

**Journée Habitat & Vieillessement**  
**« Quelles offres nouvelles pour les organismes Hlm ? »**  
**Le 6 mars 2013**

**Introduction**

**Marie-Josée FAURE**, Vice-Présidente du Département de la Drôme Chargée du logement et des personnes handicapées et, Présidente de l'ADIL 26, introduit la séance en remerciant les organisateurs de cette rencontre et les personnes présentes.

Cette dernière rappelle l'enjeu de demain : la population vieillissant, quel type de logement proposer pour ce public ? Cette préoccupation est partagée par tous : Elus, associations, acteurs du logement et autres partenaires/structures en lien avec ces personnes.

Nous devons profiter des expériences et projets qui vont être présentés au cours de cette journée pour réfléchir ensemble à trouver des solutions et impulser des dynamiques partenariales nouvelles.

**Alain VILLARD**, président d'ABS 26/07, rappelle que cette association bi-départementale réunit 8 organismes Hlm, dont 5 Offices Publics de l'Habitat, 3 Entreprises Sociales pour l'Habitat et une Coopérative d'Hlm. Ces opérateurs gèrent environ 35 000 logements sociaux familiaux sur ces deux départements.

Depuis 2000, une enquête de l'occupation du parc sociale (OPS) est réalisée tous les deux ans par les bailleurs sociaux auprès de leurs locataires. Après 12 ans de recul, 3 tendances se dessinent :

- Les locataires Hlm sont de plus en plus précaires,
- La monoparentalité s'accroît,
- La population vieillit : à DAH, 15% des locataires ont plus de 60 ans et 13% des locataires entrants dans le parc ont plus de 60 ans.

Face à ce constat, deux interpellations :

**1/** Celle du parc existant, puisque ces 35 000 locataires en place vieillissent et les organismes Hlm prennent de plus en plus en compte cette problématique dans leurs projets de réhabilitation. Doit-on adapter ou non le parc Hlm pour pouvoir maintenir le plus longtemps possible ce public ?

**2/** Celle du parc neuf (entre 1300 et 1400 logements neufs sont construits par an), comment prendre en compte ce phénomène du vieillissement dans les programmes neufs ?

Le maintien à domicile relève d'un traitement social et technique tant sur le parc existant que sur le neuf, afin que les logements soient le plus accessible possible.

**I. Données de cadrage relatives au logement des personnes de plus de 60 ans**

[Cf PPT de présentation du Département de la Drôme et de l'ADIL]

**Martine TEIL** du Département de la Drôme rappelle que l'une de ses missions est de trouver une solution de logement intermédiaire entre le maintien à domicile et l'établissement.

Le fil conducteur de cette journée est celui des personnes âgées mais aussi handicapées car les problèmes sont communs aux deux publics. Par conséquent, la vision ne doit pas être restrictive et portée uniquement sur les personnes âgées et la production nouvelle.

**Valérie CHANAL**, de l'ADIL 26, explique que depuis mai 2013, 7 CLIC sont présents sur le département de la Drôme. Ces structures sont des guichets d'accueil, d'information et de coordination.

Quelques chiffres relatifs à ce département :

- 1 personne sur 4 a plus de 60 ans, soit 114 000 personnes,
- Cela représente 23.8% de la population, c'est un taux plus important que la moyenne régionale et nationale,
- Les 60-74 ans sont deux fois plus nombreux que les plus de 75 ans,
- Les revenus moyens sont plus bas que la moyenne régionale,

- 96% des plus de 60 ans vivent à domicile et 80% des plus de 85 ans (soit 25% des locataires),
- 59% des locataires de plus de 60 ans vivent dans le parc privé et 41% dans le parc Hlm,
- 1/3 des plus de 60 ans vivent seuls.

**Martine TEIL** fait état de l'étude conduite par le CCAS de Romans en lien avec le Centre de Gérontologie de Grenoble sur les attentes des personnes âgées de plus de 60 ans.

Pour ces personnes, le lieu de vie idéal est le suivant :

- Le même domicile qu'ils occupent actuellement,
- Un appartement avec services,
- L'EPHAD est considérée comme étant la dernière des solutions,
- Une autre partie souhaite vivre ensemble, entre amis

Les difficultés prioritaires pointées par ces personnes dans le cadre de cette étude sont celles des problèmes financiers et de la solitude, vient ensuite la dépendance et le manque de reconnaissance sociale.

