédiée aux séniors, sera réalisée en amont de chaque livraison d'un programme neuf.



Sur le territoire de Villerupt-Thil, la résidence Stéphane Hessel est un concept de résidence accompagnée pour séniors composée de 18 pavillons et une salle commune. Une initiative du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle en partenariat avec mmH, le CAPS et la Carsat Nord-Est.

Les actions conduites dans le patrimoine existant

Opérations de réhabilitations globales et énergétiques inscrites au PSPGS

- Procéder à une analyse de l'occupation sociale du quartier concerné en amont de la réhabilitation
- Analyser les demandes de logement et de mutations dans la commune et le quartier exprimées par les seniors
- Inscrire un pourcentage de logements adaptés dans le programme général identique à celui fixé dans le cadre de l'offre nouvelle et définir un référentiel travaux spécifique aux seniors
- Etablir un plan de communication spécifique aux seniors : une plaquette d'information sur la réhabilitation de chaque programme

Opérations de maintenance soutenue et commerciale inscrites au PSPGS

- Analyser l'occupation sociale, la demande et les mutations
- Définir un référentiel travaux spécifiques : remplacement baignoires par douches, volets roulants motorisés, barres d'appui...
- Déterminer pour chaque site un pourcentage de logements à traiter en fonction de la rotation dans le quartier et des caractéristiques de la demande et des mutations

Pérenniser les travaux de la commission interne à mmH dénommée "Commission Aménagement Logement Adapté au Handicap" par une approche individualisée des demandes de travaux d'adaptation exprimées par les locataires afin de favoriser le maintien à domicile des seniors

- Un budget moyen annuel de 150 K€. 40 à 50 logements bénéficiant de travaux d'adaptation chaque année

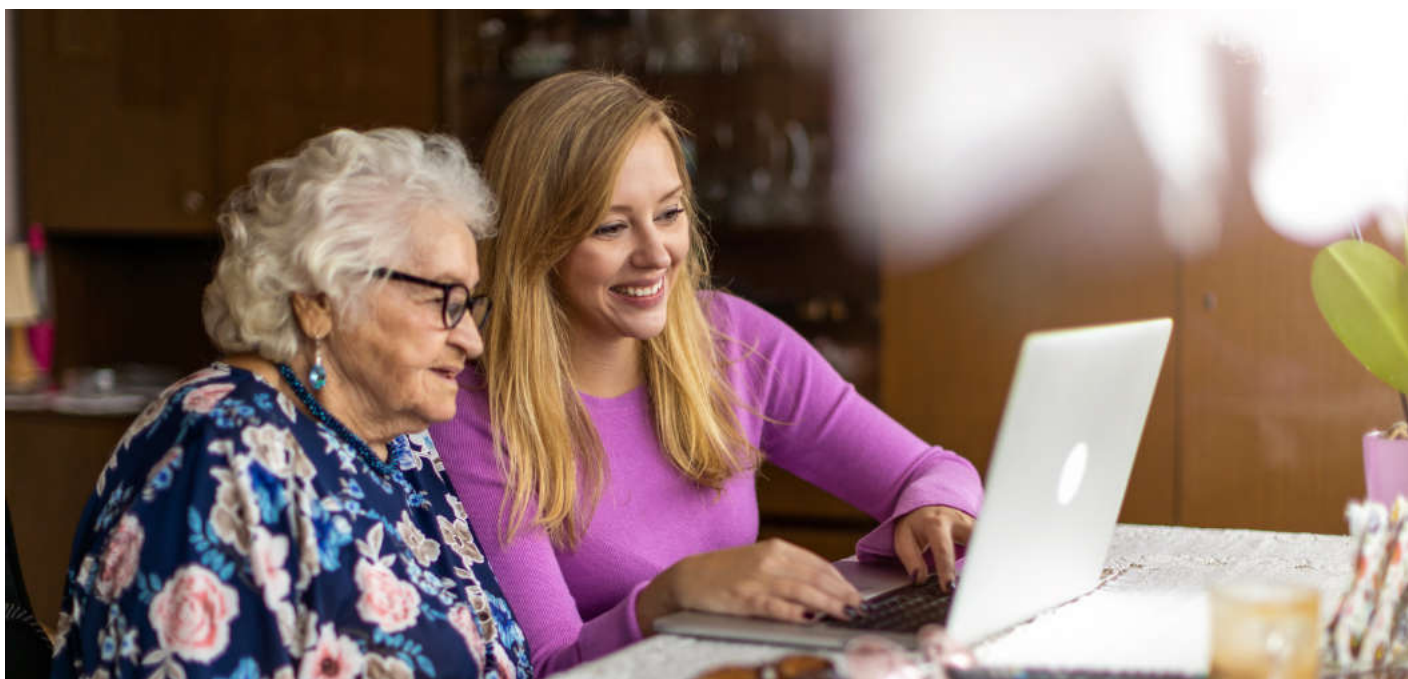
Les services développés à destination des seniors

