

Logements protégés et habitat intergénérationnel

Expériences de Pro Senectute Vaud



Définitions du logement protégé

Des désignations diverses pour des concepts similaires *

- ▲ Logement protégé : VD, FR
- ▲ Appartement protégé : JU
- ▲ Appartement sécurisé et/ou protégé : NE
- ▲ Appartement à encadrement médico-social : VS
- ▲ Immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) : GE
- ▲ Wohnen mit Service : Suisse alémanique
- ▲ Logement-foyer : F



* Curaviva, « Habitat senior – proposition de lexique romand unifié », 2014

Critères de reconnaissance (Vaud)

LAPRAMS, art. 16 et 17

- ▲ Appartement indépendant et adapté (« conçu pour permettre le maintien à domicile »)
- ▲ Prestations médico-sociales reconnues (OSAD conventionnées)
- ▲ Espaces communautaires
- ▲ Encadrement sécuritaire pour les personnes âgées, socio-éducatif pour les personnes handicapées psychiques
- ▲ Aides financières individuelles sous condition de prestations médico-sociales reconnues



Critères de reconnaissance (Vaud)

Etat de Vaud *

- ▲ Construction sans barrières architecturales (norme SIA 500), accès aux personnes à mobilité réduite
- ▲ Localisation appropriée (proche des services, favorisant la vie sociale)
- ▲ Dispositif d'encadrement sécurisé : référent-e de maison, Sécutel
- ▲ Espaces communautaires actifs (activités sociales et culturelles)
- ▲ Commission d'attribution des logements
- ▲ Aide financière de l'Etat à la structure immobilière et à la personne



* *Le logement protégé ou adapté – brochure destinée aux constructeurs et exploitants, SASH-SELT-SSP-Association Avril, 2011*

Critères de reconnaissance (Vaud)

Les logements protégés :

- ▲ font partie des structures d'accompagnement médico-sociales (SAMS)



- ▲ ne sont pas des structures de soins et ne sont ainsi pas soumis à une planification socio-sanitaire

→ 65 structures dans le canton de Vaud, de 6 à 135 logements, pour un total de 1869 logements (août 2015)

→ 25 structures conventionnées, pour un total de 683 logements (mars 2015)

Critères de reconnaissance (Vaud)

Le « Logement protégé » n'est pas une appellation protégée !

mais elle peut se fonder sur des critères explicites et reconnus

- ▲ contraignants en termes de construction, d'équipements, de services et de coûts (construction, location)
- ▲ souples en termes de taille et d'implantation
- ▲ favorables en termes de construction et d'accès à la location sous conditions de ressources



Expériences et réflexions de Pro Senectute Vaud

Implantation :

→ ville, campagne ;
centre, périphérie



- ▲ pour répondre aux besoins et aux modes de vie diversifiés des « vieillesse plurielles » : pas de modèle d'implantation privilégié mais un souci d'être pratique et attractif pour une population donnée

Expériences et réflexions de Pro Senectute Vaud

Dimensions :

→ étages ; petits immeubles ;
grands ensembles



- ▲ Toute taille de structure est compatible avec un projet de qualité de vie
- ▲ L'intensité de l'accompagnement social est directement lié au nombre de locataires, qui financent la prestation par des charges additionnelles

Expériences et réflexions de Pro Senectute Vaud

Services :

→ transports, commerces,
poste, médecin, coiffeur,
kiosque, café

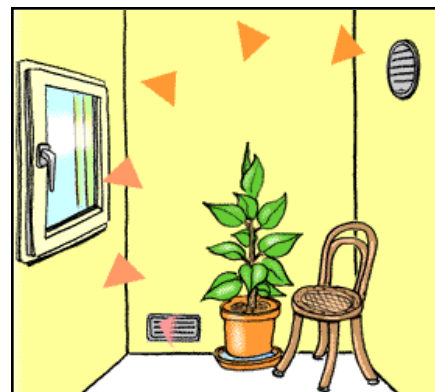


- ▲ Il importe d'éviter le cumul des insuffisances : transports + services de proximité

Expériences et réflexions de Pro Senectute Vaud

Equipements :

→ espaces extérieurs ; fenêtres, portes, escaliers et coursives ; chauffage ; domotique et systèmes de bio-télévigilance, etc.



