



EXTRAIT DU PROCES VERBAL

DELIBERATION N° 2012.01

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 10 FEVRIER 2012

Politique de prise en compte du vieillissement et de la perte d'autonomie

Etaient présents :

Monsieur Yves ACKERMANN, président
 Mesdames Louissette BONNET, Marie-José FLEURY, Martine FRANCOIS, Yvette JEANMOUGIN, Eliane MARCHAND, administratrices
 Messieurs Yves BRUEY, Jean-Claude CHERASSE (départ à la délibération n° 2012.03, pouvoir donné à Y. Bruey), Yves DRUET, Antoine MANTEGARI, Patrick GILBERT, Denis GREVILLOT, Christian LAZARE, Michel NEUVILLERS, Pierre OSER, Michel VIELLARD, administrateurs
 Madame Renée COUTURIER, représentante du Comité d'Entreprise
 Monsieur Olivier KUBLER, représentant Monsieur le Directeur Départemental des Territoires, représentant Monsieur le Préfet
 Monsieur Daniel FRERY, trésorier de Territoire habitat
 Monsieur Jacques MOUGIN, Directeur Général Territoire Habitat

Etaient absents :

Madame Maguy BARTOLOMEI
 Monsieur Florian BOUQUET
 Monsieur Christian RAYOT

Etaient absents excusés :

Monsieur Etienne BUTZBACH (pouvoir donné à Y. Druet)
 Monsieur Michel BERNE (pouvoir donné à Y. Ackermann)
 Madame Samia JABER DORMANE (pouvoir donné à P. Oser)
 Monsieur Michel FRANÇAIS (pouvoir donné à Y. Jeanmougin)

Enregistrement préfecture : Préfecture du Terr. de Belfort

15 FEV. 2012

Service Courrier



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 FEVRIER 2012 DELIBERATION N° 2012.01

Politique de prise en compte du vieillissement et de la perte d'autonomie

Après examen du rapport,

Le Conseil d'Administration,

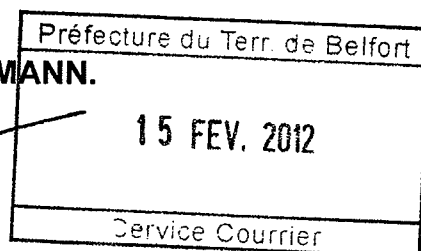
Par 19 voix pour et une abstention (M. François) :

- **Adopte** la mise en œuvre de l'ensemble des dispositions prévues dans le document de politique de prise en compte du vieillissement et de la perte d'autonomie
- **Adopte** le projet de convention annexé (éventuellement amendé en fonction des remarques des collectivités locales), et
- **Autorise** le Directeur Général à la signer

Ainsi délibéré au siège de Territoire habitat,
Office Public de l'Habitat du Territoire de Belfort
le 10 février 2012

Le président du conseil d'administration,

Yves ACKERMANN.





CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 FEVRIER 2012

RAPPORT N° 2012.01

présenté par le Président du Conseil d'Administration

Politique de prise en compte du vieillissement et de la perte d'autonomie

Présent dans tous les débats sociaux, **le thème du vieillissement de la population est une réalité mesurable**, non seulement à l'échelle nationale, mais aussi dans la population logée en logement locatif social, contrairement aux idées reçues qui associent généralement le logement social à une population exclusivement jeune.

Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent 21,7% de la population en France métropolitaine, et 20,4% de la population du Territoire de Belfort.*

Une étude menée par l'USH-FC en 2007-2008 concernant les seuls locataires de logements sociaux de Franche-Comté, a mis en évidence l'importance du nombre de ménages âgés de plus de 60 ans : 25% pour la Région, 26% pour le Territoire de Belfort, soit un ménage sur quatre.

L'occupation sociale de Territoire habitat s'inscrit dans la même tendance : 32% des titulaires des baux sont âgés de 60 ans et plus, et les occupants âgés de 60 ans et plus représentent 18% du total des occupants.

Le vieillissement se mesure également par l'évolution de l'âge moyen du titulaire du bail, qui augmente régulièrement à chaque bilan social :

2001 : 48,3 ans
2003 : 49,7 ans
2006 : 50,7 ans
2009 : 51,2 ans

* sources : Insee RP 2007

Par ailleurs, le vieillissement de la population et l'allongement de l'espérance de vie se conjuguent avec les politiques publiques de maintien à domicile des personnes âgées qui induisent la mise en place de dispositifs visant à améliorer les conditions du logement.

La prise en compte du vieillissement et de la perte d'autonomie est une politique de Territoire habitat de longue date, qui s'est concrétisée au cours du temps de façon diverse, en fonction des problématiques qu'il convenait de traiter :

- ✦ Maintien des populations vieillissantes en milieu rural : immeuble de Lepuix-Gy et de Grosmagny, et en bourg : projet de pavillons à Châtenois les Forges.
- ✦ Création de foyer pour personnes âgées, devenu EHPAD : Foyer Marcel Braun de Bavilliers, et résidence avec services : unités de vie de la rue du 4 septembre à Belfort.
- ✦ En lien avec la Ville de Belfort, création d'Habitat senior, rue Joliot Curie et rue de Madrid avec un volet d'adaptation des logements et un volet d'animation.
- ✦ Création de logements en centre ville, adaptés aux personnes vieillissantes : rue James Long.
- ✦ Accompagnement des démarches d'adaptation des logements réalisées dans le cadre des aides à la personne, en complément des financements du Conseil Général, du CCAS et des autres partenaires, pour les personnes âgées et les personnes handicapées.
- ✦ Prise en compte de la perte de mobilité dans les attributions de logements, qu'il s'agisse de mutations ou de candidatures externes.
- ✦ Adaptation des parties communes, des halls, soit lors de programmes spécifiques, soit en intégrant la perte de mobilité dans les travaux d'aménagement de halls.
- ✦ Choix de l'option douche ou baignoire dans les travaux de réhabilitation.

