

L'adaptation du logement des personnes en perte d'autonomie

Les expériences des bailleurs

OPH Plaine Commune Habitat

Estelle Vandamme

**Chargée de mission Habitat
Spécifique –**

L'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie à Plaine Commune Habitat

Réunion Bassin Nord Ouest

Jeudi 18 juin 2015



Présentation de Plaine Commune Habitat

- Un Office Public de l'Habitat jeune : **création en 2005** suite à la fusion de 5 organismes
- Un parc de près de **18 000 logements** répartis sur **7 communes** : Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, l'Ile Saint Denis, Epinay-sur-Seine et Aubervilliers
- Plaine Commune Habitat loge un habitant sur 7 sur l'agglomération de Plaine Commune, dont un habitant sur 3 sur Saint-Denis.

La mission Habitat Spécifique

- Créée en mai 2012 et rattachée à la direction des Politiques Locatives
- Les domaines d'intervention :
 - appui à la définition de la politique de l'organisme dans le domaine du handicap et du vieillissement
 - adaptation du patrimoine ancien, pilotage global du dispositif en lien avec les Agences et la Direction du Patrimoine : centralisation des demandes, analyse de la recevabilité, envoi des courriers, sollicitation du prestataire en charge des diagnostics préalables, commande des travaux.
 - suivi des attributions et mutations des publics âgés et handicapés, aide au rapprochement des demandes avec l'offre de logements accessibles et/ou adaptés
 - Information, sensibilisation, représentation

La procédure d'adaptation des logements

- Le vieillissement des ménages logés dans le parc HLM et l'augmentation du handicap lié à l'âge, un enjeu majeur pour les organismes
- L'adaptation des logements est un des axes de travail sur la question du maintien à domicile des locataires en perte de mobilité.
- Une procédure récente, validée en juin 2013, pour passer d'une démarche d'adaptation au coup par coup à une démarche globale

Les critères de recevabilité

Le public cible

- Distinction des problématiques des personnes âgées de celles des personnes handicapées
- Catégorie « personnes âgées » : **locataires de plus de 60 ans**, soit l'âge requis pour bénéficier de l'APA
- Catégorie « personnes handicapées » : **locataires reconnus comme handicapés par la MDPH**

Les critères de recevabilité

Situation sociale et financière des demandeurs

- Le demandeur doit **faire partie de la composition familiale**. Les hébergés, autres que ascendants et descendants, ne rentrent pas dans le dispositif.
- Le logement faisant l'objet de la demande de travaux doit être **adapté à la composition familiale du demandeur**. Il ne doit pas y avoir sous-occupation au sens légal du terme.
- La dette n'est pas considérée comme un critère de non recevabilité. La demande d'adaptation est l'occasion de **mettre à jour la situation des demandeurs**.

Les critères de recevabilité

Le cas des double demandes

- Validation du principe de **ne pas traiter les 2 demandes, demande de mutation et demande d'adaptation, en même temps**
- Le locataire doit choisir de maintenir l'une ou l'autre des demandes et nous le faire savoir par courrier :
 - s'il préfère rester dans son logement actuel, les travaux d'adaptation pourront être réalisés mais aucune demande de mutation ne sera étudiée avant 3 ans.
 - S'il préfère changer de logement, les travaux d'adaptation seront réalisés dans le futur logement et non dans celui occupé actuellement.

Les critères de recevabilité

Typologie et étage

- Toutes les typologies peuvent faire l'objet de travaux d'adaptation.
- Le critère de l'étage est différent s'il s'agit de locataires âgés ou handicapés :
 - Pour les personnes de plus de 60 ans, pas de critère d'étage retenu, même pour les immeubles sans ascenseur
 - Pour les personnes handicapées, et en particulier les handicaps touchant à la mobilité, les travaux d'adaptation seront réalisés uniquement dans les logements accessibles.

Les critères de recevabilité

La nature des travaux

- Pour les personnes handicapées : liste de travaux standards afin que les adaptations puissent être utilisées par un public handicapé au sens large, notamment au moment de la relocation.
- Pour les personnes âgées : adaptations restreintes et standardisées ne stigmatisant pas le logement
 - installation de douche avec receveur extra plat sans aide technique

L'évaluation des situations : le diagnostic ergothérapeutique

- Notre prestataire : AXERGO HABITAT
- Le diagnostic réalisé au domicile des locataires comprend :
 - Une évaluation du locataire dans sa globalité (déficiences et incapacités, niveau d'autonomie, habitudes, milieu de vie)
 - Une identification des besoins et attentes liés à la situation de handicap (et de son évolution) ou de mobilité réduite du locataire
 - Un diagnostic environnemental
 - La conception d'un projet d'aménagement de l'environnement

Bilan des actions en 2014

- 97 demandes enregistrées
- 65 dossiers traités (47 dossiers de handicap lourd + 18 dossiers de douches pour personnes âgées)...
- ... pour un montant de 545 000 €
- 48 évaluations en ergothérapie

Perspectives et axes de travail

- La question de l'accessibilité : projet d'inventaire de l'accessibilité des parties communes de tous les immeubles de PCH
- La question de la traçabilité des logements adaptés dans le système d'informations de PCH
- Les autres axes de travail concernant le maintien à domicile :
 - la production d'une offre nouvelle adaptée et diversifiée
 - l'adaptation de la gestion locative
 - le développement de partenariats avec les acteurs des services à la personne et du handicap

OPH Aubervilliers

Patricia Rivière

Responsable Action sociale

***Adaptation du
logement aux
personnes en
perte
d'autonomie***

- Adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie

- **Sommaire**
- Pratique et expérimentation
- Public cible et partenariat
- Mise en œuvre et bilan



Pratiques et projet

Adaptation des logements à l'OPH

- **Une pratique ancienne**
 - Les demandes d'adaptation se font « au coup par coup » à la demande des locataires auprès des services techniques
 - Public : personnes âgées et personnes en situation de handicap
- **Une expérimentation**
 - nombre croissant de demandes
 - complexité de certaines situations
 - besoin d'expertise
 - = intervention d'un ergothérapeute afin de répondre de manière plus fine aux besoins des personnes et d'anticiper les besoins à venir
 - une quinzaine de situations-tests



Public cible et partenariat

Public cible

locataires en titre

personnes âgées/personnes en situation de handicap

Partenariat interne OPH

Service social, agences, services techniques, Habitat, contentieux

Partenariat externe

ressources locales :

- CLIC
- Centre Municipal du Handicap
 - Pour les locataires déjà connus de ces services

Pact de l'Est parisien:

- Pour les locataires non suivis par les organismes

Mise en œuvre et bilan

Difficultés

- *adaptation des équipes à de nouvelles pratiques*
- *coordination des différents acteurs en inter organismes et inter services*

Avantages

- *prise en charge globale de la situation*
- *prévention*

Conclusion

- *élaboration d'une procédure transverse*
- *mise en place d'indicateurs pour cibler les situations les plus complexes.*

