



Logement des jeunes et des personnes âgées :

Quelles réponses des acteurs de l'habitat dans les territoires ?

Point de vue d'Archipel Habitat : OPH de Rennes Métropole

**René
BONDIGUEL
23-06-2011**

Donner du sens au mot loger





LOGEMENT DES JEUNES:

1) La construction neuve privilégiée

	- 25 ans	25/30ans	- 30 ans
% jeunes dans le parc 2010	4	8	12
% jeunes dans logements neufs Livrés 2009/ 2010	14	19	33
% jeunes arrivés par rotation et livraisons neuves 2009/2010	12	18	30

LOGEMENT DES JEUNES:

2) des ressources plus faibles

ressources < 20% plafonds	- 25 ANS	25/30 ANS	tous locataires
ensemble du parc en 2010	51%	30%	23%
logements neufs livrés	47%	20%	22%
rotation et livraisons neuves	52%	30%	32%



REPONDRE AUX ATTENTES DES JEUNES

1) Parc Existant et Offre Nouvelle :

Produits : souhait d'un logement moderne, dans un quartier neuf (conf la part des attributions en neuf). Intérêt éventuel à proposer offre en colocation gérée en direct

Équipement : accueil facilité en logements équipés placards, cuisine, voire logements meublés ?



REPONDRE AUX ATTENTES DES JEUNES

2) modalités de gestion :

Commercialisation et réactivité adaptées : offre disponible sur Internet, démarches administratives allégées faites par mail,

Valorisation de l'accueil des jeunes : travail en réseau pour valoriser l'offre et les conditions de contractualisation durée du bail à durée déterminée



REPONDRE AUX ATTENTES DES JEUNES

3) *Partenariats* :

Réponse à demande des collectivités : Logements + local jeunes dédié avec une recherche de partenariat de type FJT

Recherche acteurs associatifs : AFEV pour logement étudiant ou association insertion pour porter et animer des colocations à vocation spécifique



PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT

- Réponses au PLH

- objectifs réhabilitation/ financements

- Dans le parc existant :

- maintien à domicile portée par une politique active

- Partenariats :

- place des collectivités, des services marchands, des professionnels aidant, et enfin rôle des bailleurs



1) réponses au PLH

. objectifs du PLH de Rennes Métropole :

- Constituer une base de données partagée des immeubles et des logements accessibles
- Favoriser le parcours résidentiel par mutations ou bourse d'échanges inter organismes.
- formuler les demandes d'aides financières pour les dossiers de réhabilitation



2) *PARC EXISTANT*

1) OBJECTIFS D'UNE DEMARCHE INTER BAILLEURS SUR MAINTIEN A DOMICILE

- Sur l'ensemble du parc locatif social : de la Ville de Rennes puis de l'agglomération
 - Pré requis d'un environnement de quartier favorable : commerces de proximité – transports – services à la personne
 - Accessibilité des immeubles collectifs et logements au regard des besoins estimés
 - Localisation par quartier des personnes âgées logées, des éventuels écarts : offre/demande.



2) RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ETUDE

- Demande du Comité d'Observation de la Dépendance et de la Médiation (CODEM)
- Réalisation par l'Association Départementale des Organismes d'Habitat social d'Ille et Vilaine (ADO 35)
- Pilotage par Archipel Habitat : au sein du groupe de travail « Habitat » du CODEM de Rennes



3)Méthode de travail: classement du patrimoine

ENVIRONNEMENT ⇒ Données déterminantes

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Proximité de commerces | classement A <200m |
| 2. Proximité d'un arrêt de transport en commun | B <500m |
| | C >500m |

ACCESSIBILITE ⇒ 6 thèmes structurants :

1 - Accessibilité de l'extérieur vers le hall (vers la porte d'entrée du bâtiment)

A : plein pied (y compris rampe d'accès $\leq 5\%$)

B : ≤ 3 marches ou rampe d'accès $> 5\%$

C : > 3 marches

2 - Porte(s) d'accès au bâtiment

A : porte motorisée

B : porte légère

C : porte lourde

3 - Accessibilité des logements du RDC depuis le hall

A : sans marche

B : ≤ 3 marches

C : > 3 marches



4) État des lieux et classement du patrimoine

4 - Accessibilité de l'ascenseur depuis le hall

A : sans marche

B : ≤ 3 marches

C : > 3 marches

D : sans ascenseur

5 - Accessibilité des logements des étages depuis l'ascenseur

A : sans marche

B : avec marche (ascenseur demi palier)