De plus, une attention particulière a été portée dans les opérations de relogement des locataires des immeubles à démolir, afin d'une part d'offrir des logements adaptés, d'autre part de respecter les solidarités familiales et de voisinage qui sont garantes de la qualité de vie des personnes en situation de perte d'autonomie.

L'ensemble de ces actions va au-delà du strict respect de la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité des bâtiments et l'adaptation des logements, et vise à répondre largement aux besoins des personnes concernées, qu'il s'agisse des locataires en place ou des demandeurs de logements.

Considérant le vieillissement de la population, et le vieillissement des locataires de Territoire, il apparaît nécessaire de formaliser la politique de Territoire habitat en matière de prise en compte du vieillissement et de la perte d'autonomie, **en se dotant d'une politique transversale, déclinée par thèmes, et qui sera une partie intégrante du Plan de Stratégie Patrimoniale.**

Le document ci-après constituera, si le Conseil d'Administration l'adopte, le texte de référence de Territoire habitat en matière de prise en compte du vieillissement et de la perte d'autonomie.

Ce sont des fiches thématiques qui reprennent les objectifs poursuivis et les moyens mis en œuvre, tant de façon transversale : sensibilisation du personnel par exemple, qu'en engageant des actions en direction des publics concernés.

La démarche de Territoire habitat s'inscrit dans la continuité de son action, ainsi que dans une **dynamique partenariale** avec les collectivités locales, et plus spécifiquement le Département, la Communauté d'Agglomération Belfortaine et la Ville de Belfort, qui ont leurs politiques propres dans ce domaine.

C'est pourquoi **Territoire habitat propose la passation d'une convention**, jointe en annexe, qui a pour but la mise en place d'un dispositif performant pour la réalisation **des travaux d'adaptation des logements pour les personnes vieillissantes.**

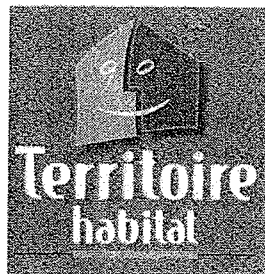
Ce projet de convention, ainsi que le document d'orientations de Territoire habitat, a été adressé au Département, à la Ville et à la CAB pour recueillir leur avis et connaître leur sentiment sur la démarche initiée par Territoire habitat, et un premier travail en commun a permis d'intégrer quelques modifications au document initial.

Je vous demanderai de bien vouloir examiner le document joint et la proposition de convention, et si vous en êtes d'accord, de bien vouloir :

- m'autoriser à mettre en œuvre l'ensemble des dispositions prévues dans le document de politique de prise en compte du vieillissement et de la perte d'autonomie
- adopter le projet de convention annexée, éventuellement amendée après discussion avec les Collectivités locales, et autoriser le Directeur Général à la signer

Le Président du Conseil d'Administration

Yves Ackermann



**POLITIQUE DE PRISE EN COMPTE
DU VIEILLISSEMENT ET DE LA
PERTE DE L'AUTONOMIE DANS LE
PATRIMOINE DE
TERRITOIRE HABITAT**



POLITIQUE DE PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT ET DU HANDICAP

La **prise en compte du vieillissement et du handicap dans son parc** constitue un axe fort de l'action de Territoire habitat.

C'est ainsi que Territoire habitat a mis en place de nombreux dispositifs, les a corrigés en vue de leur efficience, ce qui permet aujourd'hui de **définir une politique globale** qui se décline selon les axes suivants :

1. Développement du partenariat avec les collectivités
2. Formation et sensibilisation du personnel
3. Amélioration de la connaissance du patrimoine existant, tri par niveau d'accessibilité et recensement des équipements
4. Politique d'attribution
5. Politique de gestion locative
6. Constructions neuves, acquisitions-améliorations
7. Amélioration patrimoniale et réhabilitations
8. Adaptation des logements des locataires en place – Volet vieillissement
9. Adaptation des logements des locataires en place – Volet handicap

Ce document concernant le vieillissement et le handicap est **intégré dans le Plan Stratégique Patrimonial** dont il est une **composante** et un **axe de priorité politique**.

THEME N°1

Développement du partenariat avec les collectivités

Si Territoire habitat entend développer **sa propre politique patrimoniale** en faveur de l'adaptation au vieillissement et du handicap, il est aussi **un acteur des politiques menées** par les collectivités locales :

✓ **Quelques exemples récents :**

- ✚ création des habitats seniors Tour Béchaud, rue de Madrid
- ✚ réalisation de logements ciblés personnes âgées à **Grosmagny, à Châtenois les Forges**
- ✚ construction du DOMPRO rue de Marseille à **Belfort** en partenariat avec la Ville de Belfort et la Mutualité
- ✚ réflexion avec la mutualité sur la création d'un habitat adapté (Vill'âge bleu)

✓ **Au-delà de ces exemples et plus globalement :**

Territoire habitat s'inscrira dans toutes les politiques initiées en la matière par **les collectivités publiques** et notamment par :

- ✚ le Conseil Général dans le cadre de ses politiques destinées aux personnes âgées et aux personnes handicapées
- ✚ la Communauté d'Agglomération Belfortaine dans le cadre des priorités politiques de son PLH
- ✚ les communes et leurs CCAS pour toutes les actions ciblées en direction du public concerné.

