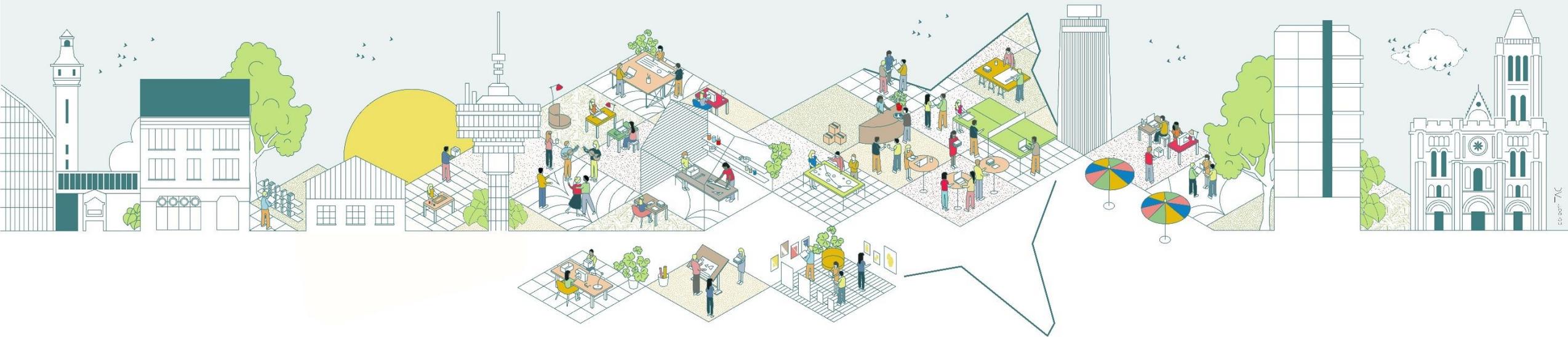


RDV de l'autonomie dans le parc social #5
Adaptation des logements : quelles bonnes pratiques ?



Quelques mots sur la démarche « Quartiers inclusifs » portée par le Département



Démarche pour des « Quartiers Inclusifs »



LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE OPPORTUNITÉ POUR ADAPTER LES TERRITOIRES À LA PERTE D'AUTONOMIE

1. Une charte.

- Pour se saisir de l'opportunité offerte par le nouveau programme de renouvellement urbain, **une charte de coopération pour « des quartiers inclusifs en Seine-Saint-Denis » (2021-2023) a été conclue, et renouvelée le 26/03/2024, lors des Assises du Bien Vieillir.**



2. Un référentiel.

- Elle a permis de produire un **référentiel pour une « Seine-Saint-Denis favorable au vieillissement et au handicap »**, formulant des recommandations pour l'ensemble des composantes urbaines, du logement jusqu'aux espaces publics.
- **10 quartiers ont été sélectionnés avec les collectivités pour bénéficier d'un accompagnement opérationnel**, et aboutir sur un plan d'action adapté aux spécificités de ces territoires, sur trois échelles d'action : les espaces domiciliaires, les espaces ressources et les espaces publics.



[A retrouver sur le site du Département !](#)

4. Une étude sur les parcours inclusifs.

- **4 quartiers en renouvellement urbain ont été étudiés à travers le prisme de l'accessibilité universelle** : accessibilité physique, clarté et compréhension de l'espace, ambiances, hospitalité et sociabilité ; permettant de produire des recommandations et d'exemplifier comment peuvent être proposés des parcours plus inclusifs dans l'espace public.

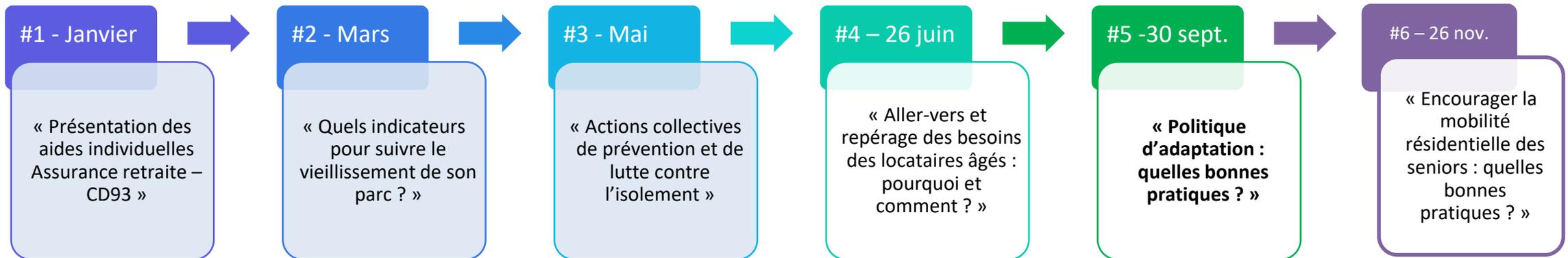


Les « Rendez-vous de l'autonomie dans le parc social »

Un cycle de rencontres sur l'adaptation du parc social à la perte d'autonomie

- Un projet porté par le Département et soutenu par **l'Assurance retraite, la CDC et l'ARS**, dans le cadre de la **Démarche Quartiers inclusifs**
- **Objectifs :**
 - **Soutenir** la transformation du parc social sur le sujet de l'accompagnement au vieillissement
 - **Créer un espace** qui permette de partager les pratiques sur des politiques à destination des locataires âgés
 - **Accélérer** la dynamique territoriale autour du virage domiciliaire
- Réunions à destination des **collaborateurs métiers** des bailleurs, à nourrir des retours d'expérience de chacun

PROGRAMME DU CYCLE :



Les « Rendez-vous de l'autonomie dans le parc social »

Retour sur le RDV #4 – « Aller-vers et repérage des besoins des locataires âgés : pourquoi et comment ? »

Déroulé du webinaire

1. L'aller-vers : définition et enjeux

2. Partage d'expérience : témoignages de bailleurs sociaux

- **Groupe Valophis** – Retour d'expérience sur le repérage des besoins des seniors lors des réhabilitations
Aurélie Baloux, Cheffe de projets Politique PMR
- **Groupe 3F** – Retour d'expérience sur le repérage des besoins à l'échelle d'une résidence
Eliana Espana, Chargée de mission cohésion et innovation sociale
- **Voisin Malin** – Retour d'expérience sur le repérage des besoins par Voisin Malin
Karima Senni, Responsable de site – Montreuil – Bagnolet

3. Répondre aux besoins : présentation de l'action territoriale

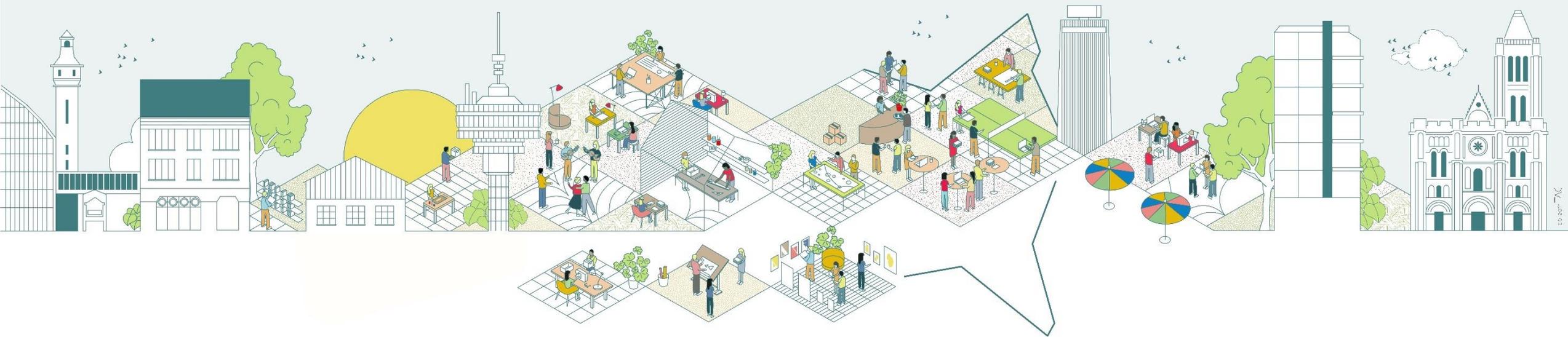
- **Département de la Seine-Saint-Denis** – Présentation de la coordination gérontologique du Département
Delphine Josseume, Chargée de coordination gérontologique



[Lien pour télécharger le support ici !](#)



Quelle politique d'adaptation pour répondre aux besoins de manière qualitative au regard des moyens ?





