



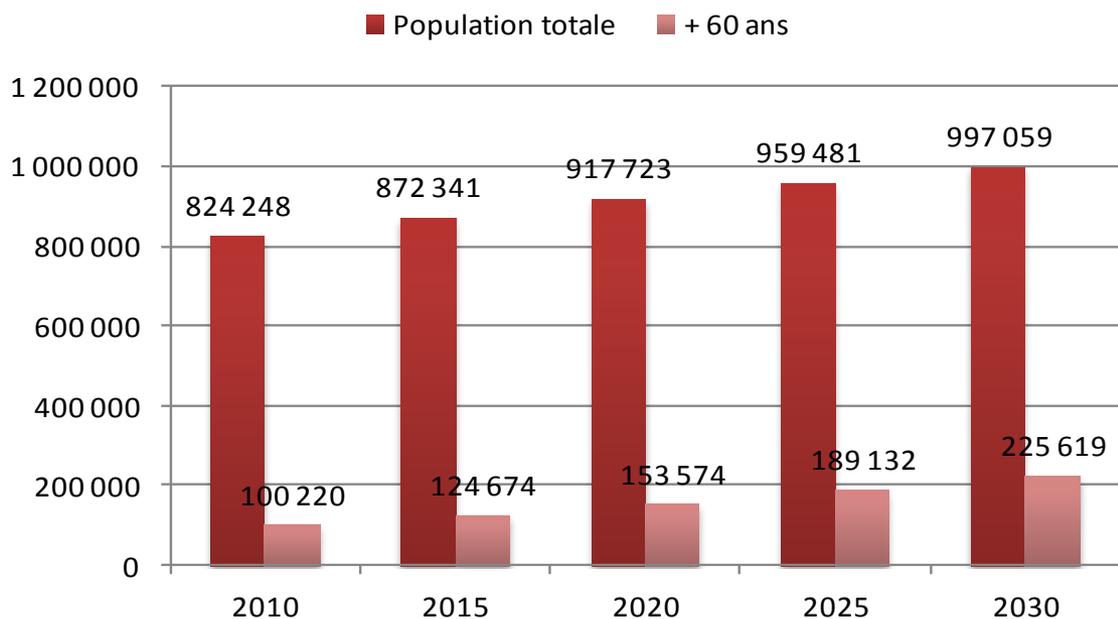
Plan social et technique en faveur du
maintien à domicile des personnes à
mobilité réduite

Problématique

- La part des plus de 60 ans dans la population réunionnaise, qui représente 12% actuellement, va doubler d'ici 2030.
- 45% des Réunionnais âgés de 65 ans et plus sont allocataires du minimum vieillesse (633 € par mois).
- Le taux d'équipement en structures d'hébergement à La Réunion est très faible (50,4 lits pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus à La Réunion contre 121,7 en métropole).
- Une forte demande des seniors et des acteurs institutionnels pour le maintien à domicile.

