



**absise** | les bailleurs sociaux  
de l'Isère

présente

**Webinaire#5**

***Le logement social pour accompagner le  
vieillessement***

**Partie 1 - Bien vieillir en habitat  
spécifique**



Groupe

# L'habitat spécifique en quelques images



Posez toutes vos questions dans le tchat

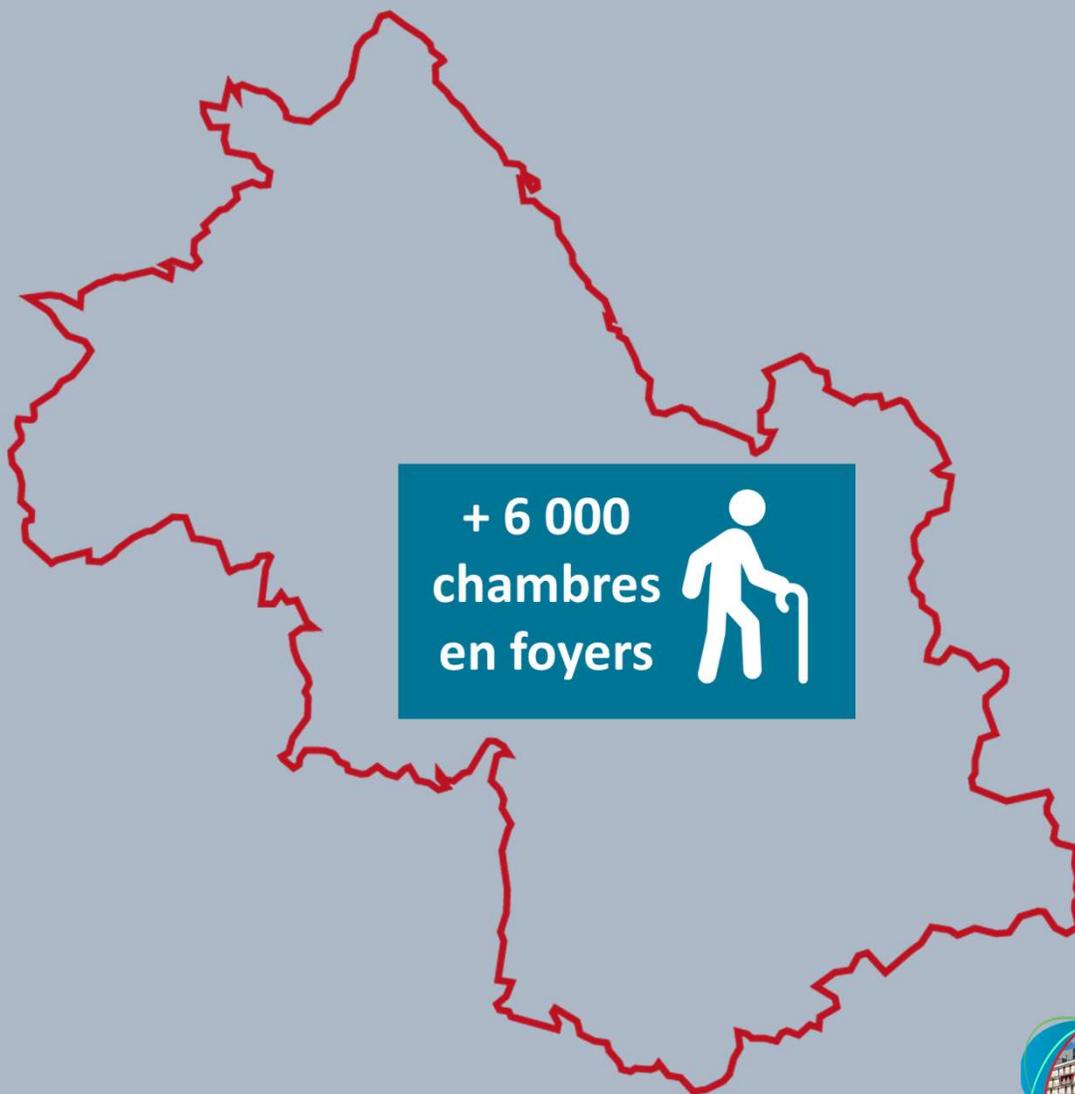


2021

# Chiffres clés

Bailleurs sociaux de l'Isère

**Constat : peu de chiffres disponibles sur le sujet : à travailler en partenariat !**





absise | les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*  
« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat

