



## DOSSIER DE PRESSE

Habitat adapté aux publics seniors :  
Senior+ by Plurial Novilia, l'offre de  
services signée PLURIAL NOVILIA

**24 AVRIL 2019**

◆ PLURIAL NOVILIA dévoile aujourd'hui la gamme « Senior+ by Plurial Novilia », regroupant l'ensemble des produits et services proposés par le bailleur à destination des publics seniors et des personnes à mobilité réduite (PMR).

◆ Celle-ci est l'aboutissement de plusieurs années passées par le bailleur à mener des projets innovants et des expérimentations pour favoriser le maintien des plus âgés dans leur domicile.

**PLURIAL NOVILIA dévoile aujourd'hui les contours de sa nouvelle offre à destination des publics seniors : « Senior+ by Plurial Novilia ».**

**Regroupant une grande partie des produits et services mis à disposition des plus âgés par le bailleur social, ce regroupement sous l'intitulé « Senior+ by Plurial Novilia » vise à offrir plus de visibilité à une offre qui s'est considérablement renforcée ces dernières années et que PLURIAL NOVILIA groupe Action Logement veut résolument innovante, évolutive, et surtout adaptée au quotidien de ses bénéficiaires.**

**Plurial Novilia** 

Groupe ActionLogement



« Si la part des plus de 60 ans parmi les locataires de PLURIAL NOVILIA est aujourd'hui de 25%, elle devrait passer à 37% à l'horizon 2028 »

Alain Nicole,  
Directeur Général de  
PLURIAL NOVILIA



Comme l'explique **Alain Nicole**, Directeur Général de PLURIAL NOVILIA, « le vieillissement de la population française a un impact direct sur le quotidien des bailleurs sociaux. En l'espace d'une décennie, la part des locataires de plus de 60 ans s'est accentuée de manière considérable dans notre parc locatif, allant jusqu'à atteindre plus de 50% dans des secteurs comme le quartier des Châtillons ». Parallèlement, l'INSEE prévoit une hausse continue de ce vieillissement jusqu'à 2035, date à laquelle on estime que 31% de la population française aura plus de 60 ans (dont 13,6% plus de 75 ans).

### Une problématique ancrée dans le quotidien des territoires

« Aujourd'hui, environ 25% des locataires de PLURIAL NOVILIA sont âgés de 60 ans et plus, et parmi eux, près d'un tiers a plus de 75 ans », reprend **Alain Nicole**. « Cette réalité est devenue un enjeu majeur pour les territoires. C'est pourquoi nous menons depuis de nombreuses années une réflexion, à la fois au sein de notre entreprise et avec les collectivités, sur la meilleure manière d'accompagner cette tendance démographique ».

PLURIAL NOVILIA estime en effet qu'à l'horizon 2028, la part des plus de 60 ans dans son parc locatif passera de 25 à 37% - les 50-59 ans d'aujourd'hui étant amenés à rester et à être rejoints par d'autres ménages du fait de la paupérisation observée d'une partie de la population française.

A cela s'ajoute le fait que si les Françaises et les Français vieillissent, ils vieillissent aussi globalement mieux qu'hier, en meilleure santé, et donc avec le souhait de rester le plus longtemps possible chez soi. « Toute la complexité de l'accompagnement

des publics seniors est que l'on se trouve à une période charnière de la vie, où l'on passe plus de temps chez soi puisque l'on est à la retraite, mais avec des moyens physiques potentiellement décroissants », explique **Jérôme Florentin**, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage de PLURIAL NOVILIA. « Derrière ces évolutions démographiques et ces statistiques se trouvent des réalités très diverses et évolutives avec lesquelles nous devons composer ».

Il est en effet possible de classer en trois catégories les locataires de plus de 60 ans :

- **Les retraités actifs**, parfaitement autonomes même s'ils peuvent présenter quelques fragilités. Ne se considérant pas comme âgés, ils n'ont pas toujours conscience du temps qui passe et doivent être accompagnés de manière préventive dans l'adaptation de leur logement, d'autant plus que, les années passant, le logement a tendance à devenir un lieu de refuge, surtout pour les personnes seules ;
- **Les retraités de 75 ans et plus**, souvent dépendants et présentant de grandes fragilités. Le logement doit alors répondre bien sûr à un vrai besoin de confort mais doit aussi apporter des solutions d'accompagnement pour garantir la sécurité du locataire dans son logement ;
- **Les personnes les plus dépendantes**, pour lesquelles des solutions de logements spécifiques doivent retarder au maximum l'entrée dans une structure spécialisée.

