

PROCEDURE D'INVESTISSEMENT POUR L'HEBERGEMENT DES PERSONNES AGEES BILAN 2017

Prévenir ou compenser la perte d'autonomie est un des axes forts de l'action sociale Agirc-Arrco et l'habitat au sens large doit être pensé comme un véritable outil de prévention pour bien vieillir chez soi et accompagner au mieux la perte d'autonomie liée à l'avancée en âge normale ou pathologique ou à une situation de handicap.

Aussi, les régimes de retraite complémentaire investissent depuis des années dans des alternatives au domicile ordinaire, au travers de leur parc d'établissements médico-sociaux et de droits réservataires. Ces derniers sont acquis en contrepartie de financement partiel dans la construction ou réhabilitation d'hébergement collectif et, depuis 2014, de logement social adapté.

Ils viennent développer l'offre des institutions de retraite complémentaire dans le cadre de la mission ECO Hébergement restructurée au sein du Service ORIZEA, pour accompagner les ressortissants Agirc-Arrco en recherche d'alternative au domicile ordinaire.

Les demandes d'investissements sont étudiées pour l'ensemble des institutions de retraite complémentaire par les comités régionaux hébergement selon des procédures mutualisées et standardisées mais spécifiques à chaque champ d'activité.

Le bilan 2017 présente l'activité de ces comités et l'investissement voté par les conseils d'administration des IRC.

1. BILAN 2017 ETABLISSEMENTS & HABITAT REGROUPE

Sur l'année, 147 projets ont été traités ou sont en cours de traitement par ces comités pour l'hébergement collectif des personnes âgées. Cela représente 23 dossiers en arrivée, 18 en cours d'instruction, 93 diffusés et 13 non retenus (ces derniers sont tous des projets EHPAD rejetés pour non-conformité au cahier des charges Agirc-Arrco).

Les projets diffusés ou rejetés ont fait l'objet d'une évaluation complète avec contrôle sur documents par les comités régionaux hébergement.

Projets diffusés

1.1. Répartition par type de prestations

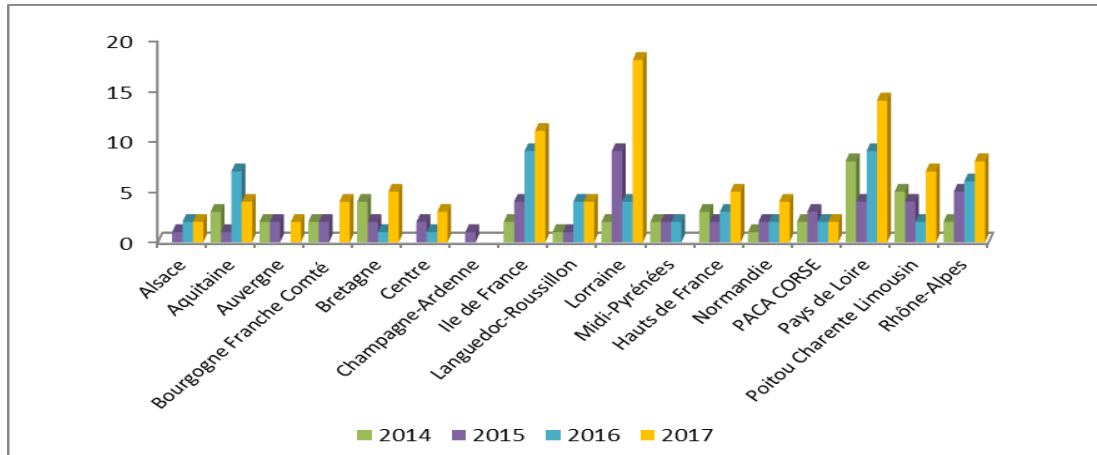
Au cours de l'année, 93 projets ont été diffusés toutes catégories confondues : hébergement pour personnes âgées dépendantes ou autonomes. Ils sont répartis comme suit :

- 50 en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes,
- 1 en accueil de jour autonome,
- 2 en hébergement temporaire,
- 11 en résidences autonomie,
- 29 en hébergement ou habitat pour personnes âgées autonomes (hors champs du code de la famille et de l'action sociale)¹.

