

**Projet de Résidence Services HEURUS
à LOCTUDY (29)**

Résidences Services pour Séniors

UN NOUVEAU MODELE DE RESIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES ET SENIORS

HEURUS gère des résidences services destinées aux aînés, seuls ou en couple, et propose une vision nouvelle de l'habitat en résidences services.

Substitut du maintien à domicile, HEURUS offre des logements adaptés à la perte d'autonomie et insiste sur l'accompagnement individualisé, dans un mode de facturation packagé et sans surprise.



Sommaire

Chapitre 1 – *La structure HEURUS*

Chapitre 2 – *Le modèle HEURUS*

Chapitre 3 – *Le projet à Loctudy*

Chapitre 1 : La structure HEURUS

- Les Mandataires sociaux
- Le Conseil d'Administration



Karine Bachelier

Présidente

Gestion et exploitation
Actionnaire **REALITES**

**Diplômée de l'ESC Montpellier
Spécialisation Direction Gestion
Hospitalier (Prix d'Excellence) :**

Experte du Médico-Social, Karine Bachelier a exercé dans différentes structures : CHU de Montpellier, ARS, URCAM, EPHAD, CCAS



Michel Allanic

Vice Président

Développement et Montage
Actionnaire **REALITES**

**31 ans dans le développement et la
gestion de projets Résidentiels et de
résidences gérées :**

Fort de cette expérience, notamment au sein du Groupe REALITES, Michel ALLANIC travaille au développement au sein des territoires. C'est dans la continuité qu'il engage une réflexion sur la conception d'un nouveau modèle d'habitat et services pour personnes âgées et séniors



Olivier Rohart

Directeur Général

Exploitation

**Double expérience en Exploitation
de Résidences Services Séniors
et en promotion Immobilière**

Après avoir été Directeur des Opérations France d'un des leaders du secteur, Olivier Rohart apporte son expertise dans le pilotage de résidences gérées et dans la connaissance des spécificités du logement et des services dédiés à nos aînés.

De leur rencontre naitra le modèle HEURUS

Des sachants du monde de l'ingénierie financière et immobilière :



Yoann CHOIN JOUBERT

Président Directeur Général et fondateur de REALITES S.A depuis décembre 2003, il a placé l'**intelligence des territoires** au cœur de son activité et de l'action de son groupe. Cette compréhension des enjeux territoriaux lui permet de mettre en œuvre deux métiers principaux : la **maitrise d'ouvrage et la maitrise d'usage**



Christophe de BREBISSON

Directeur-Général de DOGE INVEST SAS, en charge de la mise en œuvre de la stratégie financière de REALITES S.A et des relations avec les tiers financiers et investisseurs institutionnels

Des sachants du social et du médico-social :



Daniel PARENT

Directeur Général retraité du COS (Centre d'Orientation Sociale), Fondation nationale du social et du médico-social (EHPAD, SSR, USLD, MAS, CHRS...), gérant 45 établissements et services, plus de 3600 lits et places et 2500 collaborateurs. Son analyse, en tant qu'expert, est un gage de la pertinence du modèle HEURUS. Daniel PARENT est membre de Conseil d'Administration de HEURUS depuis sa création.



Michel PAGER

Président du Conseil d'Administration d'un EHPAD associatif et administrateur au sein de l'HAD (réseau Hospitalisation à Domicile) à Nantes, ancien Directeur au sein du groupe Caisse d'Epargne, Il a été administrateur puis Présidents au sein d'une association regroupant 8 EHPAD de la région nantaise et est membre du conseil d'administration de HEURUS depuis sa création.

Chapitre 2 : Le modèle HEURUS

- 1 - Heurus, c'est quoi ?
- 2 – Public type
- 3 – Accompagnement aux gestes de la vie quotidienne – Création d'emploi
- 4 – Courts séjours
- 5 – Comité d'éthique
- 6 - Retombées sociales pour la ville
- 7 – Perspectives communes
- 8 – Retombées économiques et fiscales pour la collectivité
- 9 - Typologie et constitution d'une résidence

1 - HEURUS, C'EST QUOI ?

- L'objet social de HEURUS est l'**Hébergement Social pour Personnes Âgées**.

Les résidences HEURUS :

- Sont soumises à la convention collective de l'**Hospitalisation privée**.
- Proposent un **service S.A.AD (Service d'Aide A Domicile) intégré** permettant aux personnes accompagnées de bénéficier de L'**Allocation Perte D'autonomie** ou de L'**Allocation Adultes Handicapé**.
- Bénéficient du Label **Viseha**

Heurus est née d'un constat : aujourd'hui les aînés en perte d'autonomie, fragilisés et ayant besoin d'être accompagnés dans les gestes de la vie quotidienne, ne trouvent pas leur place dans un secteur qui est saturé. De plus, les Ehpad (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) accueillent des personnes ayant un réel besoin d'accompagnement **et de soins médicaux** tandis que les résidences services séniors accueillent des personnes très autonomes venant chercher principalement des services d'hôtellerie.