### Une profonde réflexion autour de l'adaptation du bâti

Si l'on estime aujourd'hui qu'environ 70 % des plus de 80 ans sont autonomes, cet état ne peut être permanent et il est donc essentiel de pouvoir prévenir la perte d'autonomie, en favorisant le maintien à domicile. Pour cela, PLURIAL NOVILIA a choisi à la fois d'adapter une partie de son parc immobilier et de proposer différents services afin de permettre aux seniors de mieux vivre chez eux - quels que soient leur âge, leur niveau de ressources, leur santé et leur situation familiale.

« PLURIAL NOVILIA s'engage à produire 10 % de logements adaptés à chaque construction neuve et 15 % d'adaptation de salle de bain lors des réhabilitations »

Jean-Claude Walterspieler,  
Président de PLURIAL NOVILIA »

« Afin de faire face à la hausse de la demande, nous avons d'abord choisi d'augmenter notre offre de logements adaptés, que ce soit en construction neuve ou en réhabilitation », poursuit Hugues Lhermitte, Directeur du Patrimoine.

« L'adaptation du parc actuel se fait au cas par cas selon les demandes, à hauteur de 400 adaptations par an, déjà dans notre parc, pour le public senior et les personnes à mobilité réduite (PMR), et de manière proactive » précise **Nicolas Bourgeois**, Responsable développement Social Urbain.

Les équipes de PLURIAL NOVILIA vont en effet régulièrement à la rencontre des locataires âgés de 60 ans et plus, mais aussi des personnes à mobilité réduite (PMR), afin de faire un point sur leur situation, leur santé, et leur proposer d'effectuer des travaux préventifs (notamment dans les salles de bain). Les grands chantiers de réhabilitation menés par le bailleur social dans plusieurs quartiers prioritaires de Champagne-Ardenne sont d'ailleurs l'occasion de proposer ces travaux aux occupants.

Quant aux nouveaux projets, ils sont l'occasion d'expérimenter de nouvelles formes d'habitat adaptés à ces publics, en individuel comme en collectif : béguinages, pavillons locatifs ou logements individuels entièrement adaptés aux seniors, immeubles intergénérationnels, résidences sociales seniors gérées par le CCAS ou des associations, EHPAD...

« Nous travaillons au cas par cas avec nos partenaires et avec les collectivités afin de cerner les besoins et d'y apporter une réponse sur-mesure », explique **Nicolas Bourgeois**, Responsable DSU de PLURIAL NOVILIA. « Cela peut passer autant par une architecture adaptée et par l'intégration de technologies spécifiques en matière de domotique ou de domomédecine que par le déploiement de services à valeur ajoutée ».

### Des services pour améliorer le quotidien et créer du lien social

Fidèle à son engagement de bailleur social, PLURIAL NOVILIA pousse la réflexion en matière d'accompagnement des seniors bien au-delà de la seule adaptation du bâti. « Le maintien à domicile des personnes passe également par le développement de service d'aide à la vie quotidienne, la mise en œuvre de dispositifs de veille, de prévention des risques, de cohésion et de lien social », reprend **Nicolas Bourgeois**. Très actifs au début de leur retraite, les seniors peuvent en effet avoir tendance à s'effacer au fil des années et à s'isoler, compromettant ainsi à terme leurs chances de pouvoir rester autonomes chez eux dans de bonnes conditions.

Pour lutter contre cet isolement, PLURIAL NOVILIA travaille activement avec des associations locales pour imaginer de nouvelles actions, comme :

- La création de lieux de rencontres et d'animations pour seniors ;
- L'organisation d'ateliers sur le « bien vieillir » ou la prévention des chutes ;
- La colocation intergénérationnelle avec Ensemble 2 Générations ;
- L'animation d'un réseau d'échange et d'entraide entre voisins ;
- Les jardins partagés ;
- Le service de portage de courses à domicile en cas d'arrêt d'ascenseur ;
- Des animations sur son parc lors de la Semaine Bleue (théâtre, concert) ;
- La réalisation d'ateliers numériques pour lutter contre la fracture numérique qui touche principalement le public senior.

« Senior+ by Plurial Novilia a vocation à être une porte d'entrée vers une meilleure prise en charge de la question du vieillissement au sein du parcours résidentiel de nos locataires »

Jean-Claude Walterspieler,  
Président de PLURIAL NOVILIA »

« Pour être réellement efficace, l'accompagnement des seniors doit faire l'objet d'une dynamique complète », souligne **Alain Nicole**.

