



COLLECTIVEMENT AGIR POUR LA
SANTÉ DES AÎNÉS ET LEUR HABITAT

Appel à idées Cahier des charges

3 octobre 2022 - 6 mars 2023

Sommaire

1. Présentation du projet CASAH	3
2. Territoire d'expérimentation.....	4
3. Le projet CASAH et vous.....	6
4. L'Appel à idées.....	7
<u>Annexe 1 : Synthèses des diagnostics (technique et de santé globale)</u>	<u>14</u>
<u>Annexe 2 : Dossier de candidature</u>	<u>20</u>

Introduction

Cet Appel à Idées (AI) est édité dans le cadre du projet CASAH, au service du maintien à domicile de locataires seniors, porté par :

- Alliade Habitat, 1^{er} bailleur social de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Entreprise sociale de l'Habitat, filiale d'Action logement, gérant plus de 55 000 logements.
- DELPHIS, association de bailleurs sociaux, pôle de Recherche et Développement au service de l'innovation sociale et de la performance de ses membres. DELPHIS a créé et développé le label Habitat Senior Services® dédié au maintien à domicile des seniors : www.habitatseniorservices.fr
- Institut PRESAGE, acteur de la recherche en santé publique en vue de contribuer à une meilleure santé globale des populations et qui comprend un axe Santé des aînés ;
- Avec le soutien de la Fondation d'Entreprise du Crédit Agricole Loire Haute-Loire pour l'innovation qui intervient notamment dans les domaines de la santé, du vieillissement et du logement.

1. Présentation du projet CASAH

Ce projet a pour objectif de développer sur la métropole de Saint-Etienne dans le patrimoine d'Alliade Habitat, une expérimentation intersectorielle couvrant les champs de l'habitat, de la santé et du social afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées (M.A.D.P.A.) et de prolonger leur état de bonne santé, ainsi que leur autonomie.

A travers **un appel à idées**, dont DELPHIS et l'institut PRESAGE assurent l'assistance à maîtrise d'ouvrage (A.M.O.), il s'agit de **susciter l'innovation** dans les solutions proposées, leurs contenus et/ou les modes de mise en œuvre et opératoires.

Les sites d'expérimentation ont vocation à devenir des **plateformes de démonstration** où les résultats seront analysés et évalués puis modélisés en vue d'assurer leur réplicabilité :

- sur l'ensemble des résidences d'Alliade Habitat présentes sur la Loire et la Haute-Loire aptes au développement d'une offre de maintien à domicile des personnes âgées.
- sur l'ensemble du patrimoine sur la région Auvergne-Rhône Alpes d'Alliade Habitat.

Il s'agit d'une approche originale alliant des partenaires d'horizons différents, du monde de la santé et de l'habitat social, partenaires aux compétences complémentaires reconnus pour leur expertise. Les partenaires du projet, bien que venant de secteurs professionnels différents, sont soucieux d'œuvrer vers un même objectif : le bien-être des populations seniors et, pour ce faire, de développer et de mettre en œuvre une approche globale intégrant des solutions innovantes de prévention tant sur le plan de la santé des personnes (physique, psychique et sociale) que sur celui de l'adaptation de l'habitat.

Le processus du projet est structuré de manière à générer de l'innovation de par son articulation en deux grands temps :

- **Le temps de la conception et de l'appel à idées**, afin de susciter des « innovations » tant dans le domaine de l'habitat que celui de la santé ou du social, ces innovations étant susceptibles de porter aussi bien sur les solutions techniques ou de services que sur les modes de mise en œuvre ou d'intervention proposés.

un projet en partenariat avec :



avec le soutien financier de :



- **Le temps de l'expérimentation, de l'évaluation et de la duplication**, afin de tester, capitaliser et déployer les innovations retenues opérationnellement comme pérennes à d'autres territoires.

2. Territoire d'expérimentation

Le territoire de l'expérimentation est celui de la métropole de Saint-Etienne. Cette expérimentation a vocation à être élargie ensuite aux départements de la Loire et de la Haute-Loire. La ville de Saint-Etienne pourra être sollicitée dans le cadre de ce projet, notamment sur les services à apporter aux habitants.

2.1. Bénéfices pour le territoire

Le projet entend contribuer concrètement à :

- **Décloisonner les secteurs professionnels** intervenant dans le maintien à domicile des personnes âgées (MADPA)
- **Susciter l'innovation** sur les produits, services, modes de mise en œuvre et modes opératoires de la filière du MADPA et de la prévention Santé sur la Loire et la Haute-Loire.
- **Pérenniser et étendre** à l'ensemble du patrimoine de Alliade Habitat sur la Loire et la Haute - Loire puis à l'ensemble de son patrimoine régional les enseignements et résultats du projet.
- **A travers un livre blanc, disséminer et populariser** auprès de l'ensemble des acteurs parties prenantes de la réhabilitation du logement social, du logement privé (propriétaires, bailleurs, syndics...) et du MADPA les enseignements et résultats du projet.

2.2. Les bénéficiaires

L'expérimentation se déroulera sur 2 résidences intergénérationnelles appartenant à Alliade Habitat et situées sur deux sites différents de la métropole de Saint-Etienne (voir page ci-après). Elles comprennent un total de près 90 logements dont 42 ménages âgés de 65 ans et plus.

Critères de sélection retenus : âge, situation sociale et sanitaire des personnes potentiellement concernées par l'expérimentation.

Les locataires seniors de ces résidences seront les premiers bénéficiaires des solutions expérimentées dans le cadre du projet CASAH.

Il s'agit de répondre au mieux aux aspirations des personnes et non de leur imposer des choix qui pourraient ne pas être parfaitement en adéquation avec les besoins de ces populations. Il s'agit **d'un projet collaboratif où chaque partie prenante a sa place et un rôle à jouer**. Les habitants devront être associés.

