



## NOTRE STRATÉGIE SENIORS EN QUELQUES POINTS

**Orne Habitat**

42, Rue du Général Fromentin - BP 76 - 61003 Alençon - Cedex 3

02 33 31 45 45 - [contact@orne-habitat.com](mailto:contact@orne-habitat.com)

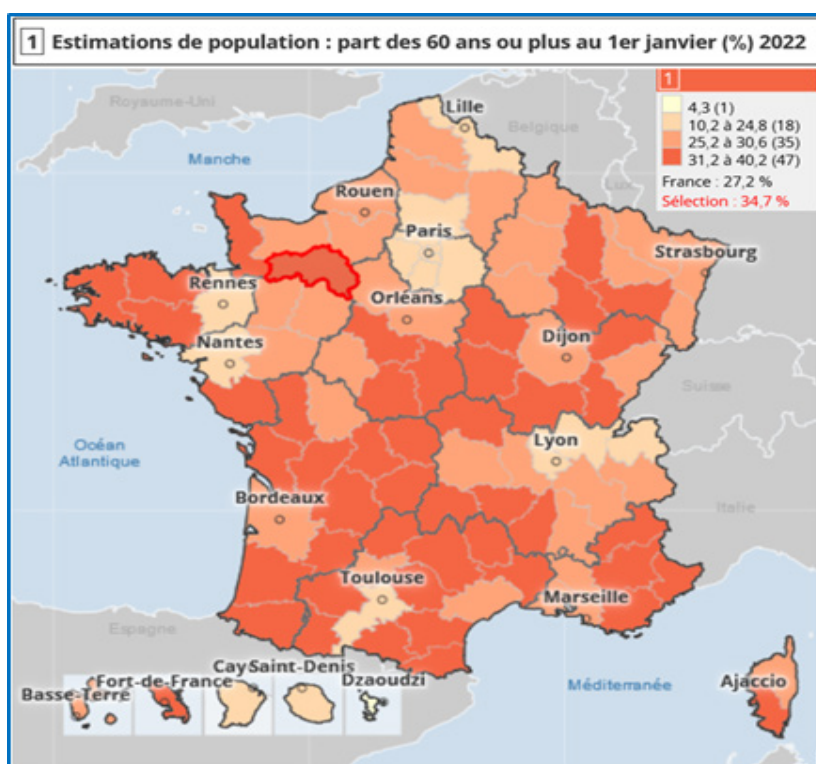
[www.orne-habitat.com](http://www.orne-habitat.com)

## Pour répondre au vieillissement accéléré du territoire ornois...

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les 60 ans et plus représentaient 31,6 % (dont 12,4 % de 75 ans et plus), soit 6,4 points de plus qu'au niveau national. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, ils représentent **34,7 %** alors que ce taux est de 27,2 % pour la France.

Une demande des seniors qui souhaitent un logement adapté sans forcément intégrer une structure spécialisée\*.

**L'orientation n°1 du Schéma départemental pour l'autonomie 2017-2021 vise à favoriser des actions en direction de l'accompagnement et du maintien à domicile.**



## ... Orne Habitat a choisi le label HSS®.

L'objectif est de favoriser le bien vieillir à domicile de personnes âgées autonomes vivant dans le parc social :

- le logement se situe dans une **résidence accessible et proche des commerces et services**,
- il fait l'objet **d'aménagements pour le confort et la sécurité** du senior lui permettant de se maintenir à domicile le plus longtemps possible,
- des **services de proximité** contribuent à un quotidien bien entouré.

\* Voir le rapport « Grand âge et autonomie » de Dominique Libault remis à la Ministre des Solidarités et de la Santé le 28/03/2019

**HABITAT SENIOR SERVICES®** est un label et une marque déposée, propriété de DELPHIS qui a été créée en 2005, et est reconnue par les Ministères de la Santé et du Logement.

Aujourd'hui 40 bailleurs sont engagés dans la démarche dont 19 labellisés.

# 1. Etre labellisé, un gage de qualité pour les seniors



DELPHIS  
HABITAT & INNOVATION

- Une organisation dédiée avec un **comité de pilotage** et un pilote (Loïc Alloy, Directeur de la Qualité, Sécurité et Environnement), 10 coordinateurs et 10 référents dont les missions sont clairement définies,
- Des personnels formés,
- Des **procédures** pour tous les aspects de la gestion,
- Des indicateurs de suivi,
- Une **mesure régulière** de la satisfaction des locataires seniors, les résultats doivent servir à la définition de plans d'actions visant à une amélioration continue,
- Des audits pour évaluer la démarche sur le long terme.

## Les audits

Le premier **audit d'attribution** de la labellisation à l'organisme est réalisé par un organisme certificateur (AFNOR) et est renouvelé par la suite tous les trois ans. Pour s'assurer que la mise en œuvre du label HSS® réponde aux objectifs et exigences de la politique définie, Orne Habitat a fait le choix de réaliser les audits intermédiaires en interne par la référente qualité.

- Audit de labellisation : mai 2019 avec mention « confirmé »,
- Audit de renouvellement : mai 2022 avec mention « confirmé »,
- Audit de suivi et croisé avec Sarthe Habitat : 17 et 18 octobre 2023,
- Audit de renouvellement : mai 2025.

