

Sommaire

Introduction	3	3 - Les expériences	35
1 - Le vieillissement de la population : les principales conséquences dans le domaine de l'habitat, les enjeux pour les organismes d'HLM	5	1. Un habitat collectif avec services intégrés (1995) : la Résidence Les Fauvettes à Mérignac (Gironde)	36
1.1 - Un vieillissement de la population qui s'accélère	7	2. Un habitat collectif avec services intégrés (1997) : la résidence des Hauldres à Moissy-Cramayel (Seine-et-Marne)	40
1.2 - Une diversité de situations et une tendance à l'augmentation des phénomènes de pauvreté	7	3. Un habitat collectif avec services intégrés en site sensible (2003 et 2008) : réhabilitation de la Tour Béchaud et de la rue de Madrid à Belfort (Territoire de Belfort)	44
1.3 - Les services à la personne : un enjeu majeur du maintien à domicile	7	4. Le vieillissement dans la stratégie de patrimoine : le label Habitat senior services (2005), la démarche menée à Reims (Marne)	48
1.4 - La mobilité résidentielle des personnes âgées : des caractéristiques particulières qui ont un effet sur le marché immobilier	8	5. Une formule labellisée de logements individuels dédiés aux seniors: le Papy Loft (2005) à Biéville et à Moulton (Calvados)	54
1.5 - Le vieillissement des locataires dans le parc social nécessite le développement de réponses adaptées	9	6. Des pavillons pour personnes âgées (2008) conçus avec la participation des habitants : "Le Hameau du Béarn" à Longwy (Meurthe-et-Moselle)	58
1.6 - Organiser la mobilité des personnes âgées dans le parc social	10	7. Un habitat collectif intergénérationnel et évolutif : Ambilly en Haute-Savoie (livraison 2009) , "Les passerelles" à Mulhouse (2004)	66
2 - Les réponses des organismes d'Hlm au maintien à domicile des personnes âgées	13	8. Un habitat pour personnes handicapées vieillissantes (2004) : la résidence Farador à Orvault (Loire-Atlantique)	72
2.1 - Des opérations réalisées en neuf et dans l'existant	16	9. Un habitat pour personnes âgées migrantes (2004) : la résidence hôtelière alternée à Grenoble, "Hôtel du va-et-vient" (Isère)	76
2.2 - Des publics âgés diversifiés	16	10. Un quartier intergénérationnel dans l'agglomération du Grand Nancy (2005) : la ZAC des sables à Pulnoy (Meurthe-et-Moselle)	82
2.3 - Un montage opérationnel majoritairement en logement social classique	17		
2.4 - Une conception du cadre bâti intégrant qualité d'usage pour tous	18		
2.5 - Une affirmation du principe de mixité intergénérationnelle	22		
2.6 - Un lien habitat - service resserré	23		
2.7 - La gestion adaptée et le service locatif proposé par le bailleur	24		
		Liste des dernières parutions	91



INTRODUCTION

Les organismes développent de longue date des réponses aux besoins de logement et d'hébergement des personnes âgées. Dans les années 70/80, à la demande des collectivités, ils ont construit des logements-foyers pour personnes âgées, puis des maisons d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD). A partir des années 80, ils ont participé à la réalisation des innovations que constituaient à l'époque, les petites structures d'accueil (domiciles regroupés, appartements d'accueil). Au même moment, ils ont commencé à adapter au vieillissement des appartements familiaux. Enfin, dans les années 90, les organismes sont à l'origine des plans locaux habitat service (PLHS) qui avaient pour objet l'élaboration partenariale de projets favorisant sur un territoire le maintien à domicile des personnes âgées. Une vingtaine d'expérimentations a été mise en œuvre dont certaines perdurent.

La problématique de l'accompagnement du vieillissement de la population est devenue aujourd'hui un enjeu majeur des politiques publiques qui préparent et anticipent les évolutions démographiques à court et moyen terme. Le maintien à domicile des personnes âgées constitue l'une des priorités de l'action publique. Cette question est désormais intégrée dans les politiques locales de l'habitat portées par les EPCI et n'est plus portée exclusivement par les acteurs de la gérontologie dans une approche médico-sociale.

De leur côté, en fonction des contextes démographiques dans lesquels ils interviennent, les organismes d'Hlm font évoluer progressivement leurs pratiques pour répondre aux besoins de maintien à domicile, de leurs locataires ou des demandeurs : ils renforcent le service à leurs locataires âgés, adaptent leurs politiques patrimoniales et améliorent le confort de leur parc de logements et réalisent des projets "habitat" dédiés aux personnes âgées. Ils mettent également en place de nouveaux partenariats avec les acteurs concernés. Ces évolutions en cours dans la plupart des organismes devraient s'accélérer et se déployer encore dans les années à venir.

Dans ce contexte, le présent document a pour objet d'illustrer à partir de quelques opérations choisies pour leur diversité, les réponses apportées par les organismes aux enjeux du vieillissement. Il n'a pas pour objectif de circonscrire la question mais permet de tirer quelques enseignements de ces démarches et des pistes de réflexion et questionnements pour l'avenir.



CHAPITRE 1

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

les principales conséquences
dans le domaine de l'habitat et les enjeux
pour le mouvement HLM

1.1 - Un vieillissement de la population qui s'accélère

Au 1^{er} janvier 2007, l'Insee estimait à 12,8 millions le nombre des personnes âgées de plus de 60 ans en France métropolitaine. Elles représentaient 21,8% de la population. Parmi elles, les plus de 75 ans sont 8,5%.

Le vieillissement de la population va se poursuivre et s'accroître jusqu'en 2050. C'est entre 2006 et 2035 que cet accroissement devrait être le plus fort avec l'arrivée à ces âges des générations nombreuses nées entre 1946 et 1975. En 2035, selon les projections de l'Insee, les plus de 60 ans devraient être 21 millions, soit 30,6% de la population. En 2050, ils seraient 22,3 millions représentant 31,9% de la population. Les plus de 75 ans devraient représenter 13,3% de la population en 2035 et 15,6% en 2050.

Cette évolution est liée à la structure de la pyramide des âges (générations nombreuses issues du baby boom) et à l'allongement de la durée de la vie. Elle sera plus ou moins prononcée selon les régions et les disparités persisteront : l'Île de France resterait en 2030 la seule région n'atteignant pas 40 ans d'âge moyen.

1.2 - Une diversité de situations et une tendance à l'augmentation des phénomènes de pauvreté

La catégorie "personnes âgées" utilisée de façon courante pour définir les personnes de plus de 60 ans, recouvre des situations très diverses en termes d'âge, de capital culturel, de mode de vie, de situation familiale ou d'état de santé. Elles sont également très hétérogènes en termes d'histoire de vie puisque parmi elles se comptent aujourd'hui des personnes de plusieurs générations. De manière logique, leurs attentes en matière d'habitat sont très diverses et doivent être analysées finement. Néanmoins, pour les opérateurs sociaux de l'habitat, les contraintes économiques qui pèsent sur les retraités vont

s'accroître et vont devenir un élément déterminant à prendre en compte dans l'offre à mettre en place.

En effet, si les ménages retraités sont majoritairement (pour les 3/4 d'entre eux) propriétaires d'un bien immobilier (résidence principale ou secondaire, logement en location, logement vacant...), la distribution de leurs revenus, très éclatée, est proche de celle observée en moyenne dans la population globale.

En 2007, le revenu mensuel moyen des 13,5 millions de retraités s'élève à 1 500 euros mais parmi eux, 17% perçoivent une pension de base inférieure à 600 euros. 610 000 personnes, parmi lesquelles une majorité de femmes, touchent l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA) qui remplace depuis 2007 le minimum vieillesse (montant 630 euros mensuels valeur 2007). Les réformes en cours des régimes de retraite, l'arrivée à l'âge de la retraite des générations qui, ayant subi les restructurations du tissu économique et industriel au cours des années 80 et 90, auront eu des parcours professionnels incomplets devraient conduire à une augmentation des phénomènes de pauvreté chez les personnes âgées.

1.3 - Les services à la personne : un enjeu majeur du maintien à domicile

Selon une étude de la DREES, datée de février 2002, à l'horizon 2040, le vieillissement de la population pourrait conduire à une augmentation importante du nombre de personnes dépendantes : aujourd'hui compris entre 500 000 et 600 000 personnes, il devrait croître selon les scénarios entre 50 et 80% et atteindre 1,2 millions de personnes.

Sur le terrain, la question des services à la personne va devenir un enjeu majeur voire croissant du maintien à domicile : d'ici 2030, le nombre de personnes de 50 à 79 ans qui constituent la majeure partie des aidants naturels va augmenter nettement moins vite que le nombre des personnes dépendantes. Dans le même

Le vieillissement de la population

temps, l'augmentation du nombre de ménages d'une seule personne va se poursuivre (40% des ménages en 2030, contre 33% en 2005¹), parmi lesquels une forte proportion de personnes âgées. La montée de l'isolement, un des résultats forts du dernier recensement de la population, aura de multiples conséquences, notamment en termes de services. Les besoins d'aide vont croître et constituer un enjeu majeur des politiques d'accompagnement du vieillissement et du maintien à domicile.

La réflexion en cours, de création d'un 5^e risque "dépendance, perte de l'autonomie" pris en charge par la sécurité sociale, a pour objet d'apporter une réponse aux besoins de financements induits par ces évolutions.

1.4 - La mobilité résidentielle des personnes âgées² : des caractéristiques particulières qui ont un effet sur le marché immobilier

Le vieillissement de la population se traduit par un accroissement du nombre et une diminution de la taille des ménages qui sont majoritairement composés d'une ou deux personnes.

Il a également pour effet une durée plus longue d'occupation des logements – à mesure de l'augmentation de la durée de la vie - et une diminution de la fluidité résidentielle du parc de logements, les personnes âgées déménageant moins que les plus jeunes.

En effet, selon les données de l'INSEE, les personnes âgées de 60 ans et plus déménagent plus rarement et cette mobilité tend à décroître avec l'âge : selon l'enquête logement 2002, ce taux est en moyenne de 32% pour l'ensemble des ménages et il ne dépasse pas 9,75% pour les plus de 60 ans. En dépit de ces taux modestes, il ne faut pas perdre de vue que le nombre de ménages âgés va croître à un rythme élevé et qu'en termes d'effectifs, l'impact sur la demande immobilière ne sera pas neutre. Aujourd'hui, on estime à 200 000 le nombre des déménagements annuels des personnes de plus de 60 ans, en 2030, il pourrait être de 330 000, ce qui représente une part non négligeable des livraisons annuelles de logement.

Une analyse plus fine de la mobilité de ces ménages montre que les âges environnant celui du départ à la retraite (59-60 ans) donnent lieu à une remontée du taux d'emménagement (17%) de même qu'on constate une très légère remontée de la mobilité au delà de 84 ans. Entre 70 et 80 ans, la propension à déménager atteint son plus bas niveau. Plus de 60% de cette tranche d'âge occupe son logement depuis près de 25 ans. Or, la difficulté de déménager grandit avec la durée d'occupation, tant changer de logement implique de renoncer à un environnement, aux anciennes relations de voisinage.

Les déménagements sont souvent consécutifs aux modifications du ménage, notamment le décès du conjoint. Le surcroît de mobilité constaté au passage à la retraite s'explique par la plus grande liberté dans le choix du lieu d'habitation qui est rendue possible à cette période. Le départ des enfants et le changement de domicile sont par contre peu liés.

Le vieillissement de la population va donc avoir un impact sur les marchés immobiliers : les mobilités qui suivent le passage à la retraite restent liées à l'accession à la propriété. Elles sont marquées par un attrait pour la maison individuelle neuve qui indique le souhait de préserver un cadre de vie proche de celui des âges précédents tout en disposant du confort le plus moderne dans la perspective encore lointaine du vieillissement.

Pour les âges plus avancés, les statuts locatifs prennent nettement le pas, qu'il s'agisse de logements existants ou de logements neufs. L'ajustement lié à l'âge se fait par

¹"Vieillesse, activités et territoires à l'horizon 2030", Rapport Michel Godet et Marc Mousli. La Documentation française, Paris 2006

²Données issues de "Les français et le logement : bouleversements de la démographie et de la famille. Quels choix résidentiels pour demain" par l'Institut d'Urbanisme de Créteil Paris 12 par JC Driant, Férial Drosso et Cécile Vignal – 2005 et de "Les trajectoires résidentielles des personnes âgées" Virginie Cristel, Données sociales, La société française, ed 2006.

rétrécissement du logement (60% des nouveaux locataires âgés choisissent un logement plus petit que le précédent). Les personnes âgées n'en choisissent pas pour autant des studios, mais plutôt des appartements de 3 ou 4 pièces. Elles s'adaptent ainsi partiellement à la réduction de la taille du ménage ainsi qu'à la baisse de leurs revenus. Entre 75 et 85 ans, les 3/4 des déménagements s'effectuent vers le logement collectif.

Au plan des formules d'habitat, selon Jean-Claude Driant, on observe la disparition progressive des grandes résidences pour personnes âgées et leur remplacement par des formules plus banalisées, marquées à la fois par la petite taille des programmes et un souci plus ou moins abouti de mixité générationnelle. Par ailleurs, d'un point de vue qualitatif, la question du logement des personnes âgées est désormais devenue indissociable de celle des services à la personne, indispensables pour permettre le maintien dans un domicile banalisé, le plus longtemps possible.

L'entrée en maison de retraite, repoussée à un âge très élevé (au-delà de 83 ans selon l'enquête nationale Ehpa 2003), reste marginale. Elle ne concerne qu'une personne de 60 ans et plus sur 20. La dépendance, notamment psychique, ou le mauvais état de santé, déclenchent ce changement qui est plus subi que souhaité.

Cette mobilité marque les différents espaces : avant 75 ans, les mobilités semblent plutôt destinées à adapter le logement tout en préservant les caractéristiques de l'environnement. Les petites unités urbaines ont en cela la faveur des seniors. Aux âges élevés, la ville est préférée, en particulier son centre qui offre un meilleur accès aux équipements et aux services. A l'échelle nationale, la mobilité des seniors se traduit par des départs d'Ile-de-France, qui devrait rester une région "jeune" pour des régions situées au sud (Languedoc-Roussillon, PACA) et à l'ouest (Bretagne, Poitou-Charentes).

1.5 - Le vieillissement des locataires dans le parc social nécessite le développement de réponses adaptées

Le parc social compte 3,7 millions de logements en 2006. Il accueille une part croissante de ménages à bas ou très bas revenus, et en situation de précarité. A cette date, 66% des locataires ont des revenus inférieurs à 60% du plafond et 20% disposent de revenus imposables très faibles, inférieurs à 20% du plafond.

Les personnes âgées et très âgées, si elles sont moins bien représentées dans le parc social que dans l'ensemble des résidences principales, y sont en nombre important et croissant : selon les résultats de l'enquête OPS 2006, les locataires âgés de 60 ans et plus représentent 26,5% des titulaires d'un bail Hlm en France métropolitaine. Les 75 ans et plus représentent 10,5%. A titre de comparaison, les 60 ans et plus représentent 35,2% de l'ensemble des résidences. Néanmoins, alors que la part des titulaires des contrats de location de 60 ans et plus est plutôt en baisse dans l'ensemble des résidences principales (ils étaient 35,8% en 1999), les titulaires d'un bail âgés de 65 ans³ et plus tendent à augmenter dans le parc social : 20,1% en 2000, 20,6% en 2003 et 20,7% en 2006. Parallèlement, la part des occupants des logements sociaux de 65 ans et plus augmente également régulièrement, en lien avec le vieillissement général de la population : ils sont passés de 10,7% des occupants des logements en 2000, à 11,4% en 2006.

Les ménages âgés sont légèrement surreprésentés en ZUS : 27,5% des titulaires d'un bail (contre 26,5% en moyenne dans le parc social) ont 60 ans et plus, parmi lesquels les 60-75 ans représentent 11,4%. Les plus de 75 ans sont cependant moins nombreux qu'en moyenne (9,2%). En ce qui concerne les régions, c'est en Paca et en Corse que les personnes âgées sont les plus nombreuses dans le parc social, et en Bretagne qu'elles sont les moins représentées.

³La césure à 60 ans n'est pas possible dans les enquêtes OPS 2000 et 2003.

Le vieillissement de la population

Si ces locataires ont des revenus par unité de consommation comparables à la moyenne des locataires, leurs taux d'effort sont supérieurs car moins bien solvabilisés par l'APL.

