

ANNEXES à l'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET :

« Développement de

Logements Adaptés et Accompagnés OCTAVE

sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille »

TABLE DES ANNEXES :

ANNEXE 1 : REPERES SUR LES ENJEUX DEMOGRAPHIQUES ET SOCIETAUX EN MATIERE DE VIEILLISSEMENT EN FRANCE ET SUR LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE ET SUR LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES

- Enjeux démographiques et sociétaux
- Une métropole au vieillissement marqué, rapide et durable
- Essai cartographique sur le repérage de secteurs propices au bien vieillir sur la métropole
- Focus sur la demande de logement social chez les seniors de la métropole
- Orientations des politiques publiques

ANNEXE 2 : CHARTE DES DOMICILES ACCOMPAGNES « OCTAVE »

ANNEXE 3 : CONVENTION TRIPARTITE PROPOSEE AUX PORTEURS DE PROJETS OCTAVE

ANNEXE 4 : CAHIER DES PRECONISATIONS ARCHITECTURALES SUR LE LOGEMENT OCTAVE

- Un cahier fruit de la concertation et de la confrontation d'expertises
- Descriptif des recommandations et préconisations techniques / Liste des équipements à prévoir
- Quelques pistes d'innovations attendues sur la conception et l'équipement

ANNEXE 5 : CAHIER DES CHARGES EN ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES OCTAVE

- L'accompagnement des seniors en OCTAVE est spécifique.
- Un service d'accompagnement au Vieillissement spécialement constitué.
- Missions et activités du Service d'Accompagnement au Vieillissement :
 - o Activités liées aux modalités d'entrée dans les lieux et aux missions en gestion locative
 - o Activités liées à l'accompagnement global et au suivi personnalisé
 - o Activités favorisant la promotion du lien social et la lutte contre l'isolement
- Modèle économique du Service : payant mais attractif

ANNEXE 6 : LISTE DES PIECES A FOURNIR EN VUE D'UNE REPONSE A L'AMI OCTAVE

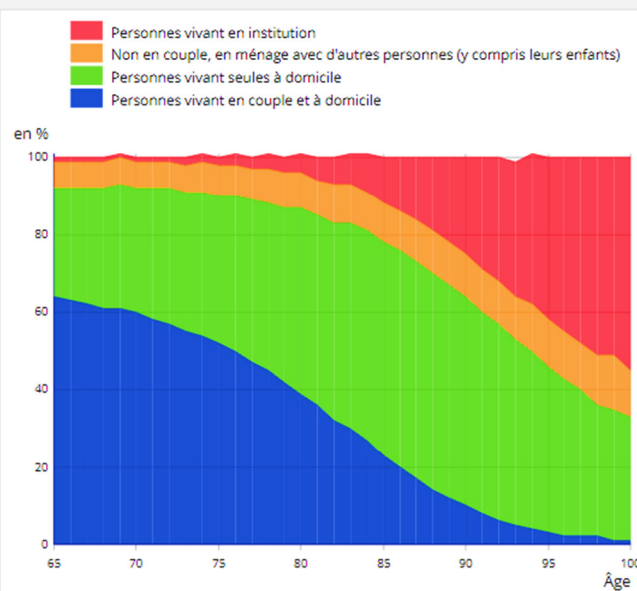
- Les intentions de projet à déposer avant le 28/02
- Les projets définitifs à déposer avant le 15/10

ANNEXE 1 : REPERES SUR LES ENJEUX DEMOGRAPHIQUES ET SOCIETAUX EN MATIERE DE VIEILLISSEMENT EN FRANCE ET SUR LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE ET SUR LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES

ENJEUX DEMOGRAPHIQUES ET SOCIETAUX :

Alors que 9 Français sur 10 souhaitent vieillir à domicile, au 1^{er} janvier 2019 il était recensé 13,4 millions de personnes résidant en France ayant plus de 65 ans, soit 20% de la population, en progression constante les 20 dernières années. La vie à domicile demeure le mode de vie majoritaire des seniors, y compris parmi les nonagénaires (figures 1a et 1b).

Figure 1a - Mode de cohabitation des femmes âgées de 65 ans ou plus en 2016

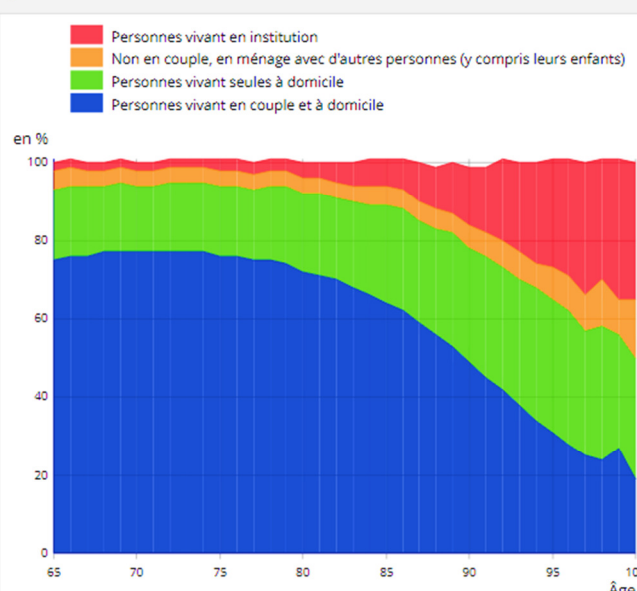


Note : âge révolu.

Champ : France hors Mayotte, personnes âgées de 65 ans ou plus.

Source : Insee, recensement de la population 2016 (exploitation complémentaire).

Figure 1b - Mode de cohabitation des hommes âgés de 65 ans ou plus en 2016



Note : âge révolu.

Champ : France hors Mayotte, personnes âgées de 65 ans ou plus.

Source : Insee, recensement de la population 2016 (exploitation complémentaire).

L'hébergement en institution, plus fréquent pour les femmes qui ont une espérance de vie plus importante, progresse rapidement au-delà des 80 ans. L'âge à l'entrée en institution est en moyenne de 85 ans et 2 mois en 2015. Jusqu'à ces âges, le lieu de vie est déterminant pour une majorité de personnes car il peut représenter jusqu'à 25 voire 30 années d'occupation d'un logement entre le moment du départ en retraite et l'entrée en établissement.

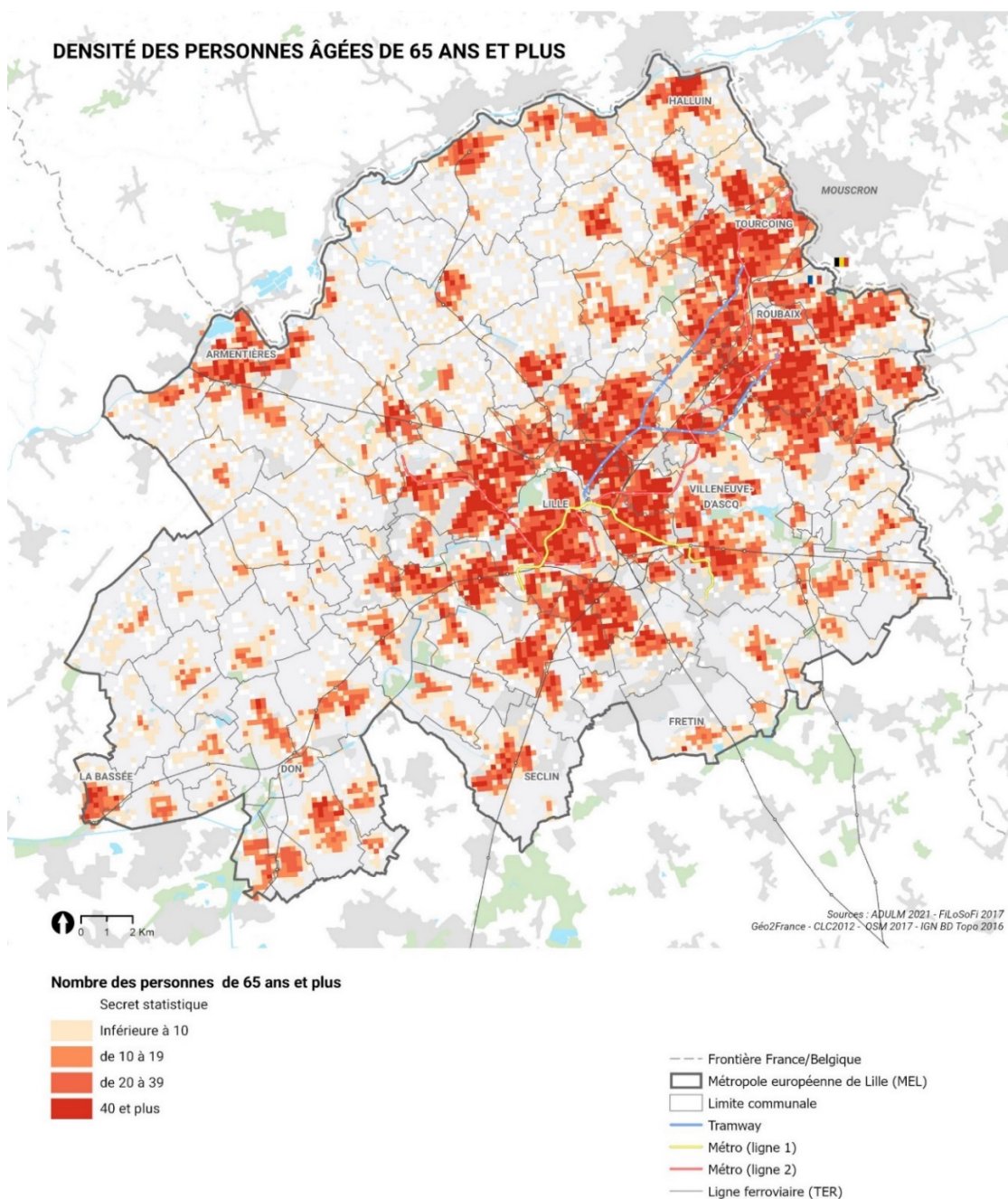
L'avancée en âge augmente le risque de perte d'autonomie des personnes. Celle-ci découle d'une dégradation de leur état de santé, mais dépend également de leur environnement – aménagement du logement par exemple – pour faire face aux limitations fonctionnelles et aux restrictions d'activité qu'elles subissent. Si la proportion de personnes dépendantes tend à augmenter dans le temps, les seniors sont dans l'ensemble autonomes jusqu'à un âge avancé, en moyenne jusqu'à 75 ans. Ceci explique que la dépendance forte concerne moins d'1 Français sur 5 vivant à domicile.

De fait, les pouvoirs publics considèrent généralement que les réponses les plus pertinentes en prévention de la perte d'autonomie se situent entre 60 et 80 ans, en agissant le plus directement possible sur le cadre de vie des personnes. Une modernisation du cadre législatif et réglementaire a d'ailleurs été enclenchée depuis quelques années. La loi d'adaptation de la société au vieillissement dite « ASV » en 2015 a assoupli les règles d'attribution des logements vers le public âgé et conforté la réponse en accessibilité, tandis que la loi ELAN est venue soutenir les nouvelles formes d'habitats partagés, inclusifs, intergénérationnels... En prolongation de ces évolutions, le Gouvernement s'était engagé en 2019 en faveur d'une nouvelle Loi Grand Age et Autonomie avant de lui préférer des mesures spécifiques et circonscrites au 5^{ème} risque (la dépendance) fin 2021. Les partenaires du monde de l'habitat et du champ gérontologique se rejoignent majoritairement pour encourager de nouvelles dispositions favorisant le logement accompagné, notamment par une levée de certains freins réglementaires dans le recours à des services spécifiques en assistance du vieillissement au sein du lieu d'habitation.

UNE METROPOLE AU VIEILLISSEMENT MARQUE, RAPIDE ET DURABLE :

Le territoire de la Métropole Européenne de Lille accueille 235 586 habitants âgés de plus de 60 ans en 2019, soit 20% de sa population. En d'autres termes, 1 Métropolitain sur 5 aujourd'hui est un senior qui, comme partout ailleurs, aspire à se maintenir dans son logement le plus longtemps possible.

Selon l'exercice de projection démographique réalisée par l'INSEE en 2017, la population âgée de la MEL augmente, avec un tiers de seniors de plus de 65 ans d'ici à 2030 (environ 203 000). En comparaison, la progression sur l'ensemble de la population métropolitaine ne serait que de 7,4%.



Une accélération et amplification du vieillissement de la population est en effet à prévoir, en lien notamment avec la structure par âge et la surreprésentation des habitants nés entre 1946 et 1974 sur la métropole.

Le vieillissement de la population dans la MEL serait rapide comparativement à d'autres métropoles et, qui plus est, durable : il s'accroît en raison de l'arrivée de la génération du baby boom, née entre 1946 et 1974, dans les âges supérieurs à 65 ans. Pour autant cette tendance diffère selon les territoires.

Les seniors sont très nombreux actuellement dans les territoires lillois, roubaisien et tourquennois et dans la couronne Nord de Lille, qui accueillent près de 2 seniors sur 3 (carte ci-contre ; source ADULM – avril 2021). Néanmoins, c'est au sein des espaces les moins denses de la métropole que le vieillissement devrait s'accroître le plus. Les progressions les plus fortes se situeraient dans les territoires Est, des Weppes et de la Lys, ainsi que dans la couronne Sud de Lille (tableau ci-après ; source INSEE). Ces territoires contiennent déjà quelques « poches » où la densité de population âgée est importante : Armentières, les communes au sud du territoire lillois (Loos, Ronchin, Faches-Thumesnil) ou Villeneuve-d'Ascq.

Tableau – Évolution du nombre d'habitants âgés de 65 ans ou plus en 2013 et 2030 et de leur part dans la population par territoire de la MEL

Zone d'études	Nombre d'habitants âgés de 65 ans ou plus		Taux de croissance annuelle moyen des 65 ans ou plus, entre 2013 et 2030 (en %)	Part de la population âgée de 65 ans ou plus	
	en 2013	en 2030		en 2013 (en %)	en 2030 (en %)
Territoires très denses :					
Territoire Roubaisien	29 600	40 200	1,8	13,1	16,9
Lille-Lomme-Hellemmes	24 000	28 100	0,9	10,4	11,7
Territoire Tourquennois	22 400	30 200	1,8	13,8	16,9
Couronne Nord de Lille	21 900	28 500	1,6	15,8	18,9
Territoires moins denses :					
Couronne Sud de Lille	16 600	21 600	1,6	15,2	17,8
Territoire de la Lys	12 800	19 000	2,4	14,4	19,7
Territoire Est	12 100	19 500	2,8	11,5	17,0
Territoire des Weppes	10 400	16 000	2,6	14,5	20,2
Métropole Européenne de Lille	149 800	203 100	1,8	13,2	16,7

Source : Insee, Recensement de la Population 1999, Omphale 2017 scénario central

Au vu de ces projections, en 2030, les territoires moins denses connaîtraient une progression plus forte des seniors : + 61 % dans le territoire Est, + 54 % dans les Weppes, + 49 % pour le territoire de la Lys ; jusqu'à représenter 20 % de leur population locale. Dans la couronne Sud de Lille, la hausse est plus modérée (+ 30 %). Pour les territoires très denses, l'augmentation du nombre de seniors serait plus faible, entre + 17 % et + 36 %.

Les enjeux sont importants en termes d'habitat et impliquent une réflexion différenciée par territoire, d'autant que :

- les personnes âgées de 65 ans ou plus résident davantage seules que le reste de la population (impact sur les typologies de logement à proposer) ;
- elles connaissent davantage de problèmes de mobilité et de santé qui nécessitent un accès plus direct depuis le domicile aux transports, équipements et services... ;
- elles déménagent assez peu et plutôt dans leur environnement proche, majoritairement en intracommunal pour maintenir des liens familiaux et/ou amicaux dans l'environnement proche et bien connu ainsi que des habitudes du quotidien.

Ces éléments légitiment le recueil des besoins à l'échelle communale préalablement à la réalisation de projets.

Par ailleurs, il faut également tenir compte du fait que, sur la métropole, 2 changements de résidence sur 3 se traduisent par un changement de statut d'occupation du logement :

- le passage de propriétaire à locataire privé est prépondérant (17 % des mobilités) ;
- vient ensuite le passage de propriétaire à communauté (11 % des mobilités).

D'autre part, si une part importante des seniors effectue une mobilité sans changer de type de logement (20 % d'entre eux déménagent de maison à maison), dans 29% des mobilités ils opèrent un changement de maison à appartement.

L'enjeu qui consiste à proposer aux seniors de la métropole du logement locatif abordable tient au niveau de vie des personnes. Le revenu médian des seniors sur la MEL en 2013 s'établissait à 20 300 euros, à un niveau plus élevé que le reste de la population métropolitaine, mais inférieur au niveau national dans cette catégorie. Cet indicateur rend compte de disparités territoriales très fortes. Les conditions de ressources sont ainsi plus précaires dans les territoires plus denses :

- dans le roubaisien, le différentiel est de – 1750 euros par rapport au revenu médian ;
- dans le territoire lillois, cette différence est de – 1050 euros ;
- dans le tourquennois, le différentiel est moindre mais toujours inférieur à – 500 euros).
- Seul le territoire de la couronne Nord, densément peuplé, fait exception avec un revenu médian supérieur.

A l'inverse, les seniors des territoires moins denses comme les Weppes, la couronne Sud et Est, bénéficient de conditions de ressources plus favorables (exception faite de certaines communes comme La Bassée ou Loos, où le revenu médian est inférieur à celui observé au sein de la métropole).

