

HABITAT SENIORS



Territoire de
Seille et Grand
Couronné

**Guide des solutions
pour innover**



SOMMAIRE

P4. ACRONYMES FICHES LOGEMENT

P5. L'ENQUÊTE "HABITAT SÉNIORS"

P6. LES AIDES À L'ADAPTATION ET À L'AMÉLIORATION
DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ
P8. EXEMPLE : AIDES DE L'ANAH LIÉES À L'ADAPTATION DU
LOGEMENT AU MANQUE OU À LA PERTE D'AUTONOMIE

P10. PROJET INTERGÉNÉRATIONNEL COMMUNAL
LOCATIF

P12. EXEMPLE : PROJET INTERGÉNÉRATIONNEL -
VELLE-SUR-MOSELLE

P14. LOGEMENTS SOCIAUX PORTAGE PRIVÉ

P16. EXEMPLE : PROJET LOGEMENTS SOCIAUX -
CHAMPENOUX

P18. LOGEMENTS SOCIAUX PORTAGE PUBLIC

P20. EXEMPLE : PROJET LOGEMENTS SOCIAUX - NOMENY

P22. EXEMPLE : PROJET LOGEMENTS SOCIAUX - BULLIGNY

P24. MAISON D'ACCUEIL ET DE RÉSIDENCE POUR
L'AUTONOMIE (MARPA)

P26. MAISONS ÂGES & VIE, COLOCATION
SÉNIORS

P28. RÉSIDENCE SERVICE

P30. RÉSIDENCE ACCOMPAGNÉE

P32. EXEMPLE : RÉSIDENCE ACCOMPAGNÉE
"STÉPHANE HESSEL" - VILLERUPT-THIL

P34. HABITAT INCLUSIF

P36. EXEMPLE : PROJET D'HABITAT INCLUSIF
AU SEIN DU CENTRE PSYCHOTHÉRAPIQUE DE
NANCY

P37. EPAHD (ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT
POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES)

P39. HABITATS INNOVANTS

P41. HABITATS ALTERNATIFS

PROPOS INTRODUCTIF

Cet ouvrage s'adresse à tous les élus et les habitants de la Communauté de communes Seille et Grand Couronné.

Le vieillissement démographique est un phénomène mondial et la question de l'Habitat Séniors est d'autant plus importante et récurrente en zone rurale. Sur le territoire de Seille et Grand Couronné, le besoin de répondre à cette thématique est remonté régulièrement au cours de différentes rencontres participatives et par de nombreux acteurs (maires, CCAS, associations, citoyens...).

Face à la diversité des modes d'habitats adaptés aux séniors, allant de l'EHPAD à l'habitat dit "modulable" c'est-à-dire qui peut convenir à d'autres populations comme les familles monoparentales, les personnes en situation de handicap, il est devenu essentiel d'apporter une information claire sur le champ des possibles et les perspectives envisageables pour chaque maire dans sa commune. En réponse à ce besoin, la Comcom a réalisé ce guide pratique dans le cadre d'une étude menée d'octobre 2018 à mai 2019.

À travers cette démarche, l'intercommunalité joue pleinement un rôle de facilitateur, vecteur d'informations. Le développement de l'Habitat Senior reste une compétence propre à chaque commune. L'objectif est donc avant tout, d'informer et d'accompagner les porteurs de projets individuels locaux.

Pour faciliter votre lecture, vous trouverez pour chaque fiche des informations générales sur la formule de logement, quelques exemples, ainsi qu'un indicateur de mesure présentant le niveau de faisabilité de cette solution sur le territoire de Seille et Grand Couronné. Enfin, un lexique est proposé dès les premières pages, détaillant tous les sigles utilisés.

L'attention de chacun est attirée sur l'importance, pour chaque projet, de réaliser une étude d'opportunité et de faisabilité, au regard d'un diagnostic partagé. Cette étude doit permettre de croiser l'offre et la demande, et mérite d'être partagée avec l'ensemble des citoyens.

Je remercie l'ensemble des partenaires associés à la démarche sans qui ce livret n'aurait pas pu être réalisé : les Services Territoriaux Autonomie et Logement du Conseil Départemental 54, la CARSAT NORD-EST et l'ADIL (54-55). Souhaitant que ce livret soit utile au plus grand nombre, pour la réalisation de vos futurs projets...

Claude Thomas, Président
Communauté de communes
Seille et Grand Couronné

ACRONYMES FICHES LOGEMENT

AAH : Allocation Adulte Handicapé
ADMR : Aide à Domicile en Milieu Rural
AGGIR : Autonomie Gérontologique groupes iso-ressources
AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale
ANAH : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
APL : Aide Personnalisée au Logement
ARS : Agence Régionale de Santé
ASV : Loi d'Adaptation de la Société au Vieillessement de 2015
CAL : Centre d'Amélioration pour le Logement
CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail
CASF : Code de l'Action Sociale et des Familles
CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CAPS : Carrefour d'Accompagnement Public Social
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CD 54 : Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle
CDCA : Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie
CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale
CNAV : Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse
CPN : Centre Psychothérapique de Nancy
CTDL : Commission Territoriale du Droit au Logement
DDT54 : Direction Départementale des Territoires du Département de Meurthe et Moselle
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
ESAT : Etablissement et Service d'Aide par le Travail
FNAP : Fond National des Aides à la Pierre
HI : Habitat Inclusif
HPST : Loi Hôpital Patients Santé et Territoires
Loi ELAN : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées
MMH : Meurthe et Moselle Habitat
MSA : Mutuelle Sociale Agricole
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PCH : Prestation de Compensation du Handicap
PDH : Plan Départemental de l'Habitat
PH : Personnes Handicapées
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'intégration
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt au Logement à Usage Social
PMR : Personne à Mobilité Réduite
PVSP : Projet de Vie Sociale et Partagée
RSI : Régime Social des Indépendants
SAAD : Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile
SSIAD : Service de Soins Infirmiers à Domicile pour personnes âgées et/ou personnes handicapées adultes



QUESTIONNAIRE HABITAT SÉNIORS

SEILLE ET GRAND COURONNÉ - 2019

3 119



questionnaires diffusés
⇒ ménages 60 ans et +



624 retours reçus

13 élus municipaux
interviewés

Une mobilisation importante sur cette thématique



dans 97% des cas il s'agit d'une maison

63%
y vivent depuis
plus de 30 ans



57%
souhaitent rester
vieillir en milieu rural



et 53% vieillir à domicile

Un attachement fort au territoire et son cadre de vie

Des logements sous-occupés



1/3

des propriétaires
de grandes maisons
utilisent 3 à 4 pièces maxi.

24%

souhaitent vivre
dans un habitat partagé



Niveau de faisabilité



AIDES À L'ADAPTATION ET À L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ



Publics

- ⊙ Propriétaires occupants
- ⊙ Propriétaires bailleurs
- ⊙ Syndics de copropriété



Porteurs des aides

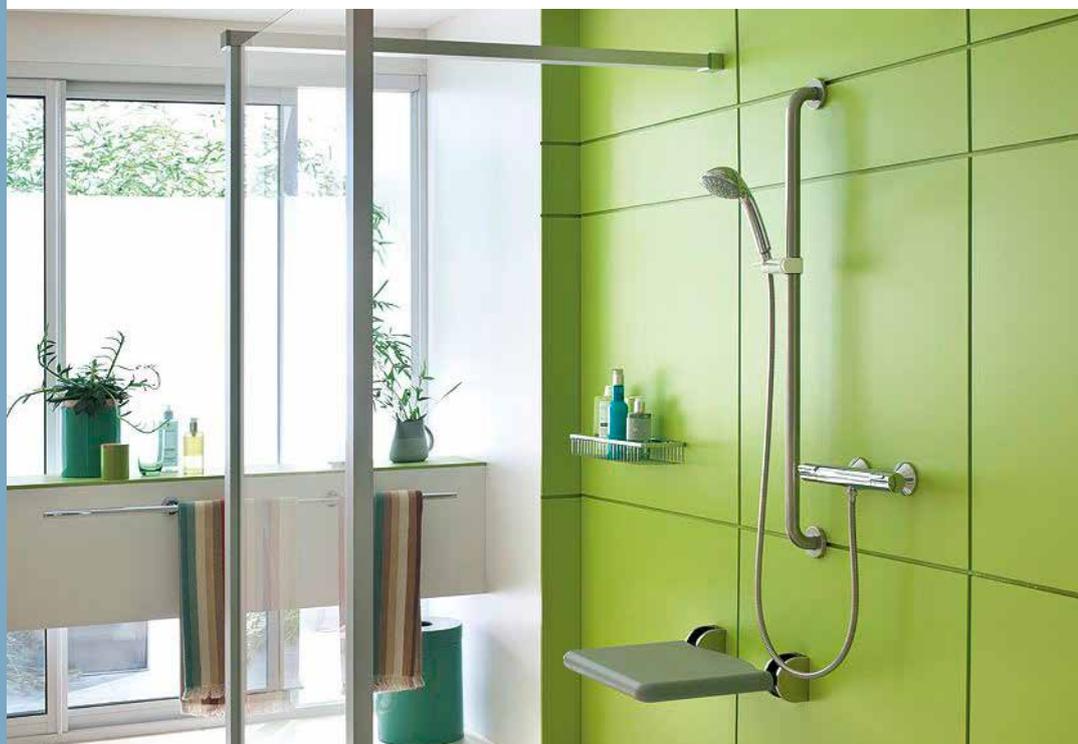
- ⊙ En secteur OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat): la Comcom
- ⊙ Hors OPAH (auss appelé secteur diffus) : le Département



Coûts

Reste à charge pour l'usager après versement des subventions :

- ⊙ En secteur OPAH : Accompagnement par un opérateur gratuit
- ⊙ Hors OPAH : accompagnement par un opérateur payant
⇒ coût aidé par l'ANAH si les travaux concernent la sécurité et la salubrité du logement ou permettent le maintien de l'autonomie
⇒ Montant de l'accompagnement variable selon la localisation de l'habitat et le prestataire choisi



Qu'est-ce que c'est ?