Augmentation des personnes de plus de 60 ans à La Réunion

Évolution de la population Réunionnaise par tranche d'âge



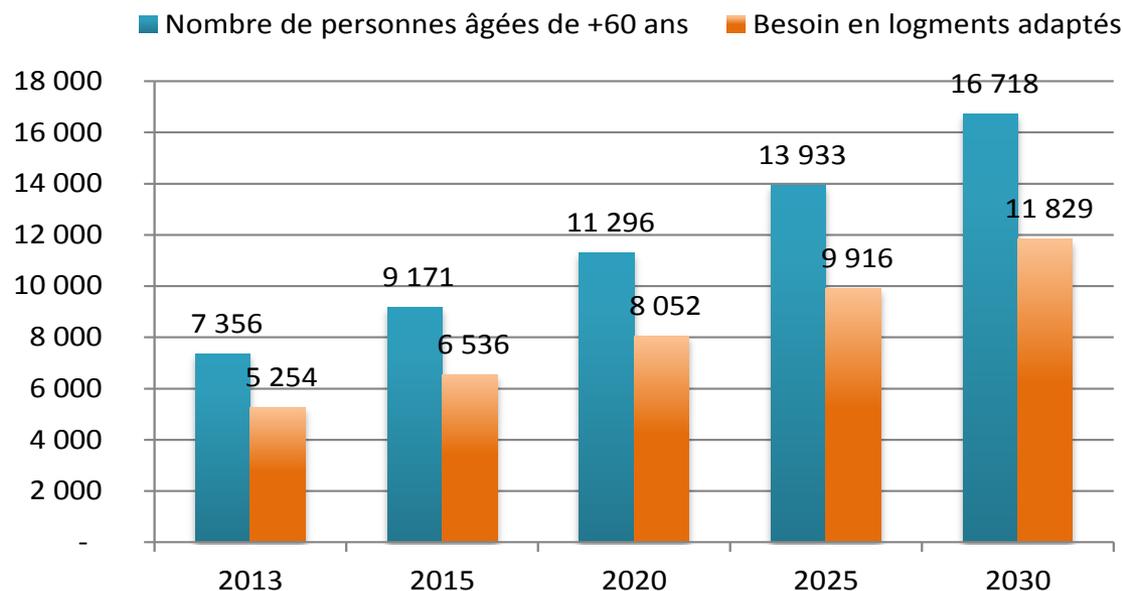
Source: INSEE 2010

Les projections INSEE prévoient une augmentation de 17,3% de la population Réunionnaise d'ici 2030.

La part des personnes âgées à La Réunion devrait plus que doubler d'ici 2030 pour dépasser les 225 000 habitants passant de **12 % à 24 %** de la population totale.

Augmentation des locataires de plus de 60 ans à la SIDR

Projection des locataires SIDR de + de 60 ans et du besoin potentiel en logements adaptés



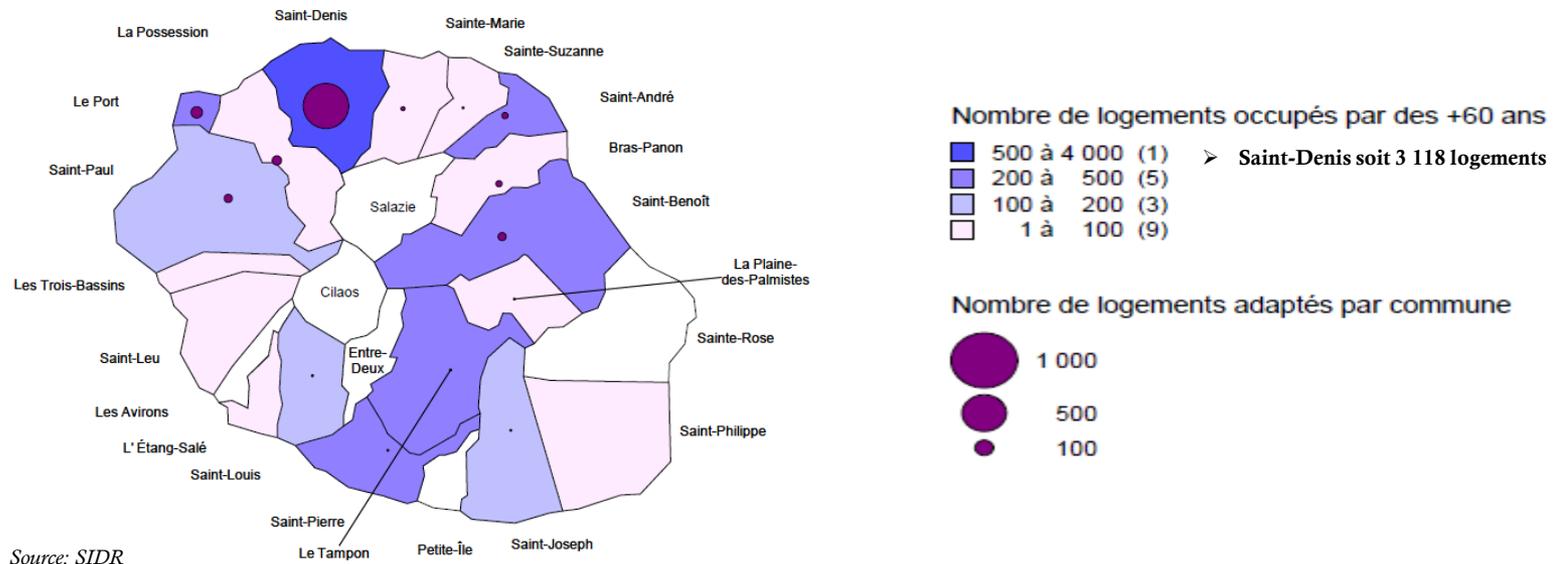
HYPOTHESES DE PROJECTION :

- la population locataire de la SIDR croît au même rythme que la population totale (*source INSEE*).
- Ratio d'occupation = 1,4 personne âgée par logt (constat actuel : $7\,356 / 5\,254 = 1,4$). Le besoin porte principalement sur de petits logements.