Enfin, les territoires métropolitains se distinguent également par d'autres indicateurs liés à l'habitat :

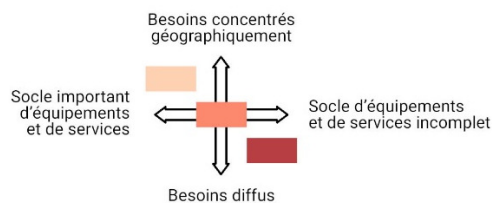
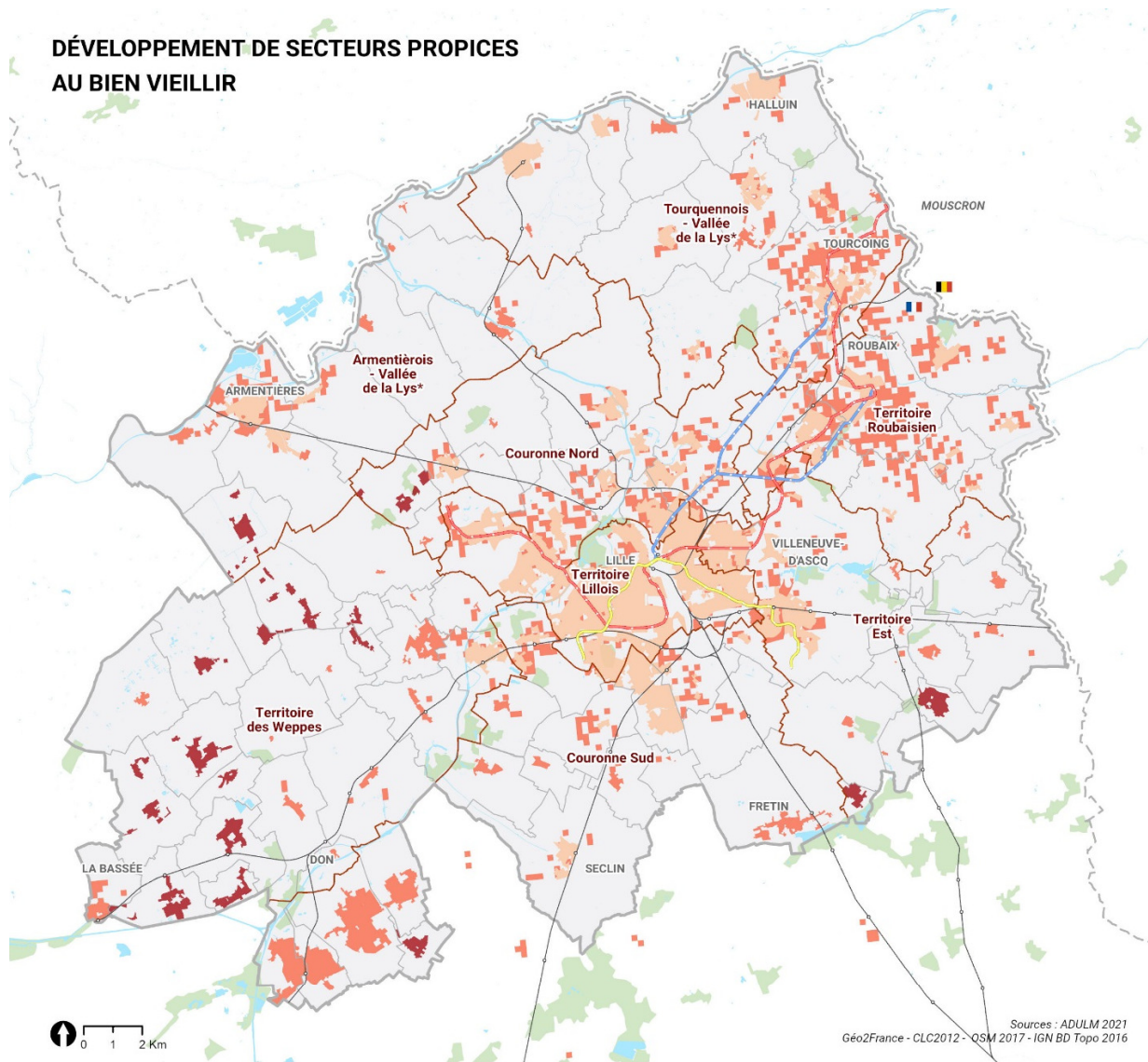
- Dans les plus denses, plus urbanisés, où l'offre de logements sociaux est beaucoup plus importante, les seniors sont davantage locataires d'appartements du parc HLM (bien au-delà des 22% de moyenne métropolitaine), mais les âgés accèdent aussi plus difficilement au parc de logements sociaux. Ainsi, la part des attributions de logements sociaux par rapport aux demandes, issues du Système national d'enregistrement (SNE), y est plus faible : à titre d'illustration, elle était de 14% en 2016 pour les territoires lillois et tourquennois contre 24% dans les Weppes. Il faut également considérer que dans les territoires denses, les revenus plus faibles s'accompagnent de moindres possibilités d'accès aux logements sociaux, d'où la nécessité d'encourager la production de logements très abordables, notamment en direction des seniors, dont les retraites ne sont généralement pas revalorisées au même niveau que l'inflation.
- Dans les territoires moins denses, les seniors sont globalement moins concernés par les questions de précarité économique. Ils résident davantage en maison et sont plus souvent propriétaires d'habitation plus grande, au moins 4 pièces, qu'ils sous occupent assez fréquemment pour la moitié d'entre eux. Ces territoires, où la présence des seniors devrait être plus importante d'ici à 2030, sont toutefois moins bien pourvus en équipements de proximité, commerces notamment. Leurs moindres disponibilité et accessibilité sont potentiellement compensées par des déplacements plus fréquents, en particulier en voiture. Ce mode de transport y demeure privilégié mais suppose que les personnes restent en capacité de l'utiliser. Amener le service vers ces habitants et travailler sur l'itinérance des services à l'échelle de ces territoires restent des enjeux importants.

ESSAI CARTOGRAPHIQUE SUR LE REPERAGE DE SECTEURS PROPICES AU BIEN VIEILLIR SUR LA METROPOLE :

La MEL et l'ADULM se sont essayés, dans le cadre des travaux préparatoires à la révision du PLH et du Living Lab animé par l'Agence¹, au repérage de secteurs propices au bien vieillir à l'échelle de la métropole. L'approche a combiné différents paramètres et indicateurs (panier de services utiles, densité de la population âgée, zonage des centralités et dessertes, etc.). Plusieurs cartes ont été produites, à l'échelle de la métropole et des territoires MEL.

¹ Voir ici : <https://express.adobe.com/page/DRgU8yEeHaVbY/>

DÉVELOPPEMENT DE SECTEURS PROPICES AU BIEN VIEILLIR



- Métropole européenne de Lille (MEL)
- Découpage territorial MEL (juin 2021)
- Frontière France/Belgique
- Limite communale
- Tramway
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Ligne ferroviaire (TER)

* Dénomination provisoire

Avril 2021
l'Agence
DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE
Lille Métropole

Cette cartographie ne prend pas en compte les projections démographiques INSEE décrites plus avant dans cette annexe, qui font aussi des territoires moins denses des secteurs à enjeux sur l'habitat des seniors. C'est donc bien sur l'entièreté du territoire métropolitain que de nouveaux projets OCTAVE sont attendus.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements prévus dans les différents sites envisagés, en matière de voirie, d'équipements urbains, de transports, de commerces et services... : qu'ils soient programmés à plus ou moins brève échéance pour une installation sur la commune ou qu'ils desservent le site OCTAVE depuis l'extérieur (logique de l'attractivité).

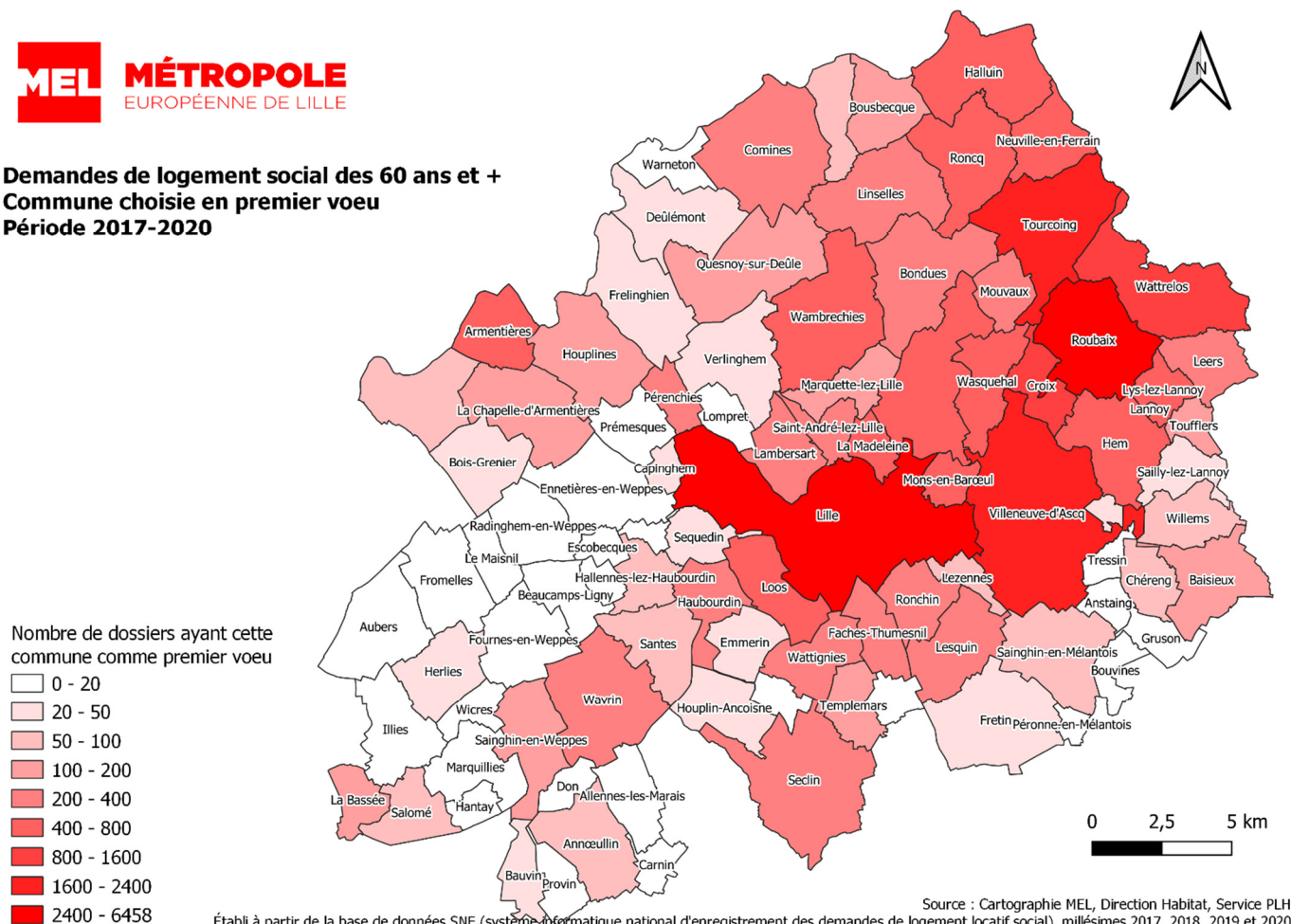
FOCUS SUR LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL CHEZ LES SENIORS DE LA METROPOLE :

Les demandeurs de logement social âgés de la métropole sont au nombre de 7593 en 2020, en progression chez les retraités (sources SNE).

La demande s'exprime prioritairement vers les secteurs les plus urbanisés et densément peuplés : Lille, Roubaix, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq et Wattrelos sont les communes où la demande est actuellement supérieure à 1000 demandes chez les seniors. Viennent ensuite Armentières, Croix, La Madeleine, Loos, Marcq-en-Baroeul, Mons-en-Baroeul et Roncq, qui recensent entre 500 et 1000 demandes.



Demands de logement social des 60 ans et + Commune choisie en premier voeu Période 2017-2020



S'agissant du niveau de ressources des demandeurs seniors :

- Le PLUS représente 60,7% des demandeurs de logement social âgés de plus de 60 ans de la métropole en 2020 (proportion en nette augmentation). Le PLUS s'établit en 2022 entre 11.626€ et 21.139€ annuels pour une personne seule et entre 16.939€ et 28.231€ annuels pour un couple.
- Le PLAI représente 37,3% des métropolitains demandeurs de logement social âgés de plus de 60 ans (proportion en progression). Le PLAI 2022 est prévu pour les personnes seules sous le seuil de 11.626€ annuels et, pour les couples sous le seuil de 16.939€ annuels.

En considération de quoi, le montage financier des logements OCTAVE doit nécessairement comporter au moins 2 logements financés en PLAI et tous les autres en PLUS. Le financement des logements OCTAVE en PLS n'est donc pas pertinent.

ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES :

Les partenaires du champ gérontologique sont dans l'attente depuis quelques années d'une « grande » loi sur l'autonomie et le grand âge. Maintes fois annoncées et reportées, elle n'a finalement pas vu le jour, c'est pourquoi la dernière loi importante reste celle de 2015 (voir ci-dessous).

➤ La Loi d'Adaptation de la Société au Vieillissement du 28/12/2015

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement a pour objectif d'anticiper les conséquences du vieillissement de la population et d'inscrire cette période de vie dans un parcours répondant le plus possible aux attentes des personnes en matière de logement, de transports, de vie sociale et citoyenne, d'accompagnement. La loi donne la priorité à l'accompagnement à domicile afin que les personnes âgées puissent vieillir chez elles dans de bonnes conditions.

➤ Le Schéma Régional de Santé Hauts de France 2018-2028

Le Schéma Régional de Santé Hauts de France 2018-2028 vise à améliorer l'état de santé de la population et à réduire les inégalités sociales et territoriales de santé. Parmi les objectifs opérationnels, déclinés en plans d'action :

- Mobiliser les acteurs pour apporter des réponses aux ruptures dans les parcours de santé : notamment pour accompagner le vieillissement et soutenir les aidants.
- Garantir l'efficacité et la qualité du système de santé, orientation dans laquelle s'inscrit l'objectif de poursuivre le développement des alternatives à l'hospitalisation.

Le Schéma Régional de Santé souhaite anticiper et prévenir la perte d'autonomie par le repérage des fragilités et des facteurs de risques chez les personnes âgées. Il participe au développement des actions de prévention. Il s'inscrit en soutien des aidants, acteurs indispensables de l'accompagnement à domicile ou en milieu ordinaire.

➤ Le Schéma départemental des Solidarités Humaines 2018-2022

Le Département du Nord, chef de file de l'action gérontologique, a très tôt innové en faveur du maintien à domicile durable et de l'inclusion des personnes (soutien à l'expérimentation OCTAVE dès 2015, précurseur en matière d'habitat inclusif en France, etc.). Le cadre stratégique de son action est repris dans le Schéma départemental des Solidarités Humaines qui vaut schéma d'organisation sociale et médico-sociale pour l'enfance, les familles et la jeunesse ainsi que pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées.

Parmi les engagements de son schéma 2018-2022, le Département a décidé de :

- Privilégier la vie à domicile ou au sein de son environnement familial et social, notamment en faisant du logement et de l'habitat des leviers pour l'autonomie des personnes, en organisant le répit des aidants et en diversifiant l'offre de services à leur endroit, en développant une nouvelle stratégie pour l'intervention à domicile.
- Personnaliser l'intervention et faciliter les logiques de parcours notamment par le développement d'une politique de prévention à tous les âges de la vie qui favorise la continuité des parcours et évite les ruptures. En lien avec la Conférence des Financeurs, où la MEL est représentée, il s'agit de sécuriser les trajectoires de vie.
- Transformer l'offre de service et renforcer son accessibilité, en adaptant l'offre aux réalités des territoires, aux âges et aux besoins des personnes, en la rendant plus accessible, en développant l'accueil familial et en travaillant à l'ouverture des établissements et services sur leur environnement.

➤ La Convention d'entente de l'Inter-régimes du 7 février 2022

La Convention pluriannuelle 2022 fixe les engagements des 4 régimes de retraite [CNAV](#) – [CCMSA](#) – [CNRACL](#) – [AGIRC-ARRCO](#) « pour une politique d'action sociale coordonnée inter-régimes » et les modalités de soutien des pouvoirs publics pour développer une approche globale de la prévention et la préservation de l'autonomie des personnes âgées.

L'enjeu au niveau national est d'amplifier les coordinations et l'harmonisation entre ces régimes afin d'accompagner la transition démographique et soutenir le « bien vieillir ». 5 domaines d'intervention sont retenus :

1. L'accompagnement, l'information et le conseil pour bien vivre sa retraite et anticiper la perte d'autonomie,
2. L'élaboration, le financement et la programmation d'actions collectives de prévention en lien avec la CNSA, les CFPPA et les autres partenaires présents sur les territoires,
3. La mise en œuvre d'accompagnements individuels à destination des personnes âgées les plus fragiles,
4. Une politique de prévention mettant l'accent sur le bien vieillir dans un chez soi adapté,
5. Une politique de soutien et d'accompagnement des retraités proches aidants.

AGIRC-ARRCO

Régime de retraite complémentaire obligatoire des salariés du secteur privé, l'AGIRC-ARRCO représente 23 millions de salariés, ainsi que 1,6 million d'entreprises. 13 millions de retraités perçoivent chaque mois une allocation de retraite complémentaire Agirc-Arrco, pour un montant annuel de 80 milliards d'euros.

Selon le principe fondamental de solidarité entre les générations, l'Agirc-Arrco développe depuis l'origine une action sociale en direction des personnes fragilisées, qu'il s'agisse de retraités, d'actifs, de demandeurs d'emploi ou de personnes en perte d'autonomie. L'action sociale Agirc-Arrco mène des actions complémentaires aux acteurs privés et publics dans 4 champs d'intervention prioritaires : le bien vieillir, le soutien et l'accompagnement des proches aidants, la perte d'autonomie des personnes âgées et le retour à l'emploi des actifs les plus fragiles.

MSA

2^{ème} régime de protection sociale en France, avec 27,4 milliards de prestations versées à 5,4 millions de bénéficiaires, la MSA est l'interlocuteur privilégié des populations agricoles, salariés de la production ou des coopératives et non-salariés (chefs d'exploitation, aides familiaux). Elle assure leur couverture sociale et celle de leurs ayants droits en versant les prestations auxquelles ils peuvent prétendre sur les 5 branches de la sécurité sociale (et le recouvrement des cotisations). La MSA mène des actions à caractère sanitaire et social et prend en charge la médecine du travail et la prévention des risques professionnels. Enfin, elle propose une offre de services en territoires – pas seulement dédiée aux publics agricoles – qui participe à l'attractivité du milieu rural et au maintien du lien social. Le lien aux adhérents repose sur les valeurs de solidarité, responsabilité, démocratie sociale.

CNRACL

La Caisse Nationale de Retraites des Agents des Collectivités Locales est, depuis 1945, l'un des principaux régimes spéciaux de sécurité sociale. C'est un établissement public national géré par la direction des politiques sociales de la Caisse des Dépôts.

La CNRACL, selon le principe de la répartition, assure grâce aux 21,8 milliards d'euros de cotisations versées par près de 2,2 millions d'actifs et 43 530 employeurs, le paiement des retraites de près de 1,4 million de pensionnés relevant des fonctions publiques territoriale et hospitalière. L'originalité de la CNRACL est d'être le seul régime spécial de sécurité sociale dont le conseil d'administration comporte en son sein des représentants des employeurs et des affiliés élus tous les six ans.

CNAV

1^{er} organisme français de retraite, la CNAV gère la retraite du régime général de la Sécurité sociale et les actions de prévention en faveur du bien-vieillir et de la préservation de l'autonomie des retraités. Elle forme avec les CARSAT, les CGSS et la CSSM, le réseau de l'Assurance retraite. Chaque année, elle verse 140 milliards de prestations à près de 15 millions de retraités, et gère la carrière de plus de 20 millions de cotisants. Au cœur de l'innovation numérique, son offre de service se diversifie grâce aux nombreuses démarches en ligne sur [lassuranceretraite.fr](#) (demande de retraite en ligne, téléchargement du relevé des mensualités, etc.). La Convention d'Objectifs Générale 2018-2022 de la CNAV a un triple objectif : s'engager sur la qualité de service, développer son offre et simplifier la retraite.

CHARTRE DES DOMICILES ACCOMPAGNES OCTAVE



Préambule :

La Métropole Européenne de Lille a souhaité intégrer dans sa politique de l'habitat une offre de logements facilitant l'accès à un service adapté au vieillissement et destinée aux personnes relevant des critères d'attribution du logement locatif social : les Domiciles Accompagnés OCTAVE.

Cette initiative est soutenue, entre autres, par votre Ville de résidence, par le Département du Nord et par de nombreuses caisses de retraite et organismes de prévoyance au titre desquels la CARSAT Hauts-de-France, les groupes MALAKOFF HUMANIS et AG2R-La Mondiale (entre autres).

Cette offre de logements est développée avec la collaboration d'organismes HLM et d'acteurs gérontologiques.

Le concept des Domiciles Accompagnés OCTAVE se fonde sur 3 piliers :

1. Des logements adaptés au vieillissement par leur lieu d'implantation, leur configuration et leurs équipements : ils sont regroupés en "OCTAVE" à raison de 6 à 10 logements insérés dans une opération d'habitat mixte ;
2. Un service d'accompagnement du vieillissement, qui assure un suivi personnalisé des locataires de l'OCTAVE pour les sécuriser durant l'avancée en âge et prévenir les situations de dépendance ;
3. Une attention mutuelle et solidaire entre les locataires des logements OCTAVE et une convivialité de voisinage pour entretenir des relations sociales, se soutenir et éviter l'isolement en restant acteur de son vieillissement.

Les Domiciles Accompagnés OCTAVE sont destinés à des personnes autonomes de plus de 60 ans qui ont besoin d'un logement adapté où elles seront accompagnées et sécurisées. Elles adhèrent au projet OCTAVE décrit dans la présente Charte et souscrivent au service d'accompagnement du vieillissement.

La Charte OCTAVE précise les valeurs des Domiciles Accompagnés OCTAVE, leurs modalités de fonctionnement et les engagements des locataires qui les occupent.

Les Domiciles Accompagnés OCTAVE sont destinés à des seniors souhaitant être sécurisés dans leur quotidien :

Les Domiciles Accompagnés OCTAVE sont particulièrement adaptés pour des personnes :

- ✓ qui appréhendent les difficultés liées l'avancée en âge et souhaitent prévenir une possible perte d'autonomie,
- ✓ qui veulent être conseillées et soutenues tout en restant indépendantes,
- ✓ dont les enfants sont éloignés et qui ont besoin d'être suivies et sécurisées,
- ✓ qui envisagent de déménager pour un habitat plus adapté et veulent être accompagnées dans leur vieillissement,
- ✓ qui vivent une situation d'isolement ou une difficulté à assumer un veuvage,
- ✓ qui sont fragilisées d'une façon ou d'une autre par le vieillissement et ressentent le besoin d'être soutenues,
- ✓ qui souhaitent vivre dans un cadre de vie favorisant les échanges et la solidarité.

