Etude sur l'habitat regroupé et les habitats avec services dans le parc social

VAA CONSEIL

scet

GROUPE Caisse des Dépôts

CONNECTONS NOS TALENTS

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

2018 Final

Rappel des objectifs de l'étude

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Notre démarche a visé à faire ressortir, parmi les projets analysés, les points suivants:

- L'origine du montage des projets (contexte local, enjeux, volonté des acteurs),
- L'adéquation aux besoins,
- Le contexte partenarial, rôle et places des parties prenantes (collectivités, partenaires en prestations de service…),
- La nature des services proposés, leurs coûts, modes de facturation et les risques juridiques éventuellement associés,
- Les éléments notables du montage financier dont les surcoûts éventuels d'investissement et de gestion,
- La pérennité du montage dans le temps (solidité des partenariats envisagés, solvabilité des ménages, etc.).

ORIGINE DU PROJET	
CIBLE	
SERVICES	
MONTAGE FINANCIER	
PERSPECTIVES	

scet
CONNECTONS NOS TALENTS
VAA CONSEIL

Présentation des opérations visitées

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Opérateurs	Localisation	Date de livraison	Type de structure	Intergénérationnel ou dédié	Opérations	Gestion
VALOPHIS	Urbain/Péri-Urbain (2ème couronne IDF)	2015 - 2016	Collectif	Intergénérationnel	27 logements T2/T3 76 logements T1/T2/T3	Bailleur Bailleur/prestataire
POLYGONE	Rural	2013 - 2017	Individuel	Intergénérationnel Ou dédié	6 ou 8 logements T2/T3	Bailleur/gestionnaire
ORVITIS	Rural et Urbain	2017	Collectif	Intergénérationnel Ou dédié	24 ou 34 logements T2/ T3	Bailleur/prestataire
NEOLIA	Rural	2013	Individuel	Dédié	18 logements T2/T3	Bailleur/prestataire
NOREVIE	Urbain et péri-urbain	2009 - 2015	Collectif et individuel	Dédié	18 logements T2/T3 38 logement T2/T3	Bailleur/ association
Grand Delta Habitat	Péri-urbain	2014 – 2018	Collectif	Intergénérationnel Ou dédié	20 logements 7 T2 et 13 T3	Bailleur/commune
Harmonie Habitat	Urbain	2012 - 2014	Collectif	Intergénérationnel Ou dédié	4 logements T1 à T2 28 logements T2	Bailleur/prestataire
Lille Métropole Habitat	Rural et Urbain	2016 - 2017	Collectif	Intergénérationnel	Unité de 8 logements	Bailleur/prestataire

Propos liminaires

- **Nous avons pu échanger lors des visites des opérations, avec :**
  - Les personnels à l'origine et en charge des projets (bailleur/gestionnaire),
  - Des locataires,
  - Un élu local.

- **La plupart des opérations visitées sont des programmes récents :**
  - La plus « ancienne » date de 2009,
  - La plus « récente » opérationnelle date de 2017,
  - Des projets en cours de construction.

- **Les opérations étudiées sont pour beaucoup des « coups d'essai » des bailleurs,**

- **Nous avons réuni et exploité un certain nombre d'informations à l'issue de nos entretiens/visites** mais qui n'ont pas toujours permis d'approfondir certains détails, notamment financiers.

- **Point de vigilance**: nous n'avons pas eu accès à tous les documents demandés.

Nous remercions sincèrement toutes les personnes qui nous ont permis de pouvoir réaliser cette étude.

Eléments de synthèse transversaux

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

- Les opérations d'habitat regroupé ou d'habitat avec services **se distinguent d'une opération de logement social « classique »** sur plusieurs points

  - Quelle que soit la configuration de l'opération (dédiée ou intergénérationnelle), il existe **une vie « communautaire » très forte** structurée autour d'une **présence humaine quasi-quotidienne**

  - La spécificité de ces opérations réside ainsi particulièrement dans la **présence d'une salle commune, lieu de partage et de mise en place de la dynamique de « vie sociale »**

- Au-delà du logement, ces opérations se caractérisent aussi par la **mise en place de « services » assurés pour l'essentiel par un ou plusieurs prestataires** extérieurs

  - Ces services étant généralement **pris en charge par le locataire** et venant donc s'ajouter au montant du loyer et des charges

- Ces produits **complétent la chaîne du parcours résidentiel** des personnes âgées en se positionnant entre le logement « standard » et l'établissement médico-social, voire même pour les territoires peu équipés en substitution de ces derniers

scet GROUPE Caisse des Dépôts
CONNECTONS NOS TALENTS
VAA CONSEIL

L'origine des projets

3 types de situations identifiées :

- **Des projets issus d'initiatives d'élus locaux:**
  - Pour répondre au vieillissement de la population ou aux souhaits de rapprochement familial pour les parents de résidents de la commune,
  - Parfois en substitution d'un projet initial de « maison de retraite », RA ou EHPAD pour plusieurs raisons:
    - Le besoin identifié n'était pas celui d'un ESMS. D'ailleurs la taille des opérations se situe majoritairement aux alentours de 8-15 logements, 38 pour la plus importante alors que les ESMS ont des capacités > 50 places,
    - La création d'un ESMS n'était pas possible sur le territoire à défaut d'ouverture de places autorisées par les services de l'Etat. La plupart des projets se situent en zone rurale ou semi-rurale où le manque d'équipement est une réalité,
    - La méconnaissance des « produits » existants de la part des élus locaux, avec une difficulté à appréhender les spécificités d'une résidence autonomie par exemple,
    - L'impact financier qui est plus réduit pour les opérations d'habitat avec services que dans des ESMS.

- **Des projets issus d'initiatives de bailleurs:**
  - Confrontés à un vieillissement de leur population,
  - Déjà historiquement positionnés sur la thématique du vieillissement.

- **Des projets issus d'initiatives métropolitaines/départementales** :
  - Collectivités souhaitant développer des formes d'habitat « innovant » intermédiaire entre le logement conventionnel et l'EHPAD,
  - Il est possible par exemple de citer l'expérimentation « Octave » menée par la Métropole Lilloise ou encore le dispositif « Maison et Partage » du CD 30. Les départements sont surtout moteurs dans ces démarches en tant que chef de file de l'action sociale à destination des seniors.

Synthèse :

✓
- Partenariat local fort
- Soutien politique
- Réponse aux besoins

✗
- Risque de changement de conjoncture
- Pérennité financière
- Adéquation aux besoins futurs

Une structuration spécifique du bailleur

- **Même lorsque les projets sont issus d'une commande d'un élu local, les bailleurs rencontrés ont pour la plupart développé à l'issue d'un premier projet une expertise propre au vieillissement.**
  - Cette stratégie se déploie à plusieurs niveaux:
    - D'abord par l'adaptation du parc existant,
    - Ensuite par le développement de produits spécifiques comme ceux analysés dans cette étude,
    - De plus en plus par une volonté d'intervenir dans le parc existant en permettant aux locataires qui avancent en âge de bénéficier de logements identifiés comme « favorables au vieillissement « (logement en RDC, bien localisés, etc.) avec parfois des services associés.