¹ Les accueils de jour autonomes sont non adossés à un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Leur part, parmi l'ensemble des dossiers étudiés par les comités régionaux Hébergement, reste peu significative. Aucun dossier n'a été validé en 2014, quatre projets d'accueil de jour autonome ont été diffusés en 2013, et ce bien que le soutien à domicile et les aides en faveur des aidants familiaux soient réaffirmés par les politiques publiques. Cette tendance demeure constante depuis 2010.

1.2. Répartition géographique

La répartition des dossiers diffusés en 2017 par comité régional hébergement montre une activité inégale selon les territoires. Elle est principalement la conséquence des tendances budgétaires définies par les Agences Régionales de Santé et les Conseils départementaux.

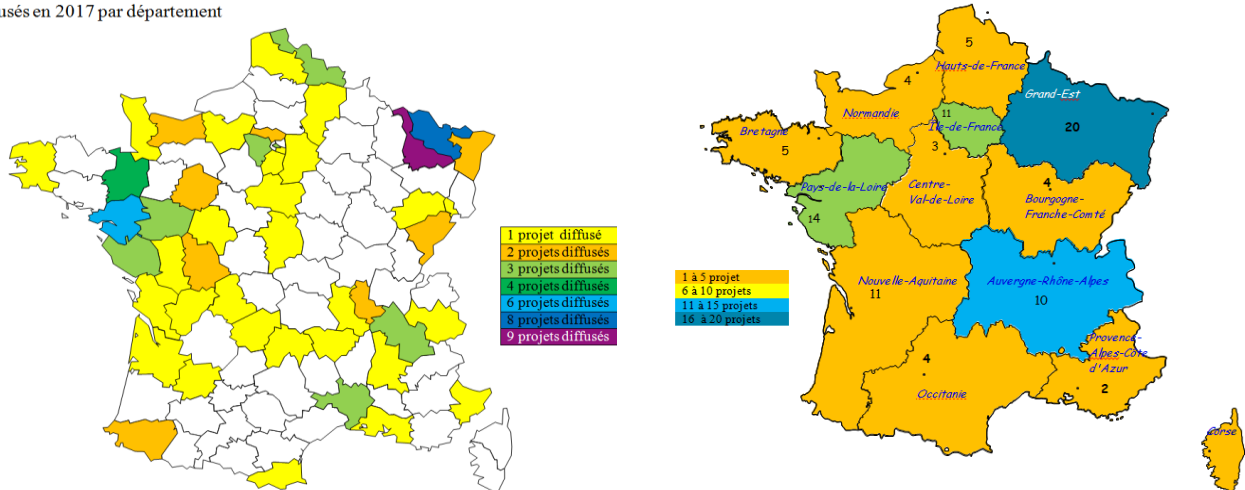


Dans la continuité des années précédentes, le détail par département révèle une constance : la répartition des projets diffusés est disparate sur l'ensemble du territoire national.

En 2017, 47 départements métropolitains ont été concernés par la diffusion d'au moins un projet, soit 15 de plus qu'en 2016. La diffusion des projets couvre près de la moitié du territoire national, contre 33% en 2016, et les 13 régions.

Concernant les 21 départements² définis comme zone prioritaire d'investissement en EHPAD pour l'Agirc-Arrco, seuls 4 départements ont été pourvus en 2017 (le Cantal (15), la Charente Maritime (17), la Corrèze (19) et le Loiret (45)). Un seul département prioritaire était pourvu en 2016.

Projets diffusés en 2017 par département



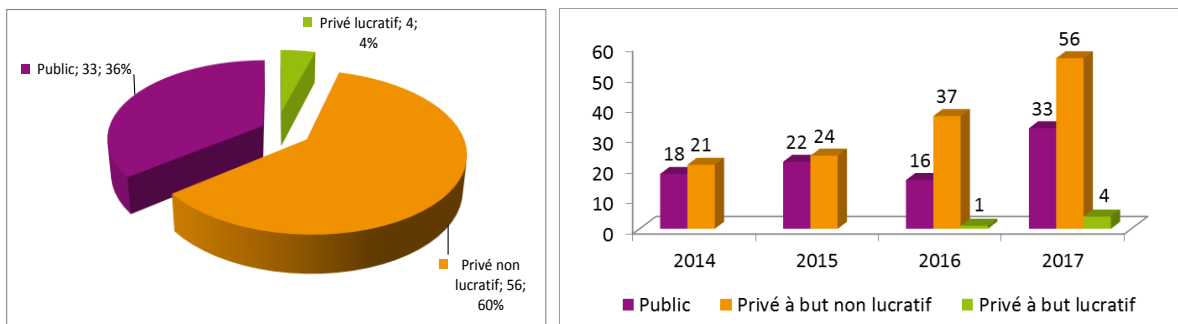
Cette situation s'explique par l'absence de sollicitation de la part des promoteurs et le nouveau cadre réglementaire régissant les accueils de jour depuis le décret du 29 septembre 2011 qui modifie l'article D. 312-8 du code de l'action sociale et des familles et fixe une taille minimale de 10 places.

