

L'habitat intermédiaire pour séniors

01/04/2021

L'habitat des seniors est un enjeu majeur pour le Département, chef de file des politiques de solidarité, notamment à l'attention des publics seniors

- Au regard de la démographie : 33% de la population est âgée aujourd'hui de 60 ans ou plus (26% au niveau national) ; cette proportion sera de 37% en 2020 soit 150 000 Audois
- Au regard du projet de vie des personnes : elles souhaitent rester à domicile et les élus départementaux s'engagent pour que le choix des personnes soit possible et respecté
- Au regard des incidences de l'habitat sur la santé et le bien être de la personne âgée : 1/6 des interventions du SDIS11 sont consécutives à des chutes de personnes âgées ; 70% des décès de personnes âgées suite à des accidents domestiques sont dus à des chutes

Nous souhaitons donc attirer votre attention sur :

- L'offre d'habitat des seniors audois
- La présentation des habitats intermédiaires
- Zoom sur les résidences autonomie
- Information sur l'appel à projet 2021 du Département pour la création de places de résidence autonomie
- Présentation du logement social soutenu par le Département

Constats posés dans le cadre d'une étude sur l'hébergement des personnes âgées menée en 2017 par le CREA I ORS LR :

- 90% des seniors souhaitent rester vivre à leur domicile jusqu' à la fin de leurs jours, y compris lorsque la perte d'autonomie s'installe
→ *Le soutien à domicile doit être organisé à travers l'APAD, l'aide aux aidants, l'adaptation du logement*
- Un tiers de la population sénior étudiée déclare vivre dans un logement inadapté. Parmi elle, 83,6 % souhaitent rester dans leur logement actuel dans les 10 ans à venir et les autres 16,4 % voudraient déménager vers un logement individuel plus adapté (l'EHPAD est un second choix). Il est relevé que le département compte des listes d'attente en EHPAD ou en résidence autonomie comprenant de nombreuses personnes âgées autonomes.
→ *Des places en habitat intermédiaire sont nécessaires (sécurisation du domicile / lien social / prévention de la perte d'autonomie).*

- Le taux d'équipement en places d'hébergement permanent est inférieur à la moyenne nationale (109,91 places installées pour 1000 habitants de plus de 75 ans contre 128,6 en France) et les places sont inégalement réparties sur le territoire.
→ *Des places complémentaires d'hébergement permanent sont nécessaires sur tout le territoire et plus spécifiquement sur l'est du département (besoin estimé à 110 places d'EHPAD d'ici 2030).*
- Les revenus médians des seniors audois sont inférieurs à la moyenne nationale : 988 € /mois dans l'Aude contre 1141 € en France pour les > 70 ans.
→ *Des places habilitées à l'aide sociale et des places en logement social sont nécessaires.*

Entre le domicile et l'EHPAD, les modes d'habitat intermédiaire :

- Les 70 accueillants familiaux agréés par le Département pour 150 places
- Les résidences autonomie, structures médico-sociales pour personnes âgées autonomes, autorisées par le PCD, relevant du CASF et du CCH
- Les autres habitats collectifs avec services (résidences services, papy lofts, maisons en partage, habitats groupés, résidences intergénérationnelles...) relevant du CCH
Ces habitats lorsqu'ils sont portés par des bailleurs sociaux proposent du logement social
Ces habitats collectifs constituent un habitat inclusif (HI) si les habitants ont élaboré et adhèrent à un projet de vie sociale et partagée (article 129 loi ELAN).
NB 1 : mutualisation possible de l'APA et la PCH
NB 2 : 2 AAP 2021 à venir pour ingénierie HI et pour animation HI (pour les années futures l'animation sera financée à travers l'AVP aide à la vie partagée)

NB : Le CREAMI ORS préconise la création d'ici 2030 de 1255 places en habitat intermédiaire : 817 en résidence autonomie + 304 autres habitats collectifs + 134 en famille d'accueil

L'offre actuelle d'habitat collectif dans notre département :

● Résidences autonomie relevant de l'autorisation du PCD :

359 places autorisées – 242 places installées

- 4 résidences autonomie sur l'Ouest exclusivement pour 242 places dont 25 habilitées à l'aide sociale (Castelnaudary, Trèbes, Belcaire, Limoux)