- ⊙ Il s'agit des aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) sous 3 formes :
 - Habiter Facile : Adaptation du logement au manque ou à la perte d'autonomie
 - Habiter Mieux : Rénovation énergétique de l'habitat
Lutte contre l'habitat dégradé
- ⊙ Nécessité de s'adresser à un prestataire-opérateur, agréé par l'Etat. Il sera mandaté pour :
 - Effectuer une visite du logement afin d'établir la liste des travaux nécessaires
 - Accompagner le bénéficiaire dans la recherche de devis conformes aux travaux préconisés par l'évaluation technique
 - Aider au montage du dossier de demande de financement et élaborer le plan de financement
 - Accompagner et conseiller le bénéficiaire jusqu'à la fin des travaux et ce jusqu'à la réception des travaux
- ⊙ Gestion par le Département ou une Comcom en cas de délégation de l'aide à la pierre ou la mise en place d'une OPAH.

■ CARACTÉRISTIQUES ET TYPES DE LOGEMENT

Il n'y a pas de caractéristique particulière, cela peut concerner tout type de logement.

■ LE PUBLIC CONCERNÉ EN DÉTAILS...

Ces aides sont attribuées directement aux :

- Propriétaires occupants un logement construit depuis plus de 15 ans et dont les revenus se situent en dessous du plafond de ressources défini annuellement
- Propriétaires de logements à louer, pratiquant des loyers modérés définis par voie conventionnelle avec l'ANAH

■ BON À SAVOIR

⊙ Plusieurs opérateurs sont conventionnés par le Conseil Départemental de Meurthe et Moselle :

- En secteur OPAH : le Centre d'Amélioration pour le Logement (CAL), Urbam conseil et CAMEL
- Hors OPAH (secteur diffus) : le CAL et Urbam conseil

⇒ En 2019, n'ayant pas d'OPAH, le territoire Seille et Grand Couronné se situe en secteur diffus

⊙ Les programmes Habiter Facile et Habiter Mieux peuvent éventuellement se compléter et se cumuler avec les aides des collectivités, des caisses de retraite... Cela peut concerner :

- L'aide au ravalement de façade
- L'aide aux personnes âgées ou en situation de handicap non éligibles à l'ANAH
- La prime en faveur des énergies renouvelables et de l'autoconsommation

À retenir...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Favoriser le maintien à domicile et dans de bonnes conditions des personnes autonomes	Veiller à communiquer auprès des habitants sur le dispositif
Apporter une réponse de proximité	Travailler en amont de toute OPAH sur les besoins des habitants
Un accompagnement des usagers durant toute la démarche du projet : du montage aux travaux	Veiller à ce que tous les acteurs locaux soient impliqués dans la démarche (CCAS, département, élus...)



Partenaires

- ⊙ Les collectivités : ComCom, Département
- ⊙ Les opérateurs : le CAL, URBAM et CAMEL
- ⊙ Les caisses de retraite



Législation

- ⊙ Loi ELAN
- ⊙ Plan départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- ⊙ Loi du 25/12/2015 pour l'adaptation de la société au vieillissement
- ⊙ Le schéma départemental de l'autonomie 2017-2021



Obligations

Respecter les conditions :

- ⊙ Définies par le programme des Aides de l'Anah pour les bénéficiaires
- ⊙ Fixées par convention si partenariat avec les caisses de retraite
- ⊙ Fixées dans le cadre de l'OPAH ou d'une convention Habiter Mieux avec la communauté de communes

EXEMPLE :

Programme "Habiter Facile", une aide pour l'adaptation du logement face au manque ou à la perte d'autonomie



Cette aide de l'ANAH permet à des personnes en perte d'autonomie de réaliser des travaux d'adaptation afin de rester le plus longtemps possible dans le logement (remplacement de la baignoire par une douche de plain-pied, installation d'un monte-escalier électrique...). L'opérateur-accompagnateur reste aux côtés du retraité, de la phase de recensement des besoins jusqu'à la fin des travaux dans son logement.



Publics

Personnes handicapées ou de +60 ans sous plafond de ressources et propriétaires d'un logement de +15 ans.



Porteur des aides

Le Département (la Comcom Seille et Grand Couronné ne dispose pas d'OPAH en 2019).



Partenaires

- ⊙ Le Département pour l'aide à la pierre
- ⊙ L'ANAH pour l'aide Habiter Facile
- ⊙ Le CAL
- ⊙ La Carsat Nord-Est



Coût et financement

- ⊙ Catégorie "Ressources très modestes": total des travaux hors taxes financé à 50%. L'aide Habiter Facile est de 10 000 € max.
- ⊙ Catégorie "Ressources modestes": total des travaux hors taxes financé à 35%. L'aide Habiter Facile est de 7 000 € max.
- ⊙ 467€ d'aides sont également versés pour la prise en charge d'une partie de l'accompagnement par le Département ou la Comcom.

- ⊙ Complément d'aide possible par la CARSAT Nord Est qui propose, sous conditions, une aide à l'adaptation du logement des retraités en situation de fragilité ou de précarité énergétique, au titre principal du Régime général de la Sécurité Sociale. La Carsat Nord-Est assure cette mission en collaboration avec les opérateurs Habitat conventionnés et ses propres ergothérapeutes.



Montage d'un dossier "Habiter Facile"

La partie administrative du dossier doit comporter :

- ⊙ Les imprimés de demande d'aide renseignés
- ⊙ La preuve de la propriété du logement
- ⊙ L'avis d'imposition sur le revenu
- ⊙ Un justificatif de handicap :
 - éligibilité à la PCH (Prestation de Compensation du Handicap), éligibilité à l'AAH (Allocation Adulte Handicapé),
 - attribution d'une carte d'invalidité sur décision de la CDAPH (commission des droits et de l'autonomie des personnes) de la MDPH (maison départementale des personnes handicapées).

- ⊙ Un justificatif de perte d'autonomie pour les personnes de plus de 60 ans : évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressources (GIR 1 à 6) réalisée par un professionnel du secteur médical (médecin, infirmier) ou médico-social (évaluateur des caisses de retraites, équipe médico-sociale, Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) du Conseil Départemental, etc.)

La partie technique du dossier doit comporter :

- ⊙ Un document permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins réels
- ⊙ Les plans et croquis nécessaires à la compréhension du projet
- ⊙ Les devis estimatifs des travaux d'une ou plusieurs entreprises.

À souligner :

Le dispositif Habiter Facile n'est pas adapté dans le cadre d'une forte perte d'autonomie.



Contacts

Communauté de communes Seille et Grand Couronné

Tél : 03 83 31 74 37
urbanisme@cc-gc.fr

Service territorial Logement du Val de Lorraine

Tél : 03 83 80 13 80
logementvdl@departement54.fr

ANAH (Nancy)

Tél : 03 83 91 40 25
www.anah.fr

Carsat Nord-Est

Pôle Habitat Action Sociale
Tél. : 03 83 34 39 60
habitat@carsat-nordest.fr

Opérateurs habitat agréés par le Département 54 sur notre territoire :

CAL SOLIHA 54 Habitat (Nancy) Territoires et développement
Tél : 03 83 30 80 60
Courriel : cal@cal54.org

Niveau de faisabilité



HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL COMMUNAL LOCATIF



Publics

- ⊙ Personnes de +60 ans en légère perte d'autonomie
- ⊙ Jeunes ménages
- ⊙ Familles



Porteur du projet

Commune



Coûts

Dépendent de chaque projet



Contacts

⊙ CAUE 54 (Nancy)
Tél : 03 83 94 51 78
caue@caue54.departement.fr

⊙ Collectivités locales

⊙ Caisses de retraites complémentaires



Qu'est-ce que c'est ?

L'habitat intergénérationnel désigne un ensemble de logements conçus pour accueillir différentes générations : familles, personnes âgées, étudiants. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel.

L'ensemble locatif est pensé dès la phase amont sous l'angle "mixité des logements", pour qu'ils puissent convenir à des personnes âgées, mais également à des familles. Cette configuration permet de faire cohabiter les générations et favorise le lien social et inter-générationnel.

■ CARACTÉRISTIQUES

Logements de type appartement allant du studio au T5.

Ces logements sont communaux et font parties du patrimoine de la commune.