Services propres à mmH

Un réseau de proximité structuré autour de cinq agences qui prennent en charge la maintenance technique du patrimoine en lien avec les entreprises, qui gèrent les problèmes quotidiens rencontrés par les locataires par le biais de personnels formés (responsables d'agences, responsables de sites, agents de gestion locative, gestionnaires techniques de patrimoine, chargés de travaux, gérants et gardiens d'immeubles, régisseurs, agents d'entretien) et qui développent et entretiennent des relations partenariales avec les collectivités locales, les réseaux associatifs et d'autres partenaires

Un traitement prioritaire des demandes de logements et des demandes de mutation favorisant un parcours résidentiel des seniors de 75 ans et plus avec une attention particulière pour les situations de sous occupation et celles des locataires logés en étages dans des bâtiments sans ascenseur

Des contacts téléphoniques ou physiques personnalisés avec les seniors, assurés régulièrement (2 fois par an) par les personnels de proximité, identifiés dans chaque agence. Cet entretien de courtoisie, formalisé à partir d'un socle commun pour l'ensemble des agences, porte sur le logement, les services et le lien social et permet d'identifier les situations de fragilité



Développement d'un partenariat

Par la mise en place de conventions

Convention avec l'Office d'Hygiène Sociale de Lorraine (OHS) ayant pour objet de mettre à la disposition des personnes en situation de vulnérabilité ou en perte d'autonomie, l'expérience des parties permettant de garantir l'autonomie des séniors en vue d'assurer leur maintien ou leur retour à domicile

Partenariat à rechercher avec la CARSAT Nord/Est ayant pour objectif la prévention de la perte d'autonomie des locataires du parc social, portant sur des aides à la construction, à la réhabilitation, à des travaux dans des logements individuels favorisant le maintien dans le logement des séniors ainsi que des mesures d'accompagnement pour lutter contre l'isolement

En s'appuyant sur les équipes dédiées qui sont portées par le Conseil départemental 54

Le CD gère la répartition des centres locaux d'information et de coordination gérontologique par bassin d'habitat (CLIC). Les équipes sont formées pour être le relais avec les partenaires qui créent du lien et qui apportent des services aux séniors : services à domicile, portage de repas, orientation vers l'ADMR...

Avec d'autres organismes qui développent des services spécifiques à destination des séniors :

Par exemple l'association « au bout du fil » : ateliers numériques portant sur des thèmes divers : le sommeil, la mémoire, l'alimentation, appels de convivialité...



La traçabilité des logements dans le système d'information

Référencer les logements en résidences accompagnées et en résidences seniors dans le système d'information

Assurer une traçabilité des logements adaptés du patrimoine existant dans le système d'information

Scinder le patrimoine concerné en trois catégories distinctes. Ces trois catégories permettront d'alimenter et de mettre à jour le fichier conjoint ARELOR-UES, mis en place pour faciliter le rapprochement de l'offre et de la demande.

1^{ère} catégorie

Logements accessibles au sens de la loi du 11 février 2005. Cela concerne tous les logements ayant un permis de construire > 1^{er} janvier 2007 (logements en rdc et logements en étages uniquement si desservis par un ascenseur).

Logements accessibles au sens de la loi du 11 février 2005 qui disposent d'aménagements allant au-delà de la loi de 2005.

Les aménagements apportés (ex : douches extra-plates, volets motorisés, WC surélevés...) sont renseignés de façon précise.

2^{ème} catégorie

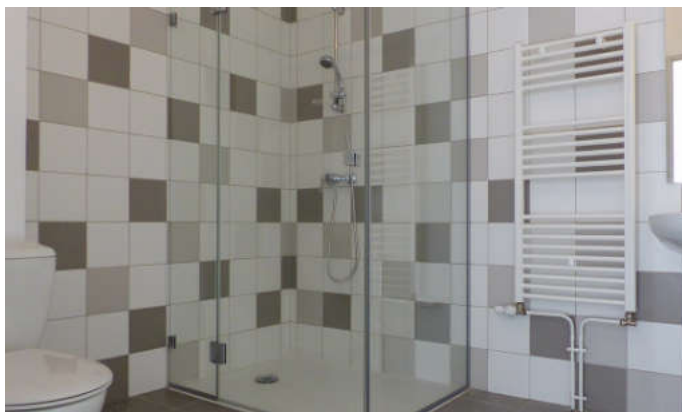
Logements construits avant la loi de 2005 (PC avant le 1^{er} janvier 2007), accessibles de l'espace public au logement (CAD sans contrainte à la roue), qui permettent la circulation intérieure en fauteuil sans difficultés majeures et qui ont parfois fait l'objet d'aménagements spécifiques (douches extra-plates, volets motorisés...).

Les aménagements sont renseignés de façon précise dans la base informatique.

3^{ème} catégorie

Logements construits avant la loi de 2005, qui ne sont pas accessibles de l'espace public au logement (contrainte à la roue) mais pouvant être proposés à des personnes à mobilité réduite, du fait de certains aménagements spécifiques.

Exclure les logements situés au-delà du 1^{er} étage dans les immeubles sans ascenseur. Il s'agit principalement des logements aménagés dans le cadre de la CALAH.



Logement de la résidence à destination des seniors Le Diapason à Tomblaine



Logements à Vand'Est accessibles depuis l'espace public



Logement PMR de la résidence Solatium à Vandœuvre