Le GIR (Groupe iso-ressources), entrée administrative, permet de mesurer le degré de dépendance des personnes âgées. L'un des enjeux du futur schéma départemental pour l'autonomie sera de pousser le curseur du maintien à domicile, ce qui nécessitera sans doute de travailler sur le logement et son environnement social, mais aussi la coordination des services d'aides à domicile.

Les attentes du département portent particulièrement sur les expériences du logement adapté avec des services associés.

L'autre enjeu de la journée est bien entendu le rapprochement des cultures professionnelles des constructeurs avec celles du maintien à domicile.

## II. Présentation de quelques expériences et réflexions au niveau local

### 1/. Les pratiques / expériences des deux OPH départementaux de la Drôme et de l'Ardèche

#### → DROME AMENAGEMENT HABITAT (DAH)

**Alain VILLARD** rappelle que DAH, OPH départemental de la Drôme, gère environ 9 000 logements sociaux familiaux sur le département et 28 foyers pour les personnes âgées et handicapées (soit 1 000 lits).

Ce dernier présente les stratégies de DAH sur le parc existant et neuf :

#### A/ Stratégie de DAH sur le parc ancien :

Au printemps 2006, une enquête a été réalisée à la demande du Président de DAH, auprès de l'ensemble des locataires de plus de 60 ans pour savoir s'ils souhaitent que leur logement soit adapté ou non.

Sur le parc ancien DAH mène deux actions :

- **Un traitement social** : les 6 agences décentralisées de DAH effectuent un diagnostic social de chaque personnes âgées. Lorsque la situation le nécessite, le CALD prend le relais. Il s'agit là d'un appui spécifique et individuel.
- **Un traitement technique** : 150 000€ de budget annuel est affecté à l'adaptation des salles de bain (changement d'une baignoire en douche par exemple) ce qui représente environ 50 logements par an qui sont adaptés et améliorés.

**Robert BARBEYRAC**, Responsable travaux proximité à DAH, explique que suite à l'enquête lancée en 2006, 280 locataires de plus de 60 ans ont fait savoir qu'ils avaient besoin que leurs logements soient adaptés. Un diagnostic technique a donc été réalisé avant de faire intervenir une entreprise pour réaliser les travaux. Parmi ces locataires, le CALD est intervenu en appui spécifique pour les personnes à mobilité réduite afin de réaliser un diagnostic précis de leur besoin.

Pour 90% de ces demandes, il s'agissait d'adapter la salle de bain qui datait des années 60-70 pour supprimer la baignoire, voire même le bac à laver, pour installer un bac à douche encastré et effectuer un traitement des autres équipements (déplacement des radiateurs...).

En parallèle, DAH a reçu quelques demandes spécifiques pour les maisons individuelles en duplex, à savoir la mise en place d'élévateur.

Un peu plus d'un million d'euros ont été engagé sur le parc et l'aide du Département de la Drôme pour chaque logement a adapté s'élève à 500€ par logement, s'ajoute à cela le dégrèvement de TFPB handicap.

### **B/ Stratégie de DAH sur le parc neuf :**

DAH construit environ 300 logements familiaux neufs par an, des produits spécifiques pour les personnes âgées et des cœurs de village.

Concernant les produits spécifiques pour les personnes âgées, DAH construit trois types de produits dont voici les caractéristiques générales :

- **Les EPHAD** : capacité d'accueil de 80 personnes (public mixte). Pour ce type d'opération, l'organisme Hlm n'est pas l'initiateur mais le facilitateur du projet. Le gestionnaire de ces structures est généralement EOVI.
- **Les MARPA** : capacité d'accueil de 24 personnes, bâtiment de plein pied comprenant des studios. Le département de la Drôme a fixé l'objectif de construire 4 MARPA sur le territoire afin d'accueillir des retraités en milieu rural.  
L'organisme Hlm définit l'opération en étroite collaboration avec la commune et la MSA qui identifie une association pour la gestion et la veille. Le loyer est de l'ordre de 1 000€ par mois, incluant les prestations de services (hors repas).
- **Les cœurs de village**, DAH en a construit plus de 20 sur le département. Il s'agit principalement d'un petit immeuble collectif qui regroupe au minimum 15 logements avec ascenseurs. La structure n'est pas gérée par un gestionnaire, un contrat de location est établi entre l'organisme Hlm (DAH) et chacun des locataires. Les logements sont tous adaptés et comprennent un jardin et un balcon.