OSICA

Blandine Bonan

Mianda Bandubvila

Conseillères sociales

Présentation du mode opératoire pour l'adaptation du logements des personnes en pertes d'autonomie

Bobigny le 26 juin 2015

Présentation d'OSICA



43 152

Logements familiaux



11 264

Logements en
résidences services



Plus de 131 136

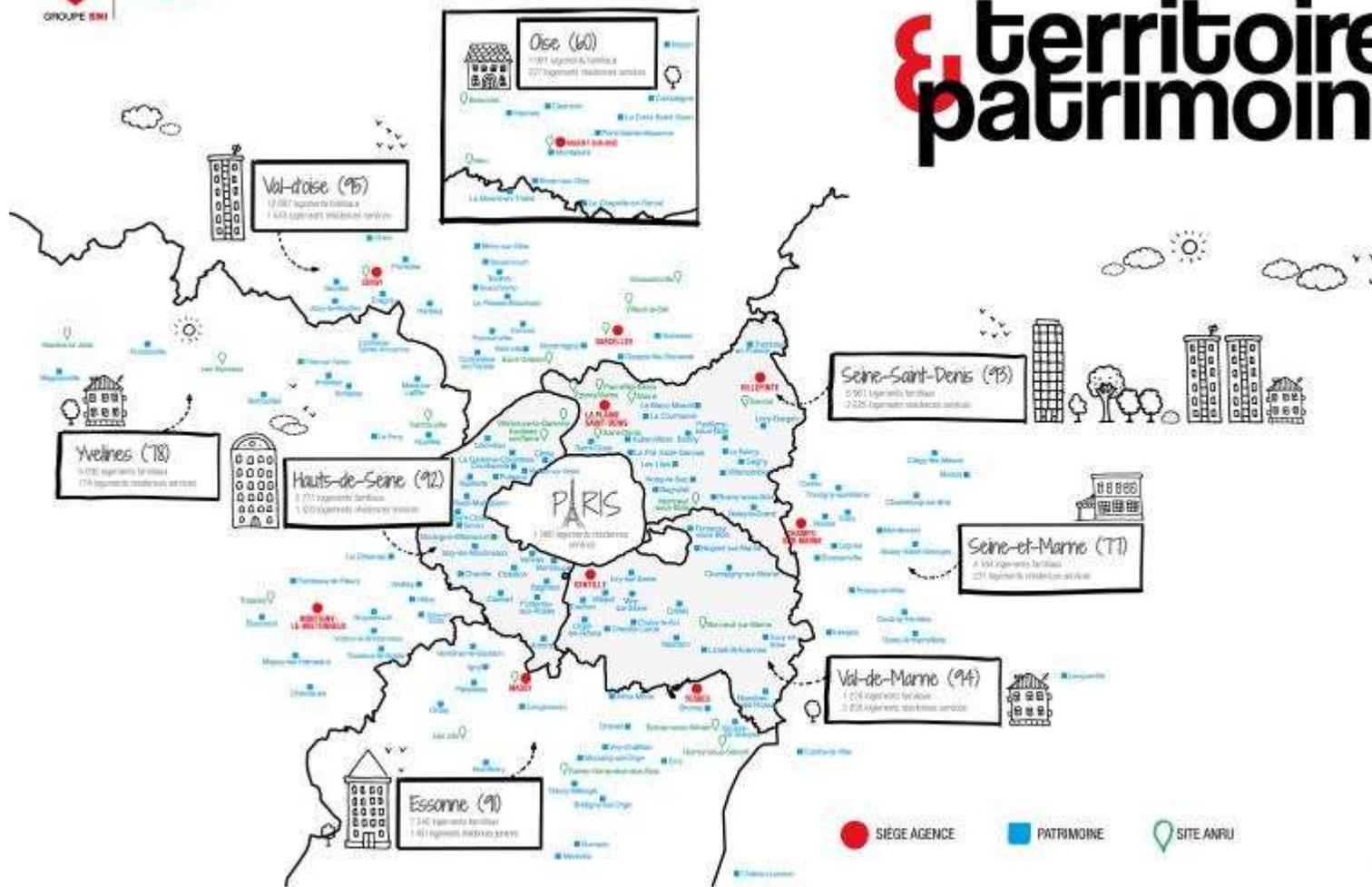
Personnes logées

- OSICA, Entreprise Sociale pour l'Habitat, est une filiale du Groupe SNI, le pôle immobilier d'intérêt général de la Caisse des Dépôts
- Avec près de 43.152 logements familiaux et 11.264 logements en résidence de services répartis dans plus de 170 communes (9 agences OSICA en Ile de France et une dans l'Oise), OSICA est un bailleur social et un maître d'ouvrage à la vocation sociale affirmée qui compte 868 collaborateurs permanents.
- OSICA développe une offre de produits diversifiée, favorisant le parcours résidentiel des habitants.
- Elle construit, réhabilite et innove, en s'appuyant sur l'expertise éprouvée et l'implication de ses collaborateurs.

La carte du patrimoine OSICA



territoire patrimoine



Agence de la Plaine Saint Denis

- L'agence La Plaine Saint Denis compte aujourd'hui **4400 logements répartis sur 14 communes** de la Seine Saint Denis Ouest.
- En 2014, 225 logements neufs ont été réceptionnés, l'ensemble de ses logements neufs sont adaptables en logement pour les personnes à mobilité réduite.
- Un peu plus de 5% de ces logements sont adaptés pour les personnes en perte d'autonomie (douche à l'italienne, rampe d'accès, meuble évier, sanitaires...)
- 50% du patrimoine de l'agence réhabilité dans le cadre de l'ANRU
- Dans chaque résidence réhabilitée des logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie ont été créés en rez-de-chaussée. Des rampes d'accès devant les immeubles ont également été conçues.

Locataires concernés pour des
travaux d'adaptation

- Locataires reconnus Handicapés par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH).
- Les locataires de plus de 60 ans en perte de mobilité

Condition d'acceptation des travaux d'adaptation

- La typologie du logement doit correspondre à la composition familiale.
- Le demandeur doit faire partie de la composition familiale du détenteur du bail.