Visitez le site du projet pour en savoir plus : www.casah.fr

un projet en partenariat avec :



avec le soutien financier de :



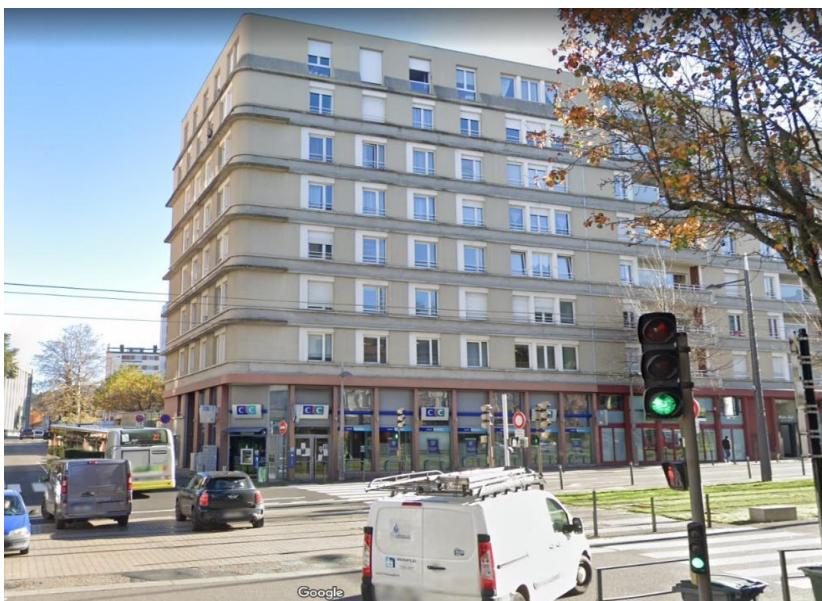
Site 1 : Résidence BARRA ; 1 rue Barra Saint Etienne

71 logements (dont 70 loués), 43% des titulaires du bail ont 65 ans et +



Site 2 : Résidence Le Brandebourg ; 2 rue Nicolas Chaize Saint Etienne

19 logements (12 loués), 66% des titulaires du bail ont 65 ans et +



un projet en partenariat avec :

Alliade Habitat 
Groupe ActionLogement

INSTITUT UNIVERSITAIRE
PRESAGE
PRévention et SAnité GlobalE

DELPHIS
HABITAT & INNOVATION

avec le soutien financier de :


Fondation d'entreprise
CRÉDIT AGRICOLE LOIRE HAUTE-LOIRE
pour l'innovation

3. Le projet CASAH et vous

Ce projet se déroule de 2022 à 2025. Il est copiloté par Alliade Habitat, DELPHIS et l’Institut PRESAGE, avec le soutien financier de la Fondation du Crédit Agricole Loire-Haute-Loire.

3.1. Les objectifs opérationnels sous-jacents au programme de travail sont :

- Centrer l’approche sur la prévention de la santé des habitants : approche populationnelle
- Prendre en compte et intégrer les besoins spécifiques et évolutifs des personnes à tous les âges
- Veiller à l’accessibilité financière des services proposés aux habitants ciblés pour l’expérimentation
- Contribuer à développer une politique de prévention en partenariat avec les acteurs du maintien à domicile présents sur le territoire de la métropole stéphanoise

Un diagnostic technique des bâtiments et des logements des deux résidences concernées par le projet a été réalisé par Alliade Habitat (*cf Annexe 1*).

Un diagnostic de santé globale des habitants a été réalisé par l’Institut PRESAGE dans le cadre d’entretiens avec les habitants (*cf Annexe 1*).

3.2. Les besoins constatés et exprimés invitent à orienter l’appel à idées autour de trois piliers :

L’Appel à idées vise à susciter l’innovation autour de solutions techniques et de services dédiés au maintien à domicile, adaptés aux besoins et ressources des seniors, pour améliorer leur autonomie et leur qualité de vie au quotidien.

1. **Apporter sécurité et bien-être aux personnes dans un habitat adapté (logement, parties communes, abords de la résidence)**
2. **Améliorer la santé, le lien social et intergénérationnel des personnes dans un habitat ouvert aux autres**
3. **Développer la qualité de l’environnement : mobilité de proximité, prise en compte du changement climatique et de la biodiversité.**

3.3. Plus concrètement, certaines thématiques connexes seront abordées et traitées :

- l’autonomie dans le logement, l’activité physique
- les services sociaux et médicaux nécessaires à une approche centrée prévention santé
- l’aide au recours aux droits
- l’aménagement du logement, des parties communes et des abords
- le confort du logement : adaptations techniques notamment
- les aides techniques dans le logement (à distinguer des adaptations techniques)
- l’isolation phonique du logement et, plus généralement, du bâtiment

Afin de répondre à l’objectif du projet qui est d’améliorer et de favoriser les conditions du maintien à domicile des personnes âgées.

3.4. D’ici à 2025, le projet produira au bénéfice des locataires et des bailleurs :

- Des solutions d’améliorations techniques grâce à des expérimentations concrètes sur les bâtiments et dans les logements
- Des propositions de services pour recréer du lien social, améliorer la santé des habitants,

un projet en partenariat avec :

avec le soutien financier de :

favoriser leur autonomie au quotidien, garantir leur pouvoir d'achat, développer leur inclusion dans la vie locale, etc.

Dès le printemps 2023, des solutions techniques expérimentales seront mises en œuvre sur les 90 logements participant au projet en appui à la construction de ces outils.

Dans ce cadre, votre contribution consiste à mettre à disposition du projet vos solutions en vue de l'amélioration du maintien à domicile des locataires.