- Cette expertise se matérialise notamment par **l'intégration de compétences spécifiques et la structuration de directions *ad hoc* :**
  - Un fonctionnement en mode projet pour les développeurs/chargés d'opération pour prendre en compte toutes les dimensions d'un projet d'Habitat « séniors »: attribution, financements, partenariats, adaptations techniques, etc,

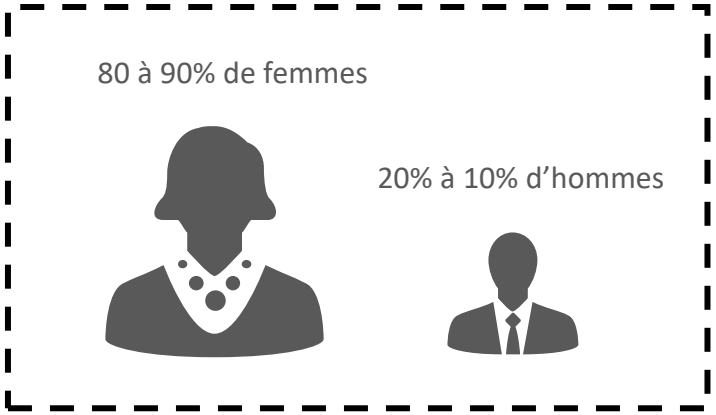
  - Une R&D en interne avec des chargés d'habitat spécifique, une direction de l'habitat solidaire, etc.

- **L'émergence de ces projets glisse donc d'une opportunité politique à une stratégie de développement centrée sur les séniors :**
  - Qui s'accompagne chez plusieurs bailleurs de la mise en œuvre d'une logique « produit » ou de marque/label *(« Villa génération », « Alter séniors », « Domicile services », etc.),*

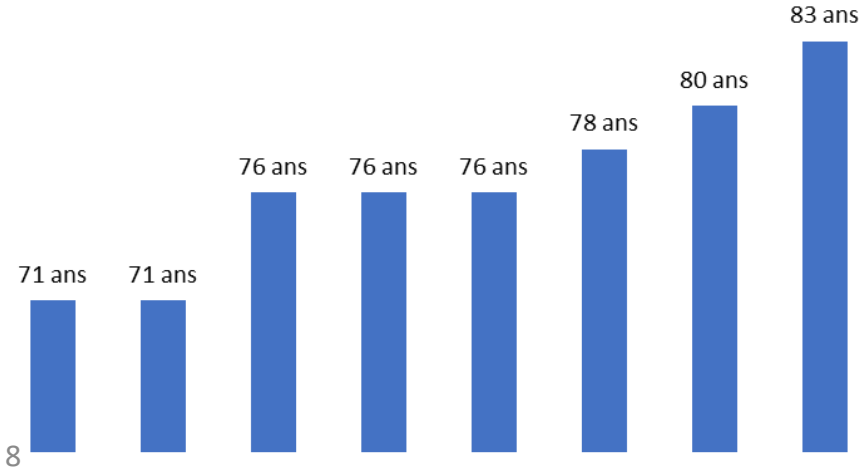
  - Les bailleurs sont très sollicités par les maires des communes alentours qui veulent reproduire les opérations visitées sans que les conditions d'émergence de ces opérations soient réunies. Par ailleurs, beaucoup d'élus demandent à ce que les prestations de services restent dans une fourchette de prix « raisonnable » (< 120 €/mois)

Le profil des locataires accueillis

Répartition Hommes/Femmes dans les opérations



Moyenne d'âge (+ 60 ans) par opération



- **Aujourd'hui, l'âge moyen toutes opérations confondues est d'environ 76 ans,**
- Plusieurs bailleurs ont fait part de la pertinence de ces opérations pour des **locataires âgés entre 70 et 80 ans** :
  - Les seniors de moins de 65 ans adhéreraient globalement peu aux services,
  - Les personnes en perte d'autonomie seraient orientées directement en EHPAD.
- Les locataires sont majoritairement des femmes seules, ou des couples dont l'un connaît un état de santé dégradé,
- Une grande majorité des locataires étaient **d'anciens locataires du parc privé ou des ex-propriétaires,** ces derniers quittant leur logement pour plusieurs raisons (isolement, habitat non adapté, charges d'entretien trop élevées, etc.),
- **Niveau de vie des locataires :**
  - Les projets avec les forfaits services les moins élevés ou dont les services sont gratuits sont ceux où la part de logements PLAI est la plus élevée,
  - Les données collectées et exploitables* n'ont pas permis de dégager un taux moyen de bénéficiaires de l'APL

** Nous n'avons pas pu distinguer les taux de personnes âgées bénéficiaires de l'APL dans les résidences intergénérationnelles*

Une valeur ajoutée d'après les « séniors »

- **Offre qui s'inscrit dans le parcours résidentiel :**

▪ Séniors recherchent :

- un logement adapté (petit logement, petit jardin…),
- Un logement agréable (lumineux, bien aménagé, confortable…)
- un environnement de proximité adapté,
- de la sécurité,
- un prix raisonnable,
- de l'interaction sociale.

- **Retour des locataires** :

C'est une offre qui leur convient car elle permet :

- De rompre leur isolement en créant du lien avec leur voisin = entraide,
- La création d'échanges et de partage,
- La sécurité et l'alerte en cas de problème,
- Une offre de proximité géographique qui évite les « *déracinements* ».

Selon les bailleurs, les locataires sont complétements satisfaits de leur logement. Celui-ci permet de retarder la perte d'autonomie.

/!\ Personnes qui sont plus exigeantes et qui demandent un accompagnement plus poussé qu'en logement classique.

L'adéquation aux besoins

- **La difficulté du calibrage des projets** du fait de la typologie des locataires évoquée précédemment, notamment concernant:
  - Le volume des opérations,
  - La nature des financements à mobiliser (PLAI/PLUS/PLS).

- **Une implantation de projets pas toujours maîtrisée**, en particulier lorsqu'il s'agissait d'une 1ère opération :
  - Par opportunité foncière ou fléchage d'un foncier pré-identifié par une collectivité,

Les bailleurs nous ont tous néanmoins dit être **désormais vigilants dans l'implantation de la résidence** (proximité transports, services, commerces, etc.) et réaliser quasi-systématiquement des **études de besoins**

  - Les co-financeurs (CARSAT, caisses de retraite complémentaires, etc.) sont de manière générale de plus en plus attentifs à la localisation des opérations,

- **Les taux de vacance** ne sont pas supérieurs aux moyennes des bailleurs mais des particularités ont été constatées par rapport à une opération « classique » de logements:
  - **Une montée en charge beaucoup plus longue** car les personnes âgées demandent un temps de préparation et de réflexion plus long pour se projeter,
  - **Une difficulté à gérer la liste d'attente** avec un décalage entre l'expression du besoin/disponibilité du logement,
  - **Les difficultés de calibrage** évoquées précédemment induisent une occupation de certains logements par des « non séniors » (< 60 ans).