C : inaccessibles car pas d'ascenseur

6 - Dernier étage desservi par ascenseur

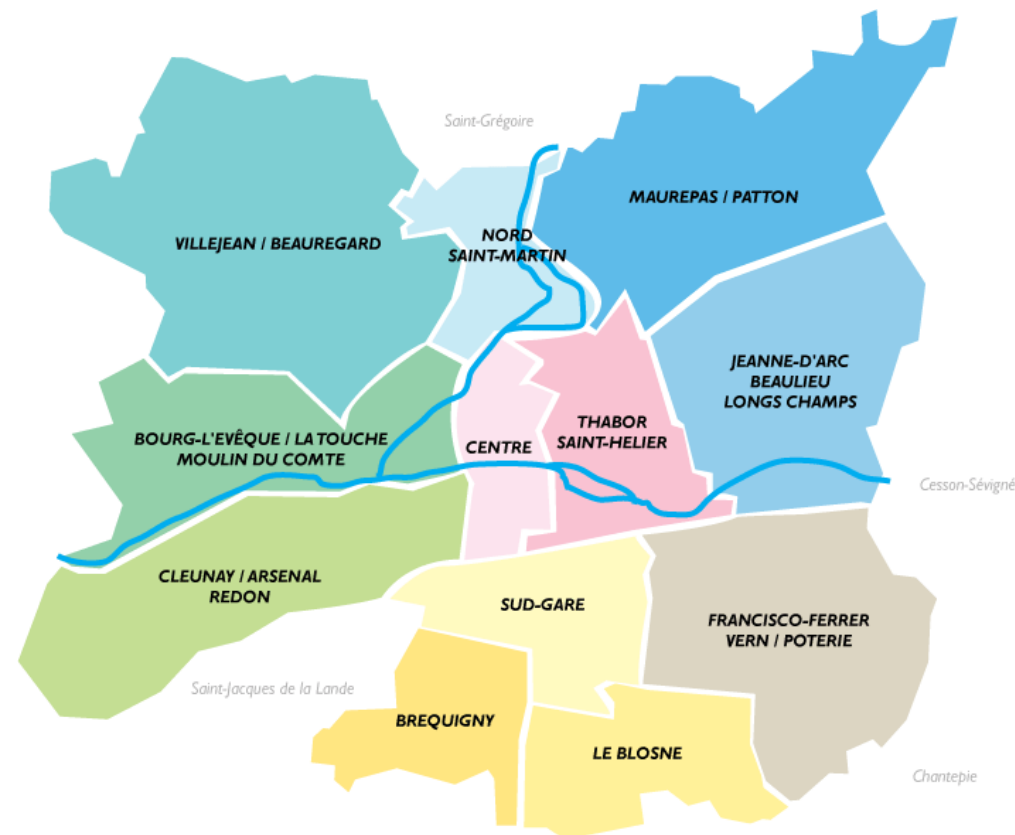
A : OUI

B : NON

État futur – possibilité d'amélioration (OUI (O) / NON (N) / Existant (Ex))

