



DES SPÉCIALISTES DU LOGEMENT SOCIAL ET DE LA PERSONNE AGÉE

HABITAT & TERRITOIRES CONSEIL : filiale de l'Union sociale pour l'habitat, accompagne depuis plus de trente ans les acteurs du logement social ou privé, du tertiaire et les collectivités locales sur l'ensemble de leurs enjeux : habitat, gestion de patrimoine, organisation & management, politiques techniques (ascenseurs et énergie), rénovation urbaine, politiques sociales et territoriales, développement durable.

L'ANRESPA, créée en 1988 par l'Union sociale pour l'habitat, associe des bailleurs sociaux et des gestionnaires d'établissements à but non lucratif, dont l'habitat pour personnes âgées est un axe de développement fort ou le cœur de métier. Elle s'implique dans des associations de gestion de résidences pour personnes âgées.

L'ANRESPA développe et anime le réseau de résidences Edilys. Elle réalise des missions d'études et de conseils auprès des pouvoirs publics, des collectivités territoriales, des organismes d'habitat social ou des gestionnaires d'établissements. Elle conçoit de nouveaux concepts (accueil familial, hameau du senior, « maison de retraite à 1000 € »).

UNE EXPÉRIENCE DIVERSIFIÉE

HABITAT & TERRITOIRES CONSEIL

■ **Adaptation du patrimoine locatif aux enjeux du vieillissement et du handicap** : AORIF, OPAC de Paris, ICF La Sablière, Immobilière 3 F, Antin résidences, Ville de Port de Bouc, OPH de Saint-Chamond, OPH de Saint-Claude...

■ **Plans stratégiques de patrimoine « Foyers »** : OPAC de l'Ain, Groupe SNCF/ICF La Sablière, Groupe Logement Français, groupe LOGIREM...

■ **Résidences personnes âgées : diagnostic technique et fonctionnel, missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage / construction, rénovation et transformation de RPA** : LOGIREM, l'ESH de Montargis, l'Office HLM de Lons le Saunier (2005), Ville de Rognonas, ODHLM 93 et l'ESH Le Foyer Noiséen, Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris, AROHLM des Pays de Loire, Habitat 49, Office départemental HLM des Pyrénées atlantiques, Office départemental de l'Ardèche, SA HLM du Val de Loire, Office HLM de Villeneuve St Georges, CCAS d'Achères, SCIC Habitat Bourgogne...

L'ANRESPA

■ **Adaptation du patrimoine locatif** : Batigère Nord Est, Habitat Beaujolais Val de Saône, Le Foyer Jurassien, OPH de Saint-Claude...

■ **Conseil aux collectivités locales** : Campagne de Caux, CCAS de Saint-Claude, Ville de Saint-Nom-la-Bretèche, Vendôme...

■ **Audit d'établissements** : Établissements de l'AREPA, Villes de Villeneuve sur Yonne, Sevrans et Cannes...

■ **Relations bailleurs / gestionnaires** : OPAC de la Haute-Marne,

■ **Assistance à la gestion d'établissements pour personnes âgées** : SA HLM d'Elbeuf, Logéa...

■ **Programmation d'EHPAD** : EHPAD de Coucy-le-Château,

■ **Études spécifiques** : mise au point d'indicateurs de suivi du parc des établissements gérontologiques de l'AGIRC ARRCO, déploiement de la téléassistance en Bourgogne et Franche-Comté.



UN PARTENARIAT HABITAT & TERRITOIRES CONSEIL ET ANRESPA POUR UNE APPROCHE GLOBALE DE VOS ENJEUX DE VIEILLISSEMENT

■ **Un partenariat solide** : Habitat & Territoires Conseil et l'ANRESPA collaborent depuis de nombreuses années dans le cadre de diagnostics et de préconisations sur les foyers et l'adaptation du patrimoine locatif au vieillissement des locataires,

■ **Des expertises complémentaires** : les consultants d'Habitat & Territoires Conseil et de l'ANRESPA associent leurs compétences en gérontologie, patrimoine, finance et vous proposent une approche globale de la question du vieillissement,