Des espaces communs (salle de repas, d'activités...) peuvent être envisagés pour favoriser la création de lien social, pour développer la mise en place d'activités collectives ou pour permettre l'accueil des familles des aînés. Cette action est propre à chaque commune qui porte le projet, elle n'est en aucun cas obligatoire.

■ SERVICES PROPOSÉS AUTOUR DU BÂTI

En règle générale, il n'y a aucun service spécifique à proposer dans le cadre de l'ensemble résidentiel.

Toutefois, des services peuvent être proposés à proximité par la commune :

- Animation communale, associative...
- Services en fonction des besoins des personnes âgées (ADMR, parcours de soins)...

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

⇒ Durée totale du projet : environ 3 ans.

La durée de réalisation varie en fonction du projet.

À retenir...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Peut être adapté en milieu rural car permet de proposer un cadre de vie agréable	Pas de services intégrés
Mixité sociale et générationnelle	Veiller à la proximité des services et commerces
Correspond au besoin de tout type de population (séniors, familles, jeunes...)	
Renforce l'attractivité de la commune	



Partenaires

- ⊙ Conseil Départemental
- ⊙ Région Grand Est
- ⊙ Etat via la D.D.T.
- ⊙ CARSAT



Législation

- ⊙ Code de la construction et de l'habitation
- ⊙ Régime juridique du domaine privé : Lois relatives à la protection des locataires (1989)



Obligations

- ⊙ La gestion et la location des appartements doivent respecter le régime juridique des logements (domaine public ou domaine privé).
- ⊙ La commune a l'obligation de rédiger un cahier des charges établi par le Maire et voté en conseil Municipal, comportant :
 - la durée
 - le montant du loyer
 - les modalités de répartition des charges

EXEMPLE :

Projet intergénérationnel à Velle-Sur-Moselle



Construction d'un bâtiment unique en cœur de village, issu de la réhabilitation d'une maison ancienne, regroupant 5 appartements de différentes tailles.

■ CARACTÉRISTIQUES

- ⊙ 3 studios au rez-de-chaussée de 24 à 26 m², bénéficiant d'une terrasse privative donnant sur un jardin partagé et destinés en priorité à des personnes âgées à mobilité réduite.
- ⊙ 2 logements au 1^{er} étage, type F3 de 80 à 90m² (duplex) en location, disposant chacun d'une petite terrasse communicante.
- ⊙ Aménagement particulier au rez-de-chaussée :
 - Laverie commune (lave-linge, sèche-linge et évier)
 - Salle commune, jardins partagés, espace jeux-sport-santé

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

⇒ Durée totale : environ 2 ans à compter du choix du maître d'oeuvre.

- Acquisition de la maison qui jouxte la mairie fin 2010
- Demande de subventions et choix du maître d'oeuvre : 2013
- Permis de construire : déposé le 07/02/2014 – reçu le 12 mai 2014
- Analyse des offres : 30 avril 2014
- Début des travaux : 26 juin 2014
- Fin des travaux : 17 décembre 2015



Porteur du projet

Commune de Velle-sur-Moselle



Coût

Coût du projet total : 590 490 €

- Subventions : 185 080 € (32%)
- Prêt à taux 0 : 176 912 € (30%)
- Fonds propres : 228 498 € (38%)



Partenaires

- **Financiers :**
 - Département et Région,
 - RSI (Régime Social des Indépendants)
 - Dotation parlementaire sénatoriale
 - Prêt à taux 0% CARSAT (convention qui engage à réserver l'accès des logements à des personnes autonomes retraitées du Régime Général)
- **Techniques :**
 - CAUE sur le volet architectural du bâtiment



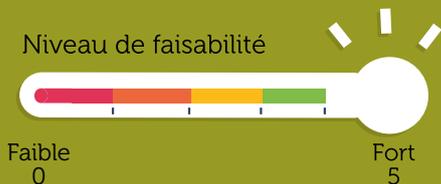
Contacts

Maire de Velle-sur-Moselle :
mairie.velle-sur-moselle@orange.fr

L'avis du porteur de projet...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Permet de répondre à un besoin sur la commune	Veiller à attribuer des logements aux personnes de 60 ans et plus, pour répondre aux conditions d'obtention du prêt à taux 0% de la CARSAT
Favorise la cohésion et le lien social Situé en cœur de village à proximité des services et commerces (Commerces ambulants et livraisons à domicile)	

Niveau de faisabilité



LOGEMENTS SOCIAUX PORTAGE PRIVÉ



Publics

Toute personne jeune, âgée ou famille, considérée comme modeste ou très modeste selon un plafond de ressources.



Porteur du projet

Portage privé (personne physique ou morale)



Coûts

Entre 1 500€ et 2 500€/m² de construction en milieu rural (hors foncier), avec taxes et aménagement de la parcelle selon cahier des charges.



Contacts

⦿ Conseil Départemental
Service Habitat
Tél : 03 83 80 13 80

⦿ Direction Départementale
des Territoires 54
Service Habitat et
Construction Durable
Tél : 03 83 91 40 00

Qu'est-ce que c'est ?

Le logement social permet aux ménages sous conditions de ressources et qui auraient des difficultés à se loger sur le marché privé, d'accéder à un logement adapté leur situation. Une commission d'attribution détermine les ménages pouvant bénéficier de ces logements.

■ CARACTÉRISTIQUES

Tous types de logements, dans tous les secteurs.

■ SERVICES PROPOSÉS AUX PERSONNES AUTOUR DU BÂTI

Il n'y a aucun service spécifique à proposer dans le cadre de logements sociaux.

■ LE PUBLIC CONCERNÉ EN DÉTAILS...

⦿ Les ménages modestes sont concernés par le seuil du PLUS relevé de 30% dans le cadre d'un financement du logement par un "Prêt Locatif Social" (PLS).

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

- ⇒ Durée totale du projet : entre 2 et 4 ans.
- ⊙ Obtention de l'agrément du Département : 6 mois - 1 an
- ⊙ Recherche de fonds, recours au prêt : 1 an
- ⊙ Réalisation-construction : 1 à 2 ans (en fonction de l'opération)

À retenir...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Peut être adapté en milieu rural et donc proposer un cadre de vie agréable	Pas de services intégrés
Mixité sociale et générationnelle	Fiscalité locale souvent peu adaptée, notamment dans des projets de petite envergure
Adapté aux besoins de tout type de population (séniors, familles, jeunes...)	Difficulté d'avoir la maîtrise foncière dans le cas de projets privés
Permet à des ménages modestes et très modestes d'accéder à des logements décents	La mise en œuvre du projet dépend de l'obtention d'un agrément du Conseil Départemental



Partenaires

- ⊙ Techniques : ANAH
- ⊙ Financiers :
 - Conseil Départemental
 - Banques conventionnées par la Caisse des dépôts et consignations



Législation

- ⊙ Conditionné par les critères d'attribution pour le Fonds National de l'Aide à la Pierre
- ⊙ Respect des conditions définies par le Prêt au Logement Social
- ⊙ Respect des critères d'attributions propres au Logement Social
- ⊙ Code de la construction et de l'habitation



Obligations

- ⊙ Obtention de l'agrément attribué par le Département, (déléataire des aides à la pierre), afin d'obtenir un Prêt au Logement Social (PLS) accordé pour la construction, l'achat, la réhabilitation d'un logement destiné à être loué comme logement social.
- ⊙ Convention de l'ANAH afin de veiller à respecter les critères d'attribution des logements et d'encadrement de loyers.
- ⊙ Gestion des logements possible via une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) qui va faire respecter les critères ANAH.

EXEMPLE :

Logements sociaux privés à Champenoux



Quatre logements sont réalisés en 2019 dans un secteur qui pourra compter jusqu'à 8 logements sociaux. Ces habitations sont adaptées pour accueillir en priorité des familles éligibles en situation de détresse et/ou de précarité : familles monoparentales, personnes à mobilité réduites (PMR), seniors à la recherche de plain-pied avec difficultés de déplacements, etc.

■ CARACTÉRISTIQUES

- ⊙ Logements indépendants de plain-pied avec garage et petite cour.
- ⊙ Type : T4 - 90m²
- ⊙ En milieu rural : adaptés aux bourgs-centres, pôles de proximité
- ⊙ Loyers : environ 490 € (5,40€/m²)
- ⊙ Structure conventionnée ANAH pour l'encadrement des loyers

⊙ L'attribution des logements est sous la responsabilité d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS).

Cet organisme se rapproche des travailleurs sociaux du secteur pour échanger dans un premier temps sur les besoins ciblés de la population éligible locale ou auprès des familles cibles identifiées par la préfecture, par l'AIVS elle-même, ou tout autre structure à vocation sociale du département.

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

⇒ Durée totale du projet : 4 ans.

- ⊙ Démarrage du projet en 2016 avec la demande d'agrément auprès de la DDT (ancienne délégataire des aides à la pierre).
- ⊙ Construction des habitations fin 2018 pour une livraison au printemps 2019.



Publics

- ⊙ Principalement les séniors, personnes à mobilité réduite et/ou familles monoparentales ayant des ressources financières limitées (soumises à condition de ressources, selon barème défini par l'Etat).

