

FONCIÈRE
MÉDICO-
SOCIALE

L'INNOV- ATION EN ACTION

Énéal 

Groupe ActionLogement



S'engager dans le même sens



Face au vieillissement de la population, la société doit répondre à des questions majeures. Quelles sont les solutions d'hébergement financièrement accessibles aux seniors en perte d'autonomie ou aux aînés dépendants ? Comment garantir le bien-être des résidents et des professionnels qui les accompagnent ?

Foncière médico-sociale du groupe Action Logement, Énéal apporte des réponses concrètes à une urgence sectorielle et sociale, en s'inscrivant dans une voie nouvelle grâce à l'expertise de ses équipes. Spécialiste d'opérations destinées à ce public, Énéal est à la fois « bâtisseur » et « explorateur » de solutions innovantes, pleinement acteur de la Silver Economie. Afin de servir les dynamiques des territoires, sa mission se déploie en priorisant ceux où les besoins sont importants. À cet effet, Énéal bénéficie d'un levier de 350 millions d'euros de fonds propres par le Plan d'Investissement Volontaire (PIV) pour mener des opérations ambitieuses.

L'innovation se veut globale. Notre collaboration avec les gestionnaires repose ainsi sur un modèle partenarial original que le contexte actuel souligne. La crise sanitaire a fait naître des besoins nouveaux qui imposent la recherche de solutions inédites. Ensemble, relevons tous ces défis.

Mario Bastone
Directeur général

3x plus
de personnes âgées de plus de 85 ans qu'aujourd'hui à horizon 2050.

1 200 EHPAD
détenus par des collectivités ou des associations possèdent un bâti en situation critique

3/4
des 7 500 EHPAD sont publics ou privés non lucratifs

Som-maire

4 Énéal, partenaire-clé en faveur de l'innovation

6 Réinventer la relation propriétaire gestionnaire

10 Coopérer au niveau national

13 Innovation sociale : ouverture et mutualisme

SÉNIORISATION DE LA SOCIÉTÉ UNE EXIGENCE D'INNOVATION

Énéal a l'ambition de "Réinventer l'habitat des aînés" tant pour répondre aux besoins des seniors en perte d'autonomie qu'aux attentes des acteurs du secteur médico-social public et privé non lucratif.



INVENTER DE NOUVEAUX MODÈLES D'HABITAT

L'objectif est de garantir des conditions d'accueil, de vie et de soins de qualité tout en améliorant l'environnement des équipes professionnelles qui y travaillent. Énéal recherche des solutions innovantes aux côtés des gestionnaires en développant une nouvelle relation partenariale.

- > **Partout en France, y compris sur les territoires détendus et ruraux**
- > **Urgence d'agir** : la priorité est donnée aux établissements en difficulté
- > **Maintien des niveaux** de loyers maîtrisés et des redevances abordables

Domaines d'expertise

RÉSIDENCES AUTONOMIE / EHPAD Réhabilitation/Restructuration-démolition/ Reconstruction ou Neuf

- > Acquisition des murs ou du terrain
- > Financement et portage des opérations
- > Conduite d'opérations

HABITAT DE DEMAIN

Capacités d'exploration pour ouvrir une nouvelle voie, avec une nouvelle offre d'hébergement

ŒUVRER SUR DES PROJETS À FORT IMPACT D'UTILITÉ SOCIALE

PERMETTRE

l'accès à un habitat de qualité au plus grand nombre de seniors et personnes âgées vulnérables, dans un esprit de solidarité financière et humaine.

FAVORISER

la prévention en matière d'autonomie et de santé dans un cadre sécurisé, tout en contribuant à lutter contre les exclusions et les inégalités.

ACCOMPAGNER

les gestionnaires partenaires pour œuvrer ensemble au succès de projets d'intérêt général, tant sur le plan collectif qu'individuel.

PLACER
LES USAGERS
AU CŒUR DU
PROCESSUS

Nos projets d'innovation sont tous centrés utilisateurs avant d'être développés. L'objectif est d'explorer, intégrer et tester pour mettre en place des solutions utiles, fonctionnelles et simples d'utilisation.