■ **Une parfaite connaissance du contexte** : Habitat &

Territoires Conseil a notamment réalisé une évaluation nationale du dispositif de dégrèvement de la TFPB pour les travaux d'accessibilité et d'adaptabilité de l'habitat des personnes âgées et des personnes handicapées à la demande de l'Union sociale pour l'habitat,

■ **Une stratégie nationale pour un accompagnement local** : 150 collaborateurs interviennent sur l'ensemble du territoire à travers nos 12 implantations : Paris, Lille, Rennes, Nantes, Tours, Lyon, Dijon, Nancy, Reims, Marseille, Toulouse et Bordeaux.



SIÈGE SOCIAL
2, rue Lord Byron - 75008 Paris
Tél. : 01 40 75 78 40 - Fax : 01 45 62 90 40

SIÈGE SOCIAL
15, rue de Chateaubriand - 75008 Paris
Tél. : 01 40 75 52 47 - Fax : 01 40 75 52 48

Realisation : BOY Création - www.boy-creation.com - Crédits photos : © fotolia, F. Achérou/USH



Vieillessement : quels enjeux, quelle stratégie ?





Le vieillissement de la population est une des tendances majeures de l'évolution de la société française.

21% de la population avait 60 ans et plus en 2005. Cette proportion sera de 25% en 2015 pour atteindre près du tiers en 2050. La progression du grand âge sera particulièrement rapide. D'ici 2015, la population de 85 ans et plus représentera 1,85 million de personnes.

LES ORGANISMES HLM SONT CONCERNÉS AU PREMIER CHEF :

■ **Une clientèle vieillissante** : plus de 25 % des logements sociaux sont déjà occupés par des locataires de plus de 60 ans. Les personnes de plus de 75 ans occupent 10 % des logements HLM.

■ **Le maintien à domicile est la règle, et non l'exception** : même au « grand âge », la très grande majorité des personnes âgées restent à domicile. Moins de 14 % des personnes âgées de 80 ans et plus logent en institution.

■ **Un parc encore largement inadapté** : le parc locatif social, compte tenu de son ancienneté, n'est pas particulièrement adapté à la prise en charge des personnes âgées. Les besoins d'adaptation restent très importants, en particulier en termes d'accessibilité des immeubles et d'aménagement des logements pour des personnes qui ont perdu tout ou partie de leur autonomie.

■ **Un cadre réglementaire de plus en plus contraignant** : la loi du 11 février 2005 a

considérablement renforcé les obligations des bailleurs, pour le parc existant comme pour les logements neufs.

■ **Un parc de logements foyers à positionner** : les bailleurs sociaux, avec 80 % des structures existantes, soit plus de 2.000 établissements, sont les plus importants propriétaires de logements foyers pour personnes âgées (LFPA). Ce parc présente des caractéristiques de vétusté qui impliquent de lourds investissements pour améliorer la sécurité et la fonctionnalité des ouvrages, et posent la question du partage des responsabilités entre bailleur et exploitant.

■ **Une adaptation de la gestion et des services liés au logement** : gestion des attributions, gestion de proximité, développement des services à la personne et des partenariats...

■ **Des bailleurs de plus en plus sollicités** : par les locataires, mais aussi et surtout par les collectivités locales, dans le cadre de leur politique en faveur des personnes âgées et handicapées.

Comment adapter le patrimoine et bâtir une programmation réaliste,

au-delà des adaptations « au coup par coup » ?
Comment optimiser les financements ?

Quels sont les sites à traiter en priorité et comment vont-ils évoluer à moyen et long terme ?

Quel est le niveau de risque potentiel sur votre patrimoine de résidences pour personnes âgées ?

A-t-il intérêt à se développer sur ce créneau ?

Quels sont les territoires où l'environnement de services est le plus favorable ?
Quels sont ceux sur lesquels ils devront être développés avec les partenaires et les collectivités ?