⇒ Mixité idéale sur un îlot de 4 maisons : 1 ou 2 familles monoparentales, 1 PMR, 1 senior, 1 couple à revenus modestes avec enfants dont au moins un des 2 parents travaille.



Partenaires

- ⊙ Département pour l'agrément
- ⊙ ANAH
- ⊙ Synergie et Habitat (AIVS)



Porteur du projet

SCI Les Petites Sœurs
(54 -Laneuvelotte)



Financement

- ⊙ Fonds propres : 20 %
- ⊙ Prêt PLS : 80 %



Contacts

SCI les Petites Sœurs
54280 Laneuvelotte
e.g1@orange.fr

Synergie et Habitat (AIVS)
54510 Tomblaine
Tél : 03 83 33 55 00

Conditions de réussite

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Cadre de vie agréable en milieu rural	Pas de services intégrés
Mixité sociale et générationnelle	Fiscalité locale peu adaptée
Logements adaptés PMR et séniors	Foncier disponible compliqué à trouver
Proximité des services et commerces	
Renforce l'attractivité de la commune	

Niveau de faisabilité



LOGEMENTS SOCIAUX PORTAGE PUBLIC



Publics

Toute personne jeune, âgée ou famille, considérée comme modeste ou très modeste, selon plafond de ressources

⇒ Certaines personnes, compte tenu de leur situation personnelle, sont définies comme prioritaires



Porteurs du projet

- ⊙ Bailleur social
- ⊙ Collectivité locale



Coûts

Entre 1500€ et 2500€/m² de construction en milieu rural (hors foncier), avec taxes et aménagement de la parcelle selon cahier des charges



Contacts

- ⊙ Conseil Départemental Service Habitat
Tél : 03 83 80 13 80
- ⊙ DDT54 - Service Habitat et Construction Durable
Tél : 03 83 91 40 00
- ⊙ Bailleurs sociaux
- ⊙ Collectivités locales



Qu'est-ce que c'est ?

Le logement social est destiné aux ménages, sous conditions de ressources selon notamment le type de logement et de sa localisation, qui auraient des difficultés à se loger sur le marché privé. Il leur permet d'accéder à un logement adapté à leur situation. Une commission d'attribution des logements détermine les ménages pouvant en bénéficier.

■ CARACTÉRISTIQUES

Tous types de logements, dans tous les secteurs.

⇒ Dans le milieu rural, la typologie des logements peut s'apparenter à des résidences seniors de type "habitat groupé".

■ SERVICES PROPOSÉS AUTOUR DU BÂTI

Il n'y a aucun service spécifique à proposer dans le cadre de logements sociaux.

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

⇒ Durée totale du projet : environ 3 ans.

Le phasage dépend de chaque projet.

À retenir...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Peut être adapté en milieu rural car propose un cadre de vie agréable	Pas de services intégrés
Mixité sociale et générationnelle	Veiller à la proximité des services et commerces pour les personnes à mobilité réduite
Adapté au besoin de tout type de population (séniors, familles, jeunes...)	
Attractivité de la commune	



Partenaires

Financiers :

- Etat
- Caisse des dépôts et consignations (pour PLUS et le PLAI)



Législation

- Respect des conditions définies par le PLUS et le PLAI
- Respect des critères d'attributions propres au Logement Social
- Code de la construction et de l'habitation



Obligations

À noter : Les obligations diffèrent en fonction du type de financement utilisé pour construire les logements

- Les projets doivent être retenus lors de la programmation des aides à la pierre attribuées par le Conseil Départemental
- Conventionnement APL avec l'État pour que les logements entrent dans le parc de logement social.
⇒ Cette convention déclenche les aides, à la fois pour les locataires (APL), mais surtout au bailleur pour la construction :
 - PLUS
 - PLAI

EXEMPLE 1 :

Logements sociaux publics à Nomeny



Construction de 13 logements individuels groupés et d'un local ADMR au sein d'un nouveau quartier résidentiel proposant des parcelles à la vente.

■ CARACTÉRISTIQUES

- ⊙ Maisons individuelles de plain-pied, mitoyennes, adaptées PMR pour vivre en béguinage*
- ⊙ 6 logements de 54 m² type F1
- ⊙ 7 logements de 71 m² type F2
- ⊙ En milieu rural : adaptés aux bourgs-centres, pôles de proximité
- ⊙ Loyers : compris de manière générale entre 4,56 euros/m² et 5,97 euros/m²
- ⊙ Structure conventionnée APL pour l'encadrement des loyers
- ⊙ L'attribution des logements se fait via une Commission Territoriale du Droit au Logement

■ SERVICES PROPOSÉS AUTOUR DU BÂTI

Local ADMR

* Les béguinages se sont développés à partir du 13^{ème} siècle dans le Nord de l'Europe. Ils désignaient un regroupement de logements individuels et de bâtiments communs au sein d'un espace clos. Les béguines vivaient en communauté, tout en conservant leur indépendance. Ces femmes logeaient dans des maisons ou des appartements individuels et utilisaient les bâtiments communs du béguinage (boulangerie, lingerie...).

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

⇒ Durée totale du projet : près de 4 ans.

- Démarrage du projet en 2016
- Dépôt du permis en 2018
- Démarrage travaux 3e trimestre 2019 - livraison logements 4e trimestre 2020

Public

Principalement un public séniors soumis à condition de ressources, selon les plafonds définis par les PLAI, PLUS.

Porteur du projet

Meurthe et Moselle Habitat (MMH)

Partenaires

- Département
- Etat pour la convention APL

Coûts

Coût du projet total : 1 500 000 €

- Fonds propres : 98 %
- Prêt PLAI : 2 %

Contacts

Mairie de Nomeny
Tél : 03 83 31 30 01
secretariat@mairie-nomeny.fr

Meurthe & Moselle Habitat
Direction de l'Immobilier & du
Développement (Nancy)
Tél : 03 83 17 55 55

Meurthe & Moselle Habitat
Agence de Pont à Mousson
Commercialisation des biens
Tél : 03 83 80 44 70

À retenir...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Milieu rural – cadre de vie	Pas de services intégrés
Mixité sociale et générationnelle	Lieu éloigné du centre ville et des principaux commerces et services
Logements adaptés PMR et séniors	

EXEMPLE 2 :

Logements sociaux publics à Bulligny



Zone résidentielle de 11 pavillons de plain-pied avec 8 garages, une salle commune et un parc arboré, en milieu rural.

■ CARACTÉRISTIQUES

- ⊙ 6 T3 de 73 m² dont 6 avec garage
- ⊙ 5 T2 de 52 m² dont 2 avec garage
- ⊙ Salle commune : un hall d'entrée de 5 m², une salle de réunion de 44 m² comprenant un espace office, WC aux normes PMR, un bureau de 10,5 m², une terrasse, 6 places de parking dont 1 pour personne handicapée
- ⊙ Parc arboré : sentiers de promenade, éclairage public, bancs
- ⊙ Loyers : entre 310 € et 450 € mensuels selon le type d'appartement
- ⊙ Structure conventionnée APL

■ SERVICES PROPOSÉS AUX PERSONNES AUTOUR DU BÂTI

- ⊙ Animations : activités récréatives, ateliers de couture, travaux manuels, cours de gymnastique douce, jeux de société, atelier bricolage...
- ⊙ Transport : service de bus départemental (TED)
- ⊙ Proximité des services : commerçants ambulants, Poste, professionnels de santé, services d'aide à domicile

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

⇒ Durée totale du projet : 8 ans

- ⊙ Enquête de besoins (96 personnes âgées de 60 à 80 ans enquêtées) : 2006
- ⊙ Montage du projet : 2010
- ⊙ Construction : avril 2013
- ⊙ Ouverture : juillet 2014



Public

Personnes de plus de 60 ans autonomes (GIR 5 et 6).



Coûts

Coût total du projet : 1 730 688 €

- ⊙ Fonds propres du bailleur : 15,4 %
- ⊙ Prêts PLUS et PLAI : 31,5 %
- ⊙ Prêt Carsat Nord-Est : 29,4 %
- ⊙ Foncier commune : 20,5 %
- ⊙ Etat : 1,8 %
- ⊙ Département : 1,1 %
- ⊙ Comcom Sud Toulinois : 0,4 %



Porteur du projet

TOUL Habitat (bailleur social)



Partenaires

- ⊙ **Techniques** : architectes
- ⊙ **Financiers** :
 - Conseil Départemental
 - État
 - Communauté de communes
 - Carsat Nord-Est
 - CDC



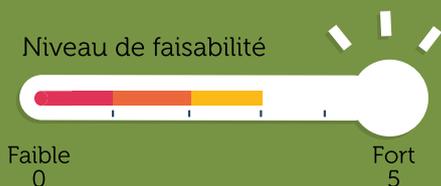
Contacts

TOUL Habitat (Toul)
oph@toulhabitat.fr

À retenir...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Logements adaptés aux seniors	Le bailleur social propriétaire est aussi gestionnaire de la résidence
Permet aux personnes âgées attachées au village d'y rester le plus longtemps possible	Difficultés pour la commune de mettre en place des animations et/ou ateliers de prévention en faveur des résidents retraités (convention de mise à disposition de la salle commune aux différentes associations du territoire)
Loyers modérés	Logements loués à des personnes actives par manque de candidats retraités malgré un taux de 55 % de personnes interrogées qui s'étaient déclarées intéressées par ce projet

