

Groupe de Travail Habitat Collectif et Connecté pour séniors

Atelier n°5 – Modèle économique et gouvernance

Compte-rendu

Groupe de travail, 20 mai 2015, 14h00 - 17h00

Présents :

- CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE, Roland RUZAFKA
- CREEDAT, Odile MARCONNET
- DIRECCTE PACA, Annie DUCROS
- IZYDOM, Damien GUIOL
- IZYDOM, Mathieu THOMAS
- KEDGE BUSINESS SCHOOL, Rym IBRAHIM
- L'ENVOL, Thomas ROUX
- LA COMMUNAUTE, Marion TOMAS
- POLE ECO DESIGN, Yannick LE GUINER
- POLE SCS, Fabienne DE TOMA
- POLE SERVICES A LA PERSONNE PACA, Fahrudin BAJRIC
- POLE SERVICES A LA PERSONNE PACA, Sandie BADEL

1. Contexte :

Dans le cadre de la Stratégie Régionale d'Innovation, adoptée en octobre 2013 par le Conseil Régional PACA, le Domaine d'Activité Stratégique (ASI) « Santé – Alimentation » couvre un Programme d'Accélération au Marché (PAM) sur l'habitat collectif et connecté pour séniors, nouvelle génération. Dans la prochaine loi d'adaptation de la société française au vieillissement, dont l'entrée en application est attendue pour 2016, la question du logement pour personnes âgées fera objet d'orientations fortes, notamment en ce qui concerne les logements foyers (ou des « résidences autonomie »).

La rédaction d'un cahier de charges « habitat collectif et connecté » pour séniors, dont le pilotage est confié par le Conseil Régional au Pôle Services à la Personne et soutenu par AG2R La Mondiale, se déroulera en 5 ateliers collectifs et pluridisciplinaires.

Le premier atelier a identifié le positionnement et la cible d'un tel habitat, qui comblera les besoins des séniors et un manque dans l'offre existante (GIR 4 / GIR 3, 70 ans, personne seule / couple, espaces privés / collectifs, contraintes / plaisirs, ERP / locataires / convention de prestations de services, surfaces 44 m² / 49 m²,...).

Le deuxième atelier a approfondi la question de l'habitat et de son environnement. Repartis en sous-groupes, les participants ont abordés lors des ateliers successifs deux types de projets : un habitat dans un milieu « urbain » et un autre « rural ». Ainsi, une implantation rurale peut faire valoir un espace « concentré » avec des services à « proximité » (centre village), ainsi qu'une qualité de vie (nature, calme, solidarité, espaces / surfaces / prix...). Situé à proximité du centre village (< 300 m),

l'habitat doit néanmoins savoir faire face aux risques d'isolement, d'ennuis et problèmes de réseaux (transport, numérique). Une implantation urbaine, quant à elle, peut offrir un choix plus grand des produits et des services mais sur un territoire plus large, avec des lieux plus dispersés. La densité ouvre la possibilité de mutualiser les espaces / événements / animations, avec une ouverture sur le quartier (dynamisation) et le monde. Ce type d'implantation néanmoins doit savoir faire face aux nuisances (sonores, pollution atmosphérique, surfaces / prix), au risque d'enfermement (angoisse, peur de sortir, et enfermement) avec une gestion adéquate des déplacements (transports).