« Pour PLURIAL NOVILIA, il s'agit de créer des passerelles entre toutes nos actions, qu'il s'agisse d'améliorer le bâti, d'intégrer des services innovants et connectés grâce à la domotique, de nouer des partenariats avec des associations ou d'imaginer d'autres manières de vivre en communauté. Même une initiative de moindre mesure, comme le fait de proposer des interventions gratuites pour réaliser des petits travaux chez nos locataires de plus de 75 ans, participe de cette volonté de prendre en compte de manière globale la problématique du vieillissement et du maintien à domicile ».

« Mais pour que les dispositifs mis en place soient réellement efficaces, ils doivent être facilement identifiables afin de permettre l'orientation des personnes concernées le plus tôt possible vers le bon logement, le bon dispositif, le bon partenaire... Senior+ by Plurial Novilia doit être cette porte d'entrée vers une meilleure prise en charge de la question du vieillissement au sein du parcours résidentiel de nos locataires », conclut **Jean-Claude Walterspieler**, Président de PLURIAL NOVILIA.

Quant au suivi de la santé de ses locataires vieillissants, PLURIAL NOVILIA réfléchit également aux dispositifs qu'il est possible d'intégrer directement au sein de leur logement et aux passerelles à créer avec les acteurs du secteur médical. A cet égard, le travail effectué en matière de domotique et de domomédecine au sein des Maisons Connectées du programme KONEKTI® (voir encadré) ouvre des perspectives nouvelles pour l'ensemble des bailleurs sociaux.

### **Senior+ by Plurial Novilia, l'offre de services dédiée aux seniors**

Fort de cette expertise en matière d'accompagnement des publics seniors et PMR, PLURIAL NOVILIA a choisi de regrouper une partie de ses produits et services sous la bannière Senior+ by Plurial Novilia, afin d'en renforcer la visibilité et la lisibilité pour l'ensemble de ses partenaires et des bénéficiaires de ces offres.

L'objectif est à la fois de proposer aux seniors un environnement sécurisé et sécurisant, adapté à l'apparition de certaines incapacités liées à l'âge, mais aussi de lutter contre l'isolement – notamment à travers une offre élargie de service de proximité.

**Repères :**

**Le béguinage :** ensemble de pavillons locatifs groupés ou petit immeuble d'une vingtaine de logements, réunis autour d'un local commun. Ce local permet d'organiser des activités, d'accueillir les familles et les aidants. Les logements sont de Type 1 à 3 (majoritairement des T2 et T3) et localisés en agglomération, en centre-ville ou centre bourg.

**Les immeubles intergénérationnels :** permettant de faire cohabiter plusieurs publics au sein d'une même résidence (étudiants, familles, personnes âgées seules ou en couple), les immeubles intergénérationnels offrent une grande diversité de typologies de logements et de financements afin de pouvoir y accueillir des étudiants, des familles et des personnes âgées seules ou en couple. Ces résidences sont habituellement composées d'environ 30 à 50 logements et d'un espace de convivialité.



**Senior+ by Plurial Novilia en résumé :**

- 10 % de logements adaptés à chaque construction neuve
- 15 % d'adaptation de salle de bain lors des réhabilitations
- 2 500 logements adaptés à ce jour
- 50 Logements connectés
- Un budget annuel dédié aux adaptations : 2 millions d'euros
- Un objectif de 4 500 logements équipés à horizon 2025 dont 700 lors des opérations de réhabilitations