Niveau de faisabilité



Faible
0

Fort
5



Publics

Personnes de plus de 60 ans ou plus, autonomes ou en légère perte d'autonomie, vivant en milieu rural (GIR 4 et 5)



Porteurs du projet

- ⊙ Portage public ou semi-privé : co-portage entre une collectivité (ou habitants, association), une structure privée et un référent MSA
- ⊙ Maîtrise d'ouvrage : bailleur social ou collectivité locale
- ⊙ Gestion : publique (CCAS ou CIAS) ou associative (privé non lucratif)



Coûts

Environ 2 500 000 € / 1 400 m²

- ⊙ Investissement immobilier (mobiliier et équipement) : environ 100 000 €
- ⊙ Subventions : entre 10% et 45% (Fonds européens, État, Département, Caisses de retraite complémentaire)
- ⊙ Prêts : PLS / PLUS, CARSAT
- ⊙ Exonérations : Taxe sur le foncier bâti pendant 25 ans
- ⊙ Budget fonctionnement annuel : 300 000 €



Contacts

MSA 54 (Vandoeuvre-lès-Nancy)
Tél : 01 41 63 86 95
www.marpa.fr

MAISONS D'ACCUEIL ET DE RÉSIDENCE POUR L'AUTONOMIE (MARPA)



Qu'est-ce que c'est ?

Les MARPA sont de petits logements adaptés aux personnes âgées non médicalisées combinant espaces privés et lieux collectifs (salles d'animation, salle à manger). Créées par la MSA et situées en centre-bourg, à proximité des services et des commerces elles permettent aux personnes âgées de maintenir un rythme de vie correspondant à leurs besoins.

Du personnel est présent 24h/24 pour assurer un cadre de vie sécurisant aux habitants. Des services de base et à la carte sont proposés en fonction des besoins de chacun.

■ CARACTÉRISTIQUES

- ⊙ Petits logements indépendants de plain-pied (24 max), avec des espaces collectifs (restaurant, salon).
⇒ T1 bis de 32m² ou T2 de 46m² avec entrée indépendante, cuisine et terrasse / jardinet.
- ⊙ En milieu rural : adapté aux bourgs-centres, à proximité des services

■ LOYERS

Selon taille du logement, entre 320 € et plus de 1 000 € en Meurthe et Moselle.

⇒ Aides possibles : allocation personnalisée d'autonomie (APA), APL si convention, aide sociale à l'hébergement (ASH) si habilitation.

■ SERVICES PROPOSÉS AUTOUR DU BÂTI

⊙ Services de base :

- Activités, animations (jeux, gymnastique, sorties, ateliers divers) et participation possible à la vie de la maison (préparation repas, jardinage...)
- Accueil des familles, accompagnement personnalisé
- Accompagnement à la vie quotidienne
- Résidence sécurisée

- Télé-assistance
- Service d'aide-ménagère
- Stationnement

⊙ Services facultatifs :

- Restauration (matin, midi et soir)
- Services d'aides à domicile
- Prestations CAF ou MSA
- Wifi
- Blanchisserie

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

⇒ Durée totale : 3 à 5 ans

⊙ **Etude d'opportunité 10 à 12 mois** : enquête de population, analyse de l'environnement, diagnostic partagé...

⊙ **Montage du projet 18 à 27 mois** : définition du mode gestion (association, entreprise, structure publique), constitution des

commissions, montage social et architectural, présentation au Conseil Départemental (avis favorable requis).

⊙ **Construction 12 à 24 mois** : dépôt du permis, choix des entreprises, travaux, recrutement du responsable, recrutement du personnel...

À retenir...

ATOUS	POINTS DE VIGILANCE
Coordination des professionnels de santé autour du parcours des habitants	Projet soumis à autorisation du Département
Services sur mesure en fonction des besoins	Pas de médicalisation
Logements individuels permettant aux personnes d'aménager avec leur mobilier	Disposer d'un foncier en centre-bourg d'environ 4 000m ² à 5 000m ²
Cadre de vie agréable en campagne	Adapté au milieu rural uniquement
Cadre sécurisé par la présence de personnel et télé-assistance	Cahier des charges lourd pour développer cette structure



Partenaires

⊙ Financiers : Caisses de Retraite complémentaires, CARSAT, Europe, collectivités, Etat

⊙ Accompagnateurs :

- Référent MSA pour accompagner le projet
- EHPAD et Services de Soins Infirmiers À Domicile (SSIAD) pour assurer la continuité des soins et la coordination du parcours



Législation

⊙ Loi du 28/12/2015 relative à l'ASV (Adaptation de la Société au Vieillessement et Handicap)

⇒ Liste des prestations comme le prévoit l'article 10 de la loi ASV

⇒ Décret du 27/05/2016 portant modification du Code de l'action sociale et des familles

⊙ Code de l'action sociale et des familles : art. L 312-1 6°, L 313-11, D 312-159-3

⊙ Code de la construction et de l'habitat : art. L 633-1 et suivants.

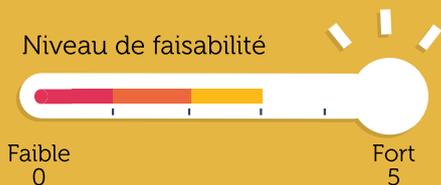
⊙ Loi du 02/01/2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale



Obligations

- ⊙ Label Marpa
- ⊙ Réalisation et suivi d'un contrat de séjour et d'un livret d'accueil
- ⊙ Mise à disposition du foncier
- ⊙ Respect des prestations selon l'article 10 de la loi ASV

Niveau de faisabilité



Faible
0

Fort
5

MAISONS «ÂGES & VIE» : COLOCATION SÉNIORS



Public

Toute personne âgée en perte d'autonomie (GIR 4 et 5) souhaitant vivre collectivement sous un même toit.



Porteurs du projet

- ⊙ Bailleur social
- ⊙ Collectivité locale
- ⊙ Portage privé



Coûts

- ⊙ Mise à disposition du terrain par le porteur du projet. Coût de la construction supporté par Âges & Vie.
- ⊙ Gestion assurée par Âges & Vie ou par l'investisseur lui-même
- ⊙ Pour les résidents :
 - ⇒ Loyers et charges modérés incluant les services délivrés au quotidien (présence d'auxiliaires de vie assurant l'accompagnement et les repas) : environ 1 500 € /mois
 - ⇒ Possibilité d'aides au logement (APL, ALS, APA)



Qu'est-ce que c'est ?

Les maisons Âges & Vie permettent à des personnes en perte d'autonomie, qui ne peuvent plus rester à leur domicile, de vivre en colocation. Alternative entre le domicile et la maison de retraite, l'environnement se veut sécurisant pour les résidents qui sont accompagnés au quotidien par 3 auxiliaires de vie, qui vivent sur place avec leurs familles. Âges & Vie et Korian sont promoteurs, aménageurs, gestionnaires immobiliers et prestataires de services à la personne. Ainsi le projet peut être assuré de sa conception jusqu'à sa gestion quotidienne.

■ CARACTÉRISTIQUES

- ⊙ Propriété privée : colocation de 7 personnes dans une maison ou un grand appartement.
- ⊙ Espace de plain-pied avec locaux communs (cuisine, salon, salle à manger et jardin).
- ⊙ Espaces privatifs : chambres type studio avec salle de bain et terrasse privatives.
- ⇒ Les particuliers peuvent investir dans différents types de logements :
 - Chambre de 25 à 40m² + 1/7 de la partie commune
 - Appartement à l'étage loué à une salariée
 - Appartement à l'étage indépendant
 - Appartement à l'étage en résidence principale

■ SERVICES PROPOSÉS AUTOUR DU BÂTI

Présence de 3 auxiliaires de vie sur place qui assurent l'accompagnement quotidien des résidents.

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

- ⊙ Dépend de chaque projet.
- ⊙ Les étapes du phasage sont toujours différentes en fonction des communes et de leurs spécificités.

À retenir...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Peut être adapté en milieu rural car propose un cadre de vie agréable	Veiller à ce que les habitants prennent bien la mesure de leurs engagements quant à la colocation.
Mixité sociale et générationnelle du fait de la présence des familles des auxiliaires de vie	Veiller à la proximité des services et commerces
Environnement sécurisant avec la présence 24h/24 d'une auxiliaire de vie dans la maison	Perte d'autonomie progressive des colocataires les amenant à devoir changer d'habitat
Adapté aux personnes en perte d'autonomie (GIR 2-3 -4)	
Renforce l'attractivité de la commune par la création d'emplois (auxiliaires de vie)	
Solution intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD	
Faible coût à supporter pour le porteur du projet (public ou privé)	
	Habitat incompatible avec la perte d'autonomie psychique

Contacts

⊙ Âges & Vie (Besançon)

Tél : 03 81 25 08 23

contact@agesetvie.com

www.agesetvie.com

⊙ Korian

Tél : 0800 977 977 (service et appel gratuits)

⊙ Conseil départemental

Direction de l'Autonomie

Tél : 03 83 94 50 48

Partenaires

Collectivités

Législation

Code de la construction et de l'habitation

Obligations

Aucune

Niveau de faisabilité



Faible
0

Fort
5



Publics

Personnes âgées de +60 ans autonomes, valides ou semi-valides, qui désirent vivre en appartement indépendant.



