



#16

Partenaires

Lettre d'information des partenaires de la Société Dauphinoise pour l'Habitat - Mai 2010



p.2 DOSSIER :

Quel habitat pour les personnes âgées ?

ACTUALITÉS

Une satisfaction qui gagne du terrain



79 % des locataires se disent globalement satisfaits de la SDH (+ 6 points par rapport à 2007). C'est ce qu'indique l'enquête de satisfaction qui s'est déroulée du 8 au 12 février dernier auprès d'un échantillon de 1000 clients. 85 % des personnes interrogées sont satisfaites du logement qu'elles occupent et 83,5 % sont prêtes à recommander la SDH à leurs proches. Au-delà des satisfecit, l'étude a permis d'identifier trois pistes d'améliorations qui se traduiront par des plans d'actions : « la propreté des parties communes » (65 % de satisfaction), « le traitement des réclamations techniques dans les logements » (61 % de satisfaction) et « la qualité de la gestion de proximité et d'accueil des locataires » (61 % de satisfaction).

« Les Cytises » récompensées pour leurs performances énergétiques

Le programme « Les Cytises » à Saint Martin d'Hères (46 logements locatifs sociaux) est lauréat du concours « Energies d'aujourd'hui Rhône-Alpes 2009 » organisé par la Région Rhône Alpes et l'ADEME. Cette réalisation de la SDH a retenu l'attention du jury pour ses performances énergétiques. Les résultats au réel des consommations (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité

des communs) sont supérieurs aux objectifs : 97 kWhep/m²/an contre 98,90. Un niveau de performance particulièrement remarquable pour un bâtiment qui répond seulement à la norme RT 2000, mais dont la compacité, les choix techniques mis en œuvre et le bon usage des équipements par les locataires sont exemplaires. Architecte : R2K.



La SDH se prépare à l'ère du numérique

66 % des locataires de la SDH disposent actuellement d'un accès Internet et 30 % d'entre eux sont prêts à utiliser ce moyen de communication dans leurs relations avec la société Hlm. Pour la SDH, il ne fait aucun doute que les nouveaux médias (internet, internet mobile, sms, réseaux sociaux...) vont bousculer de plus en plus les organisations des entreprises. Un projet qu'elle vient d'engager vise justement à anticiper les impacts organisationnels de l'usage des Technologies de l'information et de la communication. Il se concrétisera début 2011 par la mise en ligne d'une plateforme de services qui comprendra notamment trois extranets (locataires, fournisseurs et partenaires). « Attention - prévient toutefois Philippe FRACCHIOLLA Directeur de la clientèle de la SDH et pilote du projet - Il ne s'agit pas de dématérialiser nos services. C'est d'abord par notre présence sur le terrain et par la qualité de notre gestion de proximité que nous parviendrons à satisfaire durablement nos clients.»



EDITO

ACCOMPAGNER DIGNEMENT NOS AINÉS

Assez paradoxalement, alors même que l'allongement de la vie devrait nous réjouir, il cristallise toutes les craintes. Voyez les débats sur la réforme de notre système de retraite, dont le financement est aujourd'hui en sursis.

De la même façon, nous n'échappons pas à la problématique de l'habitat des personnes âgées dont les ressources financières s'amoindrissent. Dans l'entretien qu'elle a bien voulu accorder à *Partenaires*, Muriel BOULLMIER, auteur du rapport éponyme remis récemment au Ministre du Logement (voir page 3), rappelle que plus de 9 Français sur 10 aspirent à vieillir à domicile. C'est la question de l'adaptation de l'habitat existant pour accompagner le vieillissement qui est ainsi posée.

La SDH a développé une véritable expertise dans ce domaine, grâce notamment au Label national « Habitat seniors services® » à destination des personnes âgées autonomes dont elle est l'une des conceptrices. La production de résidences intergénérationnelles, semble également remporter l'adhésion des communes de l'Isère. Elles y voient le chaînon manquant entre habitat classique et structures spécialisées de type EHPAD.

Au-delà de ces enjeux, c'est notre rapport à la vieillesse qu'il nous faut reconsidérer. Vivre plus longtemps est une chance... à la condition que nous parvenions à accompagner dignement nos aînés dans les différentes étapes de leur existence.

Gérard PONCET
Président de la SDH

DOSSIER

Quel habitat pour les personnes âgées ?