En termes de qualité de vie perçue, il convient de reconnaître :

- ▲ « l'importance majeure des événements mineurs »
- ▲ le fait que la norme technique n'est pas la norme de la vie quotidienne

Expériences et réflexions de Pro Senectute Vaud

Accompagnement médico-social :

→ CMS – OSAD conventionnée



- ▲ Il convient d'assurer au locataire une perspective durable de vie dans son nouveau logement, en sécurité avec le recours aux services d'aide et de soins à domicile.
- ▲ Le logement protégé n'est pas une formule qui permet d'éviter, dans toutes les situations, le recours futur à un hébergement en EMS.

Expériences et réflexions de Pro Senectute Vaud

Accompagnement social :

→ Référentes sociales

- ▲ accueil et accompagnement des nouveaux locataires
- ▲ rencontres et activités conviviales dans l'espace communautaire
- ▲ visites aux personnes malades ou handicapées
- ▲ facilitation de l'accès aux animations locales
- ▲ prévention des relations conflictuelles et interventions modératrices
- ▲ ...

Les référentes sociales sont en première ligne face aux joies et aux peines des locataires, face aux situations limites aussi.



Expériences et réflexions de Pro Senectute Vaud

Attribution :

→ Commission d'attribution partenariale :

- ▲ gérance
- ▲ OSAD (CMS)
- ▲ référente sociale



Seul le consensus entre les partenaires assure l'exercice adéquat de leurs responsabilités, entre eux et au profit des locataires-résidents

Expériences et réflexions de Pro Senectute Vaud

Motivations à résider dans un logement protégé :

- Besoin actuel ou potentiel d'un logement adapté
- Besoin de résorber ou de prévenir l'isolement social



- ▲ Le terme « protégé » peut-être mal compris (attentes de prestations et de présence professionnelle au-delà de ce que le concept prévoit)
- ▲ L'attractivité des lieux et des coûts peut entraîner des biais dans l'expression des motivations, suivies d'insatisfactions.

Rapport et enquête de satisfaction de l'association AVRIL

Conclusions du rapport AVRIL (2010) * :

- ▲ Risque de développer une offre d'habitat protégé qui se trouve en décalage en quantité et en qualité, avec les besoins et les attentes de la clientèle cible.
- ▲ « L'appartement adapté/protégé est une alternative au placement mais ne le remplace pas lorsque celui-ci devient indispensable »

* Association Avril – Conseils et gestion en habitats adaptés, Liste cantonale des logements adaptés/protégés du Canton de Vaud ; sur mandat du service de la santé publique (SSP) et du service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH) – Rapport final, 2010

Rapport et enquête de satisfaction de l'association

AVRIL

Conclusions du rapport AVRIL (2010) :

→ pistes de réflexion :

- ▲ mixité intergénérationnelle / mixité économique
- ▲ création d'un parc immobilier / saturation du marché
- ▲ réflexion sur la pertinence de la réfection d'immeubles anciens très souvent les mieux placés en centre ville / inventaire / estimation des investissements
- ▲ référent de maison / conciergerie sociale
- ▲ fragilité ou handicap ? quelles normes architecturales ?
- ▲ ...

Rapport et enquête de satisfaction de l'association

AVRIL

*Enquête de satisfaction sur les logements protégés du canton de Vaud –
Sondage réalisé auprès de locataires de logements protégés par l'association
AVRIL sur mandat du Service des assurances sociales et de l'hébergement du
canton de Vaud – Juin 2012*



→ 2/3 de satisfaction explicite : est-ce réjouissant, est-ce interpellant ?