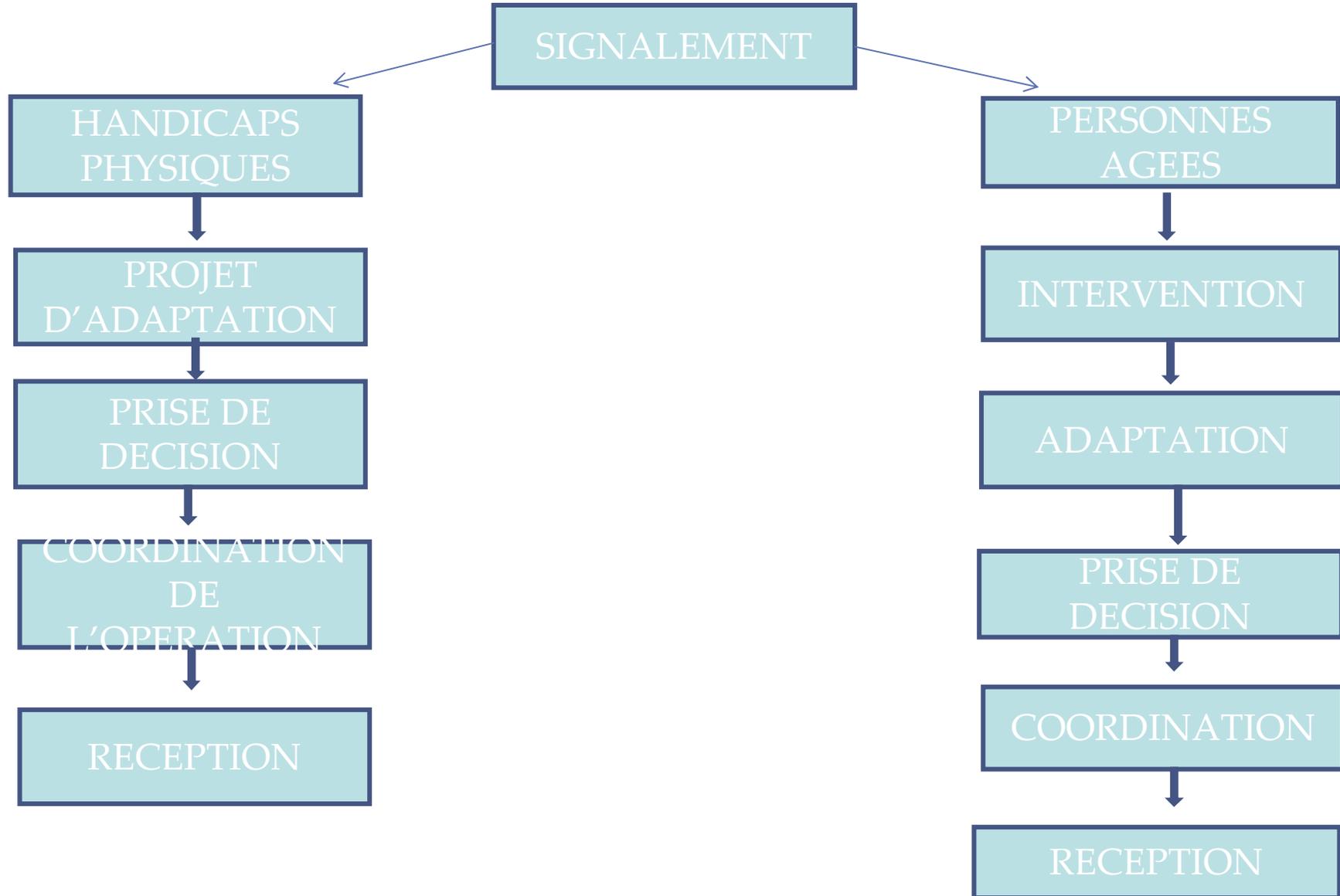
Dans le cas où le logement ne serait pas adaptable à la situation, une proposition de mutation pourra être faite au locataire afin qu'un logement répondant à son handicap lui soit proposé.



OSICA

GROUPE SNI

PROCEDURE POUR L'ADAPTATION D'UN LOGEMENT



INTERVENANTS SUR LA PROCEDURE
D'ADAPTATION D'UN LOGEMENT DANS LE CADRE
D'UNE SITUATION D'HANDICAP PHYSIQUE

❖ **A l'origine du signalement:**

- Locataire ou son représentant légal
- Gardiens
- Responsables de site
- Service sociale OSICA
- Service technique
- Gestion locative

❖ **Projet d'adaptation pour les personnes en situation de handicap physique:**

- MDPH/ergothérapeute
- Service social
- Service technique

❖ **Prise de décision:**

- Responsable d'agence
- Responsable technique
- Siège social OSICA

❖ **Coordination de l'opération :**

- Technicien référent de l'agence
- Ergothérapeute
- Service social OSICA
- Partenaires

❖ **Réception :**

- Service social OSICA
- Ergothérapeute
- Service technique
- Entreprises



OSICA

GRUPE SNI

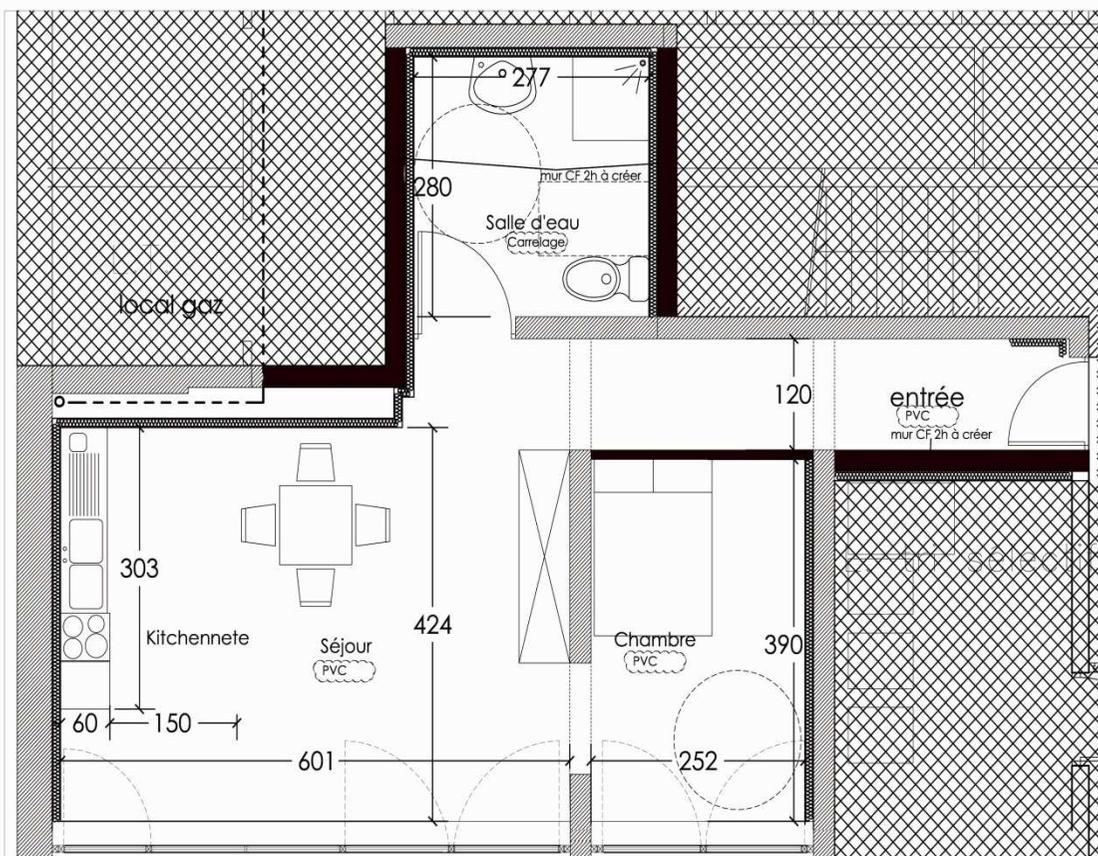
Exemple de création de logement PMR lors d'une réhabilitation