THEME N°2

Formation et sensibilisation du personnel

Destinées à une large proportion des agents de Territoire habitat, la sensibilisation et la formation sur la problématique du vieillissement et du handicap, ont pour objectifs, d'une part d'apporter une transversalité à la réflexion dans ce domaine, d'autre part, de viser à la professionnalisation des agents plus spécifiquement en charge des actions en direction des personnes âgées et des personnes handicapées.

- ✓ **Sensibilisation et connaissance des acteurs locaux :**
formation en juin 2011 assurée par la Directrice de la Confédération de Gérontologie, à l'attention du Comité de Direction élargi
- ✓ **Formation des agents du Service Attributions,** et plus particulièrement du référent qui sera prochainement désigné
- ✓ **Démarche de professionnalisation du ou des techniciens affectés à la réalisation des travaux chez les locataires,** en vue d'acquérir une expertise utile à la réalisation de travaux commune à l'appui des techniciens d'agence
- ✓ **Accentuation de l'implication de Territoire habitat dans la connaissance des réseaux appelés à intervenir dans le champ du vieillissement et du handicap,** en vue de l'information des personnels concernés (service Attributions, Service Proximité) et en vue de permettre un relais des informations auprès des locataires.

THEME N°3

Amélioration de la connaissance du patrimoine existant, tri par niveau d'accessibilité et recensement des équipements

Le premier élément constitutif de la construction d'une politique du vieillissement est la **connaissance précise de l'état du patrimoine** ; il s'agit donc d'identifier quels sont les appartements aujourd'hui accessibles aux personnes à mobilité réduite.

C'est ainsi qu'une étude a été menée en 2009 avec le concours du bureau d'études HTC, ce qui a permis de **recenser et trier** tous les logements collectifs de Territoire habitat (hors ventes et démolitions), selon **cinq catégories d'accessibilité** :

- Catégorie 1 : personnes valides (tri par défaut)
- Catégorie 2 : personnes à mobilité restreinte (1 étage maximum)
- Catégorie 3 : personnes à mobilité réduite (1 à 3 marches)
- Catégorie 4 : handicap moteur, accessibilité au logement
- Catégorie 5 : handicap selon la réglementation de 2005

La classification du patrimoine selon ces cinq catégories permet d'obtenir une photographie du patrimoine de Territoire habitat et de la localisation des appartements accessibles.

Ces éléments sont destinés à être une aide à la planification de travaux et à la gestion des demandes de logements.

THEME N°4

Politique d'attribution

✓ **Le partenariat avec les acteurs concernés**

Aux fins de créer une culture commune entre acteurs, le resserrement des liens entre les différents services de Territoire habitat et les partenaires en charge de ces dossiers : Maison de l'Autonomie, Confédération de Gériatologie, ergothérapeutes, CCAS, prend la forme de **mise en commun des informations** (fichiers de logements), **d'échanges** de pratiques, de **formations spécifiques**, etc.

✓ **L'organisation interne**

- **Au niveau du service des attributions :**

- ✦ une **formation** particulière est envisagée afin de sensibiliser les agents aux spécificités dues à l'âge et à la perte d'autonomie
- ✦ désignation d'un **réfèrent** au sein du service, chargé d'être « la personne ressource » sur cette problématique.

- **Moyens à mettre en oeuvre :**

- ✦ utilisation de la base de données des logements triés en fonction de l'accessibilité et de l'adaptation
- ✦ fléchage des demandeurs de logement, y compris en cas de mutation, pour optimiser l'attribution, et vérifier que les conditions d'entrée dans le logement sont réunies, le cas échéant, en partenariat avec les services sociaux
- ✦ adaptation du règlement intérieur de la Commission d'Attribution afin d'afficher un caractère de priorité aux populations concernées.
Ce point est intégré au règlement intérieur qui est présenté au Conseil d'Administration.

THEME N°5

Politique de gestion locative

Le responsable est **le chef d'agence**, sous l'autorité de la Directrice des Services de Proximité.

Il lui appartient de repérer **les cas d'inadaptation** du patrimoine au vieillissement des locataires, notamment des locataires en place, en procédant à une première analyse, permettant de répertorier les besoins d'adaptation du patrimoine :

- ✚ travaux de prévention dans les logements : douche, par exemple
- ✚ travaux nécessités par l'apparition de handicaps dus à l'âge
- ✚ travaux dans les communs, facilitant l'usage et améliorant la mobilité des personnes âgées

Le chef d'agence est **force de proposition** pour l'établissement des programmes de travaux.

Outre l'adaptation du patrimoine, il appartient également au chef d'agence de traiter les questions de gestion locative apparaissant avec le vieillissement du locataire et à la perte d'autonomie, tels que l'entretien, les menus travaux... **en orientant les locataires vers les services sociaux compétents.**

THEME N°6

Constructions neuves, acquisitions-améliorations

L'application de la réglementation découlant de loi handicap 2005 implique une accessibilité des bâtiments, au moins pour les constructions neuves.