Objectif : 1051 places en 2030

● Autres habitats collectifs pour seniors :

440 places installées

- 6 papy-lofts par Marcou Habitat à Alzonne (5 logements), Villemoustaussou (6 logements), Palaja (7 logements), Fontiès d'Aude (7 logements), Montredon des Corbières (6 logements), Villegly (10 logements), Villeneuve Minervois (16 logements), Pomas (14 logements) soit un total de 71 logements
- 2 logements sociaux avec projet social pour personnes âgées d'Alogéa à Villasavary (8 logements) et Couiza (15 logements) soit un total de 23 logements
- 3 résidences service à Villegly (63 places) et Narbonne (78 + 10 places) soit un total de 151 logements
- 2 résidences intergénérationnelles à Sigean (dont 24 logements pour PA) et Narbonne (dont 24 logements pour PA) avec salle commune et jardins partagés soit un total de 48 logements

L'offre actuelle d'habitat collectif hors autorisation complétée dans les mois à venir :

Autres habitats collectifs pour seniors :

765 places en projet

- 9 papy-lofts par Marcou Habitat à Villemoustaussou (18 logements), Alairac (18 logements), à Cazilhac (15 logements), à Coursan (10 logements), à Villegailhenc (9 logements) à Peyriac de Mer (18 logements), à Limoux (22 logements), à Castelnaudary (16 logements), à Saissac (14 logements) soit un total de 140 logements
- 2 projets de logements sociaux avec salle commune pour personnes âgées par Domitia Habitat (16 logements) et par La Cité Jardin (25 logements) soit un total de 41 logements
- 3 résidences seniors à Narbonne par Cosy Diem (100 logements), à Carcassonne par Acapace et Nexity (96 + 119 logements) soit un total de 315 logements
- 1 projet d'habitat partagé à vocation sociale à Salles sur l'Hers (10 logements) et 1 maison partagée à Castelnaudary (4 logements)

Les enjeux à prendre en compte pour développer l'offre d'habitat intermédiaire :

- Une offre accessible financièrement → proposer des places habilitées à l'aide sociale (donc sur une offre médico-sociale) + des places en logement social ou très social
- Une implantation géographique pertinente au regard de la présence de services et équipements, professionnels de santé sur le territoire
- Une offre permettant de répondre aux enjeux de l'évolution démographique des personnes âgées à l'horizon 2030

De quoi s'agit-il ?

- La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement consacre l'appellation "résidences autonomie" pour désigner les anciens foyers-logements.
- Les résidences autonomie relèvent d'une double réglementation :
 - du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) car ce sont des logements individuels, équipés d'une salle de bain et d'une cuisine, occupés à titre de résidence principale ;
 - du Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF) car ce sont des établissements médicosociaux dans la mesure où ils ont vocation à constituer une aide à la prévention de perte d'autonomie pour vieillir à domicile dans de bonnes conditions ; à ce titre ils sont autorisés par le PCD ; les nouvelles résidences autonomie sont créées après appel à projet.
- Le résident vit à domicile dans son logement privatif dans un environnement sécurisant et facilitant l'autonomie dans sa vie quotidienne. Ce n'est ni un Ehpad, ni une résidence service, ni un logement ordinaire...

Quelle différence avec un EHPAD ?

- Les résidences autonomie (RA) accueillent des personnes autonomes âgées de + de 60 ans ou des personnes en situation de handicap seules ou en couple qui ne peuvent plus ou ne veulent plus vivre à leur domicile classique.
- Elles peuvent toutefois recevoir des résidents dépendants, dans la limite fixée par décret :
 - 15 % de résidents relevant des groupes iso-ressources (GIR) 1 à 3
 - 10 % de résidents relevant des GIR 1 et 2.
- Au-delà de ces seuils, la RA est soumise à la réglementation d'un Ehpad (médicalisé). Il appartient au gestionnaire d'accompagner les résidents en perte d'autonomie vers un changement de résidence en cas de perte d'autonomie.
- La résidence autonomie n'a pas vocation à dispenser des soins. Les professionnels médicaux et d'aide à domicile interviennent au même titre que dans un domicile ordinaire. L'accès aux services d'aide et de soins est facilité grâce à des partenariats avec les acteurs de la filière gérontologique.