L'espérance de vie s'accroît avec pour conséquence directe un nombre toujours plus important de seniors et de personnes âgées dépendantes. En 2030, la France comptera 20 millions de personnes de plus de 60 ans. D'ici 2050, la population des plus de 75 ans aura triplé et les plus de 85 ans seront quatre fois plus nombreux qu'en 2000. Cette bonne nouvelle risque de tourner au cauchemar si les problématiques liées au vieillissement ne sont pas anticipées dès aujourd'hui. La question de l'habitat n'est pas le moindre des défis à relever.



« Pour la SDH, la question du vieillissement de la population doit être principalement abordée sous deux angles : celui de l'accueil des seniors, c'est-à-dire des personnes âgées autonomes, et celui de la dépendance » précise André INDIGO, Directeur général de la SDH. Deux enjeux de taille hissés au rang de priorité pour la première entreprise sociale pour l'habitat de l'Isère.

Habitat Senior services® : un concept innovant

Depuis plusieurs années, la SDH se prépare à cette évolution démographique majeure. « Actuellement, nous recensons dans notre parc immobilier près de 1 300 ménages comptant des personnes âgées de plus de 75 ans. Dans 20 ans, la moitié de nos locataires aura plus de 65 ans », remarque Catherine GRIZAUD, responsable du développement à la SDH. Cette situation inédite a conduit la SDH à participer activement, au sein du réseau professionnel Delphis, à l'élaboration du label « Habitat senior services® » (HSS). « Notre label a d'abord été conçu pour répondre au souhait des personnes de vieillir chez elles. Cette année, nous prévoyons ainsi l'adaptation HSS de 12 logements à « Parc Martin » (Moirans). Ces logements construits au début des années 90 sont aujourd'hui exclusivement occupés par des personnes âgées autonomes » indique Raphaëlle PRZYBYL, responsable du pôle Habitat thématique de la SDH. Le label « Habitat senior services® » concerne aussi les opérations neuves au travers des programmes intergénérationnels.

Les engagements du label Habitat senior services®

Ce label repose sur deux volets : le bâti et les services. Le premier garantit aux seniors une adaptation de leur logement et une bonne accessibilité de l'immeuble afin de diminuer les risques de chutes et autres accidents dus à l'âge (porte du hall d'entrée motorisée, ascenseur, visiophones, éclairages et signalétiques adaptés, douche à l'italienne, sol antidérapant dans les pièces d'eau, volets motorisés, prises en hauteur, barres de maintien, etc.). S'agissant du volet services, la société Hlm s'engage à développer des partenariats forts avec les collectivités territoriales et les organismes de services et soins à domicile, qui favorisent les complémentarités et le partage d'informations. Des services spécifiques peuvent ainsi être proposés : aide administrative, petit bricolage, animation sociale... Enfin, les personnels de la SDH sont formés pour mieux comprendre au quotidien les besoins des personnes âgées et détecter les situations à risques. Déployé de façon opérationnelle sur 11 départements, dont l'Isère au travers de la SDH, « Habitat senior services® » est aujourd'hui une référence.

Résidences intergénérationnelles : Le chaînon manquant entre habitat classique et structures spécialisées.

« Fin 2012, la SDH aura produit plus de 100 logements intergénérationnels », confie Catherine

GRIZAUD. Les élus des communes iséroises n'ont pas manqué de voir dans cette offre le chaînon manquant entre habitat classique et structures spécialisées de type EHPAD (Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Si les résidences intergénérationnelles construites par la SDH présentent des caractéristiques techniques et de fonctionnement bien spécifiques (voir ci-contre), c'est surtout leur mixité d'occupation qui a remporté l'adhésion des élus. « Le programme immobilier réservé exclusivement aux personnes âgées non dépendantes n'est pas un modèle viable pour les communes. Le risque de créer des « enclaves de vieux » est trop grand » prévient Carole SIMARD adjointe à l'habitat de la ville d'Echirolles. D'où l'importance de mélanger dans une même résidence les seniors et les jeunes ménages. Pour Carole SIMARD qui a ouvert la voie aux programmes intergénérationnels sur la commune « L'habitat intergénérationnel va fortement se développer dans les années qui viennent. La principale raison tient au fait que la plupart des gens souhaitent continuer à vivre dans leur quartier à des niveaux de loyers abordables. » De fait, un logement de type 2 de 53 m² adapté aux seniors est ainsi proposé à un loyer mensuel inférieur à 350 euros. Quand on sait que la retraite moyenne s'élève à 1 200 euros et que l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) est de l'ordre de 400 euros, on comprend l'intérêt de ce produit.