# Le bailleur social constructeur de solutions pour les collectivités locales

*Samuel THIRION – directeur du développement et de la  
stratégie patrimoniale à la SDH*

*Stéphane EMERY – responsable du service montage  
d'opérations à Actis*



# Contexte et enjeux des Habitats spécifiques



absise | les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*  
« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat

Répondre à des besoins  
spécifiques des Territoires et  
de la société en général



Capacité des bailleurs à  
porter l'investissement et le  
risque



Importance de s'associer avec des  
Gestionnaires solides pour assurer la  
pérennité d'exploitation des structures





absise | les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*

« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

# Modalités de production des habitats spécifiques

Posez toutes vos questions dans le tchat

Le bailleur est le **propriétaire** qui porte l'investissement. Il est le **Maître d'Ouvrage** de l'opération de construction.

Le Gestionnaire est **l'exploitant** à compter de la livraison de l'opération. Il verse une **redevance financière** au bailleur.

Un partenariat est établi entre le Bailleur et le Gestionnaire se traduisant notamment par la signature :

- d'une **convention d'études et de partenariat**
- d'une **convention de gestion et d'occupation**



# Exemples de 2 opérations à destination des séniors



absise | les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*  
« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat

EHPAD "La Maison des Anciens" à Echirolles

Gestionnaire :



**111 chambres livrées en 2019**

**Investissement total de 13 M€**

*Soit quasi 120 000 €/chambre  
et 5 850 €/m<sup>2</sup> de Shab*



# Exemples de 2 opérations à destination des séniors

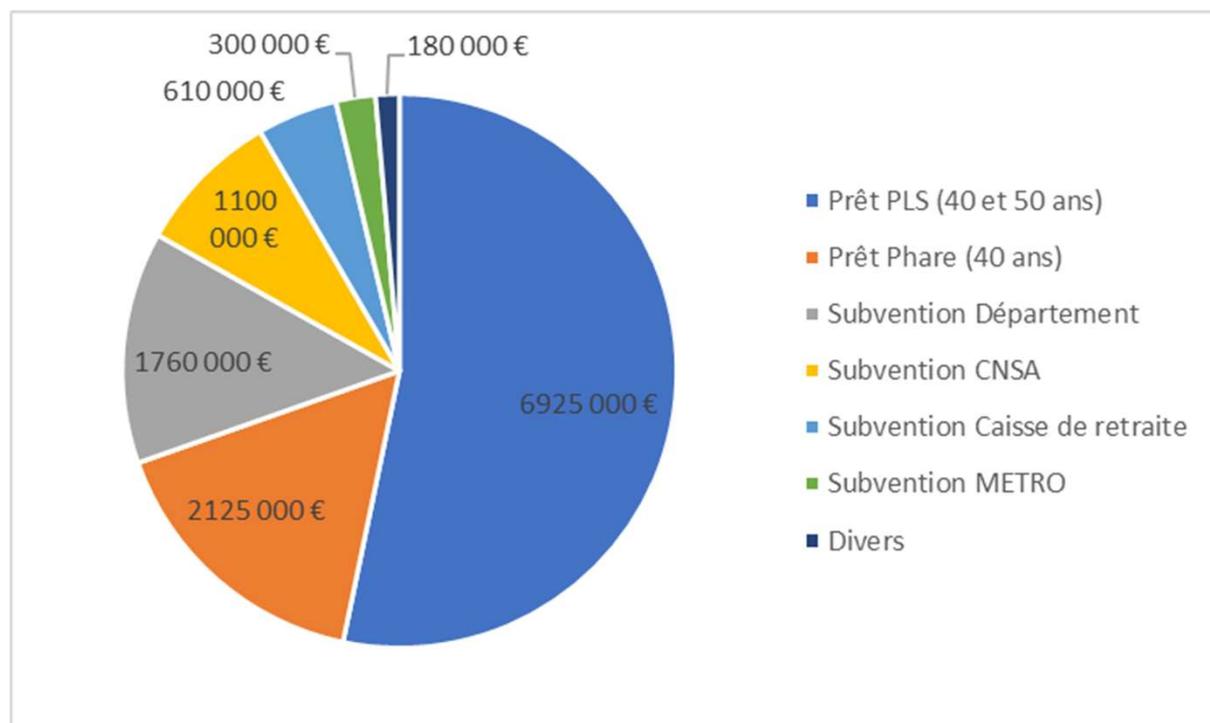


absise les bailleurs sociaux de l'Isère présente

Les webinaires du logement social  
« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat

EHPAD "La Maison des Anciens" à Echirolles



## Plan de financement (13 M€)

Prêts (Bailleur) : 70 %

Subventions : 29 %

Divers : 1 %



# Exemples de 2 opérations à destination des séniors

Résidence Autonomie « la Dibona » à Sassenage

Gestionnaire :  ACPPA  
Groupe



absise les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*  
« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat

**70 logements (84 lits)**

**Démarrage des travaux prévu fin  
2022 / début 2023**

**Investissement total prévisionnel :  
10,3 M€**

*Soit quasi 150 000 € / logement  
et 3 430 € / m<sup>2</sup> de surface habitable*



# Exemples de 2 opérations à destination des séniors



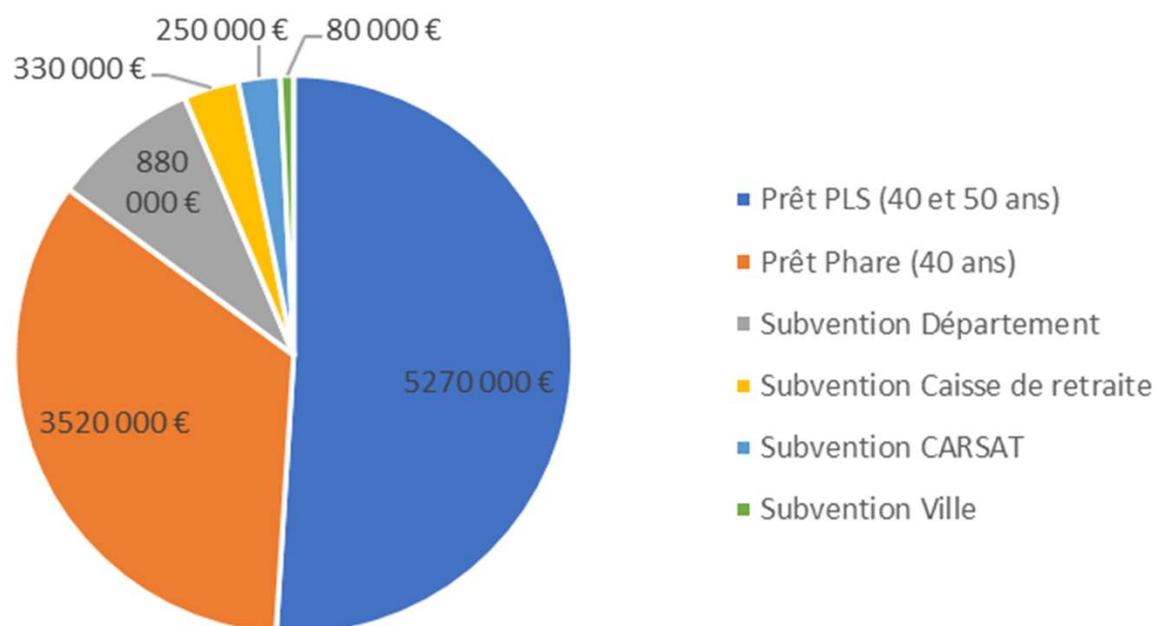
absise les bailleurs sociaux de l'Isère présente

Les webinaires du logement social

« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat

## Résidence Autonomie « la Dibona » à Sassenage



**Plan de financement (10,3 M€)**

Prêts (Bailleur) : 85 %

Subventions : 15 %





absise | les bailleurs sociaux  
de l'est  
présente

*Les webinaires du logement social*

« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

# La redevance versée par le gestionnaire au Bailleur

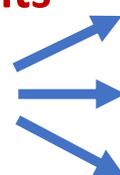
Posez toutes vos questions dans le tchat

La redevance versée par le Gestionnaire au Bailleur propriétaire est principalement composée de :

- charges et annuités des emprunts
- la Participation pour Couverture du Renouvellement des Composants (PCRC)
- les frais de gestion du Bailleur & les charges (Assurance DO, TFPB, Contrats de service selon le cas...)
- ...