Il s'agit de petits ménages, souvent locataires de longue date, occupant parfois leur logement depuis l'origine du programme. Sur certains ensembles immobiliers anciens et bien localisés, cette ancienneté d'occupation explique les phénomènes de concentration de locataires âgés, voire très âgés, qui constituent parfois la quasi-totalité des occupants.

Autre tendance significative, le parc social attire aujourd'hui de nouveaux locataires retraités. Les résultats de l'OPS 2006 montrent que 10,3% des emménagés récents (titulaires du bail) sont des personnes de plus de 60 ans parmi lesquelles 3,2% ont plus de 75 ans, et 4,2% entre 65 et 75 ans. Parmi ces nouveaux entrants, l'enquête ne distingue cependant pas les mutations et les nouvelles arrivées dans le parc social. Les emménagés récents âgés sont particulièrement nombreux en Corse et en Languedoc-Roussillon. A l'inverse, ils sont particulièrement peu nombreux en Ile-de-France.

Dans les prochaines années, la proportion des personnes âgées dans le parc social devrait s'accroître rapidement comme dans l'ensemble de la population française. Elle va augmenter sous le double effet du vieillissement des locataires en place et d'une nouvelle demande émanant de personnes âgées modestes ou défavorisées

La production de nouvelles réponses diversifiées dans le parc existant ou en neuf, présente donc un enjeu majeur pour les organismes, enjeu qui va avoir un impact sur l'ensemble de leurs activités : de construction mais aussi d'attribution, de gestion locative, de gestion de proximité. Ces nouvelles réponses vont nécessiter la mise en place de partenariats nouveaux, notamment dans le domaine des services.

Les bailleurs sociaux vont ainsi devenir progressivement un acteur important du maintien à domicile mais ils ne sont qu'un des maillons de la chaîne. La qualité de vie des personnes âgées dans leur logement sera également fonction des moyens dégagés par la puissance publique aux plans national et local pour répondre à leurs besoins de service et leur conserver une place dans la société.

1.6 - Organiser la mobilité des personnes âgées dans le parc social

Apporter des réponses aux besoins des personnes âgées conduit également à organiser la mobilité de certains d'entre eux, avec une double préoccupation : proposer un habitat favorable à leur maintien à domicile et optimiser l'utilisation du parc. On compte selon le critère légal⁴ 220 000 ménages en sous-occupation dans le parc social. Selon les critères de l'INSEE⁵, on compte 430 000 ménages en situation de sous-occupation accentuée. Parmi eux, environ 32% ont entre 50 et 64 ans et 41%, plus de 65 ans.

L'accord entre l'USH et l'Etat relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux, du 18 décembre 2007 comporte un engagement de "recherche active de mobilité vers un nouveau logement plus petit en cas de sous-occupation". Ces engagements sont confortés par le projet du mouvement Hlm présenté au congrès 2008 : il prévoit de faciliter les itinéraires résidentiels par différentes mesures dont la mise en place d'un livret de la mobilité et une étude attentive des situations de sous-occupation accentuée.

Ces situations posent problème notamment dans les marchés tendus où des besoins importants de grands logements pour familles nombreuses ne sont pas satisfaits. Elles doivent cependant être examinées de près pour vérifier la réalité de la sous-occupation : les logements sont en effet parfois effectivement occupés par des personnes hébergées de manière durable par le titulaire du bail (enfants, petits enfants etc.) ; dans d'autres cas, la typologie du logement (existence de faux-types – une pièce double souvent petite compte pour deux) ou sa surface réduite dans les programmes anciens suppose de moduler la notion de sous-occupation.

⁴Selon l'article R 641-4 du CCH, sont en situation de sous-occupation des ménages qui vivent dans des logements disposant d'au moins 3 pièces principales en plus que le nombre de personnes du ménage.

⁵2 pièces surnuméraires par rapport à une situation normale définie de la façon suivante : logement qui offre une pièce commune, une chambre à chaque couple, à chaque adulte seul, à chaque enfant, mais où deux enfants de même sexe et de moins de 7 ans occupent la même chambre.

Rappelons qu'en cas de sous-occupation, le bailleur peut donner congé au locataire (article 10 de la loi de 48, rendu applicable au parc social par les articles L442-6 et L353-15 du CCH) ou lui proposer l'attribution d'un nouveau logement correspondant à ses besoins nonobstant les plafonds de ressources (L442-4).

Le projet de loi de modernisation pour le logement devrait faire évoluer cette disposition.

Au plan pratique des solutions doivent être recherchées au cas par cas, en fonction de la situation des personnes âgées et de leur projet de vie. Il s'agit d'inciter à la mobilité en faisant une offre attractive en termes de confort, de loyer voire de services. Il convient également de prendre en compte les réseaux d'entraide qui ont pu être créés avec le voisinage ou les services d'aide à domicile. Pour les organismes, la démarche s'inscrit dans une politique globale de mobilité dont fait partie la clause de rendez-vous périodique avec les locataires : s'agissant de personnes âgées, il est nécessaire de saisir le bon moment – le départ des enfants constituant une période favorable – et de mettre en place les conditions de cette mobilité : information large sur les possibilités d'échange et sur l'offre potentiellement disponible, étude avec les locataires des réponses à mettre en place dans le parc existant (aménagement de certains immeubles) ou en neuf, politique ciblée de loyer à la relocation, partenariats à construire sur les territoires avec les acteurs du service et de la gérontologie, mutation simultanée de plusieurs voisins etc.

Autant de pratiques qui ont été développées par les organismes à l'occasion des projets ANRU et dont il conviendra d'en tirer les acquis.



CHAPITRE 2

LES RÉPONSES DES ORGANISMES D'HLM AU MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES

Trois décennies durant, c'est-à-dire depuis les années 70, le positionnement des organismes s'est fait quasi exclusivement sur la fonction d'opérateur de projets émanant des collectivités locales et des associations à travers le développement des logements-foyers, des maisons de retraite devenues EHPAD et des petites structures d'accueil.

Depuis quelques années déjà, face à l'ampleur des phénomènes de vieillissement de leurs locataires, les organismes proposent leur apport en matière d'accueil des personnes âgées à partir de leur fonction de bailleur social c'est-à-dire à partir de l'habitat. En ce sens, la vingtaine d'organismes expérimentateurs des PLHS (programmes locaux habitat service) ayant intégré, dès les années 90, la problématique du vieillissement dans la réhabilitation de leur parc, ont ouvert la voie à ce nouveau mode d'approche. L'expérience "Les Fauvettes" à Mérygnac, présentée plus loin, fait partie de cette vague de programmes expérimentaux. L'intervention du bailleur a un caractère global. Il ne se contente pas d'intervenir sur le cadre bâti mais construit une réponse portant sur l'accueil et la relation quotidienne aux personnes âgées – locataires ou demandeurs de logement – le service résidentiel et la prise en compte du besoin de services à la personne.

Dans leur diversité d'échelles, de montages, de statuts, de publics accueillis, les opérations présentées dans ce document permettent d'illustrer la pluralité des solutions imaginées par les bailleurs sociaux pour répondre aux aspirations des personnes âgées qui souhaitent vivre à domicile le plus longtemps possible. Cette diversité des réponses reflète également le caractère composite de cette population en termes d'âges, de trajectoires de vie, d'attentes et de ressources. Certaines des opérations présentées sont récentes d'autres plus anciennes ce qui permet d'apprécier les avantages et limites des choix effectués au regard de leur fonctionnement.

La force d'enseignement de ces réalisations réside sans doute davantage dans la mise en commun d'un certain nombre de questionnements et de préoccupations, que dans la valeur d'exemplarité ou de reproductibilité de telle ou telle expérience. Les paragraphes qui suivent proposent donc de revenir sur quelques-unes des réflexions et interrogations que suscite l'analyse de ces nouvelles formules de logements.

Pour mémoire, les opérations étudiées sont les suivantes : la résidence "Les Fauvettes" à Mérygnac (1995, **La Maison girondine**), La résidence des Hauldres à Moissy-Cramayel (1997, **OPH du Val-de-Marne**), la Tour Béchaud et la rue Madrid à Belfort (2003 et 2008, **Territoire-habitat**), la résidence Farador à Orvault (2004, **SAMO**), la résidence hôtelière alternée à Grenoble (2004, **Actis**), le label Habitat senior services (initié par l'association **Delphis** en 2005 et mis en œuvre à Reims par **Le Foyer Rémois**), le label Papy Loft (2005, **La Plaine Normande**), les pavillons adaptés à Longwy (livraison 2008, **Batigère Nord-Est**), la création d'un habitat intergénérationnel et évolutif à Ambilly dans l'agglomération d'Annemasse (livraison 2009, **OPH de la Haute-Savoie**) et à Mulhouse (2004, **Mulhouse Habitat**), l'aménagement d'un quartier intergénérationnel à Pulnoy dans l'agglomération du Grand Nancy (maîtres d'ouvrage sociaux : **Batigère Nancy, La société coopérative le Nid, La Maison familiale de Lorraine et l'OPH de Nancy**).

Ces opérations sont présentées de manière synthétique dans un tableau récapitulatif pages 28 à 34. Elles font l'objet de fiches détaillées dans la partie 3 de la présente publication.

Les réponses des organismes d'Hlm au maintien à domicile des personnes âgées

2.1 - Des opérations réalisées en neuf et dans l'existant

Les organismes d'Hlm sont le plus souvent à l'origine de ces opérations, parfois en lien avec une collectivité locale ou un CCAS. Sur la dizaine présentée, une opération a été montée à l'initiative de parents de personnes handicapées.

Ces réalisations témoignent de la diversité des options qui se présentent aujourd'hui aux bailleurs sociaux :

- ▣ une opération fait évoluer une structure de type foyer de travailleur migrant en résidence hôtelière (Grenoble).

- ▣ trois expériences portent sur une adaptation de l'existant (avec selon les cas, la démolition-reconstruction ou une réhabilitation lourde d'une résidence ou la réalisation de travaux d'adaptation au vieillissement) : "Les Fauvettes" à Mérignac, les opérations mises en œuvre à Belfort "Tour Béchaud" et "Rue de Madrid" et le label "Habitat senior services".

Les opérations de Belfort et de Mérignac comportent l'aménagement de locaux en pied de résidence. Elles s'inscrivent dans le cadre d'une politique municipale forte en faveur du maintien à domicile en alternative à l'accueil en établissement. Le label "Habitat senior services" s'est développé quant à lui à l'initiative d'une association, Delphis, regroupant des organismes d'Hlm. C'est un outil méthodologique visant à aider les bailleurs à structurer une offre habitat-service à l'attention des personnes vieillissantes dans leur parc.

- ▣ Six opérations, en neuf, viennent re-visiter la notion d'habitat adapté à travers différentes formules particulières en termes de cadre bâti, de lien habitat-service, de statut d'occupation et/ou de modalités de conception associant les personnes âgées elles-mêmes. L'une d'entre elle fait l'objet d'une marque déposée : le papy loft.

2.2 - Des publics âgés diversifiés

Ces opérations sont destinées soit à des locataires en place – notamment dans le cas des réhabilitations – soit à des "demandeurs" ou nouveaux accédants au parc social dans le cas des opérations neuves. Une opération neuve a été conçue pour faciliter la mobilité de personnes âgées en sous-occupation (Longwy). C'est également l'une des finalités de l'aménagement par la ville de Pulnoy, d'un quartier intergénérationnel "La Zac des Sables". Deux opérations sont dédiées à des publics ayant des besoins résidentiels particuliers, les personnes handicapées vieillissantes (Résidence Farador à Orvault) ou les migrants effectuant la navette avec leur pays d'origine (résidence hôtelière à Grenoble).

Les publics âgés logés sont divers également en termes de revenus en fonction des options de montage retenues. Les quittances sont souvent plus faibles dans l'ancien, ce qui permet d'accueillir des ménages à bas et très bas revenus (par exemple à Belfort, les personnes âgées logées ont des revenus imposables inférieurs à 8 000 €/an); les quittances sont plus élevées en neuf notamment dans les opérations PLS ce qui a un impact direct sur le taux d'effort de leurs occupants. Dans l'opération d'Orvault, un apport personnel de 38 000 € est demandé aux familles comme contribution à la SCI propriétaire des parties collectives.

A cette quittance ou à cette redevance, s'ajoutent pour les personnes vieillissantes, des frais liés à la rémunération de prestations d'animation, d'aide à la vie quotidienne ou de soins qui sont une condition de leur maintien à domicile. Ces prestations font l'objet d'aides financières (par le biais de l'APA ou du plan d'aide personnalisé de la CNAV pour les personnes âgées non dépendantes) ou de dispositifs locaux de solvabilisation (aides extra-légales des CCAS par exemple). Subordonnés à des plafonds de ressources, ces financements ne permettent cependant pas de couvrir l'ensemble des besoins d'aide, surtout lorsque le niveau de dépendance commence à devenir important.

La formule logement-foyer présente l'avantage d'inclure dans la redevance certains services résidentiels (bagagerie à Grenoble) et une partie du service d'animation et de veille. Les résidents sont également mieux solvabilisés qu'en logement grâce à l'APL foyer.

La question de l'accessibilité sociale de ce type d'offre n'est pas neutre alors que le taux d'effort des ménages âgés est souvent supérieur à la moyenne des locataires du fait d'une moindre solvabilisation par l'APL. La capacité des organismes à contenir le niveau de la quittance devrait être un facteur décisif pour préserver l'attractivité et le caractère social du parc adapté. Dans ce sens, le choix du montage financier est central tant sur les volets logement, charges et services.

2.3 - Un montage opérationnel majoritairement en logement social classique

Qu'il s'agisse des formules d'habitat intergénérationnel, des pavillons adaptés ou des logements évolutifs, regroupés ou en diffus, le montage opérationnel correspond à celui du logement social classique, même si des aménagements techniques ou l'apport de services viennent compléter le produit. Autrement dit, les ménages âgés ont un statut de locataires et ont droit au maintien dans les lieux⁶, le bailleur ayant une relation directe avec eux à travers le bail de location.

Dans le quartier intergénérationnel de Pulnoy, d'autres montages ont été mis en œuvre par les organismes d'Hlm à la demande de la mairie : un EHPAD et des logements en accession destinés à des personnes vieillissantes.

Dans les cas dérogeant à ces situations, le statut d'occupation a fait l'objet d'aménagements. Ainsi, les studios de la résidence Farador à Orvault sont considérés comme du logement social mais l'espace collectif constitué en SCI est un établissement médico-social. L'ensemble est classé en ERP type J. Les occupants ont un statut de locataires mais dès lors qu'ils sont membres de la SCI, l'attribution d'un logement est subordonnée à un apport en capital. Dans le cas de la résidence hôtelière pour migrants âgés à Grenoble, différents statuts d'occupation cohabitent : résident, location hôtelière (pour les personnes effectuant des navettes entre la France et leur pays d'origine), hébergé (CHRS).

⁶Selon des modalités en cours de redéfinition dans le projet de loi de modernisation pour le logement.

Certaines opérations se situent à la limite entre les réglementations régies par le code de la construction et de l'habitation (CCH) et par le code de l'action sociale et de la famille (CASF), en proposant des solutions intermédiaires entre le domicile et l'hébergement. C'est le cas en particulier des projets qui accueillent une part importante de personnes âgées dépendantes et que l'apport de services gérontologiques tire vers l'établissement, notamment quand ces services sont obligatoires et proposés en pied d'immeuble.

La limite est ténue entre ces réglementations et leur corollaire en matière de sécurité-incendie pour les établissements classés en ERP (Type J). Elle crée de ce fait des situations parfois peu claires, sujettes à interprétation, avec à la clé, le risque de reclassement en établissement médico-social de produits conçus initialement comme de l'habitation.

Ces opérations révèlent le besoin de formules intermédiaires qui proposent, pour un coût maîtrisé, un habitat et des services adaptés au vieillissement. Les logements-foyers pour personnes âgées correspondaient à cet objectif mais leur développement se heurte aujourd'hui à la surcharge réglementaire dont ils font l'objet en tant qu'établissement médico-social. Leur exclusion récente du classement ERP, sous réserve qu'ils accueillent des personnes peu dépendantes (Gir moyen pondéré inférieur à 300 et moins de 10% de Gir 1 et 2) constitue cependant une avancée. L'implantation d'un logement-foyer pour personnes âgées valides peut constituer une réponse pertinente dans une gamme d'offre permettant d'organiser les itinéraires résidentiels des personnes âgées en fonction de leurs aspirations, de leurs ressources et de leur degré de dépendance. L'encadrement juridique de la formule nécessite un suivi rigoureux des entrées et de l'occupation sociale par le gestionnaire mais elle sécurise aujourd'hui le bailleur.