Ces indications peuvent être cumulées.

Les Domiciles Accompagnés OCTAVE ne sont pas des établissements, ni des habitats inclusifs. Ils ne comportent pas nécessairement de locaux collectifs et ne disposent pas de personnels présents en permanence sur place. C'est du logement de droit commun avec la particularité d'y associer un service spécialisé dédié aux locataires seniors.

Les logements OCTAVE sont spécifiques, adaptés et adaptables au vieillissement :

Les Domiciles Accompagnés OCTAVE sont intégrés dans des opérations classiques de logement social, collectif ou individuel, ou dans des opérations d'habitat plus spécifiques : il s'agit de préserver l'intégration des personnes âgées et la mixité générationnelle dans le quartier ou le village. Ils sont situés à proximité de commerces, de services et de transports publics.

Les logements OCTAVE sont regroupés par lot de 6 à 10, pour favoriser l'émergence de liens de convivialité et la solidarité entre leurs occupants ainsi que pour faciliter l'intervention du Service d'Accompagnement au Vieillissement et d'éventuels services extérieurs. Les logements ne voient pas nécessairement les uns des autres mais sont proches et au moins couplés par deux.

Il s'agit de logements en T2 bis adaptés au vieillissement dans leur configuration et leurs équipements, et conçus pour être agréables à vivre pour une personne seule ou un couple. Ils comportent un "espace d'appoint" polyvalent et évolutif qui permet au locataire d'accueillir ponctuellement ses enfants, petits-enfants ou amis, voire un aidant professionnel pour la mise en œuvre de soins réguliers. Les logements OCTAVE présentent des caractères d'adaptabilité dans le temps, pour correspondre aux besoins de ses occupants même en cas de perte momentanée ou plus durable de leur autonomie.

Le logement OCTAVE est géré par un organisme HLM auprès duquel le locataire OCTAVE s'acquitte du loyer et des charges locatives dans le cadre d'un contrat de location classique. Selon ses ressources, le locataire OCTAVE peut prétendre à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Les locataires OCTAVE s'engagent à s'acquitter auprès du bailleur de leur loyer et charges locatives et à respecter les obligations rappelées dans leur contrat de location.

Le Service d'Accompagnement au Vieillissement intervient en assistance aux locataires OCTAVE :

Le Service d'Accompagnement du Vieillissement en OCTAVE est un service spécialisé qui suit dans la durée chacun des locataires OCTAVE abonné. Il est géré par un organisme reconnu et autorisé par le Département du Nord.

Le Service assure un suivi personnalisé de la personne pour les sécuriser tout au long de leur avancée en âge, les conseiller et les soutenir dans leurs choix, faciliter leur vie sociale, prévenir les situations à risques et rechercher des réponses adéquates, accompagner chacun au fil de son vieillissement dans le respect de sa liberté. Il intègre la convivialité et le développement des solidarités de voisinage parmi les facteurs de préservation de l'autonomie.

Les missions du SAV sont assurées par un Conseiller-référent, professionnel qualifié et formé tenu à la confidentialité, dénommé « Conseiller OCTAVE » :

- Il établit une relation de confiance avec chaque locataire abonné au service dès son entrée dans le logement.
- Il l'invite à participer à des activités locales pour entretenir sa vie sociale.

- Il assure une écoute et un suivi individuel attentif pour repérer les difficultés, détecter les situations de fragilité et les diminutions d'autonomie.
- En fonction des situations, il recherche avec chacun des réponses adaptées à ses besoins et à ses attentes en s'appuyant sur l'offre locale et en respectant le libre-choix de la personne. Il travaille pour cela en étroite collaboration avec les professionnels de l'action gérontologique du territoire et il s'assure de la bonne coordination des interventions.
- Il favorise la convivialité entre les locataires OCTAVE et les incite à s'entraider.
- Il développe des actions pour encourager les solidarités de voisinage et soutenir le lien social.
- Si un état pathologique incompatible avec un maintien dans les lieux survenait chez un abonné OCTAVE, le Conseiller rechercherait avec lui et avec sa famille la solution d'hébergement la mieux adaptée.

Les interventions du Conseiller OCTAVE sont strictement complémentaires à celles des autres professionnels concourant au soutien à domicile des personnes âgées ainsi qu'aux missions et interventions relevant de la compétence de l'organisme HLM gestionnaire du logement.

Dans l'exercice de ses activités, le Conseiller OCTAVE assure a minima :

- Un entretien à domicile systématique chez chacun des abonnés OCTAVE toutes les 3 semaines en moyenne,
- Une permanence téléphonique 5 jours sur 7,
- Des visites au domicile supplémentaires, mais ponctuelles selon les besoins,
- Un travail de concertation avec les partenaires de l'action gérontologique locale,
- Des actions visant à entretenir la convivialité sur le site et l'échelle du quartier, avec le bailleur et la municipalité.

Les spécificités du service le rendent payant.

Le coût est en partie amorti par la réduction de loyer supplémentaire accordée seulement pour les logements OCTAVE. Le coût du service est nécessairement moindre pour un locataire seul accompagné que pour un couple accompagné. Il est obligatoirement plafonné : il ne peut excéder les 75€ maximum par mois au total des prestations ou, si les personnes peuvent bénéficier du crédit d'impôt à 50%, les 150€ maximum par mois au total des prestations.

Les prestations délivrées par le service sont de deux ordres :

- ✎ Forfait maintien du lien social.
- ✎ Forfait assistance administrative.

Elles sont reprises dans la facture éditée mensuellement par le service.

Peuvent s'y ajouter les accompagnements extérieurs, facturés à hauteur de 10€ par sortie accompagnée.

Le coût des prestations du Service en Accompagnement est revalorisé chaque année dans la limite d'un pourcentage fixé selon l'évolution des salaires et du coût des services par l'arrêté mentionné à l'article L. 347-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles signé des ministres chargés de l'économie et des finances, des personnes âgées et de l'autonomie.

Le Service d'Accompagnement est nécessairement déclaré auprès du Ministère de l'Economie et des Finances au titre des Services à la Personne. De ce fait les personnes adhérentes au service doivent pouvoir bénéficier d'un avantage fiscal qui prend la forme d'un crédit d'impôt sur le revenu égal à 50 % des dépenses engagées dans la limite de 12.000€ par an [selon la réglementation en vigueur et le Code Général des Impôts].

Les candidats au logement OCTAVE signataires de la Charte s'engagent à contracter et à payer l'abonnement au Service d'Accompagnement au Vieillessement. Ils bénéficient de ses interventions dans le cadre des missions et horaires définis.

Les locataires OCTAVE se portent une attention mutuelle et solidaire entre eux :

- ↳ Les locataires sont attentifs les uns envers les autres. Ils sont disposés à s'entraider.
- ↳ Les locataires s'engagent à exercer entre eux une attention bienveillante et solidaire et à alerter le Conseiller OCTAVE en cas de problème survenant chez l'un d'entre eux.
- ↳ Les locataires participent aux rencontres proposées par le Service pour développer la convivialité et la solidarité.

Les locataires signataires de la présente Charte s'engagent à prêter aux autres locataires OCTAVE une attention bienveillante et solidaire.

Les Domiciles Accompagnés OCTAVE sont un nouveau concept d'habitat, soumis à évaluation :

Les locataires signataires de la présente Charte OCTAVE sont informés des spécificités de ce type d'habitat.

A ce titre, ils acceptent de contribuer à toute démarche d'évaluation souhaitée par la Métropole Européenne de Lille, notamment pour questionner leur usage du logement et identifier leur niveau de satisfaction dans le choix de ce type d'habitat.

Par la signature de la présente Charte, les locataires OCTAVE reconnaissent avoir été informés des modalités du dispositif et déclarent respecter les engagements qui leur incombent.

Fait en deux exemplaires, le, à

Signature précédée de la mention "Lu et approuvé"

M..... et (éventuellement) M.....

Cette signature m'engage à date d'effet du Contrat de location du Domicile Accompagné OCTAVE et du Contrat d'abonnement au Service d'Accompagnement au Vieillissement [nom du Service].

CONVENTION TRIPARTITE ENTRE PORTEURS DE PROJET OCTAVE



Entre les soussignés :

[Nom de la Ville OU Noms des Villes associées]

représentée par [nom du Maire ou de son représentant OU des Maires ou de leur représentant
ci-après dénommée "**la Ville**" [ou les Villes associées]

Et

[Nom du bailleur]

représenté par [nom du représentant]
ci-après dénommé "**le bailleur**"

Et

L'Association [nom du gestionnaire du Service]

[adresse du gestionnaire]

représentée par son Directeur, [nom du représentant]

ci-après dénommée "**le gestionnaire du Service d'Accompagnement**"

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Préambule

Depuis 2013, le Programme de Domiciles Accompagnés OCTAVE, initié par la Métropole Européenne de Lille, a généré des liens resserrés et durables entre les acteurs du monde de l'habitat et ceux du secteur social et médico-social en charge des personnes âgées. La Convention d'Expérimentation OCTAVE signée le 26 avril 2017 a permis d'établir une première formalisation de ces liens dans l'intérêt des locataires accompagnés.

A la suite de l'évaluation multi partenariale menée en 2020 et 2021, l'ensemble des acteurs et financeurs ont reconnu l'intérêt de cette offre d'habitat spécifique et acté sa généralisation sur le territoire métropolitain.

La généralisation de cette offre nécessite désormais de formaliser ces liens de manière conventionnelle d'autant que l'Appel à Manifestation d'Intérêt de la MEL de novembre 2022 entérine les liens étroits et les engagements réciproques qui doivent unir les partenaires du Programme, en premier lieu les Villes d'implantation, les organismes HLM et les gestionnaires de service en accompagnement :

- La Ville [ou les Villes associées] accueille[nt] des habitations à loyer modéré, cofinancées par la MEL et ses partenaires pour qu'une partie d'entre elles soient fléchées vers des seniors lors des CALEOL. L'offre de logements OCTAVE porte l'ambition de développer le lien social à l'échelle du site d'habitation mais également du quartier. La Ville met tout en œuvre pour le faire connaître, pour créer les conditions d'une vie citadine active pour les locataires âgés concernés et pour faciliter l'accès aux équipements municipaux.
- Le bailleur met en place des actions de communication sur le Programme pour le faire connaître aux métropolitains qui pourraient être intéressés pour eux-mêmes ou leurs proches déjà désireux d'être accompagnés durant leur avancée en âge. Il flèche les personnes éligibles à ces habitats adaptés. Il est soucieux de leurs conditions de vie dans le logement, en facilite les usages intérieurs mais également dans les parties communes et extérieures du lieu d'habitation. Il mène des actions en animation pour les locataires du site.

- Le gestionnaire du Service d'Accompagnement au Vieillissement consacre des moyens spécifiques, en personnel et en matériel, pour intervenir avec régularité au domicile et ainsi assurer un suivi des locataires durant leur avancée en âge. Ces moyens sont aussi mobilisés pour les activités en gestion locative. Par son action, le Service vise à sécuriser le vieillissement des locataires, à favoriser la préservation de l'autonomie en activant les leviers utiles et en mobilisant les acteurs locaux de la prise en charge gériatrique. Il favorise des relations d'entraide, de bienveillance et de convivialité entre les locataires conformément à la charte signée par eux.

La présente convention de partenariat est proposée par la Métropole Européenne de Lille dans le cadre de son Programme OCTAVE. Elle peut être augmentée de dispositions et clauses spécifiques, prévues entre les parties signataires. Elle ne peut être diminuée concernant les dispositions reprises dans les articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, identiquement appliquées sur tous les sites OCTAVE de la métropole.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT

La présente convention de partenariat précise les objectifs et les obligations réciproques des parties sur l'un des sites d'implantation du Programme OCTAVE, développé par la MEL et ses partenaires.

Elle précise le cadre minimal des interactions entre les parties, ainsi que leurs complémentarités d'action depuis le repérage d'une personne pouvant prétendre à l'entrée en logement OCTAVE jusqu'à sa sortie éventuelle.

Elle fixe les modalités et dispositions spécifiques en matière d'échanges de données, de mobilisation des ressources, de financement, etc.

Elle stipule les modalités permettant d'amender, de dénoncer et résilier la présente convention.

ARTICLE 2 – TERRITOIRE D'APPLICATION

Le site où s'intègrent les logements OCTAVE ici concernés est localisé [adresse du site et nom de la commune].

La présente convention s'applique à ce site.

Les dispositions contenues dans les articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 s'appliquent identiquement à ce site comme à tous les autres sites OCTAVE existants sur le territoire métropolitain.

Les clauses spécifiques définies éventuellement par les parties signataires sont spécifiées à l'article 4.

ARTICLE 3 – COMPLEMENTARITES D'ACTION ET ENGAGEMENTS RECIPROQUES

Les missions de chacune des parties signataires sont complémentaires. Les interactions sont nombreuses entre eux et nécessitent que chacun mette à disposition des ressources spécifiques.

A. Engagements de la Commune [ou des communes associées] :

1. La Ville [ou Les Villes associées] s'implique[nt] dès l'origine du projet pour justifier du besoin local et mieux favoriser le repérage futur des demandeurs de logement sociaux qui pourraient être intéressés par l'offre OCTAVE. En cela, la Ville travaille en étroite collaboration avec le bailleur sur l'étude de besoins préalable et participe au recueil des données utiles :
 - par l'organisation de réunions publiques ou d'enquêtes ciblées vers les seniors résidant sur la commune, par tout moyen utile, que ce soit à l'occasion des portages de repas par le CCAS, à l'occasion d'opérations « porte à porte » mobilisant du service civique, ou de questionnaires « flash » déposés en boîte aux lettres ;
 - par la mise à disposition des données issues de l'ABS du CCAS ou collectées auprès du CLIC-Relais Autonomie ;
 - autres définis par les parties signataires de la présente convention.
2. La Ville propose éventuellement du foncier disponible qu'elle maîtrise pour la réalisation du projet.

3. La Ville participe à la rédaction du projet en lien avec le bailleur et le Service partenaire. Dans ce cadre, la Ville fait état des ressources existantes à proximité du site OCTAVE. Elle identifie les services locaux qui seraient utiles aux futurs résidents âgés et qui seraient mobilisables, les commerces déjà implantés ou ceux prévus à plus ou moins brève échéance, etc.
4. La Ville et son CCAS participent au repérage des personnes en amont de la livraison des logements OCTAVE. Pour ce faire, elle peut envisager de proposer un encart spécifique dans le bulletin municipal ou mobiliser tout autre outil de communication pertinent pour faire connaître l'offre à l'ensemble des administrés (les plus jeunes pouvant relayer l'information auprès de leurs parents ou proches âgés). Le Service d'Accompagnement au Vieillessement partenaire et le bailleur acceptent d'être interviewés si besoin.
5. La Ville et son CCAS orientent les personnes âgées intéressées par le Programme OCTAVE vers le Service pour que le Conseiller référent OCTAVE puisse compléter l'information auprès des personnes et préciser leurs motivations.
6. La Ville et son CCAS devront pouvoir mettre à disposition leurs propres équipements pour la tenue une à plusieurs fois l'an de temps collectifs d'animation si les résidents OCTAVE installés en manifestent le besoin.
7. La Ville et son CCAS informent régulièrement le Service d'Accompagnement des activités et événements proposés à l'ensemble des administrés sur le territoire communal [ou intercommunal pour les communes associées].
8. La Ville et son CCAS sont attentifs aux conditions d'accès au site depuis l'extérieur et au respect des règles de stationnement sur le domaine public proche. Ils interpellent si besoin la MEL sur l'état des voies et des trottoirs aux proches abords du site, dans le cas où leur détérioration entraverait l'accès des résidents aux services, commerces et transports.

B. Engagements du bailleur :

1. Comme la Ville, le bailleur mène des actions en communication sur le Programme OCTAVE pour le faire connaître aux métropolitains qui pourrait être intéressés pour eux-mêmes ou pour leurs proches âgés de plus de 60 ans. Il assure le repérage des demandeurs en logement social concernés, potentiellement éligibles, et les oriente vers le Service d'Accompagnement, qui complètera l'information et évaluera la pertinence d'une candidature effective.
2. Le bailleur s'engage, en lien avec le Service d'Accompagnement partenaire, à faire visiter aux candidats le site d'habitation antérieurement à la livraison des logements sur lesquels ils sont fléchés. À cette occasion, le bailleur leur remet un plan dimensionné de manière à leur permettre d'anticiper l'aménagement intérieur et l'ameublement. À l'issue de la visite de site OCTAVE, le bailleur et le service prévoient la tenue d'une « promenade sensible » avec les personnes âgées concernées en y associant les référents de la Ville et du CCAS impliqués : il s'agit de permettre aux futurs locataires d'appréhender la vie de leur futur quartier, ses ressources en services, commerces, transports... Cela favorise l'appropriation et l'intégration aux proches abords du domicile.
3. Le bailleur remet un contrat de location au moment de l'entrée dans les lieux à la personne retenue en CALEOL. Le bail est au nom du locataire, sans possibilité de cession à un membre de sa famille qui ne remplirait pas les critères d'éligibilité au Programme OCTAVE (âge, ressources, etc.). Il mentionne la réduction de loyer accordée en OCTAVE.
4. Le bailleur émet mensuellement une quittance vers le locataire. Elle mentionne explicitement la réduction supplémentaire de loyer accordée sur les logements OCTAVE grâce aux subventions d'investissement octroyées par les partenaires. Cette "réduction OCTAVE" est justifiée par le fait de rendre abordable un logement de bonne taille, adapté et accompagné à des personnes modestes (PLUS) voire plus modestes encore (PLAI). Elle s'élève à

[préciser le montant pour le site concerné] et est appliquée pour une durée de 20 ans à compter de la livraison des chantiers. A défaut de cette mention dans la quittance, le bailleur doit y adjoindre un courrier rappelant l'existence de la réduction OCTAVE et sa visée, pour la bonne information du ou des locataires concerné(s).

5. Au quotidien, le bailleur garantit la sécurité des locataires, ainsi que celle du Conseiller OCTAVE qui intervient sur le site. Il peut, si besoin, nouer des liens spécifiques avec les services municipaux pour assurer la tranquillité des lieux et des proches abords.
6. Le bailleur s'engage à favoriser l'inclusion des futurs résidents OCTAVE à l'échelle de l'immeuble, que ce soit au sein des espaces communs intérieurs ou extérieurs, mais aussi à l'échelle du quartier. Il réserve un accès privilégié des locataires et du Conseiller OCTAVE aux salles communes ou espaces partagés du site lorsqu'il en est prévu (optionnel dans le Programme OCTAVE). Le présent site en est [dénué / pourvu. Il est géré par [nom de l'organisme] avec qui des liens d'usage ont été établis pour les résidents OCTAVE].
7. Il promeut l'entraide et la bienveillance entre résidents âgés et non-âgés. En étroite collaboration avec la Ville et le Service partenaire, il peut proposer aux personnes toute action d'animation visant la convivialité ou toute action civique et pédagogique visant le vivre ensemble. Il s'agit de favoriser des relations de voisinage apaisées et cordiales entre des locataires d'âge différents, aux aspirations et occupations variées.
8. Le bailleur a un rapport privilégié au Service d'Accompagnement du Vieillissement, mais il reconnaît aussi le libre choix des locataires à se faire accompagner ou à renoncer au service.

C. Engagements du Service d'Accompagnement au Vieillissement des locataires :

Le Service d'Accompagnement qui intervient en OCTAVE est un service dédié à la préservation de l'autonomie et à la prévention. Il accompagne dans la durée chacun des locataires. Les missions sont assurées par un ou des conseillers-référents, professionnels qualifiés et formés, tenus à la confidentialité et à la discrétion : les Conseillers OCTAVE.