Niveau global d'accessibilité

ETUDE PAR ADRESSE ET PAR TYPE DE LOGEMENT

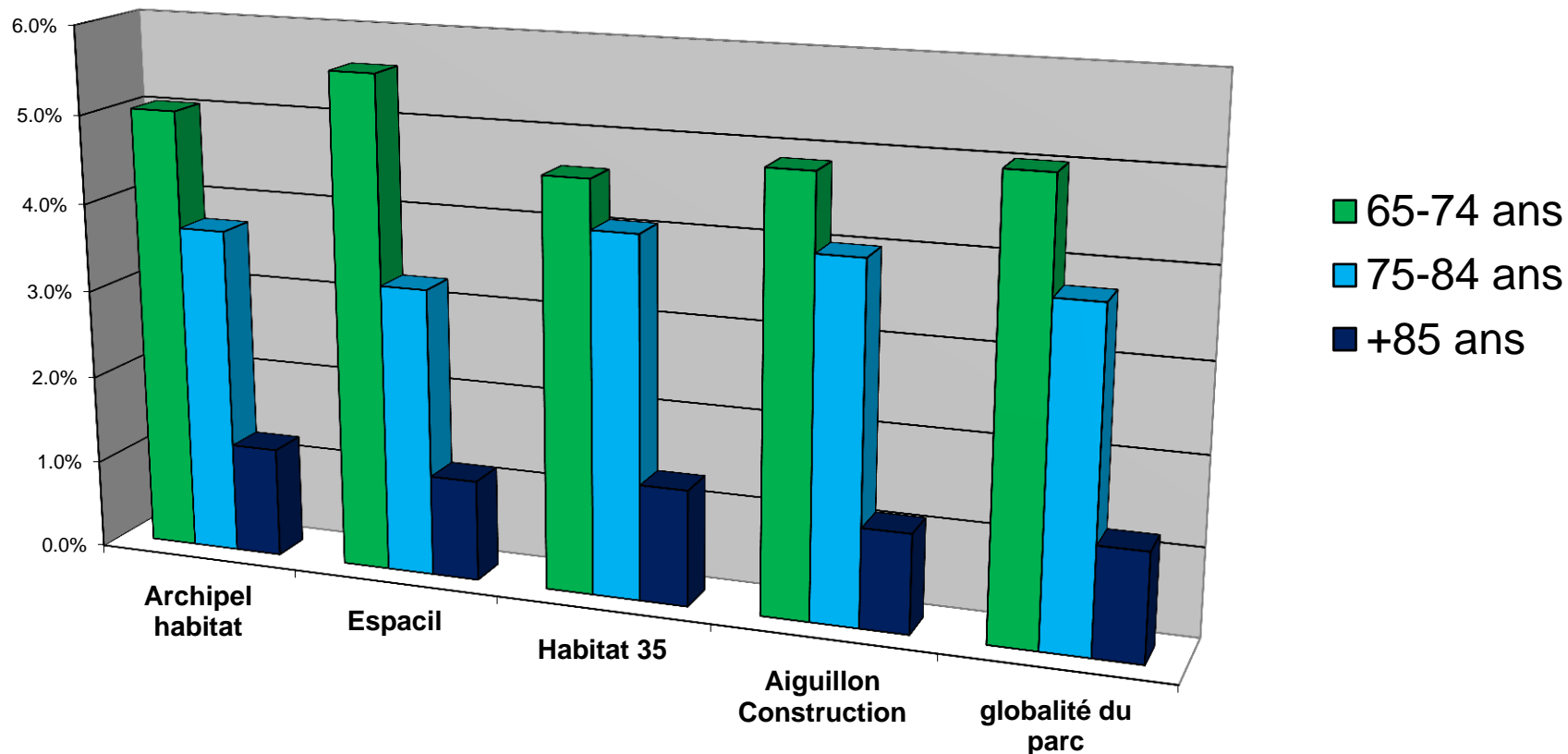


15 % des logements sociaux sont occupés par une personne de + 65 ANS (de 13 à 17% selon les organismes)