Cependant, les initiatives des bailleurs se développent principalement dans le domaine des logements groupés à caractère plus banalisé : individuels, petits collectifs. De leur côté et dans l'esprit des petites structures, les pouvoirs publics expérimentent aujourd'hui la création de maisons-relais dédiées à l'accueil de personnes vieillissantes en situation sociale précaire.

Les réponses des organismes d'Hlm au maintien à domicile des personnes âgées

LE MONTAGE DES OPÉRATIONS

Montage	Réglementation	Statut d'occupation	Avantages	Inconvénients
Logements fléchés	- Code de la construction et de l'habitation.	Locataires (ou propriétaires Pulnoy).	- Maîtrise des attributions et de la gestion par le bailleur. - Accès direct aux services du bailleur. - Mixité inter-générationnelle possible.	- Difficultés à financer les locaux communs. - Les attributions supposent un accord des réservataires et l'aménagement des priorités d'attribution. - Services à la carte à payer par le locataire en plus de la quittance.
Logements-foyers pour personnes âgées	- Code de la construction et de l'habitation. - Code de l'action sociale et des familles : établissement médico-social. - Classement Habitation (ou type ERP J si GMP > 300).	Résidents.	- Financement des locaux communs répercutés dans la redevance. - Attributions fléchées vers le public âgé. - APL couvrant certaines charges de fonctionnement. - Services attachés réglementairement au logement.	- Recours à un tiers le gestionnaire à qui sont délégués les attributions et les services. - Absence de mixité inter-générationnelle. - Suppose un contrôle du niveau de dépendance.
Formules hybrides	Combinent plusieurs réglementations : - Code de la construction et de l'habitation. - Code de l'action sociale et des familles. - Classement ERP type J. - Réglementation qui s'applique aux établissements hôteliers (Grenoble).	Statut mixte : locataire et copropriétaire des espaces collectifs (Orvault). Résident ou client de la résidence hôtelière (Grenoble).	- Réponse à des besoins particuliers. - Services pérennes car inclus dans le produit.	- Montages dérogatoires qui nécessitent des accords locaux avec les administrations et partenaires.

2.4 - Une conception du cadre bâti intégrant qualité d'usage pour tous

L'ensemble des opérations a donné lieu à des travaux d'ingénierie associant des experts et impliquant parfois les habitants eux-mêmes ou les familles dans le cas du projet Farador à Orvault. A ce titre, les projets de Longwy

et de Grenoble sont emblématiques : analyse fine des besoins en amont, enquête qualitative préalable, groupe de suivi du projet.

Dans plusieurs cas, on retrouve la préoccupation de reproduire sur d'autres sites le produit ainsi élaboré. C'est le cas en neuf du "Papy loft" (marque déposée), du label "Habitat senior services" qui définit un cahier des charges à respecter pour les organismes qui utilisent ce

“label” (en neuf ou dans le parc existant), mais également à Longwy ou dans le parc ancien à Belfort...

La prise en compte des modes de vie et des besoins d’usage dans la conception des programmes se traduit de manière logique par une diversité de réponses architecturales : prise en compte dans la programmation d’un besoin de proximité intergénérationnelle (grands logements qui jouxtent des petits logements) à Ambilly, intégration dans le plan masse de l’opération d’espaces répondant aux attentes de convivialité et d’indépendance de ses occupants (Papy loft), conception d’une cellule logement et d’espaces de vie adaptés aux besoins de la personne âgée et de son entourage (Longwy, Moissy-Cramayel), installation d’équipements spécifiques telle par exemple une bagagerie dans la résidence de Grenoble pour permettre aux migrants retraités de laisser une partie de leurs affaires sur place lorsqu’ils font “la navette”.

En collectif, certaines opérations, comportent l’aménagement d’espaces collectifs en pied d’immeuble pour l’implantation de services notamment à l’attention de CCAS : Moissy-Cramayel pour la Villa des Hauldres, la Tour Béchaud à Belfort, Les Fauvettes à Mérignac. Dans d’autres cas, des espaces collectifs sont prévus pour un usage par les personnes âgées elles-mêmes (Papy Loft). A Orvault, le projet intègre “un espace médico-social” pour accompagner la vie à domicile personnes handicapées.

La taille des logements correspond aux attentes des personnes âgées qui souhaitent généralement des types 2 ou 3, en fonction de leurs modes de vie mais aussi de leurs ressources. Les studios, sauf cas particulier (Orvault) sont difficiles à louer.

De manière générale, les adaptations techniques et l’installation des équipements sont simplifiées au profit d’une “qualité d’usage pour tous”. Il s’agit d’éviter les aménagements stigmatisants pour les occupants des logements (dont les effets parfois dissuasifs ont été révélés à travers certains logements-témoin) et de garder une certaine modularité au cadre bâti garantissant la pérennité des locaux et une capacité renforcée de relocation.

Cette tendance s’explique également par l’acquisition de savoir-faire des bailleurs dans ce domaine, par la distribution élargie au grand public d’une gamme de produits

et d’équipements spécifiques et sans doute aussi par le distinguo de plus en plus souvent opéré entre handicap et vieillissement en matière d’adaptation. Sur ce point en effet, les expériences passées incitent les organismes à concentrer leur attention sur le besoin d’usage plutôt que sur l’application de normes dimensionnelles. Dans le parc ancien, les organismes développent une approche pragmatique pour améliorer peu à peu l’accessibilité de leur parc. Dans le neuf, l’application rigoureuse des règles d’accessibilité issues de la loi sur le handicap de février 2005 conduit à une homogénéisation plus grande des réponses.

Les équipements domotiques, qui constituent l’une des réponses promues par les pouvoirs publics pour pallier, à moyen terme, l’insuffisance des services d’aide à la personne par rapport aux besoins, sont peu présents dans ces opérations. Différentes raisons : coût de l’investissement, de la maintenance et du fonctionnement, une technologie en progression rapide et des équipements rapidement obsolètes et/ou difficiles à connecter entre eux.

S’entourer des compétences d’autres acteurs du soutien à domicile, consulter les personnes âgées susceptibles d’intégrer les logements adaptés ainsi conçus, réaliser un logement-témoin pour donner à voir les aménagements et les équipements prévus, adapter la conception des locaux et la taille des logements aux usages, telles sont sans doute les conditions de réussite pour la réalisation d’un cadre de bâti adapté.

Sans perdre de vue que la pertinence de la réalisation tient autant à la démarche de programmation et d’évaluation mise en œuvre qu’au produit qui suppose d’être revisité au regard de son lieu d’implantation en fonction des caractéristiques culturelles, économiques, sociales et urbaines du territoire ainsi qu’à ses ressources (tissu, services...). De ce point de vue, la valeur ajoutée des organismes tel que le perçoivent les collectivités locales réside sans doute dans leur capacité à adapter leurs produits aux contextes locaux d’intervention.

Les réponses des organismes d'Hlm au maintien à domicile des personnes âgées

		ASPECTS MIS EN AVANT		
Aspect clé du projet	***	Analyse préalable des besoins/enquête qualitative	Mixité inter-générationnelle	Solidarité familiale ou de voisinage
Aspect mis en avant	**			
Aspect faiblement abordé	*			
Aspect pas abordé	–			
Un habitat collectif avec services intégrés <i>Résidence Les Fauvettes Mérignac (33)</i> La Maison girondine		** Enquête besoins bailleur + APF	*	**
Un habitat collectif avec services intégrés <i>Résidence des Hauldres, Moissy-Cramayel (77)</i> . OPH du Val-de-Marne.		*** Etude besoins bureau d'études externe	**	*
Un habitat collectif avec services intégrés <i>"Tour Béchaud" et "Rue de Madrid"</i> Belfort (90). Territoire-Habitat		** Groupe de travail bailleur + CCAS	**	*
Stratégie de patrimoine <i>Label "Habitat Senior Services"</i> <i>Delphis (12 ESH)</i> La démarche menée par le Foyer Rémois		** Mise a point concept/label + enquête besoins avec bureau d'études externe	**	*
Des pavillons dédiés aux seniors <i>Label "Papy loft" à Biéville et à Moulton (14)</i> La Plaine normande		** Mise au point concept/label + cahier des charges	*	** Hacienda et "espace-club" gérés par locataires
Des pavillons conçus avec la participation des habitants <i>"Le Hameau du Béarn" à Longwy (54)</i> Batigère-Nord-Est		*** Enquête besoins et groupe témoin de suivi	*	**
Habitat Intergénérationnel et évolutif <i>Immeubles collectifs à Ambilly (74)</i> OPH de la Haute-Savoie		** Groupe travail dans le cadre du PLH	***	***
Un habitat pour personnes handicapées vieillissantes <i>Résidence FARADOR Orvault (44)</i> Les Marches de l'Ouest (SAMO)		** Groupe de travail parents	*	**
Un habitat pour personnes migrantes âgées <i>Résidence hôtelière alternée à Grenoble (38)</i> ACTIS		*** Analyse fine des besoins	*** et mixité sociale	*
Quartier Intergénérationnel <i>ZAC des sables à Pulnoy (54)</i> OPH de Nancy, Maison familiale Lorraine, Le Nid, Batigère-Nancy. Aménageur : CIRMAD		** Consultation de la population	*** et mixité sociale	**

DANS LES FORMULES

Sensibilisation-formation des personnels	Services résidentiels du bailleur	Services en réseau avec le CCAS ou avec secteur associatif	Animation, convivialité	Services à la personne
—	**	*	** Espace de convivialité dans la résidence	???
**	*	*** CCAS	** Local CCAS sur site	*** services spécifiques payants du CCAS
—	*	*** CCAS	*** Local d'animation géré par CCAS en pied d'immeuble	* CCAS fait le lien avec services géronto du CG
***	***	*** ARADOPA	** Maison de l'Enfance	* Services de droit commun à la demande du locataire
—	—	*	—	* Services de droit commun à la demande du locataire
**	***	*	—	* Services de droit commun à la demande du locataire
—	—	*	—	—
**		*** ADMR	*** Maîtresse de maison / ADMR	*** Aide à la vie quotidienne par auxiliaires de vie
**		**	*	—
—	—	**	*	*** pôle de service dans l'Ehpad

Les réponses des organismes d'Hlm au maintien à domicile des personnes âgées

2.5 - Une affirmation du principe de mixité intergénérationnelle

Le principe de mixité intergénérationnelle, pendant de la mixité sociale, est repris par la plupart des projets, de manière plus ou moins affirmée et selon des échelles diverses : quartier ou ensemble immobilier (logements pour personnes âgées répartis dans le parc ou regroupés en binômes, programmes pavillonnaires dédiés, résidence sociale mixant les statuts d'occupation). Seules les formules correspondant à des problématiques particulières (handicapés vieillissants, migrants) sont conçues dans une logique de regroupement facilitant la mise en place d'une réponse adaptée.

Ce principe de mixité correspond à une demande des personnes âgées qui, derrière le choix de la vie à domicile, expriment souvent une double aspiration : celle de se sentir en sécurité et rassurées par la présence de personnes de la même génération, partageant un certain nombre de références communes, mais aussi celle de côtoyer des habitants de tous âges garantissant la possibilité (informelle) d'échanges sociaux, d'entraide et de solidarité tout au long de la vie.

Pour les opérateurs, ce principe fait écho aux acquis de l'expérience qui témoigne du rôle structurant que peuvent jouer les jeunes retraités dans la vie des quartiers et dans les immeubles vis-à-vis de leurs voisins plus âgés et ou des jeunes générations (soutien scolaire etc.).

La mise en œuvre de la mixité intergénérationnelle, comme la mixité sociale, pose la question de l'échelle pertinente :

→ A l'échelle du quartier, les politiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire sont des leviers efficaces pour favoriser des opérations ouvertes sur l'extérieur et intégrées dans le tissu urbain. La démarche volontariste du maire de Pulnoy a permis de mixer la nature des opérations (privé/public), les statuts d'occupation (accession/locatif, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes/logement), les situations sociales (l'offre se déclinant de la résidence service en accession à la propriété au PLAI) ainsi que les générations (présence sur le site de logements familiaux et d'équipements de la petite

enfance). Il sera intéressant de tirer des enseignements de ce projet de différents points de vue : la mixité urbaine va-t-elle demander des modalités de gestion particulière de la part de la ville et des opérateurs du logement pour bien fonctionner ? Comment vont se construire les itinéraires résidentiels à l'échelle du quartier, de la commune et de l'agglomération : les choix de répartition entre les différents segments d'offre sont-ils pertinents ? A l'échelle de l'agglomération, et compte tenu du vieillissement en cours de la population, le quartier ne risque-t-il pas de devenir un secteur spécialisé dans l'accueil des personnes âgées ?

→ Comment décliner cet objectif à l'échelle d'un groupe immobilier : la réalisation d'ensembles de pavillons dédiés aux personnes âgées, répondent-ils à cet objectif, lorsqu'ils sont bien intégrés dans un environnement urbain ? Le point de vue des institutions est assez divers dans ce domaine : de nombreux conseils généraux, par exemple, soutiennent la réalisation de villages seniors regroupant plusieurs dizaines de logements, considérant qu'ils permettent d'optimiser les services, de renforcer le sentiment de sécurité, voire la sécurité dans le cas de résidences encloses ; au contraire, d'autres conseils généraux, comme celui de Gironde, demandent, pour apporter une aide à ces programmes pavillonnaires, qu'ils ne soient pas réservés à des personnes âgées.

En collectif, l'ensemble des opérations analysées prévoit une diversité des âges dans un souci de préserver une vie sociale dynamique et de favoriser les réseaux de voisinage et de solidarité. L'objectif est également de limiter, à terme, le risque d'assimilation à un établissement et le reclassement en ERP. La mise en œuvre dans la durée de cet objectif de mixité intergénérationnelle nécessite sa prise en compte dans le plan stratégique de patrimoine (définition d'une politique ciblée d'adaptation des logements et d'amélioration de l'accessibilité des immeubles) tel que le prévoit par exemple le Label senior Habitat services, et dans la politique d'attribution. Elle demande également à être accompagnée par une gestion des cohabitations au sein de l'immeuble.

→ L'intergénérationnel peut également être favorisé par le biais d'animations prévues en pied d'immeuble et dont certaines prévoient des visites de jeunes d'âge scolaire ou des activités communes à plusieurs classes d'âge.

2.6 - Un lien habitat – service resserré

Les opérations présentées ont toutes intégré, d'une manière ou d'une autre, la question du lien habitat-services.

→ Selon les formules, celui-ci recouvre des contenus de nature et de statut différents.

De nature différente tout d'abord, la graduation des services allant du simple échange de services entre habitants (Habitat intergénérationnel à Ambilly) jusqu'à l'apport de prestations gérontologiques, médico-sociales ou sociales (Les Fauvettes, Résidence des Hauldres, Label Habitat senior services, Farador à Orvault, résidence alternée à Grenoble).

Entre les deux, on trouve une offre d'animation collective à Belfort, à Mérignac, à Pulnoy et à Reims. Rue de Madrid à Belfort, ce service s'appuie sur une association d'habitants (La Madrilène). Par leur graduation, du plus informel au plus institutionnel, ces exemples illustrent bien la gamme de services déjà expérimentés pour répondre aux besoins identifiés.

Pour les locataires, ces dispositifs d'animation permettent une présence régulière dans l'immeuble ou à proximité pendant les heures d'ouverture de ces locaux d'animation. A Belfort, à la Tour Béchaud, il fut un temps envisagé un dispositif de garde de nuit qui a été abandonné.

Le service proposé comporte parfois une passerelle vers un établissement médico-social pour les locataires dont la prise en charge deviendrait trop lourde dans le cadre du domicile ordinaire : structurées à l'échelle du quartier intergénérationnel de Pulnoy, ces passerelles sont le plus souvent informelles et relèvent de l'initiative des locataires dans la plupart des autres opérations. La Villa des Hauldres se situe dans un entre deux : le projet initial affichait un objectif de relogement dans un établissement médico-social des locataires qui deviendraient dépendants. Pour être mis en œuvre, ce principe de relogement suppose une adhésion des locataires qui dans le parc social bénéficient du droit au maintien dans le logement. Dans les faits les locataires restent dans leur logement.

Une situation particulière à Orvault où les services médico-sociaux proposés par l'ADMR dans la structure font l'objet d'une prise en charge par le conseil général dans le cadre de sa politique du handicap.