Objectif : un partage d'expérience entre bailleurs du territoire

Les bailleurs présents ce jour :

- Antin Résidences
- Batigère
- CDC Habitat
- Emmaüs Habitat
- Est Ensemble Habitat
- Freha
- Groupe 3F
- ICF Habitat
- Inli
- La Meta
- OPHLM Drancy
- Paris Habitat
- Plaine Commune Habitat
- Plumières
- Polylogis Groupe Logirep
- RATP Habitat
- Seine Saint Denis Habitat
- Semiso
- Seqens
- Toit et Joie
- UDAF 93
- Groupe Vilogia
- **Autre ?**



N'hésitez pas à poser des questions, partager vos propres retours d'expériences !



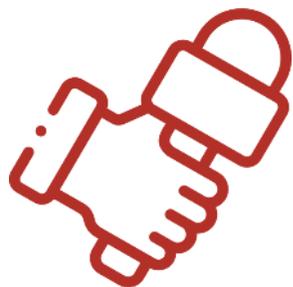
N'hésitez pas à indiquer votre nom et organisme sur Teams !



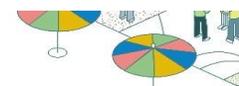
Une caméra allumée rend le moment plus convivial !



Introduction



Quelles sont vos **attentes** pour le webinar d'aujourd'hui ?



1 L'adaptation : définition et enjeux

2 Partage d'expérience : témoignages de bailleurs sociaux

3 Les réponses apportées par le Département de la Seine-Saint-Denis



1

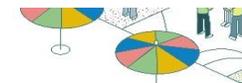
L'adaptation : définition et enjeux

2

Partage d'expérience : témoignages de bailleurs sociaux

3

Les réponses apportées par le Département de la Seine-Saint-Denis



▷ Adaptation, accessibilité... de quoi parle-t-on ?

Adaptation

Un logement est **adapté** lorsqu'il répond aux besoins d'un individu, afin qu'il puisse y vivre en toute autonomie.

- Il n'y a pas de définition réglementaire de ce terme.
- Les bailleurs n'ont pas l'obligation d'adapter les logements

Les travaux **d'adaptation** peuvent avoir lieu :

En diffus

Lors des réhabilitations

Accessibilité

Un logement est dit « **accessible** » lorsqu'il respecte les obligations du code de la construction et de l'habitation

- Réalisation d'aménagements concernant
 1. L'accès à l'immeuble
 2. L'accès à l'appartement
 3. La circulation et la rotation d'un fauteuil roulant dans « l'unité de vie »
- Dans les usages de **classification du patrimoine** des bailleurs sociaux, la notion d'accessibilité s'applique de l'entrée de la parcelle à la porte palière du logement (points 1 et 2).

Les travaux **d'accessibilité** peuvent avoir lieu :

Construction neuve

Lors des réhabilitations

Différents types de codification

Adaptation du logement

Logement PMR

Adaptation du logement pour permettre la circulation d'un fauteuil roulant et autres équipements

Logement adapté au vieillissement

Adaptation des équipements du logement au vieillissement : douche, WC surélevés, barres de maintien...

Logement évolutif

Adaptation non réalisée mais peut être permise grâce aux caractéristiques techniques du logement ex : mur assez épais pour la pose de barres de maintien

Accessibilité depuis la rue

Accessible PMR

Logement accessible depuis la rue pour un fauteuil roulant, de la rue jusqu'à l'entrée (ex : absence de marche, ascenseur...)

Accessible canne

Logement accessible pour un senior avec une canne de la rue jusqu'à l'entrée (ex : max 5 marches, 1^{er} étage sans ascenseur...)

Non-accessible

Logement non-accessible (ex : absence d'ascenseur, marches à l'entrée de l'immeuble)

A noter : un logement adapté PMR ne sera pas considéré PMR selon la loi s'il n'est pas accessible PMR (normes de construction)

Un engagement des bailleurs sociaux en faveur de l'adaptation du logement qui se matérialise par la diversité des pratiques

L'engagement des bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements

La quasi-totalité des bailleurs déclare mettre en place une politique d'adaptation de son parc

- Selon l'ANCOLS, +80% des bailleurs interrogés en 2024 développent une **stratégie d'adaptation**
- Selon l'ANCOLS, +80% des bailleurs interrogés en 2024 déclarent que l'adaptation est une **priorité** pour l'organisme

Des efforts qui se matérialisent dans les chiffres

- Selon l'ANCOLS, le parc social comporte entre 350 000 et 590 000 logements adaptés en France, soit entre **7% et 12 %** de l'ensemble des logements du parc.
- En 2022, en moyenne, les bailleurs ont adapté **1,8%** des logements seniors en 2022, (cette proportion varie entre 0,6% et 11% selon les bailleurs) selon une enquête de la Cnav

Une variété de pratiques qui en découlent

Cet engagement fort des bailleurs se matérialise par une diversité de maturité selon l'ANCOLS...

- Bailleurs leaders (8%)
- Bailleurs matures (32%)
- Bailleurs bâtisseurs (14%)
- Bailleurs freinés (15%)
- Bailleurs non-engagés (31%)

... et une diversité de pratiques en termes de :

- Cahier des charges
- Prestataires
- Process
- Financements
- Repérage des besoins
- ...

Néanmoins, les besoins d'adaptation dans le parc social sont plus importants que dans le parc privé...



42% des seniors du parc social ont des difficultés à monter les étages

vs 33% des locataires du parc privé et 22% des propriétaires.

A noter que **48%** des logements sociaux n'ont pas d'ascenseur en Ile-de-France



Malgré ces difficultés, seuls 10% des seniors du parc social ont bénéficié de travaux relatifs à la perte d'autonomie

vs 20% des propriétaires et 11% des locataires du parc privé



38% des seniors du parc social ont des difficultés à accéder aux sanitaires

vs 27% des locataires du parc privé et 11% des propriétaires



59% des demandes d'adaptation concernent des seniors de moins de 75 ans

Chiffre issu d'une enquête auprès de 312 locataires d'un bailleur social francilien en 2022

Sources : Rapport « Bien vieillir chez soi » de l'ADIL, 2023. Données issues d'une enquête menée par l'ADIL auprès de 3 731 retraités de +60 ans en 2022, données Insee 2020

Néanmoins, les besoins d'adaptation dans le parc social sont plus importants que le rythme actuel, sous-estimés et croissants

Des besoins sous-estimés

L'absence de demande ne signifie pas absence de besoin

Exemple concret issu d'une enquête d'un bailleur social francilien :

- 48% des répondants déclarent que leur logement n'est pas adapté à leur état de santé
- Parmi ceux ayant répondu que leur logement était adapté à leur état de santé, 11% des locataires ont néanmoins des difficultés à utiliser la baignoire / la douche