L'assurance d'une destination « séniors » des logements

- De manière générale, **peu de bailleurs ont rencontré des difficultés** pour l'attribution privilégiée à des séniors :
  - Soit les opérations sont situées en zone « détendue »,
  - Soit les opérateurs ont « négocié » avec les services de l'Etat des compensations pour les publics prioritaires,
  - Soit parce-que le volume de logement dédiés est globalement faible au regard de l'opération et/ou le contingent préfectoral fléché sur les logements « standards » de l'opération.

- **Au contraire, quelques règles relatives au logement social dans les zones tendues** ont parfois rendu compliqué le montage d'opération de ce type:
  - Par exemple en IDF, l'obligation de construire une proportion de 25% de T4 et plus ou l'obligation d'une proportion d'1/3 de PLAI dans la région Hauts de France pour les nouvelles opérations.

- **L'impact de la loi ASV** : Les opérations ont toutes été initiées avant la loi ASV, l'article 20 n'a donc pas été mobilisé. Concernant l'avenir et les opérations envisagées, les bailleurs restent sceptiques sur l'utilisation de l'autorisation spécifique au regard des problèmes d'interprétation des services de l'Etat. Cette situation interpelle et pose question quant à une meilleure mobilisation de cette disposition de la loi ASV.

- **Le fléchage des locataires** : La commission d'attribution est souvent précédée d'une phase de « pré-sélection » confiée aux gestionnaires des services afin de s'assurer:
  - De la pertinence du produit pour le locataire,
  - De son adhésion au principe d'un habitat combinant location et prestations de services.

La philosophie des projets

- **Une gradation des produits entre mixité intergénérationnelle et entièrement dédiés:**

  - La plupart des bailleurs proposent une gradation entre des produits de types « béguinages », exclusivement dédiés aux PA et des résidences à la mixité intergénérationnelle plus ou moins affirmée,

  - D'abord envisagée comme une solution aux problématiques d'attributions et d'équilibre économique, **l'intergénérationnel est plébiscité par les bailleurs et les résidents rencontrés**. L'objectif est d'éviter la « ghettoïsation » en résidence fermée séniors et d'insuffler une « vie sociale »
    - Les produits « dédiés » continuent toutefois à voir le jour, en proposant une dimension « communautaire » forte,
    - Par ailleurs, même dans une opération dite « intergénérationnelle », les logements PA sont souvent regroupés au sein d'un bloc ou d'une cage d'escalier, avec la salle commune au RDC, permettant ainsi une vie « communautaire » quasi identique au final à celle des produits dédiés

  - La tendance est également au développement de produits croisés, en couplage avec un EHPAD, RA, etc.

- Un produit qui vient compléter le parcours résidentiel des séniors. **C'est la possibilité pour les séniors de rester dans du logement** classique avec des services en plus.

Synthèse :

✓
- Produit qui « séduit »
- Réversibilité de certains projets
- Développement de projets couplés EHPAD/RA
- Diversification de produits

✗
- Risque de requalification pour les projets dédiés
- Réversibilité de certains projets?
- Un pilotage de la liste d'attente plus complexe
- Avancée en âge des locataires

Les aménagements et adaptations fonctionnelles

- **Un soin particulier** est apporté aux opérations : les locataires et les responsables politiques attachent une importance particulière au visuel et à l'image de la résidence car :
  - Anciens propriétaires de maison exigeants,
  - Elus qui veulent des résidences non-connotées « social ». Sur ce point, ce type de produit connait aussi un succès auprès de certains élus car il cible des locataires.

- Les logements sont pensés pour garantir **un confort d'usage** : T2/T3 privilégiés, surface plus grande, collectif/individuel…
  - Les normes PMR ne sont pas totalement adaptées pour répondre aux contraintes de l'avancée en âge (pas de prise en compte des l'ergonomie visuelle, de la prévention des chutes avec des revêtements de sols spécifiques, etc.)
  - Une réflexion sur les besoins futurs des personnes notamment en terme de domotique doit être réfléchie en amont,
  - Plusieurs détails de conception sont intégrés: la luminosité de l'appartement, les seuils de porte, les revêtements de surface, les interrupteurs-disjoncteurs, le chauffage au sol, etc, → Plusieurs bailleurs ont développé des éléments de cahier des charges assez détaillés,
  - Les bailleurs sont attentifs à ne pas produire des logements typés « séniors ».

- Développement de **techniques et de réflexions bâtimentaires** spécifiques:
  - Appui d'experts séniors (ergothérapeute chez Valophis, consultant en gérontologie pour cahier des charges Octave, etc.),
  - Formalisation de cahier des charges et de labélisation.

Le financement initial des opérations « seniors »

➢ Les projets mis en place sont **avant tout des opérations de logement social**, et bénéficient des financements usuels associés (prêts CDC, subventions, etc.),

➢ La particularité de ces opérations permet de **mobiliser des financements spécifiques**, en particulier auprès des CARSAT et des caisses de retraite complémentaires :

- Subventions ponctuelles dédiées au montage de l'opération (associées ou non à un droit de réservation), prêts à taux 0%, etc.
- Ces financements demandent une ingénierie de projet particulière car ils ne sont ni homogènes par territoire, ni surtout permanents.

➢ Du fait de l'origine essentiellement politique et locale, on constate **un interventionnisme des collectivités locales fort** au niveau de l'équilibre économique global des opérations :

- En investissement (foncier, subventions),

Synthèse :

✓
- Des marges de manœuvre dégagées sur les niveaux de loyer
- Des niveaux de charges maîtrisés

✗
- Des financements hétérogènes
- Des financements non pérennes
- Une complexité de montage
- Gestion des droits réservataires

L'exploitation des opérations « seniors »

- Cet interventionnisme se retrouve également **au niveau de l'équilibre économique global** de l'opération dans son fonctionnement:
  - Gestion des services assurée par le CCAS, entretien des espaces verts de la résidence par les services communaux, subventions d'exploitation, etc.

- Les projets portés par les métropoles/départements s'accompagnent parfois de **financements importants mais qui se révèlent toutefois non pérennes**
  - Subventionnement de l'association prestataire de services par la MEL pour un équivalent de 20€/mois/locataire,
  - Subvention de 10 K€/logement et 50% du coût de l'hôtesse pour le dispositif « Maison et partage » du département du Gard.

