

Liste d'émargement fournie en pièce jointe.

Introduction par Danièle GUEGUEN, la présidente du CLIC-CODEM qui explique à l'assemblée que cette année, les Codem seront structurés autour d'un thème intitulé : « le parcours résidentiel des personnes en perte d'autonomie ».

Ce cycle 2015, s'organise en 3 comités au cours desquels des intervenants viendront traiter les questions relatives à l'adaptation, l'aménagement du logement, aussi bien dans le parc privé que social. De plus, les personnes ressources mobilisées présenteront leurs missions, leurs fonctionnements et les dispositifs pouvant intervenir dans la mise en place de solutions concrètes.

Aujourd'hui, il s'agit de NEOTOA (ex-Habitat 35), Madame Marie RANGDE, chargée de mission au pôle habitat adapté, qui a présenté la manière dont est traitée l'adaptation du logement dans le parc social locatif.

I- Adaptation de logement vu par les bailleurs sociaux avec l'intervention de Marie RANGDE, chargée de mission habitat adapté du bailleur social NEOTOA

Néotoa possède un patrimoine social de 17 000 logements locatifs sur 3 départements : l'Ille-et-Vilaine (35), la Mayenne (53) et le Morbihan (56). Le bailleur Néotoa loge 30 000 locataires.

Chaque année :

- 400 logements sont adaptés
- 3000 logements bénéficient de travaux de maintenance
- plus de 2000 personnes aménagent dans leur nouveau logement
- 500 locataires changent de logement

Le Pôle Habitat Adapté est chargé du suivi et de la mise en œuvre de l'adaptation des logements.

La demande d'adaptation doit émaner du résident, une rencontre a lieu avec un membre de l'équipe afin de diagnostiquer les besoins de la personne. Le pôle reste en lien avec les entreprises intervenants et le locataire tout au long de la durée de l'intervention. Le locataire est accompagné du début de sa demande à la fin des travaux.

Un plan stratégique du patrimoine séniors a été élaboré.

L'adaptation peut se faire de différentes manières et à tout moment. Elle est essentiellement destinée à une population vieillissante qui souhaite rester à domicile le plus longtemps possible et aussi éviter l'isolement. Mais aussi à d'autres personnes qui peuvent se trouver en situation de perte d'autonomie.

Le public des plus de 60 ans représente environ 22% des locataires du parc social en géré par Néotoa.

Recherche de moyens pour identifier un logement comme étant adapté aux personnes âgées.

Les logements sont adaptés à la demande d'un locataire ou lors du départ d'un locataire afin d'anticiper les demandes.

Un projet de réhabilitation est en cours sur les logements de petite taille (T1, T2, T3).

Dans 90% des situations, le locataire n'a pas à payer les modifications.

Seulement dans 10% des situations particulières, une petite participation est demandée. (Si le logement a moins de 10 ans ou si le logement est de grande taille).

Exemple du béguinage de Bellevue à Tinténiac livré en 2012 :

(visualisation d'un film de présentation)

Chaque logement a son propre jardin, les locataires peuvent garder leur intimité.

Le bailleur Néotoa est resté attentif au besoin des locataires, s'adapte au contexte local.

Le but du béguinage est de maintenir les personnes âgées le plus longtemps possible à leur domicile. Les personnes âgées peuvent conserver un mode de vie autonome tout en partageant des lieux de vie mis à disposition par Néotoa et Montfort Communauté.

Une chartre d'utilisation de la « salle commune » a été écrite, les résidents peuvent bénéficier de la salle à tout moment. Quelques résidents ont la charge des clés, les autres peuvent s'adresser à eux pour retirer ces clés. Les résidents peuvent y recevoir de la famille, ils peuvent y trouver des jeux de société... Cette salle est aussi à disposition des associations locales.

Il y a eu des soucis de mésentente récemment entre certains locataires. Néotoa a su être réactif en mettant en place un groupe de travail avec l'ADMR et la mairie pour trouver des solutions afin de solutionner ces mésentes.

Questions :

- *Quelles sont les possibilités de financements pour des salles incluses dans ce style de commande ?*

Il faut répondre à des appels à projets. Le Conseil Général en fait régulièrement. Néotoa essaie au maximum de se positionner sur ce type d'offre.

- *Quels sont les plans de financements, les frais à prévoir pour la commune ou pour le locataire ?*

Concernant la commune de Talensac, le terrain qui accueille le Béguinage de Bellevue a été acheté dans un premier temps par la commune puis cédé à Néotoa qui est donc le propriétaire du foncier. Toutefois, les espaces verts ont été rétrocédés à la commune de Talensac, qui se charge par la même de son entretien. Il n'y a donc aucun frais supplémentaires à la charge des locataires du Béguinage. Mais les arrangements peuvent être différents selon les dispositions de chaque territoire.