Porteurs du projet

Structures privées commerciales ou associatives, qui délivrent des prestations de services.



Coûts

⦿ Pour les locataires : entre 1800 à 2000€ (selon coût local de l'immobilier, taille du logement et services proposés non individualisables, auxquels s'ajoutent les services à la carte)

⇒ Possibilité d'aides au logement.



Contacts

⦿ Conseil Départemental
Direction de l'Autonomie
Tél : 03 83 94 50 48

⦿ Caisses de retraite

⦿ Mairies / CCAS

⦿ Centre Local d'Information
et de Coordination

RÉSIDENCES SERVICES



Qu'est-ce que c'est ?

Implantées majoritairement en centre-ville, à proximité des commerces, les Résidences Services offrent un environnement qui se veut protégé et rassurant. Elles sont sécurisées et adaptées à une clientèle seniors : accueil 7j/7, portails d'accès à la résidence, interphone, ascenseurs, équipement pour personnes à mobilité réduite, agencement ergonomique des appartements...

Les Résidences Services sont un choix intermédiaire entre le logement à domicile et la maison de retraite.

■ CARACTÉRISTIQUES

⦿ Petits logements indépendants de plain-pied, avec possibilité d'inclure des espaces collectifs

⦿ Logements disponibles en accession ou en location

⦿ Type T1 ou T2, avec entrée indépendante, cuisine et terrasse ou jardinet.

⦿ Adaptée en milieu urbain / En milieu rural : privilégier les bourgs-centre et la proximité des services et commerces.

■ SERVICES PROPOSÉS AUTOUR DU BÂTI

- ⊙ Des services de base : accueil 7j/7, dispositifs de sécurité accès aux espaces communs...
- ⊙ Des services dits "non-individualisables" pour rompre l'isolement et maintenir le lien social : comme l'accompagnement des locataires dans certains actes de la vie quotidienne...
- ⊙ Des services personnalisés dits "individualisables" : aide à domicile, téléassistance, portage de repas, services de soins infirmiers à domicile... Ils sont facturés selon la consommation effective du résident.

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

⇒ Durée totale : environ 4 ans

Les étapes de phasage dépendent du projet.

À retenir...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Cadre de vie agréable et sécurisant	Sollicitation de services divers à la charge des résidents
Certaines résidences proposent des animations collectives	Pas de vocation sociale
Indépendance des personnes	Coût variable et plus onéreux que le coût en résidence autonomie (à vocation sociale)
Proximité des services et des commerces	
Possibilité d'être locataire ou propriétaire	



Partenaires

- ⊙ Techniques : architectes
- ⊙ Financiers :
 - Département
 - État
 - Caisses de retraite



Législation

- ⊙ Art. 14, 15 et 47 de la Loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement du 28/12/2015
- ⊙ Art. L. 631-13 à 16 du Code de la construction et de l'habitation
- ⊙ Décret n°2016-1737 du 14/12/2016, déterminant les catégories de services "non individualisables" pouvant bénéficier aux occupants
- ⊙ Décret n° 2016-1446 du 26/10/2016 relatif aux Résidences Services en copropriété



Obligation

Constituer un Conseil de résidents permettant aux occupants de participer aux décisions relatives à la gestion des services.

Niveau de faisabilité



Faible
0

Fort
5



Public

Toute personnes âgée et / ou handicapée vieillissante, capable de prendre en charge sa vie quotidienne et ayant des revenus compatibles avec le logement social



Porteur du projet

⊙ Meurthe & Moselle
Habitat (bailleur social)



Coûts

Dépend de la taille et des spécificités du projet.



Contacts

⊙ Conseil Départemental
Direction de l'Autonomie
Tél : 03 83 94 50 48

⊙ Communes à l'initiative
des constructions

RÉSIDENCES ACCOMPAGNÉES



Qu'est-ce que c'est ?

Dans le cadre de ses différents schémas (gérontologiques, du handicap, ainsi que de l'autonomie), le Département a permis la création d'accueils innovants, comme une alternative entre domicile et maison de retraite.

Cette formule correspond à un besoin des personnes âgées et des personnes handicapées vieillissantes : "Ne plus vivre seules à domicile sans pour autant entrer en établissement"

La Résidence Accompagnée propose un habitat permettant de préserver l'autonomie, dans un cadre socialisant et sécurisant, avec un fort ancrage dans le tissu local. La création de lien social, de mixité et de transversalité est au cœur du projet.

■ CARACTÉRISTIQUES

- ⊙ Structure de 12 à 20 logements sociaux, type T2-T3
- ⊙ 1 espace dédié au personnel accompagnant (logé sur place) et 1 autre pour son remplaçant.
- ⊙ Salle partagée ouverte aux habitants de la commune pour des activités.
- ⊙ Gestion locative assurée par le bailleur social.
- ⊙ Gestion du personnel et de l'animation prise en charge par le CAPS.

■ SERVICES PROPOSÉS AUTOUR DU BÂTI

⊙ Accompagnant vivant sur place :

- Organise l'animation des activités
- Facilite la relation avec les réseaux de soins, d'aides à domicile..
- Aide aux courses, aux déplacements de proximité, aux appels ou aux sollicitations de services et démarches administratives
- Aide au dépannage dans l'habitation

⊙ Services personnalisés en lien avec la Carsat Nord-Est :

- Accompagnement des résidents
- Interface entre la résidence, l'ensemble des offres de proximité et l'environnement
- Mise en place d'ateliers de prévention, de santé et de vie

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

⇒ Durée totale du projet : 3 à 4 ans.

⊙ Étude d'opportunité :

- Identifier les opportunités foncières et les besoins
- Travailler avec les partenaires financiers

⊙ Montage du projet :

- Associer les futurs habitants en amont (réunion publique)
- Prendre en compte l'environnement global : transports, commerces, vie associative et de quartier
Mobiliser les financements pour la construction

⊙ Construction : 1 an

⊙ Mise en location : 2-3 mois

À retenir...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Préserve l'autonomie des personnes avec un accompagnement adapté	Dans le département, seules 2 résidences accompagnées restent possibles : 1 au Val de Lorraine et 1 au Grand Nancy
Facilite l'organisation de parcours adaptés aux besoins d'accompagnement	Concerne uniquement des personnes âgées et/ou handicapées vieillissantes en capacité de prendre en charge leur vie quotidienne
Réponse innovante	Leurs revenus doivent être compatibles avec le logement social



Partenaires

- ⊙ CAPS
- ⊙ Communes / Comcoms
- ⊙ Département
- ⊙ Conseil Dép. Citoyenneté et Autonomie
- ⊙ Meurthe-et-Moselle Habitat
- ⊙ Caisses de retraite
- ⊙ Régime social des indépendants



Législation

Schéma de l'autonomie 2017-2021



Obligations

- ⊙ Accessibilité normes PMR
- ⊙ Un ou deux logements pour le personnel accompagnant
- ⊙ Conventionnement APL
- ⊙ Exigences de qualité et de développement durable pour la construction :
 - Normes BBC
 - Respect des exigences réglementaires ou d'usage, d'habitabilité et de confort
 - Conception privilégiant les modes constructifs industrialisés, préfabriqués, inscrits dans la démarche d'éco-construction animée par le Département
 - Certification "Habitat et environnement"

EXEMPLE :

Résidence Accompagnée "Stéphane Hessel" à Villerupt-Thil



■ CARACTÉRISTIQUES :

- ⊙ 18 pavillons de plain-pied (12 T2 de 55 m² et 6 T3 de 68 m²), avec accès sécurisé, jardins privatifs, terrasses et stationnement aérien
- ⊙ 1 espace réservé pour l'accompagnant
- ⊙ Salle commune mise à disposition, ouverte sur le quartier, réservée aux activités et à l'animation.

