

LOGEMENT

DES SENIORS

Vieillesse de la population, évolution des modèles familiaux, fragmentation des parcours professionnels... face aux mutations structurelles qui caractérisent la société française, **l'offre de logement social doit en permanence être revisitée**. Proposer des offres et des parcours résidentiels adaptés à chaque profil de locataire est une volonté forte pour le bailleur social qu'est 3F.

En 2014, 10 % des logements 3F comptaient au moins un résident de 75 ans ou plus. **La prise en compte des besoins spécifiques des seniors est un impératif citoyen**. Il s'agit tout à la fois d'accompagner le vieillissement de nos locataires en adaptant leur logement et les accès à leur immeuble, mais aussi de faciliter - pour ceux qui le désirent - leur maintien dans les lieux en leur proposant une offre de services dédiée (entretien, bricolage, aide à domicile, etc.). Pour d'autres, il s'agira de proposer des solutions de mobilité sous formes d'appartements judicieusement agencés, de maisons de plain-pied, dans leur région actuelle ou ailleurs.



Yves Laffoucrière
Directeur général
d'Immobilier 3F



Christian Baffy
Président
d'Immobilier 3F

Prévention, adaptation, colocation (intergénérationnelle ou non), sont autant d'approches à panacher pour faciliter leur vie au quotidien. Mais **le volet purement technique ne suffit pas à lui seul à rompre l'isolement**, parfois très douloureux, des plus âgés. Nos gardiens jouent ici un rôle irremplaçable et bienveillant pour faire vivre le lien social auprès des résidents. Il est de notre devoir d'accompagner les plus âgés en toutes circonstances.

ACTU

2 200 abonnés
à la page **LinkedIn** de 3F

Plus de 50 logements 3F
loués en **colocation**
Retrouvez les offres
sur www.appartager.com

Bientôt
la version
numérique
de la lettre 3F

Financement participatif
pour restaurer une œuvre de Le Corbusier
sur www.kisskissbankbank.com. **Contribuez !**

La nouvelle **identité sonore** de 3F sur YouTube

BIEN VIEILLIR CHEZ 3F

Les personnes de 75 ans et plus composent aujourd'hui 9 % de la population française. À l'horizon 2050, elles en représenteront 16 %. La « seniorisation » de la société est un fait. Le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement en témoigne. C'est dans ce contexte que 3F agit pour favoriser le bien vieillir de ses locataires au sein de leur logement.



3F accompagne le vieillissement de ses locataires, tant sur le volet du bâti et du logement que sur l'accès aux services.

ADAPTER LE PATRIMOINE

Afin d'aider les personnes âgées à rester dans leur logement, 3F intervient sur son parc. Premier exemple, l'installation d'un ascenseur dans les résidences de 4 étages ou plus qui en étaient dépourvues. Les espaces extérieurs des résidences sont également aménagés, avec la création de pentes douces, la mise en place de rampes d'accès ou encore l'installation de bancs.

En 2014, près de 700 logements 3F ont été adaptés aux besoins des locataires

Autre facteur clé pour garantir le maintien à domicile des locataires âgés : la réalisation de travaux d'adaptation au sein des logements. En 2014, près de 700 logements 3F ont été adaptés aux besoins des locataires, pour un montant de 2,6 millions d'euros. Dans 80 % des cas, il s'agit de travaux d'aménagement de la salle de bain. Pour réaliser ces travaux dans les meilleurs délais, 3F a mis en place, en Ile-de-France, un catalogue de produits pour toutes les adaptations standards. Pour les travaux plus complexes, 3F peut solliciter l'intervention d'un ergothérapeute.

Par ailleurs, **3F s'engage à traiter en priorité les demandes de mobilité des seniors**. L'objectif : leur proposer un logement d'une typologie et d'un loyer adaptés à leur situation actuelle dans leur ville d'origine ou dans une autre résidence du patrimoine 3F.

