

RÉCIPROCITÉ

JOURNAL POUR LES PARTENAIRES DU GROUPE HABITAT DU NORD



GROUPE HABITAT DU NORD

Édito

2011 : une année noire pour le logement social ?

Commencer cet édit sous cette phrase alarmiste peut surprendre. Pourtant, les perspectives sont sombres. Alors que notre pays traverse une crise majeure, alors que le besoin en logement reste toujours aussi criant, l'État continue de se désengager de cette priorité nationale qu'est le logement social.

Le 13 décembre dernier, la

Commission Mixte Paritaire a décidé de s'arrêter sur un dispositif injuste et complexe pour les organismes HLM. Celui-ci se base sur un prélèvement annuel annoncé de 245 millions d'euros par an. Un montant décidé en dépit des propositions du Sénat et de la mobilisation de nombreux élus locaux et nationaux de toutes sensibilités politiques. Ces sommes seront affectées à la prise en charge des dettes de l'État au titre de l'ANRU et du plan de relance. Cette mesure est renforcée par l'accélération de la baisse des aides à la pierre ; des aides qui seront désormais alimentées en partie par le prélèvement sur les organismes HLM.

Ce dispositif va fortement se répercuter sur l'offre nouvelle en entraînant une diminution de la construction de 15 000 logements avec des conséquences sur l'emploi et le bâtiment. Ce prélèvement touchera par ailleurs les projets de rénovation urbaine et l'action quotidienne des organismes HLM dans les domaines de l'entretien et de la qualité de service. Au-delà, c'est également la démarche volontariste des organismes HLM dans la préservation de l'environnement qui marquera un coût d'arrêt. Le volume de réhabilitation prévu dans le cadre du Grenelle de l'Environnement sera en effet revu à la baisse. Rappelons que ces travaux sont indispensables pour faire baisser la consommation d'énergie des logements et donc diminuer les charges de nos locataires. Cette décision du gouvernement est plus qu'injuste puisqu'elle touche ainsi les plus fragiles. Ce sont ces populations qui, demain, financeront le logement social en lieu et place de la solidarité nationale. C'est donc bien une année sombre qui commence. Mais la mise en danger de notre mission ne nous détournera pas de nos objectifs. Notre conviction au service de nos locataires est intacte et nous poursuivons notre action pour une politique plus active du logement social. Le groupe Habitat du Nord vous souhaite une bonne année 2011.

• OXALIA : UN GROUPE, UNE FORCE...

Les groupes Habitat du Nord, Cottage, Habitat 62/59 Picardie et LDEV s'associent, et à travers ce projet majeur, confirment ainsi leur volonté d'accompagner toujours mieux les élus, les entreprises et leurs salariés dans leur parcours résidentiel. Cette union fédère des spécialistes de

tous les métiers de l'habitat, et a la volonté de capitaliser sur la mutualisation des services et des expertises des quatre entités pour répondre aux problématiques actuelles du logement et de l'aménagement du territoire. Ce regroupement représente plus de 45 000 logements

et une équipe de 500 collaborateurs. Avec un ancrage régional fort, une connaissance du terrain prouvée, des équipes parfaitement rompues aux exigences territoriales, il devient ainsi l'acteur autonome et incontournable de l'habitat dans le Nord, le Pas-de-Calais et la Picardie. ■



Bernard Carton
Président du Directoire
du groupe Habitat du Nord



• ÉLECTIONS LOCATAIRES

Tous les 4 ans, les locataires des organismes de logement social élisent leurs représentants. Moment fort de la vie locative, ces élections permettent aux locataires d'être représentés au sein des instances décisionnelles du bailleur. Ils y ont un rôle essentiel et participent à la réflexion et aux décisions qui engagent l'organisme. Ils sont présents au Conseil de Surveillance, aux commissions d'attribution, aux conseils de concertation locative... Dispositif incontournable du dialogue et de la concertation entre le bailleur et ses locataires, ces élections sont aussi l'occasion pour les habitants d'exprimer leurs attentes et leurs besoins. En cette fin d'année 2010, la SA Habitat du Nord a donc appelé ses locataires à voter pour leurs représentants. Ont été élus : deux représentants de la CLCV avec 67,84 % des voix (Mme Colette Lemette et M. Jean-Edouard Calesse) et un représentant de la CNL (M. François Lefebvre) avec 32,16 % des voix. ■