Répondre à la dépendance

La SDH inscrit son action en faveur des personnes âgées dépendantes dans le cadre du schéma gérontologique de l'Isère. Elle intervient essentiellement en qualité de maître d'ouvrage, la gestion des structures spécialisées étant généralement confiée à des professionnels comme la Fondation des Caisses d'Épargne. Fin 2010, la SDH aura produit au total 6 Ehpad, soit 420 chambres.

Le bailleur social propose aussi son expertise aux collectivités pour participer à la production de solutions originales sur des problématiques pointues. C'est le cas notamment avec la ville d'Echirolles où il est question de créer un logement d'accueil temporaire à destination de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Un dispositif destiné à offrir un peu de répit à l'entourage familial.

Les 3 âges de la vieillesse

Dans le rapport qu'elle a remis récemment au Secrétaire d'État au logement (voir interview page 3) Muriel BOULMIER identifie trois périodes distinctes de la vieillesse. Trois âges qui permettent de mieux identifier les services et les besoins de chacun.

- L'âge de la performance : ce sont des jeunes retraités ayant de 60 à 75 ans.
- L'âge des poly-mini-handicaps : cette période concerne les 75 à 85 ans qui commencent à souffrir de la vieillesse.
- Les plus de 85 ans : cette tranche d'âge s'avère plus sujette à la dépendance.

À remarquer

→→ Crolles : l'intergénérationnel en cœur de ville



C'est en décembre dernier que la SDH livrait la résidence « Le Marronnier » dans la commune de Crolles. Un bel exemple d'habitat intergénérationnel fortement porté par le Député Maire François Brottes. « *Ascenseur, douche à l'italienne dans la salle de bain, porte d'entrée motorisée, éclairage automatique dans les parties communes, tout a été conçu pour nous rendre la vie quotidienne plus agréable* », explique Monsieur AUGUSTE, l'un des résidents de l'immeuble.

Labélisé « Habitat Senior Services », ce programme de 16 logements locatifs sociaux implanté en plein cœur de ville, brasse les générations. Ici, sur le même palier,

les personnes âgées côtoient de jeunes ménages. Avant d'entrer dans les lieux, chaque locataire a signé une charte de bon voisinage par laquelle il s'engage à développer des liens de solidarité et d'entraide. Un contrat moral qui permet, par exemple, à un senior de donner de son temps pour garder les enfants des voisins ou à un jeune ménage de faire les courses de la mamie d'en face. Et ça marche ! Certifiée « Habitat & Environnement » cette opération répond à des exigences de performances énergétiques élevées (THPE).

La SDH a développé une forte expertise en matière d'habitat intergénérationnel. A ce jour, elle a réalisé cinq résidences de ce type sur le département de l'Isère (63 logements). 45 nouveaux logements intergénérationnels seront livrés en 2010.

→→ GRAND ANGLE Attributions intergénérationnelles

La SDH développe de plus en plus de résidences intergénérationnelles en Isère. « *Les personnes âgées non dépendantes ne veulent pas vivre exclusivement entre elles. Elles expriment le besoin de côtoyer dans leur immeuble des ménages plus jeunes. Cette mixité d'occupation est un facteur de rassurance essentiel* » remarque Raphaëlle PRZYBYL, responsable de l'habitat thématique à la SDH. « *Toute la problématique consiste à trouver la bonne clé de*

répartition en terme d'occupation entre les seniors et les jeunes familles», indique Frédéric ROLLAND, le Directeur adjoint de la SDH. Au final, le bailleur social, en concertation étroite avec les collectivités concernées, a fait le choix de répartir ces deux publics à part égale.

Le problème se pose lors des attributions de logements. Car si les règles du Code de la construction et de l'habitation (CCH) doivent être respectées, il faut également tenir compte du caractère atypique de cet habitat composé de logements familiaux classiques et d'autres adaptés aux personnes âgées. Le concept d'habitat intergénérationnel est somme toute récent. Aussi est-il nécessaire que le CCH complète ses dispositions pour intégrer les objectifs recherchés à l'attribution des logements.

A cet effet, la SDH et la ville d'Echirolles ont décidé d'engager un travail partenarial avec les réservataires de logements, le SIADI, le PALDI, le 1% logement pour définir une charte d'attribution permettant, dans le respect du CCH et des droits des réservataires, de créer les conditions de la réussite des programmes intergénérationnels.

À suivre...



Élections des représentants des locataires : décembre 2010

Le conseil d'administration de la SDH compte 3 représentants des locataires. Elus pour un mandat de quatre ans, ces derniers sont associés à l'ensemble des décisions stratégiques de la société Hlm. Outre leur participation au Conseil d'administration, ils siègent dans les Commissions spécialisées comme la Commission d'attribution des logements et la Commission d'appel d'offres. Ils sont également présents au sein du Conseil de Concertation Locative.