Le troisième atelier s'est focalisé sur « les services et les soins » que « l'habitat » devrait pouvoir proposer. Les participants se sont repartis en deux sous-groupes, lors des trois ateliers successifs. Un large panel de services a été identifié (déclinés en soins et santé, vie pratique et animation), ainsi que leurs besoins et contraintes. L'habitat en tant que tel a aussi des ressources à proposer aux professionnels / résidents et au territoire. Dans l'idéal, l'habitat doit assouplir les contraintes des acteurs de services (temps d'intervention / regroupement / mutualisation, lieu de service/salle polyvalente – intimité, confidentialité, matériel, équipements - table kiné, connexion numérique, chariot ménage, espace/ lieu de stockage – collecte linge...) et répondre aux besoins des résidents / du territoire. En effet, il s'agit aussi de privilégier le lien avec le territoire et valoriser les capacités des habitants (offrir au territoire de nouvelles ressources - compétences, savoirs, savoir-faire des résidents...). Le coordinateur, un métier nouveau, est une pièce maîtresse (assure l'émulation, lance les idées, crée les conditions de leur réalisation, médiateur / facilitateur, aidé par des outils numériques - suivi d'activité, communication avec les résidents / professionnels, ...).

Le quatrième atelier a exploré la relation entre « l'habitat et son aménagement ». Dans les nouvelles constructions, l'habitat « bio climatique » se dessine comme une tendance de fond. C'est aussi un domaine dans lequel les concepts architecturaux prospectif jouent un rôle important ; des projets « habitat » parfois « futuristes » ont néanmoins été réalisés (respect des principes bio climatiques, place de la nature – plantes/ jardins/ arbres, insertion dans le paysage, place des transports alternatifs, des déplacements piétons...). Le groupe a dressé une cartographie des usages selon le lieu d'implantation, urbain (axes bruyant / calme, éclairé / obscur) et rural (axes est / ouest, nord / sud). En milieu urbain la configuration de l'espace privilégie un bâtiment sur 3 étages, dont les logements sont sur le côté calme, le toit transformé en espace vert (jardin sur le toit) et les espaces collectifs du côté rue bruyante (60 logement, et surface totale au sol 3 200 m²). En milieu rural, les espaces (logements et lieux collectifs) sont de plain-pied, dont les logements sont orientés de sorte à maximiser l'ensoleillement et laisser le centre (avec l'accès) aux espaces collectifs (30 logements, et surface totale moins de 10 000 m²).

Le groupe de travail, réuni pour la cinquième fois, a examiné « le modèle économique et la gouvernance » de l'habitat. Il s'agit d'identifier les marges de manœuvre que l'habitat collectif et connecté apporte aux locataires en termes d'économies ou de gains économiques potentiels par rapport à leur situation classique (domicile isolé). Sur la gouvernance, il s'agit d'imaginer les modes de fonctionnement et de responsabilité entre les différentes parties prenantes. Les participants se sont repartis en deux sous-groupes, lors des deux ateliers successifs.

Le présent compte-rendu ne restitue pas l'intégralité des échanges mais uniquement les principaux points abordés / soulignés. Il est à compléter avec les documents restituant la production des ateliers (cf. site internet du Pôle, réservé aux participants du groupe).

2. Atelier – optimiser les ressources, minimiser les dépenses

Optimiser les ressources : développer des activités au sien de l'habitat qui peuvent générer des ressources (financières) et de la trésorerie

- Jardin potager : production des paniers alimentaires pour les habitants et vente de produits
 - Vente produits potagers 880 €/ mois
 - Autoconsommation 1 266 € / mois
 - 100 € charges (engrais, graines)
- Buanderie collective : mutualisation des équipements (machines à laver, sèche langes) à la place des équipements individuels, qui sont ouverts au public extérieur
 - Vente : 5 € * 300 machines / mois = 1 500 € /mois
 - Déduction détergent (achat en gros)
- Location de la salle polyvalente : à des acteurs extérieurs
 - Tarifs 200 €/j, soit en moyenne 800 € / mois (4 jours /mois)
- Bal « tango » : une soirée par mois, la salle polyvalente est utilisée pour des soirées à thèmes, ouvertes à l'extérieur
 - Entrées + vente consommations = 900 € / mois
 - Idem : barbecue : entrées + consommations (500 € /mois)
- Panneaux solaires : sur la toiture (autosuffisance de consommation électrique)
 - Economies 250 € - 500 € / mois (revente si surplus)
- Accueil des visiteurs (touristes) : la chambre « amis » est louée, si inoccupée
 - Louée 50 € / nuit, en moyenne 3 nuits / semaine = 450 €

2 1. Optimiser les ressources. (Plusieurs scénarios possibles)

Identifier, d'après les synthèses des précédents ateliers, quelques sont les ressources potentielles qui pourraient être mobilisées pour le fonctionnement de l'Habitat collectif)
Exemples à titre indicatifs.