Chiffres clés

> 45 000

logements ou équivalents sont gérés par Oxalia dans plus de 400 communes du Nord, du Pas-de-Calais et de la Picardie

> 200 M€

c'est le chiffre d'affaires généré par les quatre partenaires du groupe Oxalia

> 1 000

nouveaux logements ont été construits dans la région en 2010 par les partenaires du groupe Oxalia

> 500

collaborateurs d'Oxalia sont répartis dans tout le territoire régional

Qu'un spécialiste du logement social puisse répondre à des besoins ciblés comme ceux de structures pour personnes handicapées peut surprendre. Pourtant, le groupe Habitat du Nord a su développer des solutions variées en collaboration avec les associations dédiées. Foyer de vie, foyer d'accueil médicalisé, maison d'accueil spécialisée : voilà autant de projets élaborés au cas par cas pour répondre au mieux à la demande.



Maison d'accueil spécialisée - Felleries (agence MAES architectes urbanistes)



Foyer d'hébergement - Aniche (Olivier Parent architectes)



Foyer de vie - Aniche (SN Compac architecture)

HANDICAP, DES STRUCTURES ADAPTÉES

HANDICAP ET VIEILLISSEMENT

L'amélioration des soins et la meilleure maîtrise des pathologies liées aux handicaps permettent aujourd'hui d'allonger la durée de vie des personnes handicapées. Parallèlement, le vieillissement, voire la disparition des aidants familiaux (les parents), pose la question de l'accompagnement et de l'hébergement de ces populations. Ces personnes handicapées, qui n'ont pas forcément eu l'expérience d'un hébergement collectif, rencontrent de nouvelles pathologies liées au vieillissement. Aujourd'hui, elles se retrouvent devant le manque de structures adaptées. D'une part, les foyers classiques pour personnes âgées ne répondent pas complètement à leurs besoins. D'autre part, un grand nombre de structures d'accueil pour personnes handicapées ne sont pas destinées aux adultes. C'est ce qui explique aujourd'hui le besoin croissant d'hébergement spécialisé. ■

DES HÉBERGEMENTS ADAPTÉS

Trois types de structures existent aujourd'hui pour accueillir les personnes handicapées.

Le foyer d'hébergement est adapté aux résidents qui peuvent être amenés à travailler dans la journée à l'extérieur, souvent dans un ESAT* (ex-CAT). Il concerne donc des personnes en voie d'autonomie qui ont toutefois besoin d'évoluer dans un milieu protégé. Le logement est ici conçu autour de parties communes comme les cuisines, les salles d'animation... Avec l'AFEJI**, un projet innovant de foyer est actuellement développé sur Aniche, au sein d'une résidence constituée également de logements sociaux classiques.

Le Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) permet quant à lui d'accueillir des personnes handicapées mentales ou physiques. Leur dépendance les empêche d'exercer une activité professionnelle et rend nécessaire la présence d'une aide pour les actes quotidiens ainsi qu'une surveillance médicale. Dans ces structures, elles peuvent également bénéficier d'un suivi médical régulier. Les FAM sont financés, pour leur fonctionnement, de manière forfaitaire par l'assurance maladie et par l'aide sociale départementale. Un projet est en cours d'élaboration à Hérin avec le Centre Intercommunal de Gérontologie d'Aulnoy-lez-Valenciennes (cf. interview ci-après).

Enfin, **la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS)** est destinée à héberger des personnes dont le handicap nécessite une surveillance médicale importante et des soins constants. Elle accueille des adultes qui n'ont pu acquérir un minimum d'autonomie. La MAS est un établissement médico-social financé en totalité par l'assurance maladie pour son fonctionnement.