1 IDENTIFIER
des besoins

3 VALIDER
la pertinence

2 IMPLIQUER
les utilisateurs

SE POSITIONNER EN PARTENAIRE-CLÉ

COLLABORER

avec divers acteurs à la recherche d'un terrain d'expérimentation.

COOPÉRER

avec un ensemble de partenaires politiques, institutionnels et financiers qui interagissent pour accompagner l'essor de tous types d'innovations.

PARTAGER

la prise de risques grâce à la convergence des objectifs et tirer le meilleur parti d'un point de vue opérationnel et financier.



RÉ- INVENTER LA RELATION

ENTRE
PROPRIÉTAIRE
ET GESTIONNAIRE

Énéal propose une nouvelle forme de partenariat aux acteurs du secteur. Engagée aux côtés des gestionnaires, son objectif est d'impulser et de coordonner une dynamique volontariste d'amélioration des standards d'accueil des aînés dans les établissements.



PARTENARIAT D'OBJECTIFS PARTAGÉS (POP)

Une démarche
innovante

Énéal met en place un nouveau modèle partenarial grâce au contrat Partenarial d'Objectifs Partagés (POP).

Cette nouvelle relation à bâtir avec les gestionnaires est inscrite dans une charte de valeurs (cf. p. 8/9). Les gestionnaires engagés sur un haut niveau de qualité d'accueil et d'accompagnement social des résidents bénéficient de l'expertise d'Énéal qui s'engage à :

Apporter son expertise
en matière d'habitat

Aider à développer
un accueil adapté et modernisé

Sécuriser les moyens économiques
des gestionnaires

Pour proposer son offre de services, Énéal, déjà propriétaire d'Ehpad et de résidences autonomie, s'appuie sur les compétences de ses équipes spécialistes reconnues issues de Logévie.

UNE OFFRE DE SERVICES ESSENTIELLE D'INGÉNIERIE AUTOUR DU BÂTIMENT

RÉHABILITATION / RÉNOVATION / NEUF

- Analyse interne via des entretiens qualitatifs pour s'immerger dans le projet d'établissement, les enjeux, les besoins (R&D, labellisation), à partir des usages : seniors, aidants et professionnels. Enrichie par les connaissances acquises durant les travaux de recherche et d'étude menés tout au long de l'année (*Penser l'EHPAD d'après-demain p 12/13*).
- Analyse de l'environnement de l'établissement à visée d'ouverture sur l'écosystème local (cf. p. 14/15).
- Proposition de solutions pertinentes et innovantes sur l'ensemble du projet (ex. *fluidifier la phase de travaux en milieu occupé*).

MAINTENANCE

Proposition d'un accompagnement complet sur le pilotage des actions de maintenance du bâti. Libéré de ces préoccupations, le gestionnaire peut œuvrer pleinement à sa mission, au plus près des aînés et de leurs familles.

L'OFFRE OPTIONNELLE EN RÉPONSE À DES BESOINS SPECIFIQUES

Énéal s'entoure de partenaires pour faciliter le quotidien des gestionnaires via cette offre en construction : prévention santé, transformation numérique, RSE dont la transition écologique, accès à des contenus culturels et de divertissement.

Énéal et le gestionnaire s'engagent au travers d'une Charte de valeurs partagées d'égale importance. Celle-ci guide leur action vers une mission commune, au service du bien-être des personnes âgées, de leur famille et des équipes professionnelles.

5

VALEURS ESSENTIELLES AU CŒUR DU PARTENARIAT

1 L'UTILITÉ SOCIALE

Grâce à une politique volontariste de tarifs raisonnés, proposer une offre d'hébergements sociaux de qualité permettant un accès au plus grand nombre de seniors

2 LE RESPECT

L'intégrité et la loyauté, socle d'une confiance réciproque avec la volonté de tendre vers l'exemplarité en matière de responsabilité sociale, sociétale et comportementale

3 L'OUVERTURE

Un même objectif pour viser l'ouverture « à et vers l'extérieur » afin de faciliter l'intégration des résidents à leur environnement de proximité et de favoriser les échanges (cf. p. 14/15)