- Ces éléments induisent une relative **fragilité du modèle économique** des services dans le temps

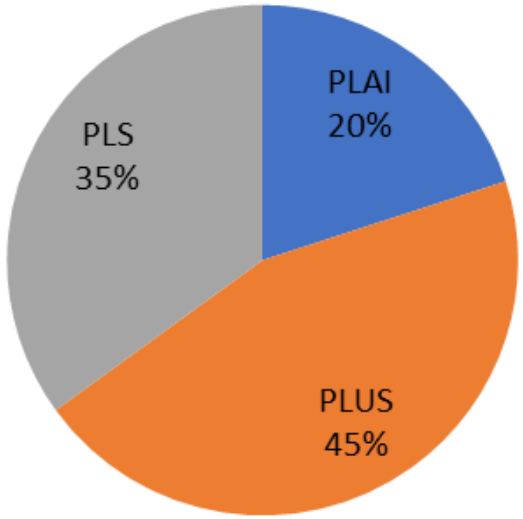
Synthèse :

✓
- Un impact contenu sur le prix des services

✗
- Des financements non pérennes
- Une complexité de montage
- Gestion des droits réservataires

Les types de financement mobilisés

Répartition par type de financement

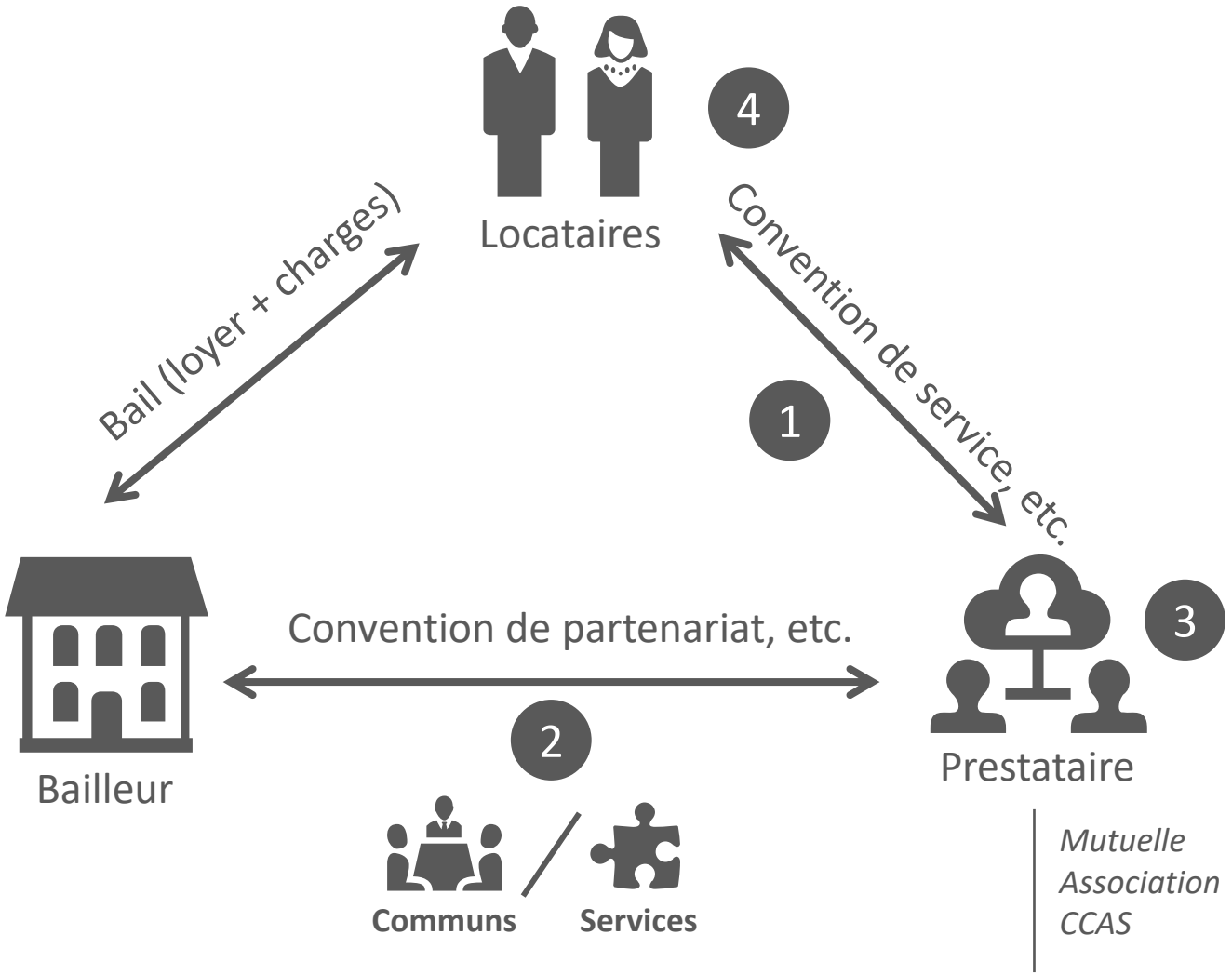


- Parmi les types de financement mobilisés, on constate une légère surreprésentation de PLS par rapport à la production neuve 2016 (25%) mais qui s'explique pour trois raisons principales:
  - Les opérations en PLS étudiées sont pour beaucoup situées en zone C,
  - Le recours au PLS permet de capter des personnes qui se situent dans le « haut » des ressources du logement social (personnes âgées avec des pensions de réversion, etc.),
  - Pour certaines opérations, les DDTM auraient demandé à utiliser du PLS au regard de la nature « spécifique » de l'habitat.

Plusieurs modèles de dispensation des services

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

UN SCHEMA GLOBAL



4 VARIABLES

1. Mode de facturation
2. Mode de gestion
3. Intensité du service
4. Coût pour le locataire

CONNECTONS NOS TALENTS

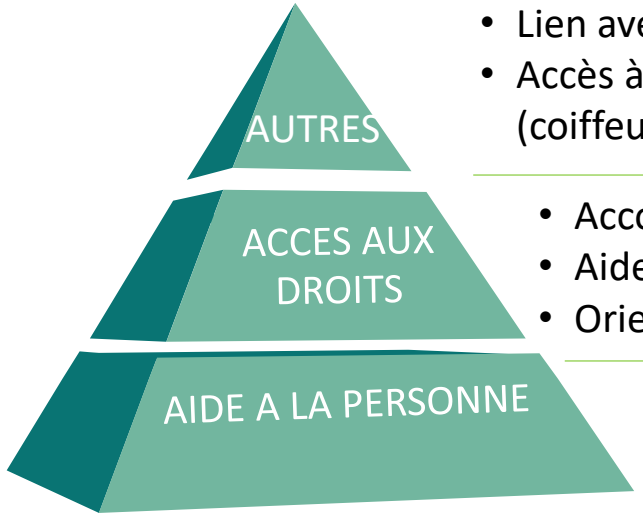
VAA CONSEIL

Les différents modes de gestion des services

	Services pilotés par le bailleur	Services pilotés par le prestataire	Externalisation complète
	Gardien avec un rôle renforcé Couplage avec des intervenants extérieurs	Services confiés à un prestataire (CCAS, association, mutuelle) ▪ Salle commune refacturée au prestataire (loyer et/ou charges) ▪ Salle commune refacturée aux locataires	Intermédiation locative et services assurés par un seul et même gestionnaire
✓	▪ Permanence du service ▪ Maîtrise de la qualité de service	▪ Simplicité pour le bailleur ▪ Compétence « métier »	▪ Simplicité pour le bailleur ▪ Compétence « métier » ▪ Risque locatif pesant sur le gestionnaire
✗	▪ Contraintes fortes sur l'organisation interne ▪ Compétences/organisation interne spécifiques	▪ Peu de visibilité sur le service rendu ▪ Risque partenarial	▪ Peu de visibilité sur le service rendu ▪ Risque partenarial ▪ Nécessite agrément intermédiation locative/possibilité vis-à-vis logements foyers?