Ressources potentielles pour le Fonctionnement du Bâtiment

Eau
Fluides
Energies
Déchets *Compostage pour le jardin.*
Autres ..

Ressources potentielles pour la gestion de l'Habitat

Connaissances en gestion/comptabilité
Connaissances bricolage entretien
Connaissances juridiques et réglementaires
Mise à disposition et/partage de salle et /ou lieux collectifs
Autres ..

Ressources potentielles pour l'animation de l'habitat

Connaissances et Savoir Faire Interne
Connaissance Savoir faire chez les aidant familiaux
Mutualisation/ partenariat avec le territoire
Autres

2. TABLEAU des CARTES RESSOURCES (apport et/ou économie potentiels dans le fonctionnement global de l'habitat)

1 Carte Ressources

1 Carte Ressources	Unité	Périodicité	Gain potentiel / mois	Economie potentielle / mois
jardin potager	€	journalier	880	1266
Buanderie collective	€	journalier	1500	
bal Tango / d'annon	€	1x/mois	900	
pan+ solaire / annu	€	journalier		250-500
Accueil touristes	€	journalier	450	

1 Carte Ressources **location salle**

1 Carte Ressources	Unité	Périodicité	Gain potentiel / mois	Economie potentielle / mois
location salle	€	journalier	200 €/j * 4 = 800 €/mois	

Minimiser les dépenses

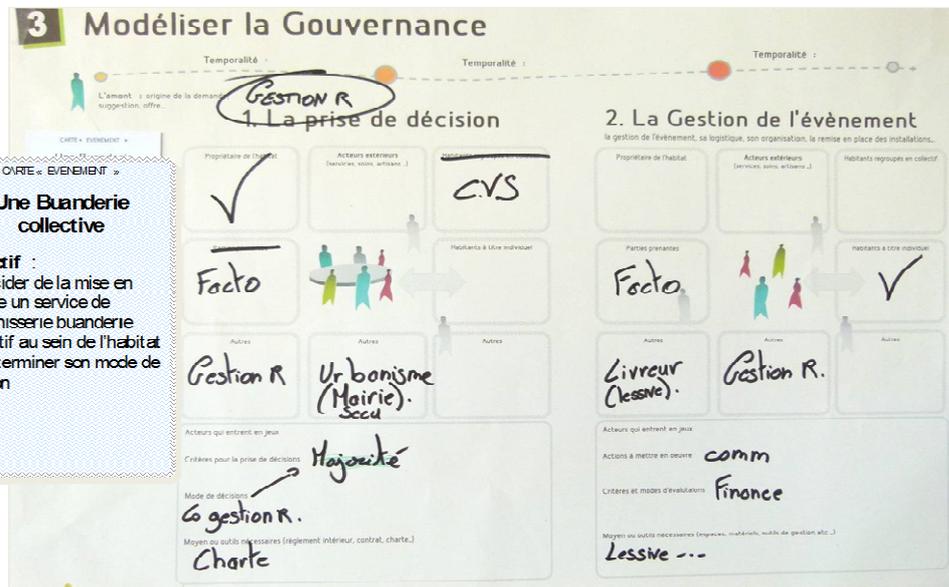
- Cours de gym : par le kiné, gratuit, en contrepartie de la mise à disposition de la salle « de soins »
 - Cours – 3 h par semaine
- Matériel de jardin : mutualisé
 - Economies de 100 € /mois
- Lessive détergent : achat en gros
 - Economie de 150 € / mois

