



« Je suis bien dans mon logement » : La procédure

Le maintien dans son logement dans de bonnes conditions de vie est une priorité dans un contexte de vieillissement des locataires dans le parc social. Le dispositif « Je suis bien dans mon logement » vise à apporter des réponses à cette problématique pour un accompagnement adapté.

Le cadre réglementaire a évolué ces dernières années pour mieux prendre en compte cette situation. Ainsi, la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement adapte les règles relatives au régime d'autorisation des travaux de transformation du logement, lorsque le locataire est en situation de handicap ou de perte d'autonomie, en modifiant l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989. Elle indique qu'en principe le bailleur ne peut pas s'opposer aux travaux réalisés par le locataire lorsque ceux-ci constituent des aménagements du logement.

Depuis le 1^{er} octobre 2016, un régime d'autorisation tacite est créé pour les travaux d'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap ; il concerne les transformations réalisées par le locataire à ses frais (loi du 28.12.15 : art. 16). Ainsi, depuis le 25 novembre 2018, l'absence de réponse du bailleur dans un délai de deux mois vaut acceptation.

Dans cette hypothèse, au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise en l'état des lieux.

Afin d'être au plus près de ses locataires en facilitant leur maintien à domicile en dépit de difficultés physiques liées à l'âge ou à une situation de handicap, Nanterre Coop' Habitat propose d'aller au-delà et s'engage à réaliser les travaux d'adaptation avec une prise en charge totale ou partielle par notre organisme.

Il s'agit pour Nanterre Coop' habitat d'une démarche volontaire qui va au-delà des obligations légales, mais jugée nécessaire alors que 20 % des locataires ont plus de 70 ans.

Cette procédure vise à préciser :

- Les conditions de validation d'une demande d'adaptation de son logement
- Le mode opératoire pour la réalisation de ces travaux

1/ « Je suis bien dans mon logement » : les conditions générales du dispositif

1- Les travaux d'adaptation

Les travaux pris en charge se limitent aux travaux hors mobiliers. Les travaux mobiliers restent à la charge du locataire ou d'autres organismes à solliciter.

Ils concernent par exemple des travaux d'aménagement de la salle d'eau, la modification de points d'éclairages, des adaptations de système de commande...

Ils sont déterminés par un ergothérapeute seul habilité à établir les préconisations.

2- Les critères d'éligibilité au dispositif

- Situation de vieillissement :

- o Etre âgé de plus de 65 ans,
- o A partir de 75 ans aucun critère
- o Entre 65 et 75 ans, être reconnu éligible à partir du GIR 5
- o Typologie du logement* adaptée au foyer : le nombre de pièces ne peut dépasser le nombre d'occupant + 2 (pour une personne seule : jusqu'au 3 pièces),
- o Demande de travaux en cohérence avec l'état physique.
- o Taux de prise en charge selon les ressources financières du foyer

- Situation de handicap :

- o Etre titulaire d'une Carte Mobilité Inclusion avec la mention « **invalidité** »,
- o Bénéficié de la PCH
- o Typologie du logement* adaptée au foyer : le nombre de pièces ne peut dépasser le nombre d'occupant + 2 (pour une personne seule : jusqu'au 3 pièces).
- o Taux de prise en charge selon les ressources financières du foyer

- Les situations particulières restent ouvertes à l'appréciation de la commission (personnes très âgées, non bénéficiaires de la PCH...).

3- Le financement

Un crédit est alloué annuellement au dispositif « Je suis bien dans mon logement ». Il sera examiné chaque année à l'occasion du vote du budget. A titre d'indication pour l'année 2022 le montant alloué s'élève à 150.000 €.

L'ergothérapeute nous accompagne à la recherche de financement (évaluation de l'éligibilité du locataire, élaboration des dossiers de demande d'aide, dépôt des demandes d'aide et versement des aides à Nanterre Coop' Habitat).

2/ « Je suis bien dans mon logement » : Le pilotage

Le pilotage du dispositif « Je suis bien dans mon logement » est assuré par une commission de validation.