Le statut du lien habitat services varie également selon les projets. Dans certaines formules, le rôle du bailleur se limite à faciliter le lien social et l'entraide entre les habitants (Habitat intergénérationnel). Dans d'autres, l'organisme s'appuie sur l'intervention des services d'aide à domicile relevant du droit commun (Longwy, Papy Loft, label "Habitat senior services"). Dans ce cas, il met parfois à disposition de locaux de ces services. Il peut également passer convention avec un service d'aide à domicile (CCAS ou associations), contractualisant ainsi le lien avec le locataire.

Dans le cadre de la mise en place du label habitat senior services à Reims, une convention de prestations avec l'association d'aide à domicile (Aradopa) et la Maison de l'enfance définit l'intervention de chaque partenaire dans le cadre d'un Pass senior services. Les interventions de l'Aradopa liées au logement (petits services comme le changement d'ampoules, la pose d'étagères, ou de tringles à rideaux) sont prises en charge par le bailleur le temps d'expérimenter la démarche. Il en va de même pour les actions d'accompagnement et d'animations sociales proposées par la Maison de l'Enfance. En retour, les partenaires des services et de l'animation, s'engagent à assurer une veille commune autour de la personne âgée. Le temps de lancer et de stabiliser la démarche, le bailleur prend à sa charge les interventions prévues dans le Pass senior, tablant sur le fait que le locataire assumera le coût de ce service à terme.

Il sera intéressant d'observer les choix des locataires face au paiement d'une offre "packagée" de services.

Les exemples associant au produit logement une offre de services proposée directement aux locataires par les professionnels du secteur de l'aide à domicile sont de loin les plus nombreux : le CCAS de Moissy-Cramayel pour la Villa des Hauldres ou la Tour Béchaud à Belfort, Les Fauvettes à Mérignac, l'association ARADOPA et la Maison de l'Enfance à Reims, l'ODTI à Grenoble, l'ADMR à Orvault...

Les questions posées par ces expériences :

→ Il n'est pas possible juridiquement de conditionner une offre de logement à l'acceptation d'un service, en dehors du montage logement-foyer. Cette prestation doit donc rester optionnelle pour les locataires, ce qui com-

Les réponses des organismes d'Hlm au maintien à domicile des personnes âgées

plexifie l'organisation de ce service sur une base suffisante : dans les exemples étudiés la question est traitée soit par la proximité des services que pourront mobiliser individuellement les locataires, soit par l'ouverture aux personnes âgées du quartier des services proposés en pied d'immeuble, soit encore par des conventions entre le bailleur et le prestataire prévoyant une intervention privilégiée.

→ La répercussion du coût du service sur les bénéficiaires : les services implantés en pied d'immeuble reposent sur une forte mobilisation de la collectivité. Les CCAS payent le loyer et les charges des locaux, mettent en place les prestations (avec par exemple, le recrutement d'une animatrice à la Tour Béchaud et aux Fauvettes), voire se décentralisent (tenue des permanences du service gérontologique du CCAS à la Villa des Hauldres et implantation d'un service de restauration aux Fauvettes et à la Villa des Hauldres).

Le caractère payant est le plus souvent un élément dissuasif même si les montants appelés sont modiques. Dans ce domaine, les pratiques sont diverses selon les sites, un service de même nature peut être payant ou non : abonnement mensuel à Belfort pour bénéficier du dispositif d'animation, gratuité à Mérignac. Autre cas de figure, sur un même site, certains services sont payants d'autres non : à la Villa des Hauldres, le CCAS distingue le service d'intérêt général gratuit pour l'utilisateur (les permanences) des prestations payantes d'aide à la personne ou de soins. Cette distinction n'est pas toujours perçue par les habitants qui souhaiteraient une gratuité totale.

→ Quand le service est proposé par un établissement voisin ou que l'offre d'habitat s'inscrit dans une gamme d'offre visant à structurer les itinéraires résidentiels des ménages âgés, ne risque-t-on pas de créer des filières "contraintes" menant les ménages du logement à l'établissement (Pulnoy) ?

Cette question du lien habitat service rejoint en partie celle de l'accompagnement du vieillissement et dans certains cas de la dépendance dans le cadre du domicile ordinaire (60% des bénéficiaires de l'APA au 30 juin 2007). Néanmoins, il est clair qu'une partie des prestations proposées par les formules sortent du cadre d'intervention de l'APA et relèvent de politiques locales.

Pour les organismes, l'enjeu se situe donc principalement dans l'organisation d'une réponse en lien avec les professionnels et les partenaires locaux de l'aide à domicile. Les bailleurs occupent une place centrale pour articuler une offre de logements et de services et faire évoluer cette offre en fonction des besoins identifiés et des ressources des territoires. Une fois ce constat posé, les interrogations sur le financement des services qui ne bénéficient pas d'une prise en charge (APA ou CNAV) restent entières compte tenu de la paupérisation probable d'une partie des bénéficiaires.

2.7 - La gestion adaptée et le service locatif proposé par le bailleur

La mise en œuvre par le bailleur d'une gestion adaptée au vieillissement est essentielle à plusieurs niveaux.

→ Le premier niveau concerne la mise en relation de l'offre spécifique ainsi produite avec la demande et ses corollaires que sont la traçabilité des logements adaptés notamment s'ils sont en diffus et les questions liées aux attributions et à la mobilité résidentielle.

Les logements dédiés aux personnes âgées dans les opérations étudiées sont identifiés comme étant réservés à ce public. Leurs caractéristiques techniques font parfois l'objet d'un enregistrement dans la base patrimoine. Cette qualification des logements s'inscrit progressivement dans un cadre plus large de repérage par les organismes de l'offre adaptée au handicap et au vieillissement, en articulation avec leur plan stratégique de patrimoine.

→ La question des attributions est délicate : la création d'une offre dédiée aux personnes vieillissantes amène à fléchir cette offre pour les candidats ciblés (demandeurs internes ou externes) et à passer des accords avec les réservataires sur l'affectation des logements concernés. La mise en œuvre de la loi DALO va poser dans certains territoires attractifs la question des priorités d'accès au logement social sachant que contrairement aux personnes handicapées, les personnes âgées ne font pas partie des priorités d'attribution fixées par le CCH (art. L 441-1).

Cette question se révèle plus délicate encore s'agissant de certaines formules d'habitat intergénérationnel qui présupposent un système d'attributions en binôme "Personne âgée/Voisins" comme dans la formule d'Ambilly ou de Mulhouse. En effet, pas plus que l'âge, le rapprochement familial ou le bon voisinage ne constituent une clause prioritaire au regard du CCH. Dans le même ordre d'idée, il sera intéressant d'observer la mise en œuvre des politiques d'attribution sur la "ZAC des Sables" à Pulnoy où il s'agit de garantir la mixité sociale et la cohabitation des générations dans un parc de logements et d'hébergement relevant des secteurs public et privé.

→ Dans quelques cas, l'adaptation de la gestion se traduit par la mise en place d'actions de sensibilisation ou de formation des personnels au contact des locataires âgés (Longwy, label Habitat senior services).

→ Dans le cadre du label Habitat senior services, l'adaptation de la gestion au vieillissement intègre non seulement les professionnels de l'aide à domicile et de l'animation sociale, mais également la mise en place d'engagements de services en interne, touchant la gestion générale de l'organisme, les services techniques, les ressources humaines ou la gestion locative (formation des personnels, délais de réponse et d'intervention normés, Pass senior services).

→ Ces évolutions amènent les organismes à s'interroger sur leur rôle dans la mise en œuvre de services résidentiels souvent indispensables pour la qualité de vie des personnes, tels la réalisation de petits travaux ou de services de bricolage dans le logement, le soutien aux actions d'animation etc. Certains organismes recrutent des personnels aux compétences particulières : ergothérapeutes pour mieux prendre en compte les besoins d'usage dans les interventions dans les logements, gouvernantes pour faciliter la vie quotidienne dans leur logement des personnes âgées, notamment en cas de travaux en site occupé, chargés de mission parcours résidentiel pour favoriser et accompagner la mobilité des locataires notamment âgés.

En résidence sociale, à l'ODTI par exemple, la mise en place de services spécifiques, domiciliation postale, service lingerie, bagagerie sécurisée, est financée sur la redevance. Dans le logement social, si les organismes peuvent apporter ponctuellement des réponses à ces besoins de service résidentiel, face à la montée des besoins émanant de personnes à bas revenus, va se poser la question de leur financement.

En tout état de cause, des réponses globales seront à construire sur les territoires, dans le cadre de partenariats entre l'ensemble des acteurs de l'habitat, du social, du médico-social et en lien avec les collectivités responsables – communes et/ou départements. L'une des pistes sur les sites sensibles consiste probablement à faire le lien entre développement de l'emploi et des services chez les locataires du parc social.

Les réponses des organismes d'Hlm au maintien à domicile des personnes âgées

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

	Origine de l'opération	Objectifs	Caractéristiques de la formule
<p>Un habitat collectif avec services intégrés (1995) <i>La Résidence Les Fauvettes à Mérignac (33)</i> La maison girondine</p>	<p>Initiative de la ville de Mérignac et de La maison girondine. L'opération a été retenue comme un site expérimental dans le cadre du programme local habitat service (PLHS) initié par l'Union Hlm avec le soutien du plan construction et la Caisse des dépôts.</p>	<p>Proposer un habitat alternatif aux structures spécialisées en rendant possible le maintien à domicile dans le parc social.</p>	<p>Dans le cadre de la démolition-reconstruction d'un ensemble immobilier, réalisation d'investissements dans trois domaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adaptation technique des logements et aménagement de locaux en pied d'immeuble. - Mise en place de services spécifiques et création d'un poste d'hôtesse. - Animation pour favoriser le mixage des populations.
<p>Un habitat collectif avec des services intégrés (1997) <i>La résidence des Hauldres à Moissy-Cramayel (94)</i> OPH du Val-de-Marne</p>	<p>Projet réalisé à l'initiative de la mairie de Moissy-Cramayel pour favoriser le maintien à domicile de personnes âgées sur son territoire.</p>	<p>Articuler une offre d'habitat adapté à une offre de services gérontologiques.</p> <p>Favoriser la mixité sociale et le maintien à domicile de locataires âgés dans les limites de prise en charge à domicile.</p>	<p>Ensemble locatif comportant des logements dédiés à l'accueil de personnes âgées et des services d'aide à domicile sur site.</p> <p>2 bâtiments R+3 étages intégrant une maison de quartier, le logement du gardien et les locaux des services gérés par le CCAS.</p> <p>Financement principal en PLATS et PLA.</p>
<p>Une formule habitat-service dans des quartiers sensibles (2003 et 2008) <i>Aménagement de "la tour Béchaud et de la rue de Madrid" à Belfort (90)</i> Territoire-Habitat</p>	<p>Dans le cadre d'une politique municipale de diversification de l'offre pour personnes âgées, une initiative conjointe de Territoire-Habitat et du CCAS qui vise à favoriser le maintien à domicile en apportant des réponses à isolement et au sentiment de solitude des personnes âgées.</p>	<p>Permettre à des locataires de longue date et à faibles ressources de rester dans leur logement grâce à des adaptations de leur logement, à l'amélioration de l'accessibilité de l'immeuble et à l'implantation d'un dispositif d'animation en rez de chaussée.</p>	<p>Réhabilitation de 2 bâtiments anciens dans des quartiers d'habitat social, dont l'un en rénovation urbaine.</p>

DES FORMULES PRÉSENTÉES

Statut d'occupation et caractéristiques logements	Services	Remarques
<p>Les occupants ont le statut de locataire. Lorsque les limites de l'autonomie sont atteintes, les personnes orientées vers des structures adaptées.</p> <p>Les logements ont fait l'objet d'aménagements pour répondre aux difficultés de mobilité liées au vieillissement (aménagement salle de bain, motorisation volets, éclairage des cheminements).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation en pied d'immeuble d'un pôle de service gérontologique de la ville : aides ménagères, soins, port de repas, service de garde. - Services renforcés par des animations gratuites et un service de restauration payant ouverts à tous. - Un lien entre le dispositif d'animation et la gestion de proximité du bailleur pour traiter les difficultés des locataires. 	<p>Un bilan positif de cette opération en fonctionnement depuis plus de 10 ans. Un ajustement des prestations bâti et services avec le temps.</p>
<p>Locatif social. 21 logements T2 et T3 adaptés au vieillissement et desservis par des ascenseurs adaptés.</p> <p>Une pré-sélection des candidats âgés par une commission d'admission présidée par le CCAS. L'admission donne lieu à la signature d'une convention d'accompagnement entre locataires et CCAS.</p>	<p>Deux niveaux de services en pied d'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - permanence du service gérontologique - des prestations payantes et personnalisées définies dans la convention d'accompagnement. <p>Cet engagement de service gérontologique comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des visites de convivialité, - la téléassistance, - une aide administrative. 	<p>Des réflexions en cours dans deux domaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - distinguer l'admission par la commission présidée par le CCAS de la signature de la convention d'accompagnement. - rendre plus lisible pour les usagers les prestations facturées et celles qui relèvent du service d'intérêt général.
<p>Locatif social. Aménagement des logements en concertation avec les habitants. Pas d'augmentation des loyers après rénovation mais à la relocation.</p> <p>Locaux d'animation loués au CCAS.</p>	<p>Tour Béchaud : dispositif d'animation en pied d'immeuble moyennant une contribution de 15 €/mois. Animation gérée par une auxiliaire de vie rémunérée par le CCAS.</p> <p>Rue de Madrid le dispositif d'animation sera porté par une association d'habitants (La Madrilène).</p>	<p>Les opérations s'inscrivent dans une politique municipale forte. Elles permettent également de requalifier les immeubles. Des interrogations quant au service qui ne bénéficie pas d'une forte fréquentation (Tour Béchaud) malgré les moyens mis en place par le CCAS.</p> <p>Rue de Madrid, devra être évaluée la pertinence d'un fonctionnement s'appuyant sur les locataires eux-mêmes.</p>

Les réponses des organismes d'Hlm au maintien à domicile des personnes âgées

	Origine de l'opération	Objectifs	Caractéristiques de la formule
<p>Stratégie de patrimoine : (2005) Le label "Habitat senior services" Delphis et 12 ESH</p>	<p>Réflexion menée par une structure réunissant 15 organismes d'HLM sur le rôle du bailleur social pour le maintien à domicile face aux enjeux démographiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - donner aux bailleurs sociaux des outils pour répondre aux besoins des locataires âgés et aux demandes des collectivités locales en termes d'adaptation du bâti, du service, de partenariat avec les services d'aide à domicile, - avoir une approche stratégique de long terme qui garantisse la mixité des générations dans un même immeuble (label au logement), - proposer une méthode pragmatique et évolutive. 	<p>Un outil méthodologique au service des bailleurs pour favoriser l'accompagnement du vieillissement des locataires dans le parc social existant en structurant une offre "Habitat-services".</p> <p>Expérimentation de la démarche à Reims (Le Foyer Rémois).</p>
<p>Nouvelle formule de pavillons individuels et groupés : le label Papy Loft (2005) Création d'un label "Papy loft" à Biéville et à Moulton (14) La Plaine normande</p>	<p>Marque déposée par un bailleur dans un souci de reproduction. Le concept fait l'objet d'un cahier des charges.</p>	<p>Le concept est développé autour de la notion de liberté individuelle et se fixe 3 objectifs : favoriser la convivialité et l'indépendance, adapter l'habitat aux effets du vieillissement normal et privilégier le respect de l'environnement et les économies de charges.</p>	<p>Le label "Papy loft" correspond au groupement d'une dizaine de pavillons de plain pied organisés autour d'un espace collectif (hacienda) et dédiés à des personnes âgées autonomes. Implantation en centre ville ou en centre bourg. Résidence fermée par un portail automatique. Financement principal : PLUS et PLS. Partenariats financiers avec les caisses de retraite.</p>
<p>Nouvelle formule : des pavillons pour personnes âgées conçus avec la participation des habitants "Le hameau du Béarn" à Longwy (54) Batigère NE</p>	<p>Projet conçu dans le cadre du plan stratégique de patrimoine de Batigère Nord-Est.</p>	<p>Favoriser la mobilité résidentielle de locataires de longue date en situation de sous-occupation dans des pavillons inadaptés au vieillissement.</p> <p>Permettre à ces locataires âgés de continuer à vivre dans leur quartier de manière autonome.</p>	<p>Création de 11 pavillons adaptés au vieillissement en impliquant les futurs locataires âgés à la définition de leurs besoins en terme de conception architecturale et de services. Enquête qualitative préalable et réunions d'un groupe témoin de suivi du projet.</p> <p>Implantation à proximité des équipements et des services.</p> <p>Financement principal en PLUS.</p>