Les prochaines élections auront lieu à une date qui sera arrêtée entre le 15 novembre et le 15 décembre 2010. Les locataires pourront voter soit par correspondance, soit par Internet. Cette dernière modalité de vote nécessite toutefois d'être validée sur le plan technique. Trois listes devraient se disputer les suffrages : la CLCV (Consommation Logement et Cadre de Vie), la CNL (Confédération Nationale du Logement) et la CSF (Confédération Syndicale des Familles).

INTERVIEW EXPRESS

...de Muriel BOULMIER

PRÉSIDENTE DU GROUPE DE TRAVAIL « EVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET VIEILLISSEMENT » DU COMITÉ EUROPÉEN DE COORDINATION DE L'HABITAT SOCIAL (CECODHAS), DIRECTEUR GÉNÉRAL DE CILIOPEE.

«Maintenir les personnes âgées dans leur domicile en adaptant l'existant »

Face à l'évolution démographique et une population vivant de plus en plus vieille, l'avenir passe par l'adaptation de l'habitat existant afin de maintenir les seniors le plus longtemps possible dans leur domicile. C'est le constat et l'objet des 32 propositions du rapport que Muriel BOULMIER vient de remettre au Ministre du Logement.



Vous avez remis récemment au Ministre du Logement un rapport sur l'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique. Quels en sont les principaux enseignements ?

Ce n'est pas nouveau ! Nous vivons de plus en plus vieux et ... en bonne santé. Si d'ici 2050, la population des plus de 65 ans doublera, celle des 75 ans triplera, la population totale n'augmentera que de 9 %. Mais dès 2030, les plus de 60 ans seront plus nombreux que les moins de 20 ans. L'enjeu à venir est de taille ! Bien sûr, la question est de savoir comment adapter le système de protection sociale, le marché du travail et les infrastructures face à cela. Mais l'habitat joue un rôle central. Jusqu'à présent, le débat public se focalise sur la prise en charge médicale et financière de la dépendance des très âgés et sur le maintien dans l'emploi des jeunes seniors. L'âge même de la fin de la vie active est de 59 ans actuellement. Cela signifie d'une part un déficit fort du nombre d'actifs pour financer la retraite des inactifs et une baisse de revenus de cette nouvelle génération intermédiaire. L'aspiration partagée par plus de 9 Français sur 10 de vieillir à domicile pose d'emblée la question suivante : comment adapter l'habitat existant pour accompagner le vieillissement ? C'est le chantier majeur des années à venir. Les 32 propositions de mon rapport remis à Benoist APPARU, Secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme vont dans ce sens.

Pensez-vous que les collectivités locales et les bailleurs sociaux sont prêts à répondre à ses besoins ?

J'ai rencontré un certain nombre d'élus locaux. Tous ont déjà effectué une véritable réflexion autour du vieillissement de la population et le considère comme axe prioritaire. Les collectivités locales et territoriales prennent donc en compte ce sujet. Elles mettent en place des outils, acteurs des services à la personne notamment. Mais la nécessité demeure l'adaptation du logement comme élément de la prévention des risques liés au vieillissement qui seule permet le maintien "confortable" à domicile. Les bailleurs sociaux quant à eux sont entrés depuis longtemps dans une politique organisée, suivie et efficace d'adaptation des logements de leur parc locatif.

Vous plaidez pour la construction d'une réelle coordination entre les politiques publiques et les professionnels. Pouvez-vous nous en dire plus ?

Bien sûr. Je souhaite que le champ du vieillissement soit celui des acteurs de la vie quotidienne et non celui exclusif de la maladie ou du handicap. C'est à ce prix que l'Intergénérationnel que chacun appelle de ses vœux pourra se construire en bonne intelligence.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

URBACT II : diminuer les coûts de rénovation



La ville d'Echirolles a associé la SDH au programme européen URBACT II. Objectif : créer un guide méthodologique sur la rénovation durable des logements sociaux.