■ SERVICES PROPOSÉS AUX PERSONNES :

- ⊙ Accompagnant sur place :
 - Anime les activités
 - Facilite la relation avec les réseaux de soins, d'aides à domicile, les associations...
 - Apporte son aide aux courses, aux déplacements de proximité, aux appels ou aux sollicitations de services et aux démarches administratives
 - Peut aussi dépanner ou aider au dépannage dans l'habitation
 - Dynamique solidaire intergénérationnelle
- ⊙ Attribution des logements via une Commission d'Attribution du Logement du gestionnaire

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

- ⇒ **Durée totale : entre 3 et 4 ans**
- ⊙ **Durée de construction : 18 mois**



Public

Sénior soumis à condition de ressources



Porteur du projet

Meurthe-et-Moselle Habitat



Coûts

Terrain mis à disposition par la commune

Coût total du projet : 2 630 828 €

- ⊙ Prêts bancaires : 57,13 %
- ⊙ Prêt taux zéro CARSAT Nord Est : 15 %
- ⊙ Fonds propres : 13,68 %
- ⊙ Subvention Conseil Départemental : 3,80 %
- ⊙ Subvention MALAKOFF MEDERIC : 3,48 %
- ⊙ Subvention AG2R LA MONDIALE : 2,78 %
- ⊙ Capitalisation conduite opération : 2,76 %
- ⊙ Subvention Etat : 1,37 %

Pour les locataires (loyers hors charges et aides*) :

- ⊙ 300 € (T2) + 100€ l'accompagnement
- ⊙ 380 € (T3) + 100€ l'accompagnement

* Participation de la commune et du Département



Partenaires

- ⊙ Communes
- ⊙ Comcoms
- ⊙ CAPS Rosières-aux-Salines
- ⊙ Département
- ⊙ CARSAT Nord-Est



Contacts

Meurthe et Moselle Habitat
Tél : 03 83 17 56 59

Conseil Départemental
Direction de l'Autonomie
Tél : 03 83 94 50 48

CAPS Rosières-aux-Salines
Tel : 03 83 48 14 12
contact@caps-54-51.com

Bon à savoir :

Il existe 4 Résidences Accompagnées en Meurthe-et-Moselle :

- ⊙ **Cirey-sur-Vezouze** (12 pavillons en 2013)
- ⊙ **Villerupt-Thil** (18 logements en 2017) : âge moyen 77 ans, 4 couples et 14 femmes
- ⊙ **Piennes** (candidature validée en 2017) : implantation en cours
- ⊙ **Foug** (candidature validée en 2017) : Réunion de lancement en janvier 2019

Niveau de faisabilité



Faible
0

Fort
5



Publics

- ⊙ Personnes handicapées
- ⊙ Personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie
- ⊙ Toute personne qui fait le choix de ce mode de vie



Porteurs du projet

- ⊙ Personnes handicapées et/ou âgées, leurs familles ou leurs proches, regroupés ou non en association
- ⊙ Gestionnaires d'établissements et/ou de services sociaux et médico-sociaux (ESAT, EHPAD, SAAD)
- ⊙ Collectivités
- ⊙ Bailleur social
- ⊙ Opérateur privé
- ⊙ Organisme foncier solidaire



Coûts

Dépend de chaque projet



Contacts

- ⊙ Agence Régionale de Santé (ARS) Délégation 54 (Nancy)
Tél : 03 57 29 02 34
⇒ Forfait habitat inclusif
- ⊙ Conseil Départemental Direction de l'Autonomie
Tél : 03 83 94 50 48
⇒ Recueille les demandes, éligibilité et périmètre d'intervention de la PCH, facilite l'accès à l'information
- ⊙ Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie (CDCA)
Tél : 03 83 94 58 86
cdca@departement54.fr
- ⊙ Caisses de retraite

HABITAT INCLUSIF



Qu'est-ce que c'est ?

L'Habitat Inclusif est un nouveau mode d'habitations regroupées. Il se compose d'une résidence principale incluant un Projet de Vie Sociale et Partagée et la présence de personnels sur place. Il ne nécessite ni orientation sociale ou médico-sociale, ni éligibilité à la PCH (Prestation de Compensation du Handicap) ou à une APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie).

■ CARACTÉRISTIQUES

- ⊙ Propriété ou location vide/meublée du parc privé
- ⊙ Logement locatif social, le cas échéant prévu spécifiquement pour des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap
- ⊙ Logement en colocation
- ⊙ Logements autonomes groupés dans un même lieu ou en logement foyer
- ⊙ Pré-requis : Nécessité de disposer d'un espace partagé

■ SERVICES PROPOSÉS AUTOUR DU BÂTI

- ⊙ Veille humaine et technique
- ⊙ Soutien à la convivialité pour prévenir la perte d'autonomie et l'isolement
- ⊙ Prestations de services à la personne, à la carte ou selon un système qui mixe services communs et offre adaptée aux besoins de la personne

■ DURÉE DE RÉALISATION

⇒ Durée totale du projet : 3 à 7 ans.

⊙ Etude d'opportunité :

- Après des communes / groupements de communes pour identifier les opportunités foncières
- Après des interlocuteurs locaux de l'habitat et du logement

⊙ Montage du projet :

- En amont, associer les futurs habitants à la structuration
- Prendre en compte l'environnement global : transports, commerces, vie associative et de quartier
- Anticiper l'évolution de la perte d'autonomie des personnes dans sa création / l'aménagement de l'habitat inclusif
- Mobiliser les financements pour la construction, l'aménagement et l'adaptation des logements de l'habitat inclusif

⊙ Construction ou réhabilitation

⊙ Commercialisation

À retenir...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Permet de conserver un "chez-soi" avec un accompagnement adapté	En Région Grand Est, 10 projets sont soutenus par l'ARS en 2019. Il ne reste que 2 projets à développer (Ardennes et Vosges). Le territoire de la Comcom ne pourra donc pas bénéficier de ce soutien s'il souhaite développer de l'habitat inclusif.
Facilite l'organisation de parcours adaptés aux besoins d'accompagnement et de soins avec les acteurs de la prévention, du secteur social et médico-social ainsi que les résidents	Projet nécessitant un apport personnel conséquent des personnes âgées
	Attente d'un décret et de deux arrêtés pour la fin du 1 ^{er} semestre 2019



Partenaires

⊙ **Accompagnateur** : ARS

⊙ **Techniques** : ARS, CD54 (Conférence des financeurs)

⊙ **Financiers** :

⇒ Pour le logement : aides de l'ANAH, aides à l'accès à la propriété, aides pour l'accès et le maintien dans le logement

⇒ Pour l'accompagnement au quotidien :

- Aide individuelle versée aux porteurs de projet, de type Prestation de Compensation du Handicap ou APA (aide humaine et de surveillance), assurance maladie, mutuelle...
- Aide de l'ARS pour couvrir les frais liés à la coordination, la gestion administrative et la régulation de la vie collective

⇒ Pour la vie sociale : aide forfaitaire de l'ARS



Législation

⊙ Loi de 2005, intensifiée par la loi Elan (2018) qui définit et établit un forfait pour l'Habitat Inclusif

⊙ Politiques territoriales Habitat, Autonomie et Santé

⊙ Schéma départemental : Autonomie

⊙ Plans départementaux : Handicap / Action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

⊙ Schéma régional de santé, Plan régional de santé (juin 2018) et feuille de route santé mentale et psychiatrie (mai 2018)



Obligations

L'Habitat Inclusif comprend un projet de vie sociale et partagée qui est défini dans un cahier des charges national.

EXEMPLE :

Habitat Inclusif au sein du Centre Psychothérapique à Nancy



■ CARACTÉRISTIQUES

- ⊙ Colocation en secteur privé
- ⊙ Immeuble de 8 logements thérapeutiques au sein du Centre Psychothérapique à Nancy, avec un espace de vie commun
- ⊙ Du studio au T3
- ⊙ En milieu urbain
- ⊙ Présence d'une auxiliaire de vie en journée et la nuit
- ⊙ Intervention d'un service d'aide à domicile spécialisé dans le champ du handicap



Autres porteurs de projet

Structures en Meurthe-et-Moselle (sur 6 projets au total pour le département) :

AFTC Lorraine
(Maxéville)
Tél : 03 83 54 38 96

Association ensemble 54
Maison des usagers du CPN (Laxou)
Tél : 03 83 92 50 20

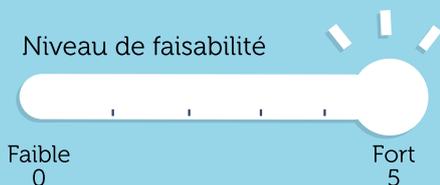
Arche (Nancy)
Tél : 03 83 31 55 46

Relais Auton'home (Nancy)
Tél : 03 83 37 16 21

Foyer de l'Aurore (Ludres)
Tél : 03 83 52 75 68

AFAFT-EFAPH
Tél : 03 83 74 11 30

Niveau de faisabilité



Faible
0

Fort
5



Public

Toute personne âgée nécessitant une aide quotidienne, liée à la perte d'autonomie physique et/ou psychique.



Porteurs du projet

- Public : CCAS ou hôpital local
- Privé à but non lucratif : Mutuelles, associations...
- Privé à but lucratif : entreprises, grands groupes privés nationaux ou entreprises familiales



Coût

- Travaux : 1 757 € HT/m² en moyenne
- 102 000 € par lit et par place selon typologie et taille du bâtiment
- Pour les résidents : 1 949 € / mois en moyenne pour une chambre seule hors aides publiques
⇒ Structure conventionnée ANAH pour l'encadrement des loyers.



Contacts

Pas de contact

EHPAD (ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES)



Qu'est-ce que c'est ?

Les EHPAD sont des maisons de retraite qui accueillent des personnes âgées en perte d'autonomie physique et/ou psychique et qui ne peuvent plus être maintenues à domicile.