## Logement adapté, services, partenariats : la prise en charge des seniors chez PLURIAL NOVILIA en quelques projets

### SOLINNOV : la domotique au service du quotidien

#### De quoi s'agit-il ?

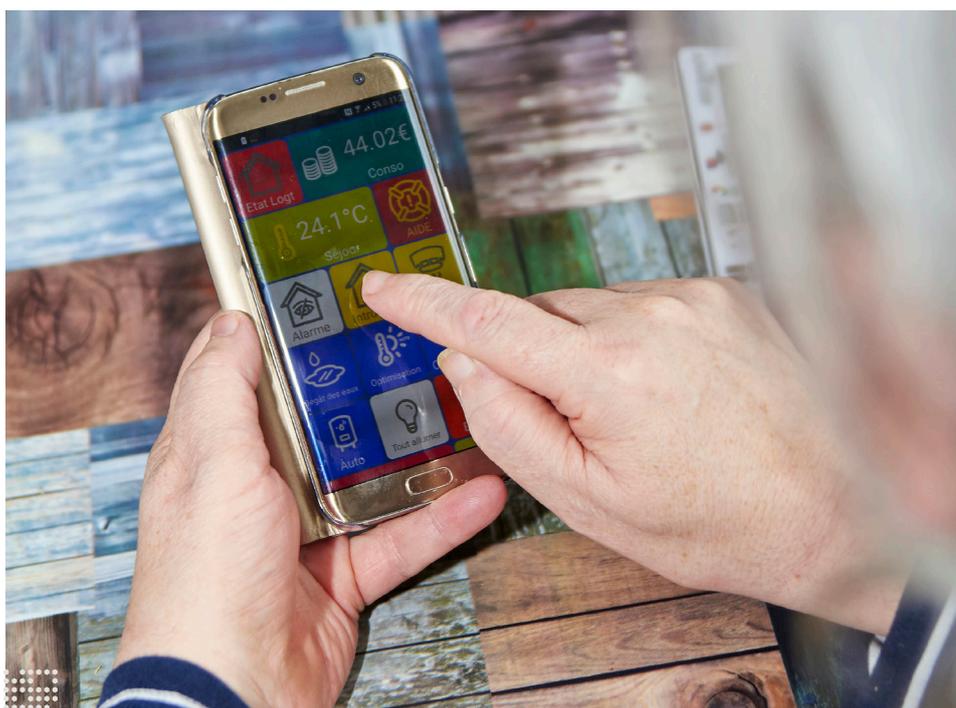
Mise en place d'un partenariat avec la start-up innovante SOLINNOV et mise en place d'une expérimentation inédite de logements seniors connectés sur Reims et Châlons. PLURIAL NOVILIA et SOLINNOV ont imaginé un dispositif dédié à améliorer le quotidien des personnes âgées - une solution d'aide à l'autonomie mixant sécurité, confort et économies d'énergie.

#### Quelle réponse spécifique apportée aux seniors ?

Un certain nombre de dispositifs technologiques, caméras et capteurs, sont mis en place dans les logements. Le système, installé exclusivement dans les parties privatives, se compose d'une partie centrale qui collecte et traite les informations reçues, et de plusieurs équipements et capteurs disséminés à des endroits stratégiques de l'habitation : caméra fixe dans l'entrée ; détecteurs de mouvements ; multi-capteurs de température, d'hygrométrie et de luminosité ; électrovannes sur les circuits d'eau et de chauffage. La plupart des équipements sont gérables à distance, via tablette numérique.

#### Quels bénéfices pour les occupants ?

Personnalisable selon la configuration des logements et les besoins des locataires, le système permet avant tout de rendre les logements à la fois plus sûrs, plus confortables et plus adaptés au quotidien de leurs occupants. Une équipe pluridisciplinaire a été mise en place pour suivre le projet. Elle regroupe des représentants de PLURIAL NOVILIA et de SOLINNOV, ainsi que des professionnels de la santé (médecin, psychologue, ergothérapeute), mais aussi des partenaires comme l'Association « La Sève et le Rameau », des structures d'aide à domicile, Présence Verte, le Conseil Départemental, du CCAS Centre Communal d'Action Social, ou encore l'ARS. Le pilotage se fait de manière étroite avec les occupants et leur entourage - les dispositifs installés étant particulièrement utiles pour communiquer, alerter ou rassurer les aidants familiaux.



© Plurial Novilia

## PRESENCE VERTE : la téléassistance nouvelle génération

### De quoi s'agit-il ?

Signature d'une convention de partenariat afin de mettre à disposition des locataires PLURIAL NOVILIA les services de téléassistance Présence Verte. Ce partenariat permettra de faciliter le maintien à domicile et de développer du lien social au sein du parc immobilier du bailleur social.

### Quelle réponse spécifique apportée aux seniors ?

La « téléassistance aux personnes » de Présence Verte propose une action complète alliant sécurité, proximité, convivialité, secours, information et soutien psychologique. Le dispositif proposé vise non seulement le maintien des personnes à leur domicile, notamment pour celles en perte d'autonomie, mais permet aussi de rétablir un lien social pour rompre l'isolement et d'assurer une présence humaine et de proximité aux personnes isolées et/ou fragiles.