1. Le Service porte à connaissance la Ville et le bailleur la fiche des missions du personnel qui intervient sur le site et leur fait part de toutes évolutions dans l'activité. Dans l'exécution des missions, il est notamment prévu que chaque Conseiller OCTAVE participe à la collecte d'informations se rapportant aux personnes orientées par la Ville, le bailleur ou tout autre acteur local, dans le respect des droits des personnes et avec leur plein consentement.
2. Le Conseiller OCTAVE s'entretient téléphoniquement avec la personne orientée vers le Service pour confirmer son intérêt à loger dans ce type d'habitat spécifique. Puis, avec l'accord de la personne, il se rend au domicile, seul ou en présence d'un tiers partenaire, afin de délivrer une information plus détaillée sur le Programme. L'entretien au domicile vise à cerner les motivations à changer de cadre de vie pour un habitat accompagné et à évaluer les capacités et aptitudes de la personne par rapport à l'offre adaptée qui est proposée en OCTAVE. 2 possibilités :
 - En cas d'inadéquation des besoins de la personne par rapport à l'offre OCTAVE, le Conseiller orientera la personne vers les autres offres existantes localement, plus ou moins adaptées, plus ou moins accompagnées.
 - À chaque personne éligible, le Conseiller délivrera la documentation utile, principalement la charte des Domiciles Accompagnés OCTAVE, pour l'informer le plus en amont de l'entrée dans les lieux et lui permettre d'y adhérer librement. La personne qui adhère fait l'objet d'une inscription sur une liste d'attente, tenue et centralisée par le Service, qui l'actualise régulièrement et en rend périodiquement compte à la Ville et au bailleur. Il s'agit de les tenir informés de la demande exprimée localement et des mouvements induits par les entrées et sorties des personnes orientées par eux. Le Conseiller référent interroge les demandeurs référencés sur cette liste au moins une fois par an sur leur volonté de maintenir leur inscription : il s'agit de fiabiliser le listing des candidats. Par son action et le soin apporté à ces tâches, le Conseiller agit en réduction de la vacance sur les logements du Programme et sécurise ainsi la gestion locative assurée pour le compte du bailleur.

3. Le Service constitue également, pour le compte du bailleur, le dossier individuel des candidats à proposer aux CALEOL. Il en échange avec le bailleur et les services de la Ville, voire du CCAS, en amont de l'instance pour présélectionner les candidatures les plus pertinentes dans la liste d'attente et circonscrire le nombre de dossiers à constituer. Pour chaque logement OCTAVE libre de toute occupation, le Service proposera toujours 2 à 3 dossiers de personnes, étayés de préconisations, pour laisser le libre choix s'exercer en commission.
4. Le Service d'Accompagnement assiste à la signature des contrats de location pour répondre aux éventuelles questions des personnes, apporter toutes précisions utiles et soumettre son contrat d'abonnement. Il accompagne déjà les personnes en vue de leur futur emménagement afin de les aider dans leurs démarches et sécuriser leur installation. Il assure le lien entre les nouveaux locataires et le bailleur pendant la période précédant et suivant l'emménagement. Il s'agit de faciliter la résolution des difficultés inhérentes à toute installation dans un logement neuf ou réhabilité.
5. L'entrée dans les lieux doit pouvoir faire l'objet d'un « rapport d'étonnement » établi par le Conseiller OCTAVE à partir d'une réunion des locataires nouvellement installés. Le document est transmis au bailleur sous 3 mois suivant l'entrée dans les lieux. Il doit permettre un échange avec le bailleur en vue d'aménagements mineurs ou de changements substantiels dans les logements ou les parties communes de l'immeuble (au vu des remarques pertinentes qui y sont formulées).
6. Dès lors que les personnes à accompagner ont pris possession de leur logement, le Conseiller s'engage à :
 - réaliser chez chacun d'entre eux un entretien systématique et régulier – a minima toutes les 3 semaines – et durant toute l'année (période de vacances comprise), d'une durée minimale de 30 minutes ;
 - tenir une permanence à distance 5 jours sur 7 : par téléphone et en mode visio (si fonctionnel) ;
 - proposer des visites ponctuelles supplémentaires, au cas par cas et selon les besoins, en résolution de problématiques spécifiques voire complexes dans la prise en charge ;
 - élaborer des actions visant à entretenir la convivialité et la solidarité entre les locataires.
7. L'intervention du Conseiller permet de prendre en compte la globalité des situations de chacun, dans le cadre d'une approche qui reste individualisée et qui nécessite d'ouvrir l'accompagnement sur l'extérieur : en mobilisant les partenaires locaux par un travail préalable de concertation et de coordination avec eux (voire de formalisation de leurs complémentarités s'ils le jugent utiles). L'accompagnement en OCTAVE reste bien strictement complémentaire à celui des professionnels du droit commun qui concourt au soutien à domicile des âgés.
8. Le Service d'Accompagnement peut également avoir un rôle d'alerte auprès du bailleur et de la Ville si le locataire contrevient d'une manière ou d'une autre aux règles de vie collective au sein du site d'habitation et du quartier.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SITE

Ou mettre : [Il n'est pas prévu de dispositions particulières, autres que celles énoncées dans la présente convention.]

Ou mettre : [Il est prévu entre les parties les dispositions suivantes, complémentaires à celles autrement énoncées dans la présente convention : [les lister par alinéa]

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX SORTIES DU LOGEMENT

Les sorties du logement peuvent être soudaines et imprévues : suite au décès du locataire vivant seul, suite à une entrée en institution consécutive à une hospitalisation, etc. Elles peuvent aussi être choisies et annoncées par le locataire. En pareils cas, le Service s'engage à informer le bailleur des intentions de départ du dit locataire dès qu'il en a connaissance et fait état du nombre de demandeurs éligibles inscrits sur la liste d'attente.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX RESILIATIONS DE SERVICE

Chaque locataire est averti bien avant l'entrée dans les lieux de la double spécificité qui fonde l'offre OCTAVE : la dimension « adaptée » du lieu d'habitation indissociable de l'approche « accompagnée » de son occupant. L'examen scrupuleux des motivations de chaque demandeur par le Service d'Accompagnement est déterminant pour limiter le nombre de résiliations de service qui pourrait mettre à mal son équilibre économique. En application de ce principe, la résiliation de service ou le non renouvellement de souscription au contrat d'abonnement proposé par le service n'a concerné que 2% des 140 personnes ayant logé en OCTAVE durant les 6 années de l'expérimentation.

Il faut rappeler que le Service d'Accompagnement au Vieillessement est un service souscrit librement par les personnes. La rupture du contrat d'accompagnement ou son non renouvellement par un locataire est libre et réglementairement de plein droit. En pareil cas, des effets sont produits :

- Chacune des parties signataires de cette convention doit reconnaître ce libre choix de la personne à se faire accompagner ou à renoncer au service.
- L'intervention du Conseiller OCTAVE cesse à la date d'effet de la résiliation ou du non-renouvellement : le Service n'intervient plus auprès de la personne ni au sein du domicile pour répondre aux besoins, entretenir la dynamique de voisinage, favoriser l'accès aux équipements locaux, établir les échanges avec le bailleur et les acteurs locaux...
- Le bailleur doit alors se satisfaire de loger la personne désormais non-accompagnée au sein d'un habitat qui reste adapté à son vieillissement. Le bailleur pourra éventuellement lui proposer d'autres formules de logement adapté au sein de son parc pour permettre à terme la libération du logement OCTAVE dans la mesure où il intéresse d'autres métropolitains âgés cible du Programme (des seniors souhaitant une assistance effective à leur vieillissement). Dans tous les cas, lorsqu'un locataire non-accompagnée sort définitivement du logement OCTAVE, celui-ci est obligatoirement repropose à l'une des personnes de la liste d'attente tenue par le Service.

Pour ne pas mettre à mal le modèle économique du Service, 2 possibilités s'offrent à lui pour contrebalancer la perte financière induite :

- Il lui sera possible de proposer ses activités en accompagnement auprès des personnes éligibles au Programme qui seraient identifiées sur liste d'attente dans la perspective d'une entrée prochaine en OCTAVE. Le choix de la personne sur la liste d'attente se fera en concertation avec le bailleur pour favoriser les locataires du bailleur, avec la Ville et le CCAS pour favoriser tel administré qui serait dans le besoin.
- Il sera également possible de proposer ses activités en accompagnement hors de la liste d'attente aux autres locataires âgés du bailleur qui ne se projettent pas sur l'offre OCTAVE mais que les chargés de clientèle ou responsables de site du bailleur auraient repérés comme fragilisés dans leur vieillissement.

Dans les deux cas, les personnes seront très tôt informées et averties des modalités d'intervention du Service.

Le Service d'Accompagnement au Vieillessement fera apparaître dans ses rapports annuels d'activité le nombre de résiliations ou de non renouvellement de contrat et la part d'activité compensatrice en accompagnement proposée à des personnes sur listes d'attente et hors de cette liste.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS FINANCIERES ENTRE LES PARTIES

Les dispositions financières se rapportent ici au fonctionnement, pour que le site OCTAVE « vive » bien.

Aussi, compte tenu de l'importance du temps consacré par le/s Conseiller/s OCTAVE dans les missions entourant la mise en location des logements OCTAVE, mais aussi la dynamique d'entraide et de bienveillance entretenue tout au long de l'année entre les locataires, la vigilance particulière en régulation des problématiques liées au voisinage et au cadre de vie et, enfin, la réduction de la vacance immobilière consécutive au suivi des demandeurs, le gestionnaire du Service d'Accompagnement facture au bailleur une prestation de service dont le prix est établi à 150 € TTC par an et par logement OCTAVE. Ce prix correspond globalement à un forfait-jour de 3 journées d'intervention par logement.

Il n'est prévu aucune autre disposition financière entre les parties.

Néanmoins, il peut en être conclu par avenant ponctuel ou conventionnement direct et spécifique par exemple entre la Ville et le Service d'Accompagnement dans le cadre de la prise en charge de frais de transport inhérents à des sorties collectives ou dans le cadre d'une participation de la Ville aux frais d'inscription des locataires OCTAVE pour accéder à des services spécifiques ou participer à des ateliers visant le bien vieillir ou la prévention de la perte d'autonomie (liste non exhaustive, à visée illustrative uniquement).

ARTICLE 8 – ORGANISATION DE RENCONTRES REGULIERES ENTRE LES PARTIES

La Ville et le bailleur ont un rapport privilégié au Service-partenaire qu'ils rencontrent plusieurs fois l'an : obligatoirement lors de l'instance annuelle d'exposé de l'activité du Service ; autant que de besoin en amélioration de vie des locataires et résolution de problématiques liées à l'occupation dans le logement.

Des référents sont clairement identifiés au sein des services de la Ville, du CCAS, du bailleur et du Service, pour faciliter l'organisation de ces temps de rencontres, fluidifier les échanges et permettre de suivre dans le temps les actions menées ou difficultés rencontrées. Les remplacements d'effectifs sont signalés à cette fin et, en cas d'absence prolongée d'un interlocuteur, un référent remplaçant est systématiquement désigné.

Les échanges courants organisés durant l'année à l'initiative des parties signataires peuvent porter sur l'occupation du site, les difficultés rencontrées éventuellement par les résidents (dans l'usage de leur logement, avec le voisinage, sur le stationnement, les déplacements dans le quartier, l'accessibilité...), la recherche de solutions à ces difficultés, etc. Celle-ci peut nécessiter le recours aux compétences de la MEL (entretien de la voirie, gestion des déchets, etc.).

L'échange annuel sur l'activité du Service vise à revenir sur l'année écoulée, à faire état de la liste d'attente (entrées/sorties) et à proposer des perspectives d'actions ou d'animations pour les occupants qui le souhaiteraient sur l'année à venir. Ces perspectives peuvent nécessiter la mobilisation des ressources et équipements de la Ville ou du bailleur, voire être proposées à leur initiative.

Hors de ces temps de rencontre, les parties s'engagent à échanger de manière soutenue et par tout moyen en cas de plainte d'un ou plusieurs locataires revêtant un caractère d'urgence ou une importance telle que le problème remonté est de nature à nuire de façon considérable à la qualité de vie du ou des locataire(s).

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

Chacune des parties s'engage réciproquement à faire mention du soutien des autres parties signataires en faisant figurer de manière lisible le(s) logo(s) sur tous types de supports produits et en application stricte des recommandations techniques des chartes graphiques en vigueur.

ARTICLE 10 – ECHANGES DE DONNEES

En cas d'échanges de données, les parties s'engagent à mettre en œuvre les dispositions légales issues du Règlement Général sur la Protection des Données en vigueur.

Les informations à caractère confidentiel transmises entre elles peuvent porter sur les noms et adresses des candidats au programme OCTAVE ou des locataires eux-mêmes, leurs ressources ou revenus, leur situation conjugale, leur niveau d'autonomie, leur état de santé, leur numéro de téléphone ou adresse électronique.

Les parties s'engagent à prendre les mesures nécessaires à l'égard de leur personnel pour assurer, sous leur responsabilité, la confidentialité de ces informations.

ARTICLE 11 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est signée et conclue pour une durée indéterminée.

ARTICLE 12 – CONDITIONS LIEES A L'EXECUTION DE LA PRESENTE CONVENTION

En cas de difficulté d'exécution, d'inexécution ou de modification des conditions d'exécution et de retard pris dans l'exécution de la présente convention par l'une des parties, pour une raison quelconque, celle-ci doit en informer les autres signataires sans délai, par tout moyen utile.

ARTICLE 13 – AVENANT

Tout ajout de clause ou toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Il précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis aux articles 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 identiquement appliqués par les autres partenaires du Programme sur tous les sites OCTAVE de la métropole européenne de Lille.

ARTICLE 14 – RÉSILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

ARTICLE 15 – CONTRÔLE

Les parties s'engagent à faciliter, à tout moment, le contrôle par l'une et/ou l'autre partie de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative et tous autres documents dont la production serait jugée utile dans le cadre de ce contrôle.

ARTICLE 16 - RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à [Ville] en 3 exemplaires, le

La Ville Le Maire ou son représentant		Le Bailleur Le Directeur ou son représentant		Le Service d'Accompagnement Le Directeur ou son représentant
Prénom NOM		Prénom NOM		Prénom NOM

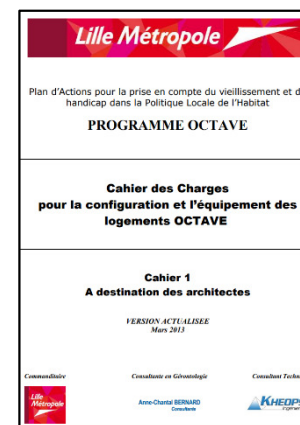
ANNEXE 4 : CAHIER DES PRECONISATIONS ARCHITECTURALES SUR LE LOGEMENT OCTAVE

Le présent document est à destination des Architectes et des Maitres d'Ouvrage pour mettre en œuvre des projets OCTAVE.

Il s'applique identiquement que l'on soit en maîtrise d'ouvrage direct ou en VEFA, charge aux porteurs d'en vérifier la bonne application à chaque étape de la réalisation du projet architectural.

RAPPEL SUR LE LOGEMENT OCTAVE :

- C'est un logement adapté, à l'usage évolutif, intégré à un ensemble d'habitation plus important et qui prend en considération les besoins d'occupants âgés qui sont autonomes à leur entrée mais qui pourraient être amoindris dans leurs capacités et facultés durant leur vieillissement.
- Les normes d'accessibilité pour personnes âgées et personnes en situation de handicap y sont donc appliquées scrupuleusement sur tous les sites d'implantation, ne permettant pas de ressaut ni de seuil.
- Le caractère évolutif et modulaire des logements OCTAVE y est particulièrement développé pour favoriser une occupation des lieux durant l'avancée en âge, que l'on reste alerte ou fragilisé par les aléas du vieillissement et des accidents de la vie. L'usage du logement OCTAVE évolue dans le temps, c'est pourquoi l'ajout d'équipements doit pouvoir être aisé et la modification des cloisons possibles aux endroits les plus utiles, que l'on présente un projet en construction neuve ou en réhabilitation.
- Le logement OCTAVE est un logement avant tout. Ce n'est pas une réplique d'un hébergement du type « EHPAD à échelle d'habitation ». C'est un logement pensé pour soutenir l'autonomie de son occupant et l'adapter à des pertes de capacité temporaires ou plus durables.
- Le Programme OCTAVE faisait l'objet de 2 cahiers techniques lors de la phase expérimentale :
 - un cahier des charges à destination des Maîtres d'Ouvrages élaboré en 2012
 - un cahier des charges à destination des Architectes de 2013.



UN CAHIER DES PRECONISATIONS ARCHITECTURALES, FRUIT DE LA CONCERTATION ET DE LA CONFRONTATION D'EXPERTISES :

Il résulte d'une actualisation des 2 cahiers des charges du Programme initial et d'une revisite globale par différents acteurs :

- observations formulées en 2020 par les 6 bailleurs impliqués dans l'expérimentation: SIA, Partenord, Logis Métropole, Villogia, Notre Logis, LMH ;
- recommandations par les Ergothérapeutes de l'APAHM et l'AF&LA recueillies lors de l'Evaluation menée en 2020-21.
- consultations d'Experts Ville recueillies au 1^{er} trimestre 2022 : F. Mangin (Lille) et B. Dacquain (Villeneuve d'Ascq) ;
- recherches sur les aspects normatifs, équipements, aides techniques, matériaux, etc. : G. Delahaye (mars-avril 2022) ;
- apports des groupes de travail sur la domotique/connectique et sur la réhabilitation en OCTAVE menés entre avril et juillet 2022 par la MEL avec le concours d'expertise extérieure (Eurasanté, Maison Universelle de Villeneuve d'Ascq).

La complémentarité de ces expertises a permis d'aboutir à un Cahier des Préconisations Architecturales qui se compose des éléments suivants :

- le descriptif des recommandations techniques et des attendus, pièce par pièce et dans les espaces extérieurs et les communs du lieu d'habitation. Ce descriptif rappelle les normes minimales en matière d'accessibilité et établit les exigences propres au Programme OCTAVE pour concevoir des logements adaptés et adaptables dans le temps, pour les rendre modulables et évolutifs en fonction des aléas de la vie de leurs occupants (altération passagère ou plus durable de leurs capacités, perte d'autonomie progressive, etc.). Les recommandations formulées doivent permettre de renforcer le caractère évolutif des logements OCTAVE par rapport à ceux produits lors de l'expérimentation ;
- une liste des équipements à prévoir (liste non limitative qui doit pouvoir susciter de la part des porteurs des propositions d'aménagement intérieur innovantes et pratiques d'usage) ;
- un état – non exhaustif – des pistes d'innovations attendues en matière de conception et d'équipement, charge aux porteurs de formuler des propositions.

Les porteurs sont invités à se l'approprier et à s'y référer :

- dans l'élaboration des plans AVANT même le dépôt du PC,
- puis à les mettre en œuvre DURANT les travaux menés (y compris en VEFA, dans un échange permanent avec le conducteur de travaux et le concepteur),
- et JUSQU'À la livraison pour les dispositions se rapportant aux équipements et éléments favorisant l'usage courant (ex. : hauteur des boîtes aux lettres attribuées par exemple, mise en peinture des butées de porte pour les rendre voyantes, etc.).

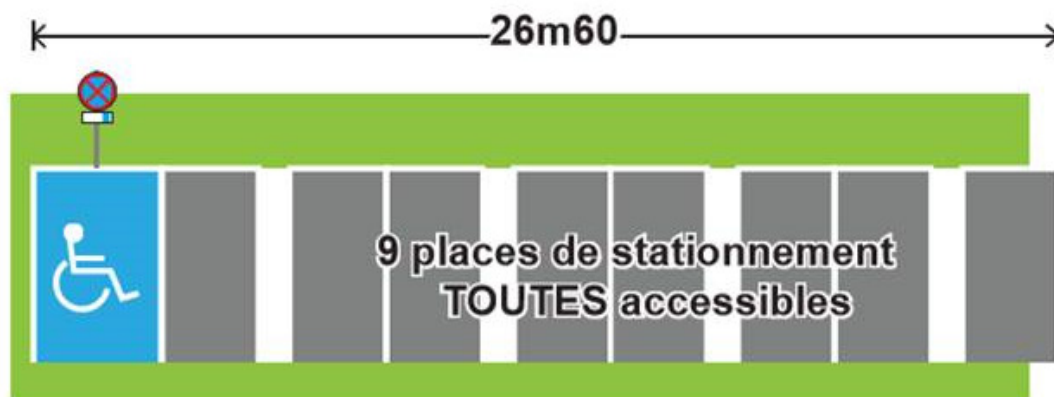
Pour ce faire, ils sont invités à s'associer les services d'un ERGOTHERAPEUTE, pour établir la conformité des réalisations à chaque étape du projet. Ce professionnel devra s'être prononcé sur les plans et les avoir validés, avoir produit un compte rendu de ses recommandations à l'occasion d'une visite à mi-chantier et se rendre disponible pour une visite partenariale de certification en fin de chantier. Son rendu compte sera mis à disposition des financeurs.