Notre projet s'efforce de répondre de la manière la plus adaptée et la plus intelligente possible aux exigences de la réglementation Handicap, applicable pour les bâtiments d'habitation collectifs existants (articles R. 111-18-1 et R. 111-18-2), notamment :

- pour les cheminements, voies créés ou réaménagés et stationnement autour des bâtiments
- pour les parties communes dans lesquelles les travaux interviennent (halls, caves, ...)
- pour une partie des appartements suivant le pourcentage requis.

Les aménagements et les équipements doivent être adaptés et prévoir autant le handicap moteur que visuel et auditif (signalétique, repérage, signal visuel et/ou sonore).

MUR A CREER

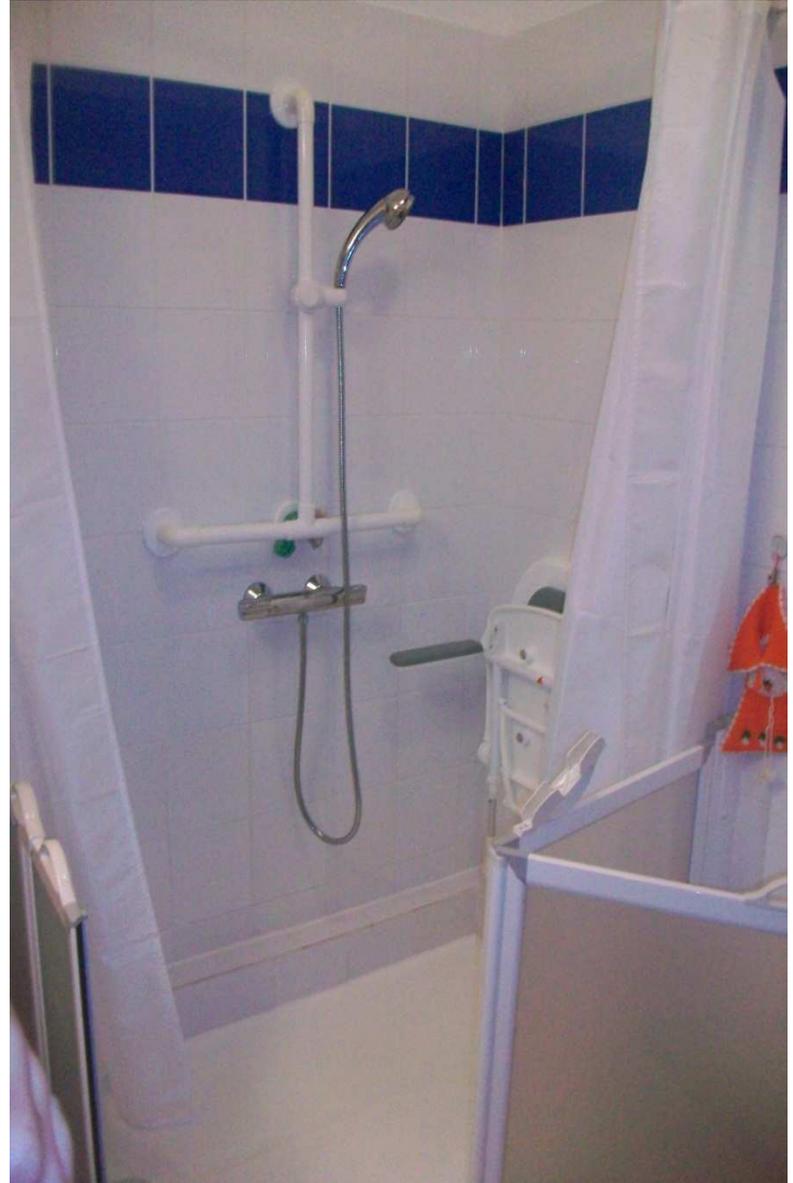


Exemple de travaux réalisés pour une situation de handicap





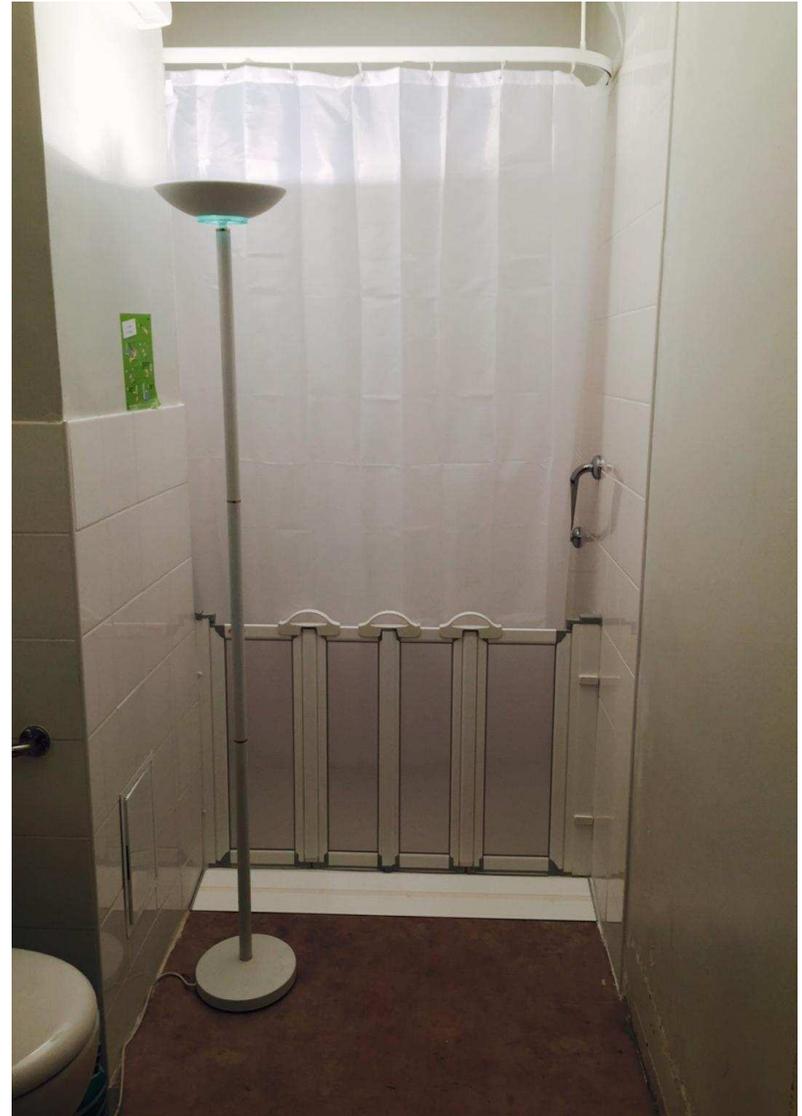
OSICA



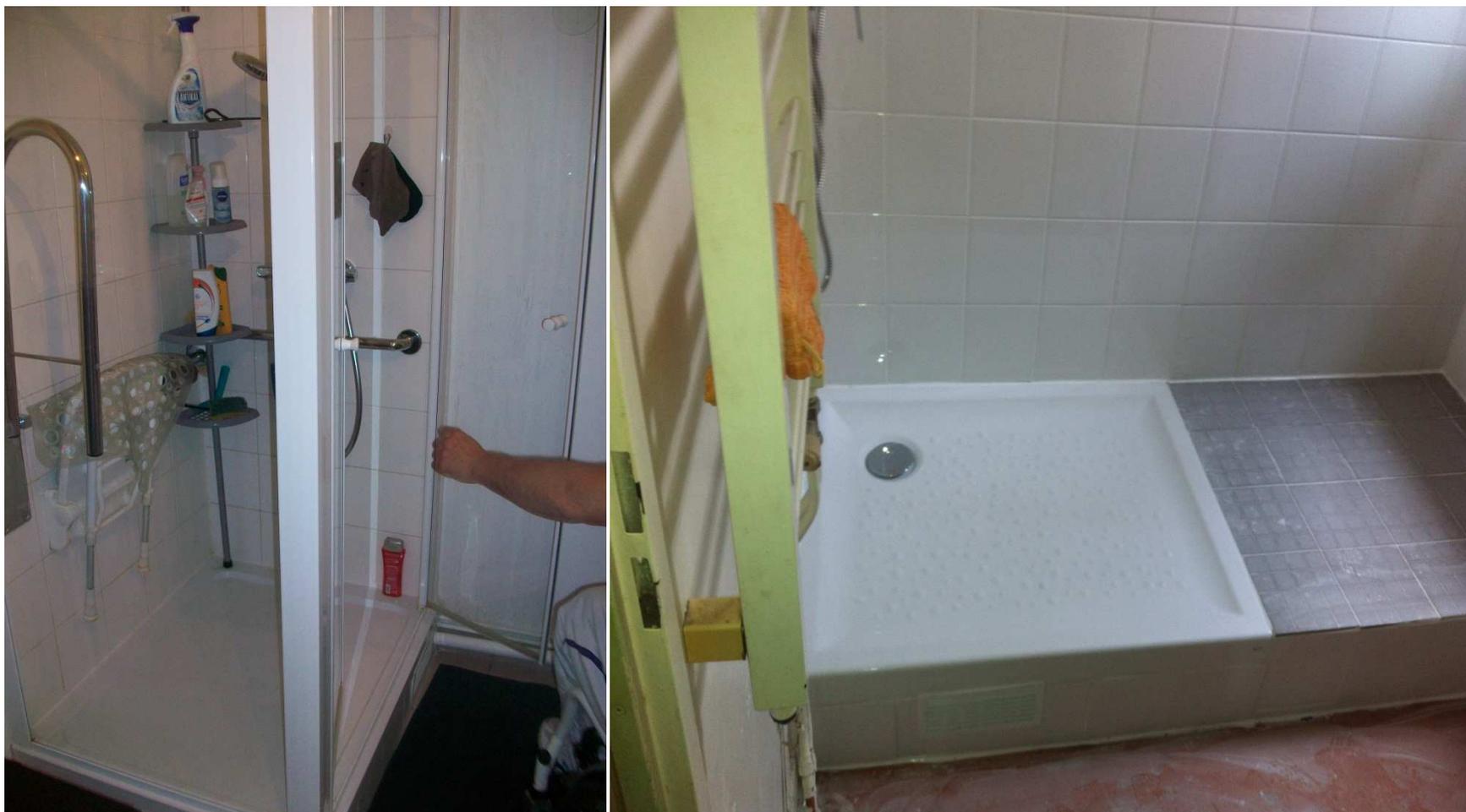


OSICA

GROUPE SNI



Exemple de travaux réalisé pour personnes âgées



Réseau BATIGERE

Salomé Kouassi

Isabelle Schneider

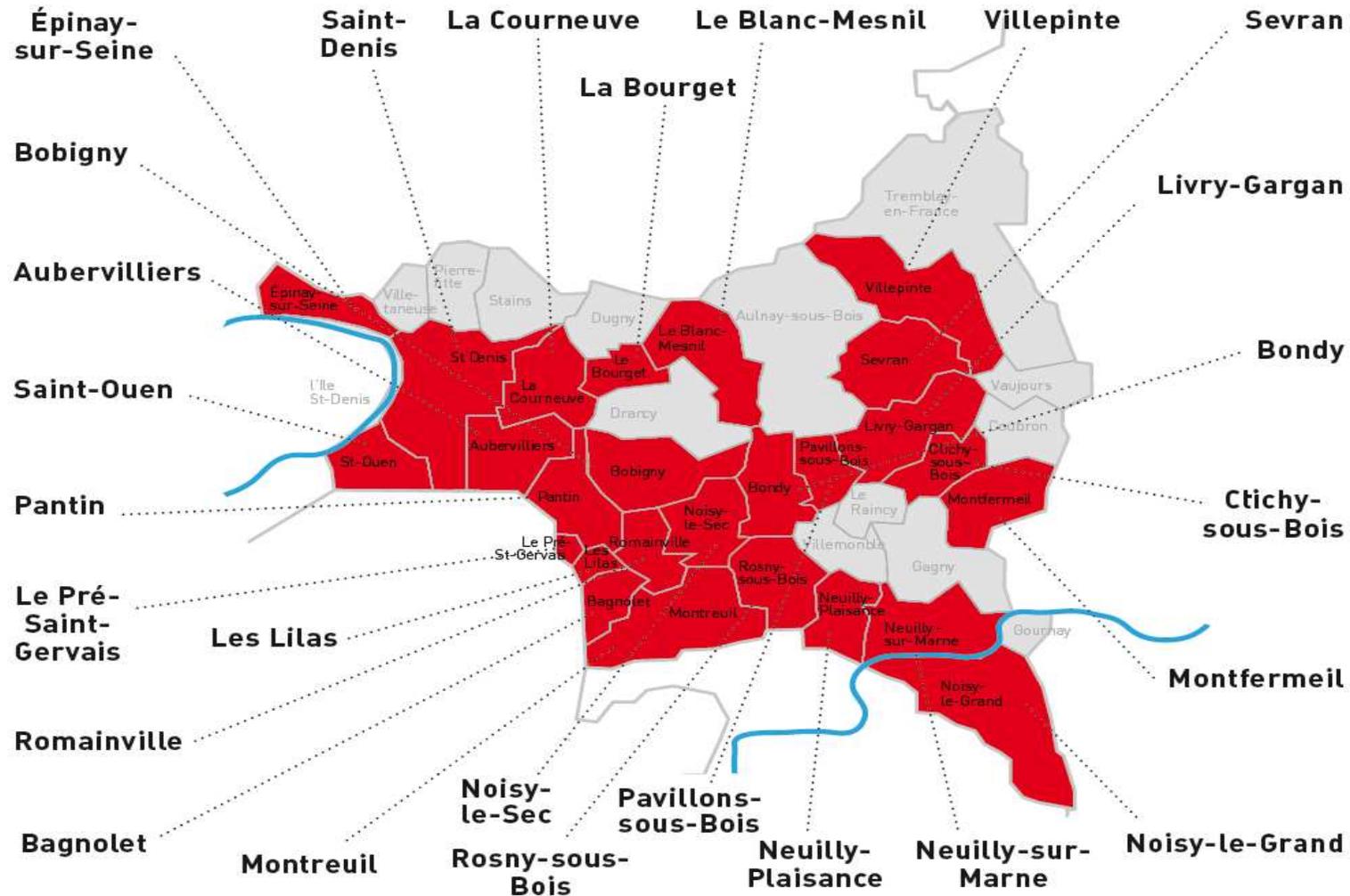