La raison d'être de HEURUS est donc de proposer des résidences services destinées aux ainé(e)s, **seul(e)s ou en couple, autonomes, fragilisés ou en perte d'autonomie** et pour lesquels le maintien à domicile n'est plus adapté car en recherche, au-delà des simples services d'hôtellerie, des services d'accompagnement aux gestes de la vie quotidienne : aide au lever, aide à la toilette, aide aux repas, aide aux déplacements, aide au coucher...et un véritable lien social.

*Aussi, désormais **de plus en plus de couples vieillissent ensemble** et bien sûr ne souhaitent pas se séparer quand l'un des membres se fragilise. Les Ehpad traditionnels ne proposent pourtant que très peu de chambres doubles. Par notre proposition de logements adaptés, ces couples « aidant/aidé » trouvent chez HEURUS, pour l'un l'aide aux gestes de la vie quotidienne, pour l'autre le répit de l'aidant en gardant une vie sociale et en participant aux animations.*

2 - PUBLIC TYPE :

Personnes seules et couples : HEURUS peut accompagner tout aussi bien des séniors seuls dont le GIR (Groupe Iso Ressource) est évalué de 6 à 3 selon la grille AGGIR et de 2 (Définition GIR selon l'annexe du décret 2008-821 du 21 août 2008) si la personne est accompagnée dans la résidence par le deuxième membre du ménage.

HEURUS se définit donc comme une alternative au maintien à domicile et aux Ephad sur les territoires en déficit.

Handicap : Les résidences HEURUS peuvent également accueillir les couples parent/enfant handicapés vieillissants ou les personnes adultes handicapées vieillissantes seules qui ne peuvent ou ne souhaitent pas rester à leur domicile originel.

HEURUS à ce titre se définit donc également comme une résidence **INCLUSIVE**

Pour toutes ces personnes fragilisées, HEURUS propose un **accompagnement personnalisé**, dans un **mode de facturation packagé et sans surprise par la mutualisation du coût des services communs** permettant à HEURUS de proposer à ses résidents des mensualités équivalentes aux Ephad habilités à l'Aide Sociale.



*Résidence AVEL à Brest – plateau des Capucins
Livraison 04/2021*

3 - ACCOMPAGNEMENT AUX GESTES DE LA VIE QUOTIDIENNE - CREATION D'EMPLOIS

Afin d'apporter la plus grande quiétude aux résidents, à leurs familles, et les rassurer quant à la qualité de l'accompagnement, les résidences HEURUS prévoit la création de 25 emplois direct en équivalence ETP (salariés HEURUS) :

- **Direction établissement** (diplomé-e CAFDES),
- **Infirmière Coordinatrice** : assure la coordination médicale entre médecins, intervenants médicaux et paramédicaux, résidents et familles des résidents,
- **Aides-soignantes** : assurent l'aide aux gestes de la vie quotidienne des résidents en perte d'autonomie sous la direction de l'Infirmière Coordinatrice,
- **Auxiliaires de Vie** : assurent l'aide aux gestes de la vie quotidienne des résidents en perte d'autonomie sous la direction de l'Infirmière Coordinatrice,
- **Assistante Administrative et comptable**,
- **Animatrices – Animateurs** : assurent les animations 365 jours/an
- **Conciergerie-Accueil** : assurent l'accueil, la surveillance et la sécurité, 24h24, 365 jours/an
- **Personnel d'entretien** : assure les menus travaux au domicile des résidents
- **Cuisinier et commis de cuisine** : assure les repas au restaurant, en liaison chaude, midi et soir



Résidence Odyssee à Cherbourg (50)
Livraison 04/2022

4 - COURTS SEJOURS :

HEURUS, propose également des séjours courts ou moyen terme :

- En collaborant avec les établissements médico-sociaux locaux (cliniques et hôpitaux) dans le cadre de leur recherche de solutions d'hébergement et d'accompagnement pour leurs patients en sortie d'hospitalisation,
- En collaborant avec les aidants lorsque ceux-ci veulent eux-mêmes prendre quelques jours de vacances,
- Plus simplement dans le cadre d'essais de potentiels résidents.