Enfin, il est utile de consulter le [RAPPORT D'EVALUATION SUR LES LOGEMENTS PRODUITS ENTRE 2015 ET 2020](#) qui donne de riches informations sur les éléments de satisfaction des locataires et sur les défauts de conception à ne pas réitérer (marches intérieures d'accès aux balcons et terrasses par exemple, puisque les logements attendus doivent être de plain-pied sans ressaut).

	DESCRIPTIF DES RECOMMANDATIONS ET PRECONISATIONS TECHNIQUES	LISTE DES EQUIPEMENTS A PREVOIR
DANS LES ESPACES EXTERIEURS DU SITE (où s'intègrent les OCTAVE) :	CHEMIN D'ACCES : - Tous les lieux d'usage du site, qu'il s'agisse des espaces extérieurs de loisirs, des espaces de stationnement parking, des espaces de circulation dans les parties communes, etc. sont rendus accessibles par l'absence de seuil ou de ressaut. - Le revêtement des cheminements extérieurs et voies d'accès sont uniformes (sans reliefs), stables, rigides et non glissants. Le gravillonnage est proscrit. - Les allées menant de l'immeuble à la rue sont sans décroché ni bordure, pour faciliter les déplacements. - Une bordure en continu permettant le guidage des personnes mal voyantes est matérialisé depuis la rue et les espaces de stationnements jusqu'aux entrées des logements ou de l'immeuble. - Des repères lumineux sont présents sur les voies d'accès. Ils ont tous une intensité d'au moins 20 lux et se déclenchent par détection automatique.	-Revêtement extérieur lisse -Bordure de guidage en continu -Repères lumineux ≥ 20 lux à détection automatique
	MARCHES EXTERIEURES ET RAMPE D'ACCES A L'IMMEUBLE : - Le pourcentage de la rampe d'accès doit être égal à la hauteur de la marche divisée par la longueur de la rampe. Le plan incliné doit être inférieur ou égal à 5% (ou jusqu'à 8% sur une longueur de rampe inférieure à 2m ; ou jusqu'à 10% sur une longueur de rampe inférieure ou égale à 0,5m). - Tout ressaut doit être inférieur à 2cms. - Lors des changements de direction, prévoir un palier de repos plat (dimensions : 1,4m x 1,2m). - Les marches extérieures présentent tous des nez de marche matérialisés par une couleur non-neutre, différente de la marche et contre marche. - Une main courante est disposée sur au moins un des côtés (idéalement des 2 côtés pour la montée ou la descente).	-Main(s) courante(s)
	ESPACES VERTS : - Les éventuels espaces verts autour de l'immeuble doivent permettre de favoriser les échanges entre voisins et de se « pauser » à proximité immédiate de l'immeuble. Un banc de repos pourra donc être prévu. - Les espaces verts type gazon qui constitueraient le prolongement de la terrasse des logements OCTAVE ne devront pas représenter une contrainte d'entretien trop lourde pour le gestionnaire qui pourra refacturer au locataire.	-Banc de repos (éventuel)
	DEPOSE-MINUTE : Dans l'usage, il peut servir au déchargement de courses pour les locataires OCTAVE ou à un intervenant à domicile (infirmier, service de repas, etc.). - Il est matérialisé au sol pour un usage réservé qui limite le stationnement de quidam. - Il est dimensionné "handicap". - Il est aménagé au plus proche des logements OCTAVE ou de la porte d'entrée d'immeuble.	

PARKING :

- Règlementairement, un parking doit réserver 2% de ses places aux personnes handicapées.
- La disposition des places de stationnement, conforme aux préconisations de la Démarche HQU (Haute Qualité d'Usage) de Villeneuve d'Ascq, prévoit une bande de 80 cm de largeur toutes les deux places (cf. schéma ci-après). Cette préconisation est parfaitement adaptée au public âgé qui pourrait avoir l'usage d'un fauteuil roulant, d'une canne ou d'un déambulateur. Disposition appropriée pour le stationnement en OCTAVE :



- Qu'elles soient en parking aérien ou en sous-sol, les places de stationnement des logements OCTAVE sont matérialisées au sol pour les rendre identifiables aux locataires OCTAVE.
- Elles sont aménagées au plus proche des accès aux logements susdits.
- Le cheminement entre l'entrée des logements ou de l'immeuble et les espaces de stationnement (dépose minute ou parking) est uniforme (sans relief), stable, rigide et non glissant. Il peut comporter une main courante à certains endroits du trajet.
- Une bande de guidage en continu est matérialisé au sol pour les malvoyants depuis les places de stationnement jusqu'à l'entrée du bâtiment.
- Les éventuels portiques d'accès au parking sont automatisés. Les portiques de passage à pied doivent être de largeur utile d'au moins 90 cm, à déclenchement lent, avec déclencheur mural à environ 1m du sol sans être éloigné du portique. L'emplacement du déclencheur de portique est situé sur le mur opposé aux gonds du portique pour en faciliter l'usage par une personne en fauteuil roulant.
- Si parking souterrain, il est nécessairement desservi par un ascenseur (voir la partie "ascenseurs") avec une luminosité suffisante.

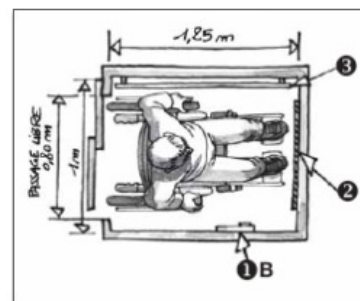
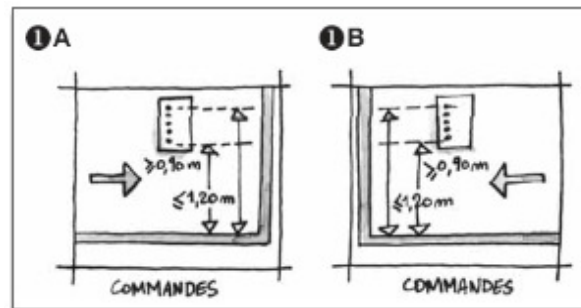
- Revêtement lisse sur le cheminement avec main courante à certains endroits
- Bande de guidage au sol
- Portiques éventuels d'accès au parking automatisés + déclencheur mural
- Ascenseur d'accès parking (selon immeuble)

DANS LES ESPACES INTERIEURS DU SITE D'HABITATION / LES « COMMUNS » :	REVETEMENTS INTERIEURS DE L'IMMEUBLE : - Les sols sont uniformes, sans relief, stable, rigide et non glissant. - Les revêtements muraux sont peints de couleur différente selon les étages où résideraient des locataires OCTAVE. - Le numéro de l'étage apparait sur le mur face à l'ouverture des portes d'ascenseur (repères visuels).	-Revêtement int. lisse non glissant -Revêtements muraux colorisés / étage avec N° d'étage peint face à l'ascenseur
	COULOIRS : - Ils ont une largeur minimale de 1,20m sur les paliers desservant les logements ; - Ils ont une largeur minimale de 1,60m lorsqu'ils sont communs à l'ensemble des habitants (couloirs en rdc et hall).	
	LOCAUX COMMUNS DE L'IMMEUBLE (dont local poubelles, local à vélo, cave éventuelle, etc.) : - Ces locaux communs à tous les habitants du site comportent des portes aisément manipulables d'une seule main ; - Ils disposent d'un éclairage par détection automatique de mouvement.	-Éclairage à détection automatique
	ECLAIRAGE DE L'IMMEUBLE : - L'entrée de l'immeuble - et le hall si existant - sont éclairés par la lumière naturelle et par une lumière artificielle qui éclaire le sol à une intensité d'au moins 100 lux. - Les couloirs et autres espaces de circulation intérieure ont tous cette intensité d'éclairage. - L'éclairage du hall et des espaces de circulation se déclenchent par détection automatique de mouvement.	-Éclairage ≥100lux à détection automatique
	PORTE D'ENTREE IMMEUBLE : - Aucun ressaut lors du franchissement de la porte d'entrée d'immeuble depuis l'extérieur. - Cette porte d'entrée d'immeuble est contrastée par rapport au reste du bâtiment. - Elle est automatique et motorisée. Pour l'usage et la maintenance, <u>privilégier les portes coulissantes</u> plutôt que les portes pivotantes souvent trop lourdes à manipuler pour les âgés et handicapés. - La largeur de passage sera d'au moins 0,90m, avec possibilité d'une ouverture de 0,50m pour un accès optimal à 1,40m. - Le déclencheur d'ouverture de porte située à l'extérieur du bâtiment est placé à environ 0,90 m du sol et à moins de 0,40 m de l'ouverture de porte. Il peut s'intégrer au panneau de visiophonie extérieur. - Ce panneau de visiophonie comporte un clavier rétroéclairé avec touches à pression et repère tactile sur la touche 5. - Si le choix est fait de portes pivotantes plutôt que coulissantes pour la porte d'entrée de l'immeuble : - alors il faut proscrire toute poignée pour une porte équipée de barres de tirage ; - une attention particulière sera portée sur le poids de la porte à tirer vers soi : l'effort de manœuvre ne devra pas dépasser les 50 Newton (pour l'usage de personnes affaiblies) ; - le déclencheur d'ouverture est installé sur le mur opposé aux gonds pour faciliter l'entrée de seniors appareillés ; - le temps utile pour actionner l'ouverture de porte depuis le bouton déclencheur ne sera pas inférieur à 10 secondes ; - le système d'ouverture sera double : permettant une ouverture rapide pour le quidam, mais aussi une ouverture progressive, plus lente, pour une personne âgée ou handicapée.	-Porte d'entrée immeuble: contrastée, automatique et motorisée, plutôt coulissante (si pivotante : porte actionnable, à ouverture rapide mais aussi progressive, avec un faible poids de tirage ≤50 Newton) -Déclencheur porte sur le mur, intégré ou non au visiophone -Visiophone à clavier rétroéclairé, touches à pression + repère tactile sur la touche 5

DANS LES ESPACES INTERIEURS DU SITE D'HABITATION / LES « COMMUNS » :	TOUTES LES PORTES DE L'IMMEUBLE (portes intermédiaires et portes des locaux communs) : - Elles disposent toutes de poignées aisément préhensibles du type poignées bâton maréchal situées entre 0,90 et 1,30m du sol. - Le poids des portes n'est pas excessif pour limiter l'effort de mouvement et manipulation par des personnes âgées. - Les butées de portes sont matérialisées d'une couleur vive (non-neutre), les signalant du revêtement de sol (il s'agit de réduire le risque de chutes).	-Poignées bâton maréchal -Butées de portes contrastées
	BOITES AUX LETTRES : - Les boîtes des logements OCTAVE sont toutes positionnées à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m, et placées à plus de 0,40m d'un angle rentrant de paroi ou de tout autre obstacle (pour permettre l'approche d'un fauteuil roulant). - La proximité d'un banc de repos à proximité des boîtes aux lettres est un vrai + pour nouer le lien social ou servir de lieu de "pause" utile pour les personnes à fatigabilité importante.	-Boîtes aux lettres à bonne hauteur -Banc de repos éventuel
	DISPOSITIF SECURICLES : - L'installation d'un coffre sécurisé contenant des clefs permettant l'accès au logement à visiter par des intervenants extérieurs sera prévue à proximité de la porte d'entrée à l'immeuble et des boîtes aux lettres. <i>Charge au bailleur de communiquer les codes d'accès aux clefs à leur résident.</i>	-Coffre à clefs
	ESCALIERS COMMUNS DE L'IMMEUBLE : - Chaque escalier doit comporter un repère tactile et contrasté. - Les marches doivent avoir la même hauteur, comprise entre 15 et 20 cm, avec une profondeur d'environ 28 cm (afin de permettre un appui complet du pied). - Les nez de marche sont matérialisés par une couleur non-neutre, différente de la marche et contre marche. - Une main courante est disposée sur au moins un des côtés de la cage d'escalier (idéalement des deux côtés pour faciliter la montée ou la descente). Elle est contrastée, préhensible et continue. Elle est positionnée entre 0,80m et 1m de hauteur. - La cage d'escalier est d'une largeur minimale d'1,20m. Elle est sans obstacle et sans zone d'ombre : elle comporte un éclairage d'intensité au moins égale à 100 lux. - Les interrupteurs sont placés à environ 1m du sol.	-Nez de marche contrastés -Main(s) courante(s) -Éclairage ≥ 100 lux

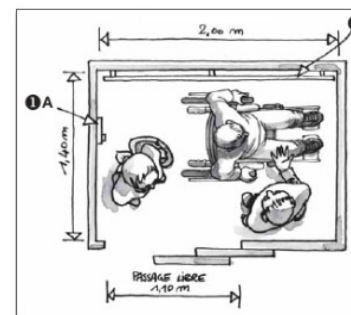
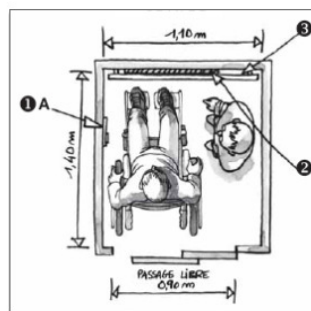
ASCENSEUR(S) :

- Tous les ascenseurs sont accessibles et conformes à la norme NF EN 81-70 ou à tout système équivalent de mêmes exigences.
- Les boutons du panneau de commande intérieur de la cabine et extérieur sont situés entre 0,90m et 1,20m par rapport au sol (cf. schéma ci-contre). Ils sont adaptés aux déficiences auditives et visuelles et d'usage simple.
- L'ouverture et fermeture des portes sont annoncées (signal sonore et numérotation digitale) avec un temps long de fermeture des portes et une information sur les étages desservis.
- Le franchissement des portes palières automatiques est aisé (largeur de passage minimale de 83 cm, seuil qui ne dépasse pas 1 cm, temps suffisant pour s'installer dans la cabine lorsqu'on est appareillé ou à mobilité ralentie, système de détection de franchissement des portes).
- L'équipement intérieur de la cabine est constitué d'un miroir à hauteur de personne assise pour faciliter les mouvements d'un fauteuil et d'une barre d'appui positionnée à 90cm de hauteur sur au moins un des côtés de la cabine, sans pour autant gêner l'accès au panneau de commande intérieur.



Il existe 3 types d'ascenseurs:

- Le type 1 (schéma à droite ➔) n'est pas souhaité pour les projets en construction neuve, mais toléré pour les projets en réhabilitation : la cabine des ascenseurs de type 1 présente des dimensions de 1 m x 1,25 m pour un poids de 450 kg (norme minimale réglementaire).
- Les types 2 et 3 (schémas respectivement à droite ➔) sont recommandés pour les bâtiments neufs car ils permettent à un aidant ou à un habitant lambda de l'immeuble d'assister une personne en fauteuil roulant. Les cabines d'ascenseur de type 2 ou 3 ont des dimensions intérieures supérieures ou égales à 1 m x 1,30 m, pour un poids de 630 kg.



En l'absence d'ascenseur, les logements OCTAVE doivent être situés en rez de chaussée ou rez de jardin.

-Ascenseurs Type 2 et 3 pour les constructions neuves ou Type 1 tolérés pour certaines réhabilitations.
-Panneau de commande adapté aux déficiences.
-Signal sonore des ouvertures/fermetures et signal d'alerte

-Miroir intérieur
-Barre(s) d'appui

ENTREE EXTERIEURE :

- Il n'y a aucune marche ni seuil pour accéder au logement depuis le palier ou le couloir de l'immeuble. *Le bailleur veille à rappeler aux autres habitants du lieu que les couloirs sont d'usage commun et ne peuvent être encombrés : les seuils sont dégagés en permanence, pour le passage de tous les résidents d'autant plus pour les plus âgés.*
- L'accès au logement et l'intérieur du logement, y compris les balcons, terrasses ou loggias sont à même niveau. Chaque entrée de logement OCTAVE est signalée par un N° de porte de grande taille (supérieure à 6 cm), contrasté par la couleur et/ou en relief par rapport au mur. Il est positionné à une hauteur d'environ 1,30m.
- Une sonnette est placée à proximité de chaque entrée entre 0,90m et 1,30m du sol.
- Il sera également possible d'installer à la même hauteur une boîte à clefs sécurisée individuelle (si aucun coffre type SECURICLES n'a été installé à l'entrée d'immeuble) pour faciliter des interventions à domicile.

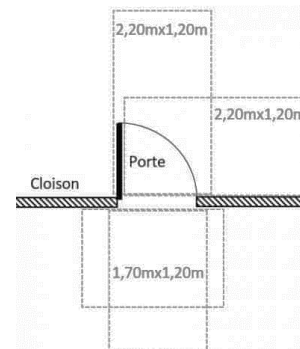
-Numéro de porte ≥6cm contrasté

-Sonnette

-Boîte à clefs (éventuel)

PORTE D'ENTREE :

- Afin de permettre la manœuvre d'une porte standard, c'est-à-dire tournant sur ses gonds, un usager appareillé (canne, déambulateur, fauteuil roulant) a besoin de disposer d'un espace suffisant. La largeur de porte ne peut donc être inférieure à 90 cm.
- Pour ne pas gêner la circulation, il faut aussi prendre en compte l'ouverture de porte. En poussant: la longueur minimum de l'espace de manœuvre de porte est de 1,70m. En tirant: la longueur minimum de l'espace de manœuvre de porte est de 2,20m. Le passage utile qui permet à la personne à mobilité réduite de manœuvrer une fois à l'intérieur doit impérativement avoir une largeur minimale de 83 cm. Cet espace correspond à un rectangle projeté sur le sol de même largeur que la circulation mais dont la largeur varie selon qu'il faut pousser ou tirer la porte. Si l'ouverture se fait en poussant, la longueur minimale de l'espace de manœuvre de porte est de 1,70m. Si l'ouverture se fait en tirant, la longueur minimale de l'espace de manœuvre est de 2,20m. Ce rectangle peut se présenter dans les deux positions. La largeur de circulation est normalement de 1,20m.
- La porte est équipée d'un double œilleton : un à hauteur de fauteuil roulant soit environ 90 cm par rapport au sol, un autre pour une station debout c'est à dire comprise entre 1,5m et 1,7m.
- Les poignées doivent être positionnées entre 90 et 130 cm par rapport au sol, en privilégiant celles que l'on peut manipuler en laissant tomber la main (plus pratiques). Proscrire les poignées à bouton difficiles à manier et à agripper. Idem pour les poignées de porte de tirage trop petites.
- Les béquilles sont prévues pour être fixe côté extérieur par sécurité (au cas où la porte n'aurait pas été fermée de l'intérieur), mais amovible de haut vers le bas-côté intérieur. L'effort pour l'actionner doit être inférieur à 5kg.
- La porte est munie d'un cylindre double entrée (pour pouvoir entrer dans le logement même si une clef se trouve dans le cylindre côté intérieur). L'emplacement de la serrure est à 30 cm de l'angle du mur ou d'un quelconque obstacle.
- Un entrebâilleur est fixé sur le côté intérieur au logement, à hauteur comprise entre 1m et 1,3m.