19 % au niveau régional

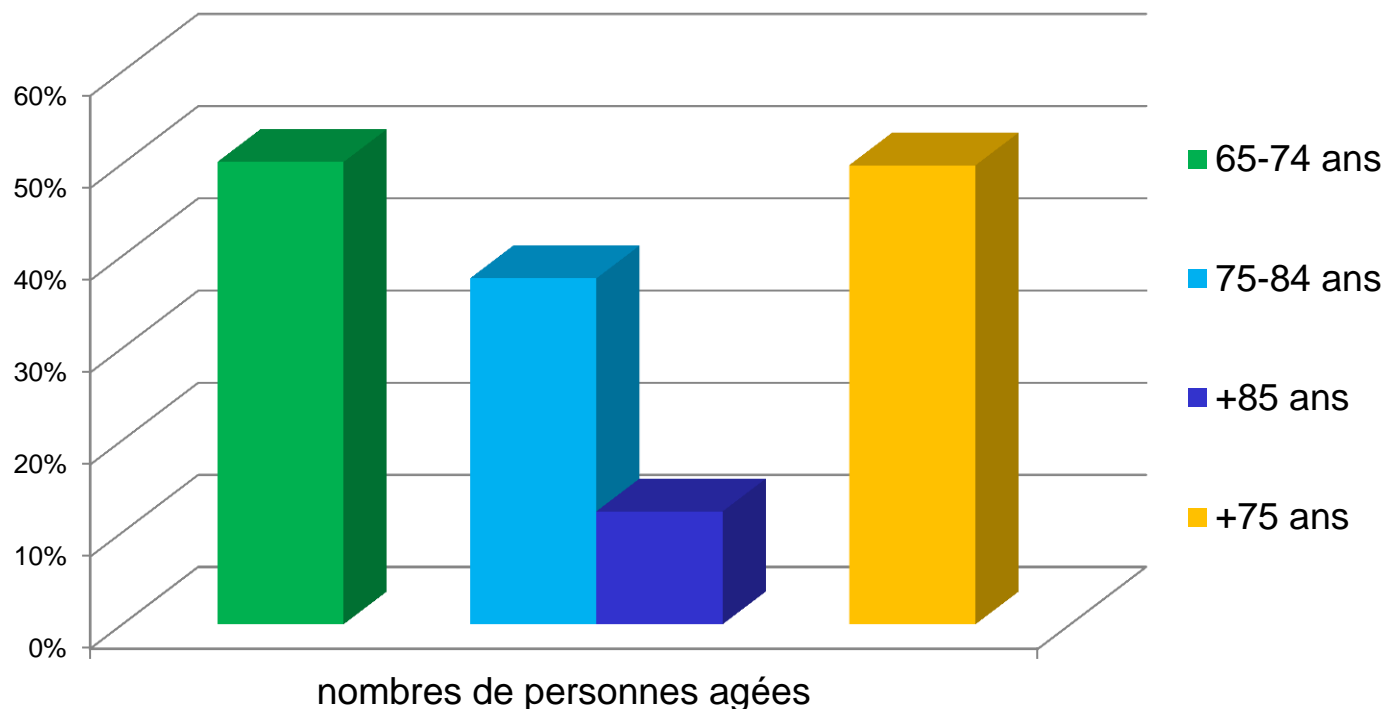
21 % au niveau national

Répartitions des locataires de +65 ans



Une homogénéité globale des tranches d'âge, dans les parcs des bailleurs sociaux

Répartition des personnes +65 ans par catégorie d'âge



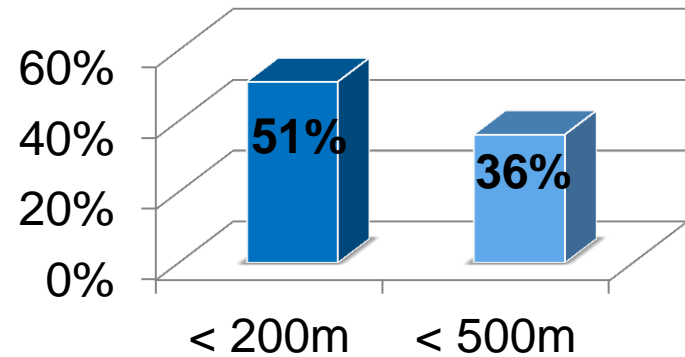
4 200 personnes de + de 65 ans dont :