Des services aux contenus variables…

Services variables selon les opérations



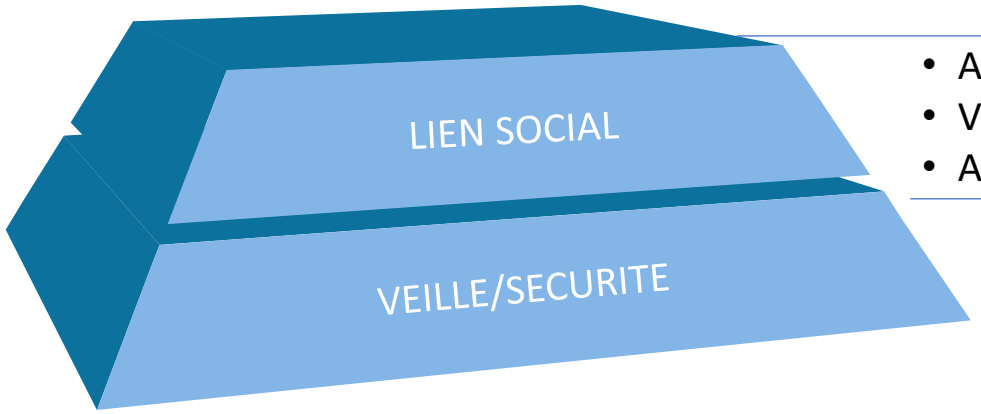
- Lien avec les partenaires de l'action gérontologique locale
- Accès à des prestations réalisées au sein de la résidence (coiffeur, podologue, etc.)

- Accompagnement à l'installation
- Aide dans les démarches administratives
- Orientation vers les structures/services de droit commun

- Portage de repas
- Entretien du logement/espaces extérieurs
- Aides à la mobilité/accompagnement RDV

Conventions de partenariat mises en place avec acteurs externes (SAAD, associations, etc.)

Services « socle » communs aux opérations



- Animations/sorties collectives
- Visite des locataires régulièrement
- Animation d'une vie collective (rôle fort de la salle commune)

- Assurer une présence rassurante
- Visiter les locataires régulièrement
- Alerter la famille en cas de détérioration de l'état de santé

…et de différentes intensités

Prestataire	Surcoût mensuel locataire	Présence hebdomadaire	Particularité liée au financement des services
Bailleur	Aucun	5h	-
Privé lucratif	Aucun	10h	Services intégrés dans le plan de financement pour 3 ans
CCAS	Aucun	8h	Services non facturés (pas toujours le cas par les CCAS)
Privé non lucratif	60 €	7 à 10h	-
	60 € - 120 €	25 à 30h	-
	75 €	Visite 1x/3 semaines + permanence tél. 5j/7	Mutualisation de l'hôtesse entre plusieurs opérations/subvention collectivité
	85 €	Temps plein	Subventionnement des services par CD
	120 €	24h	-
	120 €	Temps plein	Mutualisation des services avec ESSMS
	165 €	6h	Amortissement du coût des services sur une opération de petite taille
	> 350 €	Temps plein	-

Un rapport coût/présence qui varie selon plusieurs paramètres:

- La taille de l'opération/le nombre d'opération par bailleur,
- L'existence de financements d'exploitation,
- La mutualisation avec des services d'ESMS proches,
- La mise en place de mécanisme de financement spécifiques.

Une gestion des temps partiel complexe, tant au niveau du recrutement que de la constitution des plannings

- Des temps de présence partagés entre individuel/collectif,
- Une mutualisation parfois entre opérations d'un même bailleur ou entre autres dispositifs issus d'un même appel à candidature.

La place de la salle commune

- **La salle commune** est un élément différenciant par rapport à des programmes « standards ». C'est un **lieu de vie** et de **partage** que les locataires apprécient. Même si cela implique un suivi fort pour entretenir la dynamique « communautaire » et la vie sociale.

- **Le dimensionnement** de cette salle est variable et dépend de la taille globale de l'opération, de sa « mixité » et des « services » proposés :
  - Ratios d'environ 2 à 4m^2/logement séniors,
  - D'une taille comprise selon les opérations entre 35 et 100 m2, elle est souvent envisagée comme « réversible » (ce qui s'explique notamment par le fait qu'il s'agit souvent d'un logement transformé en salle commune).

- **Une conception architecturale** qui induit une utilisation spécifique:
  - Implantée au sein d'un bloc ou cage d'escalier et dédiée uniquement aux séniors,
  - Implantée au milieu d'une résidence mixte et ouverte à des activités croisées,
  - Parfois conçue pour donner accès sur l'extérieur et pouvoir être gérée indépendamment par une collectivité.

- Cependant, elle n'est pas toujours présente car pour un petit nombre de logement (moins de 10 logements) la construction d'une salle n'est pas tenable financièrement pour le bailleur ou utilisation de la salle d'un ESSMS situé à proximité.

- **Le point faible** de cette salle réside dans son coût. Nous avons toutefois récolté peu d'informations sur :
  - La nature du financement de la salle en investissement: elle serait parfois financée comme un logement, parfois en fonds propres/subventions,
  - les coûts d'exploitation, parfois facturés au prestataire, parfois ventilés dans les charges récupérables.

Qu'est-ce que c'est ?
Une salle mis à disposition des locataires pour réaliser des activités. Présence d'une tisanerie et de sanitaire et parfois d'un bureau pour l'animatrice. Parfois un « espace bien être » attenant de 15 m2 vient le compléter (coiffeur, kiné, podologue…).

Les bailleurs sont en revanche tous unanimes sur la nécessité d'une gestion déléguée de la salle.

Habitat avec services : quels intervenants?

- **Les intervenants côté « gestionnaire »:**
  - Des professionnels qui interviennent sur plusieurs résidences (AVS, AS, CESF, etc.), qui nouent un lien fort avec les locataires,
  - Dans de rares cas, un service assuré en grande partie par des bénévoles,
  - Une implication surtout dans les services « socles » et variable pour d'autres services.

- **Les intervenants locaux :**
  - Des projets qui vivent grâce à un ancrage territorial fort. Ainsi, même quand le CCAS n'est pas gestionnaire, il est généralement fortement impliqué dans la vie du projet (animations, prescription, etc.), ainsi que les associations locales,
  - Des prestataires alors positionnés comme **catalyseurs ou coordonnateurs des ressources locales** (« les services »). Ces projets d'habitat avec services ne sont pas des produits « hors sol » mais des opérations qui évoluent dans un éco-système local dynamique

- **Les autres locataires :**
  - Pour les opérations « intergénérationnelles », une implication des autres locataires pour instaurer une bienveillance et une attention collective aux PA au sein de la résidence,
  - Cette bienveillance existe notamment entre locataires PA eux-mêmes, quelque fois matérialisé dans un règlement de fonctionnement ou une charte de « bon voisinage ».