-Porte à double œilleton

-Poignées à abaissement de main

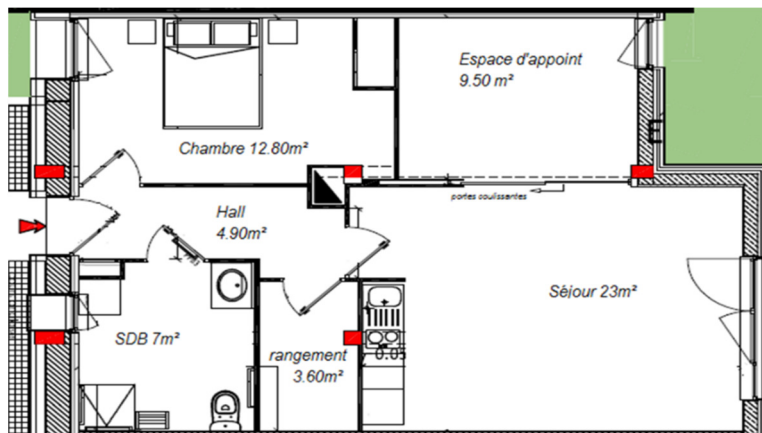
-Béquille fixe côté extérieur

-Cylindre double entrée

-Entrebâilleur côté intérieur

PIECES DU T2bis OCTAVE :

- La superficie est comprise entre 50 et 60 m² et se prête à une occupation à deux : que l'on soit en couple ou que l'on soit une personne seule aidée ou assistée au quotidien. La superficie permet la cohabitation avec une personne à mobilité réduite, appareillée et aidée techniquement (déambulateur, fauteuil roulant, etc.). Les aires de giration sont partout respectées dans le logement, du fait de la configuration et taille des pièces.
- Le logement comporte obligatoirement les pièces suivantes :
 - une salle d'eau avec espace toilettes intégré ou attenant.
 - une chambre proche de la salle d'eau (si possible contiguë). Si elles sont séparées d'un couloir, celui-ci devra comporter une veilleuse de nuit pour éclairer le chemin à parcourir entre la chambre et la salle de bains.).
 - un espace d'appoint, accolé au salon-séjour, dont il est séparé par une porte coulissante ou à galandage, de grande largeur pour permettre le passage d'un appareillage encombrant comme un lit médicalisé par exemple. Si l'espace d'appoint est également mitoyen de la chambre ou de la salle de bains, il convient de prévoir une ouverture avec passage utile d'au moins 90 cm vers ces pièces (porte classique ou porte également coulissante ou à galandage).
 - un salon-séjour comportant un coin cuisine.
 - un cellier-buanderie pour un double usage : espace de stockage complémentaire aux placards muraux qui pourraient par ailleurs exister) et espace buanderie (pour le lave-linge voire le sèche-linge).
 - un extérieur (balcon, terrasse ou loggia).
- Sont optionnels : cave, hall d'entrée et couloir (si couloir, il aura une largeur suffisante d'environ 2m pour permettre la rotation avec un appareillage technique (fauteuil ou autre).



Exemple d'un logement OCTAVE produit entre 2015 et 2020

Toutes les pièces et les espaces attachés au logement sont à même niveau, de plain-pied, sans ressaut ni effet de seuil entre les différentes pièces et/ou les espaces extérieurs. Les éventuels seuils de porte ou porte fenêtre, à justifier dans le projet, ne devront pas dépasser les 2cm.

HABILLAGE INTERIEUR :	MURS ET SOLS : - Les murs sont lisses et sans aspérités. Ils comportent des baguettes d'angles arrondies sur les coins saillants. - En dehors de la salle d'eau dont le revêtement de sol est spécifique (voir la partie "salle d'eau"), les pièces intérieures du logement peuvent présenter un revêtement plus classique: lino, vinyle, PVC, carrelage, parquet flottant... - Matérialiser le coin cuisine par un revêtement différencié de celui du séjour, si aucun effet de seuil entre les deux. - Tous les revêtements du logement sont résistants à l'usure et d'entretien aisé.	-Murs lisses à baguettes d'angles -Revêtement de sol possiblement différencié entre séjour et cuisine
	CHAUFFAGE : - Système de chauffage à l'appréciation du porteur. La régulation des températures est possible d'une pièce à l'autre. Privilégier le robinet thermostatique sur les radiateurs à eau chaude et la commande thermostat classique pour les radiateurs électriques. L'usage de la commande de chauffage sera simple.	-Radiateur à eau chaude avec robinet thermostatique OU radiateur électrique à commande thermostat
	DETECTEURS : - Des détecteurs de fumée et d'incendie sont installés dans le logement, conformément à la réglementation en vigueur. - Couloir et hall d'entrée – si existant – sont munis de détecteurs automatiques de mouvement qui éteignent les lumières après un certain laps de temps sans mouvement. - La détection automatique du risque de chutes, du risque de brûlures, d'extinction de plaques de cuisson restées allumées, etc. peut être introduite par les porteurs de projet sous réserve d'une maîtrise des coûts associés.	-Détecteurs de fumée -Extinction automatique des éclairages pour le couloir et hall d'entrée -Détection automatique des mouvements (optionnel)
OUVERTURES ET FERMETURES :	PORTES ET POIGNEES : facilement préhensibles et manipulables. - Les seuils de porte ou porte fenêtre, à justifier dans le projet, ne devront pas dépasser les 2cm en hauteur. - Limiter le nombre de m2 inexploitable qui résulterait de l'ouverture de portes standards à gonds qui, par ailleurs, peuvent gêner les déplacements intérieurs d'une personne appareillée et minorer la surface utilisable. La gestion des conflits de portes doit être limitée par la pose de portes coulissantes autant que faire se peut. - Les systèmes coulissants ou à galandage étant de qualité variable et d'usage fréquent, mieux vaut opter pour une porte à poids modéré (le choix du matériau est déterminant) avec des amortisseurs de fermeture (amortisseur pour porte coulissante intégré dans le rail de coulissement : il accompagne la fermeture de la porte avec douceur et discrétion, d'un mouvement fluide et silencieux, et diminue les risques de pincement de doigts). Des systèmes d'ouvertures coulissants de qualité et fiables dans le temps évitent les interventions régulières en maintenance.	-Limiter les portes standards à gonds -Privilégier les portes coulissantes
	FENETRES ET PORTE FENETRE : - Elles sont toutes prévues pour une ouverture à la française (sauf l'accès extérieur locatif qui se fait selon une ouverture double fonction : à la française + oscillo-battant). La fenêtre de chambre peut aussi prévoir cette double fonctionnalité. - Être vigilant dans le choix technique des ouvertures en oscillo-battant, pour que le poids n'entrave pas la manipulation régulière et n'occasionne pas de difficultés physiques chez des personnes qui forceraient sur leurs capacités. - La/les fenêtre/s du séjour aura/auront des poignées placées entre 1,20 m et 1,30 m de hauteur par rapport au sol.	-Ouverture à la française toutes portes, sauf accès extérieur locatif (ouverture à double fonction : à la française + oscillo-battant)

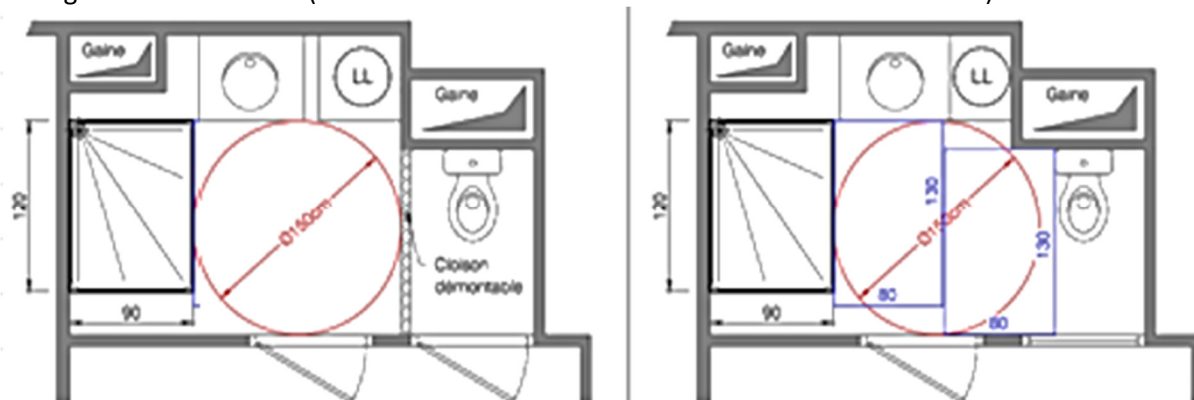
RACCORDEMENTS :	INTERRUPTEURS : - Tous les interrupteurs sont à voyants lumineux persistants (pour signaler la présence de chaque interrupteur dans une pièce sombre et ainsi le localiser plus facilement). - Pour les pièces où plusieurs interrupteurs sont présents, prévoir un système "va-et-vient" (chambre notamment). - Leur pose est réalisée entre 0,90 et 1,30 m du sol, hormis dans la chambre où les interrupteurs proches de l'emplacement supposé du lit peuvent être abaissés pour le confort d'usage : entre 0,40 et 0,90 m du sol.	-Interrupteurs à voyant lumineux -Va-et-vient pour la chambre not.
	PRISES DE COURANT ELECTRIQUE : - Chaque pièce du logement comporte au moins 2 prises, hormis la chambre qui en compte au moins 4. - Dans chaque pièce, il y aura au moins une prise installée à 40 cm de hauteur du sol et au moins une autre installée entre 0,90 et 1,30 m du sol.	-2 prises électriques par pièce min. (sauf chambre qui en compte 4 min.)
	PRISES MULTIMEDIAS (TV, Téléphonie, Internet RJ45) : Elles existent dans toutes les unités de vie à savoir : salon-séjour, cuisine, chambre, espace d'appoint également. Le raccordement fibre est prévu à la construction et permise lors de la réhabilitation.	-Prises multimédias prévues
COMMANDES SPECIALES :	COMMANDES DES VOLETS ROULANTS : - Ils ont une double commande indépendante: à la fois manuelle et électrique, placée à proximité du volet à commander. - La commande électrique est située à une hauteur d'1m par rapport au sol, tout comme la manivelle ou le dérouleur. La double commande permet d'actionner le volet même en cas de panne ou dysfonctionnement électrique.	-Volets roulants à double commande (manuelle et électrique)
	COMMANDES D'ECLAIRAGE : - A l'entrée du logement, prévoir un « bouton scenario » qui active les lumières et volets lors des entrées/sorties. - Dans la chambre, proche du chevet et de l'emplacement supposé du lit, un « bouton déplacements nocturnes » simple est prévu, déclenchant 2 leds rasantes au pied du mur de chaque côté du lit et qui éclaire simultanément les pièces traversantes entre la chambre et la salle d'eau/espace toilettes (cf. partie chambre).	-Bouton scenario à l'entrée -Bouton déplacements nocturnes dans la chambre et leds rasantes proches sol
DOMOTIQUE et CONNECTIQUE :	ASSISTANCE PAR LA DOMOTIQUE ET LA CONNECTIQUE : - Le logement OCTAVE ne sera pas doté d'équipements domotiques sophistiqués mais il sera possible d'installer, au fil du temps, les appareils nécessaires aux besoins et usages de l'occupant. - La fourniture d'un équipement type « assistant vocal » ainsi que son installation et l'accompagnement du locataire à son usage sont recommandés pour permettre de commander par la voix ou le téléphone les allumages, ouvertures, fermetures, etc. et pour permettre l'assistance à la personne en cas d'incident.	-Domotique supplémentaire si besoin (éventuel) -Assistance vocale numérique (éventuel)
	VISIOPHONIE : <i>L'interphone est insuffisant pour lutter contre le démarchage abusif.</i> - Un système de visiophonie avec boucle magnétique doit être positionné dans la pièce à vivre (et non dans le couloir). - Le modèle est adapté aux déficiences visuelles et auditives, simple d'usage, à larges touches. Il est situé à 1,40 m du sol dans la pièce de vie.	-Visiophonie à boucle magnétique dans la pièce à vivre, adaptée aux déficiences.

SEJOUR :	LE SEJOUR : Il intègre une cuisine ouverte et comporte une ouverture vers l'extérieur locatif (balcon, terrasse ou loggia). Il communique avec l'espace d'appoint par un système de porte coulissante très large de passage utile (voir la partie « espace d'appoint »). Les autres accès au séjour permettent le passage d'un fauteuil roulant (passage utile d'au moins 83 cm).	
ESPACE CUISINE :	CUISINE : La cuisine est totalement aménagée aux normes PMR. - Elle est ouverte sur le séjour avec un revêtement de sol différencié si possible (sauf si cela occasionne un dénivelé). - Elle comporte suffisamment d'espace utile pour une personne en fauteuil ou en déambulateur. L'espace est facilement aménageable : il permet l'installation d'un frigo et lave-vaisselle. - Prises, branchements et évacuations d'eau sont prévus pour l'usage de plusieurs équipements électroménagers.	-Prises et évacuations d'eau
	EVIER ET MEUBLE SOUS EVIER : - L'évier est à bac simple ou double (à l'appréciation du concepteur) et sa profondeur n'excède pas 15cm. Il comporte un siphon déporté vers le mur et calorifugé, ainsi qu'un mitigeur thermostatique à col de cygne facilement préhensible. Il est placé au plus près des plaques de cuisson pour égoutter les préparations en limitant le risque de brûlures. - Hauteur sous évier de 55 à 70 cm pour le passage d'un fauteuil ou le stockage (cf. image ci-contre). Un système de portes coulissantes pour fermer l'espace au regard serait un +. - Le meuble sous évier est facilement démontable. - Le siphon et la tuyauterie sous évier sont visuellement cachés au moyen d'un faux-fond.	 -Évier adapté au passage d'un fauteuil sous évier. -Siphon déporté et calorifugé -Mitigeur thermostatique à col de cygne -Meuble sous évier démontable -Cache tuyauterie
	PLAN DE TRAVAIL ET ELEMENTS : <i>Un plan de meubléabilité devra être fourni pour s'assurer de l'ergonomie de l'ensemble.</i> - Le plan de travail est placé entre 75 et 85 cm de haut (hauteur réglable dans l'idéal). Sa profondeur n'excède pas 60cm. - La cuisine comporte des linéaires, un meuble de rangement ou des étagères murales à usage de stockage.	-Plan de travail avec bouton « hotte » -Rangements de stockage cuisine
	ELECTROMENAGER : - Des plaques électriques de cuisson sont prévues (ni gazinière ni d'alimentation au gaz). Elles sont d'usage simple avec des voyants de chauffe et un système de sécurité pour prévenir l'oubli d'extinction et déclencher un arrêt de sécurité. - Le four est prévu pour être encastré dans l'espace cuisine (hauteur du bas du four à 70 cm) : le four comporte préférentiellement des rails télescopiques et une porte escamotable pour un usage pratique. - La hotte aspirante est placée à hauteur d'une personne en station debout à environ 1,7m du sol. Elle peut être déclenchée manuellement (sans le recours à un marchepied) ou par une commande installée sur le plan de travail pour l'usage d'une personne en fauteuil (le bouton sera contrasté avec le symbole de la hotte).	-Plaques de cuisson électriques à voyants de chauffe et système d'extinction automatique de sécurité -Four (à rail télescopique et porte escamotable de préférence) -Hotte à déclenchement manuelle et commandée depuis le plan de travail
	ECLAIRAGE CUISINE : - Un premier éclairage est placé au niveau de l'évier et éclaire largement jusqu'aux plaques électriques. - Un éclairage plafonnier est prévu dans le coin cuisine si le salon-séjour s'avère trop grand pour bien l'éclairer.	-Éclairage mural cuisine -Éclairage plafonnier cuisine (éventuel)

SALLE D'EAU :	SALLE D'EAU : - Elle est adaptée aux normes d'accessibilité avec espace d'usage et rayon de giration au droit des équipements. - Elle suit les recommandations des guides du CSTB pour mettre en œuvre une douche de plain-pied dans les salles d'eau à usage individuel en travaux neufs et dans les bâtiments d'habitation (pour les rez de chaussée). - Si la salle d'eau est attenante à la chambre, privilégier une porte intermédiaire coulissante ou à galandage.	-Porte coulissante entre chambre et sdb (si attenants)
	DOUCHE : - La douche est avec bac ou receveur extra-plat, antidérapant, encastré au sol et sans aucun ressaut. Il est de niveau PN12 ou classe B. La douche est de format 90 x 120 cm minimum pour pouvoir y installer un tabouret ou siège de douche mobile ou la pose ultérieure d'un siège mural rabattable. L'inclinaison est de 2% maximum vers l'évacuation. - Pour l'assistance à la toilette par une tierce personne, la douche est équipée préférentiellement de parois vitrées pivotantes (<i>qui facilite aussi l'entretien courant</i>) ou de parois à glissière sur rail (si le passage utile est suffisamment large pour permettre l'aide à la toilette par un tiers : 70 cm minimum de passage utile). <i>L'usage de parois évite les projections dans la salle d'eau et limite le risque de glissades et chutes.</i> - La commande de douche et une barre d'appui sont situées sur la plus grande largeur de douche (pour ne pas être dos à un fauteuil ou siège). La barre d'appui est coudée 135° et placée à 90cm du sol. Elle est non-lisse de manière à faciliter la préhension même mouillée. - La robinetterie est placée à 1m environ de hauteur par rapport au sol. Elle est équipée d'un mitigeur thermostatique à corps froid. Le pommeau de douche est détachable.	-Bac de douche / receveur extra-plat, antidérapant, sans ressaut depuis le sol de sdb -Parois vitrées pivotantes ou à glissière sur rail -Commande de douche -Barre d'appui coudée 135° non-lisse -Mitigeur thermostatique à corps froid -Pomme de douche détachable
	LAVABO : - Privilégier le lavabo sur console sans pied qui donne la possibilité d'y glisser un fauteuil roulant. Dimensions minimales de 60x70 cm. La profondeur de vasque n'excède pas les 15cm. - Prévoir un siphon déporté et calorifugé, ainsi qu'un mitigeur thermostatique col de cygne facilement préhensible. - Un meuble de rangement doit voisiner avec le lavabo (sans se situer au-dessous). - Une prise à proximité du lavabo est installée dans le respect des normes de sécurité. - Un miroir inclinable accessible assis ou debout est également installé proche du lavabo.	-Lavabo adapté sur console sans pied -Siphon déporté et calorifugé -Mitigeur thermostatique à col de cygne -Meuble de rangement sdb -Miroir inclinable
	CHAUFFAGE D'APPOINT : - Un chauffage d'appoint avec thermostat ou souffleur est prévu dans la salle d'eau. - Les radiateurs verticaux de salles d'eau ont généralement leur thermostat par le dessous. Il convient donc de ne pas le placer trop proche du sol mais à une hauteur minimale de 30cm.	-Chauffage d'appoint sdb à bonne hauteur
	REVETEMENT DE SOL : Allier un niveau de résistance à la glissance suffisant pour limiter le risque de chute et permettre un entretien courant : privilégier l'utilisation de sol carrelé de norme PN12 ou classe B (les sols à reliefs au-delà de ces normes sont à exclure).	-Revêtement sol sdb PN12 ou classe B

ESPACE TOILETTES :

- En matière de T2, l'espace toilettes est indépendant lorsque l'accès à la salle d'eau se fait par la chambre. Le logement OCTAVE respecte cette exigence. De fait, lorsque l'accès à la salle d'eau ne nécessite pas de passer par la chambre, la possibilité est donnée soit d'intégrer l'espace toilettes à la salle d'eau, soit de les rendre indépendant (à l'appréciation du concepteur). Dans le cas d'espace toilettes indépendant, la mitoyenneté avec la salle de bains sera la norme avec une cloison de séparation qui pourra éventuellement être démontée (cloison fusible) : cela permet d'agrandir l'espace d'usage dans certains cas (assistance d'un aidant dans les commodités notamment). Cf. : schémas ci-dessous :



EVOLUTIVITE : Sur demande du locataire, l'éventuelle cloison ou paroi de séparation entre les WC et la salle de bains pourra être démontée, des barres d'appui supplémentaires pourront être fixées et les WC pourront être orientés selon un angle différent si besoin pour le confort d'usage.

- Qu'il s'agisse d'espace toilettes intégré ou mitoyen de la salle d'eau, il est nécessaire de prévoir les évacuations sur au moins 2 des cloisons attenantes aux WC, en cas de décroisonnement ou de modification à apporter au lieu d'aisance.
- L'espace toilette doit permettre des transferts latéraux de 80cmx130cm.

WC :

- Les WC sont aux normes PMR avec hauteur d'assise pour l'abattant comprise entre 0,45m et 0,50m par rapport au sol.
- Une cuvette suspendue est possible, si placée à 45 cm de hauteur (50cm avec prise en compte de l'abattant).
- Une barre d'appui est obligatoirement fixée sur l'un des côtés, à environ 70-80cm du sol et à une distance de 40cm par rapport à l'assise des WC. La barre d'appui est coudée à 135° pour être plus facilement préhensible.
- L'appui régulier de cette aide technique nécessite que le cloisonnement latéral soit renforcé sur chaque côté des WC.
- Au sein d'un même programme immobilier, il est préférable de prévoir tantôt des toilettes à gauche ou à droite de la barre d'appui (pour proposer le logement préférentiellement aux personnes dont le potentiel de transfert est tantôt repéré à gauche ou à droite).