→ Au total, 59% des répondants ont un potentiel besoin d'adaptation de leur logement

- 72% des demandes sont des primo-demandes

Chiffres issus d'une enquête auprès de 312 locataires d'un bailleur social francilien en 2022

Des besoins croissants

Le vieillissement démographique va venir accentuer cette pression

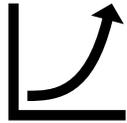
- 2024 :
 - 350k à 750k logements sont adaptés
 - **1,9 million** de ménages vivent dans un logement avec un besoin d'une adaptation
- 2040 :
 - **2,4 millions** de ménages vivent dans un logement avec un besoin d'une adaptation
 - Soit une augmentation de **24%** par rapport à 2024

Chiffres issus du rapport de l'ANCOLS de juillet 2024 « Adaptation au vieillissement et au handicap dans le parc social » réalisé par le CREDOC

Adapter les logements adresse deux enjeux : la baisse des financements et la hausse des besoins liée au vieillissement démographique

Un contexte d'intervention qui se complexifie

Une demande qui augmente



- **Accélération du vieillissement :**
Doublement des +75 ans d'ici 25 ans
- **Augmentation des demandes** suite à la communication MaPrimeAdapt', avec des retraités plus sensibilisés

Une capacité d'investissement des bailleurs qui diminue



- **Stabilisation puis baisse des volumes de réhabilitations** après 2030 ⁴
- **Baisse des budgets maintenance du patrimoine** dans un contexte inflationniste
- **Baisse des financements publics**

78% des bailleurs répondant estiment que le nombre d'adaptations réalisé en 2022 n'est pas suffisant pour faire face aux besoins*

**Enquête AR IDF auprès bailleurs sociaux en 2023 – 24 bailleurs répondants représentant 58% du parc social francilien*

Face à cet effet ciseau et pour répondre à cette équation impossible, il devient impératif de se placer dans une **logique d'efficience**, tout en essayant de garder une **approche préventive** du vieillissement.



Quels freins pour les bailleurs sociaux à la massification de l'adaptation ?

Freins financiers

Comment avoir assez de financements pour répondre à l'ensemble des besoins ?
Comment dédier du temps à la recherche des financements ?
Comment sacrifier assez de budget en interne pour les adaptations ?

Freins liés aux moyens humains

Comment avoir les moyens opérationnels de suivre le rythme des adaptations ?
À quels prestataires avoir recours pour s'assurer des délais et de la qualité des adaptations proposées ?

Freins liés aux outils

Comment suivre les adaptations réalisées informatiquement ?
Comment outiller les personnels de proximité

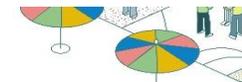
Freins liés à des choix stratégiques

Quel cahier des charges pour s'assurer d'une réponse qualitative à la demande ? Avoir une approche personnalisée par locataire ou une approche systématisée ?
Quels critères mettre en place ? Quelle réponse apporter si le logement n'est pas adaptable ?

1 L'adaptation : définition et enjeux

2 Partage d'expérience : témoignages de bailleurs sociaux

3 Les réponses apportées par le Département de la Seine-Saint-Denis



Les enjeux par pratiques

Cahier des charges

Est-ce préférable d'avoir une approche **individualisée** de réponse aux besoins du locataire ?

Ou une approche **systematisée** ?

Evaluation des besoins

Faut-il faire appel à un **prestaire** pour évaluer les besoins ?

Comment allier une définition complète des **besoins du locataire**, compatible avec les **caractéristiques techniques** du bâti ?

Critères d'éligibilité

Quels critères d'éligibilité mettre en place pour concilier **réponse aux besoins** dans le logement, **projection dans le temps** et **gestion locative** ?

Financements

Quels sont les **financements** qui existent pour financer un rythme d'adaptation permettant de répondre aux besoins ?

Repérage des besoins

Comment s'assurer que les locataires **connaissent la possibilité** d'adapter son logement ?

Comment **contrôler son aller-vers** pour ne pas se faire déborder par les demandes ?

Neuf

Comment s'assurer que les nouveaux logements soient **évolutifs** et permettent les futures adaptations ?

Process

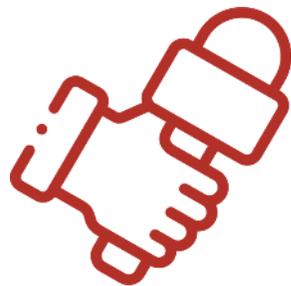
Quel(s) process mettre en place pour garantir des **délais** acceptables, un **contrôle** de la gestion locative et une **lisibilité** interne ?

Traçabilité

Comment **connaître l'accessibilité et l'adaptation** de son parc ?

Comment s'assurer que les **futurs travaux** soient tracés pour sa future attribution ?

Retour d'expérience sur l'adaptation des logements lors des réhabilitations

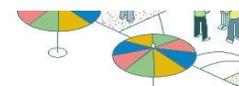


Richard Comte

Responsable du Pôle Habitat Inclusif

Emmaüs Habitat

Emmaüs
mieux
accueillir
bien
intégrer **habitat**



30/09/2025

RDV DE L'AUTONOMIE DANS LE PARC SOCIAL #5

Stratégie d'adaptation en réhabilitation

Contact Emmaüs Habitat :

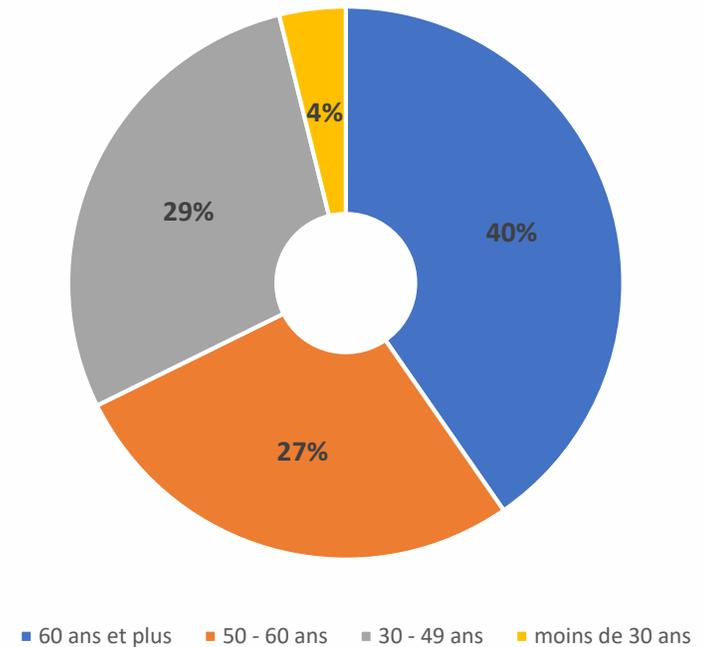
Richard Comte
Responsable du pôle Habitat Inclusif
Tél : 01 41 06 14 42
Port : 06 64 48 36 78
r.comte@emmaus-habitat.fr

Éléments de contexte

Quelques chiffres clés (2024) : un vieillissement prononcé de nos locataires

	15 000 logements sociaux en IDF
	48% du patrimoine classé Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV)
	40% des locataires ont 60 ans et plus
	46% d'entre eux vivent en QPV
	57 % ont des ressources inférieures au PLAI (63% en QPV)
	2/3 ont moins de 1050 € de ressources mensuelles en QPV

Part des locataires de 60 ans et plus



Nos 10 engagements de qualité de service

Des engagements Qualité au service du maintien à domicile de nos locataires retraités :

- **Un volet adaptation** couplé d'un accompagnement social renforcé (CESF, Visite Ergothérapeute avant et après travaux...)
- **Un volet mutation** dédié aux locataires retraités

Emmaüs habitat **10 ENGAGEMENTS AU SERVICE DE NOS LOCATAIRES**

UN LOGEMENT VOUS EST ATTRIBUÉ ? NOUS VOUS ACCUEILLONS DANS VOTRE NOUVEAU LOGEMENT

- 1 Nous facilitons votre installation :**
 - Toutes les informations pratiques vous sont remises à la signature de votre bail.
 - Un accompagnement vous est proposé pour l'ouverture de vos droits aux aides au logement,
 - À la remise des clés, votre gardien vous présente votre résidence, ses environnements, et les équipements techniques de votre logement.
- 2 La propreté et les équipements de votre logement ont été contrôlés.**
En cas de dysfonctionnement signalé, une intervention est engagée sous 24 h.

