



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****Séance du : 16 mai 2018****Délibération n° 2018-20**

Étaient présents :

Administrateurs présents :

Max Roustan – Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Michèle Veyret –Alain Pialat – Bernard Hillaire
Lucile Pialat – Cyril Laurent – Anne-Lyse Messenger – Claude Sayag – Gilbert Albini –
Joséphine Fernandes – Jean-Claude Auribault - Daniel Canal – Jean-Marie Bridier – Antoine Vinhas -
Jean-Louis Raymond

Absents excusés :

Cédric Marrot pouvoir à Max Roustan
Rachid Nekaa pouvoir à Jacques Foulquier
Pierrette Paez pouvoir à Bernard Saleix
William Balez
Eric Maubernard
Bernard Pialot
Sous-Préfet d'Alès
Arnold Bargeton - Secrétaire du Comité d'Entreprise OPH

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général
Marie Carmen Ruiz – Commissaire aux comptes

Assistaient également à la séance :

Philippe Curtil - Pauline Strasman – Valérie Garcia – Ysabelle Castor – Bernard Giraud –
Didier Barthélémi

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile**Engagement de l'organisme dans la labellisation
Habitat Séniors Services (H.S.S.)**

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-20 ci-annexé et après en avoir délibéré, autorise à l'unanimité le Directeur Général, à appliquer les mesures de gel de l'application du loyer à la relocation et le cas échéant de plafonnement du loyer mensuel hors charges, pour favoriser la mutation des locataires séniors dans des logements labellisés HSS.

Le Directeur Général


Jean-Luc GARCIA

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180516-CR_16_05_18



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION**Séance du 16 mai 2018****Rapport n° 2018-20***Direction Générale***ENGAGEMENT DE L'ORGANISME DANS LA LABELLISATION
HABITAT SENIORS SERVICES (H.S.S.)*****Pièce(s) Annexe(s) :*****- Dossier de présentation de la démarche HSS**

La démarche de labellisation Habitat Séniors Services, dans laquelle Logis Cévenols est engagé, vise à définir et conduire une politique d'adaptation ciblée de produits et de services à destination de locataires ou demandeurs séniors.

Au regard des moyens financiers et des besoins du territoire, une programmation visant à aboutir à 5 % du patrimoine labellisé à 10 ans est envisagée.

En premier lieu, un tri patrimonial a été réalisé pour identifier chacun des logements remplissant les critères nécessaires à les rendre potentiellement labellisables, à savoir :

- Locataires ou occupants de 65 ans et plus
- Proximité des commerces, des services publics, des transports et des services de soin, et cheminement entre le logement et les commerces
- Logements non concernés par une démolition dans le cadre d'une opération d'urbanisme en cours ou en projet
- Les typologies sélectionnées sont les T1, T2 et T3 et exceptionnellement certains types 4 de petite taille (Prés Saint-Jean, Promelles Million et Clavières)
- En l'absence d'ascenseur, seuls les rez-de-chaussée et les 1ers étages sont ciblés par la politique HSS. En présence d'un ascenseur, tous les étages sont concernés.

Ce qui signifie que les adaptations séniors destinées à répondre aux exigences normalisées du Label HSS seront limitées à cette liste de logements.

Concernant les demandes justifiées d'adaptations que pourraient formuler des locataires occupants un logement qui ne serait pas labellisable, celles-ci auront vocation à être en priorité orientées vers une mutation dans un logement entrant dans le périmètre du Label.

Il s'agit presque exclusivement de locataires de grands logements, devenus inadaptés à leur besoin (équipement, taille, accessibilité, localisation), à qui il s'agit de trouver une solution satisfaisante de mutation vers un plus petit logement.

Or, le loyer du logement proposé s'avère quelquefois plus élevé que celui du logement actuellement occupé, alors même qu'il est d'une typologie et d'une superficie moins importantes, du fait de l'application du loyer à la relocation.

Afin de favoriser la mutation de locataires séniors (**+ de 65 ans**) dans des logements labellisés répondant mieux à leurs attentes, il est proposé dans le cas d'une mutation vers un logement labellisé de typologie inférieure pour lequel le loyer hors charge serait supérieur au loyer du logement d'origine :

- de ne pas appliquer le loyer à la relocation pour cette mutation,
- Si nécessaire, de plafonner le prix du loyer mensuel hors charges du logement de destination au montant de celui du logement d'origine. Le montant de l'écart de loyer éventuellement à déduire donnera lieu dans ce cas à une remise permanente de loyer, dont la durée sera limitée à la durée du contrat.

Il est proposé au Conseil d'Administration:

- d'autoriser le Directeur Général, à appliquer les mesures de gel de l'application du loyer à la relocation et le cas échéant de plafonnement du loyer mensuel hors charges, pour favoriser la mutation des locataires seniors dans des logements labellisés HSS.



