

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

La résidence intergénérationnelle Bellevue Sérénitis et les Papillons Blancs 4 rue de Bellevue, Beaune



Localisation :	Beaune (21)
Nombre d'habitants :	21 660
Porteur de projet :	Bailleur social Orvitis



Vue des espaces extérieurs - Photo Cerema

La résidence Bellevue est un immeuble de 34 logements sociaux regroupant du logement familial classique, des logements réservés à des adultes déficients intellectuels ou à des personnes âgées, ainsi que des appartements en colocations.

Au sein de cette résidence il a été prévu, dès sa construction, un local commun ouvert aux locataires pour pouvoir bénéficier d'animations collectives. Pour cela, le bailleur social Orvitis, maître d'ouvrage du projet, a noué un partenariat avec un acteur local : l'association les Papillons blancs, acteur des politiques sociales et du handicap dans le département. Avec la présence d'un gestionnaire de résidence, ce partenariat est une des particularités de ce projet.

Cette opération s'intègre dans une réflexion globale menée par le bailleur Orvitis sur l'adaptation de son parc de logement aux personnes qu'il loge. En effet, aujourd'hui 25 % de ses locataires ont plus de 65 ans et le bailleur, encouragé par le département de la Côte d'or, entend adapter, non seulement l'équipement de ses logements mais aussi l'ensemble de son offre en termes d'accessibilité, de services, notamment de services connectés, et d'animation pour anticiper l'accueil et le maintien des personnes âgées dans leur logement. Les résidences ainsi pensées s'inscrivent dans le concept labellisé Sérénitis.

Un bâtiment et des logements conçus pour accompagner le vieillissement

Les logements sociaux adaptés de la Résidence Sérénitis sont conçus pour répondre aux enjeux du vieillissement et aux besoins matériels et psychologiques des personnes âgées et handicapées autonomes.

La résidence livrée en 2017 compte, 34 appartements sur quatre étages desservis par trois entrées, un parking couvert de 28 places en complément de quelques places extérieures, et un jardin.

Les logements répondent aux besoins des différentes générations (la moyenne d'âge des locataires est de 48 ans). La typologie des logements se décompose ainsi :

- 10 appartements familiaux, de type T3 et de T4;
- 5 appartements T3 destinés aux jeunes de moins de 30 ans ;
- 8 appartements de type T2, T3 pour les seniors autonomes de plus de 60 ans,
- 11 appartements T1bis, T2, T3 destinés à des personnes en situation de handicap, et 1 appartement de type T4 pour l'équipe éducative et en lien avec la nécessité de veille de nuit.

Tous les appartements disposent soit d'un balcon, soit d'une terrasse ou d'une loggia qui, pour la plupart, est orientée sud, sud-ouest et s'ouvre sur l'espace vert.

La résidence est équipée d'ascenseurs, d'interphones pour l'accueil des visiteurs, de volets roulants motorisés, mais certains logements peuvent bénéficier également d'un équipement spécifique pour personnes âgées ou handicapées : douche de plain-pied, barres d'appui, WC rehaussés, chemin lumineux, éclairage par détection de mouvements, et vidéophones.

L'immeuble comprend une salle de convivialité ouverte à tous les locataires (mais pas en libre service), dotée d'un coin cuisine équipé en électroménager, d'un ordinateur, de tablettes et d'une imprimante.

La résidence se trouve à proximité immédiate de la gare TER.

Le rôle clef du gestionnaire de résidence

Le gestionnaire de résidence est une personne référente essentielle pour les locataires puisqu'il assure une présence régulière dans les locaux et est en contact direct avec les locataires.

Les missions du gestionnaire de résidence se décomposent en 2 axes principaux :

- le gardiennage qui permet d'améliorer notablement les dysfonctionnements de la résidence : traitement des ordures ménagères, nettoyage des parties communes, entretien général de la résidence (ascenseurs, espaces verts...), traitement des demandes d'interventions ;

- la conciergerie qui permet la mise en œuvre d'action en faveur du développement durable, du lien social/bien-vivre ensemble, de veille, d'aide matérielle et administrative, ou encore de menus travaux...

Dans le cadre de l'expérimentation du « Laboratoire de maintien à domicile » menée par Orvitis et le Conseil Départemental , une plateforme numérique sous forme de messagerie résidentielle doit permettre d'améliorer la diffusion de l'information au sein de la résidence. L'objectif est de mesurer la contribution d'une messagerie virtuelle en continue afin de favoriser le lien social et la relation locataire bailleur.

Par ailleurs, le gestionnaire de résidence salarié d'Orvitis est encadré par le Responsable Vie du Locataire localisé à l'agence de Beaune. Ce dernier effectue des visites régulières dans la résidence pour assurer son bon fonctionnement.