- Ménage des parties communes :
 - Si société extérieur : 3 000 € / mois
 - Si mutualisé (salariés, agent d'entretien) : 1 850 € / mois
 - Economie : 1 195 € /mois
- Assurance locative : poste qui peut être mutualisée (contrats individuels, mais négociation groupe)
- En milieu rural :
 - Probable / réalisable : jardin (+ +), buanderie (- -)
- En milieu urbain :
 - Probable / réalisable : jardin (- -), buanderie (++)

3. Atelier 2 – modéliser la gouvernance

A partir des « évènements », situation réalistes, les 2 groupes ont explorés les modalités de prises de décision et de gestion des évènements (comment décider d'un jardin potager, demandé par les habitants, qui et comment le gérer ?).

- L'installation des panneaux solaires sur le toit (électricité, et eaux chaude sanitaire)
 - Acteurs pour la prise de décision : propriétaire, architecte, gestionnaire, mairie (urbanisme), EDF
 - Gestion de l'évènement : architecte et prestataire (installation)
 - Critères de décision : accord de l'urbanisme, rentabilité avérée, accord de propriétaire
- La soirée tango
 - Acteurs pour la prise de décision : représentant des habitants (conseil de vie sociale), gestionnaire, école de danse (association)
 - Gestion de l'évènement : école de danse, factum (coordinateur), - achat de marchandises, préparation de la salle (son, tables, chaises), accueil et enquête de satisfaction
 - Critères de décision : disponibilité de la salle, accord de gestionnaire,
 - Moyen : convention avec l'école de danse
- Jardin potager
 - Acteurs pour la prise de décision : représentant des habitants (conseil de vie sociale), gestionnaire, coordinateur, architecte et assureur (jardin sur le toit)
 - Gestion de l'évènement : habitants, coordinateur, gestionnaire
 - Critères de décision : faisabilité (architecturale), volonté des habitants (la majorité), accord de gestionnaire,
 - Moyens : rédaction d'un règlement de fonctionnement, participation des habitants (tous, volontaires ?), calendrier (plantation, récolte, vente), outils / engrais
- Buanderie collective
 - Acteurs pour la prise de décision : représentant des habitants (conseil de vie sociale), gestionnaire, coordinateur, marie (urbanisme, activité)
 - Gestion de l'évènement : habitants, coordinateur, gestionnaire
 - Critères de décision : faisabilité (mairie), volonté des habitants (la majorité), accord de gestionnaire
 - Moyens : rédaction d'une charte de fonctionnement, communication, gestion des finances, approvisionnement (lessive)



- Le chien de Lucie fait encore ses besoins partout
 - Acteurs pour la prise de décision : représentant des habitants (conseil de vie sociale), gestionnaire,
 - Gestion de l'évènement : habitants, coordinateur, gestionnaire
 - Critères de décision : réunion avec ordre du jour du Conseil des résidents « non-respect du règlement intérieur »
 - Moyens : règlement intérieur, communication avec Lucie
- Le ménage de chaque appartement
 - Acteurs pour la prise de décision : représentant des habitants (conseil de vie sociale), gestionnaire, habitants au titre individuel
 - Gestion de l'évènement : habitants, gestionnaire
 - Critères de décision : vote selon le règlement du Conseil des résidents (choix de prestataire commun, liberté individuelle, contrepartie)
 - Moyens : information / communication, planning, enquête de satisfaction, matériel fourni par le prestataire
- Les enfants de Bernard et ceux de Fanny sont de passage dans la région en même temps pour une visite familiale
 - Acteurs pour la prise de décision : gestionnaire
 - Gestion de l'évènement : habitants à titre individuel, gestionnaire, familles
 - Critères de décision : règlement intérieur avec planning (date de demande, fréquence de visites)
 - Moyens : information / communication, règlement intérieur