Le nombre de locataires SIDR de plus de 60 ans pourrait passer de 7 356 à 16 718 personnes en 20 ans

Diagnostic du patrimoine

Cartographie de la localisation des logements SIDR adapté et des besoins potentiels en logements adaptés en 2013



Un déséquilibre entre l'offre en logements adaptés par commune et l'occupation du parc par des personnes de plus de 60 ans avec une concentration de l'offre et de la demande sur le chef lieu : Saint-Denis.

Les communes de Saint-Denis, Le Port, Saint-Pierre, Le Tampon et Saint-Benoit affichent un déficit le plus important en logements adaptés actuellement.

Un phénomène de paupérisation qui s'accroît

- La moitié de la population réunionnaise vit en situation de pauvreté au regard des critères nationaux
- **45% des Réunionnais âgés de 65 ans ou plus sont allocataires du minimum vieillesse et touchent 633€ par mois.**
- **7 000 personnes touchent moins de 300 € par mois**
- **Le *minimum vieillesse* représente la moitié des revenus** des personnes âgées qui vivent seules



Le taux d'effort pour les personnes âgées est donc de plus en plus important et conduit à l'accroissement des situations de précarité

Cadre réglementaire européen

LE HANDICAP

Le Plan d'action du Conseil de l'Europe pour les personnes handicapées inscrit dans ses principes fondamentaux le fait que les Etats membres continueront d'œuvrer dans le cadre des droits de l'homme et de la lutte contre la discrimination afin d'accroître l'autonomie, la liberté de choix et la qualité de vie des personnes handicapées, et de provoquer une prise de conscience du handicap comme faisant partie de la diversité humaine.

➤ ***Un processus d'inclusion sociale plutôt que la logique d'intégration***

Il s'agit de favoriser le maintien à domicile grâce à l'adaptation des logements et de freiner l'ouverture d'établissements spécialisés.

