ORNE HABITAT

Votre solution logement

Notre stratégie seniors en quelques points

42, rue du Général Fromentin ■ 61000 ALENÇON ■ 02 33 31 45 45

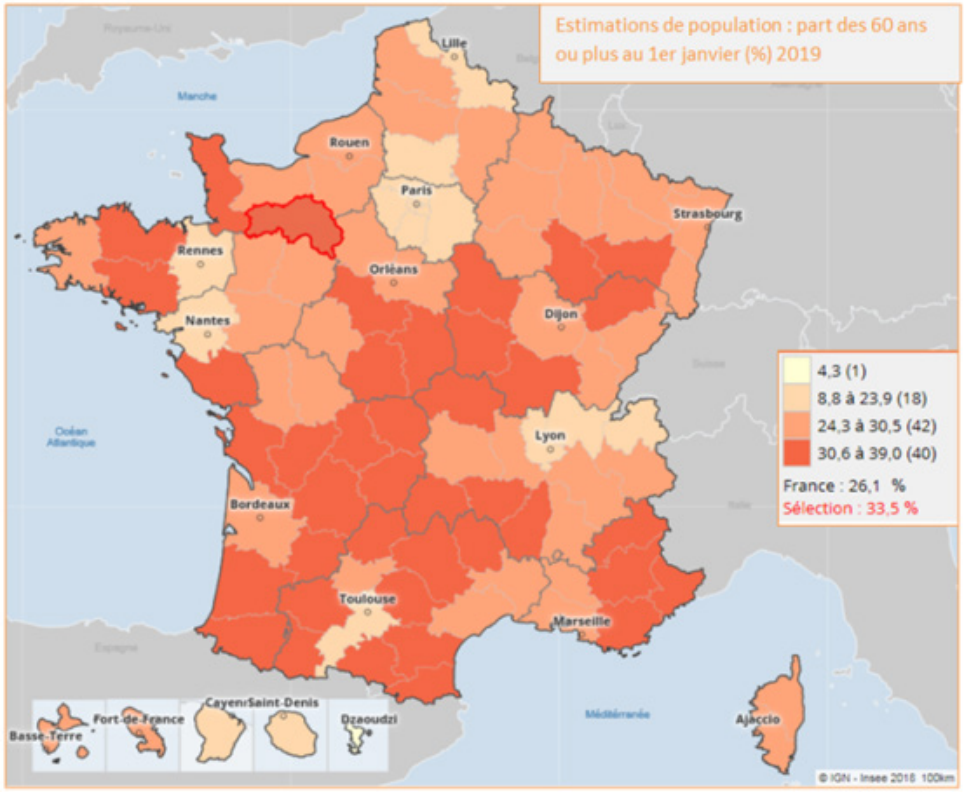
crc@orne-habitat.com ■ **www.orne-habitat.com**

Pour répondre au vieillissement accéléré du territoire ornais…

Au 1er janvier 2016, les 60 ans et plus représentaient 31,6 % (dont 12,4 % de 75 ans et plus) de la population ornaise, soit 5,1 points de plus qu'au niveau national, au 1er janvier 2019, ils représentent 33,5 %.

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®

OBJECTIF : 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 D. 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 engagés dans la démarche dont 16 labellisés.

ORNE HABITAT
Votre solution logement

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

Habitat Senior Services®

LABELLISÉ 2019

Audit réalisé par l'AFNOR, organisme certificateur indépendant. Obtenu avec la mention « Confirmée ».

DELPHIS HABITAT & INNOVATION

- Une organisation dédiée avec un **comité de pilotage** et un pilote (C. Soulard, DGA), 9 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 suivis,
- 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.

DGA :
Directeur Général Adjoint

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 missionner le **contrôleur interne et de gestion** pour réaliser les audits intermédiaires : audit de suivi annuel obligatoire et audit blanc.

- Audit blanc : mars 2019
- Audit de labellisation : mai 2019
- Audits de suivi annuels : mai 2020 et mai 2021
- Audit de renouvellement : mai 2022

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.

A l'issue de l'audit de certification conduit par l'AFNOR les 22 et 23 mai 2019 et de la comission de labellisation du **12 juin 2019**, ORNE HABITAT **a obtenu la labellisation HABITAT SENIOR SERVICES® avec la mention «Confirmée».**

Le diplôme a été remis à ORNE HABITAT le mercredi 26 juin 2019 à Alençon, à l'occasion d'un évènement dédié aux seniors du secteur d'Alençon, en présence de l'ensemble du personnel impliqué dans cette démarche qualité.

ORNE HABITAT
Votre solution logement

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 et la faisabilité technique.
- Mixité générationnelle. Principe : 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 et inférieure ou égale à 65 m²**.
- Individuels : correspondant aux typologies définies.
- Immeubles **sans** ascenseur : en RDC et 1er étage, y compris en Quartier Prioritaire de la Ville.
- Immeubles **avec** ascenseur : 2 ascenseurs : tous les étages, 1 ascenseur : jusqu'au 6ème (limite pour les services de secours).