Conseillères sociales

La gestion locative adaptée au vieillissement et handicap dans le parc diffus



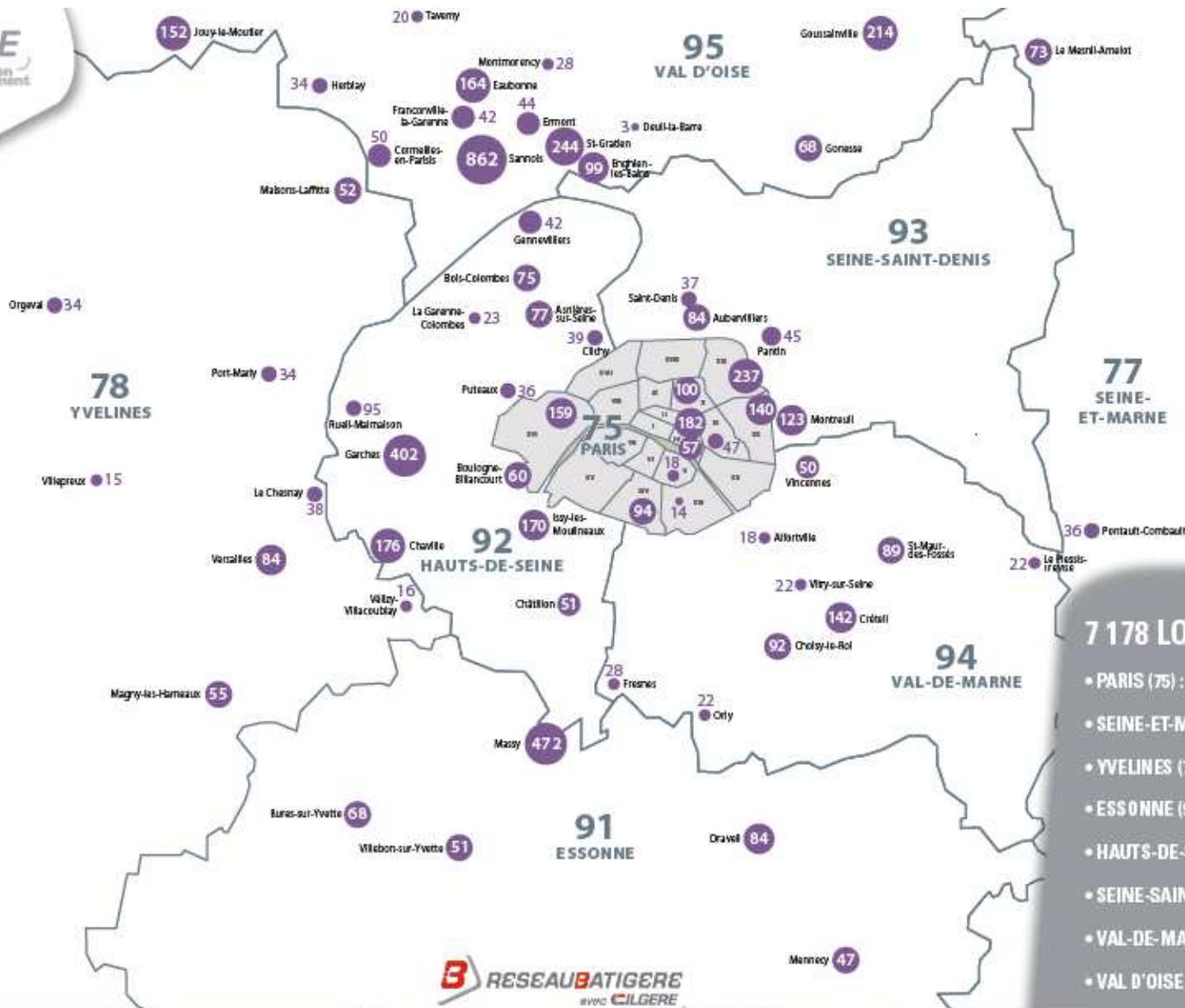
LE RESEAU BATIGERE EN SEINE SAINT DENIS

6 489 LOGEMENTS



ERIGERE 289 LOGEMENTS EN SEINE SAINT DENIS, DONT 123 DIFFUS À MONTREUIL

Etrud 2



7 178 LOGEMENTS

- PARIS (75) : 1 048
- SEINE-ET-MARNE (77) : 109
- YVELINES (78) : 328
- ESSONNE (91) : 722
- HAUTS-DE-SEINE (92) : 1 246
- SEINE-SAINT-DENIS (93) : 289
- VAL-DE-MARNE (94) : 485
- VAL D'OISE (95) : 2 951