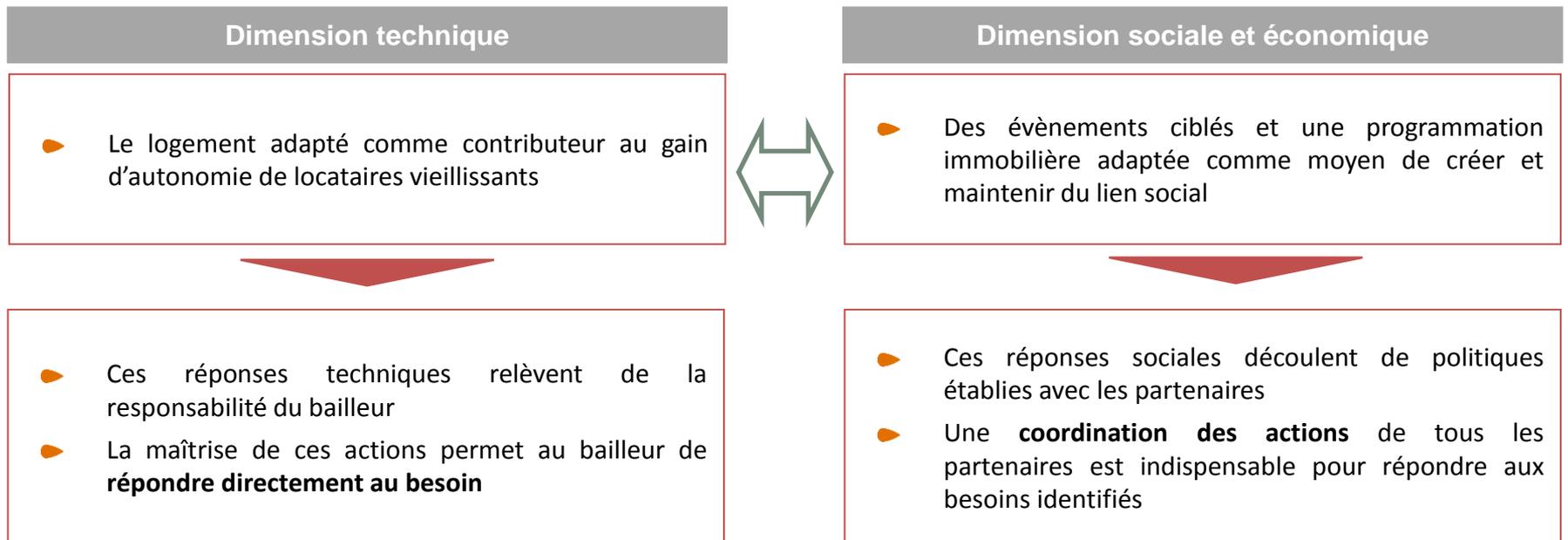
LE VIEILLISSEMENT ET LA DEPENDANCE

Les difficultés que connaissent les personnes âgées étant identiques à celles des personnes handicapées, le maintien à domicile avec la promotion de services spécialisés est privilégié.

Cadre général du projet

Comment maintenir les personnes âgées à domicile le plus longtemps possible dans les meilleures conditions de vie ?

On peut distinguer dans le cadre d'une politique publique, deux axes majeurs indissociables :



Méthodologie du projet

LES PREALABLES

- **Recherches documentaires** (Données INSEE, schéma gérontologique départemental...)
- Recensement des personnes âgées et connaissance du **besoin des locataires** :
 - Mise en place d'une fiche contact locataire senior
 - Enquête de réalité
 - Analyse des données
- **Besoin technique** : analyse de notre patrimoine avec les équipes internes pour recenser et évaluer les besoins d'adaptabilité et d'accessibilité par groupe d'habitation.
- **Rencontre des acteurs médicaux sociaux** : organisation d'un séminaire, prise de rendez vous avec les institutions concernées par les seniors.

METHODOLOGIE

- Mise en place d'un comité de pilotage et d'un comité technique
- Analyse et présentation pour des évaluations
- Présentation du projet lors d'un séminaire du Conseil d'Administration
- Définition des scénarios possibles sur le plan financier

Plan d'intervention : Volet social

De par sa proximité avec les locataires et ses actions quotidiennes dans les groupes d'habitations, la SIDR est le plus souvent en mesure de détecter les situations de dépendance.

Elle peut alors prendre les décisions techniques nécessaires au maintien à domicile des personnes âgées et les signaler le cas échéant aux services sociaux et médicaux-sociaux pour une prise en charge.

Suivi individuel

- Des interventions sociales dans le cadre d'une procédure d'urgence sur signalement interne (Interventions spécifiques).
- Mise en place d'une fiche contact client senior pour les 2 500 baux concernés. (exemple de fiche de contact)
- Formation du personnel de proximité sur la spécificité de l'intervention commerciale, technique et sociale à domicile.

Suivi collectif

- Un objectif de 10 actions collectives sur l'intergénérationnel soit 2 par agence.

Plan d'intervention : Volet social

Interventions partenariales

- Les fiches de contact dédiées aux seniors font ressortir des besoins d'intervention spécifiques : médicaux, de services d'aides à la personne, d'adaptation technique des logements.
- Intégration de la SIDR dans la filière gériatrique comme partenaire coordonnateur quand le domicile du senior est un logement social SIDR.
- **Offre de service** : Mise en place de conventions partenariales spécifiques.
Exemple : Convention signée entre le CCAS de Saint-Joseph et la SIDR pour la résidence « La Cayenne ». Mise à disposition à titre gracieux d'un logement dédié à un intervenant assurant l'animation de la résidence, la tenue d'une permanence et la réalisation de différents petits travaux d'entretien pour le compte des résidents.
- D'autres types d'offres de service peuvent être mises en œuvre en partenariat avec les associations ou sociétés existantes.

Exemples d'actions

- Convention de partenariat avec la mairie de Saint-Joseph pour créer un poste de concierge spécialisé dans les Groupe RPA
- Participation à des actions pouvant recréer le lien social (fête des voisins...)



- Création d'événements autour de thèmes permettant l'échange intergénérationnel



Plan d'intervention : Volet technique

PARC EXISTANT

- Adaptation des logements, prioritairement sur les communes les moins dotées (Saint-Denis, Le Port...) pour atteindre une couverture potentielle de 80 % minimum des besoins par ville.