### **C/ Présentation de la Résidence « Les Grands Abris » à Sauzet**

[Cf PPT de présentation]

**Martine FAYOLLE** de la commune de Bourg de Péage demande si le mode de financement pour l'adaptation des logements est le même pour tous les organismes Hlm et est-ce que les locataires participent financièrement aux travaux ?

**Alain VILLARD** explique que le financement est le même pour tous les bailleurs sociaux, à savoir :

- Le Département verse une subvention de 500€ pour adapter les logements à chaque opérateur,
- Le dégrèvement TFPB handicap est autorisé par la loi.

Cependant, DAH a fait le choix de ne pas faire payer les locataires pour ce type de travaux. Néanmoins, certains opérateurs, comme les ESH, ont un patrimoine relativement récent et ne sont donc pas concernés par l'adaptation des logements anciens comme peuvent l'être les OPH.

**Samuel CARPENTIER**, Directeur Général de Vivarais Habitat, explique que Vivarais Habitat demande aux locataires de financer une partie des travaux pour adapter les logements, il s'agit néanmoins d'une somme symbolique d'engagement.

Il précise que l'exonération de la TFPB handicap est valable uniquement pour les opérateurs qui y sont assujettis : les organismes Hlm ayant un patrimoine récent ne peuvent en bénéficier.

## → VIVARAIS HABITAT

[Cf PPT de présentation]

En Ardèche, les modalités sont identiques à celles de DAH pour répondre aux situations de handicap et de vieillissement.

Vivarais Habitat, OPH départemental de l'Ardèche, gère 58 000 logements sociaux familiaux, des EPHAD et foyers, soit 6 600 logements au total.

Au niveau de l'expérience, la démarche est inscrite dans les schémas sociaux du département de l'Ardèche (2009-2013) en faveur des personnes âgées et sera inscrite dans le futur PDALPD. En effet, 80% des habitants ont plus de 60 ans.

Le taux d'équipements (EPHAD) est important en Ardèche, il y a donc peu de perspective de création de lits supplémentaires.

Cependant, l'un des objectifs sera de construire deux types de structures :

- Des résidences services (équivalentes aux MARPA de la Drôme),
- Des logements autonomes (équivalents aux cœurs de village).

Les résidences services sont souvent adossées à une EPHAD pour apporter le meilleur service aux locataires. Elles ont une capacité d'accueil d'environ 24 places avec une gestion qui suscitera la proximité et mutualisera les services sur la résidence.

Ces résidences sont composées d'espaces privatifs et communs avec des services à la carte en fonction du gestionnaire.

Vivarais Habitat est l'opérateur constructeur de ces opérations qui, au niveau du cadre juridique, sont assimilées à des logements foyers.

Il est important d'identifier les besoins au préalable de chaque projet, surtout dans le cadre de la construction de ce type de résidences services qui génèrent bien souvent des redevances s'élevant à environ 1 000€ par mois.

Vivarais Habitat présente les opérations de Saint Julien du Serre, Davézieux et St Remèze [cf PPT].

**Juliette FURET**, de l'USH, demande si les services sont obligatoires pour les locataires des résidences services dont le loyer est d'environ 1 000€ mensuel ?

**Samuel CARPENTIER** explique que sur les résidences services, un travail d'analyse des besoins et de projection du fonctionnement sont réalisés en amont des projets, par conséquent beaucoup de projets n'ont pas abouti.

**Alain VILLARD** indique qu'un tiers du prix de la redevance mensuelle est dû au coût de l'immobilier.

## 2/. Expériences atypiques concernant les personnes âgées

**Pascal POULY**, Directeur Général Adjoint d'Habitat Dauphinois, explique que cette Coopérative d'Hlm a un patrimoine assez récent (2 000 logements) et par conséquent aucune politique d'adaptation des logements du parc existant n'est définie.

