



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

L'accessibilité
Une opportunité à saisir
pour les espaces publics
et le bâtiment

Retour d'expérience à l'échelle du parc de Rochefort Habitat Océan

Démarche de recensement des logements locatifs sociaux accessibles et adaptés

Auteur : Franck RENIER, Directeur Relations Clients

Date : 27 mars 2018



En collaboration avec le programme
Une Voirie pour Tous (UVT)



CONTEXTE



27 mars 2018_OPH Rochefort Habitat OCEAN



En collaboration avec le programme
Une Voirie pour Tous (UVT)



CONTEXTE



Quelques chiffres

- Un parc de plus de 2 600 logements
- Près de 80% de collectifs
- Taux de pression de la demande : 5,93%
- 24% des occupants ont plus de 65 ans, et 11% plus de 75 ans

En 2015 :

981 demandes de logements ont été enregistrées :

829 primo demandes

152 demandes de mutations

59 concernaient une demande de logement adapté au handicap, soit 6,01%

CONTEXTE

La question de
l'accessibilité du parc



- Des réponses, mais limitées ...
 - Un besoin manifeste de maintien dans les lieux des personnes âgées et ou en situation d'handicap
 - Une forte pression de la demande sur les typologie concernées (T2 rdc notamment)
 - Une tendance à répondre au cas par cas (logique de guichet)
 - Des collectifs R+4 sans ascenseurs et du patrimoine diffus centre-ville
 - Un cadre réglementaire d'attributions des logements sociaux contraignant : réservataires, logique de mixité, etc
 - Un sujet peu développé par les institutionnels sur le territoire
- Et pour autant, une nécessité pour l'Office de s'emparer de ce sujet...

CONTEXTE



Objectifs de la démarche

- Démarche de recensement des logements accessibles et adaptés initiée le 10 mai 2016 :

- Mise en place d'un groupe de travail spécifique
- Création d'un poste spécifique au suivi accessibilité.

- 4 objectifs :

- Elaborer une codification homogène sur le patrimoine de l'Office
- Définir une stratégie patrimoniale spécifique au handicap
- Optimiser le rapprochement offre/demande.
- Créer des partenariats et s'inscrire dans les politiques publiques Handicap

CONTEXTE



Objectifs de la démarche

- Elaborer une codification homogène sur le patrimoine de l'Office
 - Production d'outils : grilles de codification, tableau de suivi données
 - Travail de définition : logements accessibles et/ou adaptés, logements potentiellement adaptable avec des travaux spécifiques.
 - Formation CEREMA

Ainsi, avec la construction d'une grille de codifications des logements, l'Office s'est doté d'un outil pour coter le niveau d'accessibilité et le caractère adapté de son patrimoine (environnement, cheminement des parties extérieures, des parties communes, circulation au sein du logement et niveau d'équipement) et établir ainsi un recensement au regard de critères réglementaires et d'usage.



Voir exemples d'outils

CONTEXTE



Zoom sur l'appui CEREMA

Une formation de 2 jours avec pour objectifs

- Sensibiliser le personnel et diffuser une culture accessibilité.
- Appréhender le handicap et prendre en compte le vieillissement de la population.
- Maîtriser les méthodes à adapter à la démarche et le cadre réglementaire. Prise de connaissance et explication de la norme « accessibilité »
- Savoir repérer et codifier, à partir d'une grille, le parc accessible et adapté. Aide à la mise en œuvre de la démarche (organisation, échantillonnage)
- Aide à l'utilisation du matériel permettant de réaliser son recensement.
- Outils adaptés au diagnostic et vérifier la bonne application sur le terrain de la grille après quelques mois d'utilisation de la méthode.

CONTEXTE



Objectifs de la démarche

- Définir une stratégie patrimoniale spécifique au handicap

Enjeux liés à la gestion de bases de données internes pour enrichir les documents stratégiques liés à la programmation de travaux et le développement de l'Offre.

Les objectifs :

- *Se doter un **outil d'aide à la décision** permettant une vision prospective de la programmation de travaux pouvant s'intégrer pleinement dans le Plan Stratégique Patrimonial de l'Office mais conduisant également à une lecture planifiée de la mise en accessibilité de certains logements ainsi que des demandes d'adaptation de salle de bain et/ou d'équipements spécifiques.*
- *Passer d'une logique de guichet (répondre au cas par cas) à une logique en lien avec les documents de programmation de travaux identifiés.*

CONTEXTE



Objectifs de la démarche

- Optimiser le rapprochement Offre/Demande de logement social
 - Depuis octobre 2010, les demandeurs en situation de handicap qui souhaitent accéder au parc social sont identifiés avec un formulaire unique de la demande : caractérisation du type d'habitat
 - Enjeu de mise en lien de la caractérisation de l'Offre et de notre démarche d'identification de l'offre en logements accessibles et adaptés. Des pistes à étudier : développement de partenariat, outils d'aide au rapprochement, approche commerciale spécifique, etc.

CONTEXTE



Objectifs de la démarche

- Créer des partenariats et s'inscrire dans les politiques publiques Handicap

Rochefort Habitat Océan souhaite engager une réflexion pour élargir le cadre de sa démarche interne aux autres partenaires.

Pistes de travail :

- Partage des résultats du recensement avec la MDPH, le plan d'accessibilité des communes, les associations d'handicap,...
- S'inscrire dans les politiques spécifiques des acteurs institutionnels (PDAHLPD, PLH) avec des lectures croisées pour mener des actions conjointes : domotiques, logements spécifiques, lien avec politiques d'accessibilité des voiries, aide à l'adaptation, mise en place d'ascenseur, etc
- Mise en place de conventions avec des caisses de retraites : programme « bien vieillir ensemble », conventions Etat/USH et CNAV/USH.

LA DEMARCHE ACTUELLE



Mise en œuvre

- Utilisation de la grille en cours
 - Programmes neufs et logements vacants
 - Echantillon représentatif
 - Demande d'adaptation PMR
- Un gros travail de mise à jour de base de données
- Des partenaires rencontrés avec plus ou moins de volonté de prise en compte de cette thématique
- Des exigences étatiques (ex. : Convention d'utilité sociale 2ème génération), réglementaires mais un sentiment d'isolement

LA DEMARCHE ACTUELLE



Des premiers résultats

- Une politique stratégique patrimoniale qui a évolué pour prendre en compte la question
 - Une meilleure prise en compte de l'occupation et du potentiel des bâtiments
 - Un plan de création d'ascenseur en cours
 - Des actions sur l'extérieur : cheminement, place de parking
- Un accroissement des réponses en demande d'adaptation de salle de bain PMR (+ 33% /an)
- A la suite de l'appui CEREMA :
 - prise de conscience plus forte sur d'autres aspects : sécurité, luminosité, etc
- Les chiffres, à ce jour :
 - 243 logements accessibles , soit moins de 10% du parc et très peu de logements adaptés (moins de 1%)

PERSPECTIVES



Une démarche en continue...

- ... amenée à se renforcer, mais qui nécessite des moyens humains et budgétaires fortement remis en cause avec la Loi finance de 2018



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

L'accessibilité
Une opportunité à saisir
pour les espaces publics
et le bâtiment

Merci

Franck RENIER
Directeur Relations Clients

F.renier@oph-rochefortocean.fr



En collaboration avec le programme
Une Voirie pour Tous (UVT)

