

Groupe de travail inter-bailleurs

Synthèse des actions identifiées lors des 3 GT (1^{er} semestre 2020)

Septembre 2020

seine-saint-denis
LE DÉPARTEMENT

**Action
Tank
Entreprise
& Pauvreté**



Enjeux identifiés

- Comment accélérer et massifier l'adaptation du logement ?
- Comment développer des modes d'habitat favorisant le lien social ?
- Comment renforcer l'accompagnement de proximité pour prévenir et accompagner la perte d'autonomie ?

Comment accélérer et massifier l'adaptation du logement ?

Constats

- L'adaptation des logements se fait aujourd'hui soit au cas par cas, à la demande des locataires, soit dans le cadre de travaux programmés ou de réhabilitations.
- L'adaptation à la demande est une réponse ponctuelle apportée à des besoins ponctuels, qui conduit à :
 - Un éparpillement des logements adaptés
 - Des adaptations réalisées dans des logements dont l'environnement ne se prête pas à un maintien à domicile
- Le nombre d'adaptations réalisées n'est pas à la hauteur des besoins estimés

Enjeux



1. Comment améliorer le ciblage des logements à adapter et optimiser la nature des adaptations faites ?



2. Comment rendre le processus d'adaptation plus efficient ?



3. Comment améliorer la gestion des attributions et du parcours résidentiel ?



4. Comment faciliter l'accès aux financements ?



Comment accélérer et massifier l'adaptation du logement ?



1. Comment améliorer le ciblage des logements à adapter et la nature des adaptations faites ?

Pistes d'action issues du groupe de travail

Stratégie patrimoniale & politique d'adaptation

1. Déterminer une **typologie de patrimoine** en fonction de leur évolutivité, leur adaptabilité et leur emplacement et classer le patrimoine du bailleur
2. Déterminer les **critères de priorisation des adaptations** (Ex : lors d'opérations de rénovations, en fonction de l'équilibre démographique dans la résidence, pour les ménages de GIR 1 à 5 avant les ménages de GIR 6 (prévention), en fonction de l'adaptabilité des parties communes...)
3. Déterminer une **politique sur la nature des adaptations** à l'échelle du bailleur (Ex: déterminer différents niveaux d'adaptation ou déterminer un niveau d'adaptation standardisé, développer des méthodes d'adaptation non stigmatisantes de type design pour tous...)
4. Déterminer une stratégie et une **procédure d'adaptation des parties communes et espaces extérieurs** à l'échelle du bailleur et les intégrer dans les nouvelles opérations dès la construction
5. Mettre en place une **traçabilité des adaptations** dans les process et outils internes bailleur
6. Déterminer une stratégie patrimoniale sur la **réutilisation des logements adaptés**
7. Déterminer une procédure **d'articulation des demandes d'adaptation et des demandes de travaux** d'ordre locatifs de type entretien courant
8. Rédiger une **charte d'adaptation** signée par le bailleur et le locataire pour encadrer les travaux (prestations, procédure...)

Comment accélérer et massifier l'adaptation du logement ?



2. Comment rendre le processus d'adaptation plus efficient ?

Pistes d'action issues du groupe de travail

Identifier les besoins

1. **Détecter de façon pro-active les besoins d'adaptation** via différents dispositifs (réalisation d'une enquête d'identification des besoins, communication et sensibilisation de tous les locataires notamment sur les risques associés à une non-adaptation, communication via des acteurs prescripteurs type travailleurs sociaux, ...)
2. **Identifier et tester les meilleures méthodes de communication** et de prescription autour de l'adaptation (supports, vocabulaire, prescripteurs, soliha truck, appart témoin, conférence) grâce à des méthodes d'économie comportementale

Comprendre les besoins

3. **Comparer les différents modes de diagnostic des besoins d'adaptation** (interne, bureau d'étude spécialisé, ergothérapeute) :
efficience, cout, pertinence – *piste d'action inter-bailleurs*
4. Définir une **méthode d'analyse des besoins et des travaux nécessaires** par un professionnel formé (salarié de l'office ou non, ergothérapeute, ou bureau d'étude)
5. Elargir le recueil des besoins d'adaptation/de mutation aux **besoins médico-sociaux** au moment du diagnostic

Optimiser le processus

6. **Standardiser le processus d'adaptation** afin de diminuer le temps de traitement d'une adaptation



Comment accélérer et massifier l'adaptation du logement ?