Objectifs de la commission :

- Examen des demandes des locataires. Celui-ci se fera de façon anonymisée.
- Validation du dossier
- Retour sur les travaux effectués
- Bilans qualitatif, quantitatif et financier

- Décision sur la prise en charge financière des travaux sachant que :
 - a. Pour les situations de vieillissement : le financement de notre organisme intervient en complément de celui de la caisse de retraite du locataire pour une couverture de :
 - a. 100 % du montant des travaux lorsque les ressources* du foyer sont inférieures au plafond PLAI*
 - b. 90 % du montant des travaux lorsque les ressources du foyer sont supérieures au plafond PLAI et inférieures à celui du PLUS*
 - c. 80 % du montant des travaux lorsque les ressources du foyer sont supérieures au plafond PLUS et inférieures à celui du PLS*
 - d. 50% du montant des travaux lorsque les ressources du foyer sont supérieures au plafond PLS
 - b. Pour les situations d'handicap : le financement de notre organisme intervient en complément de celui du Conseil Départemental (locataires relevant de la MDPH et/ou bénéficiaires de l'APA ou de la PCH) pour une couverture de :
 - a. 100 % du montant des travaux lorsque les ressources* du foyer sont inférieures au plafond PLAI*
 - b. 90 % du montant des travaux lorsque les ressources du foyer sont supérieures au plafond PLAI et inférieures à celui du PLUS*
 - c. 80 % du montant des travaux lorsque les ressources du foyer sont supérieures au plafond PLUS et inférieures à celui du PLS*
 - d. 50% du montant des travaux lorsque les ressources du foyer sont supérieures au plafond PLS

** Les ressources du foyer correspondent au Revenu fiscal de Référence*

** Le montant du plafond PLAI 2022 est de 13.378 € pour une personne seule et de 21.805 € pour deux personnes.*

** Le montant du plafond PLUS 2022 est de 24.316 € pour une personne seule et de 36.341 € pour deux personnes.*

** Le montant du plafond PLS 2022 est de 31.611 € pour une personne seule et de 47.243 € pour deux personnes.*

Composition de la commission :

- Président de séance : Directrice Générale ou Directeur de la Proximité
- Le (s) Représentant(s) de l'antenne concernée (Responsable de secteur ou chef d'antenne)
- Le Chargé de Développement Social et Urbain
- Un représentant de la Ville (Responsable Pôle Séniors ou Mission Handicap)
- Représentants de locataires siégeant au Conseil d'Administration

La commission se réunira tous les semestres.

3/ « Je suis bien dans mon logement » : Comment bénéficier du dispositif ?

1- Saisir Nanterre Coop' Habitat

- **Situation de vieillissement :**
- La première étape est une saisine par courrier d'un locataire qui fait part de sa demande d'aménagement et qui démontre un besoin d'adaptation du logement.
- Une réponse écrite d'accusé de réception est adressée au locataire sous un délai d'un mois indiquant la recevabilité ou la demande de pièces complémentaires. (Direction de la Proximité)
- Pièces minimales à fournir pour l'étude du dossier :
 - o Certificat médical
 - o Attestation ou tout justificatif d'éligibilité au GIR
- **Situation de handicap :**

La première étape est une saisine par courrier d'un locataire qui fait part de sa demande d'aménagement et qui démontre un besoin d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap.

Une réponse écrite d'accusé de réception de la demande est adressée au locataire sous un délai d'un mois indiquant la recevabilité ou la demande de pièces complémentaires. (Direction de la Proximité)

Pièces à prévoir pour l'étude du dossier :

- o Carte Mobilité Inclusion avec la mention invalidité
- o Attestation d'éligibilité à la PCH
- o Ou notification MDPH

2- L'examen par la commission « Je suis bien dans mon logement »

La commission de validation se réunit de façon semestrielle. Elle examine les demandes, leur éligibilité au regard des critères et émet un avis sur les suites à donner.

Un ordre de priorité est évalué (1,2 ou 3), il permet d'organiser les travaux sur l'année en cours de façon semestrielle.

- Passage en commission pour avis sur la demande
 - o Avis favorable : courrier au locataire avec ordre de priorité, commande d'un diagnostic amiante préalable, visite à domicile de l'ergothérapeute et de la société chargée des travaux.
 - o Avis non favorable : courrier motivé au locataire.

3- La Visite à domicile :

- a. Ergothérapeute et un représentant de l'entreprise chargée des travaux
- b. Missions confiées à l'ergothérapeute :
 - i. Bilan fonctionnel de la personne
 - ii. Préconisations en accord avec la situation du locataire
 - iii. Plan d'aménagement en lien avec la société en charge des travaux
 - iv. Evaluation, élaboration et dépôt des demandes de financement
 - v. Contrôle de la conformité fonctionnelle des travaux réalisés
 - vi. Accompagnement du locataire sur la prise en main des nouveaux équipements

4- Demande de devis à l'entreprise par le Responsable de Secteur de Nanterre Coop' Habitat selon préconisations de l'ergothérapeute

5- Intervention de l'entreprise Tous Corps d'Etat titulaire du marché spécifique