En complément de la réglementation, Territoire habitat **privilégiera l'installation de salles de bains avec douches**, en préférence de la baignoire afin de faciliter le maintien des personnes âgées et des personnes en perte d'autonomie dans leur logement.

Toutefois, afin de diversifier l'offre locative, une partie des logements situés aux étages supérieurs, ainsi que les logements de type T5 et plus, seront équipés de baignoires.

Les douches ne seront pas systématiquement avec siphon de sol ; par contre elles seront dimensionnées de façon à assurer l'aisance y compris en cas de besoin d'aide par une tierce personne ; en effet cela correspond à l'aide à la toilette, aussi bien pour les enfants que pour les personnes âgées.

L'installation d'une prise de courant dans chaque pièce à hauteur de l'interrupteur sera également prévue.

THEME N°7

Amélioration patrimoniale et réhabilitations

Que ce soit dans les programmes annuels de travaux (gros entretien et grands travaux) ou dans les programmes de réhabilitation lourde, la problématique du vieillissement et de la perte d'autonomie est prise en compte.

Les travaux à entreprendre peuvent se décliner à deux niveaux :

✓ **Travaux dans les parties communes :**

- ✦ programmes annuels de pose de **barres d'appui** et de **rampes**
- ✦ intégration de la réflexion sur le vieillissement dans les travaux de **réfection des halls** et des **espaces extérieurs**.
Points de vigilance : la perte de mobilité et le repérage visuel.

✓ **Travaux dans les logements à l'occasion des réhabilitations :**

- ✦ S'agissant des sanitaires, la proposition de base sera la **douche**, et la baignoire sera optionnelle, la consultation individuelle permettant d'arrêter le choix du locataire.
- ✦ Plus globalement, la réalisation des travaux de réhabilitation représente **une opportunité** pour la détection et le traitement des cas qui auraient pu échapper à l'observation des services de proximité.



THEME N°8

Adaptation des logements des locataires en place – Volet vieillissement

La proposition consiste à inclure dans la politique patrimoniale, l'adaptation du logement au vieillissement, **en ouvrant droit** aux occupants de Territoire habitat âgés de 65 ans et plus, à bénéficier d'équipements propres à permettre un bon usage du logement.

Il est proposé d'établir une distinction entre :

- ✦ les travaux de **prévention** destinés à faciliter le bon usage du logement, en installant –par exemple- une douche à la place de la baignoire
- ✦ les travaux **d'adaptation** du logement, lorsque le vieillissement s'accompagne d'une perte de mobilité nécessitant, pour apporter une réponse appropriée, l'appui de compétences extérieures à l'organisme (ergothérapeute...).

✓ **Critères :**

- ✦ Public : occupant de Territoire habitat (personne titulaire du bail ou figurant au bail) âgé de 65 ans et plus.
- ✦ Ancienneté dans le logement : pas de condition
- ✦ Ressources : non prises en considération
- ✦ Localisation et typologie : pas de limitation

✓ **Organisation :**

La création d'un pôle administratif et technique à Territoire habitat permettra **l'internalisation de la réalisation des travaux** et de leur suivi.

La remontée des informations sur la situation des personnes et de leur besoin relève de la responsabilité du chef d'agence.

Le **technicien** affecté sur le poste s'inscrit dans une démarche de professionnalisation concernant l'adaptation du bâti en fonction du vieillissement.

Sa mission est de :

- ✚ conseiller et valider les travaux de prévention engagés en agence
- ✚ suivre les travaux d'adaptation réalisés dans les logements

✓ **Financement^(*)** :

✚ **Travaux de prévention (douches et volets électriques, par exemple) :**

Si les collectivités partenaires acceptaient de participer à cette politique, un crédit annuel de 210 000 € serait affecté aux travaux de prévention.

Le Conseil Général serait sollicité à hauteur du 1/3 des dépenses réalisées, au titre de sa politique de prévention, en direction des personnes âgées.

Les collectivités locales seraient sollicitées pour 1/3, la CAB pour son territoire, et, hors CAB, les communes concernées.

A titre d'information, le crédit de 210 000 € permettrait la réalisation de 70 douches environ.

✚ **Travaux d'adaptation^(**)** :

Lorsque des travaux d'adaptation seront nécessaires, il est proposé une prise en charge du coût des travaux ainsi répartie :

- 1/3 Conseil Général au titre de l'aide au maintien à domicile des personnes âgées
- 1/3 Ville de Belfort, si logement situé à Belfort. Pour les autres localisations, les communes seront sollicitées pour un financement.
- solde par Territoire habitat

Une clé de répartition différente est envisagée, pour mieux correspondre à la réalité des dépenses supportées respectivement par la Ville de Belfort et le Conseil Général, à savoir :

- Conseil Général : 50%
- Ville de Belfort : 25% (si logement situé à Belfort)
- Territoire habitat : 25%

l'enveloppe dédiée à ces travaux sera définie ultérieurement.

(*) Il est bien entendu que les financements attendus des collectivités n'ont pas été discutés avec elles ; cela ne pourra être fait qu'après une validation politique.

(**): Le financement proposé pourra être revu à la baisse en fonction des exonérations de taxes foncières dont pourrait bénéficier Territoire habitat au titre des travaux sur le handicap.