PRODUCTION

- Livraison de près de 900 logements neufs par an à partir de 2013 sur 3 ans puis de 500 logements par an, dont 25 % accessible au seniors.
- Livraison annuelle de 30 logements en Résidence Personnes Âgées à partir de 2014.

Travaux d'adaptation : Hypothèse de dégrèvement TFPB à hauteur de 80%

L'article 1391 C du CGI prévoit que :

*« les dépenses engagées par (...) les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation ou la gestion de logements (...), pour **l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap sont déductibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties versée aux collectivités territoriales.** »*

→ Etendu aux personnes à **motricité réduite** et aux personnes atteintes de déficiences sensorielles.

→ Travaux à l'intérieur et à l'extérieur des logements.

La SIDR a évalué l'éligibilité des dépenses à 80 % du coût global dépensé.

Financement des travaux d'adaptation

2 600 logements à adapter sur 10 ans pour un coût moyen de 9 100 € par logement

- soit une prévision globale de près de 24 millions d'euros.
- Financé à 80 % par les dégrèvements de TFPB , soit 19 millions d'euros.

5 millions sur 10 ans : 500 K€ nets par an

Remarque : ce plan n'inclut pas les éventuels coûts liés au traitement préalable de l'AMIANTE dans les bâtiments.

Descriptif du programme d'adaptation des logements

Travaux dans les pièces humides

- Remplacement des appareils par des équipements adaptés PMR
- Fourniture et pose de barres de maintien dans les WC et SDB
- Définition des zones de giration avec le traitement du cloisonnement et des sols

Travaux de menuiserie

- Fourniture et pose de porte coulissante à galandage sur l'accès à la SdB
- Installation de commandes déportées à manivelle ou électrique sur les ouvertures
- Amélioration des ouvertures pour la distribution des pièces (passage libre 800 mm minimum)
- Remplacement de la porte palière par une porte avec un seuil adapté (passage libre 800 mm minimum)

Electricité

- Adaptation du positionnement de l'appareillage électrique et mise en sécurité de l'installation (norme XC 16-600)

Descriptif du programme : Intérieur du bâtiment

Travaux d'accessibilité à l'intérieur du bâtiment

- Installation de système de visiophone/Interphone
- Installation de système de contrôle d'accès sur la porte de hall
- Installation de porte automatique
- Installation d'ascenseur

Descriptif du programme : Espaces extérieurs

Travaux sur l'accessibilité extérieure au bâtiment

- Réalisation de rampe d'accès aux entrées de bâtiments ou de logements individuels
- Création de cheminements piétons avec des largeurs réglementaires

Travaux sur les équipements extérieurs au bâtiment

- Contrôle d'accès sur les portails et portillons
- Amélioration éclairage des cheminements piétons

Exemple d'intervention : Transformation de la baignoire en douche



Exemple d'intervention technique : Projet ascenseur les Iris a St Joseph



Résidence de personnes âgées livrée le 10 avril 1997

Prévision d'engagement 2014 :
Installation d'un ascenseur permettant de desservir 20 logements sur un total de 35.



Emplacement de l'ascenseur au niveau de la coursive existante

Programmation

Couverture à 80% minimum des besoins potentiels par ville en maintenant la production neuve à son rythme actuel

Adaptation des logements, prioritairement sur les communes les moins dotées (Saint Denis, Le Port...) pour atteindre une couverture potentielle de 80% minimum des besoins par ville