Ensemble, nous démontrerons expérimentalement l'intérêt de vos solutions pour l'amélioration du bien vivre et du bien-être des locataires.

Vous bénéficiez d'une mise en visibilité de la thématique (cf piliers ci-dessus) à laquelle votre solution appartient via l'expérimentation de terrain et le livre blanc qui sera publié et distribué gratuitement aux organismes de logement social.

4. L'appel à idées

4.1. Quelles sont les solutions concernées par cet AI ?

Les solutions actuelles proposées aux personnes vieillissantes ne sont pas satisfaisantes. **L'approche est encore trop curative** du fait notamment de la pénurie de logements adaptés et de certaines postures institutionnelles.

La crise sanitaire a démontré **les limites économiques, sanitaires, en termes de bien-être des personnes âgées du modèle EHPAD**.

D'autres voies sont à explorer (approche des soins à dimension préventive, prises en charge des personnes avant l'âge de la retraite (Suède), développement des soins médicaux à domicile...).

Ce projet souhaite susciter d'autres pistes favorisant le bien être des personnes vieillissantes à des coûts supportables par elles et par la société.

- **Diagnostic technique**

Toute solution est éligible, notamment si elle présente un caractère innovant :

A partir du diagnostic technique¹ réalisé au printemps 2022 (cf Annexe 1) il ressort un bouquet d'interventions nécessaires pour la partie immobilière du projet qui peuvent faire l'objet de solutions innovantes respectant les préconisations des cahiers des charges techniques (CCT) Habitat Senior Services® :

- Installation de douches en lieu et place de baignoires ou de douches non accessibles
- Solutions domotiques : motorisation volets roulants, va et vient par télécommande, etc.
- Amélioration du confort d'été et d'hiver des logements, dans le contexte de changement climatique et de hausse du prix de l'énergie
- Amélioration de l'éclairement des parties privatives et communes, ainsi que des espaces extérieurs

¹ Un état des lieux initial (une étude thermique) des bâtiments est en cours de réalisation. Les résultats pourront être connus aux candidats qui en feraient la demande.

- Amélioration de l'isolation acoustique de tout ou partie des pièces des parties privatives
- Toute solution favorisant la mise en relation avec les services bailleur et tiers
- Amélioration de l'aménagement des espaces extérieurs et du mobilier urbain
- ...

Le but de la présente expérimentation est d'arriver à conceptualiser des réponses techniques de rupture qui ne fassent pas appel à des interventions traditionnelles invasives, coûteuses, chronophages, impliquant par exemple des relogements des personnes âgées locataires. L'objectif est de pouvoir à terme inscrire les solutions validées dans le cadre de l'expérimentation dans une démarche de massification du maintien à domicile dans des immeubles non conçus au départ pour y répondre. L'innovation doit démontrer sa pertinence économique par rapport à des concepts/solutions traditionnels tant en termes d'investissement qu'en coût d'exploitation.

Le présent appel à idée doit donc être l'occasion de tester des solutions de rupture : modules pré fabriqués, alimentation électrique autonome, télécommandes, etc.

Les travaux quels que soient leur nature se feront obligatoirement en milieu occupé. Les habitants devront être associés au projet.

La prise en compte d'une nouvelle approche en termes de design et de modularité doit être intégrée.

Il est rappelé que l'expérimentation a vocation à être largement diffusée et que toute solution proposée doit pouvoir être envisagée en mode production à grande échelle dans le cadre des procédures de marchés publics pour ce qui concerne les bailleurs sociaux.

- **Diagnostic des besoins exprimés et priorités pour l'avenir sur le plan sanitaire et social**

Le diagnostic de Santé Globale réalisé auprès des habitants par l'Institut Universitaire PRESAGE- Université Jean Monnet- a fait ressortir les besoins suivants :

- Certains locataires souffrent de problèmes de santé chroniques. Les solutions proposées doivent tenir compte des limitations physique qui impactent la mobilité (usage de l'escalier, par exemple), certains gestes quotidiens (remontée des volets roulants, douches...). Cependant il est primordial de ne pas renforcer les limitations en place pour ces personnes et de ne pas en initier pour les autres. L'apport de l'activité physique comme moyen validé de prévention de la perte d'autonomie sera pris en compte.
- D'importants problèmes d'isolation thermique et phonique nuisent à la cohabitation des locataires et plus spécifiquement à la cohabitation intergénérationnelle. Les solutions d'isolation acoustique sont à penser en relation avec ce constat.
- Les locataires souhaitent développer les relations de voisinage, y compris les relations intergénérationnelles. Les projets de développement social qui seraient axés sur cet objectif comporteront des objectifs précis et des indicateurs de résultats.
- L'environnement de proximité et ses ressources (emploi, école, santé, transports intra-urbains) participent au bien-être global des locataires. Dans l'ensemble, apprécié et utilisé par les locataires, l'environnement est cependant jugé trop pauvre en ce qui concerne les ressources correspondant à certains petits budgets, qui sont nombreux parmi ces locataires.

Un dimensionnement adapté de l'appareil commercial pourrait ainsi être proposé intégrant des dimensions de lien social et d'animation.

un projet en partenariat avec :



avec le soutien financier de :



4.2. Critères pour candidater à cet Appel à Idées

Votre solution technique et/ou de service doit répondre aux besoins des personnes âgées de 60 ans ou plus, et doit être applicable à l'échelle de tout ou partie d'un bâtiment de logements collectifs existant en France métropolitaine. Alliade Habitat propose ainsi deux résidences d'expérimentation de votre solution.