- **Des partenariats sont contractualisés au travers de différentes conventions, bipartites ou tripartites**

Un impact financier hétérogène pour le locataire

- Le coût des services est **forfaitaire**. Il est exigible quelle que soit la consommation des services,

- Si dans le modèle majoritaire, les services ne sont pas obligatoires pour bénéficier du logement, dans la réalité les locataires sont avertis que le dispositif fonctionne comme un tout et ils ont souvent un engagement moral au paiement des services
  - Engagement matérialisé par exemple dans une charte tripartite (bailleur/prestataire/locataire)

- Le montant est **parfois ajusté au nombre de locataires**. Il n'est en revanche quasiment jamais lié à la surface/typologie occupée,

- Il n'est **pas non plus lié aux ressources des locataires** :
  - Le poids des services par rapport au « loyer » total est plus fort pour les ménages PLAI que pour les ménages PLS,
  - Le coût des services rend le modèle économique compliqué pour tous. D'autant que ces services ne sont pas couverts par l'APA à l'heure actuelle,
  - D'où une difficulté par exemple pour les ménages aux faibles ressources (PLAI) à pouvoir payer ce forfait d'après certains de nos interlocuteurs.

- L'impact du coût des services est toutefois en partie compensé pour les opérations d'habitat individuel par une absence de charges, ou des mécanismes de financement particuliers
  - Les bailleurs ne fixent pas toujours les loyers aux plafonds autorisés. Les financements étant plus liés à la question des cibles visées en fonction du zonage

- Les prestataires évoquent de manière générale une **difficulté à équilibrer les services** (taille des opérations, adhésion, etc.)
  - Les élus locaux souhaitant ce genre de produit exigent parfois un montant maximal à ne pas dépasser au niveau du coût des services

Mécanisme « Octave »

Le coût des services est de 95 €/mois

Pour réduire l'impact financier, LMH lisse les subventions perçues par les partenaires de l'expérimentation sur 34 ans pour le programme et les convertit en réduction de loyer d'environ 41 à 55 €/mois pour chaque locataire.

Conclusions transverses

FORCES	FAIBLESSES
• Une réponse aux besoins des territoires et des locataires vieillissants, • Des projets mobilisant les ressources du territoires/des partenariats forts, • Une réflexion poussée sur l'adaptation des logements • Une valeur ajoutée pour les séniors.	• Des projets « sur-mesure », dont l'émergence dépend fortement des conditions locales, • Des modèles juridiques fragiles, • Un équilibre économique des services difficile à trouver, • La question de la capacité à payer des locataires, • Des financements non pérennes, • La maîtrise de la destination dans le temps, • Surcoûts d'investissement/gestion.
OPPORTUNITES	**MENACES**
• Produit complémentaire dans le parcours résidentiel des locataires aux revenus modestes/Articulation avec ESSMS, • Des résidences qui séduisent de plus en plus d'élus locaux.	• Impact de la RLS, • La politique d'attribution, • Changement de contexte politique local, • Produit envisagé comme une substitution aux ESSMS.

Annexes

Résidence intergénérationnelle, VALOPHIS Servon

Salle de convivialité →

Résidence intergénérationnelle (ouverture 2015)

36 logements (11 PLAI/25 PLUS) répartis sur 2 bâtiments :

- 1 bâtiment de 27 logements (T2/T3) constituant le « plot » PA, avec une salle commune,
- 1 bâtiment de 9 logements « familiaux » (T4/T5).

Services :
- Rôle du gardien spécifique,
- CCAS qui utilise la salle pour des activités.

Résidence Maisons de Marianne, VALOPHIS

Résidence intergénérationnelle (ouverture 2016)

76 logements (PLAI, PLUS, PLS) :

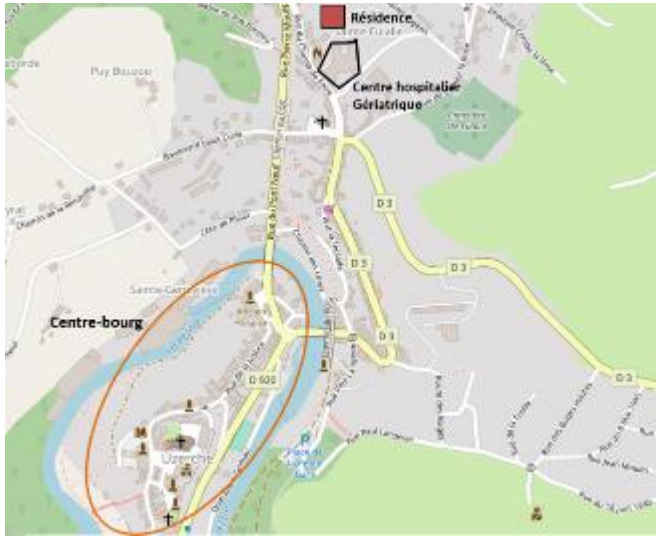
- 4 logements T1,
- 50 logements T2,
- 22 logements T3,
- Présence d'une salle commune et d'un local bien-être.

Les services délivrés par Maisons de Mariannes

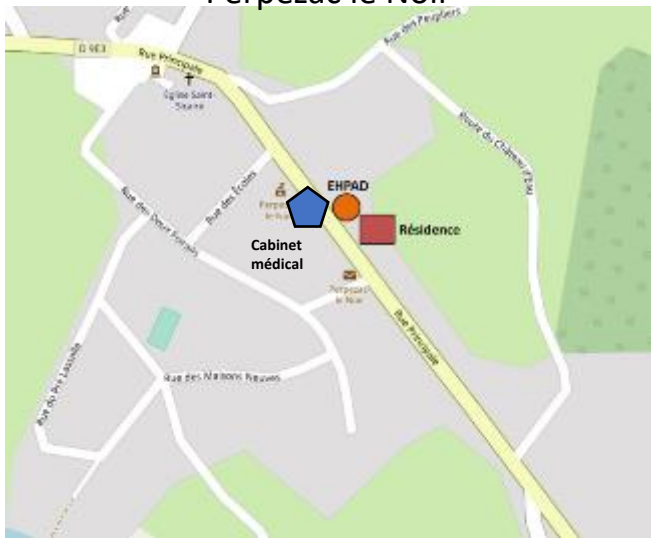
Les Vilarets, Polygone et Mutualité Française

Vilaret d'Uzerches
6 T2 et 4 T3
(PLS)
Ouverture 2013

Uzerches



Perpezac le Noir



Vilaret Perpezac le Noir
4 T2 et 2 T3
(PLAI/PLUS)
Ouverture 2017

Résidences dédiées:

- Programmes de 6 à 10 logements, 100% séniors
- A Perpezac-le-Noir, 2 logements adressés aux familles,
- Absence de salle commune.