THEME N°9

Adaptation des logements des locataires en place – Volet handicap

Concernant les personnes handicapées, le dispositif proposé prend en compte les caractéristiques des demandes des personnes handicapées :

- ✓ **nombre de cas limité** : 6 dossiers en 2010
- ✓ **spécificité de chaque cas en fonction de la nature du handicap**
- ✓ **contraintes de l'environnement** : proximité centre de soins, possibilité de déplacement, etc.
- ✓ **complexité des dossiers** : équipements adaptés, nécessitant une compétence affirmée en terme de préconisation et de solutions techniques.

Aussi est-il proposé, au moins pendant une phase transitoire, de poursuivre la procédure actuelle, qui s'appuie sur l'expertise de la Maison Départementale des Personnes Handicapées, et sur les financements spécifiques au handicap et notamment prestation de compensation au handicap et fonds de compensation du handicap.

Dans ce cadre, Territoire habitat continuera à prendre en charge 10% du montant des travaux, sans autre condition que la reconnaissance du handicap.

De plus, Territoire habitat observera une grande vigilance dans sa gestion locative sur toutes les questions soulevées par la perte d'autonomie.

ANNEXE 2

PROJET

*Proposition de convention entre le Conseil
Général, la Communauté d'Agglomération
Belfortaine, la Ville de Belfort et Territoire
habitat sur la prise en compte
du vieillissement et de la perte d'autonomie*

Préambule

Le vieillissement de la population constitue un enjeu pour les acteurs locaux, et, à ce titre, le Conseil Général, la Ville de Belfort, la CAB et Territoire habitat conviennent d'engager un programme d'actions visant à améliorer la qualité de vie des personnes vieillissantes, locataires de Territoire habitat.

De même, ils conviennent d'engager une procédure visant à améliorer les conditions de vie des locataires de Territoire habitat en perte d'autonomie.

Exposé :

1) Territoire habitat et le vieillissement

Le vieillissement de la population apparaît dans le peuplement de Territoire habitat. En effet, la proportion des personnes âgées de plus de 60 ans habitant dans le patrimoine de Territoire habitat représente 18% des occupants, soit plus de 4 300 personnes, et 31% des titulaires de baux, soit 3 300 personnes.

Ce phénomène s'accroît progressivement et –statistiquement- l'âge moyen du titulaire du bail s'élève d'un an à chaque bilan social, de sorte qu'en 2009, l'âge moyen du titulaire du bail est de 51,2 ans.

Le vieillissement de la population constitue un défi pour Territoire habitat qui a lancé un programme d'actions visant répondre aux attentes des personnes âgées, actions s'inscrivant dans une démarche d'amélioration de la qualité du service rendu au locataire, que ce soit en matière de :

- ✦ gestion locative : gestion des attributions et des mutations offrant un parcours résidentiel positif
- ✦ gestion patrimoniale : intégration de la thématique vieillissement et handicap dans la conception et la réalisation des programmes de travaux de construction, réhabilitation et entretien.

Le programme d'actions de Territoire habitat comprend également une action transversale de sensibilisation du personnel, ainsi qu'une professionnalisation des services techniques dans le domaine des travaux liés au vieillissement et au handicap.

2) Le Conseil Général et le vieillissement

Le Conseil Général a dans ses compétences les politiques de solidarité en direction des personnes âgées et des personnes handicapées.

C'est dans ce cadre qu'il a engagé des politiques fortes en faveur de l'accompagnement de la dépendance à domicile et soutient les démarches destinées à améliorer les logements des personnes âgées.

3) La Ville de Belfort

Le CCAS de la Ville de Belfort intervient auprès des personnes âgées, auxquelles il apporte des services dans le cadre de son action générale de prévention et de développement social dans la commune.

4) La CAB

Le Programme Local de l'Habitat 2008-2013 qui met en place et organise la politique de l'habitat de la CAB, compétence de l'agglomération, prévoit dans ses orientations le soutien à la qualité du cadre de vie des habitants et, comporte une action qui, s'appuyant sur le constat de l'augmentation des ménages vieillissants, aide à la réalisation et à l'adaptation des logements en matière d'accessibilité.

En conséquence, **le Conseil Général, la CAB, la Ville de Belfort et Territoire habitat, conviennent** de croiser leurs politiques en engageant une action commune afin d'améliorer le cadre de vie des personnes âgées, par la réalisation de travaux d'adaptation des logements de Territoire habitat.

Public concerné par la politique initiée :

Tous les occupants de Territoire habitat (personne titulaire du bail ou figurant au bail) âgés de 65 ans ou plus, sans autre condition d'ancienneté dans le logement, de ressources ou de localisation, peuvent demander des travaux d'adaptation de leur logement.

Les dossiers des personnes dépendantes de plus de 60 ans et de moins de 65 ans seront étudiés au cas par cas.

Traitement des dossiers :

Territoire habitat assure l'instruction des dossiers, l'établissement des devis et la réalisation des travaux. En cas de dépendance, le Conseil Général met à disposition de Territoire habitat l'appui technique des ergothérapeutes, afin d'établir une préconisation des travaux adaptée à la personne.

Nature des travaux :

Il s'agit de travaux concernant le bâti : douche, volets roulants motorisés, et à l'intérieur du logement, hors équipements. Les travaux réalisés dans les parties communes du patrimoine relèvent de l'action développée par Territoire habitat, et mise en œuvre annuellement.

Financement des travaux :

- Les travaux de prévention, au bénéfice des personnes non dépendantes sont financés par le Conseil Général pour 1/3, par Territoire habitat et par la CAB (ou les communes concernées par les travaux hors CAB).