4. En synthèse :

Les enjeux et tendances identifiés :

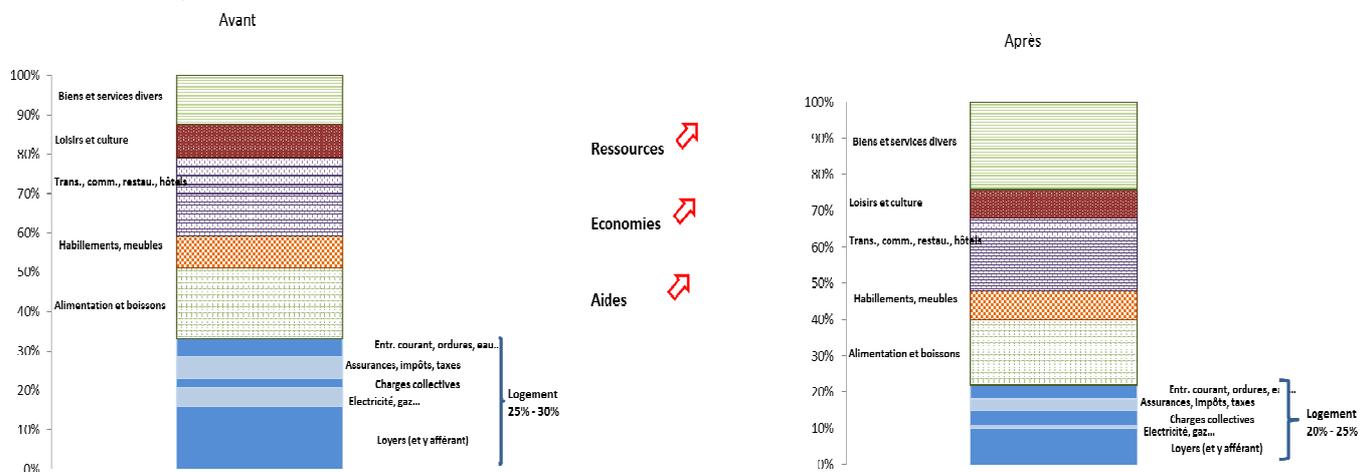
- **Vision sur la gouvernance**

- Liberté de participation / contrainte / optimisation économique (ex. jardin potager)
- Panier de services : éviter les logiques d'établissement ; besoin de panier de services bien construits

- Règles de fonctionnement : possibilité de revenir, revoir les règles (dans le temps)
- Adaptabilité des logements mais à un moment il y a des sorties (éviter des situations compliquées, situations de certains établissements)
- Le conseil des habitants se réunit de manière régulière pour échanger, décider des activités et des règles communes de fonctionnement, choisir les prestataires...

• **Visions sur le modèle économique**

- Mutualisation des plans d'aides (ADOMIA)
- Maitriser le budget du ménage : retraite moyenne, tous régimes confondus, en 2015 : 1 216 € / mois (nets) ; niveau de vie annuel moyen des individus du ménage (70 à 79 ans), en 2012 : 24 400 € / an



- Un habitat générateur de ressources et d'économies (minimiser le coût de l'électricité par les panneaux solaires, revenus des équipements partagés et des activités de l'habitat - locations de salle, vente surplus jardin, organisation des évènements, buanderie payante pour les habitants du quartier...). Les habitants feront également des économies par des achats groupés (box, assurance logement...).
- Les habitants auront accès aux aides de droit commun, comme l'APL (aide au logement en fonction de revenu).
- Un budget cible autour de 1 000 € par mois tout compris, hors aides. Il s'agit d'un budget habitat tout compris, avec le loyer, les charges locatives, les charges individuelles (eau, électricité, charges « coordinateur », assurance logement)...

5. Prochaine étape

Restitution des ateliers et la 1ere version du cahier de charges : 23 juin – 14h30, AG2R La mondiale, Marseille