Services délivrés par la Mutualité Française

Résidence Sérénitis à Beaune – ORVITIS

La salle de convivialité / Conciergerie

L'espace vert à aménager

Résidence intergénérationnelle :
(Ouverture 2017)
34 logements (10 PLAI/10 PLUS/8 PLS) dont :

- 8 logements pour séniors (PLS),
- 3 logements en colocation,
- 11 logements pour PH,
- 12 logements familiaux.

Services délivrés par un prestataire et une association :

- Mutualité française via sa filiale ATOME,
- Association les papillons blancs.

Villa Génération à Noidans lès Vesoul - NEOLIA

Salle commune (avec coin cuisine)

Résidence Villa Génération dédiée séniors (ouverture 2013)
18 logements (PLUS) pour séniors exclusivement dont :

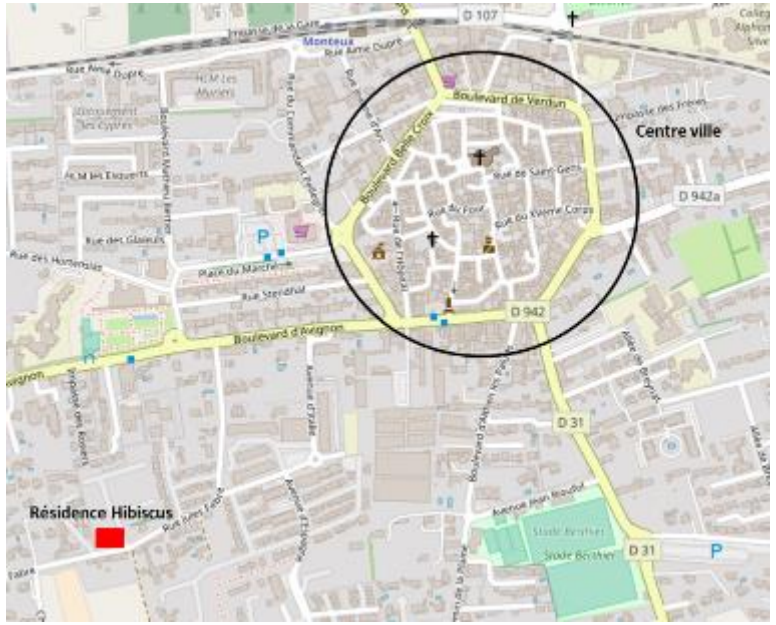
- 12 T2,
- 6 T3
- 1 Salle commune indépendante

Services délivrés par une hôtesse présente :

- 5 matins par semaine,
- 3 après-midi par semaine.

Hôtesse détachée de l'UDAF 70.

Résidence pour séniors à Monteux - Grand Delta Habitat



Résidence Hibiscus à Monteux dédiée séniors**:**
(Ouverture 2014)
20 logements (6 PLAI/14 PLUS) au sein d'une résidence intergénérationnelle dont :

- 7 T2,
- 13 T3,
- 1 Salle commune.

Services délivrés par le CCAS via des bénévoles.

Résidence pour séniors à Vedène - Grand Delta Habitat

Résidence Les cerisiers à Vedène dédiée séniors :
(en cours de construction) :

- 35 appartements T2 et T3 (PLUS) de plain-pied,
- Résidence de type « Béguinage »,
- Présence d'une salle commune.

Services délivrés par le CCAS

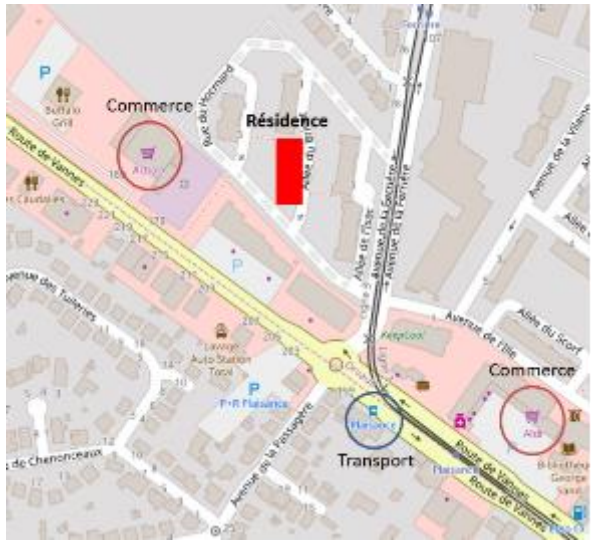
Béguinages FLORALYS - Norévie

Résidence béguinage Lauwin-Planke dédiée séniors **:**
(Ouverture 2009)
18 logements (PLUS) :
- 10 T2,
- 8 T3
- 1 salle commune

Services délivrés par l'association Floralys.

Résidence béguinage de Douai dédiée séniors :
(Ouverture 2015)
38 logements (11 PLAI/27 PLUS) :
- 15 T2,
- 23 T3,
- 1 salle commune

Domicile service et Village Retraite - Harmonie Habitat



Résidence Domicile services La Ferrière à Orvault :
(Ouverture 2012)
Résidence intergénérationnelle avec bâtiment de 15 logements dédiés aux séniors (13 T2/3 T3)
1 salle commune

Domicile services à Orvault

Village retraite les pavillons de la Brianderie à Nantes (ouverture 2014)
4 logements PLAI dédiés aux séniors (2 T1/2 T2) avec possibilité de services dans l'EHPAD à proximité.
Ouverture en 2014.

Services délivrés par la Mutualité Retraite.