Deux possibilités :

- 1) Vous avez déjà ou vous êtes sur le point d'engager/mettre en œuvre votre solution technique sur un bâtiment de logements collectifs en France métropolitaine et celle-ci sera opérationnelle *in situ* dès le printemps 2023.
Vous avez déjà ou vous êtes sur le point d'engager/mettre en œuvre votre solution de service auprès d'habitants de plus de 60 ans en France métropolitaine et celle-ci sera opérationnelle *in situ* dès le printemps 2023.
- 2) Vous n'avez pas encore mis en œuvre votre solution technique / de service et vous souhaitez l'expérimenter.

4.3. Les principes de notre collaboration

L'Appel à Idées doit permettre d'expérimenter une idée, un prototype. Pour réussir ensemble, la mise à disposition de votre solution implique un échange ouvert avec vos experts ainsi qu'un appui opérationnel pendant l'expérimentation. Personne ne connaît mieux que vous votre solution ! Pour protéger vos informations sensibles, un accord de confidentialité pourra être signé car nous souhaitons une collaboration fondée sur la transparence et la confiance.

Votre solution sera mise à disposition, mise en place et, le cas échéant, désinstallée en partenariat avec le bailleur Alliade Habitat.

4.4. Prises en charges financières

Plus concrètement, côté solutions techniques, Alliade Habitat prendra en charge financièrement le coût de l'expérimentation.

Côté services, ceux-ci doivent entrer dans les champs habituels de prise en charge : Assurance maladie, action sociale, CARSAT, conférence des financeurs, Vivalab (CNAV).

Pour des services qui seraient éligibles aux financements de la Conférence des financeurs ; les partenaires du projet s'engagent à déposer un dossier de demande de financement en 2023.

Les financements de droit commun, à la personne, pourraient également être mobilisés.

S'il s'agit d'une candidature liée à des compétences, et non d'une solution à proprement parler, il est nécessaire que celle-ci soit associée à une entreprise, ou à un groupement d'entreprises en capacité d'appliquer la compétence proposée (solution de design, etc.).

A noter ! La conférence des financeurs pourrait être sollicitée sur la ligne « participation à la vie sociale » en 2023.

4.5. Phase d'expérimentation

Les solutions retenues seront mises en œuvre et évaluées dans un premier temps sur :

- Un échantillon de quelques logements représentatifs,

un projet en partenariat avec :



avec le soutien financier de :



- Une entrée pour ce qui concerne les parties communes,
- Une partie du parc pour ce qui est des espaces extérieurs (Résidence Barra).

Alliade habitat contribuera à la prise en charge des coûts sur la base de forfait calculés sur les ratios moyens appliqués sur des interventions similaires en process traditionnels.

S'agissant d'une expérimentation, cette première phase entre dans le cadre de l'article L.2512-5 du code de la commande publique qui exclut les marchés de Recherche et Développement du champ d'application de la commande publique.

Cependant, si à l'issue de l'évaluation, les solutions proposées prouvent leur pertinence, leur déploiement éventuel au sein d'Alliade Habitat ou d'autres bailleurs sociaux rentrera dans la cadre de la commande publique.

- Concernant la mise en situation *in situ*, votre dispositif sera détaillé à Alliade Habitat et le cas échéant, consolidé collectivement de façon transparente. Les données qui en résulteront, seront partagées avec les partenaires du projet CASAH et les résultats seront mis à votre disposition.
- Les enseignements de l'expérimentation alimenteront un livre blanc destiné aux organismes de logement social, ainsi qu'au secteur privé.

Afin de sécuriser la réussite de notre collaboration, si votre dossier est lauréat, nous confirmerons notre intérêt ensemble par une convention de collaboration qui formalisera nos obligations respectives suivant les principes ci-dessus.

4.6. Pourquoi candidater ?

L'appel à idées permet :

- D'expérimenter une solution technique innovante sur deux résidences de logements familiaux classiques
- De tester et mettre en pratique une solution de service, au sens large du terme, qui peut concerner du service à domicile, du service collectif, un dispositif lié au soin, à la santé, à la vie quotidienne... auprès des locataires de ces deux mêmes résidences
- Ces solutions, une fois testées, seront évaluées. Si elles sont jugées pertinentes, elles seront présentées dans un livre blanc
- Alliade Habitat pourra les répliquer sur une partie de son patrimoine
- Le livre blanc sera diffusé auprès de l'ensemble des sociétés du groupe Action Logement et des bailleurs sociaux : 720 organismes HLM, 4,7 millions de logement, 10 millions de locataires dont 30% de plus de 60 ans
- Il sera également en libre accès auprès du secteur privé

4.7. Comment et quand candidater

Chaque candidat ou regroupement de candidats constituera un **dossier complet** pour décrire son projet, en réponse aux besoins décrits par l'Appel à idées CASAH.

- 1/ Le candidat doit obligatoirement remplir le "Dossier de candidature" (voir Annexe 1) en respectant le format pour assurer l'homogénéité d'instruction des dossiers.
- 2/ Le candidat a la possibilité d'étayer ce dossier de candidature avec des pièces jointes pour mieux décrire sa proposition.
- 3/ Le candidat adresse le dossier de candidature rempli, et ses éventuelles pièces-jointes, via le formulaire dédié sur www.casah.fr/candidature.fr avant le 6 mars 2023 minuit.

un projet en partenariat avec :



avec le soutien financier de :



4.8. Planning et instruction des candidatures

Les dossiers de candidature incomplets et les dossiers ne remplissant pas les critères d'éligibilité minimum seront rejetés.

L'instruction des dossiers - jusqu'à l'établissement de conventions bilatérales avec les lauréats - sera menée du 9 mars au 27 mars 2023.

Dans un premier temps, les dossiers de candidature seront instruits collégialement par Alliade Habitat, DELPHIS et l'Institut PRESAGE.

Puis, le jury effectuera la sélection finale mi-avril 2023.