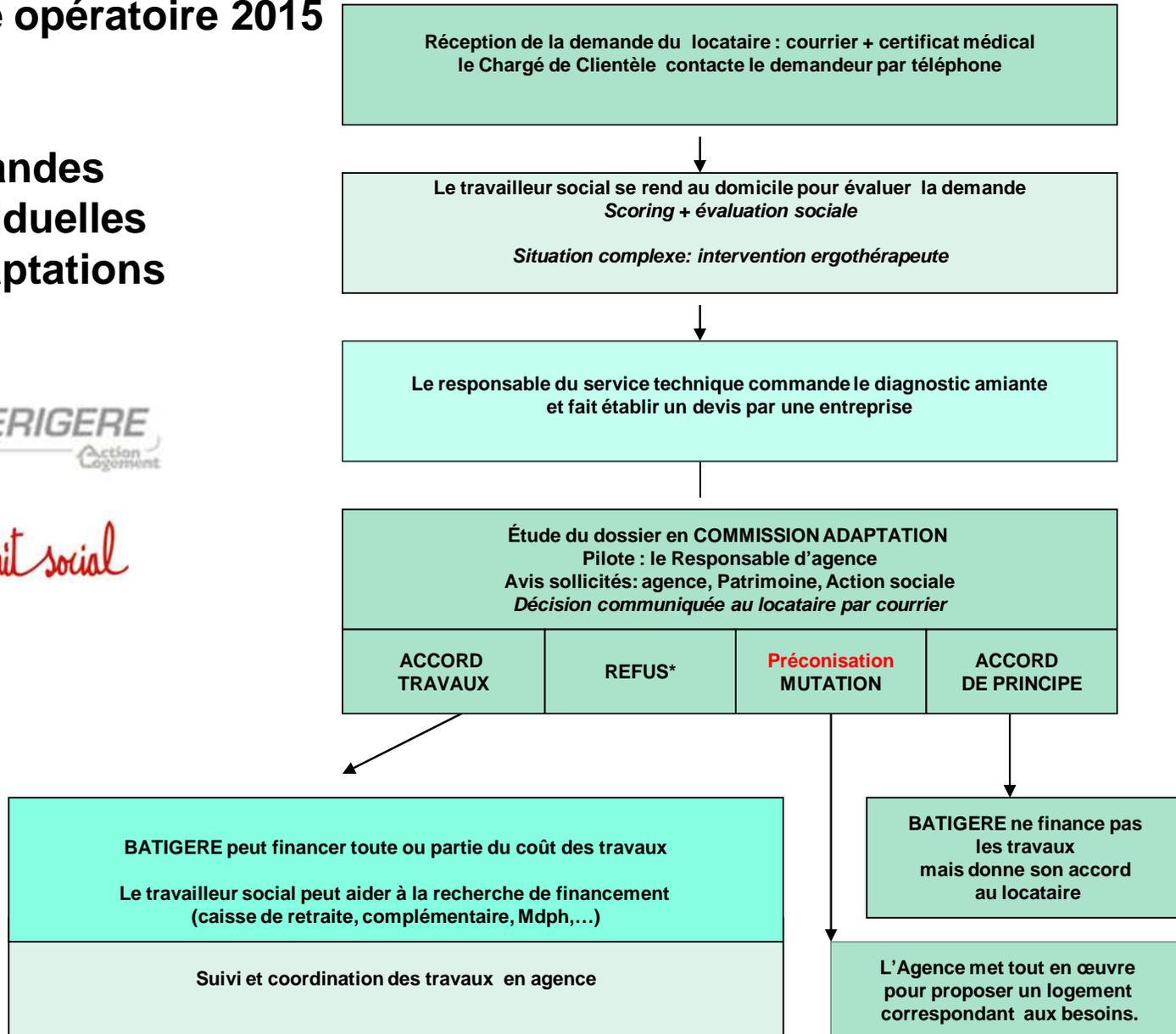


Mode opératoire 2015

Demandes individuelles d'adaptations



le trait social



La gestion locative adaptée au sein des résidences personnes âgées



le trait social



I. CONTEXTE GÉNÉRAL

- Acquisition de 2 résidences (94 + 33 logements) à Montreuil, de personnes âgées ex-salariées Pro-BTP par « Le LOGEMENT URBAIN » société du Réseau BATIGERE
- Reprise en gestion au 1^{er} avril 2014
- Des logements et parties communes déjà adaptés
- Etude sociale pour évaluer les besoins
- Réponses aux besoins recensés

II. LES BESOINS ET PROBLÉMATIQUES RECENSÉS

- Inexploitation des pièces communes par le bailleur
- Manque de connaissance des interlocuteurs du bailleur
- Absence de référent bailleur (personnel de proximité)
- Difficultés rencontrées face au traitement des problèmes techniques (fuites, dégât des eaux,...)
- Problématiques sociales (perte d'autonomie, isolement, occupation du logement, droits non ouverts)



III. Une gestion locative adaptée (depuis janvier 2015, encore expérimentale) pour répondre aux besoins



Une réponse technique : la gestion de proximité

- Veille sécurité de la résidence (visites périodiques, remontée à l'agence des dysfonctionnements, signalement sinistre ou réparations nécessaires...)
- Remplacement des équipements vétustes
- Enregistrement et suivi des réclamations des locataires (relais avec l'agence) et permanences sur site
- Accueil sur site des prestataires et des entreprises



une reponse sociale : l'accompagnement et l'orientation des locataires en difficulté

- évaluation de l'ouverture des droits, information sur les dispositifs et aides en matière de logement, de santé,...
- aide à la gestion administrative
- accompagnement et/orientation face aux problèmes du quotidien
- aide à la gestion budgétaire

le lien social :

- organisation d'animations au sein des résidences
- écoute et réponse aux besoins collectifs spécifiques
- collaboration avec les partenaires sociaux de la ville

LES RÉALISATIONS

- Création du lien social (animation collective)
- « L'aller vers » pour rompre l'isolement (visites au domicile)
- Résolution de problèmes techniques (permanences techniques)
- Etude actuelle en cours pour mise en place de l'« offre Vertuoz Silver » via EDF et un de ses partenaires (prévenir, détecter et/ou accompagner la perte d'autonomie)
- Ouverture de droits, aide à la gestion administrative et budgétaire (permanences sociales)

Juin 2015

- Projets sociaux partenariaux spécifiques a



sonnes

OPIEVOY

Sylvie Tisserand

Chef de Projet action sociale



Adaptation des logements
et accessibilité au

personnes à mobilité
réduite, en milieu occupé.

L'accessibilité au cadre bâti est au cœur des préoccupations de l'OPIEVOY.