Ce dernier présente 3 réalisations « résidences seniors » ou logements pour personnes âgées non dépendantes, qui ne sont pas des EPHAD ou des MARPA, il s'agit de :

[Cf PPT de présentation]

- 1/ La résidence du Cèdre à Saint Uze (26)
- 2/ La citée des générations à Meysse (07)
- 3/ Les Vergers du Soleil à Bouge Chambalud (38)

Tous ces projets sont portés par les communes.

Il précise que ces opérations sont qualitatives car le foncier a été apporté par la commune et qu'elles ont bénéficié de diverses subventions de partenaires.

Le logement individuel permet de maîtriser les coûts de construction ainsi que les charges, relativement faibles, qui ont un impact direct sur le taux d'effort des locataires.

### 3/. Réflexion de l'OPH de Valence sur un projet porté par la Maison des générations

**Christian COMBE**, administrateur à l'OPH de Valence, explique qu'il s'agit d'un projet qui en cours de réalisation.

Cette maison intergénérationnelle est un projet d'habitat social ayant deux volets :

A/ Un volet immobilier,

B/ Un volet projet de vie intergénérationnelle élaboré par la Maison des générations.

#### **A/ Le volet immobilier du projet :**

Le projet, situé en centre ville de Valence, est un îlot insalubre en cours de démolition.

L'immeuble en R+5 comportera 38 logements en T2 et T3. En rez-de-chaussée sera disponible un local de 200m<sup>2</sup> qui pourra peut-être accueillir des équipements médico-sociaux et/ou un espace d'accueil de rencontre et d'information. Le gestionnaire sera la Maison des générations pour l'accueil des habitants.

De plus, en terrasse il sera prévu un espace d'animation et de jardinage.

#### **B/ Le volet projet de vie intergénérationnelle :**

La philosophie du projet est la suivante : « Donner, recevoir, rendre ».

Les paramètres principaux du projet sont :

- Les locataires seront des seniors autonomes ou en perte d'autonomie qui pourront vieillir dans leur logement mais aussi des jeunes adultes, étudiants, salariés qui resteront sûrement moins longtemps ou encore des familles monoparentales
- La solidarité, le partage, l'échange entre les générations seront assurés par la Maison des générations
- Des actions ponctuelles ou de long terme viendront soutenir le vivre ensemble (au rez-de-chaussée et en terrasse) et seront assurées par la Maison des générations avec les locataires, partenaires et bénévoles
- La notion de parcours résidentiels.

La Ville de Valence apporte le foncier via un bail emphytéotique et, est l'un des principaux partenaires du projet avec la Maison des générations.

Le permis de construire va prochainement être déposé, la démolition est en cours et, la phase opérationnelle est prévue pour 2015.

La Maison des générations a mis en place 4 groupes de travail :

- L'animation, l'échange et l'information,
- Les points d'attention et les crispations pour trouver des solutions,
- Choisir et préparer les habitants,
- Le pilotage du projet.

**Francisco VIVO**, Directeur de la Maîtrise d'ouvrage et du patrimoine à l'OPH de Valence, explique les atouts de la notion « 'intergénérationnelle » :

- L'objectif est de rompre la solitude et de se sentir utile,
- Prévenir l'isolement,
- Apporter le réconfort aux familles seules avec enfants,
- Favoriser l'échange entre génération.

Voici les loyers qui seront pratiqués :

- 22 T2 (50m<sup>2</sup>) : 5€/m<sup>2</sup> pour les PLAI
- 16 T3 (65m<sup>2</sup>) : 6€/m<sup>2</sup> pour les PLUS

Pour conclure cette matinée, **Martine TEIL** rappelle les pistes de réflexion :

- La question du coût de ces opérations spécifiques et plus particulièrement des résidences services par rapport au budget des locataires,
- La limite du bénévolat malgré tout l'intérêt des expériences associatives,
- Le coût du service et qui doit le payer,
- Le besoin de sécurisation et de veille qui, s'ils sont mutualisés seront moins coûteux pour les habitants,
- L'intérêt pour les services d'aide à domicile d'intervenir de façon groupée (moins de déplacements et plus d'intérêts pour le personnel concerné),
- Le souhait du Département d'encourager des expériences associant collectivités, bailleurs et associations d'aide à domicile.

