Annexe 5 a

Rencontre avec PLURIAL NOVILLA le 24 03 2025

Pour Plurial : Mme ABADATI tél 03 26 53 25 48

Pour la CFDT : Marie Claude Quantin, Jean Yves Romedenne, Jean Croyet, Véronique Fabre

Prise de notes : Jean Yves R.

Le logement social est conçu sur la solidarité. Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements PLAI, PLUS, PLS et PLI. En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

Le dossier de demande de logement peut être adressé sur papier ou réalisé en ligne. A la reception de la demande un numéro unique est attribué qui permet d'appeler n'importe quels bailleurs sociaux.

Avec la paupérisation des retraités, la demande est devenue de type 2 plutôt que type 3 auparavant. Les seules aides attribuées sont celles de la CAF. Autre difficulté, pas d'aide au déménagement

La communication est d'ordre générale, tous âges et plus spécifiques quant à la politique Sénior + - un GUIDE SENIOR est édité par Plurial pour utilisation en interne.

TRAVAIL AUTOUR DU MAINTIEN A DOMICILE.

Anticiper le vieillissement, « où je serais dans 10 ans », les séniors de + 75 ans doivent prendre en compte une perte de mobilité.

Réponses techniques

Dès la construction : Niveau 1 douche, N 2 pas plus de quatre marches jusqu'à l'entrée du logement + douche, N 3 accessibilité en fauteuil roulant.

Réadaptation des bâtis des années 60 à condition d'être bien situé avec à proximité services, commerce… Possibilité d'intégrer un ascenseur, rampe d'accès pour personnes à mobilité réduites, pack sanitaire avec douche…

En parallèle, Plurial Novilla accède aux demandes d'adaptation au cas par cas. 550 sont traités tous les ans. Pour les plus de 70 ans avec certificat médical et pour les moins de 70 ans, il faut le certificat médical et le passage d'un ergothérapeute pour une prise en compte d'un vieillissement prématuré.

Réponses en termes de services

Pour les séniors de + 65 ans des petites demandes d'intervention peuvent être assurées par Plurial pour remplacer des joints douche évier, mécanisme de chasse d'eau, nettoyage des VMC…

RETRAITES CFDT 51

En revanche une intervention plus importante comme changer le cordon d'un volet roulant reste à la charge du locataire (aux alentours de 60 euros), tout comme la demande de motorisation des volets roulants (environ 1500 euros).

La téléassistance avec Présence verte a été négociée à un prix compétitif 19.90 € / mois.

Partenariats

Les plus importants :

Avec les CLIC pour permettre de déclencher des droits (comme les aides auprès de l'ADMR…)

Avec les services d'hygiène de la ville qui peuvent intervenir pour aider à garder le logement propre

Avec « ENVIE AUTONOMIE », pour obtenir du matériel médical recyclé.

Plurial novilla commence la démarche « ALLER VERS » pour détecter les situations à risques et l'analyses des données qui peuvent remonter par divers intervenants : assistantes sociales, aidants, aides à domiciles, enfants, pompiers, police…

Cette démarche commence auprès des locataires les plus âgés et cela ne peut pas être imposé, cela ne peut se faire que sous la forme d'une visite de convivialité

Les situations complexes liées à la maladie peuvent être prise en charge par le DAC (dispositif d'appui à la coordination) : par exemple problème de nutrition lié à la perte de mobilité.

Mme ABADATI évoque une vraie difficulté de partenariat avec les aidants, parfois par déni de la situation réelle ou souvent par peur d'être jugé.

Elle constate de plus en plus de problèmes liés au vieillissement des locataires par manque d'anticipation (le temps n'est pas le même pour le locataire qui demande dans l'urgence et pour le bailleur qui ne peut apporter de solution que dans un temps plus long : 3 mois à un an).