Comment organiser les services, la gestion et le rapprochement de l'offre et de la demande de logements adaptés ?

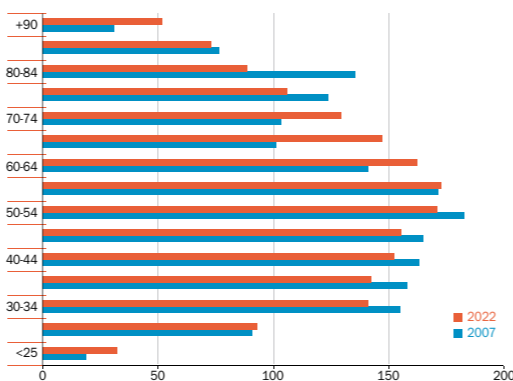
VOUS SOUHAITEZ PRENDRE LA JUSTE MESURE DES ENJEUX DU VIEILLISSEMENT POUR VOTRE ORGANISME ET VOUS DOTER D'UNE VISION STRATÉGIQUE CLAIRE ET PARTAGÉE SUR CETTE QUESTION.

HABITAT & TERRITOIRES CONSEIL ET L'ANRESPA ASSOCIENT LEUR EXPERTISE POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOTRE PROJET

UNE ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE ET PROSPECTIVE DE VOTRE PATRIMOINE : ÉTAT DES LIEUX ET CARTOGRAPHIE DU VIEILLISSEMENT DE VOTRE CLIENTÈLE ET PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE À 10/15 ANS.

- Mesurer l'ampleur du phénomène de vieillissement des locataires,
- Décomposer et comprendre les évolutions démographiques en cours sur votre parc,
- Optimiser les données existantes et mettre en place les bons indicateurs.

PROJECTION DE LA PYRAMIDE DES ÂGES EN 2007-2022



L'ÉVALUATION DE VOTRE ENVIRONNEMENT EN TERMES D'OFFRE DE SERVICES « SENIORS » ET D'HÉBERGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES (EHPA, EHPAD...)

- Comprendre les ressorts des choix résidentiels et de la mobilité de la population âgée,
- Évaluer l'offre de service existante en matière de prise en charge gériatrique et gérontologique et gériatrique dans les secteurs à forte densité de population âgée.

UN DIAGNOSTIC DU BÂTI ET DES PROCESS ACTUELS EN MATIÈRE DE TRAVAUX D'ADAPTATION ET D'ACCESSIBILITÉ

- Une première approche du niveau d'accessibilité et d'adaptation du patrimoine bâti,
- Une mise à plat des pratiques actuelles de l'organisme en matière de travaux d'adaptation et d'optimisation des financements.

CLASSIFICATION DES LOGEMENTS

	ACCESSIBILITÉ		ADAPTABILITÉ	
	actuelle	potentielle	actuelle	potentielle
1 →	Inaccessible ou difficilement accessible	Inaccessible ou difficilement accessible	Inadapté ou difficilement adaptable	Inadapté ou difficilement adaptable
2 →	Mobilité réduite « canne »	Mobilité réduite « canne »	Adaptabilité moyenne	Adaptabilité moyenne
3 →	Mobilité réduite « fauteuil roulant »	Mobilité réduite « fauteuil roulant »	Bonne adaptabilité	Bonne adaptabilité
4 →	Tous handicaps	Tous handicaps	Forte adaptabilité	Forte adaptabilité

UNE ANALYSE DU POSITIONNEMENT DE VOTRE PARC DE RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

- Identifier les facteurs de risques dans la relation bailleur / gestionnaire,
- Mesurer les risques existants,
- Envisager les moyens de les réduire.

UN SÉMINAIRE DE DIRECTION POUR ARRÊTER LES GRANDES LIGNES DE VOTRE STRATÉGIE « SENIORS »

- Dégager une vision partagée des enjeux de l'organisme liés au vieillissement, au sein du comité de Direction,
- Définir les grands axes de la stratégie « seniors » de l'organisme.

CALENDRIER (Durée totale de la mission : 4 à 6 semaines)