La sélection finale sera réalisée par un jury composé de représentants des organisations suivantes :

- Institut PRESAGE
- Fondation CA Loire-Haute Loire
- DELPHIS
- Alliade Habitat
- Action Logement
- CARSAT
- Mairie St Etienne
- Représentant locataires
- OSPA
- Conseil départemental
- Ordre régional des architectes

a) Première étape d'instruction des dossiers

Dans un premier temps, les dossiers retenus seront sélectionnés de façon à répondre aux thématiques énoncées dans les trois piliers précédemment décrits.

Les dossiers seront analysés par les porteurs du projet CASAH. Des auditions des candidats pourront être tenues, si la commission de sélection le juge nécessaire. Les dossiers parvenus ou déposés après la date limite de dépôt des dossiers ne seront pas recevables.

Les dossiers seront analysés selon trois étapes :

- Vérification de la régularité administrative et de la complétude du dossier ;
- Vérification de l'éligibilité de la candidature, au regard de l'objet de l'Appel à Idées ;
- Les dossiers reçus complets à la date de clôture de la période de dépôt seront analysés sur le fond du projet en fonction des critères de sélection et de notation des projets ci-après.

Un jury se réunira dans un second temps pour sélectionner les dossiers lauréats.

Pour chaque famille de solutions, les dossiers seront privilégiés suivant les critères par ordre d'importance décroissante :

- la clarté et la complétude de la solution technique en réponse à une problématique identifiée par le diagnostic réalisé (Cf Alliade Habitat)² ;
ET/OU
- la clarté et la complétude de la solution de service en réponse à une problématique identifiée par le diagnostic réalisé (Cf Institut PRESAGE)³ ;
- l'existence d'un dossier (technique, économique, financier, social...) qui justifie l'avantage de la

² Les diagnostics technique et de santé globale sont disponibles en Annexe 1 et sur demande à contact@casah.fr

³ Les diagnostics technique et de santé globale sont disponibles en annexe 1 et sur demande à contact@casah.fr

un projet en partenariat avec :

avec le soutien financier de :

solution technique / de service ;

- la facilité d'installation, de mise en œuvre, de maintenance et d'utilisation ;
- la maîtrise des coûts d'installation, de mise en œuvre, de maintenance et d'utilisation pour le bailleur et les locataires
- l'approche participative proposée avec les habitants et l'ancrage territorial de la solution

b) Deuxième étage : sélection des dossiers et critères de notation

Critères	Cotation maximum
Intègre une approche globale de la santé, favorable à l'autonomie	20
Caractère duplicable et réplicable de la solution	10
Caractère innovant -et opérationnel- de la solution	10
Modèle économique de la solution, dont :	40
<i>Absence de coût pour le locataire (entretien, charges récupérables) / gain pour le locataire</i>	20
<i>Propositions de modalités de financement de la solution (subvention, aides, partenariats...)</i>	20
Impact environnemental : matériaux biosourcés, locaux ; solution sobre (peu consommatrice d'énergie, d'entretien facile et aisément réparable...)	20
TOTAL	100

un projet en partenariat avec :

Alliade Habitat 
Groupe ActionLogement

INSTITUT UNIVERSITAIRE
PRESAGE
PRÉvention et SANTé Global

DELPHIS
HABITAT & INNOVATION

avec le soutien financier de :


Fondation d'entreprise
CRÉDIT AGRICOLE LOIRE HAUTE-LOIRE
pour l'innovation

A propos de Alliade Habitat

Filiale d'Action Logement, Alliade Habitat est l'entreprise partenaire du logement des salarié.es en Auvergne-Rhône-Alpes. Premier opérateur de la région, avec 55 000 logements et plus de 130 000 locataires, Alliade Habitat loue, construit et gère des logements sociaux au bénéfice de ceux qui en ont besoin : salariés, étudiants et jeunes actifs, foyers modestes, seniors... Avec près de 1 000 collaborateurs experts, l'ambition d'Alliade Habitat est de créer de véritables écosystèmes sociaux, en favorisant le lien « emploi-logement », pour permettre aux entreprises d'embaucher localement, aux habitants de trouver du travail, et aider ainsi les territoires à se développer et à consolider leur attractivité. C'est en considérant les attentes de la collectivité et de chaque individu dans leur environnement et habitat, qu'Alliade Habitat crée un ensemble plus harmonieux au bénéfice de la satisfaction de tous. <https://www.alliadehabitat.com>

A propos de l'Institut PRESAGE

L'Institut PRÉSAGE de l'université Jean Monnet de St Etienne, grâce à ses chaires (ActiFS, Hygée, PréVacCI et Santé des Ainés) mène une recherche interventionnelle associant chercheurs et acteurs de terrain pour un impact favorable sur les déterminants sociaux, culturels et environnementaux de la santé, mais aussi pour réduire les facteurs de risque des maladies. Pour cela, l'Institut fait appel à un large éventail de disciplines, de méthodes et d'outils scientifiques. PRESAGE prône une approche en santé globale qui vise l'amélioration de la santé dans l'ensemble des milieux sociaux et à tous les âges de la vie. www.presage.univ-st-etienne.fr

A propos de DELPHIS

Pôle de Recherche & Développement, DELPHIS accompagne les bailleurs sociaux dans leur activité au service des habitants et des territoires. L'association développe des outils et méthodes pour répondre aux enjeux du logement social et contribuer à l'amélioration des pratiques et performances professionnelles. Fort de son engagement dans l'innovation sociale depuis plus de 30 ans, DELPHIS œuvre notamment en faveur de l'autonomie des publics fragiles. Dès 2005, DELPHIS a développé le label Habitat Senior Services® pour soutenir le maintien à domicile des personnes âgées. www.delphis-asso.org / www.habitatseniorservices.fr

A propos de la Fondation d'Entreprise Crédit Agricole Loire Haute-Loire pour l'innovation

La Fondation d'Entreprise Crédit Agricole Loire Haute-Loire agit en faveur de l'innovation. Elle a déjà accompagné une quarantaine de projets sur le territoire de la Loire et la Haute-Loire.