NOUS SOMMES ATTENTIFS À LA QUALITÉ DE VIE DANS VOTRE RÉSIDENCE

- 3 Nous vous informons** de la fréquence du **nettoyage** des espaces communs et **nous assurons des contrôles** réguliers de la qualité des prestations.
- 4 En cas de panne** d'un équipement collectif, **nous vous informons** des interventions prévues et de la durée d'indisponibilité. Si votre ascenseur est immobilisé plus de 12 h, nous mettons en place un service gratuit de portage de courses dès le lendemain.
- 5 Nous vous informons** au moins 8 jours à l'avance **des travaux programmés** dans votre résidence.
- 6 Nous rencontrons** au moins une fois par an **les associations, amicales* ou référents** locataires de votre résidence et **nous soutenons**, dans le cadre de notre plan de concertation locative, **les actions collectives proposées**.

* Groupes de locataires affiliés à l'une des organisations nationales représentatives de locataires membres de la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de consommation

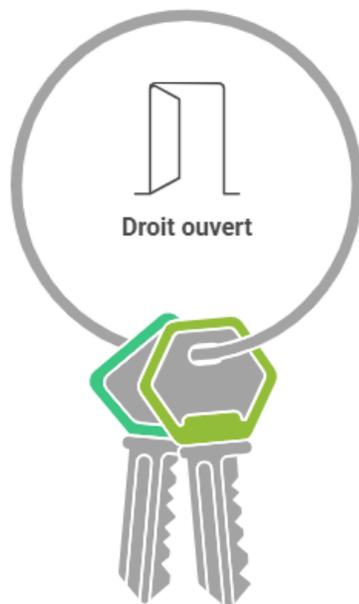
NOUS SOMMES DISPONIBLES ET RÉACTIFS POUR RÉPONDRE À VOS DEMANDES

- 7 Nous vous informons** des heures d'ouverture des points d'accueil et des autres **moyens à votre disposition pour nous contacter**. La nuit, les week-ends et les jours fériés, un service de permanence téléphonique est à votre écoute pour gérer les urgences techniques.
- 8 Nous enregistrons, traitons vos demandes techniques* :**
 - Sans délai, en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens,
 - Sous 3 jours en cas d'anomalies graves,
 - Sous 10 jours pour les anomalies courantes,
 - Dans les délais contractuels pour les équipements sous contrat.* Une grille de cotation est à votre disposition en loge.
Et nous vous informons de leur suivi.
Nous veillons au respect par nos prestataires de la charte qualité de service contractuelle.
Toute demande reçue par mail ou courrier **reçoit une réponse sous 8 jours** précisant, si la réponse n'est pas définitive, le délai de traitement et le responsable du suivi.

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS SELON VOS BESOINS

- 9 Attentifs à vos difficultés**, nous pouvons mettre en place des **mesures d'accompagnement personnalisées**. Des aides peuvent être mobilisées pour l'**adaptation de votre logement** selon des critères d'éligibilité.
- 10 Toute demande de changement de logement est étudiée** au regard des critères de priorité définis par notre politique d'attribution. Nous vous informons par courrier des suites données à votre demande sous un délai de 30 jours.

Le Droit Ouvert au cœur de la stratégie d'Emmaüs Habitat



C'est aussi une

- Simplification des démarches pour les locataires
- Simplification du suivi pour les équipes opérationnelles



Adaptation du logement

Une adaptation de fait pour les locataires de 70 ans et plus ou pour les retraités bénéficiaires de l'APA



Soutien d'Emmaüs Habitat

Une prise en charge des travaux par Emmaüs Habitat



POLITIQUE D'ADAPTATION DES LOGEMENTS

Les plus de 60 ans composent en 2020, 27% de la population française totale et sont projetés à 1/3 de la population en 2050 (source INSEE). Cette évolution s'accompagnera d'un accroissement de la population du « quatrième âge » (plus de 75 ans), dû à la structure de la pyramide des âges (vieillesse des baby-boomers).

Les locataires d'Emmaüs Habitat n'échappent pas à ce constat de vieillissement. Il est même un peu plus accentué puisque la part des locataires de 60 ans et plus est de 30%. Et on observe que la part des 75 ans et plus augmentera sensiblement dans les années à venir. En effet, en 2020, la tranche d'âge des 65-74 ans représentaient 43% des locataires de 60 ans et plus.

Cette population du « quatrième âge » est la plus concernée par la perte d'autonomie. Il y a donc une grande nécessité pour Emmaüs Habitat de renforcer sa politique en faveur du maintien à domicile en adaptant et en aménageant son patrimoine pour qu'il soit accessible et utilisable par des personnes dont l'âge pourrait provoquer des situations de perte d'autonomie.

Parmi les axes stratégiques en faveur du maintien à domicile de ses locataires âgés ou ses locataires en situation de handicap, Emmaüs Habitat a développé une approche spécifique, bienveillante et adaptée à la situation de chacun.

Emmaüs Habitat s'engage à simplifier la prise en charge des demandes d'adaptation en mettant en œuvre une politique de droit ouvert. Le droit ouvert se traduit pour les locataires qui se trouvent dans les conditions définies ci-dessous par la prise en charge systématique de la demande de travaux d'adaptation dans le logement ou d'une proposition de mutation avec travaux pour les situations les plus complexes.

LES TROIS CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER

Avoir 70 ans ou plus

OU

Être en situation de dépendance (APA)

OU

Être en situation de handicap¹

MUTATION AVEC TRAVAUX

Une mutation avec travaux est toujours privilégiée pour les locataires habitant en étage dans un immeuble sans ascenseur. Si la mutation est refusée ou impossible à mettre en œuvre dans un délai raisonnable, la prise en charge des travaux dans le logement occupée est réalisée.

SITUATIONS D'URGENCE

Pour les locataires perdant leur mobilité suite à un accident ou une maladie grave, leur demande doit traiter de manière prioritaire.