² Zones géographiques prioritaires : 2A, 2B, 03, 04, 09, 11, 15, 17, 19, 22, 23, 24, 28, 32, 36, 41, 45, 46, 51, 55, 80.

1.3. Répartition par type de promoteur

La répartition des projets diffusés en 2017 selon la nature des promoteurs s'établit à 60 % pour le secteur associatif contre 36 % pour le secteur public. Le secteur lucratif atteint 4 %, avec 4 projets de résidence seniors.

Répartition des projets par nature d'opérateur en 2017 et sur la période 2014-2017



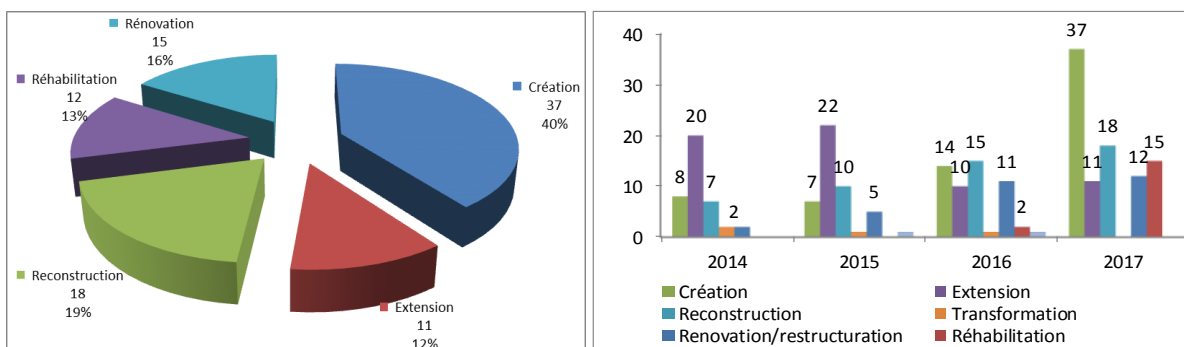
1.4. Répartition par nature des opérations

La nature des opérations informe sur deux éléments :

- le volume de création de nouvelles places médico-sociales autorisées par les pouvoirs publics en matière d'hébergement ou d'accueil médico-social hors habitat regroupé,
- la nature de l'opération architecturale : construction neuve, mise aux normes et/ou amélioration de l'habitat.

52% des projets diffusés ont permis la création de nouvelles places d'hébergement.

Répartition des projets par nature d'opération en 2017 et sur la période 2014-2017



1.5. Suivi mutualisé

Sur les 93 projets diffusés, 35 % soit 33 établissements seront à intégrer dans le suivi mutualisé. Cette procédure permet de s'assurer de la qualité des prestations dans le temps.

Pour mémoire, le seuil d'inclusion des établissements dans le suivi mutualisé est fixé à 10 places souscrites au sein de la structure.

1.6. Investissement réalisé par les institutions de retraite complémentaire Agirc-Arrco en 2017 sur la base des projets diffusés en 2016-2017.

L'investissement désigne les dépenses votées par les Conseils d'administration en 2017 sur les projets diffusés par les comités régionaux hébergement sur la période 2016-2017.

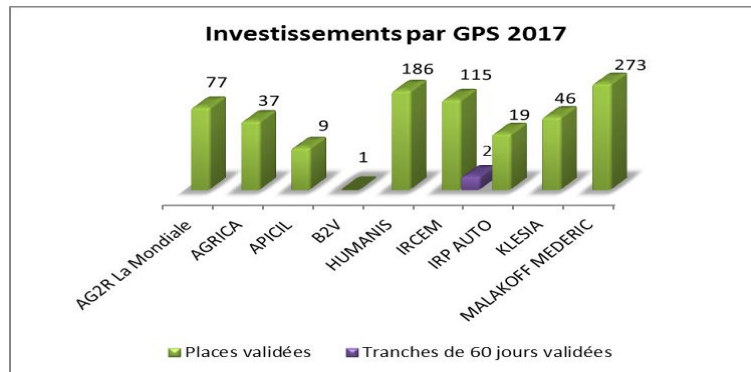
Il ne coïncide donc pas avec le bilan de l'activité des Comités en 2017.