Pour plus d'informations sur son objet et ses réalisations retrouvez-nous sur www.fondation.ca-loirehauteloire.fr

un projet en partenariat avec :



avec le soutien financier de :



Annexe 1

Synthèses des diagnostics (technique et de santé globale)

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE DES LOGEMENTS CIBLES ET DES PARTIES COMMUNES (réalisé par Alliade Habitat)

Alliade habitat a retenu le label habitat Senior services pour structurer sa politique à destination de ses locataires seniors. Le label a été retenu car il offre une approche globale du maintien à domicile : éviter les chutes, favoriser l'accès aux services par une bonne localisation et une accessibilité garantie, contribuer à rompre l'isolement par l'intergénérationnel et l'organisation du bailleur.

Les deux sites proposés par l'équipe de gestion locative Stéphanoise pour le projet expérimental CASAH ont donc été audités par le technicien expert en charge des adaptations de logement selon les cahiers des charges techniques du label (CCT en annexes) afin de mesurer l'écart.

Il est rappelé que ces deux sites expérimentaux reflètent bien la structure du patrimoine existant d'Alliade Habitat avec ses atouts (localisation, mixité sociale, parc arboré) et ses faiblesses (patrimoine ancien non conçu pour le maintien à domicile et mal isolé, typologie).

1- le site BARRA

Sur les 70 logements, 42 ont un titulaire du bail de plus de 55 ans et sur ces 42 logements, 37 logements ont été diagnostiqués dont 29 occupés par des locataires de plus de 65 ans (qui est la population cible HSS pour Alliade Habitat).

Les 2/3 des logements expertisés sont des T3. Le reste se répartit entre T2/T4.

1-1 Les logements face au label HSS :

Le label prévoit des critères obligatoires et des recommandations qui permettent d'obtenir un nombre de points.

Sur les critères obligatoires que sont les douches avec hauteur maximum de marche de 17 cm et les barres de relèvement tous les logements sont non conformes. Il y a seulement 6 douches mais avec des hauteurs de marches trop importantes. Sur les recommandations prévues par le label certaines sont très attendues par les locataires comme la motorisation des volets roulants qui sont très difficiles à manœuvrer.

Des installations sont problématiques et peuvent être source de chutes comme le dispositif de coupure de courant trop haut et mal situé (170 cm) ou le détecteur avertisseur de fumée inaccessible

Parmi les points pouvant être améliorés :

- hauteur des prises de courant,
- cylindre débrayable,
- portes placard coulissantes au lieu de portes battantes,
- remplacer mélangeur évier par mitigeur,
- revoir éclairage cuisine,
- interrupteur va et vient dans chambre

1-2 Les parties communes et le label HSS :

Les seuls critères conformes sont la rampe d'accès et la présence d'un interphone à bonne hauteur.

Parmi les points problématiques pouvant générer des chutes :

- les allées extérieures avec des trous ou bosses et des ruptures de niveaux ;
- le niveau d'éclairage insuffisant en étage,
- le carrelage lisse y compris sur les marches,
- pas de signalement de nez de marche.

Par ailleurs il a été pointé :

- La difficulté de préhension de la porte d'immeuble très lourde à manipuler.

un projet en partenariat avec :

avec le soutien financier de :

- L'absence de détecteur de présence pour déclencher l'éclairage,
- La signalétique extérieure datée,
- L'absence de signalétique dans les étages.
- La difficulté de l'accès aux caves

En synthèse la résidence ne recueille que 23 points sur les 70 minimum des CCT logements et parties communes.

Les priorités logements sont les douches, les barres de maintien, la motorisation des volets roulants, la sécurisation du dispositif de coupure électrique et l'accessibilité générale de la résidence. La structure du bâtiment (dalles sans chapes limitant la pose de siphons) ne permet pas l'installation de douche « à l' Italienne ». D'autres solutions sont à mobiliser pour répondre à l'exigence du label...

La reprise des extérieurs est nécessaire (risque de chutes). Dans un deuxième temps une réflexion pourrait être menée sur la création d'un espace commun dans une partie du sous-sol accessible de l'extérieur pour faire office de local animation et d'espace de rafraîchissement pour les canicules.

2-le site BRANDEBOURG

Il s'agit d'un site plus récent et en copropriété, sans parc. Sur les 19 logements, 5 ont un titulaire du bail de plus de 55 ans. 5 logements ont été diagnostiqués tous occupés par des locataires de plus de 65 ans (population cible HSS pour Alliade Habitat).

Typologie : 4T3 et 1 T4

2-1 Les logements et le label HSS :

Le label prévoit des critères obligatoires et des recommandations qui permettent d'obtenir un nombre de points.

Sur les critères obligatoires que sont les douches avec hauteur maximum de marche de 17 cm et les barres de relèvement tous les logements sont non conformes. Il y a seulement 2 appartements qui ont fait l'objet d'une adaptation de salle de bain afin de permettre à ses locataires de continuer à se laver en toute sécurité.

Comme pour le site précédent on retrouve les mêmes problématiques pouvant favoriser le risque de chute :

- Tableau électrique trop haut
- Accessibilité du DAAF
- Hauteur des prises de courant

Par ailleurs l'attente est forte pour la motorisation des volets roulants (6 dans les T3 et 7 pour les T4), la pose de mitigeurs en lieu et place des mélangeurs.

Seulement 2 logements sont équipés de barres de relevage dans les WC.

Pas d'interrupteur va et vient dans les chambres.