Rapport et enquête de satisfaction de l'association

AVRIL

Recommandation du logement à une connaissance	oui tout à fait	65%
	oui avec des réserves	25%
Emplacement de l'immeuble	très bon, bon	69%
Obstacles rencontrés à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble	jamais	47%
	parfois	28%
Cuisine, salle de bain	tout à fait satisfait ou satisfait	62% - 67%

Rapport et enquête de satisfaction de l'association

AVRIL

Horaires, type d'aide apportée, activités proposées	tout à fait satisfait ou satisfait	61% - 64%
Référente sociale	contacts chaleureux, cordiaux	82%
Voisins	contacts chaleureux, cordiaux	82%

- ▲ Conseils sur : emplacement, agencement, espace communautaire

Habitat intergénérationnel

La « justice urbaine » :

- ▲ « il s'agit de garantir l'accès au logement à toutes les couches de la population dans un cadre de bonne mixité intergénérationnelle, culturelle et sociale, veiller à l'adéquation et à la qualité des logements et de l'espace public » *



* A. Guerrieri, 2011, in S. Gitto, 2015)

Habitat intergénérationnel

- ▲ étage, immeuble, quartier
- ▲ 3^{ème} – 4^{ème} âge, familles, apprentis-étudiants
- ▲ implications communautaires, participatives, intégratives



Bonnes pratiques

- ▲ Mesurer la demande et établir l'offre en conséquence (étude de marché approfondie à l'échelle locale)
- ▲ Veiller scrupuleusement à l'implantation et à l'environnement des immeubles (transports, services, commerces, voisinage, conditions urbanistiques)
- ▲ Favoriser la mixité des « âges seniors » et la présence de seniors désireux de s'engager au profit du lien social et de la vie collective.
- ▲ Assurer un taux de présence adéquat des référentes sociales (condition liée au nombre de locataires dans une même structure)



Bonnes pratiques

- ▲ Proposer une pluralité de modes d'accompagnement social (pour les personnes indépendantes et dépendantes)
- ▲ Pratiquer une inscription anticipée des locataires (« à la pose de la première pierre et non de la dernière »)
- ▲ En termes de communication, appliquer la dénomination « logements adaptés avec accompagnement social » en remplacement de « logements protégés »
- ▲ Affirmer les rôles complémentaires de la commission d'attribution :
gérance, CMS (OSAD), référent-e social-e



Du logement protégé à l'habitat adapté et accompagné

« C'est (...) à travers le logement privé, adapté au vieillissement, que l'avenir est à envisager » *

- ▲ Adapté pour la mobilité à l'intérieur et vers l'extérieur
- ▲ Accompagné par un réinvestissement des rôles professionnels, citoyens, familiaux : « moins d'aide, plus d'entraide »
- ▲ Soutenu par des démarches communautaires : au-delà de l'immeuble, à l'échelle de la communauté de vie locale (quartier, commune)

* Sabrina Gitto, *L'habitat et la vieillesse – des logements à l'épreuve du temps*, Master of Arts HES-SO en Travail social, EESP, Lausanne, 2015



Du logement protégé à l'habitat adapté et accompagné

L'essentiel des conditions et des perspectives favorables :

- ▲ Projets conçus dès l'origine en impliquant les partenaires (collectivités locales, financeurs, constructeurs, architectes, urbanistes, gérants, OSAD, prestataires d'accompagnement social + futurs résidents)
- ▲ Pratique systématique de l'analyse des conséquences
- ▲ « Adapter et accompagner le logement ordinaire »



Continuons d'en parler

- ▲ dès maintenant, ici
- ▲ lors des Assises des logements protégés :
 - organisées par Pro Senectute Vaud
 - en partenariat avec l'AVASAD, l'AVDEMS et Pro Infirmis Vaud
 - avec le soutien du Chef du Département de la santé et de l'action sociale
 - au printemps 2016