### Quels bénéfices pour les occupants ?

A travers la signature de ce partenariat, PLURIAL NOVILIA permet à ses locataires de bénéficier du dispositif « Présence Verte » pour un coût réduit - un service qui ouvre par ailleurs droit à un crédit d'impôts. Cette démarche favorise le maintien à domicile des personnes âgées, tout en apportant une certaine tranquillité d'esprit à leurs familles, leurs voisins, leurs amis. Il s'agit aussi d'une solution concrète, réaliste, adaptée au mode et au niveau de vie des locataires du parc immobilier de PLURIAL NOVILIA.



© Plurial Novilia

## KONEKTI/ LES MAISONS CONNECTEES : une première en matière de domomédecine

### De quoi s'agit-il ?

Réalisation de deux maisons innovantes à Bezannes, dont une destinée à accueillir un couple de seniors. Ces maisons bénéficieront d'un nombre inédit de techniques et de technologies de pointe à l'échelle de la construction sociale, et serviront, pendant les 6 mois précédant l'arrivée des locataires, de showroom de l'innovation.

### Quelle réponse spécifique apportée aux seniors ?

Bâtie de plain-pied, la maison 2+1 bénéficie des dernières technologies de pointe en matière de domotique liée au maintien à domicile (réflexions sur l'ergonomie du logement, dispositifs de prévention des chutes, chemins lumineux...), mais également d'équipements de télémédecine et de domomédecine (appareils connectés, ...) en lien avec le service gériatrique de la polyclinique voisine de Courlancy.

En plus de l'espace de vie nécessaire au couple, une pièce de vie supplémentaire est disponible. Celle-ci peut avoir plusieurs utilités : accueil temporaire d'une personne de passage (famille, amis...) ; accueil à plus long terme d'un étudiant en médecine affilié à la Polyclinique Courlancy ; installation d'un des retraités en cas de soins ou de traitement spécifique à administrer pendant une période donnée.

### Quels bénéfices pour les occupants ?

Outre la conception spécifique à la circulation éventuelle de personnes en fauteuil roulant (espaces larges, pas d'escaliers, barres d'appuis...) et de domotique de confort et/ou de sécurité (volets électriques, chemins lumineux pour se déplacer la nuit, systèmes d'alarmes avec capteurs de chute...), le bâtiment intègre une cabine de consultation à distance, directement reliée en téléconférence avec le service gériatrique de la Polyclinique Courlancy.

Cette cabine équipée des dernières technologies de pointe permet d'effectuer un certain nombre de prises de constantes quotidiennes à distance (prise de poids, du pouls, électrocardiogramme, contrôle des tympanes ou des mélanomes...). L'objectif est d'éviter de multiplier les déplacements de personnes en situation éventuelle de fragilité, tout en assurant un vrai suivi adapté à la pathologie dont peut souffrir l'un ou l'autre des occupants du logement.



©Franck Kauff

## LA HAUBETTE : des pavillons locatifs seniors dernier cri

### De quoi s'agit-il ?

Réalisation de 11 pavillons locatifs seniors sur la commune de Tinquieux, dans le quartier de la Haubette. Ces constructions bénéficient du savoir-faire développé par PLURIAL NOVILIA en matière de logement dédié aux publics vieillissants et aux personnes à mobilité réduite et s'inscrivent dans le programme de redynamisation du quartier de la Haubette où PLURIAL NOVILIA mène depuis 2010 plusieurs opérations constructions à haute valeur ajoutée.

### Quelle réponse spécifique apportée aux seniors ?

PLURIAL NOVILIA a mis l'accent sur le caractère évolutif de ces pavillons réalisés de plain-pied, avec des équipements spécifiques convenant aussi bien à des personnes en pleine santé qu'à des personnes touchées par un début de perte d'autonomie : douches italiennes, barres de relevage, volets électriques... Chaque pavillon bénéficie d'un garage et d'une terrasse privée, et des jardins communs ont été créés afin de permettre de tisser des liens entre les résidents.

### Quels bénéfices pour les occupants ?

Conçus en partenariat avec l'architecte Humbert Di Legge, ces 11 pavillons en T3 d'environ 80m<sup>2</sup> chacun ont été entièrement pensés autour du mode de vie des seniors, leur permettant de garder pleinement leur autonomie et de profiter du confort d'un espace de vie moderne et dynamique - tout en anticipant d'éventuelles complications et notamment une perte de mobilité.