■ CARACTÉRISTIQUES

- Établissement médicalisé, sous contrat pluri-annuel d'objectifs et moyens avec le Département et l'ARS, qui l'engage à respecter un cahier des charges visant à assurer l'accueil des personnes dépendantes.
- Projet obligatoirement soumis à un appel à projets du Département. En Meurthe et Moselle, il n'y a pas d'autorisation envisageable actuellement, donc plus de construction possible.
- Accueil en chambre individuelle ou collective avec, en plus de l'aide à la vie quotidienne (lever, coucher, toilette, repas, etc.), des soins médicaux personnalisés, des services tels que la restauration, blanchisserie, animations de la vie sociale...
- Possibilité de spécialisation dans les maladies comme Alzheimer, Parkinson ou dans des maladies neuro-dégénératives.
- Équipe soignante au sein de l'établissement, en permanence, pour réaliser les soins sous le contrôle d'un médecin coordonnateur.
- Le médecin-coordonnateur encadre les interventions du personnel, les médecins traitants et les rendez-vous avec les spécialistes.



Partenaires

⊙ **Technique** : Département 54

⊙ **Financiers** :

- ARS
- Département 54
- Etat



Législation

⊙ Loi Hôpital, patients, santé et territoire du 21/07/2009 (dite aussi loi Bachelot)

⊙ Code de l'action sociale et des familles

⊙ Code de la construction et de l'habitation



Obligations

⊙ Répondre dans le cadre d'un Appel à projets avec un cahier des charges associé, monté par les autorités responsables du projet (ARS et Département)
 ⇒ Contient toutes les modalités à connaître et les critères auxquels doit répondre le futur EHPAD

⊙ Soumission du projet à la commission de sélection, composée d'acteurs publics, d'usagers, de personnes spécialisées dans le domaine de l'accompagnement aux personnes âgées et de gestionnaires d'établissement pour s'adapter au mieux à la demande

⇒ Permet aux EHPAD de répondre aux attentes des usagers et encourage l'innovation

■ SERVICES PROPOSÉS AU SEIN DE L'ÉTABLISSEMENT

⊙ Prestations d'administration

⊙ Prestations d'accueil hôtelier :

- Mise à disposition d'une chambre avec accès à une salle de bain et des toilettes
- Entretien et nettoyage des chambres
- Entretien et nettoyage des parties communes et des locaux collectifs
- Maintenance des bâtiments, des installations techniques et des espaces verts
- Accès à la télévision, au téléphone et Internet

⊙ Prestations de restauration : 3 repas quotidiens, goûter et mise à disposition d'une collation nocturne

⊙ Prestations de blanchissage

⊙ Prestations d'animation de la vie sociale :

- Animations collectives et activités
- Organisation de sorties ou activités extérieures à l'établissement

■ DURÉE DE LA RÉALISATION

Une fois le diagnostic territorial et l'analyse des besoins réalisés, la durée moyenne de réalisation est de 4 ans. Ce délai dépend en grande partie de la taille de l'hébergement.

À retenir...

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Offre médico-sociale pour personnes dépendantes	Construction désormais impossible dans le Département
	Cahier des charges lourd à constituer
	Frais de fonctionnement élevés

HABITATS INNOVANTS

1/ LOGEMENTS PARTAGÉS

Il s'agit de colocations où le "projet collectif" est privilégié par rapport au "vivre chez soi". La part de la vie collective dans les espaces communs est importante et les espaces privatifs sont limités à la chambre et éventuellement les sanitaires.



■ COLOCATION SIMPLE

⇒ Objectifs : Rompre l'isolement, pouvoir rester plus longtemps à domicile, un environnement sécurisant en présence d'autrui...

Le logement doit permettre à chaque colocataire de bénéficier d'une chambre individuelle. Les espaces communs sont partagés. Une commune ou un particulier peut proposer cette forme d'habitat : bail unique signé par tous les colocataires et le propriétaire, ou plusieurs contrats signés entre les locataires et le propriétaire. La colocation permet à chacun de bénéficier des aides aux logements.

Attention : il faut prendre la mesure de l'engagement au sein d'une colocation avec des pairs. Les questions des limites de chacun, de la perte d'autonomie, de la solidarité entre colocataires, doivent être discutées.

■ COLOCATION INTERGÉNÉRATIONNELLES



⇒ Objectifs : Proposer un logement à moindre coût pour les étudiants, lutter contre le mal logement, rompre l'isolement des personnes âgées...

Le jeune ne prodigue pas de soins à la personne, sa présence se veut sécurisante et contribue, d'une certaine manière, à prévenir la perte d'autonomie. Il bénéficie de l'expérience de vie et de la sagesse de l'hôte à travers les interactions. Des échanges de pratiques permettent également aux colocataires de s'enrichir mutuellement.

 **Contact**



Association Un toit 2 Générations (Nancy)
Maison de l'Habitat et du Développement Durable
Tél : 03 54 50 20 40

2/ LOGEMENTS GROUPÉS OU PARTICIPATIFS

Le "vivre chez soi" est privilégié par rapport au "projet collectif". Les personnes habitent des logements privés autonomes et partagent des activités dans des espaces communs extérieurs à leur logement.



⇒ **Objectifs** : Concevoir, créer et gérer son habitat collectivement, pour mieux répondre à ses besoins, en cohérence avec ses moyens et ses aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'écologie...

L'Habitat Groupé ou Participatif permet de vivre ensemble, de façon solidaire plutôt que solitaire, sans trop d'écart générationnel afin de s'inscrire dans des rythmes de vie compatibles.

Les volontaires constituent un groupe qui se fédère autour d'un projet de vie et de relations de voisinage en élaborant son programme :

- ⊙ Organisation des logements privés
- ⊙ Espaces communs partagés intérieurs et extérieurs
- ⊙ Charte de vie qui fixe les règles en communauté et permet à chaque membre de s'inscrire activement dans le projet.



Contacts

Association nancéienne A l'Abri des Tuiles
www.alabridestuiles.fr



Mouvement de l'Habitat Participatif en France
www.habitatparticipatif-france.fr

Hal'Age Un chemin pour un habitat alternatif dans l'âge
www.halage.info

HABITATS ALTERNATIFS

D'autres formes d'habitats dits alternatifs, citoyens, solidaires et accompagnés sont recensées et portées par des habitants, bailleurs sociaux, collectivités locales. Il s'agit d'habitats dont le principe est de compter sur l'implication des personnes et le lien social pour faire face au vieillissement.



Exemple du projet de quartier « Les résidences vertes » à Pulnoy

■ RÉSIDENCES SÉNIORS CONNECTÉES

⇒ Objectifs : Pouvoir vivre "36 mois de plus à domicile" grâce à la domotique développée au sein des logements...

Tout est conçu pour prévenir, alerter, sécuriser les personnes au sein de leur domicile adapté. La résidence se veut en elle-même sécurisante par son offre de services. Elle est intégrée au sein d'un quartier pourvu de commerces et de services.

 **Contacts**



Pharmagest
Relations Gestion de Projet
Direction de l'Innovation et Solutions patients
Tél : 03 83 15 93 27
www.pharmagest.com

■ ACCUEIL FAMILIAL



⇒ **Objectifs** : Permettre à une personne âgée ou une personne adulte handicapée d'être accueillie, contre rémunération, au domicile d'un accueillant(e) familial(e) agréé(e) par le Département.

⊙ Chaque ménage peut être agréé pour accueillir 1 à 3 personnes âgées ou handicapées, voir 4 maximum s'il s'agit d'accueillir un couple parmi elles. En Meurthe-et-Moselle, il existe 38 accueillants familiaux en 2019 et dont 4 sur le territoire Val de Lorraine.

⊙ Pour pouvoir être accueillant familial, un dossier de demande d'agrément doit être déposé auprès de la Direction de l'autonomie du Conseil départemental. Celui-ci est examiné et des entretiens d'évaluation sont ensuite menés.

⊙ Agrément attribué pour 5 ans et sur la base d'un référentiel :

- Aptitudes et compétences (capacités et qualités personnelles du demandeur pour accueillir les personnes)
- Conditions d'accueil et de sécurité dans le logement et ses abords

⊙ Les accueillants sont ensuite formés aux gestes de premiers secours (formation initiale de 54h dont 12h obligatoires dans les 6 premiers mois, puis formation continue de 12h pendant les 5 ans d'agrément).

⊙ Contraintes :

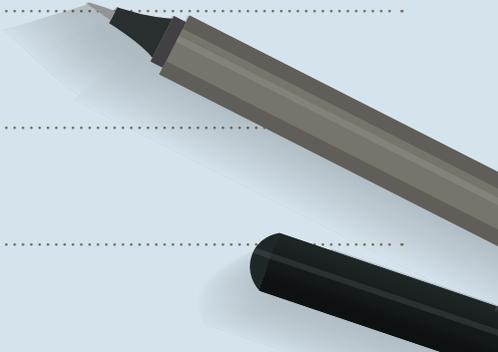
- L'obtention de l'agrément ne signifie pas un accueil immédiat et la fin d'un agrément n'ouvre aucun droit à l'allocation chômage.
- La continuité de l'accueil est indispensable en cas d'absence (congs, formation).

 **Contacts**

Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle
Direction de l'Autonomie
Tél : 03 83 94 50 48

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.





HABITAT SENIORS

| Guide des solutions
pour innover



Territoire de
Seille et Grand
Couronné

**Communauté de communes
Seille et Grand couronné
47 rue St-Barthélémy 54280 Champenoux
Tél : 03 83 31 74 37**