5 LA COOPÉRATION

Engagement de co-construire un nouveau modèle d'hébergement dans un esprit collaboratif : partage de bonnes pratiques dans une perspective d'amélioration continue

4 L'INNOVATION

Proposer des solutions innovantes d'habitat pour répondre aux besoins des seniors d'aujourd'hui et de demain

FAVORISER L'INNOVATION À TOUS LES NIVEAUX, depuis la conception et l'aménagement des espaces jusqu'à l'organisation du travail

PRIVILÉGIER L'EXPÉRIMENTATION DE TECHNOLOGIES STIMULANTES. Cette démarche, centrée sur les usagers, donne lieu à une évaluation systématique avant tout déploiement (cf. ci-dessous)

DONNER UNE IMPULSION vers l'émergence d'un nouveau modèle d'habitat pour les seniors

LA TECHNOLOGIE
UN OUTIL AU SERVICE DE L'HUMAIN

DEPUIS
2016
...

Des programmes d'expérimentation sur les technologies nouvelles ont été lancés avec l'implication des résidents parmi lesquels :

ROBOT KOMPAI Étude d'acceptabilité et d'adaptabilité d'un robot d'assistance

DOM'ASSIST Dispositif expérimental d'assistance numérique

OECKO Plateforme de communication simple d'utilisation et interactive

NEW'EE Technologie intelligente de diffusion sonore intégrée

SUNDAY Partage de photos facilité

SENIORADOM Système intelligent de téléassistance sans caméra et pendentif

Panel
de 20 à 50
seniors
impliqués
en Résidence
Autonomie

Autres
expérimentations :

LUMÉEN

Solution de réalité virtuelle

Séances de thérapies non médicamenteuses ludiques et motivantes proposées par les soignants du grand âge

ENTOURÉO

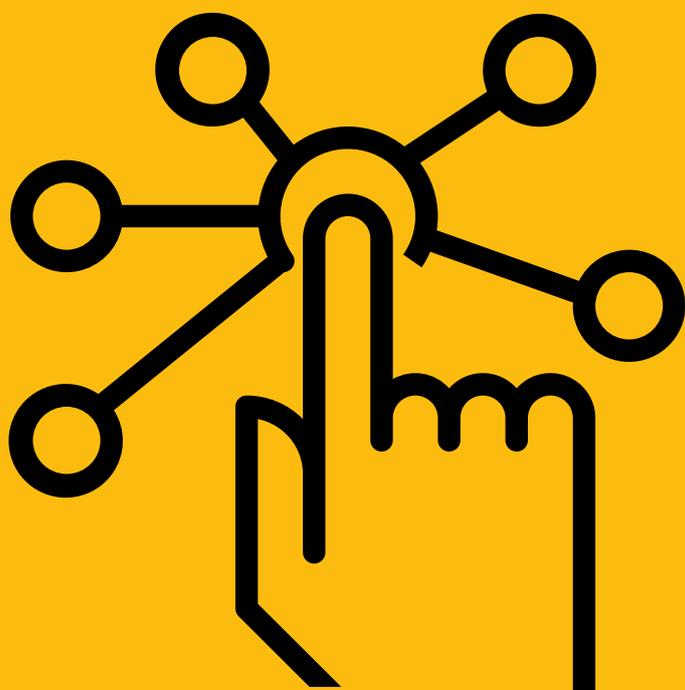
Sauvegarde de la mémoire des aînés

À PARTIR DE
2021
...

COOPÉRER AU NIVEAU NATIONAL

L'INNOVATION PARTENARIALE

Dans le cadre de ses missions, Énéal collabore étroitement avec un ensemble de partenaires dont la CNSA, les ARS et les conseils départementaux. La coopération avec des entités de la Silver Économie permet l'intégration de nouvelles réflexions aux programmes.



DES CONVENTIONS DE PARTENARIAT

S'ALLIER OPÉRATIONNELLEMENT

Énéal s'entoure de partenaires tels que la Banque des Territoires, les CARSTAT, l'UNCCAS et des mutuelles.