3. Comment améliorer la gestion des attributions et du parcours résidentiel ?

Pistes d'action issues du groupe de travail

[Offre de logements adaptés -> en lien avec la stratégie patrimoniale]

1. Développer une **offre de logements adaptés et attractifs** pour encourager les mutations (logement confortable, à revenus modérés et à proximité des commerces)
2. Faire converger et mettre en cohérence la **politique d'adaptation technique du parc et les besoins de mutations**

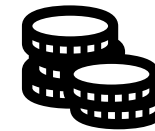
Attribuer les logements adaptés

3. **Négocier les contingents** avec les réservataires pour flécher des logements adaptés vers les seniors (dans le cadre des travaux sur la gestion en flux des contingents, intégrer la problématique des logements adaptés)

Accompagner à la mutation

4. Etablir une **grille d'analyse multicritères** (logement, services, lien social) des besoins des locataires ayant formulé une demande de mutation/adaptation
5. Mettre en place une **procédure d'accompagnement d'entrée dans les lieux** (déménagement, logement, services) pour les PA/PH dans une logique préventive

Comment accélérer et massifier l'adaptation du logement ?



4. Comment faciliter l'accès aux financements ?

Pistes d'action issues du groupe de travail

Augmenter les volumes d'adaptation

1. Déterminer en partenariat avec les principaux co-financeurs **un plan stratégique et financier pluriannuel d'adaptation du patrimoine** en prenant en compte, les besoins, les typologies du parc, les différents types de financement, les opportunités de rénovation, la part du parc déjà adapté, la stratégie d'adaptation... Mettre ces objectifs au regard des moyens humains disponibles pour conduire ces demandes
2. **Evaluer les coûts unitaires totaux de l'adaptation** : les coûts directs (les travaux et l'ingénierie) et les coûts indirects (coût de gestion locative, de suivi des travaux...)

Mieux connaître les aides au financement

3. Développer **une procédure et un plan de financement par type d'adaptation**
4. **Former** les monteurs d'opération et / ou des agents spécialisés sur la réhabilitation

Faciliter le recours à l'adaptation

5. Créer une **ligne de trésorerie mobilisable** pour financer les adaptations en amont du versement des subventions
6. **Simplifier le montage des dossiers** en organisant l'articulation des aides CNAV et des exonérations TFPB

Comment développer des modes d'habitat favorisant le lien social ?

Pistes d'action issues du groupe de travail

1. Envisager l'aménagement de certains logements en **cohabitations intergénérationnelles et co-générationnelles**, via l'appui sur des **associations locales et spécialisées**
2. Envisager de déployer une **forme d'habitat inclusif** au cœur d'un ou de plusieurs immeubles, en s'appuyant sur des logements déjà existants.

Actions du CD93

- ▶ Co-instruction avec l'ARS des candidatures déposées dans le cadre des **AMI PA et PH**
- ▶ Organisation avant la fin de l'année 2021 **d'une conférence des financeurs de l'habitat inclusif**
- ▶ Réunion de **mise en relation entre porteurs de projets et bailleurs sociaux intéressés** pour aider à la concrétisation des projets.

Comment renforcer l'accompagnement de proximité pour prévenir et accompagner la perte d'autonomie ?

Enjeux



1. Comment améliorer le repérage des fragilités et situations complexes ?



2. Comment améliorer l'accompagnement des situations complexes ?



3. Comment développer les actions collectives de prévention et lien social ?



4. Comment favoriser l'accès aux différents services contribuant au maintien à domicile ?



Comment renforcer l'accompagnement de proximité ?