Présentation de la démarche HSS

Habitat Séniors Services

Enjeux

Mettre en place une politique de maintien à domicile structurée, pérenne et évolutive pour répondre aux enjeux spécifiques d'une offre à destination des séniors autonomes

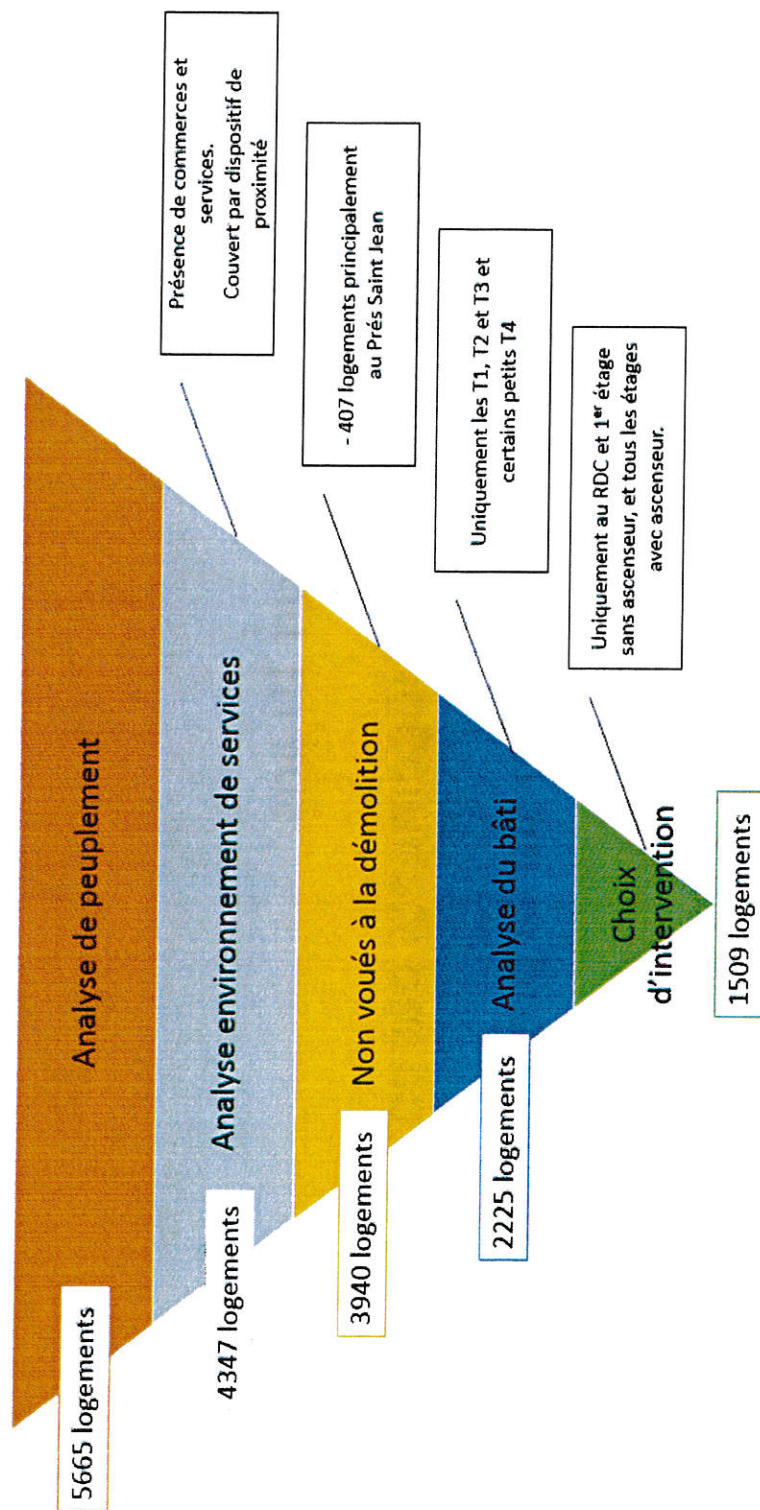
- **Formaliser une stratégie globale sur le vieillissement**
 - Être pro-actifs plutôt que de subir la demande
 - Offre globale Produits et services
- **Optimiser l'organisation et le fonctionnement interne**
 - En faire un projet d'entreprise
- **Faire connaître et reconnaître notre offre et notre savoir-faire**
 - Une expérience de plusieurs années (Santolines, Résidence de la Tour, L'olivette, adaptations de logements,...)



- Un territoire comportant une part de « séniors » plus importante que la moyenne
 - Agglo : 30,3% de plus de 60 ans (24,8% en France)
 - 12,1 % de plus de 70 ans (9,3% en France)
- Les locataires de Logis Cévenols plus âgés que la moyenne du territoire:
 - 32% des titulaires de bail ont plus de 65 ans (53% en centre-ville)
- La réponse aux besoins des séniors représente un enjeu fort de vacance et de fidélisation
- Piloter notre politique d'adaptation de logements au vieillissement
 - Un nombre d'adaptations multiplié par 10 entre 2014 et 2017
 - Des demandes parfois peu compatibles avec une bonne gestion du parc
- Anticiper les risques d'une trop forte spécialisation du parc selon les secteurs
 - Enjeux de mixité, de répartition et d'équilibre de peuplement

Méthode

- Une stratégie articulée avec le Plan de Stratégie Patrimoniale (= volet sénior du PSP)
- Prise en compte des spécificités et les attentes de la clientèle séniors, et des exigences du Label HSS
- Compléments et mise à jour de nos procédures (groupes de travail thématiques)
- Formation de l'ensemble des collaborateurs à la prise en compte du vieillissement, et au Label HSS
- Validation du projet par un audit de certification (début 2019)



- Une répartition par secteur plus marquée en centre-ville (près de 50% des logements labellisables)

Objectifs

- 5% du parc labellisé à horizon 10 ans
- Un objectif d'adaptation de 40 logements par an sur le parc existant
- Un objectif de 10 logements par an sur la production neuve
- La mise au niveau du Label HSS, en priorité, des logements ayant déjà connus une adaptation partielle au cours des dernières années