La redevance détermine une partie du **prix jour / chambre facturée par le Gestionnaire aux résidents**

**Prix de jour facturé aux résidents**



Redevance versée par le Gestionnaire au Bailleur propriétaire

Part hébergement (chambre, services, repas...)

Pour les EHPAD : part dépendance liée aux soins (suivant le niveau d'autonomie (GIR))





absise | les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*

« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

# La redevance versée par le gestionnaire au Bailleur

Posez toutes vos questions dans le tchat

Sur les 2 exemples présentés précédemment la redevance versée par le Gestionnaire au Bailleur à la livraison pèse environ **14 à 15 € / jour / lit.**

En moyenne le prix de jour total facturé aux résidents d'un EHPAD en Isère se situe autour de **80 € / jour / chambre** pour un GIR moyen (environ 2 400 € / mois).

⇒ Ici la part de la redevance versée par le Gestionnaire au Bailleur pèse donc moins de 20% dans le prix de jour moyen total d'un EHPAD en Isère





absise | les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*  
« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat



A POSER DANS LE TCHAT





absise | les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*

« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat

# La relation gestionnaire/bailleur social

*Carole PRUVOST – directrice habitat spécifique à Alpes  
Isère Habitat*

*Brigitte GUARDIOLA – directrice régionale AURA (hors  
métropole de Lyon) de l'*



# La relation gestionnaire/bailleur après la livraison



absise | les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*

« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat

La relation est encadrée par la Convention de gestion et d'occupation :

- Le bailleur doit procéder aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis par l'article 606 du Code civil qu'il financera par une hausse de la redevance ou l'utilisation de la Participation pour Couverture et Remise en état des Composants (PCRC).
- Les travaux d'entretien non cités par l'article 606 sont à la charge du gestionnaire y compris les contrats d'exploitation (chauffage, ascenseur, sécurité incendie).
- Enjeu de la concertation entre les deux parties pour la programmation de travaux.



# La relation gestionnaire/bailleur après la livraison



absise | les bailleurs sociaux  
de l'estre  
présente

*Les webinaires du logement social*

« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat

- L'entrée dans les lieux : lors de la livraison, le bailleur s'engage à ce que le bâtiment respecte l'ensemble des règles de sécurité et permette la mise en exploitation du foyer.
- L'année de parfait achèvement : le bailleur prend en compte les dysfonctionnements constatés par le gestionnaire et relevant du marché de travaux.



# La relation gestionnaire/bailleur : une prise en charge des besoins au fil du temps



absise | les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*

« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat

- Le bailleur et le gestionnaire s'obligent à réaliser des travaux de mises aux normes, de restructuration et d'amélioration en lien avec la réglementation. La répartition des obligations est définie dès le projet.
- La PCRC couvre le maintien du bon état technique du bâtiment mais en cas de travaux de requalification, le recours à de nouveaux emprunts implique un ajustement de la redevance en conséquence.
- Une rencontre annuelle à minima pour partager les informations, coordonner les interventions techniques et aborder les questions juridiques et administratives.





absise | les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*  
« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

Posez toutes vos questions dans le tchat



A POSER DANS LE TCHAT





absise | les bailleurs sociaux  
de l'Isère  
présente

*Les webinaires du logement social*

« Comment intégrer le logement social à votre politique locale à partir de 2021 ? »

# ABSISE.FR

**Replay** disponible sur le site

[Absise.fr](https://absise.fr)

A partir du 7 avril 2022

---

PROCHAIN WEBINAIRE ABSISE

Le logement social pour accompagner le  
vieillessement.

Partie 2 – Bien vieillir en logement social

**1<sup>er</sup> juin 2022 8h30**

Posez toutes vos questions dans le tchat

## Conclusion

par Isabelle RUEFF,  
présidente d'Absise et  
directrice générale  
d'Alpes Isère Habitat.