Par contre tous les logements ont des portes de placard coulissantes.

2-2 les parties communes et le label

L'immeuble offre une meilleure accessibilité :

- Accès direct à la rue non glissant (goudron) et de plain-pied
- Interphone à défilement à bonne hauteur
- Bon éclairage du hall et des étages avec détecteur de mouvement
- Carrelage hall non glissant
- Ascenseur
- Escalier en béton non glissant

un projet en partenariat avec :

avec le soutien financier de :

Parmi les points à améliorer :

- Hauteur de boites aux lettres
- Maniabilité de la porte du hall
- Signalétique extérieure et interne

Malgré une meilleure accessibilité que Barra, le site Brandebourg n'obtient pas les 70 points (37) et a des critères éliminatoires (douches, barres de maintien). Une intervention dans les logements similaire à celle de Barra est donc nécessaire. Cependant il y aura peu d'intervention sur les parties communes.

3-en synthèse

La mise en oeuvre des préconisations des CCT HSS dans un habitat existant non conçu à l'origine pour le vieillissement des locataires, nécessite de trouver des solutions techniques innovantes et réplicables permettant la pose d'équipements indispensables dans un cadre contraint (douches), ou fortement attendus (motorisation volets roulants). Tous les travaux se feront en site occupés (pas de relogement possible), sans intervention lourdes.

Bien que non incluse dans les CCT HSS la problématique du traitement sonore est aussi à étudier.

un projet en partenariat avec :



avec le soutien financier de :



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DE SANTE GLOBALE (réalisé par l'Institut PRESAGE)

Sur un objectif de 20 personnes à interviewer, seules 11 ont répondu favorablement. Les motifs de refus ont été les suivants : absences, refus que le bailleur vienne se mêler de leurs affaires, peur d'être délogés, refus des enquêtes en général.

Parmi ces 11 participants, 9 femmes et 2 hommes ont été interrogés. Les participants étaient âgés entre 26 et 85 ans, avec un âge moyen de 67,8 ans.

La situation socio-professionnelle des participants est caractérisée par une proportion plus grande des retraités représentant 8 personnes sur 11, il y a 2 personnes avec emplois et une personne sans emploi. Concernant leur situation familiale, 8 personnes sur 11 vivent seules. Il s'agit principalement de veuves, divorcées, séparées et célibataires. Il y a moins de couples sans enfants, soit 2 personnes sur 11 et 1 couple avec enfants.

6 personnes sur 11 s'estiment être en bonne santé et 5 autres personnes déclarent avoir des problèmes de santé chroniques (AVC, diabète, maladie du cœur, etc.). Ce problème concerne en général les personnes ayant 65 ans et plus.

A. Résultats

Il ressort des échanges 2 composantes (santé physique et santé mentale) et 3 déterminants de santé (les facteurs sociaux, environnementaux et économiques) en lien avec l'habitat et qui viennent impacter toutes ou l'une de ces dimensions de la santé globale. Autrement dit, les dimensions et les déterminants de santé, sont tous interdépendants :

1. Santé physique

Près de la moitié des ainés ont évoqué de graves problèmes de santé chronique, notamment le diabète, les AVC, la maladie du cœur, etc. Cette situation concerne en générale les personnes ayant plus de 65 ans. Elles déclarent être moins autonomes pour faire leurs courses, la cuisine, la douche, etc.

La majorité des interviewées ont évoqué d'importants problèmes d'isolation thermique qui mettent à mal leurs comforts d'hiver, vu qu'il fait très froid en hiver, parce que l'isolation ne permet pas de réduire les pertes de chaleur par les murs, le toit, les fenêtres... Cette baisse des températures dû à la mauvaise isolation de l'habitat, peut rendre difficile le maintien à domicile des aînés qui se sentent fragilisés.

Par ailleurs, les personnes interviewées ont tous mentionnées le manque de professionnels de santé (médecins généralistes).

2. Santé mentale

La majorité des résidents ont soulevé d'importants problèmes d'isolation phonique qui nuisent à leur intimité. Les locataires s'empêchent de recevoir certaines visites chez eux, de peur que la conversation soit entendue chez les voisins.

Il y a également le problème d'isolation thermique qui se manifeste sous forme des moisissures dans le logement, impactant de fait la santé physique et mentale des résidents.

3. Facteurs sociaux

Globalement, les résidents ont de bonnes relations avec les autres habitants de l'immeuble et souhaiteraient davantage développer de relations de voisinage même si certaines personnes pensent avoir été victimes de la discrimination liée à la race, à l'âge et à l'origine.

Les résidents ont évoqué également d'importants problèmes l'isolation phonique qui nuisent aux

un projet en partenariat avec :

avec le soutien financier de :

relations humaines, les locataires se plaignent des bruits entendus chez leurs voisins (y compris des bruits de la vie courante : sèche-cheveux, télévision...). Et donc tous ces bruits perçus comme frein à la cohabitation intergénérationnelle alors que la quasi-totalité des ainées semble être favorable à l'habitat intergénérationnelle.

4. Facteurs environnementaux

Les résidents ont généralement présenté leurs logements avec des défauts, notamment d'importants problèmes d'isolation (phonique et thermique), ils ont relevé ensuite de manques et faiblesses dans les espaces communs (manque des places dans le parking, insalubrités dans les espaces verts, etc.) et la nécessité de sécuriser les caves (plus d'éclairage, numérotation, accessibilité, présence de nuisibles...).

En revanche, ils sont tous attachés à leur quartier parce qu'ils se sentent bien et trouvent beaucoup d'atouts dans leur quartier. Le quartier est proche des commodités (tram, bus, supermarché, etc.).