S'OUVRIRE AU MONDE DES START-UP

Énéal a signé des conventions avec de jeunes entreprises innovantes nouvellement créées. À l'instar d'Alogia, spécialisée en conseil en innovations technologiques et ergonomie de logement au service des seniors et des aidants. Cette première start-up française dans ce domaine est devenue un Groupe de référence aujourd'hui.

L'ADHÉSION À DES RÉSEAUX NATIONAUX ET RÉGIONAUX

ACTEUR DE LA FILIÈRE SILVER ÉCONOMIE

- Membre du Conseil National de la Silver Économie
- Adhérent au Synapse, Syndicat national pour la Silver économie
- Membre du Comité Scientifique de Pilotage des États Généraux de la Séniorsation de la Société.
- Membre du CRÉAHd, pôle aquitain du BTP qui stimule la recherche et l'innovation des entreprises de la filière construction et aménagement durables.

ADHÉRENT DE SILVER VALLEY

Ce réseau compte plus de 300 acteurs de la filière Silver Économie. Il favorise le développement de nouvelles solutions au profit des seniors via des partenariats commerciaux et industriels. Énéal est membre du Jury de la Bourse Charles Foix organisée par Silver Valley.

UNE DYNAMIQUE D'OPEN INNOVATION

Quel est le modèle durable d'habitat qui répondrait aux besoins des seniors et résidents âgés en perte d'autonomie, des personnels et des territoires ? Énéal développe une dynamique d'étude et de travail collaboratif avec les différents acteurs du médico-social.

« PENSER L'EHPAD D'APRÈS-DEMAIN »

Cette démarche novatrice de décloisonnement a rassemblé un collège d'experts inédit.

Une démarche prospective

dont bénéficieront les résidences autonomie

Présentée aux ministères des Solidarités et de la Santé ainsi qu'à celui du Logement, cette réflexion constitue le socle de la structuration de l'offre d'Énéal.

UNE NOUVELLE DONNE : la crise sanitaire

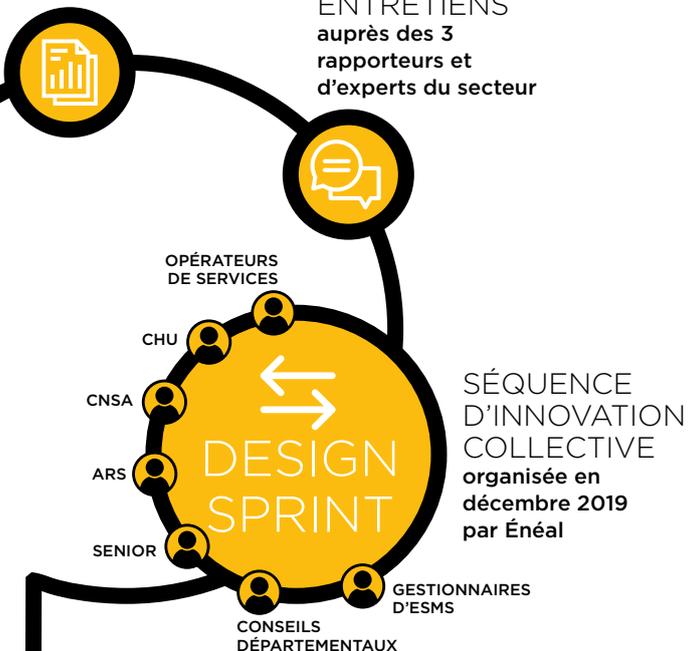
Depuis mars 2020, la crise sanitaire a souligné l'urgence d'agir pour améliorer la prise en charge de nos aînés. Énéal travaille à la recherche de solutions pour maintenir le lien social :

- ➔ **Sécurisation des espaces** pour protéger facilement les résidents en cas de pandémie
- ➔ **Création de lieux de rencontre** pour rendre visite aux aînés en toute sûreté

Énéal a participé à la Mission de Jérôme Guedj « Lutter contre l'isolement des personnes âgées et fragiles isolées en période de confinement ».