Une enveloppe annuelle de 210 000 € sera affectée par Territoire habitat, le Conseil Général participant à hauteur de 70 000 €. La CAB sera sollicitée également, du 1/3 des dépenses réalisées sur son territoire.

- Les travaux d'adaptation, destinés aux personnes dépendantes seront financés par le Conseil Général à hauteur de 1/3, par la Ville de Belfort à hauteur du 1/3 si le logement est situé à Belfort, le solde par Territoire habitat.

Si les dépenses sont réalisées sur des communes de la CAB, extérieures à Belfort , les communes seront sollicitées à hauteur du 1/3 des dépenses réalisées.

Une clé de répartition différente est envisagée, pour mieux correspondre à la réalité des dépenses supportées respectivement par la Ville de Belfort et le Conseil Général, à savoir :

- Conseil Général : 50%
- Ville de Belfort : 25% (si logement situé à Belfort)
- Territoire habitat : 25%

L'enveloppe dédiée à ces travaux sera définie ultérieurement.

Un accord préalable des parties sur la nature des travaux et sur leur financement sera sollicité par Territoire habitat avant toute réalisation.

Bilan de l'action :

Territoire habitat s'engage à fournir chaque année au cours du premier trimestre un bilan des actions réalisées l'année précédente dans le cadre de la présente convention aux signataires de la convention, et à proposer le cas échéant la modification du dispositif en vue de son amélioration.

Prise en compte de la perte d'autonomie :

Le logement des personnes handicapées constitue un axe d'intervention du Conseil Général, de la CAB, de la Ville de Belfort et de Territoire habitat.

Les partenaires interviennent, chacun dans leur domaine de compétence, au titre de l'aide légale et de l'aide facultative.

Territoire habitat entend participer à la politique concernant les personnes handicapées :

- ✦ en mettant à disposition les éléments de connaissance de son patrimoine
- ✦ en favorisant les demandes de mutation et les attributions en fonction du handicap
- ✦ en apportant un financement de 10% du montant des travaux réalisés dans le cadre des adaptations des logements, dossiers instruits par la Maison Départementale des Personnes Handicapées, et travaux réalisés par le Pact Arim.

Durée de la convention :

Prise d'effet de la convention : à la date de sa signature.

La convention s'applique jusqu'au 31 décembre 2012.

Elle est ensuite renouvelable annuellement par tacite reconduction.

Dénonciation :

La convention peut être dénoncée par courrier de l'une des parties deux mois avant son échéance.

Fait à Belfort
Le

Le Conseil Général,

La Ville de Belfort,

Le Président,
Yves ACKERMANN

Le Maire,
Etienne BUTZBACH

La Communauté d'Agglomération
Belfortaine,

Territoire habitat,

Le Président,
Etienne BUTZBACH

Le Directeur Général,
Jacques MOUGIN

PROFESSION
BANLIEUE

CENTRE DE RESSOURCES

15, rue Catulienne

93200 Saint-Denis

profession.banlieue@wanadoo.fr

www.professionbanlieue.org

La mission autonomie du CCAS

LE PROGRAMME HABITAT SENIOR

MOTS CLÉSHABITAT, PERSONNES
ÂGÉES

DÉCEMBRE 2009

Belfort, située en région Franche-Comté et chef-lieu du département du Territoire de Belfort, compte 50 863 habitants dont près de 15 % ont plus de 65 ans¹. La population âgée vivant dans le parc social de la ville est relativement pauvre, avec de petits revenus. À Belfort, le CCAS met en œuvre la politique sociale urbaine. La « mission autonomie » en direction des personnes âgées est l'un de ses principaux secteurs d'activité. Elle vise notamment à prodiguer des services de soins et à livrer des repas à domicile.

« Il y a vingt ans, l'encadrement des personnes âgées se faisait 24 heures sur 24 en résidences spécialisées. Les coûts de fonctionnement de ce type de structures étaient très importants. Dans le logement social, le vieillissement des habitants est une préoccupation nouvelle qui commence à être prise en considération. Le réseau social des personnes âgées est mince, elles formulent peu de demande spécifique. Aujourd'hui, le CCAS essaie de trouver des formules à coûts plus raisonnables pour contenter le souhait des personnes de pouvoir rester chez elles et de rompre l'isolement social » explique Jeannine Voisinnet, directrice du CCAS de Belfort. C'est en partant de ce constat que le programme Habitat Senior démarre en 1999.

PREMIÈRE EXPÉRIMENTATION À LA TOUR BÉCHAUD

Habitat Senior est une formule qui allie maintien à domicile des personnes âgées et travail sur la reconstitution du lien social. En 1999, le CCAS, fortement soutenu par la Ville de Belfort, sollicite Territoire Habitat, principal bailleur social de la ville², pour améliorer et adapter le niveau de l'offre d'habitat social, l'accessibilité des immeubles et la valorisation du patrimoine notamment en direction des personnes âgées.