5. Facteurs économiques

Les participants soulignent l'absence de supermarché low-cost. Ils font part également de factures électriques trop élevées dues au fait que les chauffages collectifs ne donnent pas assez de chaleur et ils sont obligés d'avoir un chauffage d'appoint pour avoir moins froid. Ce dernier aspect entre en résonance avec l'actualité ; les coûts de l'énergie étant particulièrement impactés pour les bailleurs sociaux qui ne bénéficient pas des tarifs réglementés d'électricité.

La plupart des résidents relate avoir renoncé à certaines activités et sorties pour des raisons financières.

B. Les améliorations souhaitées

Les personnes interrogées ont souhaité des améliorations suivantes :

Aménagements dans les logements : bonne isolation phonique et thermique, portes coulissantes dans les placards, volets électriques dans le séjour et dans la cuisine, douche italienne, barre à maintien dans le WC, faire en sorte que le chauffage donne plus de chaleur pendant les périodes d'hiver, etc.

Aménagements dans la résidence : une porte d'entrée légère, ascenseur ou monte escalier, tranquillité, calme, apaisement, convivialité, plus de lumière dans les caves, numérotation des caves, faciliter l'accessibilité dans les caves en traitant les nuisibles qui s'y trouvent (rats), mise en place des espaces collectifs pour développer les liens sociaux, etc.

Aménagements hors résidence : bancs le long des cheminement piétons, WC publics, plus de professionnels de santé (médecins généralistes et spécialistes notamment), rénovation de la façade du bâtiment et ajout de bancs dans les espaces verts, places dans le parking, épicerie solidaire, etc.

un projet en partenariat avec :



avec le soutien financier de :



Annexe 1

Appel à idées Dossier de candidature

3 octobre 2022 – 6 mars 2023

A savoir : Modalités de candidature

Chaque candidat ou regroupement de candidats constituera un dossier complet pour décrire son projet, en réponse aux besoins décrits par l'Appel à idées CASAH.

- 1/ Le candidat doit obligatoirement remplir le présent document « Dossier de candidature » en respectant le format pour assurer l'homogénéité d'instruction des dossiers.
- 2/ Le candidat a la possibilité d'étayer ce dossier de candidature avec des pièces jointes pour mieux décrire sa proposition.
- 3/ Le candidat adresse le Dossier de candidature rempli, et ses éventuelles pièces-jointes, via le formulaire dédié sur www.casah.fr/candidature/.fr avant le 6 mars 2023 minuit.

un projet en partenariat avec :



avec le soutien financier de :



1. Organisation / Personne contact

Nom du projet	
Thématique(s) du projet (choisir une ou plusieurs)	<input type="checkbox"/> Sécurité et bien être <input type="checkbox"/> Lien social, intergénérationnel et santé globale <input type="checkbox"/> Qualité de l'environnement
Nom de l'organisation candidate	
Adresse postale	
SIRET	
Territoire d'implantation	
Type de structure	
Statut de la structure	<input type="checkbox"/> public <input type="checkbox"/> privé à but non lucratif <input type="checkbox"/> privé à but lucratif
Eventuellement : Organisations partenaires	Indiquer leurs coordonnées (nom, adresse mail, adresse postale, téléphone)
Contact	
Prénom, nom	
Fonction	
Téléphone	
Adresse électronique	

2. Description de votre solution

Chaque candidat devra présenter un projet comportant les points suivants :

2.1. Contexte et constats ayant conduit à la formulation de la solution

Pourquoi cette solution ? (texte libre et/ou pièce jointe)

Décrivez le contexte ayant conduit à l'expression du besoin. Listez et détailliez les différents éléments déclencheurs qui ont permis d'aboutir à la proposition de cette solution.

- Contexte et constats ayant conduit à la proposition de projet.
- Quels sont les atouts / les éventuelles spécificités du territoire sur lequel sera mise en œuvre la solution ?
- Etc.

2.2. Objectifs

Décrivez le caractère innovant du projet, les objectifs stratégiques/opérationnels. Les objectifs doivent être définis le plus précisément et explicitement possible.

un projet en partenariat avec :

avec le soutien financier de :

2.3. Public bénéficiaire

Quels sont les typologies de locataires ciblées par ce projet ?

2.4. Prérequis au démarrage du projet

Existe-t-il des prérequis spécifiques pour lancer cette solution ?

2.5. Description et fonctionnement de la solution

Décrivez et expliquez le principe de fonctionnement de votre solution :

- *les étapes d'intégration au bâtiment de votre solution en explicitant les moyens techniques et humains à mobiliser*
- *les étapes d'utilisation de votre solution ou service par les locataires*
- *les exigences d'exploitation et maintenance de votre solution ou service en précisant la qualification requise des intervenants, la durée et récurrence des opérations*
- *etc.*

2.6. Impacts attendus à court et moyen terme du projet

Décrire les impacts :

- en termes d'amélioration du service rendu pour les locataires
- en termes d'organisation et de pratiques professionnelles
- en termes d'efficience pour les dépenses de santé
- en termes d'activités sur le quartier
- bénéfices identifiés/ coûts évités/ économies potentielles....

2.7. Impact environnemental

Indiquer l'impact environnemental, l'impact carbone - tout cycle de vie donc y compris phase d'usage pour les produits actifs - de votre solution.

2.8. Collaborations existantes et collaborations à développer

Est-il nécessaire d'associer certaines structures concernées par le projet ? Y a-t-il des collaborations à mettre en place ?

2.9. Calendrier prévisionnel

Indiquer le planning prévisionnel du projet en identifiant clairement les différentes phases de mise en œuvre et la date de début de l'activité. Le candidat considère que l'expérimentation du projet au sein de CASAH s'organise sur une année, après officialisation des lauréats par le Jury (mai 2023-mai 2024).

un projet en partenariat avec :



avec le soutien financier de :

