

FONCIÈRE
MÉDICO-
SOCIALE

L'INNOVATION 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 capables notamment de relever le défi majeur de la performance énergétique des bâtiments.

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.

**1200
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

soi-
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
- > **Volonté de lutter** contre le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre

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**

PLACER
LES USAGERS
**AU CŒUR DU
PROCESSUS**

SE POSITIONNER EN

COLLABORER

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



PERMETTRE

l'accès à un habitat éco-responsable 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.

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

PARTENAIRE-CLÉ

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

Les gestionnaires bénéficient d'une offre de conseil et de gestion de la maintenance courante et technique du bâtiment :

- Un entretien qualitatif pour établir un bilan sur leurs besoins et ceux des résidents
- L'analyse territoriale permettant de faciliter l'ouverture de l'établissement sur l'écosystème local
- Des propositions permettant d'étoffer l'offre d'animation
- La mise à disposition d'une animation musicale et digitale clé en main : le Tremplin Music'AL
- L'accès à une veille de qualité pour trouver les meilleurs produits/services innovants
- Des conseils dédiés aux actions de maintenance à mener sur le bâti

Option : confier à Énéal la maintenance du bâtiment

• L'OFFRE DE "SOLUTIONS PARTENAIRES"

Énéal met à profit son expertise dans le secteur médico-social et ouvre son réseau de partenaires au bénéfice de ses gestionnaires.

Ces derniers pourront ainsi bénéficier d'un panel de services à même de les aider à renforcer la qualité de leur mission d'accueil et d'accompagnement des aînés.

- Accéder à une veille de qualité pour trouver et déployer facilement des solutions innovantes
- Avoir un temps d'échange sur les besoins du personnel et des résidents et bénéficier d'un accompagnement pour mettre en place des solutions sur mesure
- Créer une offre d'animation complète et simple à opérer
- Accéder à un ensemble de ressources sur les médecines complémentaires et alternatives

Évolutive en fonction des retours des gestionnaires, cette offre est opérée par 4 premiers prestataires.

D'autres partenariats seront noués à l'avenir.

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

VALEUR
ESSEN
AU CCE
PARTE

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

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

L'OUV

Un même pour viser « à et vers afin de facil l'intégratio à leur envir proximité les échang

LA TECHNO- LOGIE

UN OUTIL AU
SERVICE DE
L'HUMAIN

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

ROBOT KOMPAÏ Étude d'acceptabilité et d'adaptation robot d'assistance

DOM'ASSIST Dispositif expérimental d'assistance

OECKO Plateforme de communication simple d'utile interactive

NEW'EE Technologie intelligente de diffusion sonore

SUNDAY Partage de photos facilité

SENIORADOM Système intelligent de téléassistance et pendentif

DEPUIS
2016
...

URS TIELLES EUR DU NARIAT

4

ERTURE

objectif
r l'ouverture
s l'extérieur »
iliter
on des résidents
ronnement de
et de favoriser
ges (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

Panel
de 20 à 50
seniors
impliqués
en Résidence
Autonomie

Autres
expérimentations :

LUMEEN

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
...

abilité d'un

numérique

utilisation et

ore intégrée

ce sans caméra

COOPÉ- RER 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 CARSAT, l'UNCCAS et des mutuelles.

S'OUVRIR 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 Séniiorisation 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'

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 :

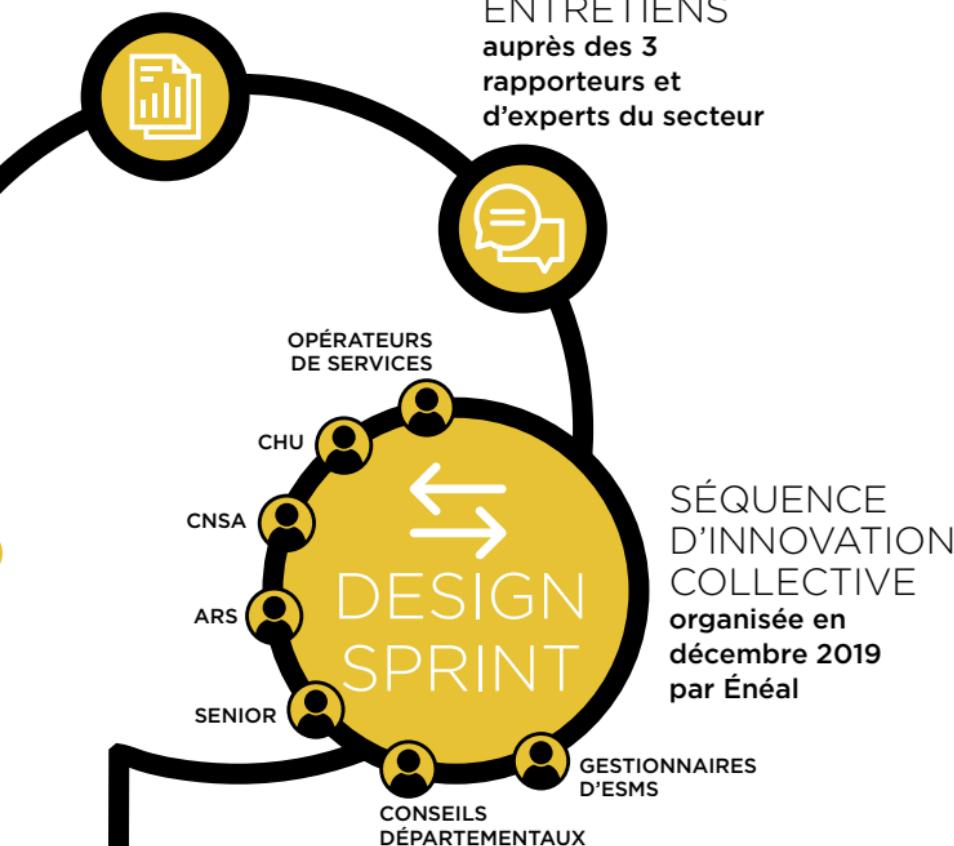
Énéal a participé à la Mission de Jérôme Guedj « Lutter contre l'isolement des personnes âgées et fragiles isolées en période de confinement ».

- ➔ **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

'OPEN INNOVATION

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



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 Anchorage 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 pour envisager l'avenir avec de nouvelles perspectives. Voici une présentation de solutions innovantes autour du lien social, facteur clé du maintien de l'autonomie.



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 et s'inscrire dans une démarche de développement durable.

LA MUTUALI- SATION, 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. télémédecine).

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 terre.

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



Résidence
Autonomie en
2022, résidence
intergénération-
nelle en 2024.

Teema
L'Habitat Nouvelle Génér'Action

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'ô), 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

© Architectes : Andrieux Lacavetine
& Groupe GCC Ramery

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
CS 62035
33071 Bordeaux cedex
Tél. : 05 57 81 19 80



@EnealOfficiel



Eneal