Pour chacun de ces types d'hébergement, le travail mené sur le projet de vie par les professionnels du secteur va profondément influencer le devenir du bâtiment : espaces dédiés aux activités occupationnelles, d'animation ou d'épanouissement, locaux consacrés aux soins médicaux et paramédicaux, logements adaptés... Chaque réflexion entraîne des innovations, des expérimentations dans un domaine loin d'être complètement exploré. La base de la réussite de ces projets passe alors par une écoute attentive de ces spécialistes et un partenariat solide tissé entre les associations, les équipes de soins, le département, les collectivités locales et le groupe Habitat du Nord. De son côté, le groupe Habitat du Nord apporte son savoir-faire en termes de construction, de bouclage de dossier de financement. Dans un contexte d'évolution de la réglementation et de mise en place d'appels à projet par l'ARS*** et le Conseil Général, le travail partenarial bailleurs-professionnels de la santé garde tout son sens. ■

*Établissement et Services d'Aide par le Travail. **L'AFEJI est reconnue "Association de Bienfaisance" et a pour ambition de lutter contre toutes les formes d'exclusion. ***ARS : Agence Régionale de Santé



CHRISTIAN VALETTE
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DU CENTRE
INTERCOMMUNAL
DE GÉRONTOLOGIE
D'AULNOY-LEZ-
VALENCIENNES

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISÉ : PRIVILÉGIER UN PÔLE DE VIE

Groupe Habitat du Nord : En quoi consiste ce projet ?

Christian Valette : Avec Habitat du Nord, nous avons le projet de construire un Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM), à Hérin, pour accueillir des "adultes handicapés vieillissants psychiques". Il s'agit d'une structure novatrice, d'environ un hectare, intégrée à un secteur d'habitat classique et offrant des possibilités de liens avec l'environnement extérieur, notamment via ses espaces verts. Ce foyer serait constitué de quatre "maisonnées" permettant de loger indépendamment 10 à 12 personnes chacune. Ces logements seraient articulés le long d'une rue interne, dans laquelle on prévoit l'implantation, de part et d'autre, d'une salle de restaurant, d'un estaminet et d'une blanchisserie. Cette voie interne accueillera également un pôle médical, un pôle de balnéothérapie, un pôle de kinésithérapie et un pôle d'activités pédagogiques. Nous avons aussi imaginé un concept de jardins "thérapeutiques" à l'extérieur de cet espace de vie. L'objectif est de laisser aux futurs résidents le plus d'autonomie possible malgré leur handicap, de les accompagner avec discrétion.

GHdN : Quel est l'objet du partenariat avec Habitat du Nord ?

CV : Une étude de besoins réalisée sur notre canton, celui de Valenciennes sud, a démontré la nécessité d'accompagner les adultes handicapés vieillissants psychiques au sein de structures

adéquates. Cette demande des différentes populations, relayée par les maires, nous a amenés à travailler sur ce projet, en lien avec les médecins psychiatres du secteur, pour définir un projet de vie. Nous avons ensuite rencontré Habitat du Nord, et leur avons expliqué nos besoins. Nous souhaitons notamment un projet écologique, travailler avec beaucoup de lumière... Ils nous ont conseillé deux architectes. Ensemble, nous poursuivons la concrétisation du projet, lequel doit à la fois répondre à la norme "habitat et environnement" et s'inscrire dans une enveloppe budgétaire cohérente. Nous avons ainsi un projet global sympathique avec une architecture servant avant tout notre concept d'accueil de ces populations. Et je dois dire qu'Habitat du Nord et les architectes ont été très à l'écoute de nos préoccupations lorsqu'on a exprimé notre vision du projet et nos contraintes.

GHdN : Quelles sont les échéances ?