Elle évoque la question du manque de mobilité des logements trop grands vers des logements plus petits, des pavillons vers des appartements plus adaptés en avançant une explication par un repli sur soi dans notre société (et notamment en vieillissant) qui fait qu'on ne se sent guère solidaire. Là encore il faudrait anticiper en faisant des demandes de mutation (on remplit une demande très précise concernant les critères souhaités auprès de son bailleur mais on peut en même temps avertir les autres bailleurs sociaux de la demande de mutation pour augmenter ses chances)

A noter que cette demande de mutation peut viser un appartement plus petit ou mieux adapté mais aussi des réalisations destinées aux séniors, mix entre logement autonomes et EHPAD.

Les réalisations destinées aux séniors, un mix entre logements autonomes et EHPAD.

Meilleur conseil ANTICIPER, ne pas attendre pour se projeter, la mutation demande un temps long.

RETRAITES CFDT 51

Logement intelligent avec des aides au quotidien, chemin lumineux, coupure automatique four, plaque électrique en cas de débordement ou d'oubli de la cuisson, fermeture du robinet en cas de détection d'eau au sol, oubli de fermeture de fenêtre en quittant l'appartement,

Accès aux enfants à la caméra de porte pour détecter le départ d'un parent Alzheimer, vérifier si la personne prend bien ses repas, ses médicaments.

Un logement connecté permet aux séniors d'être en sécurité.

La société SOLINNOV (groupe URMET) a développé une assistance électronique aux locataires, grâce à des capteurs d'activité qui détectent les mouvements et les ruptures dans les habitudes de vie du résident. En cas d'anomalie, une alerte est envoyée sur sa tablette ou smartphone. En l'absence de réponse, le référent désigné est immédiatement prévenu puis, si le référent ne répond pas, les pompiers.

Cette assistance est ouverte aux particuliers

Habitat inclusif

La base : Une salle de convivialité et si éligible, en salle commune, l'intervention d'une animatrice + une permanence physique sur 1 jour / semaine financé par le Département et la Caisse nationale de solidarité pour l'Autonomie.

Types d'habitat inclusifs réalisés par Plurial Novilia

Champaubert à Tinqueux gérée par Age et vie - Maison partagées pour 8 personnes âgées avec auxiliaires de vie sur place 7j/7. Moyenne d'âge 88 ans.

La Haubette à Tinqueux 11 pavillons locatifs équipées de douche italienne, barre de relevage, volets électriques…

Sillery 7 pavillons de Type 2 et 3 équipés

Résidence Alain Lescouet à St Brice Courcelles, immeuble de 55 logements, équipements spécifiques douche, barre volets.1 salle de convivialité, 1 terrasse commune 1 gardien d'immeuble, 1 véhicule en autopartage pour permettre aux séniors de la résidence de rester mobile.

Rue Chapark à Bezannes résidence Domitys connectée haut de gamme

A Chigny les Roses résidence ARFO

Les argonautes – 6 lots de 3 appartements indépendants sécurisés bien séparés, comprenant 1 ou 2 chambres, une cuisine ouverte sur un salon/salle à manger et une salle de douche équipée de barres de maintien. Ils peuvent accueillir 1 personne seule autonome ou un couple, et sont adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR). Solution Solinnov intégrée. Espace de convivialité pour favoriser le lien social. - animation les après-midis et buanderie collective. Un loyer maitrisé à partir de 630 €, moins cher qu'en ARFO, comprenant chauffage, électricité, eau froide et chaude, assurance. Charges générales comprises gardien, nettoyage et ascenseur. Personnes de tous horizons, pas seulement du quartier, difficulté la hauteur 8^{e} et 11^{e} étages.

Plurial nous propose de visiter un de ces lieux.

RETRAITES CFDT 51

Annexe 5 b

Compte rendu Rencontre de REIMS HABITAT, le 11 avril 2025

Carole Perin, direction client et marketing, locataire en place

Alban Strozykowski, direction développement social, relation avec les associations maisons de quartiers, mairie, lien social, bien vivre ensemble, accompagnement des locataires en difficulté (consommation excessive d'eau, Plan de relogement...)

Chloé Champenois, direction commerciale, vente location professionnelle

CFDT : Dominique Monnier, Marie Jo Bausseron, Jean Yves Romedenne

Reims Habitat office public a le patrimoine le plus ancien, 12 000 logements, 92 % du patrimoine sur Reims, habitat collectif à 95 %, occupés à 30 % par les séniors…70% de personnes bénéficient d'un logement social.