INNOVER EN CONSTRUCTION

Pour répondre aux besoins des personnes âgées, 3F construit **davantage de petits logements** : les T1 et T2 représentent aujourd'hui 35 % de la production 3F. Dans toutes les sociétés 3F, les projets innovants conçus pour accueillir les locataires âgés se multiplient. À Épernon (28), dans le cadre d'un appel à projets du département d'Eure-et-Loir, Immobilière Val de Loire lancera, début 2016, la construction de 20 pavillons de plain-pied (T2 et T3) réservés aux seniors. Construit en plein centre-ville, le programme comprendra une salle communale mise à la disposition des résidents. Au nord de Strasbourg, dans la commune de Souffelweyersheim (67), Immobilière 3F Alsace vient de livrer une résidence intergénérationnelle



Épernon (28) - 20 pavillons pour seniors - Arch. : AMJ Paris

de 34 logements (du T2 au T4). Le bâtiment comprend un ascenseur et un hall aménagé pour les personnes à mobilité réduite et chaque logement dispose d'une douche à l'italienne.

Les plus de 75 ans chez 3F

- 70 % préfèrent rester à domicile
- 60 % vivent seuls
- 43 % reçoivent une visite par semaine
- 88 % ont des activités de loisirs
- 50 % sortent quotidiennement
- 53 % indiquent devoir monter des marches avant d'atteindre leur logement





Enfin, à Asnières (92), 3F construit actuellement une résidence de 39 logements. Les 6 logements du rez-de-chaussée répondront à un cahier des charges spécifique, établi avec l'entreprise Vivalib, pour s'adapter aux besoins des personnes âgées en perte de mobilité (portes plus larges pour la circulation en fauteuil, douche à l'italienne, lavabo réglable, chemins lumineux...). Ces logements bénéficieront d'une subvention des régimes de retraite complémentaire Agirc et Arrco.

FACILITER LE QUOTIDIEN ET RENFORCER LES LIENS

Pour faciliter le quotidien de ses locataires de plus de 75 ans, Immobilière 3F propose un nouveau service, le contrat « coup de pouce senior ». **Pour 8,6 euros par mois** (et 3,69 euros à la charge de 3F), **un prestataire intervient pour les travaux d'entretien courant du logement, mais aussi pour le petit bricolage** : ampoule à changer, étagère à poser, canalisation à déboucher, etc. Lancé à l'automne dernier, ce service est proposé dans un premier temps aux locataires de Paris, des Yvelines et des Hauts-de-Seine, soit environ à 3 500 clients. À ce jour, 10 % ont souscrit au contrat coup de pouce senior.

Mais les interventions techniques ne sauraient suffire. Au-delà de la question du maintien à domicile, l'isolement des personnes âgées est une réalité. Le rôle du gardien est ici fondamental pour créer du lien avec les résidents. Par sa présence quotidienne, le gardien est parfois la seule personne à qui un locataire parlera dans la journée. Il joue alors un rôle préventif en identifiant des changements de comportement.

Autre action engagée par 3F pour lutter contre l'isolement : la colocation intergénérationnelle, en partenariat avec des associations spécialisées mettant en relation des seniors et des jeunes qui rencontrent des difficultés d'accès au logement.

Répondre aux besoins des personnes âgées dépendantes

Résidences Sociales de France - la société de 3F spécialisée dans la construction de logements thématiques - vient de livrer à Paris, sur le site de Notre-Dame-de-Bon-Secours, un Ehpad de 98 places destinées aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Avec 2 630 places en maisons de retraite et en Ehpad, 14 % du patrimoine de RSF est dédié aux personnes âgées dépendantes.

3 QUESTIONS À

Serge Guérin

Sociologue

Auteur de *Silver Génération*, Michalon 2015



- Quelle est votre définition d'une personne âgée ?

Il y a de multiples façons de penser l'âge. En France, la norme de la sécurité sociale impose la barrière des 60 ans. Mais le réel est bien plus complexe et divers. Dans le sport, on est senior jusqu'à 39 ans puis on passe à vétérans... Dans l'entreprise, on évoque la frontière des 45 ans. Les médias et la publicité sont marqués par la notion de « ménagère de moins de 50 ans »... En fait, l'âge a rajeuni, ne serait-ce que parce que l'espérance de vie augmente. Une personne de 65 ans en 2015 ressemble, en termes physique et cognitif comme d'espérance de vie, à un individu de 45 ans vivant dans les années 1970. Si vous juxtaposez l'image d'un sexagénaire d'aujourd'hui avec celle d'un autre, prise dans les années 60, vous aurez l'impression que le premier est le fils du second !

- Comment favoriser l'autonomie des seniors ?