-Cloison fusible entre sdb et WC si mitoyen

-Évacuation sur 2 côtés de cloisons WC

-Cuvette suspendue possible
-Barre d'appui latérale coudée à 135° (cloison renforcée sur ce côté)
-Placement alterné de la barre d'appui entre logements d'un même site OCTAVE

CHAMBRE :	LA CHAMBRE : - Elle est conforme aux normes d'accessibilité et de bonne taille pour disposer d'aires de giration suffisantes devant la porte et devant la fenêtre mais aussi pour accueillir un lit double ou y installer un lit médicalisé d'au moins 0,90m x 2m, avec un espace de chaque côté du lit d'au moins 0,90m et devant le lit d'au moins 1,20m. L'intervention d'une tierce personne et l'utilisation d'un lève malade ou verticalisateur sont rendues possibles par la superficie de la pièce. - 4 prises électriques sont installées dont 2 dédiées à l'usage d'un lit médicalisé, d'un lève-malade et autre appareillage. Les prises proches du chevet sont situées à moins de 40 cm du chevet. - 3 commandes d'éclairage sont apposées plus bas sur le mur que les autres interrupteurs, entre 40 et 90 cm du sol : • une qui active le plafonnier selon un interrupteur va-et-vient placé à l'entrée de la chambre et proche du chevet; • une commande placée également à proximité du chevet, qui active l'allumage de la table de nuit; • une commande « déplacements nocturnes » simple déclenchant 2 leds rasantes au pied du mur de chaque côté du lit et qui éclaire simultanément les pièces traversantes entre la chambre et la salle d'eau/espace toilettes.	-4 prises électriques dont 2 pour appareillage éventuel -3 commandes d'éclairage : 1 pour le plafonnier, 1 pour la table de chevet et 1 pour les déplacements nocturnes (avec 2 leds rasantes et chemin lumineux)
ESPACE D'APPOINT :	L'ESPACE D'APPOINT : - Son usage est variable selon l'avancée en âge : il peut servir d'extension au salon/séjour, d'espace bureau ou TV, de lieu de soins infirmiers, de lieu de couchage pour la famille ou de repos pour un aidant ou le locataire convalescent...). De fait, il permet l'installation d'un lit médicalisé qui ferait 2m de longueur pour une largeur comprise entre 0,90 m et 1,20 m (pour les personnes en surpoids ou celles en demande soins en position couchée). - Il convient donc de prévoir une longueur murale minimale de l'espace d'appoint d'au moins 3 m et une autre longueur murale d'au moins 2,50 m permettant un transfert aisé du lit à un fauteuil roulant sans être gêné par l'exiguïté du lieu. La superficie utile minimale attendue pour l'espace d'appoint sera donc d'au moins 7,5 m2. - L'espace d'appoint comprend un système de chauffage et des prises multimédias (TV, Téléphonie, Internet RJ45). - L'espace d'appoint bénéficie d'un éclairage naturel par une ouverture sur l'extérieur, ce qui permet l'aération du lieu. - Il communique avec le salon/séjour par un système de porte coulissante ou à galandage de largeur importante (permettant le passage et le déplacement d'un lit de 1,2m de largeur).	-Chauffage -Prise multimédia et prises électriques -Fenêtre extérieure -Porte coulissante vers la pièce de vie
CELLIER :	UN CELLIER-BUANDERIE : - Prévoir les prises, branchements et évacuations d'eau nécessaires à l'usage de machines à laver ou à sécher le linge. - Le ballon d'eau chaude est installé préférentiellement dans cette pièce, plutôt que dans la cuisine ou la salle d'eau. - Il peut ou non être aménagé pour le stockage et le rangement complémentaire d'affaires.	-Prises électriques + évacuations d'eau -Cumulus -Rangements de stockage
EXTERIEUR LOCATIF :	BALCON, TERRASSE OU LOGGIA : - L'extérieur locatif est accessible depuis le séjour par une porte ou porte fenêtre avec ouverture utile de 90 cm min. - Il est impérativement à même niveau que le logement, sans marche d'accès ni effet de seuil supérieure à 2 cm. - Il est sécurisé par la pose de garde-corps ou autres.	-Ouverture large de passage ≥90cm -Garde-corps ou barrières

QUELQUES PISTES D'INNOVATIONS ATTENDUES SUR LA CONCEPTION ET L'EQUIPEMENT :

Les porteurs de projet peuvent formuler des propositions nouvelles et innovantes, si cohérentes avec les fondements du Programme OCTAVE et si pragmatiques dans l'usage courant pour un locataire. L'impact de ces propositions dans le coût global des opérations immobilières doit être identifié pour en mesurer le rapport bénéfice/coût. Tout équipement installé doit être expliqué au locataire pour en accompagner l'usage.

En adaptabilité/évolutivité du logement :

- Toute proposition visant à renforcer l'adaptabilité dans le temps pour mieux correspondre aux besoins d'un locataire progressivement ou temporairement diminuée (hospitalisation ou autre) sera prise en compte.
- Proposer de nouvelles modalités techniques et architecturales qui permettrait le rajout d'équipements ou d'aides techniques ultérieurement à la livraison, « pour le cas où... », sera également apprécié.
- Les propositions de partenariat qui permettraient de refaire une visite systématique du logement tous les 2-3 ans avec du personnel qualifié (ergothérapeute, opérateur habitat...) pour réadapter périodiquement à l'avancée en âge seront prises en considération.

En habitat + connecté : Pour les locataires moins mobiles ou immobilisés suite à une hospitalisation ou confinés pour raison sanitaire, la connectique crée une passerelle vers l'extérieur. Elle permet d'entretenir des liens familiaux à distance, d'interagir aussi avec des intervenants à domicile et, a fortiori, de lutter contre le repli sur soi. L'AMI OCTAVE doit être l'occasion de formuler des propositions innovantes en connectique, domotique ou assistance vocale.

En performance thermique : Les épisodes caniculaires répétés et annoncés plus intenses invitent à rechercher des solutions de mieux-être pour les seniors lors des fortes chaleurs estivales, dans le champ de la construction et de l'équipement :

- choix de matériaux moins réverbérant sur le site d'habitation,
- climatisation des logements, réalisation de plafonds rayonnants (tuyauterie installée au-dessus de la cloison et qui renvoie du froid ou même de l'air chaud l'hiver sans envoyer de l'air pulsé dans le logement)
- solutions géothermiques, installation de puits canadiens,
- pare-soleil sur les extérieurs locatifs ou points d'eau dans les espaces communs,
- entretien d'extérieurs arborés,
- choix de l'orientation cardinale des logements sur le site,
- etc. Tout élément utile favorisant une habitabilité plus supportable en été.

En aménagement/équipement du coin cuisine :

Les logements OCTAVE expérimentés entre 2015 et 2020 ne comportaient qu'une kitchenette simple, installée dans le coin cuisine (charge aux locataires de se faire installer une cuisine aménagée, à leurs frais, sans garantie d'une bonne adaptation et avec l'obligation de la désinstaller à la sortie du logement). Les porteurs des nouveaux projets sont invités à proposer des cuisines aménagées fonctionnelles et adaptées aux usages et aux capacités des seniors :

- soit en proposant par eux-mêmes les équipements ad hoc,
 - soit en s'adjoignant les services de sociétés spécialisées ou cuisinistes.
- Les équipements en électroménager devront être les moins sonores possibles, la cuisine étant ouverte sur le séjour, qui communique avec l'espace d'appoint.

En réduction de la pollution sonore : Au quotidien, les personnes peuvent souffrir de nuisances occasionnées par le bruit ambiant : celle du voisinage, celle de la rue très passante qui jouxte un immeuble, etc. L'exposition permanente ou régulière au(x) bruit(s) peut accroître certaines fragilités psychiques et exacerber des troubles du comportement à tous âges, mais encore davantage chez les retraités qui passent davantage de temps dans leur domicile que des actifs. Les porteurs peuvent formuler des propositions spécifiques en matière de conception architecturale qui viseraient la réduction du bruit ambiant, l'insonorisation des murs et des entre sols, l'apposition de cloisons sèches doublées, etc. Là aussi, le choix des logements OCTAVE vis-à-vis de la rue ou par rapport aux emplacements des autres logements familiaux peut avoir une incidence : il doit être pris en compte dans les plans architecturaux.

Les propositions innovantes formulées doivent viser le bien être des locataires au vu des nouvelles problématiques urbaines, sociales, sanitaires et environnementales.

CAHIER DES CHARGES EN ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES OCTAVE



Préambule :

La Métropole Européenne de Lille a souhaité intégrer dans sa politique de l'habitat une offre de logements facilitant l'accès à un service adapté au vieillissement et destinée aux personnes relevant des critères d'attribution du logement locatif social : les Domiciles Accompagnés OCTAVE.

Cette initiative est soutenue, entre autres, par votre Ville de résidence, par le Département du Nord et par de nombreuses caisses de retraite et organismes de prévoyance au titre desquels la CARSAT Hauts-de-France, les groupes MALAKOFF HUMANIS et AG2R-La Mondiale (entre autres).

Cette offre de logements est développée avec la collaboration d'organismes HLM et d'acteurs gérontologiques.

Le présent document est à destination des acteurs du champ social et médico-social ayant une compétence reconnue en gérontologie pour mettre en œuvre un Service d'Accompagnement au Vieillissement des locataires OCTAVE.

Il donne les fondements et principes d'intervention du Service et en décline certaines modalités de fonctionnement qui s'imposent identiquement sur tous les sites OCTAVE.

L'accompagnement des seniors en OCTAVE est spécifique.

Il repose sur des fondements comme l'entraide et la bienveillance mutuelle, la prévention de la perte d'autonomie, la lutte contre l'isolement, la préservation du lien social, etc.

Il repose également sur certains principes généraux d'intervention auprès des personnes : entretien au domicile toutes les 3 semaines a minima, tenues de permanences, etc.

Ces éléments-socle sont repris dans le présent cahier des charges. Il a été conçu et formalisé pour correspondre aux besoins des personnes, tels qu'identifiés et évalués par les partenaires de l'expérimentation. Ils ont été mis en œuvre durant la phase expérimentale par le Centre FERON VRAU, gestionnaire du seul service existant à ce jour en OCTAVE : le Service d'Accompagnement du Vieillissement En Logement Adapté (SAVELA).

De la réponse en accompagnement va dépendre la généralisation du Programme OCTAVE. C'est pourquoi, les acteurs du champ gérontologique intéressés à proposer leurs compétences et moyens après avoir pris connaissance du présent cahier des charges sont invités à se rapprocher d'un bailleur social et d'une municipalité pour définir un projet commun.

Un Service d'Accompagnement au Vieillissement spécialement constitué.

La constitution d'un Service d'Accompagnement du Vieillissement, géré et animé par le partenaire gérontologique sera nécessaire au moment de retenir le projet en programmation immobilière car son gestionnaire doit pouvoir :

- apporter du conseil au bailleur et au constructeur durant la mise en œuvre du projet architectural,
- engager les premiers partenariats au niveau local avec l'appui de la Ville.

A ce stade, les délais de réalisation d'une opération immobilière ne rendent pas nécessaire le recrutement des effectifs dédiés en accompagnement des personnes.

Le Service d'Accompagnement du Vieillissement est une entité juridique et associative à part entière qui devra disposer de statuts, mais aussi des agréments et autorisations nécessaires. Ces habilitations sont majoritairement délivrées par l'Etat et le Département. Il devra disposer d'une existence légale consolidée avant la livraison des logements pour pouvoir intervenir auprès du public âgé et pour mieux s'identifier dans son rôle et son action auprès des partenaires de la coordination gérontologique locale, intercommunale et territoriale.

En effet, à ce stade de l'avancée du projet, il devra disposer de moyens matériels dédiés (locaux et outils de travail) et d'effectifs diplômés, formés et qualifiés pour intervenir auprès de publics fragilisés par l'avancée en âge. Le Service se dotera de "Conseiller-référent", dont la pratique s'inspire à la fois du Case Management¹ (Gestionnaire de Cas) et de l'animation de dynamiques participatives, à l'instar de ce que le SVELA Feron Vrau a pu expérimenter sur le Programme OCTAVE. À terme, le Service comprendra a minima un Coordinateur et au moins un Conseiller-référent. Ce dernier établit une relation de confiance avec le locataire abonné au SAV avant même son entrée dans le logement.

En effet, l'accompagnement commence bien avant l'entrée en logement OCTAVE. Cela tient aux spécificités d'entrée dans les lieux.

Missions et activités du Service d'Accompagnement au Vieillissement.

Activités liées aux modalités d'entrée dans les lieux et aux missions en gestion locative :

Pour les personnes âgées :



Pour les bailleurs :



Pour le Service :



La connaissance de l'offre OCTAVE par les personnes âgées résulte majoritairement de la communication émise par les Villes (le maire et ses adjoints, le CCAS, les bulletins municipaux...) ou de l'information diffusée par les bailleurs auprès de leurs locataires. Le Service participe activement à tout reportage ou tout document communiquant voulu par les Villes, les Bailleurs et la MEL.

La personne informée et volontaire à être candidate pour une entrée en OCTAVE doit disposer d'une demande de logement social active et remplir les conditions d'âge et de ressources. Dans ce cas, elle est orientée par un des partenaires vers le Service compétent. Le Conseiller-référent OCTAVE du Service s'entretient alors avec la personne pour lui expliquer les spécificités de l'offre et pour évaluer ses motivations à l'entrée en OCTAVE, ses capacités au quotidien et son degré d'autonomie. Les profils retenus sont répertoriés par le Conseiller sur une liste tenue à jour dans l'attente de la livraison de nouveaux logements ou leur libération à l'occasion d'une vacance.

Pour chaque logement livré ou libéré, le Service, en lien avec le bailleur social et la Ville, préparera toujours 2 voire 3 dossiers de candidats identifiés sur la liste d'attente en vue de l'examen en CALEOL (pour laisser le libre choix s'exercer en commission). Les personnes retenues à l'issue de la commission peuvent alors commencer à être accompagnées.

Une visite du site OCTAVE pourra être organisée par le bailleur et le Service, lors des 1ères mises en location pour les programmes neufs, de manière à anticiper l'appropriation du logement et permettre aux personnes de penser leur futur aménagement intérieur.

Les locataires OCTAVE en devenir qui seraient isolés, très modestes et sans assistance pour organiser leur déménagement pourront se faire accompagner par le Service pour mobiliser l'aide éventuelle des partenaires du Programme en matière de prise en charge financière et matérielle (transport des meubles et effets personnels par exemple).

Concomitamment à la signature du contrat de location proposé par le bailleur, le Conseiller OCTAVE du Service recueille l'adhésion de la personne en faisant signer un contrat d'accompagnement.

À la suite, l'entrée dans les lieux doit pouvoir faire l'objet d'un « Rapport d'étonnement » établi par le Conseiller à partir d'une réunion des locataires installés et transmis au bailleur sous 3 mois. Il doit pouvoir amener des changements substantiels dans les logements ou dans les parties communes de l'immeuble au vu des remarques pertinentes qui y sont formulées.

▪ **Activités liées à l'accompagnement global et au suivi personnalisé :**

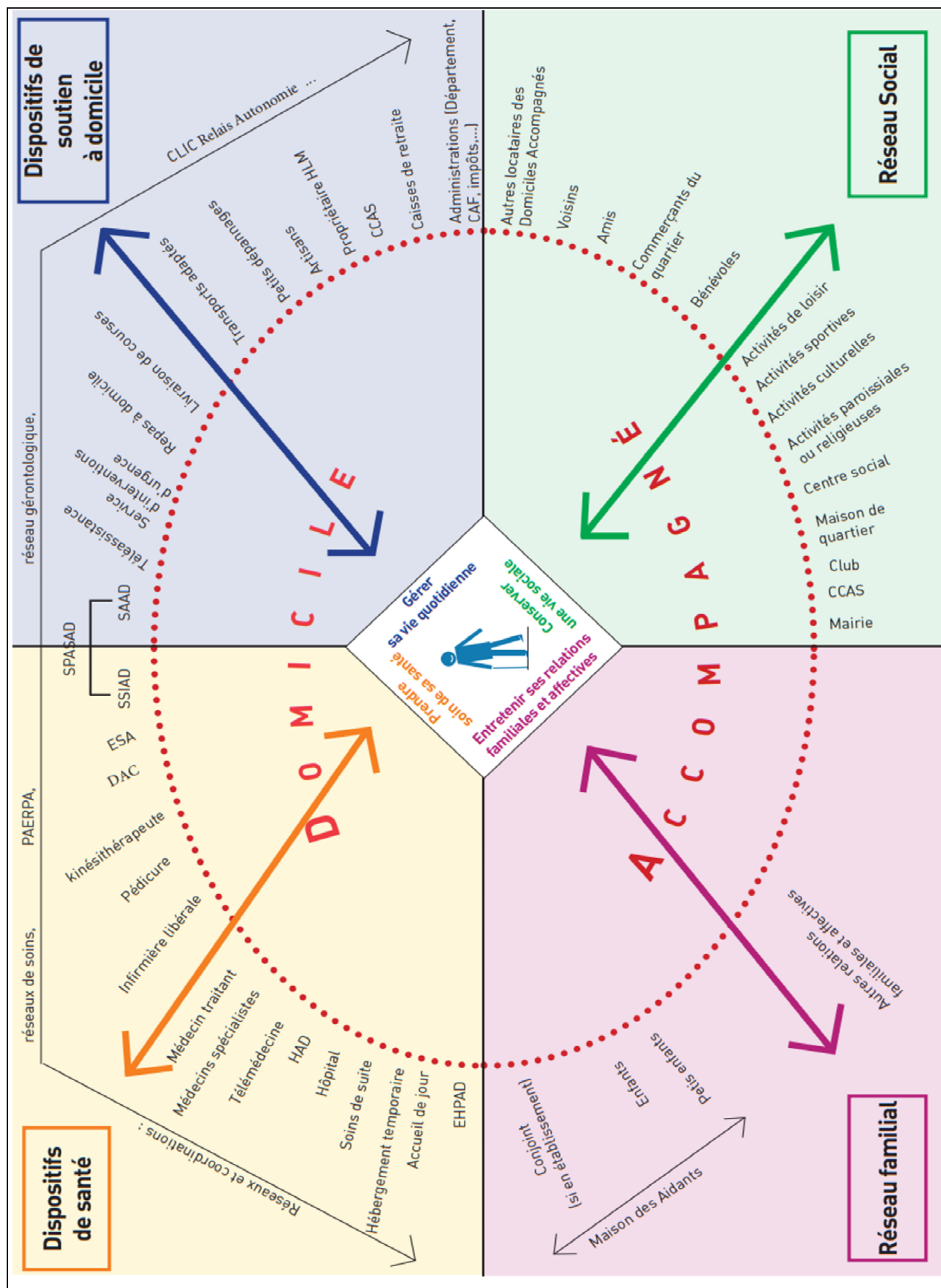
Le Service d'Accompagnement proposé en OCTAVE est un service personnalisé qui agit en préservation de l'autonomie et en prévention de la dépendance de chaque locataire. Il intervient pour sécuriser chaque habitant, à chaque étape de sa vie, de manière à anticiper les situations à risques. À cet effet :

- Le Conseiller-référent du Service accompagne la personne depuis son entrée dans les lieux jusqu'à sa sortie du logement, sur tous les aspects de sa vie sur lesquels elle exprime le besoin d'être soutenue, complémentairement à ses aidants proches. Le Service cherchera toujours à soutenir la personne lorsqu'elle en a besoin, mais tendra à la laisser agir par elle-même et de manière autonome lorsqu'elle en est capable. Il s'agit de favoriser le maintien de ses capacités et ne pas faire à sa place. De la même manière, le Conseiller-référent fera intervenir les proches et les aidants pour les laisser agir légitimement dans le cadre des relations sociales et familiales ordinaires et les faire participer à l'accompagnement.
- Le Conseiller-référent se rend régulièrement au domicile, a minima toutes les 3 semaines pour s'entretenir avec le locataire dans son environnement et dans le cadre d'une relation de confiance privilégiée. La durée de cet entretien ne peut être qu'indicative – certains locataires ayant parfois davantage d'attentes que d'autres à certains moments de leur vie – mais elle ne pourra pas être inférieure à une demie heure. L'objectif à travers les visites régulières du Conseiller-référent est de repérer les limites d'usage et d'occupation du logement, de déceler certaines fragilités chez l'occupant depuis la précédente visite, de prévenir les situations à risques qu'ils soient physiques (troubles progressifs de l'équilibre, perte des sens, etc.) ou cognitifs (changements d'attitude, altération de la mémoire, etc.).