CV : Un projet comme celui-là met environ 5 à 6 ans pour voir le jour, des études préalables des besoins à la livraison finale d'une structure. Aujourd'hui, nous sommes en attente des appels d'offre qui devraient lancer conjointement le Conseil régional et les Départements sur la création de FAM. Le cas échéant, et si nous avons un accord, nous pourrions envisager un début de réalisation en 2012... ■



JEAN-MARC CARTON
DIRECTEUR GÉNÉRAL
ADJOINT DE L'AFEJI,
ASSOCIATION
DE BIENFAISANCE

L'AFEJI, CONCOURIR À L'OPTIMISATION DE PROJETS D'HÉBERGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES

Groupe Habitat du Nord : Qu'est-ce que l'AFEJI ?

Jean-Marc Carton : L'AFEJI est une association loi 1901, fondée il y a bientôt cinquante ans, à l'initiative de responsables de l'Éducation nationale, pour répondre aux besoins des enfants handicapés et des enfants socialement en difficulté, qui ne trouvaient pas leur place dans les réponses institutionnelles de l'époque. Cette idée a fait son chemin puisque aujourd'hui l'AFEJI compte 2 000 salariés et 70 établissements et services. Elle est présidée par Michel Delebarre, ancien ministre d'État et, pendant plusieurs années, président de l'union des HLM. Petit à petit, l'AFEJI s'est tournée vers l'État et le Conseil Général pour apporter des réponses à l'hébergement des handicapés dans les territoires qui en sont dépourvus. C'est ainsi que l'association a créé un programme de développement par le biais duquel nous avons rencontré des bailleurs sociaux et notamment Habitat du Nord.

GHdN : Comment travaillez-vous avec Habitat du Nord ?

J-MC : Habitat du Nord est devenu l'un des partenaires privilégiés de nos projets puisque, ensemble, nous avons construit une demi-douzaine d'établissements, et d'autres projets sont en cours. Dans le cadre de ces projets spécifiques, nous travaillons très en amont avec Habitat du Nord et les architectes, dès la conception jusqu'à la livraison. Les bénéfices de cette étroite collaboration

sont multiples. Les bénéficiaires disposent d'hébergements réellement adaptés à leur situation et les coûts globaux peuvent être optimisés sur le long terme. En effet, il faut savoir que la construction représente, sur 30 ans, 15 % du coût total. Les 85 % restant sont voués à l'exploitation. Les choix et arbitrages inhérents à la construction et auxquels nous sommes associés peuvent avoir des conséquences avantageuses sur les coûts d'exploitation.

GHdN : Pouvez-vous expliquer l'un de vos projets actuels ?

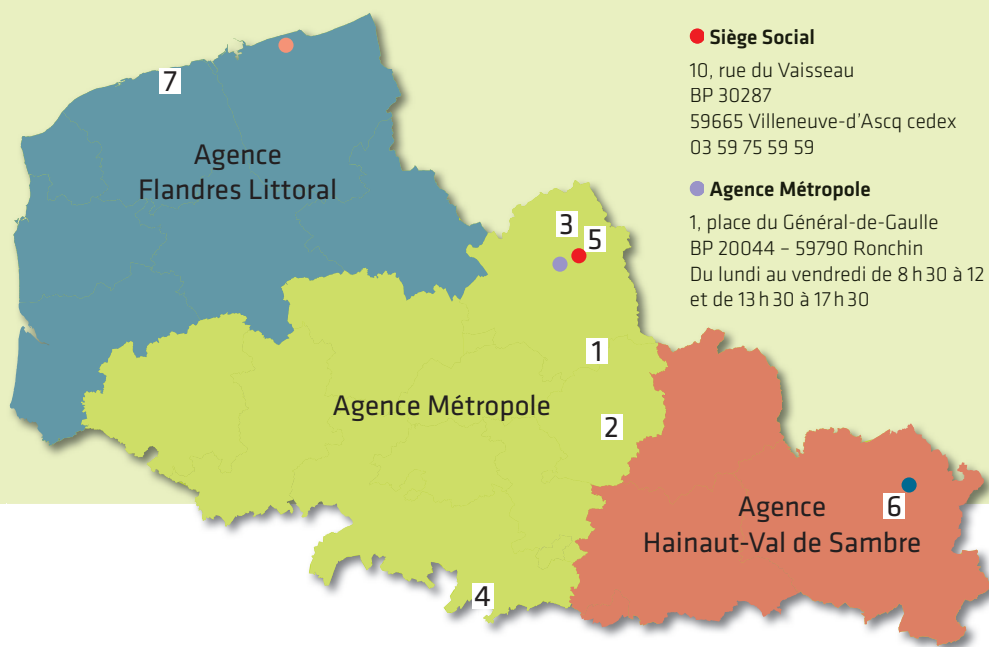
J-MC : Par exemple, à Aniche, deux projets ont démarré : un foyer de vie pour adultes handicapés de 48 places et un foyer d'hébergement pour adultes handicapés travaillant en ESAT, de 12 places. À La Chapelle d'Armentières, un projet de construction d'une Maison d'Accueil Spécialisée de 42 places, pour adultes polyhandicapés, démarrera au début de cette année.