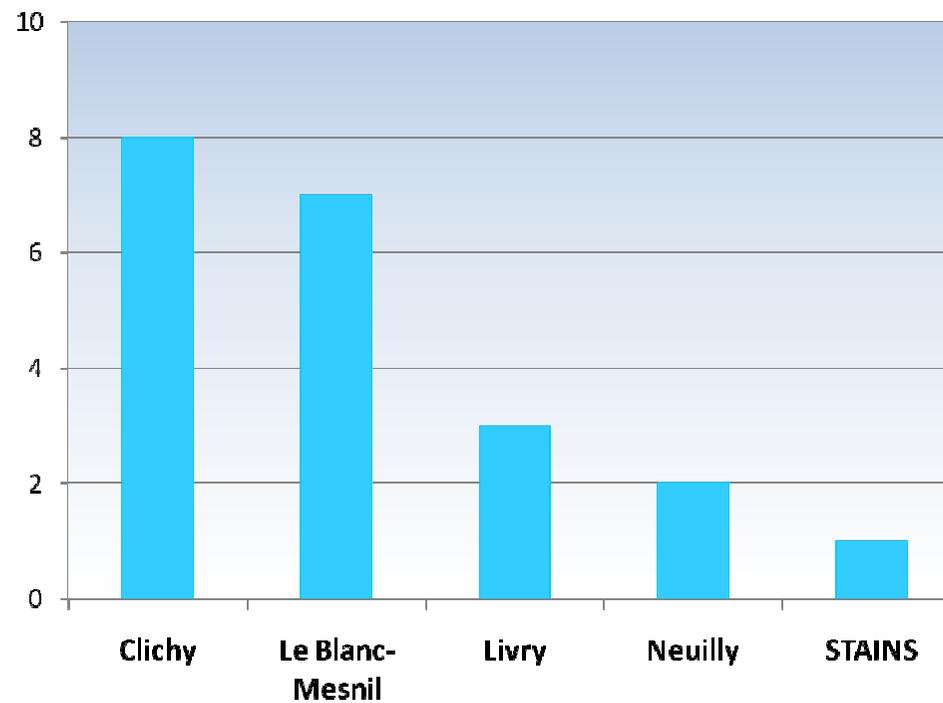
Les aménagements réalisés favorisent le maintien à domicile des personnes âgées, une amélioration du confort de vie des personnes handicapées et de leurs aidants. Ces adaptations profitent d'ailleurs à tous, en facilité d'accès et d'usage, selon les circonstances de la vie.

**Plus de 250 adaptations réalisées depuis 2010 sur le département de la Seine-Saint-Denis pour un budget de plus de 1 200 000 € .
Le budget moyen par adaptation est d'environ 5 000 € .**

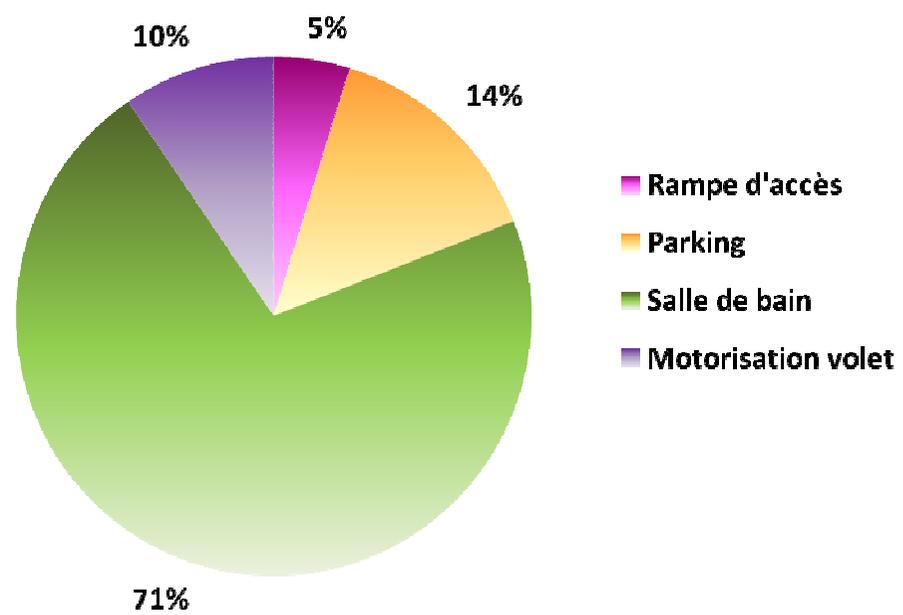
**Ces investissements font l'objet d'un dégrèvement de la TFPB (Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie) auprès des services fiscaux.
92 % des sommes engagées par le groupe Opievoy pour financer les travaux PMR ont été déduites de la TFPB.**

Territoire aménagé

Nombre de logements aménagés
par commune en 2014

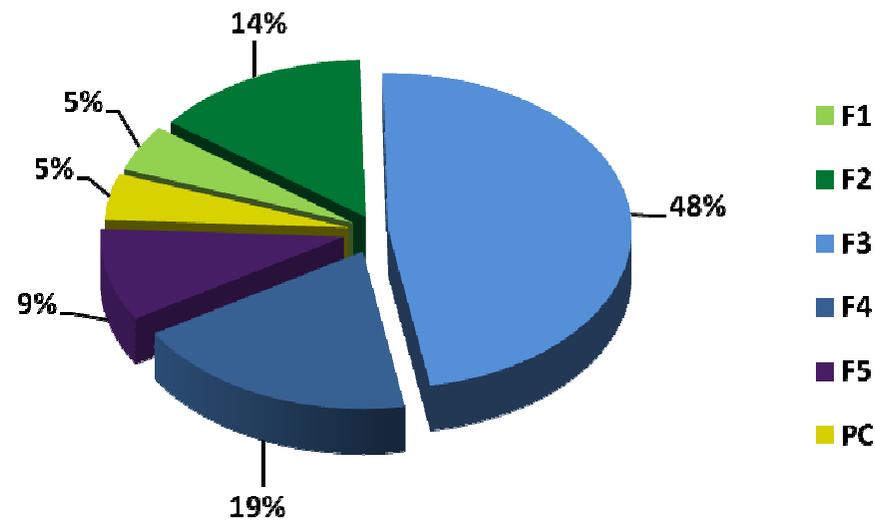


Type d'adaptations réalisées



Logements adaptés

Type de logements adaptés



Ecoute des locataires

La demande d'adaptation émane du locataire.

Elle peut concerner son logement ou les parties communes de son immeuble. Les travaux demandés concernent majoritairement le remplacement de la baignoire par une douche, compte tenu du vieillissement des occupants.

Les conseillers sociaux analysent les besoins des locataires et donnent une suite favorable à 80 % des demandes.



Satisfaction des locataires

D'après l'enquête de satisfaction, les locataires disent être satisfaits ou très satisfaits à 76 % de ces travaux d'adaptation.

Les travaux ont amélioré la qualité de vie de 94 % d'entre eux.

L'Opievoy a conclu un marché dédié aux adaptations PMR en mars 2014. L'entreprise retenue certifiée Handibat garantit le bon déroulement des travaux en milieu occupé. Les équipes sensibilisées aux déficiences des occupants prennent en compte les particularités de chacun.



Prestations d'accompagnement et de conseil en ergothérapie

Un marché de prestations d'ergothérapie est à disposition des conseillers sociaux.

Les ergothérapeutes, grâce à leur formation paramédicale, peuvent prévoir les équipements les plus appropriés aux besoins de personnes atteintes de pathologie lourdes ou de maladies évolutives.

L'intervention des ergothérapeutes, indispensable pour les situations plus délicates, participe à la professionnalisation des équipes de proximité sur cette mission.