PIECES DU DOSSIER

Les documents suivants doivent être fournis pour les demandes d'adaptation :

Un courrier précisant le statut du bénéficiaire : locataire en titre ou occupant

ET

Pour les locataires autonomes de 70 ans et plus, une attestation CNAV signée

OU

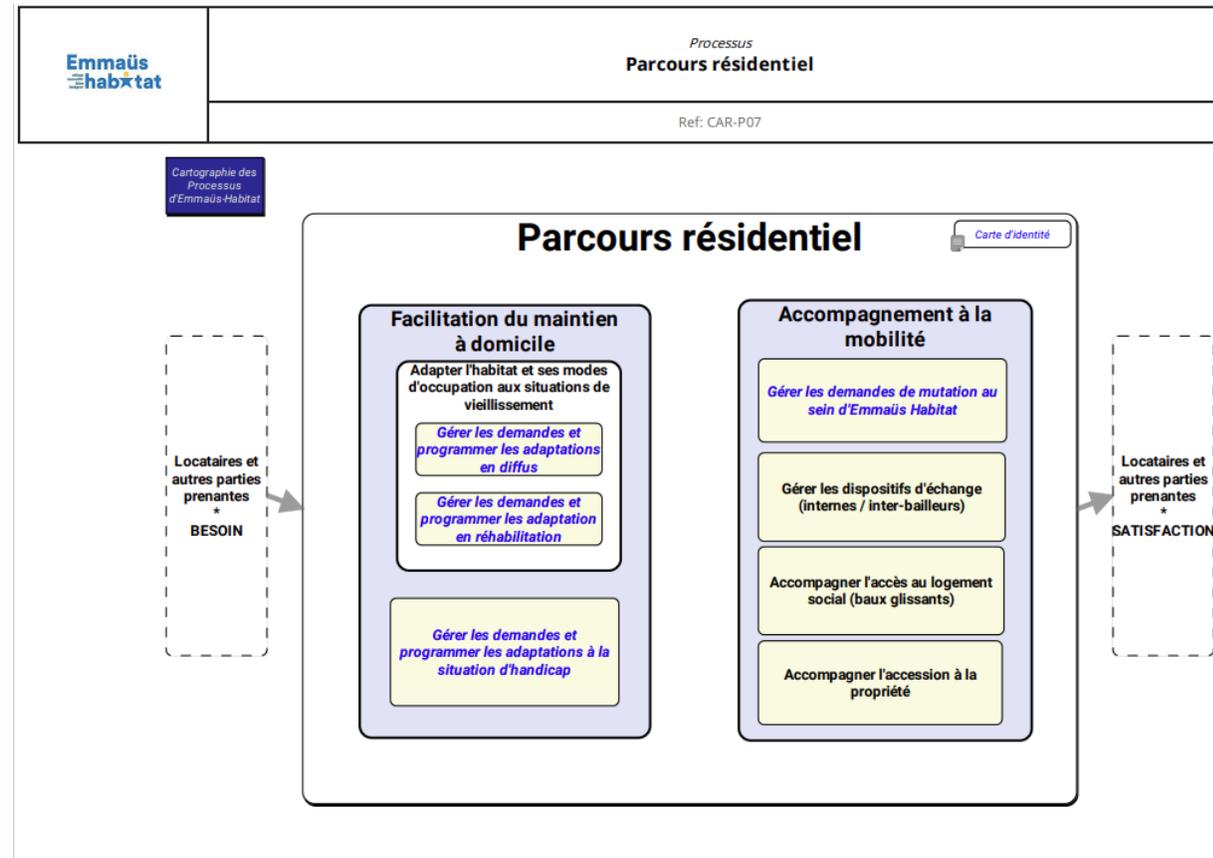
Pour les locataires âgés en situation de dépendance, une copie de l'attestation APA

OU

Pour les locataires situation de handicap, une copie de la reconnaissance MDPH

¹ Emmaüs Habitat a retenu un taux de handicap de 50 % pour accompagner les personnes touchées par des troubles importants entraînant une gêne notable entravant effectivement la vie sociale de la personne. Ce seuil permet une reconnaissance possible de la MDPH

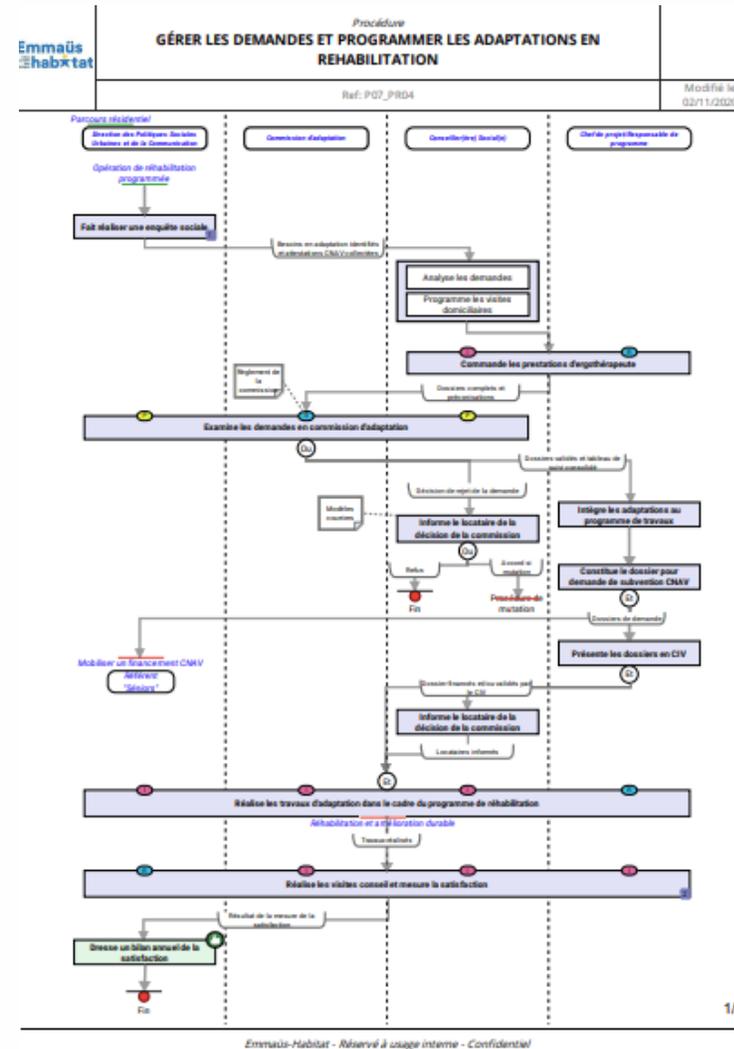
Des procédures dédiées



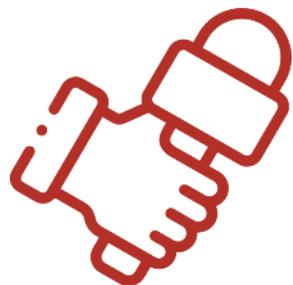
Procédure adaptation en réhabilitation

Éléments clés

- 1^{ère} évaluation des besoins (analyse socio-démographique)
- Enquête sociale avant travaux
- Visite d'ergothérapeute
- Visite CESF sur les situations les plus complexe
- Etat des lieux avant travaux
- Ajustement
- Réalisation des travaux
- Visites conseils après travaux



Retour d'expérience sur l'adaptation des logements dans le diffus



Timothée Vial

Responsable de l'Adaptation au Vieillessement et au Handicap

Polylogis – Groupe LogiRep



le 30 septembre 2025

Les adaptations dans le diffus par LogiRep

Les critères d'adaptation concernant les demandeurs

Interventions possibles pour :

- **Les retraités** quel que soit leur âge
-> [75%;80%] des interventions selon les années
- **Les personnes en situation de handicap avec un taux d'incapacité de 80% et plus**
->[20%;25%] des interventions selon les années
ce qui exclut notamment les personnes dont les taux est [50%;80%[
- **Occupant officiellement le logement**, à savoir qui apparaissent dans les enquêtes OPS
ce qui exclut les personnes hébergées

Les critères d'adaptation concernant les logements

Pas de critères supplémentaires pour les T1, T2 T3

Pour les T4 et plus, interventions possibles pour les occupants retraités ou titulaires d'une Carte Mobilité Inclusion mention Invalidité si et seulement si :

- **Occupation correcte (par ex. 3 à 5 p. dans un T4, 4 à 6 p. dans un T5)**
ce qui exclut un couple dans un T4 par exemple
- **Et Logement accessible moyennant un maximum de 3 marches**
ce qui exclut l'occupant d'un 1^{er} étage sans ascenseur par exemple

Quel process dans le diffus ?