- 50 % ont entre 65 et 75 ans**
- 50 % ont plus de 75 ans**

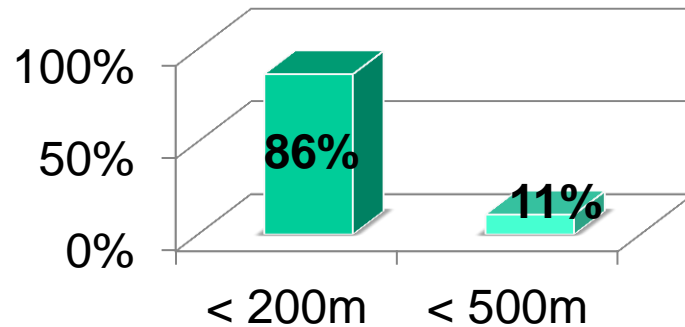


ENVIRONNEMENT

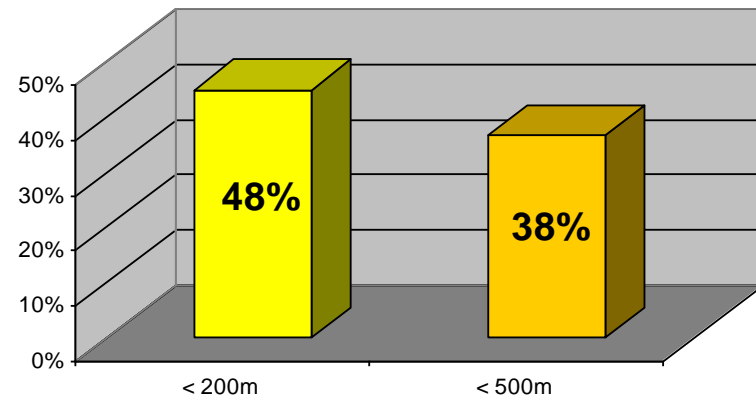
Proximité des commerces:
86% des logements sont à moins de 500m des commerces



Proximité d'un arrêt de transport en commun:
97% des logements sont à moins de 500m d'un arrêt de BUS ou station de métro

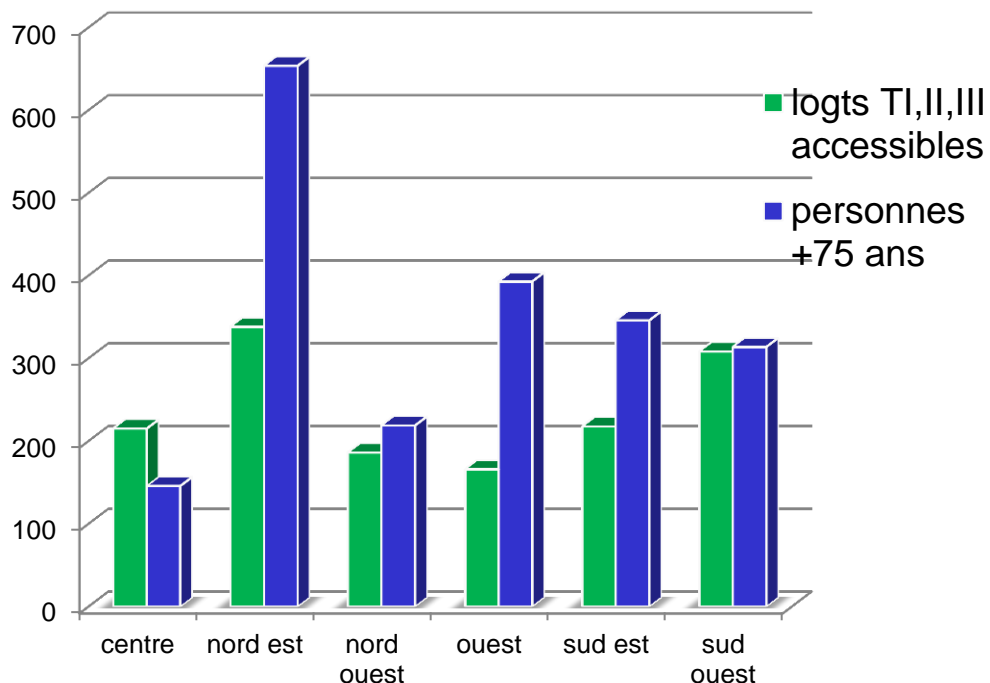


86% des logements sont à moins de 500m des commerces et d'un arrêt de transport en commun