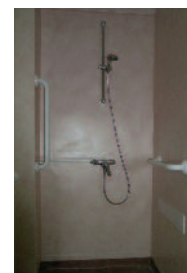
Les services de livraisons et de soins à domicile proposés par le CCAS permettent d'effectuer un premier repérage des besoins dans les quartiers. Durant deux mois, la Caisse régionale d'assurance-maladie (CRAM) réalise une enquête sociale dont les résultats permettent de mieux connaître les besoins des habitants et de cibler les adap-

tations à faire au niveau des logements pour le maintien à domicile. Ces informations, croisées avec les connaissances du CCAS sur les quartiers et les données de Territoire Habitat, ciblent un premier quartier, la Tour Béchaud. Située dans le quartier de la Pépinière, hors ZUS, la Tour Béchaud, immeuble ancien, se compose de 118 logements. Elle concentre beaucoup de personnes âgées aux revenus faibles (de 600 à 900 euros mensuels) qui y vivent dans des logements de petite taille.

Un groupe de travail réunissant le CCAS, la Ville de Belfort, Territoire Habitat et la CRAM présente le projet aux habitants de la Tour Béchaud. Un cahier des charges aborde les questions d'amélioration de l'accessibilité des immeubles, de l'adaptation des logements, de la création des espaces de convivialité et de l'initiation d'actions intergénérationnelles. « *Les travaux d'aménagement individuel étaient gratuits pour les habitants et réalisés en fonction de leurs attentes. De plus, ils n'induisaient pas d'augmentation de loyer* » explique Béatrice Lafitte, directrice adjointe de Territoire Habitat. Le CCAS propose une programmation des travaux et les attentes en termes techniques sont réécrites par un architecte qui joue le rôle d'interface entre Territoire Habitat et le CCAS. « *Il fallait mettre de la matérialisation sur des concepts, sur des services sociaux. Un document de maîtrise d'œuvre est ainsi réalisé et décrit les étapes fondamentales du projet.* »

Les principaux aménagements réalisés concernent l'accessibilité du bâtiment, la mise en place de douches à l'italienne et de barres d'appui, la pose de volets électriques et le déplacement des prises électriques à hauteur des interrupteurs. Des travaux sur les couleurs, par exemple sur les contre-marches, permettent aux usagers un meilleur repérage dans l'espace.

Au départ, ce projet a suscité beaucoup de peurs et de craintes pour les habitants qui avaient des réticences à l'amélioration de leur environnement. « *Peu d'adhésion, beaucoup d'obstacles, le passage à l'acte a été compliqué. Les gens avaient peur de tout, peur des travaux, peur de laisser venir les gens dans leur appartement. Pour conjurer cela, les interventions ont dû se faire petit à petit, sinon le projet aurait été un échec. L'effet boule de neige a beaucoup joué. Une fois les travaux réalisés chez certains, les autres ont été incités à en formuler la demande* » poursuit Béatrice Lafitte.



Amélioration de l'accessibilité – À gauche : Ascenseur accessible aux personnes en fauteuil roulant. À droite : Douche à l'italienne avec barres d'appui – Source : Territoire et Habitat.

L'ESPACE HABITAT SENIOR, UN LIEU DE CONVIVIALITÉ

En parallèle, au rez-de-chaussée de la Tour Béchaud, quatre anciens logements sont loués à Territoire Habitat et sont regroupés pour créer un espace de convivialité où une grande salle et un coin cuisine sont aménagés. Il est ouvert aux habitants de l'immeuble tous les après-midi de 14 heures à 17 h 30. Son accès est conditionné par une cotisation mensuelle de 15 euros. De nombreuses animations y sont coordonnées par le CCAS qui met à disposition une assistante de vie. L'espace commun est un lieu convivial, chaleureux, un lieu de rencontre où des activités sont organisées : jeux, tricot, lecture, poésie, ateliers d'équilibre et gymnastique douce. Le coin cuisine permet de préparer un petit goûter ou une soupe, un repas partagé le soir avant de rentrer chez soi. « *Toutes les occasions sont bonnes pour organiser des activités : le Carnaval, la Saint-Nicolas etc. Les après-midi sont ponctués de débats, d'un goûter et parfois d'échanges intergénérationnels avec la crèche, la halte-garderie et l'école maternelle* » relate Denise Gashny, assistante de vie du CCAS. « *Beaucoup de participants sont des femmes seules. Ces après-midi sont l'occasion pour elles de rencontrer les voisines, d'échanger, mais aussi de prendre soin d'elles pour sortir, de se présenter devant les autres. Il est important de rompre l'isolement, quitte à les forcer un peu à faire acte de présence.* »

La Tour Béchaud – 23 logements réhabilités et la création d'un espace de convivialité

Coût de l'opération : 447 000 euros. Cette somme couvre les travaux d'investissement et les coûts de fonctionnement. L'espace convivialité occupe la place de quatre logements dont le loyer est payé à Territoire Habitat. Son coût de fonctionnement est d'environ 45 000 euros annuels.

Partenaires techniques et financiers : la Ville de Belfort, le CCAS, Territoire Habitat, la CRAM, le Conseil général, la Région et le Fonds européen de développement régional (FEDER).

Pour cette première opération, trois ans ont été nécessaires, de l'enquête jusqu'à la fin des travaux.