Statut d'occupation et caractéristiques des logements	Services	Remarques
<p>Le label se décline sous la forme d'engagements de services regroupés en 4 volets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestion générale de l'organisme, - adaptation et accessibilité des abords et des parties communes, - adaptation du logement (label au logement) services au locataire. <p>Pour être labellisés, les logements doivent répondre à une grille de critères.</p>	<p>L'adaptation du service recouvre des engagements pris en interne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - formation des personnels, délais de réponse et d'intervention normés, - des partenariats avec le secteur gérontologique (convention à Reims), - de nouveaux services. 	<p>La mise en œuvre du Label impacte de manière transversale l'organisation du bailleur. La principale question porte sur les modalités de financement du service.</p>
<p>Locatif social. Pavillons de type 2 ou de type 3 adaptés au handicap. Chaque maison dispose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 entrées (côté rue et côté jardin), - Petite terrasse équipée d'une pergola, - garage individuel. 	<p>Pas de services au sein de la résidence mais des espaces de convivialité à disposition des locataires et de leur entourage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un jardin central, - un "espace club" de rencontre. <p>Les services à domicile sont assurés par l'ADMR.</p>	<p>Deux questions sont à traiter dans la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la cohérence avec la réglementation d'attribution (les personnes âgées ne font pas partie des catégories prioritaires) - la mixité intergénérationnelle qui implique une implantation en à proximité de groupes d'habitation familiaux.
<p>Locatif social. 11 pavillons individuels adaptés au handicap modulables de T3 en T2 (cloison mobile). Jardinet devant et jardin privatif à l'arrière, terrasse latérale. Précâblage pour système de télé assistance.</p>	<p>Travail en réseau avec les services d'aide à domicile. Convention de partenariat pour les soins à domicile.</p> <p>Formation des personnels du bailleur aux problématiques du vieillissement. Création d'un poste de chargé de mission de la mobilité résidentielle pour accompagner les parcours des personnes âgées.</p>	<p>Une opération exemplaire à plusieurs titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rôle des habitants dans l'élaboration du programme, - prise en compte des besoins de mobilité des locataires en place. <p>En question, les modalités de développement du produit sur d'autres sites dans un souci d'adaptation fine aux besoins et de limitation des coûts de conception.</p>

Les réponses des organismes d'Hlm au maintien à domicile des personnes âgées

	Origine de l'opération	Objectifs	Caractéristiques de la formule
<p>Habitat intergénérationnel et évolutif (2009) <i>Immeubles collectifs à Ambilly (74)</i> OPAC Haute Savoie</p>	<p>L'OPH de Haute-Savoie dans le cadre du PLH de l'agglomération d'Annecy et dans un contexte de forte tension du marché.</p>	<p>Favoriser le maintien à domicile en favorisant les solidarités de voisinage et familiales.</p> <p>Maintien à domicile dans les limites des possibilités de prise en charge de la dépendance à domicile.</p>	<p>Expérimentation d'une formule favorisant le rapprochement familial stricto sensu ainsi que le lien social entre voisins de toutes générations.</p> <p>Habitat mixant des grands logements familiaux et des petits logements dont le nombre de pièces peut être modulé en fonction des besoins.</p> <p>R+4 de 10 logements dont 6 destinés à l'habitat intergénérationnel, R+3 de 10 logements dont 6 destinés à l'habitat évolutif 2 immeubles.</p> <p>Financement principal : PLUS et PLS.</p>
<p>Un habitat pour personnes handicapées vieillissantes (2004) <i>La résidence FARADOR à Orvault (44)</i> Les Marches de l'Ouest (SAMO)</p>	<p>Initiative de parents préoccupés par le devenir de leurs enfants handicapés – les familles se sont regroupées en association pour convaincre la ville, le bailleur et les acteurs médico-sociaux.</p>	<p>Permettre à des travailleurs handicapés de vivre en autonomie dans un cadre sécurisant pour eux et leurs parents préoccupés par leur propre vieillissement et inquiets par rapport au devenir de leur enfant.</p> <p>Offrir une alternative entre la vie familiale et la vie en institution.</p>	<p>Au sein d'un petit immeuble collectif, un ensemble de plain pied comprenant 8 logements adaptés au handicap attenants à un espace de vie commune assurant aux personnes handicapées une aide à la vie quotidienne selon un modèle familial.</p> <p>Implantation en périphérie de Nantes, à proximité du tramway, des équipements et des commerces.</p> <p>Financement principal en PLUS Espace collectif en copropriété.</p>

Statut d'occupation et caractéristiques logements	Services	Remarques
<p>Locatif social.</p> <p>2 types d'offre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logements en binôme (famille/grands-parents) modulables sans gros travaux en fonction de la composition familiale (+ ou – 1 pièce), - logements en binôme (voisins/personne âgée) avec intercommunication par le biais d'une terrasse commune. <p>Le départ d'un locataire ne contraint pas au départ du ménage restant (deux baux de location distincts).</p>	<p>Aide du voisinage intégrée et facilitée.</p>	<p>Suppose de constituer des groupes de voisinage harmonieux et l'adhésion des réservataires au projet pour coordonner les attributions.</p>
<p>Formule jusque là inédite, les personnes accueillies sont à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - locataires de leur appartement, - copropriétaires de l'espace collectif, constitué en SCI, - résidents au sein de l'espace collectif classé en ERP et comme établissement médico-social selon la loi du 2-02-2002. Les studios (T1bis) sont équipés d'une kitchenette et d'une salle de bain adaptée. L'espace de vie commune comprend une salle à manger, une cuisine, un séjour, une salle d'activité, un bureau (180 m²). 	<p>L'ADMR est gestionnaire de l'espace collectif mis à sa disposition par la copropriété à titre gratuit. Elle en assure le fonctionnement grâce à un prix de journée versé par le Conseil général. Une maîtresse de maison et une auxiliaire de vie assurent une présence quotidienne lorsque les personnes handicapées rentrent du CAT, la nuit, au réveil et le WE.</p>	<p>L'attribution des 8 studios subordonnée à un apport en capital : 38 000€/famille (sélection des candidatures en fonction du patrimoine).</p> <p>Par convention, les attributions reviennent à l'association de parents FARA. La question des mutations est traitée dans l'acte notarié.</p>

Les réponses des organismes d'Hlm au maintien à domicile des personnes âgées

	Origine de l'opération	Objectifs	Caractéristiques de la formule
<p>Un habitat pour personnes âgées migrantes (2004) <i>Résidence hôtelière alternée à Grenoble, "Hôtel du va et vient" (38)</i> ACTIS</p>	<p>L'élément déclencheur est la transformation en résidence sociale d'un foyer de travailleurs migrants et la nécessité de prendre en compte la pratique de la navette entre la France et le pays d'origine.</p>	<p>Diversifier l'offre immobilière pour l'adapter aux besoins des résidents et créer une mixité des publics accueillis (retraités immigrés, hommes en situation de grande précarité, femme seules, étudiants, petites familles...).</p> <p>Optimiser l'occupation sociale en redéfinissant la réponse immobilière en fonction des besoins des personnes (hôtel du va-et-vient).</p>	<p>Dans le cadre de la transformation d'un FTM en résidence sociale en plein centre-ville de Grenoble, mise en place d'une formule d'hébergement flexible et adaptée au mode de vie "nomade" des migrants retraités (98%) qui font la navette entre le pays d'accueil et le pays d'origine.</p> <p>Financement principal PLAI/ANPEEC.</p>
<p>Quartier intergénérationnel (2005) Agglomération du Grand Nancy ZAC des sables à Pulnoy (54) OPAC Nancy Batigère Nancy Maison familiale Lorraine Le Nid Aménageur : CIRMAD</p>	<p>Un projet d'aménagement à l'initiative et porté par le Maire de la commune de Pulnoy.</p>	<p>Favoriser la mixité sociale et des générations sur un même territoire en diversifiant les formules d'habitat et de logements pour tous les âges.</p> <p>Vivre et vieillir dans son quartier quels que soient son degré de dépendance, sa situation sociale ou financière.</p>	<p>Aménagement d'un nouveau quartier offrant un gamme complète de services et d'équipements destinés aux personnes âgées valides ou dépendantes tout en les intégrant dans un programme de logements individuels et collectifs diversifié en termes de statut d'occupation, de vocation familiale et de niveau de quittance.</p> <p>Financements publics/privés.</p>

Statut d'occupation et caractéristiques logements	Services	Remarques
<p>Mixité des statuts d'occupation selon le type d'hébergement proposé : résidence sociale, résidence hôtelière, foyer soleil, CHRS.</p>	<p>Services gérés par l'ODTI : domiciliation postale, lingerie, bagagerie, accompagnement social des résidents, conseil juridique.</p> <p>Convention avec un centre de prévention pour des bilans de santé gériatrique.</p>	<p>La question du droit d'aller et venir au pays d'origine est problématique au plan juridique, notamment en matière d'accès aux droits sociaux.</p> <p>Le vieillissement des locataires et la gestion de la perte d'autonomie restent un point problématique.</p>
<p>Une gamme d'offres diversifiées : locatif privé et locatif social en logement classique ou adapté au handicap, accession à la propriété (RPA en copropriété) et hébergement en établissement médicalisé (Ehpad comprenant une unité Alzheimer), correspond à un ensemble démultiplié de solutions et de produits.</p>	<p>Fonctionnement des services en réseau avec l'Ehpad. Centre d'animation/caféteria. Service de repas à domicile. Accueil de jour.</p>	<p>Suppose une gestion adaptée de la mixité sociale et intergénérationnelle entre les différents propriétaires, publics et privés, via une politique d'attribution ciblée et coordonnée.</p>

Les réponses des organismes d'Hlm au maintien à domicile des personnes âgées

LOCALISATION DES EXPÉRIENCES



CHAPITRE 3

LES EXPÉRIENCES

1. Un habitat collectif avec services intégrés (1995) :
la Résidence Les Fauvettes à Mérignac (Gironde) 36
2. Un habitat collectif avec services intégrés (1997) :
la résidence des Hauldres à Moissy-Cramayel
(Seine-et-Marne) 40
3. Un habitat collectif avec services intégrés en site
sensible (2003 et 2008) : réhabilitation de la
Tour Béchaud et de la rue de Madrid à Belfort
(Territoire de Belfort) 44
4. Le vieillissement dans la stratégie de patrimoine :
le label Habitat senior services (2005),
la démarche menée à Reims (Marne) 48
5. Une formule labellisée de logements individuels
dédiés aux seniors: le Papy Loft (2005) à Biéville
et à Moulton (Calvados) 54
6. Des pavillons pour personnes âgées (2008) conçus
avec la participation des habitants : "Le Hameau
du Béarn" à Longwy (Meurthe-et-Moselle) 58
7. Un habitat collectif intergénérationnel et évolutif :
Ambilly en Haute-Savoie (livraison 2009) ,
"Les passerelles" à Mulhouse (2004) 66
8. Un habitat pour personnes handicapées vieillissantes
(2004) : la résidence Farador à Orvault
(Loire-Atlantique) 72
9. Un habitat pour personnes âgées migrantes (2004) :
la résidence hôtelière alternée à Grenoble,
"Hôtel du va-et-vient" (Isère) 76
10. Un quartier intergénérationnel dans l'agglomération
du Grand Nancy (2005) : la ZAC des sables à Pulnoy
(Meurthe-et-Moselle) 82

Un habitat collectif avec services intégrés : la résidence les Fauvettes à Mérignac - Gironde



→ **Mise en service : 1995**

→ **Concept**

Cette opération a été réalisée à l'initiative de la ville de Mérignac dans le cadre d'une démarche Plan local Habitat service (PLHS) en 1990. Elle a pour objet de proposer aux personnes âgées un habitat adapté au vieillissement en termes d'aménagement de leur logement et de services. L'intérêt de cette opération tient au fait qu'elle fonctionne depuis une dizaine d'années ce qui permet d'en tirer des enseignements.

→ **Maître d'ouvrage**

L'entreprise sociale pour l'habitat, **La Maison Girondine**.

→ **Partenaire**

La ville de Mérignac (2^e ville de Gironde avec 60 000 habitants dont 18,5% de plus de 60 ans).

→ **Public**

Personnes retraitées et âgées habitant Mérignac.

→ **Localisation**

Une localisation en centre ville, les principaux services (lieux de culte, commerces, cinéma, médiathèque) sont accessibles à pied. L'arrivée récente du tramway sécurise et facilite les déplacements à Bordeaux.

→ **Contact**
Françoise LUCAS
Responsable d'agence
à La Maison Girondine

Flucas@maison-girondine.fr

Contexte, origine et objectifs

Dans les années 80, alors qu'elle investissait de manière importante dans les résidences pour personnes âgées, la ville de Mérignac et la maison girondine se sont engagées dans une démarche visant à proposer une offre d'habitat adaptée à la montée progressive de la dépendance et comportant des services d'aide à la vie quotidienne.

La résidence les Fauvettes qui devait faire l'objet d'une démolition-reconstruction a été retenue comme site expérimental. Dans le cadre de la démarche PLHS, les études préalables ont porté de manière concomitante sur le bâti (avec l'appui d'un ergothérapeute), les services, les attentes des personnes âgées en fonction de leur mode de vie, de leur situation familiale, sociale, économique. Ces études ont conclu en 1993, à la faisabilité du maintien à domicile des personnes âgées sur le site sous réserve d'investissements dans les champs suivants :

- ❑ L'adaptation technique des logements,
- ❑ L'implantation de services en pied d'immeuble avec notamment un poste d'hôtesse,
- ❑ L'animation pour favoriser le mixage des populations active et retraitée.

Particularité architecturale

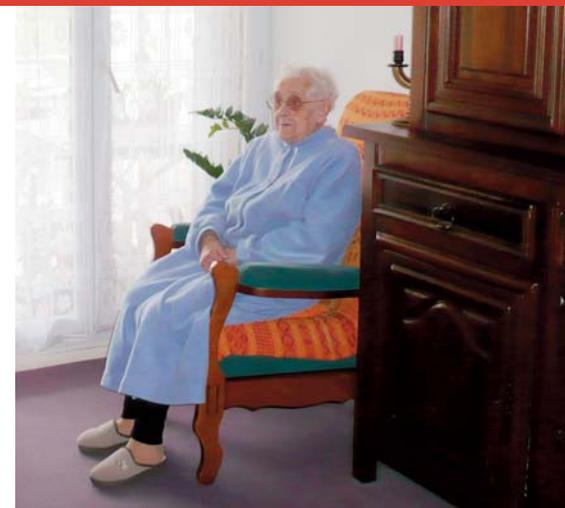
La résidence comprend 320 logements, dont 45 adaptés au vieillissement. Ces appartements (16 T1 bis, 29 T2) sont répartis dans les trois immeubles de la résidence, l'objectif étant de conserver une mixité générationnelle. La résidence comprend également 10 logements réservés aux personnes handicapées (9 dédiés à de l'habitation, 1 utilisé comme centre de coordination).

Les aménagements ont été réalisés en concertation entre les habitants, les partenaires et différents services de l'organisme à partir d'un appartement témoin pilote, ayant fait l'objet d'une évaluation avant généralisation aux 45 logements :

→ Logements : motorisation des volets roulants, adaptation de la salle de bain (cuvette des wc réhaussée, douche au sol), sonnettes lumineuses, balisage électrique depuis le lit jusqu'aux WC et à la salle de bain. Ont été également réalisées les adaptations suivantes : installation des prises de courant en hauteur, signalétique visuelle sur les interrupteurs, poignées de porte et robinetterie, barres de maintien pour le franchissement des seuils du balcon, lisses en bois pour sécuriser les déplacements.

→ Parties communes : éclairage par détecteur de présence, lisses en bois dans les circulations, cheminement sécurisé dans les espaces extérieurs.

→ Aménagement d'un espace de convivialité au rez-de-chaussée : 150 m² de surfaces modulables dévolues aux activités d'animation, 150 m² consacrés à la restauration.



Un module domotique avait été installé à l'origine (portier : prise de parole et écoute des messages, caméra-vidéo permettant de voir l'image du visiteur sur un écran de télé, ouverture de la porte du hall d'entrée, commande de surveillance d'intrusion, transfert du signal d'intrusion sur le module d'un voisin, lecture de message adressé par un tiers par l'intermédiaire d'un minitel, alarme intrusion sur la porte d'entrée à l'ouverture). Trop complexe, il n'était utilisé que sur sa fonction basique. A la suite d'un problème technique en 2006, il a été supprimé. En remplacement, ont été mis en place des combinés d'interphonie "visiophone". Les utilisateurs reçoivent, sans aucune manipulation, l'image de leur visiteur.