### III. Panorama national sur les initiatives d'aujourd'hui et les expériences des organismes Hlm

**Juliette FURET**, Responsable du département des Politiques Sociales à l'USH, rappelle que les organismes Hlm gèrent en France 4 millions 500 000 logements sociaux, 25% des locataires ont plus de 60 ans et, sont pour la plupart précaires.

Il existe différents niveaux :

- L'amélioration du confort du parc existant,
- L'adaptation de la gestion en lien avec l'autonomie variable des locataires,
- Le renforcement des relations avec les structures de service.

Cette dernière présente quelques opérations mises en œuvre par des organismes Hlm (cf PPT de présentation) qui sont de trois ordres : des formules d'habitat collectif avec des services, des pavillons neufs et de l'habitat intergénérationnel.

Elle explique qu'il est difficile d'implanter un service, financièrement viable, en rez-de-chaussée d'un immeuble.

On constate un problème d'ordre juridique au niveau de l'attribution (cf CCH) qui n'est pas lié au logement en tant que tel mais plutôt aux services proposés. Il est nécessaire parfois de reclasser la chose louée lorsqu'un espace collectif est présent en rez-de-chaussée de l'immeuble.

Quelques questions :

- Celle du vieillissement dans le parc Hlm et par conséquent du cadre bâti qui est avant tout le cœur du métier d'un bailleur social (diversité des réponses mais attention au modèle économique),
- Celle du service qui est essentielle : une partie des locataires ne peut pas financer les services proposés, il faut donc trouver des solutions complémentaires,
- Celle de l'intergénérationnelle et du lien social à favoriser via des services gratuits.

Il est primordial de mailler le territoire entre toutes les parties prenantes, les acteurs (centres sociaux...) pour favoriser le lien social et le maintien à domicile.

Attention aussi aux priorités dans les attributions de ces logements car un logement dit accessible doit être attribué en priorité aux personnes âgées et handicapées d'après le CCH, mais réglementairement c'est encore flou.

Le logement foyer est la seule forme juridique qui propose un habitat et des services, mais :

- L'investissement financier est lourd et n'est pas imputable sur les loyers,
- Le suivi des GIR est difficile à gérer,
- Si le GMP est dépassé alors le bailleur doit proposer une solution de relogement.

Le Ministre en charge des personnes âgées souhaite à priori relancer la réflexion sur le domicile et l'établissement.



**Michèle LAYES CADET** (CALD) réfléchit actuellement à favoriser le bénévolat. Il existe cependant de réelles pistes, celle de l'allègement de la réglementation juridique sur les foyers logements (la sécurité incendie par exemple) mais aussi celle, de l'évolution à la hausse de la notion administrative de GIR.

**Martien TEIL** demande quel est le niveau de services qui doit être proposé ? Il faut engager un travail avec les partenaires locaux sur cette question (ADMR, EOV...) avant que de proposer des solutions autour de l'attente d'une veille bienveillante. Elle cite l'expérience de FLORALYS, bailleur social du Nord qui propose une veille bienveillante pour 150€ par locataire via des accords collectifs, qui a déjà réalisé plus de 300 logements de ce type.

**Christian ESTEVES** précise que les accords collectifs sont des accords passés entre les associations de locataires, ou les locataires, et l'organisme Hlm en amont de la livraison de l'opération.

**Denis AYE** (ADMR) explique que les services d'aide à domicile ne sont jamais associés en amont des projets. Il existe une réelle méconnaissance entre les bailleurs et les services d'aide à domicile, il faut que nous arrivions à croiser nos expériences et notre perception des choses pour arriver à trouver des solutions alternatives plus simples.

**Martine FAYOLLE** indique que les petites communes rurales ou semi-rurales dans la Drôme ont très souvent des moyens techniques limités. Comment accompagner les porteurs de projets sur ces questions, d'autant plus qu'il existe un maillage associatif important dans la Drôme.

**Denis REDIVO** (APAJH) rappelle qu'il existe une solidarité entre les notions de dépendance et de handicap.

L'APAJH et Trisomie 21 ont un projet de maison intergénérationnelle pour lequel ces acteurs recherchent des partenaires.