Quel cahier des charges ?

Les résidences autonomie (contrairement aux autres habitats collectifs pour seniors) répondent à une réglementation précise et proposent des prestations minimales individuelles ou collectives obligatoires (décret du 27 mai 2016) :

I. Prestations d'administration générale :

- 1° Gestion administrative de l'ensemble du séjour, notamment l'état des lieux d'entrée et de sortie ;
- 2° Elaboration et suivi du contrat de séjour, de ses annexes et ses avenants.

II. Mise à disposition d'un logement privatif équipé notamment de connectiques nécessaires pour recevoir la télévision et installer le téléphone.

III. Mise à disposition et entretien de locaux collectifs

IV. Accès à une offre d'actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci.

V. Accès à un service de restauration par tous moyens.

VI. Accès à un service de blanchisserie par tous moyens.

VII. Accès aux moyens de communication, y compris Internet, dans tout ou partie de l'établissement.

VIII. Accès à un dispositif de sécurité apportant au résident 24h/ 24h une assistance par tous moyens et lui permettant de se signaler.

IX. Prestations d'animation de la vie sociale

Quelles caractéristiques ?

C'est un habitat adapté aux personnes fragiles :

- Circulation facilitée aux personnes à mobilité réduite (sans ruptures) dans le logement et toute les parties communes de la résidence
- Conception générale pour prévenir les accidents domestiques et les risques de chutes, pour développer un sentiment de confiance et de sécurité
- Equipements techniques et domotiques pour faciliter l'autonomie et la mobilité

C'est un habitat sécurisé :

La sécurité 24h/24 constitue l'une des missions obligatoires des résidence autonomie

La sécurité peut être assurée soit par :

- Présence de personnel sur place joignable par téléalarme ;
- Personnel d'astreinte joignable par téléassistance ;
- Partenariat avec un service de secours à proximité immédiate joignable par dispositif individuel de téléassistance.

Quelles missions ?

C'est un habitat à vocation sociale : il anime une vie collective au sein de la résidence autour d'espaces collectifs entretenus par le gestionnaire :

- intérieurs : salle d'animation et/ou de restauration, bibliothèque, buanderie, ...
 - extérieurs : terrasse aménagée, jardin, potager, boulodrome, ... ;
- permettant des animations individuelles ou collectives : goûter, lectures, jeux...

Et une vie sociale extérieure pour le maintien du lien social contribuant à l'autonomie du résident :

- Résidence ouverte aux familles, amis, ...
- Partenariats avec la vie locale pour faciliter l'échange avec l'extérieur (vie associative, culturelle,...)
- Implantation dans une zone animée et accessible : transport les jours de marché, cheminement sécurisé aux abords pour accéder aux commerces de proximité et services de santé notamment.

Elle a également une mission de prévention de perte d'autonomie :

- Des activités et services de nature à prévenir de la perte d'autonomie : atelier mémoire, atelier nutrition, activités physiques adaptées, ateliers numériques pour permettre des démarches et des commandes...

Elles sont financées par le forfait autonomie délégué par la CNSA et attribué par le Département dans le cadre de la conférence des financeurs.

Quelle charge financière pour le résident ?

Le résident s'acquitte d'une redevance qui comprend :

- l'équivalent d'un loyer auquel s'ajoutent les charges correspondant aux prestations minimales indissociables : gestion du contrat, entretien des parties communes et chauffage des parties communes
- Le coût des prestations collectives non individualisables : animation, accès aux moyens de communication, y compris Internet, dans tout ou partie de l'établissement, actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci, téléalarme le cas échéant... ;

NB : Les actions de prévention de perte d'autonomie ne peuvent en aucun cas donner lieu à facturation au résident.

A laquelle s'ajoute le cas échéant la facturation des prestations facultatives qu'il sollicite :

- les prestations minimales librement choisies par le résident dans le cadre du contrat de séjour : repas, blanchisserie, activités exceptionnelles (sortie...)
- des prestations annexes : par exemple prestations de ménage, entretien des logements, coiffure ou pédicure....

Objectif :

- création de 596 places en résidence autonomie d'ici à 2030.