.../...

Un habitat collectif avec services intégrés : la résidence les Fauvettes à Mérignac - Gironde

Les services

Les personnes âgées à Mérignac bénéficient d'un service de 3^e âge structuré : aides ménagères, service de soins, port de repas, service de garde etc. A la résidence "Les Fauvettes", ces services ont été renforcés par un poste d'hôtesse présente dans le foyer de vie de 9H à 17H.

L'ensemble de ces services constitue l'un des 4 pôles gérontologiques de la ville.

L'hôtesse propose des activités de loisirs et des activités intergénérationnelles: accueil des jeunes à la sortie des classes, des petits enfants de maternelle, sorties, expositions, soirées télé avec les locataires etc. Ces activités ainsi que la restauration sont ouvertes aux personnes âgées habitant le quartier. Environ 250 personnes bénéficient de ces services.

La mairie de Mérignac prend en charge la charge salariale de l'animatrice, le loyer des locaux sociaux et assure l'équipement en matériel.

La ville et La Maison Girondine avaient un temps envisagé de compléter ce dispositif par un service de téléalarme. Cette option a été abandonnée pour des raisons de faisabilité technique (compatibilité avec les équipements domotiques). Par ailleurs, l'offre sur le marché en matière d'appel de détresse s'est élargie ce qui permet aux locataires qui le souhaitent, à titre individuel, de souscrire à un service de ce type.

Les études préalables ont été financées par divers acteurs.

Le montage financier

La prise en compte de l'accessibilité et l'adaptation des logements ont engendré un surcoût de 5 335 € au logement pris en charge notamment par la CRAM, des caisses de retraite, une majoration de subvention PLA et une subvention du conseil général. Pour les personnes handicapées logées dans la résidence, les adaptations domotiques telle que la motorisation de la porte de l'appartement etc. sont prises en charge par l'Association des paralysés de France (APF).

Des quittances modérées

Le niveau de quittance moyen aux Fauvettes est pour un T2 de 337 € de loyer plus 65 € de charges, pour un T1bis de 234,66 € plus 48 € de charges (l'acompte d'eau est compris dans les charges). Les montants effectivement acquittés par les locataires varient en fonction de leurs ressources et de l'APL dont ils bénéficient. Les animations sont gratuites, la restauration est payante en fonction des revenus.

Des bénéficiaires aux revenus modestes

Les personnes âgées résidentes sont le plus souvent originaires de la commune (90%), 80% étaient déjà logées dans le parc social. A l'entrée dans les lieux, ce sont majoritairement des femmes, autonomes, de plus de 70 ans, aux ressources modestes. Aujourd'hui, la plus jeune a 65 ans, la plus âgée, 94 ans.

Les attributions sont effectuées à partir de candidatures, adressées à La Maison Girondine par le service logement de la commune. Il s'agit de personnes qui souhaitent s'intégrer dans un ensemble où vivent différentes générations. Les personnes âgées préférant un mode de vie plus protégé sont orientées vers le logement-foyer. Les personnes dépendantes sont orientées vers les maisons de retraite, avec un environnement médical. L'une d'entre elle, agréée partiellement à l'aide sociale peut accueillir des ménages à bas revenus.

La demande pour les Fauvettes est toujours forte et le produit reste idéal pour les personnes âgées qui souhaitent rester dans un habitat banalisé. D'autres personnes âgées vivent dans la résidence dans des logements qui n'ont pas bénéficié du programme d'adaptation initiale. La mixité intergénérationnelle et la mobilité restent dépendant assurés dans la résidence qui fait l'objet de réservations de la part du 1%.





Les enseignements et les conditions de réussite

→ Une localisation très favorable et une bonne desserte en moyens de transport collectifs

Elles permettent aux personnes âgées de vivre en toute indépendance et de profiter des équipements de la ville. Elles sont également une des conditions du maintien dans la durée de la mixité intergénérationnelle.

→ L'accessibilité de la résidence et l'adaptation des logements au vieillissement

Les adaptations techniques réalisées dans les logements sont relativement simples et non stigmatisantes. Elles répondent aux besoins des personnes tout en permettant

de maintenir des niveaux de quittance modérés. Elles ont servi de référence à La Maison Girondine pour bâtir une politique de réponse aux demandes d'adaptation des logements dans le cadre de sa charte qualité.

Suite à cette expérience la Maison Girondine a développé ce type d'habitat adapté dans ses nouvelles réalisations sur d'autres communes. Un projet se rapprochant du concept des Fauvettes est actuellement en cours sur la commune d'Yvrac (33) : 19 logements adaptés et des locaux communs, dont une unité de restauration, dédiés aux personnes âgées.

→ Un partenariat dans la durée avec la ville concernant les services

Cette opération fonctionne en grande partie grâce au dispositif d'animation, gratuit pour les usagers, mis en place par la ville. La présence quotidienne de l'animatrice permet de nouer une relation proche avec les locataires logés dans les logements adaptés et plus largement les personnes âgées qui fréquentent le pôle gérontologique : détection des difficultés dans la vie quotidienne, problèmes de santé ou familiaux et soutien aux liens intergénérationnels. La demande de service auprès de la mairie augmente avec le vieillissement. Elle concerne principalement l'aide à la toilette, la prise des repas, l'assistance aux levés et couchers.

Ce dispositif d'animation fonctionne en lien étroit avec la gestion de proximité de La Maison Girondine, qui dispose d'une agence implantée au sein de la résidence. Cette collaboration permet de traiter rapidement les problèmes liés à la maintenance du bâti, aux difficultés rencontrés par les personnes âgées qu'il s'agisse de désordres techniques dans le logement ou de difficultés administratives (renouvellement dossiers APL. etc.) et financières (retard dans le règlement de loyer).

Les personnes âgées peuvent ainsi se maintenir à domicile jusqu'au bout à l'exception des personnes ayant des troubles du comportement ou désorientées. Lorsque les limites de leur autonomie sont atteintes, elles sont orientées vers des établissements spécialisés.

Habitat collectif avec services intégrés : La résidence des Hauldres (Seine-et-Marne)

→ Mise en service : 1997

→ Concept

Création de 21 logements adaptés pour personnes âgées regroupés autour d'une cage d'escalier équipée d'un ascenseur dans un ensemble immobilier de 94 logements. Grâce à la mise à disposition de services et à la prise en compte du vieillissement à travers l'adaptation du bâti, cette formule intergénérationnelle constitue une alternative entre domicile traditionnel et établissement.

→ Maître d'ouvrage

Office public de l'habitat du Val-de-Marne.

→ Public

La résidence accueille des publics divers :

- ▣ 5 logements jeunes gérés par l'association Relais Jeunes,
- ▣ 68 logements "dits banalisés" pour des ménages divers,
- ▣ 21 logements destinés aux personnes âgées de plus de 60 ans, accessibles et adaptés au handicap et de services.

Les logements adaptés sont réservés aux personnes âgées autonomes et qui, ayant une attache à Moissy-Cramayel, sont désireuses de rester sur la commune. Parmi elles, 18 ont plus de 75 ans. Elles disposent de revenus faibles < à 60% du plafond PLUS. Leur ancienneté dans le logement est comprise entre 6 à 9 ans, 6 d'entre elles l'occupent depuis la livraison.

→ Localisation

L'opération est située, à Moissy-Cramayel, dans la ville nouvelle de Melun-Sénart, à proximité des commerces, du marché et d'un centre culturel. Elle bénéficie de différents équipements (médiathèque, Club des anciens) et de moyens de transports en commun.

L'origine du projet et les objectifs

L'objectif de la commune était de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées sur son territoire. L'OPH du Val-de-Marne sollicité, a fait réaliser une étude sur les besoins et attentes de la population âgée de la commune par un expert en gérontologie, le GRESS 31. A partir des résultats de cette étude, la ville a défini les orientations d'un projet d'habitat localisé en centre ville, adapté aux besoins (typologie et équipement des logements, niveau de quittance) et rassurant (proximité des services et d'espaces de convivialité, voisinage diversifié).

Le projet qui s'est inscrit dans le cadre du programme SEPIA de "programmation générative", a mobilisé l'ensemble des partenaires concernés dont les personnes âgées (voir encadré ci-dessous).

La conception architecturale

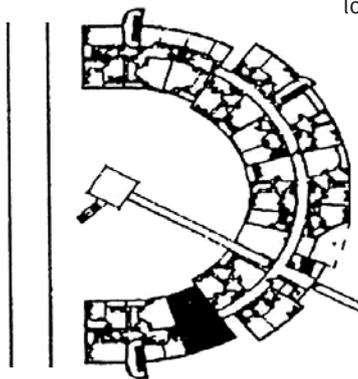
→ Caractéristiques de la formule

La résidence des Hauldres est répartie sur deux bâtiments R+3.

- ▣ Le bâtiment A, en forme de demi-cercle intègre en son centre un kiosque (espace de rencontre). Ce bâtiment comporte 21 logements adaptés regroupés autour d'une cage d'escalier : 17 logements de type 2 (57 m²) et 4 logements de type 3 (68 m²).

En rez-de-chaussée, des locaux collectifs ont été aménagés dans un logement familial. Ils sont utilisés par le service d'action gérontologique de la ville rattaché au CCAS (SAGE).

- ▣ Dans le bâtiment B se situent la loge du gardien et la maison de quartier.

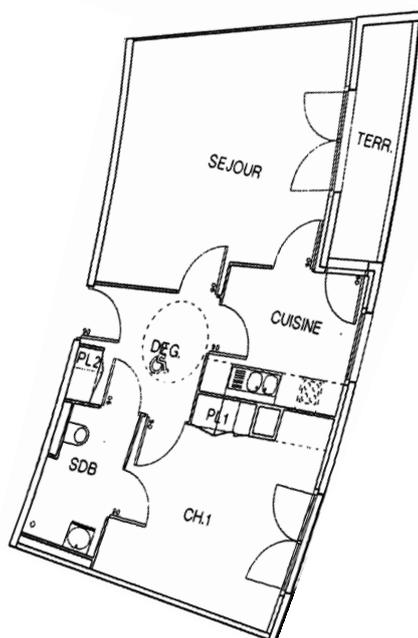
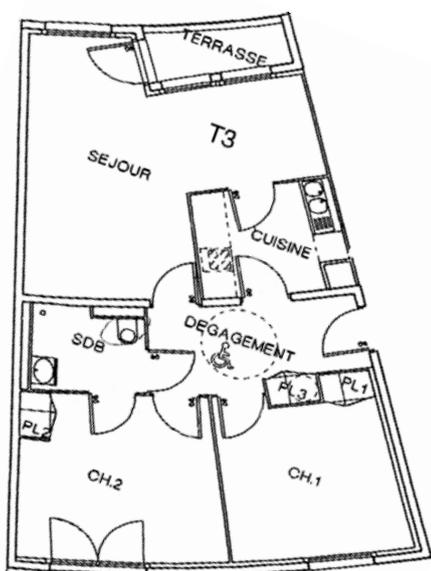




→ **Contact**

Marie DUMAS
chargée de développement habitat
adapté à l'OPH du Val-de-Marne

mdumas@opac94.fr



→ **La conception des logements**

Les choix faits à l'époque, avec l'appui de GRESS 21 se sont avérés pertinents dans la durée.

Les logements sont spacieux ce qui facilite les déplacements. La cuisine est alimentée en électricité pour tous les appareils pour prévenir les risques d'accident. La salle de bain est équipée d'une douche avec siphon de sol, siège rabattable, barre d'appui, - d'un lavabo accessible en fauteuil roulant, d'un WC adapté. La chambre dispose d'une télé-commande électrique déclenchant l'ouverture et la fermeture des volets roulants, l'éclairage de la chambre, de la salle de bain et de l'entrée. Le seuil d'accès au balcon surbaissé, la largeur des différentes portes permettent l'accessibilité à un fauteuil roulant. Les logements sont équipés d'un transmetteur d'appel pour la télé-assistance.

Le montage financier

Le prix de revient s'est élevé à 44,4 millions de francs, soit 6,8 millions d'euros. La réalisation des 21 logements pour personnes âgées a représenté 25% de ce montant. Ce budget a été financé en PLA par l'Etat et a bénéficié d'aides de la Région et du 1% logement.

Le statut d'occupation

Les ménages âgés sont locataires de leur logement. La procédure d'attribution comporte deux étapes :

→ **Une présélection par une commission d'admission**

communale présidée par le CCAS et à laquelle participe le SAGE. Les candidats doivent être autonomes à l'entrée dans les lieux. En cas de perte d'autonomie physique ou mentale attestée médicalement, il est prévu de proposer aux personnes logées un habitat adapté ou un accueil en établissement.

L'admission donne lieu à la signature d'une convention d'accompagnement entre le locataire et le CCAS stipulant l'achat de services du SAGE sous forme d'une redevance d'un montant de 158 €/mois.

→ **La commission d'attribution de logement de l'OPH**

prend la décision d'attribution sur une des candidatures proposées par la ville.

La quittance

Le montant de la quittance est en moyenne le suivant :

	Loyer	Quittance loyer+ charges
T2	353 € (283 € en PLATS, 376 € en PLA)	436 €
T3	408 € (376 € en PLATS, 428 € en PLA)	511 €

.../...

Habitat collectif avec services intégrés : La résidence des Hauldres (Seine-et-Marne)



Les services

La recherche d'une articulation entre habitat adapté et services a été l'une des clés de la réalisation de cette expérience à l'époque très innovante. Les choix faits à l'origine sont en cours de modification.

Le service proposé initialement en pied d'immeuble par le SAGE comportait deux volets :

- ▣ une permanence, en tant que service social, destinée à l'ensemble des Moisséens (information, instruction des dossiers d'aide sociale légale, apport d'aides financières et administratives avec le concours d'autres institutions, Conseil général, Caisses de retraite, CPAM, etc.).

- ▣ un service payant et obligatoire, dédié aux locataires âgés de la Résidence des Hauldres portant sur les points suivants : repas et activités de convivialité, accompagnement et assistance pendant la journée du lundi au vendredi avec un accueil

à l'appartement-relais en rez-de-chaussée ou d'éventuelles visites de convivialité à domicile. La nuit et les week-end et en cas d'absence des personnels du service d'action gériatrique, une centrale d'écoute prend le relais. Une coordination est prévue entre le SAGE et l'ensemble des intervenants : services de soins, d'aide à domicile et les médecins libéraux pour une intervention rapide en cas de besoin ainsi qu'avec la centrale d'écoute.

Ce dispositif est en cours de modification :

- ▣ l'un des premiers objectifs est une mise en conformité avec la loi, en déconnectant complètement le processus d'admission et d'attribution du logement et la signature par le candidat locataire de la convention d'accompagnement. Les services proposés par la ville aux locataires de la villa des Hauldres font l'objet d'une évaluation par le SAGE et le CCAS visant à mesurer l'efficacité et leur coût pour la collectivité. Au vu de ce

bilan, les services qu'il sera décidé de maintenir seront gratuits ou payants mais facultatifs.

- ▣ Par ailleurs, le dispositif manquait de lisibilité et induisait pour les habitants une confusion entre les deux niveaux de prestation (permanence ouverte à tous d'une part, service dédié aux locataires âgés d'autre part). Ainsi, les personnes âgées logées dans la résidence mettent en cause "l'iniquité" de la redevance qu'ils payent au CCAS. Une réflexion est menée par le CCAS pour rendre plus lisible le caractère d'intérêt général de la permanence vis-à-vis de l'ensemble des personnes âgées de Moissy. Plusieurs options sont envisagées : une éventuelle délocalisation de la permanence dans un lieu neutre, ou une amélioration de la signalétique et des locaux.

Les enseignements

La démarche d'élaboration initiale, qui s'est traduite par une mobilisation conjointe des acteurs de l'habitat et des services s'avère être fructueuse à moyen terme : le concept vieillit bien et les résidents rencontrés ont fait part de leur satisfaction : logements spacieux et adaptés à la perte d'autonomie, proximité du centre ville et des équipements, cadre de vie agréable, cohabitation facile – du point de vue des personnes âgées - avec les autres locataires, bons contacts avec le gardien, sentiment de sécurité, peu de rotation. L'enquête de satisfaction réalisée auprès des locataires en 1999 a conduit à fermer le kiosque pour préserver la sécurité et la tranquillité du lieu.