1 -> Validation des pièces justificatives

Traitement sur le CRM Coheris des documents gérés par Polylogis Service Clients :

- Lettre ou courriel spécifiant la demande

Avec masquage de toute information médicale assuré en interne !!

- Certificat médical justifiant la demande

Les médecins ne sont pas tenus de les délivrer !!

- Justificatif de retraite ou Carte Mobilité Inclusion mention « invalidité »

2 -> Visite à domicile assurée par l'AMO dédié HQA Solutions

- Echange avec le(s) occupant(s) pour validation des besoins
- Etude de la faisabilité technique de la demande !!!!!!!!! (cf. diapos suivantes)
- Elaboration d'un projet de travaux soumis aux locataires pour approbation

3 -> RAAT

- Repérage Amiante Avant Travaux assuré par la société ADX (Allo Diagnostic)
- Prélèvements réalisés dans un délai d'1 semaine
- RAAT transmis 3 semaines après le repérage sur la plateforme DiagInfo

Quel process dans le diffus ?

4 -> Chiffrage et réalisation des travaux

- Chiffrage sur la base du BPU du lot « Adaptation au Vieillissement et au Handicap » du marché REA-EC
- Travaux SDB en milieu occupé d'une durée comprise entre 3 et 4 jours
 - ✓ J1 = dépose de l'installation existante
 - ✓ J2 = préparation des réseaux et pose de la faïence murale
 - ✓ J3 et J4 = pose du receveur, des parois, du sol souple antidérapant et finitions + autres interventions connexes



5 -> Réception des travaux

- Assurée sur la base d'un questionnaire de satisfaction + rapport photo
- En cas de besoin, avec déplacement au domicile de l'AMO dédié HQA Solutions



6 -> Mise à jour de la base de données TEGIA

- Afin d'assurer une bonne qualification des logements sur nos bases de données pour permettre au service location de proposer les logements déjà adaptés à des candidats âgés ou en situation de handicap



Focus sur la validation technique des projets par l'AMO

Au-delà de l'analyse des besoins de l'occupant, l'AMO dédié contrôle les points bloquants suivants pour un bon déroulé du chantier, une installation fonctionnelle et non dangereuse :

- **Etat de fonctionnement des vannes d'arrêt**
Empêche le démarrage du chantier en cas d'inaccessibilité ou de dysfonctionnement
- **Mode de production de l'eau chaude**
Une chaudière individuelle gaz pourra entraîner un dysfonctionnement du mitigeur thermostatique
- **Présence d'un réseau de chauffage au sol**
Empêche le carottage pour implantation d'un siphon de sol ou la fixation d'un plafonnier lumineux
- **Présence de nourrices d'alimentation sous la baignoire**
Empêche la pose d'un receveur le plus bas possible et/ou peut nécessiter la pose d'un receveur de petite taille

Focus sur la validation technique des projets par l'AMO

Contrôle des points bloquants suivants :

- **Type de WC**

Si WC de type Aspirambo (diamètre d'évacuation 80 mm), il n'existe pas de modèle rehaussé compatible : la pose d'un WC rehaussé (avec diamètre d'évacuation 100 mm) avec un réducteur pourra entraîner des problèmes d'évacuation

- **Distance entre les prises de courant, le point lumineux et le lave-linge avec le nouveau point d'eau**

Selon la distance, il sera nécessaire de déplacer les prises de courant, le point lumineux, voire de créer un placard pour venir enfermer le lave-linge

- **Présence d'amiante**

Nécessite de revoir les modalités de pose de la douche

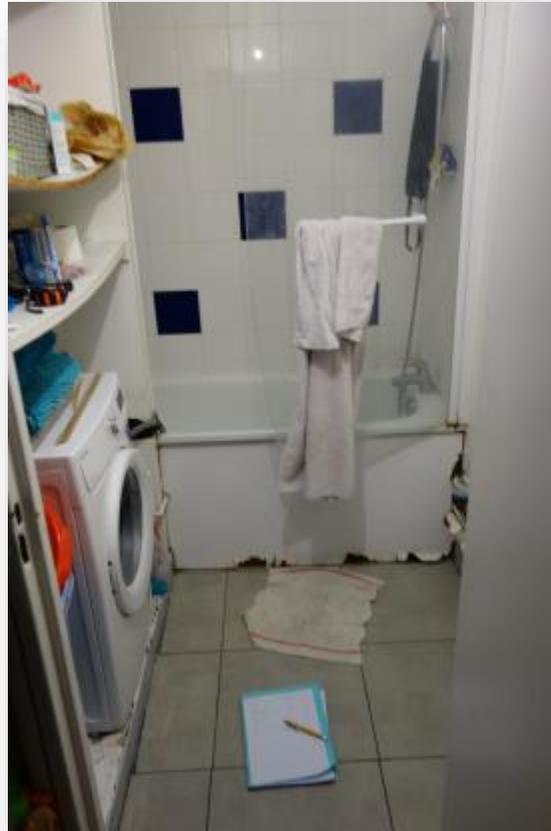


Des adaptations à la
carte

De quoi parle-t-on ?

Les doubles portes de type « saloon » offrent le passage utile le plus large mais :

- Plus difficiles à régler
- Pas de rail au sol, donc écoulement d'eau fréquent sous le joint de porte selon l'usage



Avant



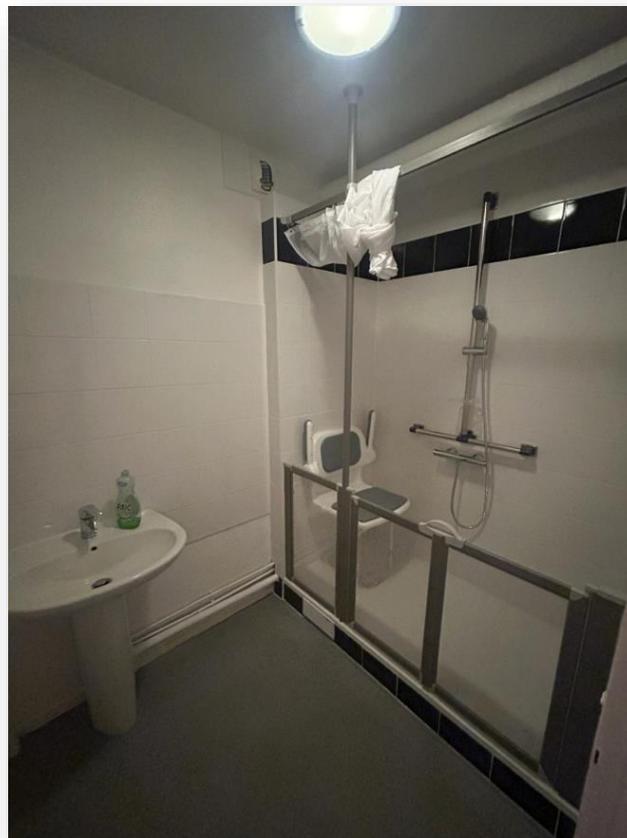
Après

Exemple d'intervention fréquente pour les profils « séniors »

De quoi parle-t-on ?



Avant



Après

Les parois mi-hauteur permettent une intervention plus aisée d'un aidant mais :

- Plus fragiles
- Parfois refusées par les familles

Exemple d'intervention fréquente pour les profils « séniors dépendants » (cas des étages)

De quoi parle-t-on ?