Depuis plusieurs années, la SDH s'emploie à améliorer l'efficacité énergétique et thermique des logements de son patrimoine avec l'objectif de contenir le niveau des charges locatives des locataires. Aussi, a-t-elle répondu très positivement à l'invitation de la ville d'Echirolles de l'associer au programme européen URBACT II. Ce programme vise à créer un guide méthodologique à l'échelle européenne portant spécifiquement sur la rénovation des logements sociaux. L'objectif : « améliorer l'efficacité des politiques de développement urbain intégré durable en Europe, afin de mettre en œuvre les Stratégies de Lisbonne et de Göteborg. » Le programme URBACT II se structure autour de 45 réseaux thématiques composés chacun d'une dizaine de partenaires, principalement des villes. Le projet

piloté par la commune d'Echirolles rentre pleinement dans cette problématique. « Ce projet permet de réfléchir sur la nécessité d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments dans un souci de reproductibilité future », explique Alain FAYEN, Directeur du Patrimoine et animateur du projet à la SDH. Avec plus de 3 000 logements sociaux sur Echirolles, la SDH possède une réelle expertise en la matière. « Ce programme va nous permettre d'acquérir de nouvelles méthodes pour améliorer la performance énergétique d'un bâtiment tout en réduisant ses coûts. Il s'agit de travailler sur la performance thermique, la recherche de matériaux performants, de prendre en compte les entreprises intervenantes ainsi que l'ingénierie financière dans le montage des opérations », précise Alain FAYEN. Ce projet se déroulera sur une durée de trois ans. Plusieurs logements sur Echirolles pourraient servir de tests afin de déterminer une méthodologie d'intervention d'ici 2013.

PÊLE-MÊLE

→ Le Conseil Général de l'Isère resserre son budget pour le logement social

Dans un contexte financier très difficile dû essentiellement à la crise économique et à l'annonce de la suppression de la taxe professionnelle, le Conseil général de l'Isère a décidé de concentrer ses aides financières exclusivement sur les logements très sociaux (PLAI). Cette orientation budgétaire, confirmée le 26 mars dernier lors de la présentation du budget primitif 2010, se traduit pour la SDH par une perte de subventions de 4 millions d'euros qui auraient dû être investis dans la construction et l'amélioration du parc existant.

→ Vente HLM

En 2009, la SDH a vendu 28 logements locatifs sociaux, dont plus de 80 % au profit des locataires occupants. La plupart des acquéreurs ont adopté la « Charte d'accompagnement social et de sécurisation financière » proposée par la société Hlm. Cette chartre comprend notamment une garantie de rachat et une assurance revente permettant de se prémunir de difficultés personnelles ou professionnelles. Les ressources financières dégagées par les ventes sont totalement réinvesties dans la production neuve et l'amélioration du parc existant. En moyenne, la vente d'un logement participe à la construction de 3 logements neufs.



→ Le logement constitue « la préoccupation majeure » des maires

Les maires placent le logement en tête de leurs priorités (52,1% d'entre eux), juste devant la petite enfance et les transports. C'est ce qui ressort du baromètre de l'Association des maires de France. Dans les villes de plus de 10 000 habitants, les maires sont même 78,3% à citer ce thème en premier choix.

Société Dauphinoise pour l'Habitat / 34, avenue de Grugliasco
BP 128 - 38431 Echirolles Cedex / Tél. 04 76 68 39 39
www.sdh.fr / Directeur de la publication : André Indigo
Rédacteur en chef : Philippe Fracchiolla
Rédaction : Laurent Marchandiau et Philippe Fracchiolla
Graphisme : www.vostra.fr (04 76 44 38 61)
Photos et illustrations : SDH, Alexis Chézière, Ciliopée
Impression : Imprimerie Fouquet Simonet.

Idées reçues

Les organismes Hlm pourraient se dispenser des aides des collectivités pour construire des logements sociaux !

Faux ! Il faut bien comprendre que la mission d'intérêt général d'un bailleur social comme la SDH consiste à produire des logements dont les loyers sont accessibles aux ménages à faibles ressources. « L'aide des collectivités est indispensable pour équilibrer financièrement les opérations neuves » souligne Patrice LETOURMY, directeur administratif et financier à la SDH. Ces aides peuvent être directes, par exemple au travers du versement de subventions ou encore par la mise à disposition de foncier. Elles peuvent aussi prendre la forme de garanties d'emprunts gratuites, lesquelles ne rentrent pas strictement dans le cadre de la loi Galland. « Lorsque nous projetons de construire en zone 3 (les communes rurales pour simplifier), il est indispensable que l'apport du foncier soit effectué par la collectivité. Dans le cas contraire, l'opération est compromise », ajoute Patrice LETOURMY. Le soutien financier des collectivités reste nécessaire pour développer une offre adaptée aux ressources des ménages les plus modestes. Il faut savoir, conclut Patrice LETOURMY, que « Les loyers sont réglementés et généralement inférieurs de près de 50% à ceux du marché privé ».