L'autonomie des seniors passe par deux maîtres-mots : prévention et adaptation. Plus la personne sera attentive à sa santé, pratiquera une activité physique adaptée et prendra de bonnes habitudes alimentaires et plus elle aura des chances d'éloigner et de minorer les effets du vieillissement. Le lien social, l'intérêt pour les autres et pour la société contribuent aussi au bien vieillir.

Par ailleurs, pour renforcer l'autonomie des seniors, il importe de mieux adapter leur environnement. C'est, par exemple, la démarche initiée par l'OMS avec "Ville-Amie des Aînés". La suppression des marches pour accéder aux bus en est un exemple particulièrement concret. Il favorise l'utilisation par les plus âgés, mais aussi par des personnes en situation de handicap, des enfants, celles et ceux qui utilisent un landau ou une carriole... Être attentif aux plus âgés est souvent bénéfique pour l'ensemble de la population.

- Estimez-vous que les bailleurs sociaux ont une responsabilité vis-à-vis de leurs locataires âgés ?

En 1980, on comptait 3 millions de personnes de plus de 75 ans, contre 5,5 millions aujourd'hui. En 2050, elles seront plus de 12 millions. La population qui vit en Hlm prend aussi de l'âge. En outre, la précarité va toucher de plus en plus de retraités. Depuis longtemps les bailleurs sociaux, en particulier les Entreprises sociales pour l'habitat (Esh), se mobilisent : adaptation des logements, habitat regroupé ou intergénérationnel... Par ailleurs, la loi sur l'adaptation de la société au vieillissement prévoit de relancer les logements-foyers, sous la dénomination « résidences autonomie », pour renforcer l'offre intermédiaire entre le logement classique et l'institution médicalisée. C'est une opportunité pour les Esh. //



Arch. : Jean-François Chiffard

De nouvelles maisons en vente à Bondy

3F lance la commercialisation de 16 maisons à Bondy (93), dans le quartier en pleine rénovation de Terre-Saint-Blaise. Ce programme en accession sociale à la propriété sera composé de pavillons de 3 à 5 pièces, proposés en priorité aux locataires 3F, à des prix allant de 174 900 à 244 900 euros. Il s'agit de la

deuxième opération du genre à Bondy. En 2012, 16 maisons avaient été livrées dans le quartier du 14-Juillet. L'objectif poursuivi est double : **favoriser les parcours résidentiels des locataires et contribuer à la diversification des statuts d'occupation** sur les sites en rénovation urbaine. //

Favoriser l'insertion par l'activité économique



Conjuguer **qualité du cadre de vie avec solidarité**, c'est le pari relevé par La Résidence Urbaine de France. La société a confié l'entretien des espaces verts de son patrimoine de Champs-sur-Marne (77) à 33 personnes éloignées de l'emploi, embauchées en

contrat d'insertion. Une initiative également appréciée des locataires, qui constatent une amélioration de la qualité de l'entretien. Résultat, la convention avec les structures d'insertion partenaires vient d'être reconduite pour une nouvelle année. //

Compagnons du Devoir : une nouvelle maison à Pantin

À Pantin (93), Résidences Sociales de France (RSF) vient de livrer une « Maison des Compagnons du Devoir », comprenant un centre de formation



Arch. : Agence CO-BE

dédié aux métiers des matériaux souples (maroquinier, cordonnier, sellier et tapissier), des ateliers de génie climatique et, en complément, une résidence de 105 logements pour l'accueil des apprentis. Ce projet permettra **la formation de 360 jeunes par an, dont 140 pourront être hébergés sur place.** //



Rendez-vous sur le fil **3F** pour suivre notre actu au quotidien !
@3F_Officiel

3F est désormais présent sur le réseau social Twitter. Construction, proximité, développement durable, accession, emploi... //

3F sur Twitter :
@3F_Officiel



Arch. : Urba Linea

Première résidence à Caen

Immobilière Basse Seine s'implante à Caen (14) grâce à un programme de 31 logements sociaux réalisé sur l'ancien **site du couvent de la Charité**. L'écriture architecturale du bâtiment joue sur une palette de matériaux - enduit, bardage

bois et éléments de serrurerie - pour animer la façade et dialoguer avec le bâti du couvent restauré. Cette opération, acquise en Vefa auprès du promoteur Investir Immobilier, s'inscrit dans un ensemble immobilier plus large, comprenant une résidence pour personnes âgées et 93 logements en accession réalisés dans le couvent réhabilité. //