ÉTUDE DE 3 RAPPORTS STRUCTURANTS du projet de loi Grand âge et autonomie

PRÈS DE 20 ENTRETIENS auprès des 3 rapporteurs et d'experts du secteur



SÉQUENCE D'INNOVATION COLLECTIVE organisée en décembre 2019 par Énéal

En collaboration étroite avec ces participants, **ÉNÉAL A DÉFINI LE CADRE GÉNÉRAL DE SON ACTION :**

Le financement d'opérations créant des lieux de vie ouverts sur leur écosystème local, activateurs de lien social et offrant toutes les conditions d'une prise en charge réellement adaptée.

4 ENGAGEMENTS

POUR SOUTENIR CETTE ACTION

- 1 Lieu de vie focalisé sur le maintien des capacités
- 2 Partenariat avec les acteurs des secteurs médico-social et sanitaire
- 3 Ancrage local important
- 4 Offre immobilière innovante et durable, centrée-usager

POINT DE VIGILANCE : travaux en milieu occupé

Énéal intègre la recherche de solutions temporaires d'hébergement qui facilite la gestion, soulage les aidants et garantit de bonnes conditions de vie aux résidents :

- Construction de structures d'accueil sur de courtes durées
- Chambres modulables

INNOVATION SOCIALE

UN CONTEXTE PARTICULIER

Au moment de la réalisation de ce document, l'heure est à la distanciation sociale. Anticiper, c'est se projeter... Gageons donc sur une sortie de crise sanitaire afin d'envisager l'avenir. Dans cette perspective, voici une présentation de solutions innovantes autour du lien social, facteur clé du maintien de l'autonomie.



© Cabinet d'architecture
Leibar et Selgneurin

¹ Résidence Autonomie en 2021, résidence intergénérationnelle en 2023.

CULTIVER L'OUVERTURE

Concevoir des opérations comme des lieux de vie ouverts sur leur écosystème local, avec un environnement de proximité accessible (commerces, services et associations), c'est favoriser les connexions entre générations.

LA MUTUALISATION, ACTIVATEUR DE LIEN SOCIAL

Le maintien de services abordables nécessite de mutualiser les services locaux ce qui facilite les relations entre résidents, aidants et habitants d'un même quartier.

VIA DES CENTRES DE RESSOURCES

Des équipements et des services de l'établissement accessibles aux habitants du quartier (ex. télémedecine).

Collaborations avec des associations, des professionnels de santé et d'autres acteurs médico-sociaux.

VIA UNE MIXITÉ D'HABITAT INNOVANTE

Énéal conduit un programme original d'habitation diversifiée dans un même périmètre sur la Métropole bordelaise.

LES JARDINS CULINAIRES Du potager à l'assiette

Une résidence autonomie et une résidence intergénérationnelle Teema vont sortir de terre¹.

Dans le jardin potager ouvert aux habitants du quartier, la serre, la cuisine familiale, le verger, des activités sont proposées sous la houlette d'une association spécialisée.

Teema
L'Habitat Nouvelle Génération

UN CONCEPT NOVATEUR

Énéal est dotée d'une expertise dans l'habitat intergénérationnel thématique et développe les parcours de vie, parallèlement à ses compétences en qualité de foncière médico-sociale. Les résidences Teema bénéficient d'espaces communs dédiés à des temps de rencontre : musique (Concert'ò), jeu (Lüdik), jardins (Natur'L), Multi-sports... Des ateliers collectifs favorisent le partage d'expériences. Les typologies de certains logements seniors, tous adaptés au vieillissement, sont innovantes (T3 en colocation et T2 avec cloison amovible).



L'HABITAT
RÉINVENTÉ
DES AÎNÉS

Énéal 

Groupe ActionLogement

CONTACT@ENEAL.FR
WWW.ENEAL.FR

PARIS

21 quai d'Austerlitz
CS 31454
75643 Paris cedex 13
Tél. : 01 87 02 11 68

BORDEAUX

12 rue Chantecrit
BP 222
33042 Bordeaux cedex
Tél. : 05 57 81 19 80

 @EnealOfficiel

 Eneal