La question du lien habitat-service reste ouverte

- ❑ Le dispositif mis en place crée une ambiguïté sur la nature de la prestation du CCAS qui relève en partie d'une prestation d'aide sociale destinée à l'ensemble de la population et en partie d'une prestation de service, vendue à certains.
- ❑ Le principe de la convention avec le CCAS conditionnant l'admission de la candidature par la ville visait à organiser les prestations de maintien à domicile sur la base d'un financement pérenne. Le SAGE pourra-t-il continuer à proposer les mêmes services aux locataires âgés de la Villa des Hauldres, lorsqu'ils seront facultatifs ? Dans la négative, les personnes âgées logées pourront-elles faire appel à des prestataires relevant du champ économique (services à la personne) ? En auront-elles les moyens ? Une réflexion en cours sur les besoins de service à domicile entre la ville, le Conseil général, la Communauté d'agglomération et le réseau gérontologique pourrait permettre d'apporter des réponses à ces questions.
- ❑ Les limites du maintien à domicile : en 2005, la majeure partie des occupants des 18 logements pour personnes âgées restait autonome mais la perte d'autonomie augmente : on comptait à cette date 3 GIR 2 – 3 GIR 4 – 4 GIR 5 – 15 GIR 6. Les familles ne comprennent pas que le dispositif de service n'évolue pas à mesure que les personnes deviennent plus dépendantes. Elles attendent du SAGE un service plus médicalisé. Si le SAGE est délocalisé en centre ville, il est très probable que certaines personnes ne pourront pas rester dans leur logement.

Une démarche participative originale qui a permis la mobilisation des acteurs de l'habitat et des services

1. Une prise en compte des attentes des retraités

En 1992, le GRESS 31 a établi un bilan diagnostic des besoins et attentes de la population âgée faisant apparaître les conclusions suivantes :

- ❑ une attente forte de création d'une structure qui rassure sur l'avenir ;
- ❑ une demande de logement adapté aux problèmes quotidiens engendrés par le vieillissement plus que par des handicaps lourds ;
- ❑ des besoins potentiels d'accueil temporaire ;
- ❑ des candidatures au caractère social, très dépendantes du coût du logement et des services ;
- ❑ le rapprochement familial correspond à une tendance mais pas forcément à un effectif important ;
- ❑ la spécificité des nouveaux arrivants âgés et leur difficulté à tisser des liens.

Au total à l'époque, le nombre d'inscriptions potentielles est évalué à une quinzaine de personnes.

Une déclaration d'intentions décembre 1992 définit les orientations et caractéristiques du projet :

- ➔ Au niveau des logements : rester à Moissy-Cramayel, habiter en centre ville, trouver un voisinage immédiat rassurant, être garanti contre l'éventualité d'un cambriolage, être dans un quartier calme, un logement du T1 au T3, des prix peu élevés.

➔ Au niveau des services : bénéficier d'une présence en cas d'accidents (chute, malaise), pouvoir être assisté en cas de maladie, avoir du personnel toujours disponible "il suffirait de sonner", pouvoir ne pas faire le ménage, ne pas avoir à faire les courses et la cuisine tous les jours, avoir à proximité des lieux où rencontrer les autres.

2. La mobilisation de différents partenaires

Pour mener à bien l'opération des instances ont été mises en place :

- ❑ Un comité de projet constitué d'une équipe opérationnelle et technique comprenant l'OPAC du Val-de-Marne, l'architecte et l'expert en gérontologie, le GRESS 31.
- ❑ Un comité de pilotage rassemblant des partenaires privilégiés aux fins de conduire le projet dans ses différentes étapes : élaboration du projet social, définition du programme, conception et réalisation de l'opération et du dispositif la complétant, définition du projet de vie (gestion, fonctionnement, personnel)...
- ❑ Des groupes thématiques permettant de concilier une construction par étapes et un ajustement en continu du projet et de gérer les interactions entre les dimensions architecturale, sociale, économique et financière du projet.

Un habitat collectif avec services intégrés en site sensible : Tour Béchaud et rue de Madrid à Belfort



→ **Mise en service :**
2003 (Tour Béchaud)
et 2008 (Rue de Madrid)

→ **Concept**

Aménagement de bâtiments dans des quartiers d'habitat social pour le maintien à domicile de personnes vieillissantes à bas revenus. Une première opération est en fonctionnement depuis 2003 à la Pépinière (Habitat-senior Béchaud), une seconde a été livrée en 2008, rue de Madrid (Habitat-senior Madrid) dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier des Résidences.

→ **Maître d'ouvrage**

L'Office public de l'habitat, Territoire-Habitat en partenariat avec et le Centre communal d'action sociale et la ville de Belfort.

→ **Publics**

Personnes retraitées et âgées habitant les immeubles concernés et les ensembles immobiliers environnants.

→ **Localisation**

La Tour Béchaud se situe à La Pépinière, quartier tranquille composé principalement de constructions Hlm des années 50, bien équipé : (poste, commerces, services de proximité). Habitat-senior Madrid se situe dans le quartier des Résidences, un quartier en Zus faisant l'objet d'une importante opération de rénovation urbaine.





→ **Contact**
Béatrice LAFFITE
directrice générale adjointe
à Territoire-Habitat

b.lafitte@thgo.fr

Habitat senior, Bis !

La première opération "d'habitat senior" connaît un tel succès, qu'après la Tour Béchaud, la Ville de Belfort souhaite la reproduire Tour Madrid



L'origine du projet et les objectifs

Une politique municipale affirmée d'apporter des réponses aux besoins de maintien à domicile de personnes âgées à bas revenus : la ville souhaite proposer des alternatives aux structures spécialisées en proposant des logements confortables adaptés à la prise d'âge et la création de services d'animation permettant de répondre au sentiment de solitude et d'isolement exprimés par les habitants. Il s'agit également de favoriser la mixité intergénérationnelle.

Particularité architecturale

Dans les deux cas, il s'agit de bâtiments anciens : la Tour Béchaud est un immeuble R+14, datant de 1959, comptant 114 logements, dont 29 T1 et 85 T2. L'immeuble de la rue de Madrid compte 152 logements (1 T1, 76 T2, 75 T3). Les deux immeubles sont dotés d'ascenseurs.

La démarche

En 1999, Territoire-habitat et le CCAS ont recherché un premier immeuble susceptible de concrétiser les objectifs définis par la ville. La Tour Béchaud a été retenue car elle répondait à plusieurs critères : forte proportion de petits logements, densité de personnes âgées, possibilités techniques d'adaptation. Une convention a fixé les engagements des partenaires. L'opération a été inaugurée en 2002. Son succès a incité la Ville de Belfort et le bailleur à poursuivre et reproduire cette démarche dans d'autres quartiers d'habitat social. L'opération de la rue de Madrid, engagée en 2005, s'est inscrite dans le cadre d'une réhabilitation lourde du bâtiment, avec pour objectif de fidéliser des personnes âgées dans un quartier sensible.

Dans les deux cas, le CCAS a pris en charge la réalisation d'une enquête auprès des locataires de plus de 70 ans permettant d'identifier les besoins d'adaptation des logements, la définition et la mise en place d'un projet de services d'aide à domicile. Territoire Habitat assure la maîtrise d'ouvrage, anime les réunions du comité de pilotage, assure la gestion locative des appartements. Deux différences majeures entre les deux opérations : à la Tour Béchaud, première expérience, les locataires, très réservés sur le projet, étaient restés en retrait. L'opération de la rue de Madrid s'est greffée sur une réhabilitation touchant l'ensemble des logements et des espaces collectifs et elle a donné lieu à une forte implication des habitants qui ont été régulièrement consultés et associés au projet.

Les résultats atteints

1. L'accessibilité à l'immeuble : interphonie, création d'une rampe d'accès et installation d'un monte personne pour accéder aux ascenseurs (Tour Béchaud), mise aux normes d'accessibilité des ascenseurs, barres d'appui sur les murs des parties communes.

2. L'aménagement de locaux communs (118 m² à la Tour Béchaud, 187 m² rue de Madrid) destinés aux activités et animations portées par le CCAS, comprenant salle de vie, cuisine et un local administratif. La Tour Béchaud comprend également une chambre de garde qui n'a pas été utilisée.

3. L'aménagement des logements au vieillissement. Ces travaux conservent un caractère optionnel et sont effectués à la carte à la demande du locataire. A la Tour Béchaud, pour un objectif initial de 20 logements, 19 logements ont été aménagés parfois de manière partielle, rue de Madrid, 53 logements l'ont été. Les travaux ont porté principalement sur l'installation de douches à siphon de sol et l'électrification des volets.

4. Des dispositifs d'animation différenciés sous l'égide du CCAS : Tour Béchaud sont proposées des activités de vannerie, gymnastique, débats, échanges intergénérationnels avec des enfants, étudiants, sorties etc. L'animation est assurée par une auxiliaire de vie rémunérée par le CCAS. 23 personnes adhèrent à ce service moyennant une cotisation de 15 € par mois. Ces adhérents ne sont pas toujours ceux qui disposent d'un logement adapté ni nécessairement des locataires de la tour.

.../...

Un habitat collectif avec services intégrés en site sensible : Tour Béchaud et rue de Madrid à Belfort

Rue de Madrid, le fonctionnement de l'espace reposera principalement sur la mobilisation active de l'association d'habitants "La Madrilène". Il n'est pas envisagé de créer un poste d'animation permanent, mais le CCAS va appuyer le projet : aide à la définition du programme d'activités, activités partagées avec la Tour Béchaud, versement d'une subvention à l'association, prise en charge des fluides et des charges, entretien des locaux en responsabilisant les usagers.

5. Des services résidentiels : les locataires comme l'ensemble des locataires de l'Office, bénéficient des petits dépannages pris en charge par Territoire Habitat et d'une aide dans les menus travaux quotidiens par le service d'accompagnement du CCAS.



6. Un dispositif d'attribution qui associe le CCAS : les attributions des logements adaptés par l'Office sont effectuées en accord avec le CCAS. Celui-ci ne dispose pas d'un fichier de demandes.

Le montage financier

Le montant moyen des travaux d'adaptation est de 2000 € par logement rue de Madrid plus 550 000 € pour l'aménagement de l'espace de convivialité. Ces montants s'ajoutent à ceux de la réhabilitation (18 000 € par logement). Rue de Madrid comme à la Tour Béchaud, les travaux d'adaptation au vieillissement ont été financés, par l'Etat ainsi que par la Ville de Belfort et le Conseil général. Rue de Madrid, ces aides ont été complétées par l'Anru.

Le statut d'occupation

Dans les deux cas, les appartements sont loués par Territoire Habitat aux occupants dans le cadre d'un bail ordinaire.

La quittance

Le local d'animation est loué au CCAS. Les loyers des locataires en place n'ont pas été augmentés suite aux travaux d'accessibilité.

- ❑ Tour Béchaud, montant de la quittance totale (y compris le chauffage) : F1 : 233 € par mois, F2 : 368 € par mois.
- ❑ Rue de Madrid, montant des loyers hors charges: F1 : 138 € (197 à la relocation), F2 : 215 € en moyenne (220 à la relocation), F3 : 258 € (270 à la relocation).



Les bénéficiaires

En matière d'occupation sociale, les objectifs de mixité intergénérationnelle sont atteints : à la Tour Béchaud, 55 locataires (48%) ont moins de 59 ans ; 59 (52%) ont plus de 60 ans. Parmi eux, 46 ont plus de 70 ans et 24 plus de 80 ans. La demande en instance reste diversifiée en âge. Peu de demandes de personnes âgées en instance au CCAS.

Rue de Madrid, 12,2 % des locataires ont entre 60 et 70 ans, 18,1 % entre 70 et 80 ans, 8,6 % plus de 80 ans. Ils disposent de revenus faibles : le revenu imposable moyen annuel des ménages de moins de 60 ans s'élève à 9 249 € et à 7 981 € pour les plus de 60 ans.

Les enseignements

Une conduite de projet complexe

Articulant intervention sur le bâti et sur le service, elle nécessite une maîtrise d'ouvrage bien structurée. Elle s'est appuyée une bonne coopération et complémentarité des rôles entre bailleur et CCAS. Le recueil des besoins a été effectué par le CCAS, mais la définition des travaux à mener a fait l'objet d'une analyse et d'une définition partagée avec l'Office.



Rue de Madrid, la démarche s'est déroulée dans le cadre d'une réhabilitation lourde très perturbante pour les habitants. Une équipe composée d'un technicien, du gardien d'immeuble et d'un référent du CCAS était en charge d'identifier et de rechercher des solutions aux difficultés rencontrées par les habitants dans ce domaine. L'intervention du CCAS a eu pour objet de limiter les nuisances pour les personnes âgées.

Une implication des habitants déterminante selon des modalités diverses

La démarche à la Tour Béchaud a duré 4 ans en raison de la difficulté à obtenir l'adhésion des personnes aux travaux. Le logement témoin, au démarrage de l'opération, a eu un effet dissuasif en raison de l'ampleur et de la visibilité des adaptations proposées. Les locataires ont finalement apprécié une approche qui leur laissait toute liberté de choisir les prestations, n'engageait pas de travaux importants et ne demandait pas de changer de mobilier. Le rythme de cette démarche douce "où on a pris le temps" leur convient. Le principe d'un interlocuteur unique, le CCAS, en charge de négocier auprès de chaque locataire, les travaux et l'adhésion au service les a également sécurisés.

Rue de Madrid, dès l'origine, les locataires de l'immeuble se sont mobilisés, sous la houlette de plusieurs d'entre eux, et ont été associés à la définition et mise en œuvre du projet. Cette mobilisation s'est concrétisée par la création d'une association qui va être la cheville ouvrière du projet d'animation sociale.

Des dispositifs d'animation sociale qui se cherchent

A l'origine, le projet Tour Béchaud prévoyait des prestations larges comportant téléalarme, présence de nuit, aides à la vie quotidienne. Elles ont été adaptées aux attentes des locataires souhaitant conserver la liberté de choisir les prestations et recentrées sur l'animation. Un dispositif de téléalarme ayant été mis en place par le conseil général, le dispositif particulier a été jugé inutile.

Aujourd'hui, le CCAS s'interroge sur les prestations qu'il peut apporter : il note une baisse des adhésions au service et les animations sont fréquentées par un petit noyau de personnes très soudées. Le principe même de la cotisation semble être un frein pour les locataires. C'est pourquoi, le CCAS a ouvert les animations aux habitants

du quartier pour plus de diversité et de vitalité dans les échanges tout en améliorant la viabilité économique du dispositif.

En plus de ses missions d'animation, l'auxiliaire de vie du CCAS présente en pied d'immeuble un rôle non formalisé de veille : elle connaît les personnes âgées et elle est susceptible de signaler des situations aux intervenants du conseil général ou du CCAS. 25 locataires environ bénéficient de services d'aide à la personne. Ce nombre devrait augmenter à l'avenir avec le vieillissement des locataires. La question pourrait être posée de l'évolution du dispositif d'animation.

La formule mise au point rue de Madrid s'appuie sur les habitants, ce qui garantit une bonne prise en compte de leurs besoins. C'est à l'épreuve de la réalité que pourra se vérifier l'intérêt d'une telle option.



Le vieillissement dans la stratégie de patrimoine : le label Habitat senior service (Réseau Delphis)



→ Démarrage du projet : 2005

→ Concept

Un outil méthodologique au service des bailleurs pour favoriser l'accompagnement du vieillissement des locataires dans le parc social existant, en structurant une offre "Habitat-Services" qui réponde aux attentes des personnes âgées en termes de logement et de services, en lien avec les partenaires gérontologiques locaux.

→ Maître d'ouvrage

L'association DELPHIS, créée en 1989, qui regroupe 15 ESH réparties sur 11 départements.

→ Publics

En termes opérationnels, la démarche fait d'emblée le distinguo entre vieillissement et handicap, la question du handicap étant traitée sous l'angle du Label Habitat Autonomie Services. Le label Habitat Senior Services est axé sur une approche préventive du vieillissement et cible les personnes âgées autonomes, dès 60 - 65 ans. Sa vocation est nettement intergénérationnelle, la mixité des âges permettant d'éviter la concentration de personnes âgées dans un même immeuble et le risque de reclassement en établissement (labellisation à l'échelle du logement et non de l'immeuble).