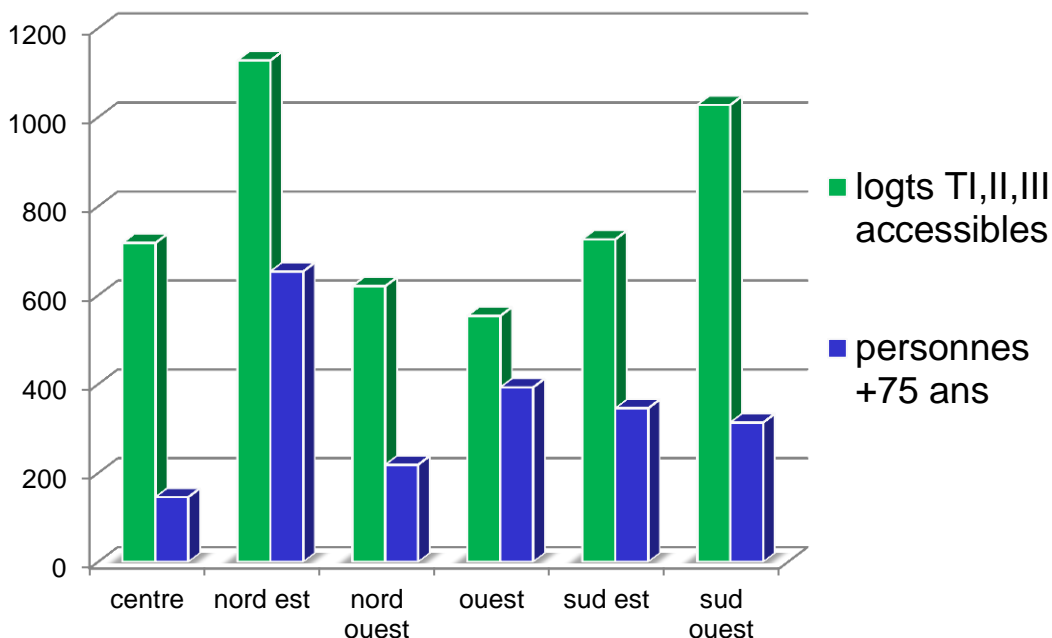


Situation des personnes de +75 ans et des logements accessibles de TI,II,III par quartier

30% des logements TI,II,III



Tous les logements



Le niveau d'accessibilité du patrimoine rennais permettrait de loger les personnes +75 ans dans les petits logements sur la base d'une répartition supérieure à 30% et différenciée selon les quartiers



Classification des logements adaptés

Ces logements seront référencés dans les outils de gestion interne à chaque organisme et dans l'outil commun de gestion de la demande de logement au niveau départemental IMHOWEB de la façon suivante:

- LAP 1 : (Logement Adapté Personnes âgées)avec douche -TI,II,III

- LAP 2 : avec douche et volets motorisés

- LAO (Logement Ordinaire Adapté):logement d'une autre typologie ou pas nécessairement accessible avec travaux d'amélioration.
exemple: -TI,TII,TIII avec douche ou volets roulants motorisés en étage sans ascenseur

- T5 avec douche ou volets en étage accessible

Cette classification permettra de flécher les logements destinés aux nouvelles attributions et aux mutations pour les personnes âgées.



PERSPECTIVES

- Une cartographie par quartiers de la localisation des personnes âgées
- Une base de données des immeubles et logements accessibles
- La prise en compte des demandes de logement ou des mutations liées au vieillissement
- Des travaux au coup par coup, relayés par des projets de réhabilitation coordonnés et cohérents (PLH)
- La professionnalisation des bailleurs sociaux sur la question du vieillissement; logique de complémentarité et de partage des savoirs et expérience (accompagnement - parcours résidentiel - adaptations – intergénérationnel)



PROJET : IDA : Innovation Domicile Autonomie

Objectifs

- Explorer les services innovants de maintien à domicile intégrant les nouvelles technologies de l'information et de la communication (TIC)
- Approcher globalement les questions de retour à domicile et de l'organisation des professionnels
- Évaluer le marché émergent et son potentiel de développement économique en associant les entreprises concernées
- Observer et analyser les usages des TIC des personnes âgées mises en situation
- Mettre à disposition un appartement prototype, et d'appartements témoins



Les partenaires

- ASSAD du pays de rennes : Association de services de soins à domicile = chef de projet
- Collectivités locales : Conseil général, Rennes Métropole, Ville de Rennes. Définition des attentes – Impulsion - financement
- Chambre de commerces et d'industrie via le CODESPAR : mobilisation des acteurs économiques : Apport des technologies et évolutivité des dispositifs
- Université : laboratoire d'observation des usages des TIC
- Bailleurs sociaux : mise à disposition d'un appartement et recherches d'appartement témoins
- Autres financeurs : CRAM – CDC caisse d'épargne



Principaux résultats :

- Dans l'appartement prototype :
 - 46 produits installés : centrales de téléassistance de surveillance, détecteurs, ...
 - 600 personnes ont visité les installations sur 16 mois dont 100 personnes âgées
 - Mise en situation des installations : effet « Showroom »
- Dans appartements témoin :
 - Téléassistance et contrôle d'environnement efficaces, bien acceptés par les résidents
 - Des freins psychologiques (crainte perte de repères...), financiers
 - Le rôle renouvelé des prescripteurs du maintien à domicile



Merci de votre attention