- Le Conseiller-référent assure un suivi attentif pour repérer les évolutions positives ou plus préoccupantes. Il met en place un suivi personnalisé qui lui permet, en fonction des situations, de soumettre au locataire des solutions adaptées à ses besoins et à ses attentes, en s'appuyant sur ses capacités propres, sur celles des aidants et sur les ressources locales dans le respect de son libre-choix. Lorsqu'une situation nouvelle se présente, le Service d'Accompagnement réfléchit sur la solution à y apporter. La prise en charge cherche à être la plus globale possible et à ne rien laisser de côté. L'aide qui peut être apportée se décline sous plusieurs items (liste non exhaustive) :
 Aide administrative
 Accès à la santé
 Aide à la gestion du budget
 Accès et ouverture de droits
 Conseils/orientations
 Soutien logement
 Prévention (notamment liée à la perte d'autonomie)
 Lien avec la famille
 Aide au numérique
 Accompagnement physique...
 Dans le cadre de son suivi, bien avant que les limites du maintien sécurisé à domicile produisent leur effet, le Conseiller-référent accompagne le locataire et sa famille dans la recherche d'un établissement adapté et prépare le locataire à une entrée en EHPAD et à son changement de vie.
- Le Conseiller-référent peut organiser des visites supplémentaires dans le cadre de son suivi : ces visites se justifient au regard des besoins plus importants du moment qui ne pourraient être traités dans le cadre des visites régulières habituelles (du fait de leur complexité ou de la réponse plus chronophage que le besoin peut induire) ou du fait d'une situation préoccupante qui rend urgent la visite (sans attendre celle programmée dans le cadre du planning habituel).
- Le Service d'Accompagnement met en place une permanence à distance qui est nécessairement téléphonique, mais qui peut s'envisager en mode visio pour permettre à certains locataires de se familiariser avec l'usage du numérique. Les entretiens sur ces temps de permanence rendent le Conseiller référent disponible en dehors des temps de visite.
- Le Service d'Accompagnement s'inscrit dans un cadre partenarial comme acteur de la coordination gérontologique locale en réponse au virage domiciliaire. Il travaille en étroite collaboration avec les professionnels du soutien à domicile du territoire et s'assure de la bonne coordination de leurs interventions éventuelles au domicile. Il répertorie les nouveaux acteurs installés et agit en attractivité sur les ressources éloignées mais pourtant utiles aux locataires suivis. Il actionne les moyens et dispositifs mis en œuvre par ces acteurs locaux qu'ils s'agissent des CCAS, des Centres Sociaux, des CLIC Relais Autonomie, des Associations, d'Organismes d'utilité sociale comme UNIS CITE sur l'accompagnement au numérique ou encore le Réseau de Confiance de Malakoff Humanis (pour ne citer que quelques exemples pertinents qui complètent l'approche individualisée et la réponse aux besoins). Il a toute latitude pour formaliser et conventionner avec ces acteurs dans l'intérêt des personnes accompagnées et informées de ces partenariats.

Sur ce dernier point, voir l'effort de schématisation pour situer le Conseiller-référent OCTAVE dans l'écosystème d'acteurs autour de la personne âgée. Il illustre la complexité de la coordination à mettre en œuvre par le Coordinateur du Service.



▪ Activités favorisant la promotion du lien social et la lutte contre l'isolement :

L'isolement des seniors représente un risque majeur de perte d'autonomie. Le maintien dans la vie sociale et le sentiment de se rendre utile sont des facteurs importants du bien vieillir, les solidarités de voisinage sont une forme d'expression de la citoyenneté à encourager.

Les professionnels du Service d'Accompagnement intègrent ces dimensions et favorisent les solidarités de voisinage comme facteurs de préservation de l'autonomie :

- en incitant les locataires suivis à se rencontrer entre eux et à participer à des activités locales pour entretenir leur vie sociale, mais aussi sportive et culturelle au contact d'autres habitants du quartier ;
- en créant les conditions nécessaires à impulser la convivialité sur le site entre les locataires âgés et les non-âgés à la fois pour les inciter à s'entraider mais aussi pour partager des savoir-faire et les transmettre entre générations ;
- en entretenant la bienveillance mutuelle et solidaire à laquelle ils ont souscrit (cf. charte signée à l'entrée en OCTAVE). Cela les sécurise les uns par rapport aux autres dans le cadre d'une vigilance et assistance réciproques. Ils sont actifs sur le vieillissement de leurs voisins, au même titre que les aidants et le Conseiller-référent.



Globalement, les locataires sont aussi invités à promouvoir une nouvelle approche du bien vivre ensemble dans leur immeuble et leur quartier, en tissant des relations intergénérationnelles et en participant à la vie locale.

Modèle économique du Service d'Accompagnement au Vieillissement.

Les spécificités du service le rendent payant mais financièrement attractif pour les personnes.

Parmi tous les services à la personne existants, beaucoup proposent de l'aide-ménagère ou d'assistance au corps mais peu encore proposent une approche individualisée des besoins avec des réponses construites et pertinentes dans le cadre d'un accompagnement global et personnalisé comme décrit précédemment. Les spécificités du Service d'Accompagnement au Vieillissement en OCTAVE pourraient le rendre onéreux si l'on compare avec les mêmes services équivalents développés dans d'autres formules habitat ou ailleurs en France. Le coût associé est ici maîtrisé par rapport aux moyennes nationales. Le coût lié à l'action du Service en OCTAVE est par ailleurs amorti par la réduction de loyer supplémentaire accordée seulement pour les logements OCTAVE.

IMPORTANT POUR LES PORTEURS DE PROJET :

- ↳ *Les éléments qui suivent et qui fondent le modèle économique actuel du Service en OCTAVE peuvent être déclinés à l'identique par les éventuels porteurs de projet.*
- ↳ *Comme le Programme OCTAVE est évolutif et recherche les solutions les plus avantageuses dans l'intérêt des seniors, les porteurs peuvent aussi innover et proposer des modèles économiques moins chers encore en revisitant les modalités de financement du service, en mobilisant les aides au démarrage existantes ou à l'aune de nouvelles opportunités d'aides publiques, subventions ou mécénats (à partir du moment où il n'existe pas d'intérêt dissimulé de la part de l'organisme qui octroie l'aide ou que les fondements du Programme ne s'en trouvent pas altérés).*
- ↳ *En aucun cas, les modalités économiques proposées ne pourront être moins avantageuses que celles décrites ci-dessous sans encourir le rejet du projet en programmation.*
- ↳ *Dans tous les cas, le modèle économique proposé par les porteurs dépendra le moins possible de la subvention publique, surtout si elle est reconductible annuellement (ce qui représente un risque dans la pérennité du modèle proposé à des personnes modestes voire très modestes).*

Le coût du service proposé par les porteurs de projet sera nécessairement maîtrisé et équitable : par exemple, il sera moindre pour un locataire seul accompagné (coût ordinaire) que pour un couple accompagné (coût qui sera majoré).

Il est obligatoirement plafonné : il ne peut excéder les 75€ maximum par mois au total des prestations ou, si les personnes peuvent bénéficier du crédit d'impôt à 50%, les 150€ maximum par mois au total des prestations.

Les prestations délivrées par le service sont de deux ordres :

- ↳ Forfait maintien du lien social.
- ↳ Forfait assistance administrative.

Elles sont reprises dans la facture éditée mensuellement par le service.

Peut s'y ajouter le coût d'accompagnements extérieurs, facturés 10€ max. par sortie accompagnée.

Le coût des prestations du Service en Accompagnement peut être revalorisé chaque année dans la limite d'un pourcentage fixé selon l'évolution des salaires et du coût des services par l'arrêté mentionné à l'article L. 347-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles signé des ministres chargés de l'économie et des finances, des personnes âgées et de l'autonomie.



Le Service d'Accompagnement sera nécessairement déclaré auprès du Ministère de l'Économie et des Finances au titre des Services à la Personne. De ce fait, les personnes adhérentes au service doivent pouvoir bénéficier d'un avantage fiscal qui prend la forme d'un crédit d'impôt sur le revenu égal à 50 % des dépenses engagées dans la limite de 12.000€ par an [selon la réglementation en vigueur et le Code Général des Impôts].

Dans ce cadre, le Service d'Accompagnement devra proposer dans l'intérêt des personnes suivies, le service « Avance immédiate » mis en place par l'Urssaf et la Direction Générale des Finances publiques. Ce service, optionnel et gratuit, permet au locataire de bénéficier en temps réel de son avantage fiscal et de ne pas à avoir d'avance à effectuer.

Les candidats au logement OCTAVE signataires de la Charte s'engagent à contracter et à payer l'abonnement au Service d'Accompagnement au Vieillissement. Ils bénéficient de ses interventions dans le cadre des missions et horaires définis.

Le service constitué renonce à recevoir de la personne accompagnée tout avantage en nature ou en espèces, autre que le paiement de la facture mensuellement transmise pour les prestations délivrées.

ANNEXE 6 : LISTE DES PIÈCES À FOURNIR EN VUE D'UNE REPONSE A L'AMI OCTAVE

LISTE DES PIÈCES À FOURNIR SUR LE PROGRAMME OCTAVE



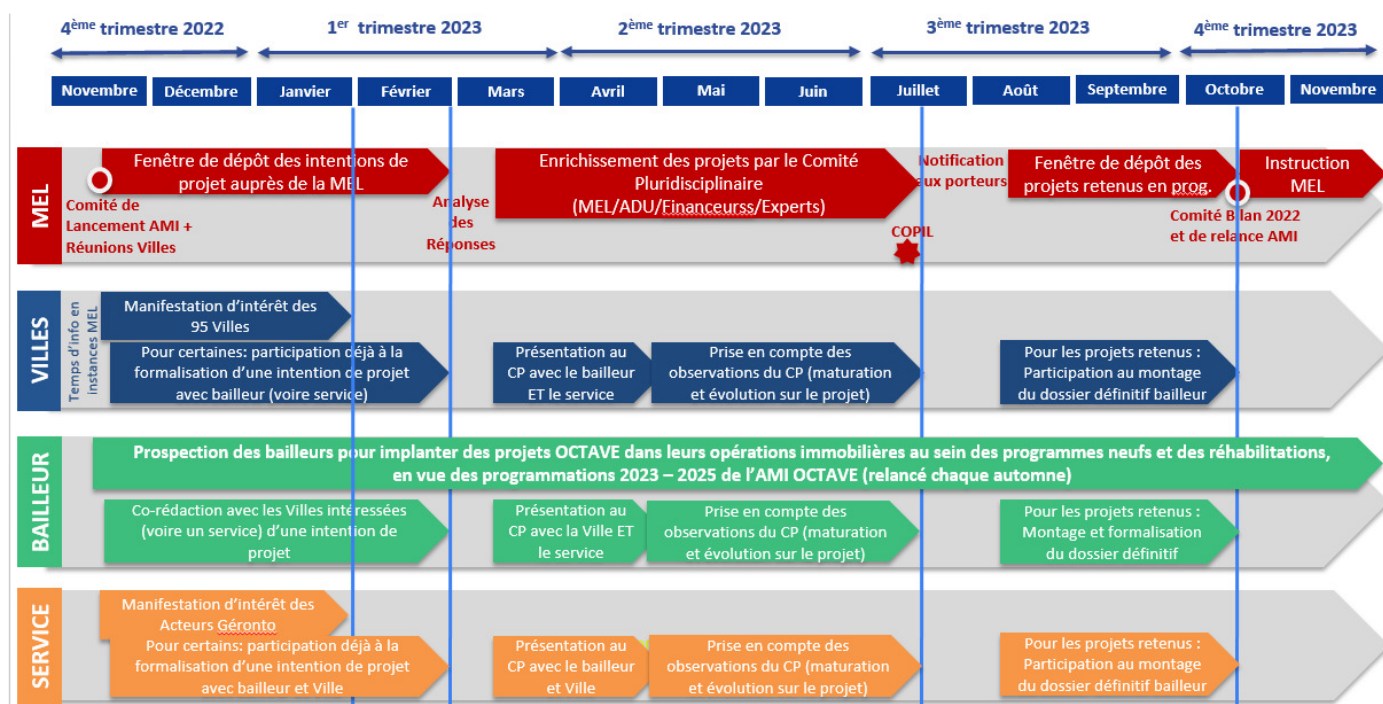
L'AMI OCTAVE s'adresse aux organismes HLM, aux Villes et aux acteurs du champ gérontologique qui souhaiteraient défendre un projet commun. Il distingue les pièces à fournir dans le cadre d'INTENTIONS DE PROJETS et les pièces à fournir dans le cadre des PROJETS DEFINITIFS :

- **Les « intentions de projets » sont attendues pour le 28 février au plus tard** afin d'opérer un recensement à l'échelle métropolitaine et identifier les porteurs déjà associés de ceux qui doivent encore être mis en relation. Les intentions de projets doivent être adressées auprès de Grégory Delahaye et de Virginie Hourez.

Elles feront l'objet d'une présentation par les porteurs auprès d'un comité pluridisciplinaire animé par la MEL et l'ADULM. Ce comité a vocation à enrichir les projets dans le cadre d'un échange avec les porteurs. Il formulera les recommandations et préconisations utiles pour proposer des logements OCTAVE qualitatifs. Il statuera sur l'opportunité d'inscrire le projet à la programmation annuelle ou son report.

- **Les « projets définitifs » inscrits à la programmation annuelle sont attendus chaque année pour le 15 octobre** dans le cadre de la demande d'agrément et de financement déposée par les organismes HLM auprès des services instructeurs de la MEL.

Le phasage est donc le suivant :



Les « INTENTIONS DE PROJETS » à déposer pour le 28/02 doivent comporter OBLIGATOIREMENT les pièces suivantes :

- ☐ Études d'opportunité et de besoins sur un site repéré et disponible.
- ☐ Fiche descriptive de l'opération (identification de l'opération, caractéristiques techniques, nombre et types de logement par produit de financement).
- ☐ Plan de situation de l'opération.
- ☐ Tableau récapitulatif prévisionnel des surfaces habitables, annexes et utiles.
- ☐ Échéancier prévisionnel de l'opération.
- ☐ Plan de financement prévisionnel de l'opération ainsi que les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement). Il devra faire apparaître les cofinancements spécifiques issus des caisses de retraite, organismes de prévoyance, Villes, etc. *Le bailleur s'engage à solliciter tous les organismes qui se sont engagés auprès de la MEL sur le Programme OCTAVE en investissement.*
- ☐ Prix de revient prévisionnel hors taxe décomposé :
 - ↳ en charge foncière totale pour les opérations de construction neuve et précisant les postes « terrain nu + coût des acquisitions foncières pour le calcul des subventions foncières » - « travaux du foncier » et « taxes (TLE...) »
 - ↳ en coût travaux
 - ↳ en montant des prestations intellectuelles, honoraires et frais divers
 - ↳ en cas de bâti existant à réhabiliter : identifier les coûts liés à l'adaptation et aux aménagements spécifiques.
- ☐ Un projet social définissant les publics logés prioritairement et les objectifs poursuivis en matière de cohésion sociale en présentant les solutions – et leurs modalités de mise en œuvre – proposées aux locataires. Le projet social fera mention de l'intervention régulière d'un service compétent en gérontologie pour l'accompagnement global. Cette offre de services sera mise à disposition des locataires qui pourront librement y avoir accès sans qu'elle puisse être liée au contrat de bail. Les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement seront décrites ainsi que les partenariats mis en place au niveau local à proximité du lieu d'implantation ;
- ☐ Une simulation excel du reste à charge et du reste à vivre pour les futurs locataires âgés, en fonction du profil cible de ressources, du loyer envisagé, des charges locatives liées et des possibilités APL dans leurs tranches de ressources. Un taux d'effort loyer doit pouvoir être calculé en PLUS et en PLAI.
- ☐ Un document du bailleur attestant le recours à une expertise en ergothérapie : soit par une attestation de formation d'un collaborateur interne ou par un conventionnement avec un organisme extérieur compétent en ergothérapie : association, opérateur habitat, secteur privé, etc.).
- ☐ Autres : À l'appréciation des porteurs associés qui souhaiteraient porter à connaissance des éléments d'information de nature à soutenir ou valoriser le projet futur.

La MEL et ses partenaires du Comité Pluridisciplinaire se réservent le droit d'ajouter des pièces à fournir dans le cadre de ces intentions de projet.

Les PROJETS DEFINITIFS retenus en Programmation par le Comité Pluridisciplinaire seront inscrits à la Programmation. Ils devront comporter OBLIGATOIREMENT les pièces suivantes au moment du dépôt de dossier au service instruction de la MEL le 15 octobre :

- ☐ Compte rendu de l'instance pluridisciplinaire animée par la MEL et l'ADULM qui atteste de l'inscription du projet à la programmation annuelle.
- ☐ Convention tripartite établie avec la Ville et un service en accompagnement (sur la base du conventionnement socle proposée par la MEL : voir en annexe). Cette convention prévoit des engagements spécifiques entre les parties et notamment un engagement à participer à une évaluation continue qui nécessitera la production de données utiles à la mesure d'impact social telle qu'elle sera définie par les partenaires du programme (en cours d'élaboration).
- ☐ Garanties données par le service gérontologique associé au projet : certifications et qualifications du personnel dédié au projet OCTAVE, rapport d'activité n-1, agréments et autorisations reçues, etc. Ces garanties permettent de s'assurer du professionnalisme des intervenants.
- ☐ Pour les projets en réhabilitation : concertation menée auprès des locataires et leurs accords.
- ☐ Diagnostic thermique et énergétique.
- ☐ La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble, pouvant être établie par un acte authentique (promesse ou acte de vente, délibération de la collectivité locale ou territoriale mettant à disposition le bien, contrat de réservation pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, bail ou promesse de bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou sous seing privé, y compris un courrier d'engagement du propriétaire du terrain ou de l'immeuble ou du promoteur, pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 précité. Dans ce cas, le courrier d'engagement mentionne le prix de cession, ou de location, en cas de mise à bail, du terrain ou de l'immeuble.
- ☐ Plans à l'échelle des logements (de préférence au 1/100^{ème} ou au 1/50^{ème}), validés par l'ergothérapeute associé au projet.
- ☐ Plan de meubleabilité pour le coin cuisine, plan qui sera validé par l'ergothérapeute associé au bailleur. À défaut, le bailleur produira un justificatif de partenariat avec un professionnel compétent en aménagement de cuisine.
- ☐ Attestation de dépôt de permis ou PC obtenu.
- ☐ Équilibre financier prévisionnel de l'opération (comprenant les hypothèses économiques prises en compte)
- ☐ Pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration intervenant dans le calcul des subventions et des loyers (labels, ascenseur, ...) : *Cerqual*
- ☐ Projet de convention APL accompagné de ses annexes.
- ☐ Éléments complémentaires pour le sous-dossier ASV (loi Adaptation de la Société au Vieillissement n° 2015-1776 du 28/12/2015 + L441-2 du CCH) :
 - ↳ La proportion des attributions concernées par la dérogation ASV, les organismes réservataires de logements au sein de l'opération et le nombre de logements correspondant ;
 - ↳ Les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements adaptés au sein de l'immeuble.
- ☐ Courrier attestant que les porteurs de projets ont sollicité une aide au démarrage pour le service en accompagnement ou une consolidation de son fonctionnement pour lui permettre d'intervenir durablement. Ce type d'aide ou de subvention peut être recherché auprès des institutions compétentes pour soutenir l'aide et l'accompagnement à domicile des publics âgés et soutenir la préservation de leur autonomie (politique du bien vieillir et enjeu du maintien à domicile).