Il demande si ADOLOGIS permet le rapprochement entre l'offre et la demande ?

**Véronique ENJOLRAS** (Service aide et conseil aux personnes du CALD) rappelle que cet outil est commun aux départements de la Drôme et de l'Ardèche.

Dans la Drôme tous les logements adaptés et accessibles de l'ensemble des organismes Hlm sont repérés ou en cours de repérage.

Il existe deux catégories de logements :

- Ceux pour les personnes âgées à mobilité réduite,
- Ceux pour les personnes handicapées moteur et lourd (logement accessible).

Le CALD anime ADOLOGIS avec les agents de proximité, notamment sur les attributions, pour analyser la demande afin de trouver le logement le plus adéquate.

Aujourd'hui, 1 500 logements sont identifiés dans la Drôme et 200 en Ardèche.

**Martine TEIL** rappelle que 1 000 logements sont labellisés cœurs de village dans la Drôme.

**Une personne de la Maison des générations** indique que 50% des logements sont attribués à des personnes âgées.

Il est nécessaire d'associer les structures d'accueil petite enfance aux futurs projets.

Le lien est bien la solidarité entre toutes les personnes et, l'aspect de l'utilité de chacun est important. Ces personnes doivent être actrices de l'animation grâce au bénévolat initié.

**Monique BESCOND** (Commune d'Anneyron) souligne qu'il est important pour les élus de bien comprendre et prendre en compte, via les PLH ou PLU, ce qu'est l'habitat, la mixité sociale et intergénérationnelle dans les quartiers.

**Philippe BOUCHARDEAU** (ADIL) demande s'il est possible pour un organisme d'avoir une politique d'attribution spécifique pour les personnes âgées et handicapées ?

**Christian ESTEVES** répond que dans le règlement intérieur des opérations cœur de village ou de quartier, il est spécifié que 50% des logements sont réservés à la mixité intergénérationnelle. Des logements sont également réservés par des réservataires comme dans le reste de nos opérations.

**Eveline BONNARDEL** (Maison des générations) souhaiterait que les partenaires se rencontrent pour travailler ensemble.

**Michèle CAMPBELL** (CLIC Montilien) pense qu'il est nécessaire de donner de la diversité dans la typologie des logements proposés, car certaines personnes se sentent rassurées lorsqu'elles vivent dans du pavillonnaire. Pour ce faire, nous avons besoin de faire un état de leurs besoins.

**Marie-Josée FAURE** souligne qu'il faut différencier la maison intergénérationnelle, où les personnes souhaitent vivre ensemble et, la mixité sociale. Les générations n'ont pas toutes les mêmes demandes, certains ont un projet de vie et ne souhaitent pas pour autant vivre en maison intergénérationnelle. Il faut laisser les personnes s'exprimer.

L'urbanisme des villes et des communes doit être bien pensé. Il faut travailler en amont pour que le développement des villes et villages soit différent, afin de pouvoir créer le lien social. Les PLUI (Plans Locaux de l'Urbanisme Intercommunaux) régleront peut être le problème.

Le **CAUE** explique que la maison individuelle est souvent retenue comme une solution pour les personnes âgées, car économique en terme de coût de construction et de services. Le **CAUE** est souvent interpellé pour réfléchir sur la diversification des panels à proposer, par rapport aux demandes et offres potentielles. En effet, il n'y a pas que le logement social mais aussi le privé.

Le CAUE peut aussi jouer l'intermédiaire entre les élus, dans le cadre de l'élaboration des PLU, et les produits d'offres à venir.

**Francisco VIVO** rappellent que les organismes Hlm sont à l'écoute des partenaires. Avant d'intervenir sur les communes, les bailleurs ont rencontré les équipes municipales. Les opérateurs recherchent l'ensemble des partenaires qui pourraient porter des actions spécifiques sur du long terme, comme les services, qui ne peuvent pas être portés par les organismes Hlm en tant que tel.

Il tient à préciser que les seules recettes pour un bailleur social sont les loyers et ils n'ont pas augmenté alors que les coûts de construction ont explosé ces dernières années.