5 - COMITE D'ETHIQUE :



Afin d'apporter le meilleur accompagnement et la plus grande bienveillance à ses résidents, les dirigeants-fondateurs historiques de HEURUS ont fait le choix, bien qu'ils n'en eussent aucune obligation, de créer au sein de leur structure, comme pour les établissements médicaux-sociaux, un **Comité d'Ethique**.

Celui-ci est **présidé par le Professeur Gilles BERRUT**, éminent Gériatre, fondateur du Gérontopôle des Pays de la Loire, Chef du service de gériatrie du CHU de NANTES, qui soutient le modèle de résidence services HEURUS et préside notre Conseil d'Ethique rassemblant des «sachants » apportant un regard médical sur les pratiques et l'organisation, qui peut être sollicité sur des problèmes d'éthique posés par le fonctionnement d'une résidence, être force de proposition dans le cadre d'innovation et dans la prise en charge

6 - RETOMBÉES SOCIALES POUR LA VILLE

- Les collaboratrices et collaborateurs des résidences HEURUS sont recruté(e)s en local.
- Il est fait appel à l'aide de la collectivité (mairie – service économique – CCAS...) afin que celle-ci communique à HEURUS les coordonnées de personnes de la commune en recherche d'emploi.
- HEURUS participe donc à la mission sociale de « retour à l'emploi » pour les gens qui en sont dépourvus.
- De plus HEURUS accueille régulièrement de jeunes stagiaires dans ses résidences, notamment des étudiants dans le domaine des services à la personne.

7 - PERSPECTIVES A LONG TERME SUR DES PROJETS COMMUNS AVEC LES VILLES ET ECOLES

En notre qualité de gestionnaire-exploitant de résidences services, nous pouvons parler de projets communs d'un point de vue de futur acteur économique et social de la ville sur les prochaines décennies. Ainsi, nous pouvons envisager, ce que nous faisons déjà sur nos autres résidences :

- La mise en place de ponts intergénérationnels entre nos résidents et les enfants des écoles locales (organisation d'un carnaval, d'un Noël communs...),
- L'ouverture de notre restaurant aux personnes âgées isolées à leur domicile et souhaitant venir prendre leurs repas occasionnellement dans notre résidence,
- La participation de ces mêmes personnes à nos animations moyennant une participation minime lorsque cette animation à un coût défini.
- D'autres idées pourront être échangées en temps opportun entre la future direction locale de la résidence HEURUS et la municipalité (CCAS...)

8 - RETOMBÉES ECONOMIQUES ET FISCALES POUR LA COMMUNAUTE

- Taxe Aménagement sur permis de construire
- Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC)
- Taxe Foncière annuelle
- Création d'emplois directs
- Création ou maintien d'emplois indirects (entreprises de construction, restauration et hôtellerie locale durant les travaux et maintien ou amplification pour le commerce local sur le long terme).

9 - TYPOLOGIE ET CONSTITUTION D'UNE RESIDENCE

Afin, justement, d'avoir la capacité d'accueillir tant des personnes seules que des couples, HEURUS propose une offre de logements de typologie diversifiée :

- 10 % de T1, de 31 m² moyens, destinés aux personnes seules ou aux courts séjours
- 60 % de T2, de surfaces diverses, destinés aux personnes seules ou aux couples
- 30 % de T3, destinés exclusivement aux couples

Chaque résidence dispose également **d'Espaces de Services Communs très conséquents** (Grand-Salon, Restaurant, Salon des Familles, bibliothèque...) destinés aux résidents et à la vie sociale, ainsi que des **espaces nécessaires aux personnels d'accompagnement** (Salle de transmission et de coordination, bureau partagé avec intervenants médicaux et paramédicaux extérieurs, bureaux divers, atelier pour personnel d'entretien, salle à manger du personnel, bagagerie...)

De plus, la terrasse minérale et le jardin végétalisé positionnés au droit des Grands-Salons et Restaurant permettent aux résidents HEURUS de profiter d'**espaces extérieurs aménagés reposants et sécurisés**. **Tout est donc réfléchi pour le plus grand confort de vie des résidents, que ceux-ci viennent en résidence HEURUS en court ou long séjour, que ceux-ci viennent simplement pour rompre l'isolement ou parce qu'ils sont fragilisés.**

Bien entendu, chaque résident conserve sa totale liberté d'aller et de venir, de recevoir famille et amis, d'avoir un animal de compagnie, d'utiliser ou non les services de restauration qui sont proposés, au bon vouloir du résident, soit au jour le jour, en demi-pension ou en pension complète.