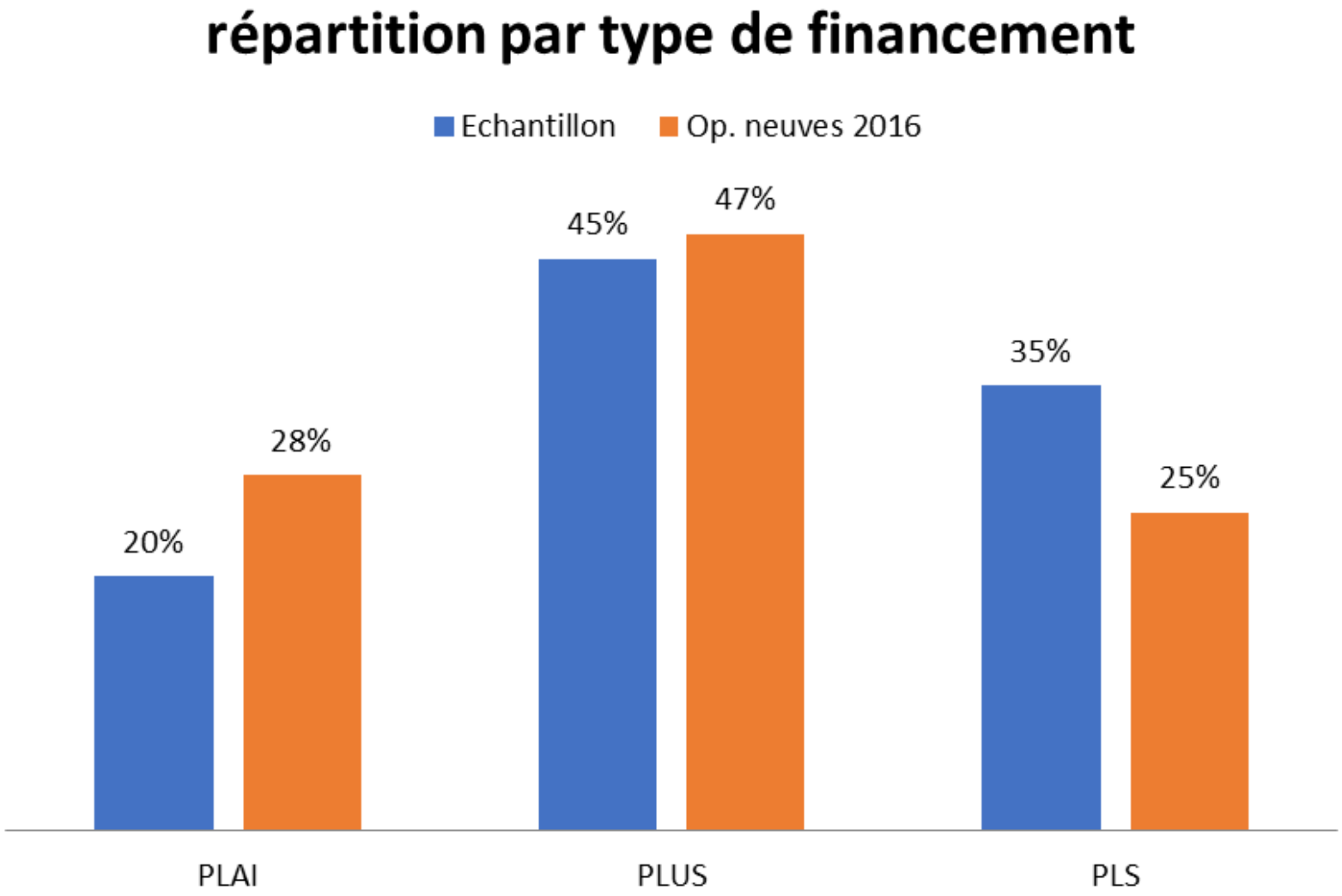
OCTAVE – Lille Métropole Habitat

Résidence Boileau Neuve Racine à Roubaix :
8 logements au sein d'une résidence intergénérationnelle (ouverture 2017)
T2bis de 55 m2 :
- 2 PLUS/6 PLAI
- Pas de salle commune

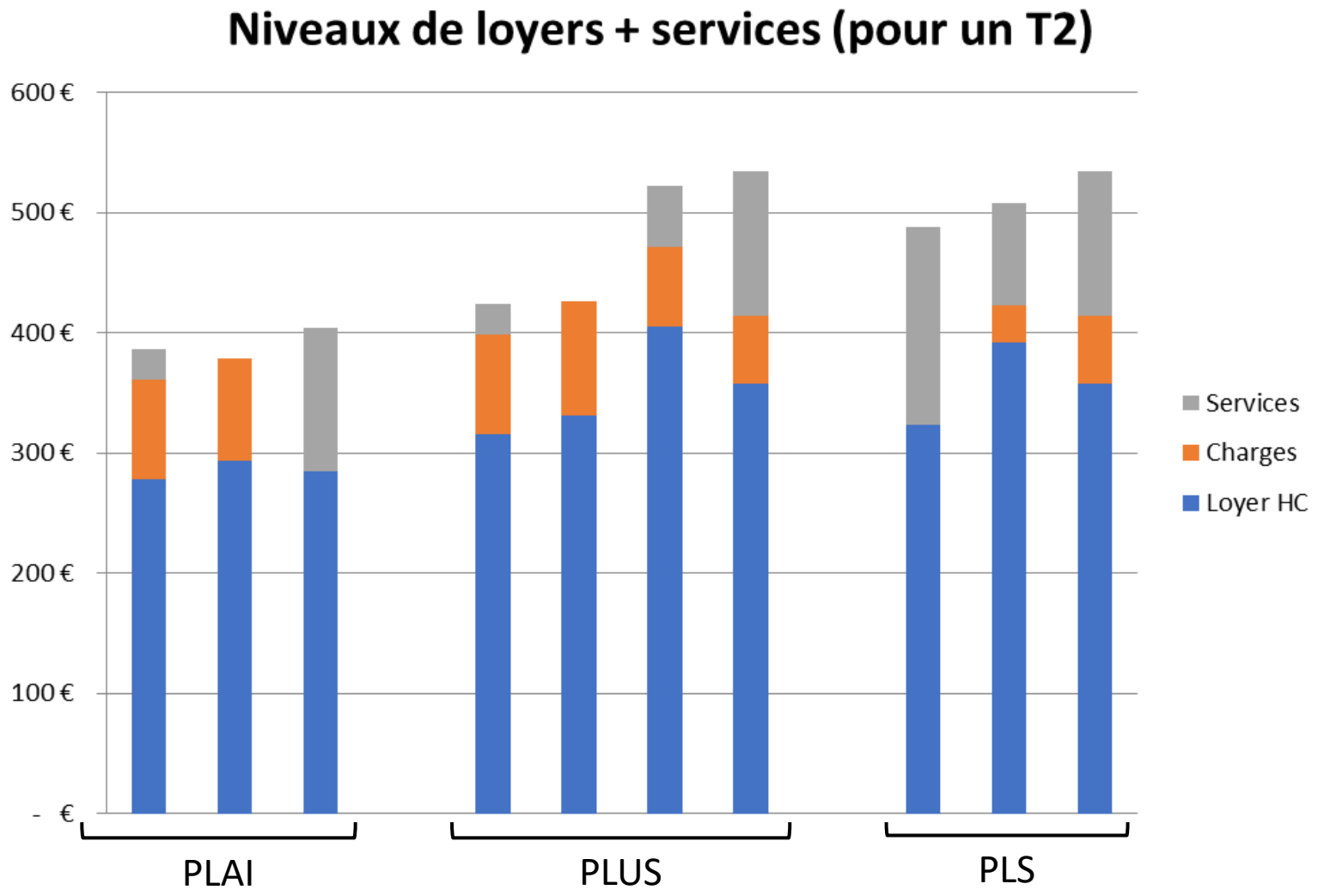
Services délivrés par une association.
Une coordinatrice pour les 72 logements de l'expérimentation Octave.

Résidence Chanoine Rigault à Illies :
8 logements au sein d'une résidence intergénérationnelle (ouverture 2016)
T2bis de 55 m2 :
- 6 PLUS/2 PLAI
- Pas de salle commune

Répartition par type de financement



Quelques niveaux de loyers totaux constatés



- Les niveaux de loyers HC sont dépendants de la surface des logements et du zonage des projets
  - D'où par exemple des niveaux proches entre PLUS et PLS