Des propositions de services ou d'idées nouvelles pour améliorer la vie des locataires peuvent être faites, parfois à titre expérimental : collecte du verre et tri sélectif au sein même de la résidence, livraison des médicaments, relais pour la poste,... En effet, notamment lors des comités de résidents, les locataires sont régulièrement invités à s'exprimer, à transmettre leurs attentes et à faire des propositions.

Lutter contre l'isolement et favoriser l'intégration des personnes grâce à des temps collectifs

Pour l'ensemble des locataires, le plus de cette résidence qui se veut à taille humaine est de permettre à chacun de vivre de façon autonome tout en pouvant bénéficier, selon son souhait, d'une animation, de services collectifs, ou de rencontres avec d'autres locataires grâce à des espaces dédiés comme la salle de convivialité ou le jardin.

Des ateliers réguliers sont organisés au sein de la résidence : gymnastique, bricolage, formation au numérique, fabrique d'une boîte à livres... Ces animations ont lieu dans la salle de convivialité.

Un planning des animations mensuelles est affiché dans la salle commune et chaque locataire peut s'y inscrire s'il le souhaite. L'objectif étant d'occuper les personnes, de rompre l'isolement, de créer du lien...

En collaboration avec le gestionnaire de résidence d'Orvitis, les ateliers sont organisés par l'équipe éducative des Papillons blancs. L'organisation de la salle de convivialité et le contenu des animations sont co-construits avec les personnes qui participent, notamment lors des comités de résidents (un par trimestre).

Le partenariat local avec l'association Les Papillons Blancs permet la mutualisation de l'animation, que l'association effectue dans tous les cas pour les personnes handicapées, en l'ouvrant aux autres habitants de la résidence. Cette mutualisation est jugée intéressante par les Papillons blancs, car elle permet aux salariés (éducateurs) d'apporter une part active dans l'animation du lieu. Cela permet aussi de favoriser l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap pour qui, l'alternative à ce type de solutions, est la vie en foyer. Pour le bailleur Orvitis, la mutualisation permet de bénéficier d'une animation qui ne se ferait pas autrement.

Par ailleurs, le lien avec les locataires est assuré lors de plusieurs modalités complémentaires et se manifeste à l'occasion :

- du Conseil de concertation locative d'Orvitis, regroupant les représentants des locataires élus au conseil d'administration ;
- des comités de résidents ;
- des actions de porte à porte pour mener des enquêtes de satisfaction et d'opinion portant sur le dispositif Sérénitis actuel et futur ; la signature d'un accord collectif local portant sur le rôle du gestionnaire de résidence, notamment ménage, sécurité et prise en compte du développement durable (par exemple tri des déchets), petits travaux ; ou encore la signature du contrat de location...

Les acteurs

Le bailleur Orvitis : Office public de l'habitat de la Côte-d'Or qui porte le projet et gère les logements.

L'association Les Papillons blancs : elle a co-construit le projet avec le bailleur en travaillant sur les plans de la résidence pour en assurer l'accessibilité et la bonne adéquation avec les personnes en situation de handicap. Les salariés de l'association assurent l'accompagnement des personnes handicapées mais aussi l'animation de l'ensemble des locataires de la résidence lors d'ateliers hebdomadaires définis avec les habitants lors des comités de résidents.

Le gestionnaire de résidence : il fait le lien avec les locataires pour qui il est l'interlocuteur privilégié. Il a des missions de gardiennage et de conciergerie au sein de la résidence.

La ville de Beaune / le CCAS : un partenariat est en cours de construction avec le pôle gérontologie du CCAS de la ville de Beaune. Le premier objectif est d'informer les seniors de la résidence, des activités et des services de cette structure. Et par la suite, de développer des actions communes en faveur du public «seniors».

Le financement

→ Coût initial de l'opération et plan de financement

Acquis en VEFA par le bailleur, le coût total de l'opération s'élève à 4,4 millions d'euros.

Le plan de financement est le suivant :

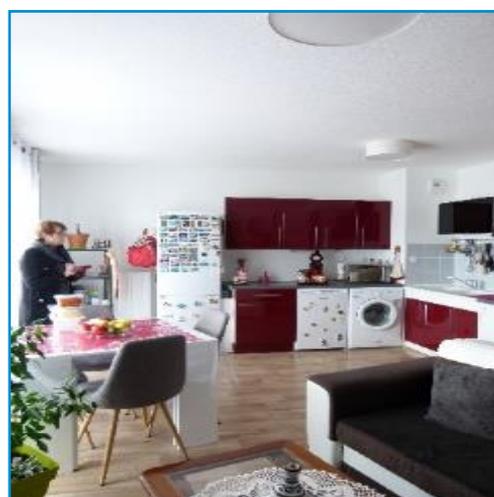
- Conseil régional Bourgogne-Franche-Comté : 443 000 €
- Action logement : 260 000 €
- Com. d'agglomération de Beaune Côte et Sud : 80 000 €
- Conseil départemental de la Côte d'Or : 70 000 €
- Etat : 55 000 €
- Carsat : 55 000 €
- Prêts CDC (principalement) et fonds propres: solde

Les catégories de financement des logements se répartissent entre des PLS, des PLUS et des PLAI.