Ce delta temps est lié d'une part au processus décisionnel d'investissement propre à chaque institution de retraite complémentaire, entre la diffusion du projet sur le SIRAS et la décision d'engagement validée par les instances des institutions de retraite complémentaire, et d'autre part à la temporalité de réalisation des travaux. La diffusion peut intervenir très en amont, d'un à deux ans, de l'achèvement des travaux.

Le financement, par les régimes de retraite Agirc-Arrco en 2017, s'est opéré à hauteur de 21 150 869 euros, entièrement sous forme de subventions, pour 765 places en hébergement collectif et 120 jours en accueil de jour autonome.

En règle générale, les institutions de retraite complémentaire souscrivent 1 à 5 places par établissement.

Sur la totalité des réservations, le groupe Malakoff Médéric concentre plus de 35% des réservations, soit 273 nouveaux droits réservataires acquis.



2. BILAN 2014-2017 LOGEMENT SOCIAL ADAPTE

1. Les principes

Pour mémoire, les projets concernent des logements neufs ou des logements en rénovation, dans l'habitat diffus, appelé également banalisé, portés par les bailleurs sociaux uniquement. Par diffus, il est entendu le logement ordinaire pour lequel les conditions d'attribution reposent sur les ressources financières du locataire et non sur un public catégoriel, lié à l'âge par exemple.

Le cahier des charges Agirc-Arrco construit dans le respect de la loi de 2005, comporte cinq aspects :

- la localisation (accès aisé aux commerces, services, transports en commun, etc...),
- l'accessibilité extérieure (pouvoir sortir facilement en vue de ne pas rompre les liens sociaux,
- les parties communes (permettre à la personne de circuler facilement au sein de son immeuble pour y entrer et en sortir sans difficulté et sans danger),
- l'équipement général du logement (déplacements faciles, tant pour les habitants que pour les éventuels intervenants à domicile),
- l'ergonomie des équipements (utilisation simple...).

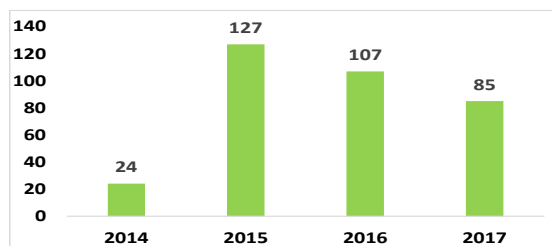
Il contient deux niveaux d'adaptation de l'habitat (adapté et très adapté) qui correspondent à deux montants : 8 000 et 12 000 euros par logement. Le bailleur aura, lors de la mise à disposition des logements, l'obligation d'assurer la traçabilité de leur attribution aux institutions selon une procédure spécifique précisée dans les conventions établies pour une durée de 10 ans.

Le financement est réalisé par les institutions volontaires sur leur dotation d'action sociale conformément à la décision des instances Agirc-Arrco de décembre 2013.

2. Bilan sur la période de 2014 à 2017

Sur la période 2014 / 2017, 343 logements ont été acquis, dont 85, soit 25 %, sur la seule année 2017.

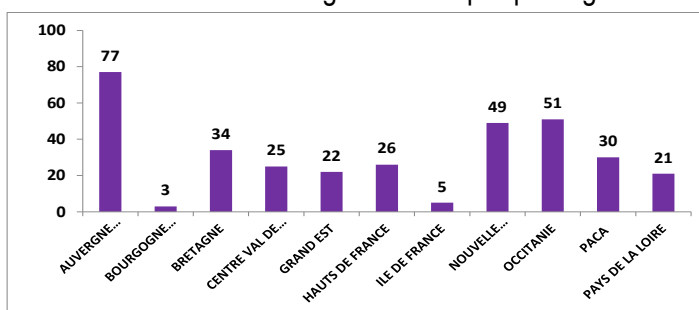
Nombre de logements acquis de 2014 à 2017



La répartition géographique montre une hétérogénéité des investissements sur le territoire national. Elle s'explique principalement par la programmation de la création de logements par les bailleurs sociaux elle-même hétérogène selon les territoires régionaux.