Scrabble à la bibliothèque, résidence Steredenn - Nantes

Chapitre 3 : Le projet à Loctudy

La résidence HEURUS de Loctudy sera édifiée en R+2 + combles habités et sera composée de :

- 10 appartements T1 de 31 à 33 m² habitables
- 57 appartements T2 de 42 à 46 m² habitables
- 41 appartements T3 de 52 à 58 m² habitables

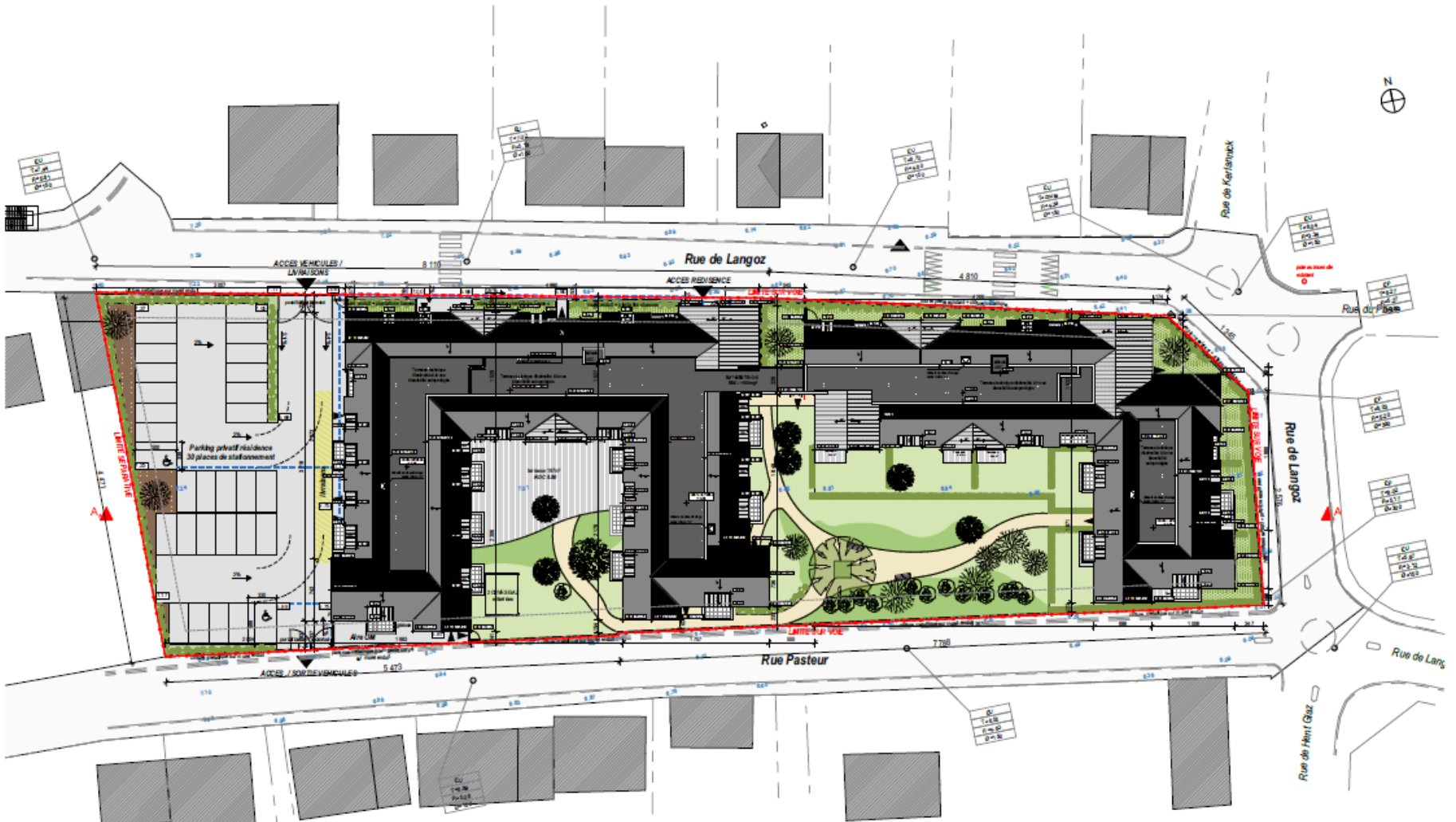
Tous les logements sont réalisés en normes PMR et tous les logements auront des balcons.

stationnements : 48 places **+ 1 minibus collectif pour :**

- les déplacements communs (exemple : animations)
- Les déplacements privés individuels, visite médecin, sorties au marché...

Environnement :

- Démolition en déconstruction éco-responsable avec retraitement des déchets
- 30 % d'espaces verts et d'espace non bâti
- mode de chauffage en gaz liquide biosourcé (politique bas-carbone)





A&P
©0 : Illustration non contractuelle - 2020





ART 00: illustration non contractuelle - 2020