Ainsi, **3 266 logements seraient labellisables**, soit 29 % du parc.

Les objectifs

80 logements labellisés /an répartis sur le territoire

Essentiellement par adaptation de l'ancien (réhabilitation, adaptation dite « pro-active » 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.

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 commerce 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

OPS = Occupation du Parc Social

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 27 % lors de l'OPS 2016.

Les principes retenus en matiere 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.

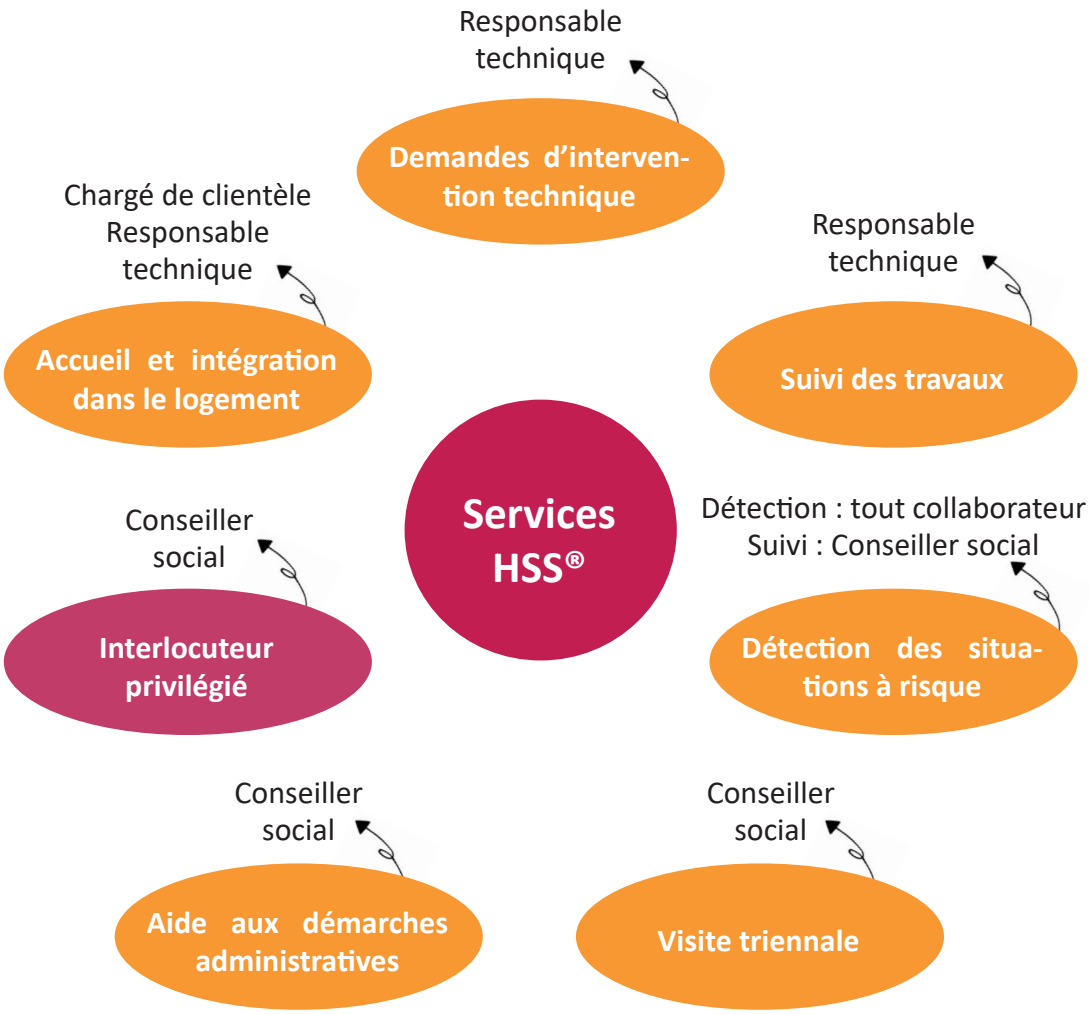
Pour les atteindre

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

ORNE HABITAT
Votre solution logement

4. Les engagements de services de l'Office : 100 % du Cahier des charges HSS®

L'ensemble des engagements de services du bailleur sont mis en œuvre (ou programmés) par ORNE HABITAT sur l'ensemble du patrimoine labellisé (soit une cotation de 100 % sur le cahier des charges services du label HSS®).



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.

HABITAT SENIOR SERVICES® en chiffres au 15 avril 2019

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 commerce à proximité du logement.