L'espace commun de la Tour Béchaud est également ouvert aux habitants du quartier, mais peu de liens existent pour le moment avec les structures sociales environnantes. L'espace de convivialité est quelque peu renfermé sur lui-même, les usagers sont peu participatifs, plutôt consommateurs d'animations. *« Pour l'équipe du CCAS et de Territoire Habitat, le succès de cette première opération Habitat Senior est mitigé, car les usagers sont surtout des 'consommateurs', complète Gérard Simon, conseiller municipal délégué aux aînés et à la santé de la ville, ce qui est loin d'être le cas pour l'opération suivante, à la Tour Madrid. »*



Salle commune à Béchaud



Cuisine à Tour Madrid

Espaces convivialité de Tour Béchaud et de Tour Madrid

Source : Territoire et Habitat

LA TOUR MADRID, SECONDE EXPÉRIMENTATION DU PROGRAMME

Forts de cette première expérience, la ville de Belfort, Territoire Habitat et le CCAS décident, en 2002, de dupliquer le programme Habitat Senior à la Tour Madrid. Les taux de population d'origine étrangère et la mixité d'âge des habitants y sont importants. La réhabilitation complète de l'immeuble de 152 logements, situé en ZUS dans le quartier Les Résidences, se déroule dans le cadre du programme de l'Agence nationale du renouvellement urbain (ANRU). Sur les 152 logements réhabilités, 53 auront des adaptations spécifiques pour les personnes âgées.

Le repérage préalable du CCAS permet de constituer un groupe de travail avec des habitants âgés de 70 à 75 ans et autonomes, en respectant au mieux la mixité homme/femme. *« Grâce au précédent de la Tour Béchaud, l'appropriation du projet par les habitants a été plus simple et, surtout, un groupe d'habitants très motivés a très vite compris l'intérêt du projet et s'est investi fortement en le portant collectivement »* analyse Béatrice Lafitte.

Rapidement, une association de locataires est créée, « La Madrilène ». Le projet est de ce fait participatif, les habitants se concertant régulièrement pour définir leurs

besoins, les adaptations à apporter, la mise en place de l'espace commun.

Réalisés dans les mêmes conditions que précédemment, les travaux dans les logements sont faits à la demande, sans augmentation de loyer, en offrant une grande flexibilité dans le choix des équipements.

« La Madrilène » gère l'espace Habitat Senior en proposant des activités similaires à celles de l'espace de la Tour Béchaud et complémentaires à celles existant dans le quartier. Les adhérents de l'association programment les animations et accueillent les usagers. En moyenne, 25 personnes se retrouvent tous les jours, en fonction des activités. À ce jour, l'association compte 60 adhérents qui cotisent à hauteur de 10 euros par an ; l'accès est réservé aux habitants du quartier. Le CCAS quant à lui participe financièrement aux frais de fonctionnement de l'espace et vient en appui logistique.

Des liens forts se sont créés entre La Madrilène, le CCAS et le centre de loisirs, qui permettent des synergies intéressantes. Le partenariat noué avec le centre de loisirs a permis par exemple de monter des actions communes autour du Carnaval et d'échanger des savoir-faire entre personnes âgées et jeunes enfants. La volonté est de développer ces actions avec des adolescents, des jeunes adultes, pour impulser des moments de rencontre. *« Dans le quartier, l'association mobilise, elle est en pleine croissance et, globalement, les personnes âgées sont très satisfaites de ces dispositifs qui brisent l'isolement social et permettent des rencontres intergénérationnelles »* explique Jeannine Voisin.

La Tour Madrid - 54 logements adaptés

Coût de l'opération : 650 000 euros d'investissement.

Soutien de l'ANRU à hauteur de 25 %.

Coûts de fonctionnement : environ 20 000 euros annuels.

La Madrilène reçoit également un financement de la Mutuelle sociale agricole.

« L'aménagement des appartements permet le maintien à domicile, car en moyenne, les personnes restent chez elles jusqu'à 85 ans. Parallèlement à l'adaptation des appartements, les lieux de convivialité offrent la possibilité aux habitants de participer à différentes activités. Sous prétexte de leur cercle familial, les personnes âgées n'ont pas vraiment conscience de l'importance du réseau social. Pourtant, ce dernier est primordial, tout autant que le rôle du gardien d'immeuble ou des voisins, qui peuvent également signaler des difficultés » complète Béatrice Lafitte.

Une troisième expérience d'Habitat Senior est en cours d'élaboration dans les quartiers nord de Belfort, rue de

Giromagny. Elle concerne 60 logements, essentiellement des T2, et une population composée de personnes âgées ou de jeunes couples avec de petits revenus. Pour le moment, les retours de terrain de l'investissement des habitants sont positifs. « *Il s'agit d'une condition essentielle au bon déroulement d'une opération. Quand les habitants s'emparent du programme Habitat Senior comme pour La Madrilène, le projet est dynamisé. Il est nécessaire que ces bases soient posées dès le départ* » conclut Gérard Simon.



NOTES

1. INSEE, 2006.

2. Territoire Habitat dispose d'un parc de 10 000 logements sociaux répartis dans 33 communes du département.

Contact

Entretien réalisé par Caroline Dulau
le 8 décembre 2009 avec :

Béatrice Lafitte, directrice générale adjointe de
Territoire Habitat

Jeannine Voisinnet, directrice du CCAS de Belfort

Gérard Simon, conseiller municipal délégué aux
aînés et à la santé, ville de Belfort

Conception maquette : Claire Péraro
Mise en page : Cécile Fleureau

Territoire Habitat
44 bis, rue Parant – BP 189
90004 Belfort
Tél. : 03 84 36 70 23

b.lafitte@th90.fr

CCAS de la ville de Belfort
I, faubourg des Ancêtres
90000 Belfort
Tél. : 03 84 54 56 56

jvoisinnet@mairie-belfort.fr
gsimon@chbm.fr