Avant



Après

Les siphons de sol ne peuvent pas s'implanter partout :

- En étage notamment (nécessiterait de faire passer l'évacuation au niveau du plafond du voisin du dessous)
- Mais aussi au RdC, selon l'organisation du sous-sol

Et nécessitent quoi qu'il arrive la création d'une contrepente

Intervention pour les profils « séniors dépendants » (cas des RDC)

Cahier des charges

Cahier des charges personnalisé

Cahier des charges à niveaux

Réhabilitation : adaptation en fonction des besoins de la personne (Emmaüs Habitat)

Diffus : adaptation à la carte (Logirep)

Evaluation des besoins

Ergothérapeute en réhabilitation, avec CESF si situation complexe (Emmaüs Habitat)

Ergothérapeute pas systématique (Batigère Habitat)

AMO cabinet d'étude mixte (Logirep)

Critères d'éligibilité

T4 et + : occupation correcte et logement accessible (Logirep)
Taux d'incapacité de 80% et + (Logirep)
Occupant officiel du logement (Logirep)
Certificat médical (Logirep)

Droit ouvert pour les +70 ans / APA / handicap (Emmaüs Habitat)

Financements

Diffus :

- Fonds propres (Logirep)
- Dégrèvement TFPB demandé grâce à un cabinet externalisé (Logirep, Emmaüs Habitat)
- Subventions Cnav sur les sites pas soumis à la TFPB (Logirep)

Inscription dans le PSP

Réhabilitation

- Achat en volume pour limiter les coûts + amortissement en prêt + dégrèvement TFPB (Emmaüs Habitat)

Repérage des besoins

Réhabilitation – enquête sociale

- Externalisée : analyse socio-démographique (68 ans et +) puis enquête sociale systématique avant travaux via MOUS externe → permet d'identifier les besoins de manière plus générale, participation / concertation, enquête sociale transmise au maître d'œuvre (Emmaüs Habitat)
- Interne : via association AMLI, enquête sociale pour les +60 ans (Batigère Habitat)
- Interne : service dédié pour les enquêtes (Paris Habitat)
- Externe : groupe GPH (CDC Habitat)
- Interne : demande auprès de l'agence
- Externalisé : enquête sociale externalisée (PCH)

Diffus :

- Bouche à oreille (Logirep)
- Campagne d'affichage (Logirep)

Traçabilité

Suivi des travaux dans logiciel de gestion :

- Réhabilitation : à la fin de l'opération, fiche navette renseignée par le chef de programme sur tous les logements adaptés avec les détails (Emmaüs Habitat)
- Diffus : mis à jour dans le logiciel TEGIA (Logirep)

Audit d'accessibilité

Neuf

Plan systématiquement relu par un ergothérapeute

Pose systématique de douches pour les T1 / T2 / T3

Process

Référent seniors / personne centralisant les demandes d'adaptation (Logirep)

Faire signer une charte / le plan d'adaptation au ménage (Emmaüs Habitat)

Visite conseil post travaux (Emmaüs Habitat)

Questionnaire de satisfaction post-travaux (Logirep)

Marché dédié de travaux avec équipements spécifiques (Logirep)

1 L'adaptation : définition et enjeux

2 Partage d'expérience : témoignages de bailleurs sociaux

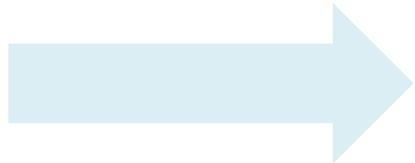
3 Les réponses apportées par le Département de la Seine-Saint-Denis



L'adaptation dans le cadre des projets d'habitat inclusif

- Rappels :**
- *Habitat inclusif : un mode d'habiter destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap, pour favoriser la vie autonome au domicile et lutter contre l'isolement social (peut être dans le neuf, dans l'existant, ou à l'occasion d'une réhabilitation)*
 - *En Seine-Saint-Denis, une quarantaine de projets dont les trois quarts sont portés en partenariat avec un bailleur*
 - *Les bailleurs partenaires d'un projet conventionné pour l'Aide à la vie partagée :*
Batigère, 1001 Vies Habitat, I3F, Logirep, Seine-Saint-Denis Habitat, Plaine Commune Habitat, I3F, OPH Aulnay, Vilogia, Seqens, Antin Résidences, Emmaüs Habitat, Paris Habitat, CDC Habitat

Les projets d'habitat inclusif du point de vue d'un bailleur social :



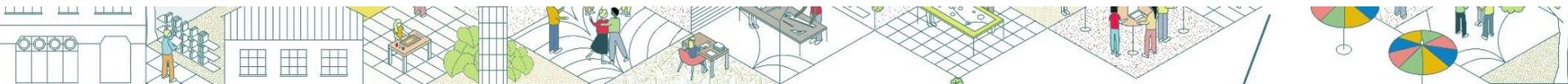
Une façon de favoriser un vieillissement des locataires dans de bonnes conditions (accès aux droits, lien social, présence bienveillante d'un.e professionnel.le...) et de réactiver des espaces de sociabilité intergénérationnelle



Une façon de flécher les travaux d'accessibilité et d'adaptation et d'accéder à des autorisations préfectorales facilitant la gestion patrimoniale et locative de ces logements adaptés (attribution dérogatoire à des personnes âgées ou en situation de handicap)



Une façon d'accéder à des financements spécifiques, via la Commission des financeurs de l'habitat inclusif et les appels à projets du Département : à la fois pour les logements individuels et les espaces communs



Le financement des travaux d'adaptation dans l'habitat inclusif

Pour davantage d'informations et de contacts : habitatinclusif@seinesaintdenis.fr

L'aide à l'investissement

The top-left section contains two logos. On the left is the logo for DRIHL (Direction Régionale de l'Intégration, de la Réhabilitation et de l'Innovation de l'Habitat Logement), featuring the French flag and the text 'PRÉFET DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE' above 'DRIHL'. On the right is the logo for Caisse des Dépôts GROUPE, which includes a circular emblem with 'CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS' and '1816' around a central figure, with the text 'Caisse des Dépôts GROUPE' below.

The bottom-left section contains two logos. On the left is the logo for ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), featuring the letters 'ANRU' in blue and orange with a smiley face, and the text 'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine' below. On the right is the logo for Action Logement, featuring the text 'Action Logement' and a small house icon with 'AL' inside.

Les aides ordinaires pour le logement social

The top-middle section contains the logo for Seine-Saint-Denis LE DÉPARTEMENT, featuring the text 'seine-saint-denis' in white on a dark blue background, with 'LE DÉPARTEMENT' below.

The bottom-middle section contains the logo for Région Île-de-France, featuring a red star icon and the text 'Région Île-de-France'.

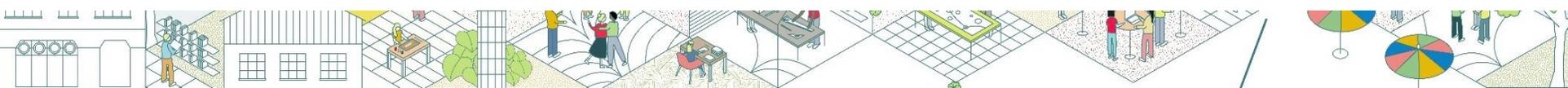
Les aides spécifiques pour l'habitat inclusif

The top-right section contains the logo for l'Assurance Retraite Île-de-France, featuring a stylized blue and yellow figure and the text 'SÉCURITÉ SOCIALE l'Assurance Retraite Île-de-France'.

The bottom-right section contains the logo for agirc - arrco RETRAITE COMPLÉMENTAIRE, featuring a purple bar with 'RETRAITE COMPLÉMENTAIRE' and the text 'agirc - arrco' below.

The top-far-right section contains the logo for cnsa (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie), featuring a green and yellow arc and the text 'cnsa Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie'.