Cette question a entraîné une interrogation sur la notion de ce que l'on nomme un « **bail emphytéotique** ».

De manière générale, un bail emphytéotique est un bail de long terme, dont la durée peut s'étendre de 18 ans à 99 ans. Dans le contexte évoqué lors du Codem, des baux emphytéotiques peuvent être mis en place entre une collectivité et un bailleur par exemple. Dans ce cadre-là, le terrain qui appartient à la collectivité est loué, sous la forme d'un bail longue durée, au bailleur social. Pendant toute la durée du bail, le bailleur social réservataire dispose du bien et peut construire et agir dessus (il est propriétaire des biens construits sans pour autant être propriétaire du foncier). A la fin de la durée du bail, le foncier et tout ce qui a pu être fait ou construit dessus revient à la collectivité, définitivement propriétaire.

M. Bachy, demande des précisions sur la prise de décision en termes d'attribution des logements. La démarche à suivre pour solliciter un logement reste la même, il est nécessaire de déposer un dossier de demande auprès de la ou les mairies souhaitées. Ensuite, la demande est étudiée par la commission d'attribution du bailleur qui a la gestion du logement concerné (Néotoa, espacil, archipel habitat...)

- *Qui décide des attributions de logement, « des recrutements » des futurs locataires ?*

Concernant les démarches d'attributions et la possibilité de « favoriser » certains publics en fonction des biens de Néotoa, les demandes sont priorisées afin de pouvoir donner accès à un logement adapté à des personnes qui en ont besoin. L'objectif est pour Néotoa de rester cohérent vis-à-vis des objectifs de son

action. Néotoa travaille avec d'autres bailleurs pour que les logements soient reconnus adaptés pour une identification plus facile, il s'agit du collectif ADO 35 (plaquettes disponibles au CLIC et lors du prochain Codem). Aussi, ce travail mutualisé vise une meilleure attribution des logements, afin que les besoins du ménage soient en cohérence avec les caractéristiques du logement, et ne soient pas au détriment d'un ménage dans le besoin d'un logement adapté (personne âgée ou en situation d'handicap).

Mme Gueguen, partage l'expérience des logements du Kanata. la ville de Liffré a fait le choix d'être propriétaire, pour garder la maîtrise de l'attribution des logements.

➤ *Quel peut être le délai entre le début du projet et la livraison ?*

C'est une question assez délicate, mais cela peut-être rapide, tout dépend du temps d'échange pour la préparation, des disponibilités entre les différents acteurs et des contraintes qui peuvent apparaître pendant l'élaboration du projet.

➤ *Qui prend la décision de créer ces infrastructures ?*

Ces décisions sont prises au niveau des communes, voir des communautés de communes, à partir du moment où il y a une demande, il peut y avoir un projet.

Mme Guegan, parle du portage public du foncier, en termes d'acquisition.

➤ *Quels projets sont en cours actuellement chez Néotoa ?*

- 1 logement transitoire et d'insertion,
- 1 logement d'insertion (maison relais) à Saint Aubin d'Aubigné,
- 1 logement transitoire qui vient d'être livré,

Un projet de maison relais / plateforme de répit pour parents d'enfants handicapés est en cours à Guichen, la structure est construite comme un logement et sera à terme gérée par une association.

Précision sur les maisons relais : Accueil sans limitation de durée de personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS (Centre Hébergement et de Réinsertion Sociale).

Précision sur les plateformes de répit pour enfants handicapés : Accueil d'enfants en situation de handicap pour permettre du temps de « répit » aux parents.

II- Retour sur la Conférence départementale Habitat et Mobilité du 30 janvier 2015 à l'Hermitage : la prise en compte de l'avancée en âge de la population.

Guénola Robin, a souligné certains points de l'ordre du jour et notamment des chiffres clefs présentés, par Mme Delphine BURNER, de l'ADIL 35, en introduction de cette rencontre (caractéristiques de la population vieillissante).

Mme Letort, évoque la découverte d'un service intéressant en termes de transport, « Illenoo service » (plaquette en pièce jointe). Il est proposé de les inviter lors d'un prochain Codem.

Le prochain CODEM (10 avril) portera sur le maintien à domicile : Adaptation et aménagement de l'habitat dans le parc privé avec la présence du Pact HD 35 et du CDHAT qui expliqueront leur fonctionnement, leurs missions et les modes de prise en charge de leur intervention.

Un représentant de l'AGGIRC-ARRCO présentera la prestation ergothérapie au Codem du 1^{er} octobre.

Mot de Conclusion supplémentaire de Mr Patrick Beaugendre, le nouveau représentant de l'union des retraités CGT, après le départ de Mme FREMIN, portant sur le thème de la journée de la femme (pièce jointe).