### AFNOR :

L'Association Française de Normalisation est l'organisation française qui représente la France auprès de l'Organisation internationale de normalisation et du Comité européen de normalisation.

## 2. Développer l'offre HSS®

### Les critères d'intervention d'Orne Habitat

→ **Les communes retenues** : avec commerces, services et transports.

→ **Les résidences** :

- Une note Environnement de Services (EDS) > 50 et faisabilité technique,
- Mixité générationnelle : au niveau de la résidence, exceptionnellement, dans les 200 m de la résidence si 100 % de logements HSS® (pour des raisons de localisation par exemple).

→ **Les logements** :

- Typologie : T1, T2 et T3 + T4 dont la surface habitable est inférieure ou égale à 65 m<sup>2</sup>,
- Individuels : correspondant aux typologies définies,
- Immeubles **sans** ascenseur : en RDC et 1<sup>er</sup> étage, y compris en Quartier Prioritaire de la Ville,
- Immeubles **avec** ascenseur : 2 ascenseurs : tous les étages, 1 ascenseur : jusqu'au 6<sup>ème</sup> (limite pour les services de secours).

→ Ainsi, au 31/12/2022, **3 355 logements seraient labellisables**, soit 29 % du parc.

### Les objectifs

#### 80 logements labellisés par an répartis sur le territoire

Essentiellement par adaptation de l'ancien (réhabilitation, adaptation « pro-active », c'est-à-dire à notre initiative, et adaptation à la demande) .

**Pour les atteindre :**

- Un budget dédié avec un financement notamment via le dégrèvement de TFPB,
- Qui permet la gratuité pour le senior,
- La définition d'un « Pack HSS® » pour répondre aux exigences du cahier des charges techniques (un objectif de cotation de 77 % minimum, notamment pour le collectif ancien).

EDS = Environnement De Service.

Le label HSS® exige que l'environnement de service offre aux locataires des logements labellisés un minimum de services et de commerces à proximité du logement.

Adaptation pro-active : il s'agit d'une adaptation réalisée à notre initiative, sans attendre de demande du locataire.

TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

### 3. Une politique active d'attribution en direction des seniors de 65 et plus

**Le public cible** : les seniors de 65 ans et plus; ils représentaient 33,7 % lors de l'OPS 2022.



#### Les principes retenus en matière d'attribution

→ Dans l'attribution des logements HSS®, la priorité est donnée aux demandes de mutation des seniors, locataires d'Orne Habitat notamment.

→ En cas de refus d'une demande d'adaptation d'un locataire senior, proposition systématique de faire une demande de mutation (vers un logement HSS® ou tout autre logement pouvant répondre à la situation du senior).

#### Les objectifs :

- **70 % d'occupation** par des seniors de 65 ans et plus (titulaire ou co-titulaire du bail),
- **70 % d'attribution** en faveur des seniors de 65 ans et plus, également.

#### Pour les atteindre :

- Des actions de communication et de la publicité pour faire connaître le produit,
- Le développement des partenariats.

## 4. Les engagements de services d'Orne Habitat

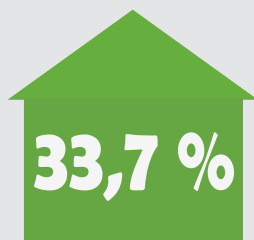
L'ensemble des engagements de services du bailleur sont mis en œuvre (ou programmés) par Orne Habitat sur l'ensemble du patrimoine labellisé (suivant le cahier des charges services du label HSS® - référentiel 2020).



\* Engagement en attente de l'enquête réalisée auprès des locataires.

Orne Habitat développe actuellement des **partenariats** avec le Conseil départemental de l'Orne, les collectivités et les associations d'aide à domicile pour améliorer le quotidien des seniors en complément de ses engagements de service.





la part des **65 ans et plus**  
dans le parc d'**Orne Habitat**

**3 355**

logements labellisables dans  
le parc de l'Office mais  
seulement

**2 424**

pourront être labellisés car  
occupés à 60 % par des seniors  
de 65 ans et plus



**252**

résidences  
ayant un EDS  
favorable

**50 %**

communes  
retenues  
pour HSS®

**8 000 €**

coût moyen estimé  
pour une adaptation HSS®

**343**

Logements  
labellisés au 31/12/2022  
avec un taux d'occupation par  
des 65 ans et + de

**87,8 %**



**118**

salariés formés  
à HSS® au 01/04/2023



EDS = Environnement De  
Service.

*Le label HSS® exige  
que l'environnement  
de service offre aux  
locataires des logements  
labellisés un minimum de  
services et de commerces  
à proximité du logement.*



Le Mêle-sur-Sarthe



Juvigny Val d'Andaine



L'Aigle



Alençon



Association Unis-Cité Flers



Argentan

## Orne Habitat

42, Rue du Général Fromentin - BP 76 - 61003 Alençon - Cedex 3  
02 33 31 45 45 - [contact@orne-habitat.com](mailto:contact@orne-habitat.com)  
[www.orne-habitat.com](http://www.orne-habitat.com)