GHdN : Vos projets sont-ils innovants ?

J-MC : Celui de 12 places, à Aniche, est innovant dans la mesure où il est intégré à un habitat classique. Il s'agit en fait d'un lotissement constitué à la fois de maisons en locatif et d'un petit collectif dont les deux tiers des appartements seront dédiés à l'AFEJI. Les parties communes seront donc partagées avec des habitants "lamb-da" pour offrir une mixité sociale on ne peut plus forte. ■

LE GROUPE HABITAT DU NORD CONSTRUIT !

199 logements et places en foyers livrés au 2nd semestre 2010



● **Siège Social**

10, rue du Vaisseau
BP 30287
59665 Villeneuve-d'Ascq cedex
03 59 75 59 59

● **Agence Métropole**

1, place du Général-de-Gaulle
BP 20044 - 59790 Ronchin
Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h
et de 13 h 30 à 17 h 30

● **Agence Flandres Littoral**

Résidence Marcel Naeye
2, rue Ernest-Lannoy
59430 Saint-Pol-sur-Mer
Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h
et de 14 h à 17 h 30

● **Agence Hainaut-Val de Sambre**

172, avenue Jean-Jaurès
BP 20053 - 59601 Maubeuge
Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h
et de 13 h 30 à 17 h 30



Beuvry-la-Forêt

Foyer pour personnes âgées "les Tilleuls"
Restructuration complète de ce foyer en Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), 62 lits.



Lys-lez-Lannoy

Proximité du centre-ville
Livraison d'une nouvelle résidence de 40 appartements.
Projet monté en VEFA avec Akerys.



Aniche

Cité des Loups
26 nouveaux logements livrés (1^{re} tranche de 19 logements déjà livrée fin 2009), dont 12 maisons en béguinage pour les seniors. Objectif : favoriser la mixité et les relations intergénérationnelles au sein du lotissement.



Hautmont

Rue Sainte-Anne
Dans le cadre du projet de renouvellement urbain en cours sur la ville d'Hautmont, livraison de 2 maisons (en diffus).



Wambrechies

Chemin du Fort Delbecq
Livraison d'un foyer de vie de 8 chambres, pour accueillir les compagnons d'Emmaüs.



Gravelines

Au cœur du Domaine des Maraîchers
13 nouveaux logements en accession complètent un petit lotissement idéalement situé à quelques minutes du centre-ville de Gravelines et de ses commerces.



Honnecourt-sur-Escaut

Foyer pour personnes âgées "les Jonquières"
Transformation de ce foyer en Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), 48 lits.

Directeur de la publication : Bernard CARTON

Rédaction : Céline Kudlaszyk, Julie Maddens, Oxalía, agence Idoine

Conception graphique et réalisation : agence Idoine

Photos : Groupe Habitat du Nord, Dominique Coullier

Tirage : Imprimé sur papier issu de forêts durablement gérées

N°ISSN : 2100-1448

GROUPE HABITAT DU NORD

Le Ventôse, 10, rue du Vaisseau
BP 30287 - 59665 Villeneuve d'Ascq cedex
Tél. 03 59 75 59 59
www.habitatdnord.fr