Un gestionnaire de résidence est employé sur deux résidences ce qui permet de mutualiser un ETP.

Le salaire du gestionnaire est pris en charge par le biais des charges récupérables selon les modalités suivantes :

75 % pour l'entretien de la résidence, (prestation d'entretien complet de la résidence conformément au décret des charges récupérables et des réparations locatives) ;



Appartement sénior, source Orvitis

20 % pour la prestation liée à la sécurité et à la démarche de développement durable conformément à l'article 23 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, relatif aux accords collectifs portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable.

→ **Coût pour le locataire d'un logement adapté T2 de 43m² :**

Le loyer s'élève à 522 €, il comprend la location, le chauffage et l'eau ainsi que le coût forfaitaire du gestionnaire de résidence. A cela il convient d'ajouter 30 €/mois pour l'électricité.

Le coût mensuel estimé pour une présence du gestionnaire de résidence de 12 heures par semaine est le suivant : 35 € pour un logement de type 2, et 45 € pour un logement de type 3. Tous les résidents le payent. Tous les services individuels sont à la charge des habitants : entretien du logement, équipement médical, portage des repas. Le bailleur peut faire l'interface avec les familles ou les interpeler, pour des besoins spécifiques personnels. Les locataires peuvent bénéficier de l'APL et les règles d'attributions du LS sont appliquées (Loi ASV).

Des logements connectés pour maintenir les locataires de plus de 65 ans à domicile : une réflexion qui poursuit son chemin

Le bailleur Orvitis mène actuellement une réflexion, et un certain nombre d'actions expérimentales sur l'offre de logements destinée aux 25 % de ses locataires de plus de 65 ans.

La démarche porte sur la transformation et l'adaptation des logements ordinaires de son parc, datant principalement des années 70, pour maintenir à domicile les personnes grâce à des facilités, dans leur conception (travaux d'adaptation) mais aussi en termes d'équipement et de services. Le gestionnaire de résidence reprenant les fonctions traditionnelles d'un concierge en est un exemple.

La stratégie d'accueil des personnes âgées menée par Orvitis porte également sur des actions innovantes en phase avec un mode de vie actuel, faisant place au numérique. Des logements connectés sont visités par les personnes âgées afin de connaître leur degré d'adhésion sur des équipements tels que : réseau social résidentiel accessible par une tablette, pouvant intégrer la famille, serrure connectée, commande vocale de la télévision, des éclairages, des volets. Pour lever les appréhensions des seniors face à cette ultra connexion, le bailleur crée des cafés numériques réservés aux seniors et mise sur le fait que ces équipements sont dans tous les cas réversibles. C'est un concept qui reste souple et peu onéreux.

En complément, le bailleur Orvitis participe à une expérimentation menée en collaboration avec le Conseil départemental et des industries de la Côte d'Or qui consiste à utiliser des objets connectés, en voie d'être commercialisés : SEB pour de l'électroménager (exemple du réfrigérateur connecté qui signale des ouvertures à répétition la nuit), Eram qui développe des chaussures connectées permettant de mesurer une chute, ou de retrouver une personne malade Alzheimer errante...

En synthèse...

Les conditions de réussite

- L'adaptation au territoire et aux acteurs locaux pour favoriser le lien social, la mixité. Ici ce sont les Papillons Blancs, structure présente localement. Cet aspect indispensable n'est pas toujours facile à dupliquer car il est très dépendant des forces vives présentes localement.
- L'implication indispensable des services de la ville notamment par son CCAS.

Les point forts

- La mutualisation avec les Papillons Blancs pour l'animation
- La présence d'un gestionnaire de résidence facilement joignable au téléphone

Les points d'attention

- La participation au comité des résidents des seniors et des Papillons Blancs est notable mais celle des locataires de logements familiaux, et des jeunes colocataires, est très faible, même à horaire décalé. Des actions spécifiques sont à mettre en place, notamment par un porte à porte pour tisser un lien avec l'ensemble des générations habitant dans le même immeuble.
- La localisation de l'opération qui gagnerait à être plus proche de commerces alimentaires ou de services de proximité.