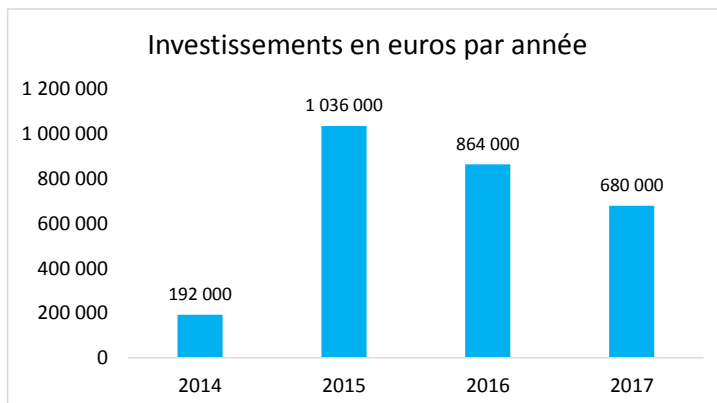
11 régions ont été concernées par les investissements depuis 2014. Seules la Normandie et la Corse n'ont pas fait l'objet de diffusion de projets.

Nombre de logements acquis par région de 2014 à 2017

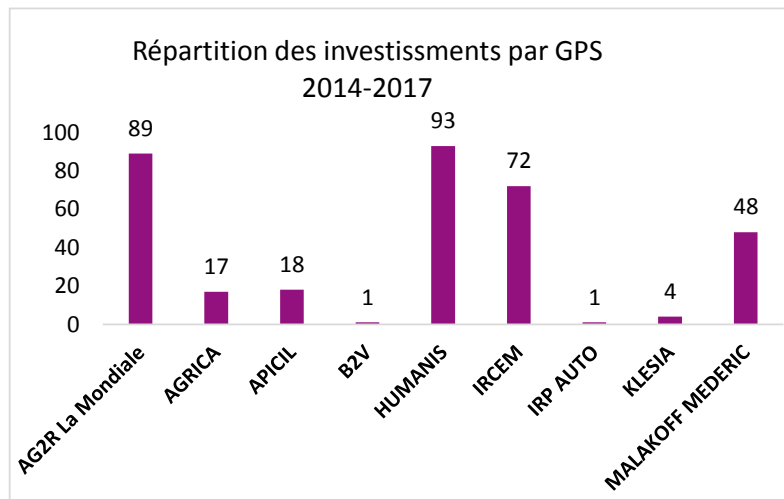


Ces acquisitions représentent 73 partenariats avec 34 bailleurs sociaux différents dans le cadre de programmes de construction essentiellement verticale. Seuls 44 projets concernent des lotissements (maison individuelle). La réhabilitation des logements existants est rendue plus complexe et onéreuse en raison des normes de construction antérieure ou des contraintes de la gestion locative (maîtrise impérative du coût des loyers).

Ces investissements s'élèvent à 2 772 000 euros au global, respectivement répartis comme suit par année :



Si l'attribution des logements est mutualisée, l'investissement financier et la contractualisation demeure pour des raisons techniques par groupe de protection sociale.



CONCLUSION

L'activité des comités régionaux hébergement en 2017 poursuit l'évolution à la hausse amorcée en 2016. L'ouverture de l'investissement aux solutions d'habitat dédiées aux personnes âgées autonomes est venue compenser la baisse des projets EHPAD malgré un niveau d'investissement financier constant.

Cet accroissement des investissements participera à la reconstitution des alternatives à proposer aux ressortissants Agirc-Arrco en recherche de solutions pour accompagner au mieux l'avancée en âge d'un proche.

La finalisation du service ORIZEA d'accompagnement à la recherche de solutions d'hébergement cette même année contribuera à l'utilisation des priorités d'accueil.

Concernant le Logement Social Adapté, l'activité des comités régionaux hébergement poursuit son évolution et semble définir un volume annuel de réservations proche de 100 logements par an.

Contribuant à l'élargissement de l'offre « Habitat » et constituant une véritable alternative à l'hébergement en établissements pour personnes âgées autonomes, ce parc de réservation n'est pas, à ce jour, intégré dans le suivi mutualisé des droits réservataires et reste à l'initiative de chaque groupe de protection sociale.

L'émergence de multiples formes de montages juridiques proposés par les bailleurs sociaux pourrait conduire à faire évoluer les modalités de la procédure d'investissement et le programme du cycle de formation.