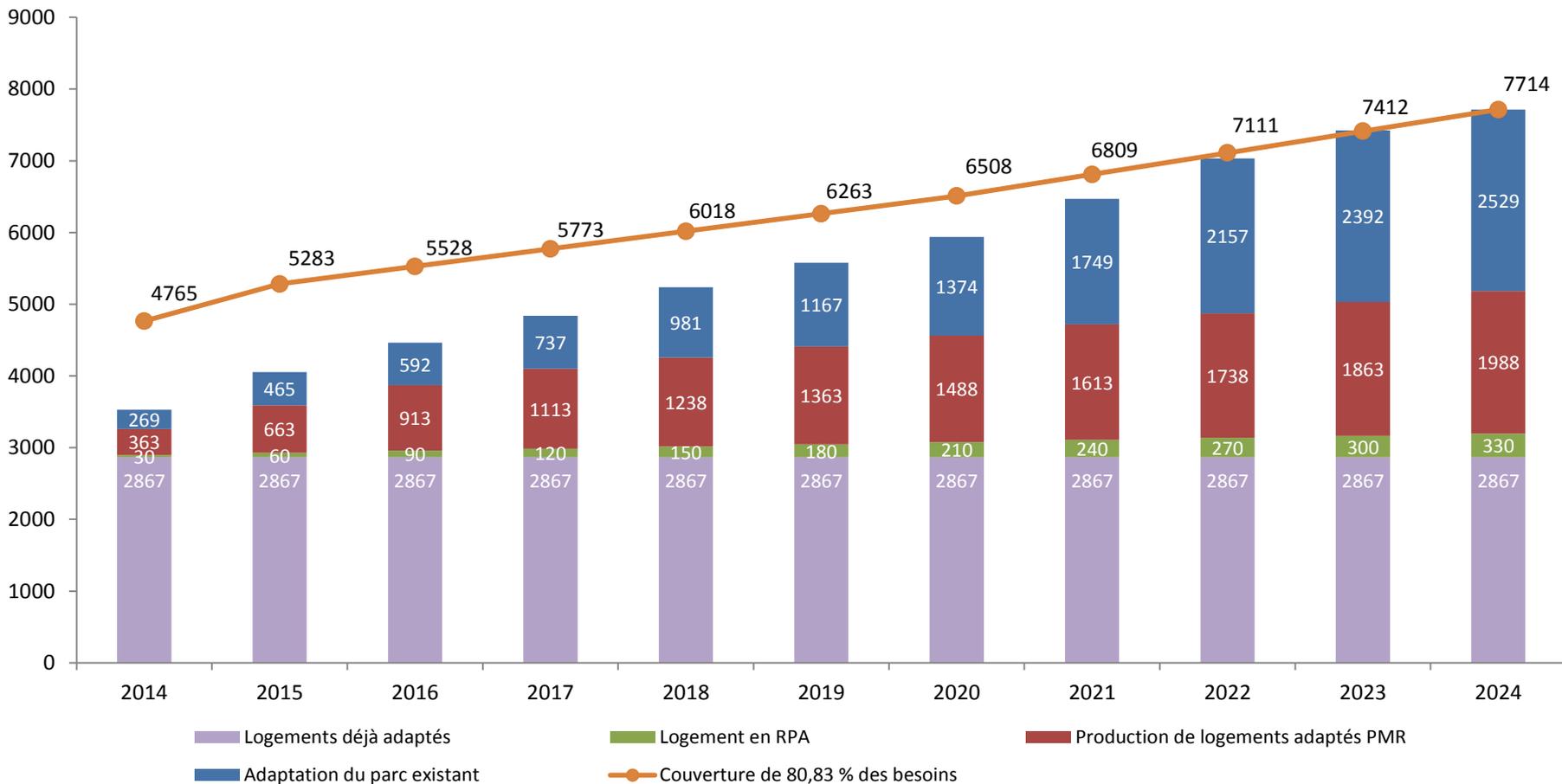


Livraison d'environ 900 logements neufs de 2014 à 2016 équivalant à 25 % des livraisons prévisionnelles (accessibles au seniors)



Livraison annuelle de 30 logements en RPA à partir de 2014

Hypothèses de livraison



Perspectives

Volet patrimonial

Un plan de travaux sur 10 ans

Volet économique

- La SIDR n'a pas vocation à développer elle-même ce type d'offre, il sera envisagé de faire appel à des structures spécifiques
 - **BTP** : Potentiel de 100 emplois
 - **Aide à Domicile** : Potentiel de 2 000 emplois
 - **Accueil familial**
 - **Gérontechnologies** : Domotique adapté aux seniors à développer

Volet développement

- Orientation vers des projets de RPA respectant des préconisations d'implantation, de taille, de prestations adaptées réalisation de nouvelles résidences ou transformation de résidences existantes

Volet organisation interne

- Nécessité d'adapter l'organisation de la structure (Formation du personnel, politique d'attribution, labellisation...)

Volet partenarial

- Renforcer la synergie avec les acteurs concernés ; en particulier les institutions qui ont naturellement vocation à intervenir dans le domaine : **Le Département et les CCAS.**

Le Plan Gramoun de la SIDR participe directement à la dynamique vertueuse en développant les conditions d'accueil des activités liées au potentiel de croissance économique.