Un 1^{er} appel à projet a permis l'autorisation de 149 places dont 22 HAS :

● Littoral :

- Montredon des Corbières / Porteur de projet : France Horizon = 44 places
- Fleury d'Aude / Porteur de projet : commune = 24 places

● Carcassonnais :

- Villeneuve Minervoises / Porteur de projet : commune = 24 places

● MHVA :

- Axat / Porteur de projet : SIVU de la Résidence Autonomie du Pays d'Axat = 40 places
- Limoux / Porteur de projet : SAS EHPAD Soleil du Levant = 17 places

L'AAP 2021 du CD pour la création de places en résidence autonomie

Ainsi qu'il l'a inscrit dans son nouveau schéma départemental des solidarités 2021-2025, le Département poursuit sa politique de création de places en résidence autonomie pour personnes âgées et en les rendant accessibles aux personnes en situation de handicap, selon les modalités et le calendrier suivants :

Secteur gérontologique	Places autorisées en résidence autonomie au 30/03/2021	Places à créer en résidence autonomie 2022-2025 dont 15% HAS*	Places à créer en résidence autonomie 2026-2030 dont 15% HAS*	Total besoin en résidence autonomie par secteur
Littoral	44 dont 6 HAS	157	157	314
CM	0	86	22	108
Lauragais	135	0	21	21
Carcassonnais	99 dont 4 HAS	24	86	110
MHVA	81 dont 32 HAS	21	22	43
TOTAL DE PLACES A CREER A HORIZON 2030	383 Dont 46 HAS	288 dont 43 HAS	308 dont 46 HAS	596 dont 89 HAS

L'AAP 2021 du CD pour la création de places en résidence autonomie

En complément du 1^{er} appel à projet lancé en 2018, nouvel AAP lancé en avril 2021 pour la création de 96 places pour personnes âgées et personnes en situation de handicap vieillissantes en résidence autonomie, dont 15% habilitées à l'aide sociale, soit un total de 15 places :

- 21 sur le Lauragais dont 3 places habilitées à l'aide sociale
- 21 sur les Corbières Minervois dont 3 places habilitées à l'aide sociale
- 41 sur le Littoral dont 7 places habilitées à l'aide sociale
- 13 sur la Moyenne et Haute Vallée de l'Aude dont 2 places habilitées à l'aide sociale

Les enjeux du Département :

- Un habitat adapté au vieillissement et sécurisé
- Le maintien de l'autonomie et du lien social
- L'accessibilité financière
- L'égalité d'accès sur l'ensemble du territoire départemental

Parution de l'avis d'appel à projet sur le site internet du Département : <https://www.aude.fr/les-appels-projet-en-cours>

NB : Un appel à projet sera lancé sur la période 2022-2026 pour la création de 288 places
Un appel à projet sera lancé sur la période 2027-2030 pour la création de 308 places

Quel soutien financier du Département pour la création de places en RA ?

● Soutien à l'investissement :

- 10 000 € par place habilitée, dans la limite du coût réel
- 20 000 € par projet pour l'aménagement des espaces collectifs
- 20 000 € par projet pour l'aménagement domotique des logements

Garantie d'emprunt dans les conditions prévues par le Règlement d'Intervention du Département

● Soutien au fonctionnement :

- Habilitation à l'aide sociale de 15% du nombre de places
- Forfait autonomie : concours de la conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie (CFPPA) des personnes âgées de 60 ans et plus, pour la réalisation des actions de prévention de la perte d'autonomie

Quels facteurs clés de la réussite de la création d'une RA ?

- Un foncier ou un bâtiment existant disponibles
- Une démarche globale de territoire : analyse des besoins sociaux élargie au périmètre de la commune, analyse des ressources du territoire : SAD, services de santé présents et accessibles, moyens de transports, vie sociale...
- Une équipe projet qui pilote la démarche de création
- Un tarif à l'ouverture accessible aux audois

Pour plus de précision ou pour candidater :

www.aude.fr/les-appels-projet-en-cours

Date limite de réception des dossiers de candidature : 30/07/2021

Date prévisionnelle de la réunion de la commission d'information et de sélection d'appel à projets : 30/10/2021

Date limite de la notification de l'autorisation : 31/01/2021



Posez toutes vos questions par mail à etablissements@alde.fr