The bottom-far-right section contains the logo for santé famille retraite services, featuring a blue 'm' and 'sa' icon and the text 'santé famille retraite services'.



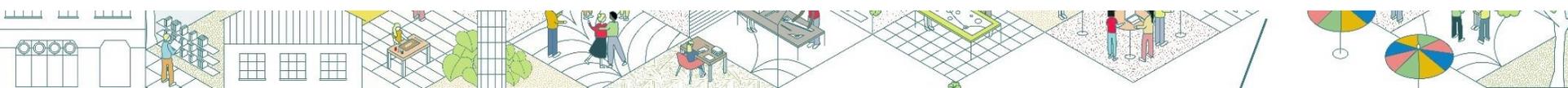
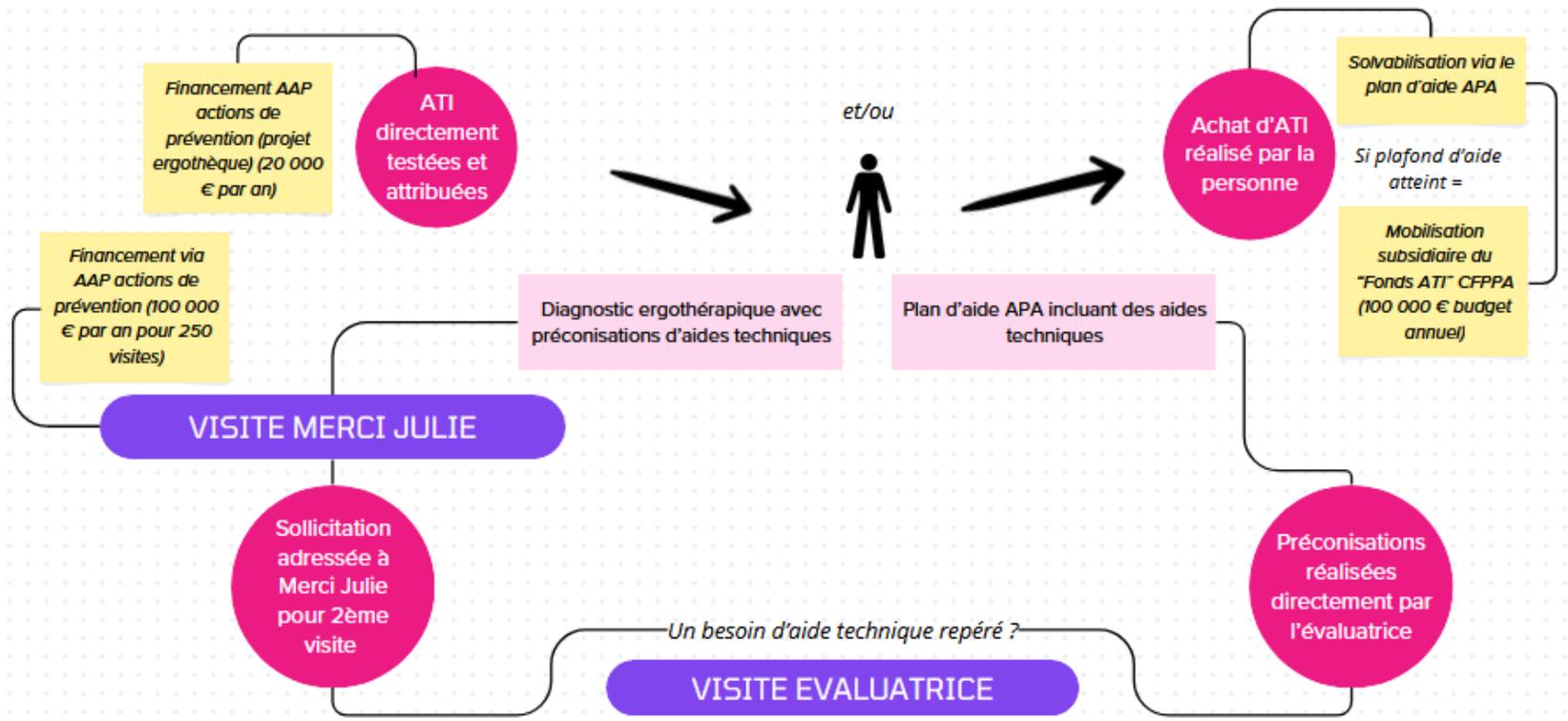
Une réponse complémentaire : le recours aux aides techniques

Face à la perte d'autonomie d'une personne, les aides techniques sont un levier important pour un maintien au domicile de qualité :

- Aides techniques de la vie quotidienne (coussins, fauteuils, rehausseurs...)
- Aides techniques de la prévention des chutes (bandes antidérapantes, mains courantes, barre d'accès au bain...)
- Aides techniques de l'information et de la communication (système d'alarme, amplificateur de sonnette...)

Le parcours pour l'accès aux aides techniques (pour un public APA) :

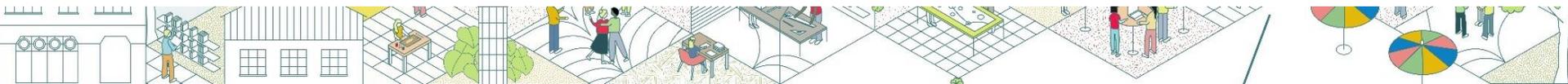
- Dans le cadre d'une évaluation médico-sociale du niveau d'autonomie de la personne (GIR) > cf webinaire #1
- Subventionnement de Merci Julie via la CFPPA 240 visites à domicile par an, dont 44% chez un bailleur social
- Financement dans le cadre de l'APA
- Autres modalités de financement par la CNAV (aides techniques comprises dans le plan d'aide individuelle OSCAR)



Une réponse complémentaire : le recours aux aides techniques

A retenir :

- Les aides techniques peuvent être mobilisées dans le cadre des plans d'aides individuels des personnes âgées
- Les aides techniques sont **complémentaires** aux travaux d'adaptation, et non pas compensatoires
- Les aides techniques correspondent à du petit matériel, qui doit être parfaitement adapté aux besoins de la personne et qui demande une intervention spécifique pour étudier la situation dans la finesse : **c'est une partie intégrante d'un plan d'aide individuel**
- Une ergothérapeute missionnée par le Département pour un locataire du parc social **ne peut pas faire de préconisations travaux** (sauf si une coordination spécifique a été pensée en amont)



Conclusion



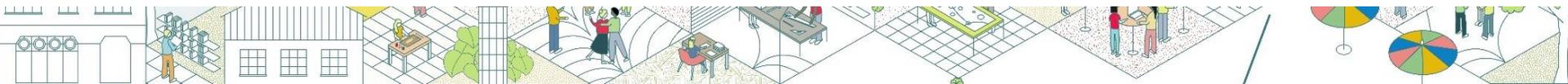
RDV de l'autonomie dans le parc social #6

Mercredi 26 novembre

« Encourager la mobilité résidentielle des seniors : quelles bonnes pratiques ? »

[>> Inscription <<](#)

Contribuez à la préparation de cette rencontre en partageant votre expérience !



Merci !



Contacts :

Clémence FONTAN DUCRET, chargée de projets habitat inclusif et adapté
cfontanducret@seinesaintdenis.fr

Clémentine PAILHES, cheffe de projet Action Tank
clementine.pailhes@actiontank.org

Intervenants :

Richard COMTE

Responsable du pôle Habitat inclusif, Emmaüs Habitat
R.COMTE@emmaus-habitat.fr

Timothée VIAL

Responsable de l'adaptation au vieillissement et au handicap, Polylogis
vial.t@polylogis.fr