1. Comment améliorer le repérage des fragilités et situations complexes ?

Pistes d'action issues du groupe de travail

Repérage pro-actif des fragilités

1. **Former / sensibiliser le personnel de proximité à la détection** de situations fragiles ou complexes et à la remontée d'informations
2. Lancer une **campagne de repérage des fragilités** auprès de l'ensemble des locataires seniors (exemple : enquête suivi de visites à domicile)
3. Mettre en commun et **comparer les méthodes de repérage des fragilités** (enquête, formation des personnels de proximité, VAD ...) :
efficacité, coût, pertinence – *piste d'action inter-bailleurs*
4. **Sensibiliser les voisins** au repérage des fragilités, via le gardien ou autre personnel de proximité

Accompagnement des fragilités

5. Rédiger et mettre en œuvre un **processus de repérage, d'accompagnement et de suivi des fragilités**
6. Réaliser des **VAD des personnes fragiles** identifiées pour réaliser une analyse multidimensionnelle des besoins
7. **Comparer les différentes modalités de réalisation des visites à domicile** des locataires suite aux signalements (interne bailleurs, emplois aidés, CD, CNAV?, unicité?, équipe mobile gérontopsy ?) : efficacité, coût, pertinence – *piste d'action inter-bailleurs*
8. Créer au sein du bailleur un **service spécifique seniors** qui conçoit les réponses et les offres, et accompagne individuellement les locataires

Comment renforcer l'accompagnement de proximité ?

2. Comment améliorer l'accompagnement des situations complexes ?



Pistes d'action issues du groupe de travail

1. **Former le personnel de proximité** autour de la **communication avec les personnes en difficulté**
2. Intégrer les bailleurs dans les **réseaux locaux de coordination gérontologique**
3. Mettre en place une **convention de travail avec les principaux acteurs médico sociaux** du territoire (dont hôpitaux et médecins)
4. Expérimenter quel peut être l'impact d'une **mutualisation APA / PCH avec un service à domicile**
5. S'appuyer sur les **établissements spécialisés** si la pérennité dans le logement ne peut plus être envisagée :

Actions du CD93

- ▶ Expérimenter la **mutualisation APA / PCH** avec un service à domicile
- ▶ Créer un **répertoire des acteurs médicaux sociaux** vers qui les bailleurs peuvent orienter les PA / PH
- ▶ Associer les bailleurs dans les **réseaux locaux de coordination gérontologique** et réseau santé (dont santé mentale)
- ▶ Crédits formation du CD93 sur **formation 1er secours santé mentale à destination des gardiens**

Comment renforcer l'accompagnement de proximité ?

3. Comment développer les actions collectives de prévention et lien social ?



Pistes d'action issues du groupe de travail

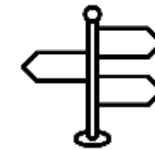
Actions collectives de prévention et lien social

1. **Développer des partenariats** (PRIF, associations...) pour réaliser davantage d'actions de prévention
2. Créer une **conciergerie senior**
3. Créer un **café social**
4. Organiser des **groupes de parole** entre habitants, centrés plutôt sur les histoires de vie, sur la mémoire
5. Réaliser des **actions intergénérationnelles et partage des compétences** (ateliers numérique, soutien scolaire, échange de savoir-faire...)
6. Organiser des **transports** pour accompagner les seniors vers les activités

Aller-vers pour toucher les personnes les plus isolées

7. Développer de **l'aller-vers via du porte-à-porte ciblé** (services civiques, voisins malins...)
8. **S'appuyer sur les gardiens** pour communiquer sur les actions organisées
9. Etablir un **contact téléphonique régulier**
10. Créer une **permanence mobile dans les quartiers** avec les partenaires

Comment renforcer l'accompagnement de proximité ?



4. Comment favoriser l'accès aux différents services contribuant au maintien à domicile ?

Pistes d'action issues du groupe de travail

1. **Informers les personnels de proximité** des bailleurs sur les **différentes offres existantes**
2. Diffuser aux locataires un **guide des informations et services** (lors des VAD, permanences, actions collectives...)
3. Organiser des **temps collectifs d'information en lien avec les acteurs** (ex : forum bien vieillir en bas d'immeuble)
4. identifier les **bons canaux d'information des locataires et des aidants** sur les informations et services -> *Lien avec l'action Solid'Age portée par le Gerond'if*
5. **Mettre en place des services** à destinations des locataires (Ex : conciergerie, bourse aux travaux où les locataires peuvent proposer leurs services)

Actions du CD93

- ▶ Appui à la création de **Tiers-Lieux Autonomie dans mon quartier** via un AMI dédié
- ▶ Mettre à disposition des bailleurs les **guides papiers et affiches Ikaria**