## LES ARGONAUTES : un projet participatif

### De quoi s'agit-il ?

Mise en place d'un projet participatif dans le cadre d'une des phases de la rénovation de la Tour des Argonautes. Des ateliers participatifs sont organisés par PLURIAL NOVILIA afin de définir le projet architectural qui sera déployé. Ces ateliers réunissent notamment les habitants du quartier et les futurs locataires autour de grandes thématiques comme : qu'est-ce que le bien vieillir ? Que signifie l'autonomie dans le logement...

### Quelle réponse spécifique apportée aux seniors ?

L'objectif de PLURIAL NOVILIA est de créer des logements avec espaces communs et espaces semi-privatifs. L'idée est que les locataires seniors aient chacun leur propre chambre et leur salle de douche, mais qu'ils partagent le séjour et la buanderie (à hauteur de 3 logements pour 1 séjour et 1 buanderie). Ces espaces de vie semi-collectifs d'un nouveau genre devront être régis par des règles de vie commune et par une charte de fonctionnement.

### Quels bénéfices pour les occupants ?

En plus d'être invités à réfléchir à l'organisation des logements et leur aménagement (couleur, mobilier...), les futurs occupants pourront bénéficier d'un logement garantissant leur autonomie tout en rompant l'isolement.





www.plurial-novilia.fr

## À PROPOS

### PLURIAL NOVILIA, une société du groupe Action Logement

Acteur majeur de l'habitat social innovant en Île-de-France et en Grand Est, PLURIAL NOVILIA imagine au quotidien des solutions originales et efficaces afin de répondre aux besoins des collectivités locales et de leurs habitants.

### Des équipes d'experts mobilisées

PLURIAL NOVILIA compte plus de 400 salariés, 13 agences de proximité et un parc immobilier de plus de 35 000 logements répartis en Île-de-France et en Champagne-Ardenne. La complémentarité de nos métiers, adossée à notre réseau élargi de partenaires professionnels, nous permet d'apporter des réponses à la fois rapides et pertinentes à l'ensemble des problématiques « logement » rencontrées dans les territoires : aménagement, construction, réhabilitation, gestion locative, accession à la propriété, animation, création de lien social...

### Le réseau Action Logement en mouvement

En tant que 1<sup>ère</sup> ESH de Champagne-Ardenne et 4<sup>ème</sup> société sous gouvernance Action Logement, PLURIAL NOVILIA inscrit son action dans la dynamique collective forte initiée en 2015. Membre du Pôle Action Logement Immobilier, nous participons activement au déploiement local des politiques du groupe, dont la mission première est de faciliter le logement des salariés pour favoriser l'emploi et donc contribuer à la performance des entreprises et aux dynamiques économiques locales.

### Un acteur au plus proche des territoires

Sous l'égide d'Action Logement, PLURIAL NOVILIA participe massivement et durablement à la rénovation des quartiers de la politique de la Ville, à l'amélioration du parc privé, et contribue à la promotion de la mixité sociale. Avec 670 logements construits et livrés ainsi que 614 réhabilités en 2016, nous sommes pleinement engagés dans le plan de relance 2016/2019 pour l'accélération de la production neuve et de la transition énergétique du parc HLM. Une démarche placée sous le signe de la proximité, de l'efficacité et de l'innovation.

### Action Logement Groupe

Depuis plus de 60 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 18 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales. Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 500 filiales immobilières dont 65 ESH et un patrimoine d'un million de logements sociaux et intermédiaires. Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté. Plus d'informations sur : [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr) - @ActionLogement

### Action Logement Immobilier

« Action Logement Immobilier assure l'organisation des participations d'Action Logement dans les entreprises sociales pour l'habitat et les autres sociétés immobilières du groupe. Action Logement Immobilier veille à la mise en œuvre de la politique immobilière, définie par Action Logement Groupe, tout en respectant l'autonomie de gestion de ses filiales. »

**CONTACTS PRESSE :**  
**Agence BPR France**

#### Pierre Bethuel

[pierre@bprfrance.com](mailto:pierre@bprfrance.com)  
01 83 62 88 15

#### Maxime Forgues

[maxime@bprfrance.com](mailto:maxime@bprfrance.com)  
01 83 62 88 10

Plurial Novilia   
Groupe ActionLogement

2 place Paul Jamot - CS 80017 - 51723 REIMS Cédex

**Tél : 03 26 04 98 11**

SA D'H.L.M. au capital social de 16 380 464 €  
RCS : B 335 480 679 • SIRET : 335 480 679 00109 • APE : 6820 A • TVA : FR 22 335 480 67

[www.plurial-novilia.fr](http://www.plurial-novilia.fr) / [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)