- Reims Habitat travaille à la réhabilitation de son patrimoine sur les quartiers Pommery, Orgeval, Croix Rouge … et aussi sur l'isolation thermiques des bâtiments.
- Reims Habitat travaille aussi l'accessibilité depuis la rue et pour l'adaptation des logements sur présentation d'un certificat médical. Dans l'ancien il faut travailler en milieu occupé.

Dans le neuf la loi prévoit l'accessibilité dès la construction pour les personnes à mobilité réduite avec l'accès aux bâtiments dès la porte d'entrée, les espaces intérieurs de circulation en fauteuil, douches, …

Dans l'ancien, beaucoup de demandes de la part des seniors pour rester chez eux.

Sur certificat médical Reims habitat est capable d'adapter les logements et travaille avec un ergothérapeute. De la pose de barres de soutien jusqu'à la réfection complète de la salle de bain, avec douche italienne, siège adapté. Réfection de 110/120 salles de bain/an, ce qui peut paraitre peu par rapport aux 12 000 logements mais déjà conséquent pour le bailleur.

Certains logements ne le permettent pas, 4ème sans ascenseur, espace restreint pour la circulation d'un fauteuil… alors **Reims Habitat peut proposer une mutation vers un autre logement plus adapté** et plus confortable. Le prix de location proposé peut être plus élevé mais il faut prendre en compte toutes les charges car les appartements sont souvent mieux adaptés à la situation du demandeur et surtout isolés du froid, du bruit…

- Reims Habitat travaille une relation de confiance avec ses locataires pour anticiper un éventuel déménagement.

Reims Habitat regarde la situation des locataires tous les 3 ans. Principe de réalité, ils ne peuvent proposer que du logement abordable en loyer, il regarde le reste à vivre.

Aux séniors de plus de 70 ans y habitant depuis plus de 20 ans, pour les remercier de leur fidélité il propose de leur refaire une pièce.

RETRAITES CFDT 51

Reims habitat vend une partie de ses logements, le prix de vente peut être réduit de 1 % par année d'occupation dans la limite de 15 ans.

Logements intermédiaires :

Des personnes âgées venant du privé demandent à venir dans des logements neufs mieux agencés pour se rapprocher des enfants, de la ville pour créer du lien social. Ils veulent une situation proche du centre-ville à cause de la proximité des services, de la vie culturelle. Ils ont besoin d'appartement plus grand pour pouvoir accueillir petits enfants ou amis.

Reims habitat peut proposer 100 lots dans le quartier Rive de Vesle.

Des personnes qui ne se sont pas tournées vers du logement social durant leur vie active s'y intéressent à leur retraite. C'est aussi la réalité économique, moins de revenu, logement éloigné de la ville, l'entretien de leur patrimoine vieillissant. Ils seraient 70 % à pouvoir bénéficier du logement social. L'intérêt pour eux aussi c'est l'entretien du logement confié au bailleur social avec son service dépannage.

Habitat inclusif :
Habitat inclusif, au 65 rue du chalet, « aux Portes de Bétheny », 22 logements dont 15 réservés à l'habitat inclusif dans un cadre bienveillant du quartier Solférino reconstruit. Le principe, de ces logements dans une résidence privée, avec une salle collective, une animation prise en charge par le Département. Pour un cadre bienveillant de bonne entente à condition que le locataire adhère à ce principe. Constat d'une évolution des mentalités. Expérience réussie.

Dans le rural

Besoin d'activité sur les quartiers, favoriser la rencontre, créer du lien social.

Papotage à Croix-Rouge pour rompre l'isolement et activer le lien social, la solitude aggravant le mal-être. Action avec le bailleur portée par M.U.T.E.S, Multiculturalité Territoire et Solidarité, association de la maison de quartier Croix Rouge qui développe une rencontre au pied de l'immeuble en partenariat avec l'AFEV (Association de la fondation étudiante pour la ville) association étudiante pour créer du lien entre campus et étudiant pour lutter contre les inégalités.

RETRAITES CFDT 51