27 %

LA PART DE 65 ANS ET + DANS LE PARC D'ORNE HABITAT

3 266

LOGEMENTS LABELLISABLES DANS LE PARC DE L'OFFICE

246

RÉSIDENCES AYANT UN EDS FAVORABLE

53 %

COMMUNES RETENUES POUR HSS®

7 000 €

COÛT MOYEN ESTIMÉ POUR UNE ADAPTATION HSS®

103

SALARIÉS FORMÉS À HSS®

89

LOGEMENTS LABELLISÉS EN 2018 AVEC UN TAUX D'OCCUPATION PAR DES 65 ANS ET + DE

79,78 %

ORNE HABITAT
Votre solution logement

Les autres réalisations d'ORNE HABITAT en faveur des seniors

ORNE HABITAT, premier bailleur social de l'Orne, a pour vocation d'offrir un logement de qualité à ses locataires, et ce, tout au long de leur vie.

L'adaptation des logements existants (hors HSS®)

Dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine, depuis plusieurs années déjà, l'Office a pour objectif d'**équiper progressivement d'ascenseurs** les principaux sites avec une population vieillissante et à mobilité réduite.
Par ailleurs, ORNE HABITAT répond favorablement à la majorité des demandes de ses locataires pour **adapter leur logement** en termes d'accessibilité, même si les logements ne sont pas labellisables. En 2018, 386 dossiers de personnes âgées ou handicapées ont été traités dont 235 dossiers de WC changés ou de baignoires transformées en douches, 22 logements équipés de volets électriques et 85 dossiers pour d'autres **travaux d'accessibilité** (rampes etc.).

La construction neuve dédiée, quelques exemples

En 2013, l'Office a construit un **nouvel EHPAD** pour la Communauté Urbaine d'Alençon. Ce projet a permis de transférer le site Charles Aveline qui était abrité dans des locaux très vétustes, vers un centre moderne, adapté aux besoins des résidents et du personnel soignant.

En 2014, **7 maisons rattachées à l'EHPAD** d'Ecouché ont été construites. Directement louées par le biais de l'EHPAD, leurs locataires bénéficient ainsi de services complémentaires adaptés. En effet, ils peuvent disposer de certains services de l'EHPAD dont ils dépendent, tels que les animations, les repas ou la blanchisserie entre autres. Par ailleurs, ces maisons de plain-pied sont équipées de systèmes de vigilance. Ce dispositif de sécurité, relié au bureau des infirmières de l'EHPAD, permet de réduire les risques encourus par des personnes âgées isolées.

En 2015, **4 maisons entièrement adaptées dont deux domitisées** ont été livrées au Mêle-sur-Sarthe. Ces T3, de plain-pied, sont destinés à des seniors autonomes. Ils sont équipés de domotique, des automatisations prévues pour simplifier leur quotidien : centralisation de l'éclairage, du chauffage et des volets roulants, mobilier à hauteur variable et éclairage avec détecteur de présence entre autres.

Ces travaux sont entièrement financés par un dispositif de dégrèvement de Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties (TFPB) qui encourage ainsi l'adaptation du parc de logement sur le territoire.

Pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes, ORNE HABITAT travaille avec les collectivités pour construire des logements ou hébergements neufs.

L'Office est, à ce titre, partenaire de l'Association Techsap Ouest afin de soutenir et d'encourager les **innovations** permettant de reculer la perte d'autonomie (ci-desous)

ORNE HABITAT
Votre solution logement

Pour mieux nous connaître...

ORNE HABITAT est l'Office Public de l'Habitat de l'Orne. Présent dans 114 communes (Orne, Eure et Nord de la Sarthe), il est le premier bailleur du département. Son rôle est d'être à l'écoute des collectivités et des habitants pour offrir au plus grand nombre des services et des logements de qualité, adaptés à leurs besoins dans toutes les étapes de leur vie.

19 901

PERSONNES LOGÉES

DONT

60 %

PERÇOIVENT L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

11 753

ÉQUIVALENT LOGEMENTS

27 %

LOGEMENTS INDIVIDUELS

73 %

LOGEMENTS COLLECTIFS

5 AGENCES

&

3 POINTS D'ACCUEIL

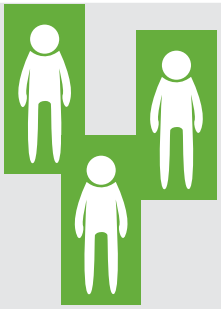
529 €

DÉPENSES D'ENTRETIEN PAR LOGEMENT

&

595

LOGEMENTS EN COURS DE RÉHABILITATION



165

COLLABORATEURS DONT 80 EN AGENCE

4 366

INTERVENTIONS TECHNIQUES DE LA RÉGIE

Chiffres 2018

ORNE HABITAT
Votre solution logement

Notre projet d'entreprise 2016 - 2021

API 21's

Audace • Performance • Innovation > Satisfaction

Rédaction : Catherine SOULARD, Directeur Général Adjoint et Pilote HSS®
Mise en page : Service communication ORNE HABITAT
© ORNE HABITAT - Version du 21 juin 2019

02 33 31 45 45 ■ crc@orne-habitat.com

www.orne-habitat.com

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux et téléchargez nos applications mobiles !

Linked in

YouTube

DISPONIBLE SUR App Store

DISPONIBLE SUR Google Play