→ Localisation

12 ESH sont aujourd'hui engagées dans la démarche :

- LE TOIT ANGEVIN
- LOGI-OUEST
- LOGI-PAYS
- LE FOYER VELLAVE
- PROMOLOGIS
- FSM
- SDH
- HABITAT DU NORD
- SMI
- VAL DE LOIRE
- HABITAT 62-59
- FOYER REMOIS

Origine du projet

Le projet trouve son origine dans une réflexion globale sur le rôle du bailleur social pour apporter des réponses au vieillissement des locataires du parc ordinaire, compte tenu notamment :

- ▣ du développement des politiques de maintien à domicile face aux enjeux démographiques,
- ▣ de l'augmentation des demandes d'adaptation du bâti dans le parc ordinaire,
- ▣ des incertitudes quant au devenir des logements foyers,
- ▣ des difficultés des collectivités publiques pour faire face au vieillissement général de la population.

Analyse préalable des besoins

Préalablement à la mise en œuvre du label, l'analyse des besoins et des attentes des locataires âgés a fait l'objet de plusieurs enquêtes sur 4 sites expérimentaux : Yvetot (SMI), Reims (Foyer Rémois), Echirolles (SDH), Watrelos/Ronchin (Habitat du Nord).

En partant de la demande des locataires et non de l'offre de l'organisme, il est vite apparu que les réponses attendues ne pouvaient pas toutes être portées par les bailleurs. En revanche, il apparaissait clairement que leur position de proximité avec les personnes âgées au quotidien, leur conférait une place centrale et stratégique, à la fois pour repérer les besoins, et organiser une réponse en lien avec les services gérontologiques locaux.

→ **Contact**
Francis DÉPLACE
Directeur de Delphis

Tél. 01 56 08 54 23

Partenaires et financements

Le projet bénéficie du soutien des Ministères du logement, du travail et de la formation professionnelle, de la Fondation Caisses d'Épargne pour la Solidarité, du Fonds social européen via le programme EQUAL, et de la Caisse Nationale de Solidarité Autonomie (CNSA). Il est développé en partenariat avec l'Union nationale de l'aide, des soins et des services à domicile (UNA) et de l'Union Sociale pour l'Habitat. Pour la phase opérationnelle, les travaux d'adaptation sont financés grâce au dispositif de dégrèvement de TFPB pour travaux d'accessibilité (Instruction fiscale du 15/10/2002).

Objectifs du label

Les objectifs du label sont triples :

→ donner aux bailleurs sociaux des outils pour répondre aux besoins des locataires âgés et aux demandes des collectivités locales en termes :

- ❑ d'adaptation du bâti,
- ❑ d'adaptation et de renforcement du service,
- ❑ de travail en partenariat avec les acteurs des services à domicile.

→ avoir une approche stratégique du vieillissement au sein des organismes qui consiste à passer d'une simple stratégie de gestion au fil de l'eau de la demande présente, à une stratégie de long terme qui garantisse la mixité des générations dans un même immeuble.

→ proposer une méthode pragmatique et évolutive

- ❑ en ciblant les adaptations en fonction d'un diagnostic patrimonial et de la demande des locataires,
- ❑ en proposant des outils flexibles à même de s'adapter à des situations locales diverses en termes de bâti et de services.

Caractéristiques

Le label est donc avant tout une stratégie de l'offre, une offre spécifique, structurée et intersectorielle dont le but est de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées dans le parc existant (objectif de 5% à 10% du patrimoine des organismes). Comme l'indique Francis Déplace, *"il s'agit davantage d'une politique d'entreprise que d'un produit immobilier spécifique"*.

La démarche peut être mise en œuvre sur des ensembles caractérisés par une forte présence de personnes âgées ou sur des ensembles présentant un environnement de services adapté aux personnes âgées correspondant aux besoins futurs. Enfin, le label peut s'appliquer aux constructions neuves pour répondre à la demande des collectivités locales.

Le label se décline sous la forme d'engagements de services regroupés dans 4 grands volets :

- ❑ la gestion générale de l'organisme HLM,
- ❑ l'adaptation et l'accessibilité des abords et des parties communes,
- ❑ l'adaptation du logement,
- ❑ les services au locataire.

Pour être labellisé, un logement doit recevoir 1 étoile sur chaque critère, et 2 étoiles sur au moins un critère. Au-delà de l'adaptation du bâti, le label consacre une part importante à la notion de service au locataire, élément essentiel de la qualité de vie des personnes âgées.

L'adaptation du service au locataire recouvre aussi bien des engagements pris en interne comme par exemple la formation d'un interlocuteur référent dans l'organisme, la formation des personnels de proximité aux problématiques des personnes âgées, des délais de réponse et d'intervention normés, que le développement de partenariats avec le réseau gérontologique pour proposer des services comme l'aide administrative, le petit bricolage, l'animation sociale.

La démarche vise ainsi à décloisonner la prise en charge des personnes âgées à domicile, en parvenant à articuler ensemble, les métiers de l'aide à domicile et du bailleur social.

.../...

Le vieillissement dans la stratégie de patrimoine : le label Habitat senior service

→ La démarche mise en œuvre à Reims



→ Maître d'ouvrage

ESH Le Foyer Rémois : 14 300 logements dont 3000 occupés par des locataires âgés de 60 ans ou plus (21%).

Associé au développement du Label Habitat Senior Services depuis l'origine du concept, la mise en œuvre opérationnelle du label a démarré en janvier 2007 dans deux quartiers de Reims (quartiers "Europe" et "Chemin-Vert"). Compte tenu de l'ampleur des besoins identifiés lors d'une enquête préalable en 2005, la labellisation doit concerner à terme 5% à 7% du parc immobilier de l'organisme, représentant 500 à 700 logements dans le patrimoine diffus.

→ Partenariats

Dès l'origine, la démarche a reçu les soutiens du ministère du logement, de la secrétaire d'Etat aux Personnes Agées et de la Ville de Reims avec la signature d'un protocole d'engagement dès avril 2005. Le Conseil général a également apporté son appui dès la phase de développement. La mise en œuvre a fait l'objet d'une convention de partenariat signée en janvier 2007, associant le bailleur social, l'association rémoise d'aide à domicile ARADOPA et la Maison de l'Enfance pour le volet animation sociale.

→ **Contacts au foyer Rémois**
Jean-Denis MÈGE
Directeur du développement

Jean-Marc GENDRET
chargé de mission

Tél. 03 26 84 46 46

Expérimentation de la démarche

Le Foyer Rémois développe actuellement le label sur 54 logements occupés par des personnes âgées et répartis dans 19 immeubles sélectionnés en fonction de leur accessibilité (1/3 de T2 et 2/3 de T3 compte tenu des besoins identifiés). Le bailleur vient de signer une convention de partenariat avec le COMAL PACT qui lui confie l'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage qui démarrera en novembre 2007.

En partenariat avec l'ARADOPA et la Maison de l'Enfance, le bailleur s'est engagé à offrir aux locataires différents services pour répondre aux exigences du label à savoir : des adaptations techniques, des services au locataire et de l'animation sociale.

Une approche technique pragmatique

Les solutions techniques mises en œuvre couvrent à la fois le logement et l'accessibilité générale de l'immeuble et de ses abords. Les contraintes du bâti ne permettant pas toujours de proposer une réponse idéale, la démarche se veut pragmatique pour répondre aux enjeux démographiques à court et moyen termes. Les solutions adoptées se veulent avant tout efficaces en termes de volumes, de coûts et de reproductibilité.

Un logement témoin et des mesures d'accompagnement des locataires

L'aménagement d'un logement témoin, mis à disposition par le bailleur pour 6 mois, a permis :

- ❑ d'impliquer les services techniques du Foyer Rémois (formation d'un technicien référent) en lien avec l'ergothérapeute de l'ARADOPA,
- ❑ de sensibiliser les services de la gestion locative,
- ❑ d'associer les locataires concernés par le projet (réunions publiques et présentation des référents aux locataires).

Au plan technique, les adaptations ciblent de manière systématique les sanitaires (remplacement des baignoires par des douches à seuil abaissé, WC rehaussés), l'éclairage (installation de plafonniers), l'installation d'un va-et-vient avec la tête de lit, le rehaussement des prises électriques, l'ajout de prises pour le téléphone et la télévision, la motorisation des volets roulants, l'abaissement de la coupure générale du tableau électrique. L'estimation du coût par logement est d'environ 15 000 €/logement.

Le dispositif prévoit également le suivi des travaux par les référentes personnes âgées, la remise en état et le ménage étant pris en charge par le Foyer Rémois via les services de l'ARADOPA.

La durée des travaux est estimée à environ 3 semaines par logement et compte tenu du public concerné, le Foyer Rémois propose des mesures d'accompagnement spécifiques comme la possibilité de relogement temporaire ou la mise à disposition temporaire du logement témoin.



.../...

Le vieillissement dans la stratégie de patrimoine : le label Habitat senior service

→ La démarche mise en œuvre à Reims



L'aménagement des parties communes et des abords

Les interventions sont parfois très simples à réaliser (signalisation des nez de marches par exemple), parfois plus techniques (automatisation des portes de hall). Elles visent à apporter un confort de vie et à réduire les risques liés au vieillissement (risque de chute notamment) : automatisation des portes d'entrée, renforcement de l'éclairage (sur les paliers notamment), ajout d'interrupteurs et travail sur la signalétique (nez des marches, portes palières).



Une approche technique pragmatique.



Les services d'accompagnement des locataires âgés

Des services adaptés aux locataires âgés

Partie intégrante du Label, le Foyer Rémois a mis en place des services spécifiques gratuits pour accompagner les locataires âgés. Un dispositif de formation en partenariat avec l'Afpols et l'UNA a permis d'impulser une dynamique au sein de l'organisme ainsi qu'avec les partenaires du secteur gérontologique associés à la démarche. Au total, une trentaine de salariés ont été formés à ce jour, qu'il s'agisse du référent personnes âgées, des personnels de proximité, de ceux de la gestion locative, des services techniques ou encore du service des attributions.

Les formations, parfois communes avec les intervenants de l'ARADOPA, ont permis de décroiser la prise en charge des personnes âgées en créant les conditions d'un partenariat concret et efficace entre les personnels du bailleur social et ceux de l'aide à domicile.

Concernant la partie services, outre la mise en place d'un interlocuteur référent et de personnels formés, le Foyer Rémois s'engage à aider les personnes âgées lors de leur installation dans un logement labellisé (découverte du quartier, procédure d'accueil et d'intégration des nouveaux entrants au voisinage), leur garantir des délais de réponse et d'intervention normés et une visite conseil annuelle préventive sur les équipements du logement.



En partenariat avec l'ARADOPA et la Maison de l'Enfance, le bailleur propose également des prestations comme l'accompagnement dans les démarches administratives, le petit bricolage, l'information sur les structures spécialisées ainsi que des actions d'animation sociale.

L'ensemble des services proposés et des contacts utiles sont présentés dans une brochure à destination des locataires retraités. Jusqu'en 2008, ces prestations sont financées par le bailleur.



Points forts du projet Les enseignements de la démarche Une stratégie globale de l'offre

La démarche du label Habitat Senior Services permet d'offrir une réponse globale en termes d'adaptation de l'habitat et de services dans le parc ancien. Notons toutefois que l'on mesure dès à présent l'effet de levier que représente la démarche pour les collectivités locales qui souhaitent développer une offre locative en direction des seniors.

Il ne s'agit pas d'une expérimentation technique ponctuelle ou exemplaire mais d'une démarche patrimoniale globale, visant l'adaptation d'une part importante des parcs immobiliers et impactant de manière transversale l'organisation interne des bailleurs.

Le parti pris de traiter séparément la norme handicap sous l'angle d'un label spécifique, "Label Habitat Autonomie Services", permet de répéter la démarche dans l'ensemble du parc immobilier et de traiter à terme des volumes importants de logements.

Enfin, la méthodologie est pragmatique, suffisamment souple pour s'adapter en fonction des organisations internes des bailleurs, des sites immobiliers et des contextes locaux.

Conditions de réussite et points de vigilance Une répartition claire des rôles entre les différents partenaires

A Reims comme sur les autres sites où le label est expérimenté, la réussite du dispositif tient en grande partie à la réussite d'un partenariat étroit avec l'environne-

ment gérontologique local, aussi bien dans la définition des réponses que dans leur mise en œuvre et nécessite, à ce titre, une forte dose de créativité dans le montage de l'ingénierie de services.

Autre point positif, la démarche a permis d'impliquer fortement les personnels du bailleur, de professionnaliser leur intervention vis à vis des locataires âgés et de clarifier le rôle et le champ d'intervention des services partenaires de l'aide à domicile.

En particulier, l'implication des personnels de proximité, les plus en contact avec les personnes âgées, a produit des effets positifs en terme de valorisation de leur travail et de la délimitation précise de leurs interventions.

Autres conditions de réussite, la mise en place du label suppose un bon niveau de management au sein des organismes, tant la démarche impacte l'organisation de l'entreprise dans son ensemble, que ce soit les services de la DRH, du Développement, de la clientèle, de la maintenance, de la communication.

Enfin, le principal point de faiblesse du label concerne la question du financement des services aux locataires. Si les frais sont supportés jusqu'à présent par le bailleur ou la collectivité locale dans le cadre de l'expérience rémoise, la question du coût des services ne manquera pas de se poser lorsque les frais seront à la charge des locataires.

Une formule labellisée de logements individuels dédiés aux seniors : le Papy Loft[®]

→ **Mise en service : 2005**

→ **Concept**

Offrir un logement social (individuels groupés) adapté aux seniors tout au long de leur vie. Le Papy Loft est une marque déposée par La Plaine Normande. Cette forme d'habitat permet d'accueillir des personnes âgées dans un parc de qualité à la fois en termes de confort, de sécurité et de convivialité dans le respect des loyers modérés de l'habitat social.

→ **Maître d'ouvrage**

ESH La Plaine Normande, le mandataire est la société **ICADE G3A** (Groupe CDC).

→ **Maître d'œuvre et architecte**

Le Cabinet Millet et Chilou.

→ **Publics**

Il est destiné aux seniors de plus de 60 ans, à revenus modestes, qui ont des difficultés à entretenir leur maison (escaliers, jardins...) mais souhaitent rester à domicile. Papy Loft propose un logement locatif adapté aux modes de vie des personnes retraitées dont les revenus sont inférieurs au plafond de ressources du logement social.

→ **Localisation**

Communes de Biéville-Beuville et Moulton – Calvados (14).





→ **Contact**
Muriel SPIHIGER
 Directeur du développement
 et du patrimoine

muriel.spihiger@lpn.sni.fr

L'origine du projet et les objectifs

Papy Loft est un concept développé autour de la notion de "la liberté individuelle". Il se fixe trois objectifs : lutter contre la solitude des seniors, maintenir leur autonomie et leur proposer un environnement sécurisé. Il s'agit donc de :

→ **Favoriser la convivialité et l'indépendance**
 Concept entre l'habitat familial et la résidence collective, ce nouveau type de logements locatifs est un compromis entre la volonté d'indépendance et le désir d'éviter tout isolement avec la mise à disposition d'un espace collectif partagé "l'hacienda".

→ **Adapter l'habitat aux évolutions des conditions de vie**

Le concept répond aux attentes et besoins des personnes âgées ayant une perte d'autonomie : mobilité réduite, altération de la vision, perte de mémoire, etc.

→ **Développer le lien social**

L'installation de Papy Loft en centre ville est un facteur de sociabilité. Chaque locataire bénéficie de la proximité des commerces, des services médicaux et sociaux. La mixité intergénérationnelle demeure une priorité.

→ **Respecter l'environnement**

Le concept mise sur la qualité et la durabilité des bâtiments. Cette approche, en corrélation avec la démarche HQE, tend à maîtriser l'impact des constructions sur l'extérieur et à créer un espace intérieur sain et confortable (choix des matériaux, isolation acoustique et thermique) avec une attention particulière aux économies de charges (isolation thermique renforcée, chasse d'eau double débit).



Historique du concept

Après plusieurs années d'études, le concept du Papy Loft a été expérimenté sur deux opérations dans le Calvados (à Moul et Biéville-Beuville). Les remarques des premiers locataires ont permis de fiabiliser le concept. Aujourd'hui, il est diffusé dans plusieurs départements : 2 papy loft sont en cours de travaux en Seine-Maritime (7 logts à Gainneville, 15 logements à Boos), 1 dans le Calvados (16 logements à Ifs). Le dernier va démarrer en travaux en décembre 2008 (10 logements à Louviers en Seine-Maritime). Les points clés de la marque "Papy Loft" sont décrits dans un cahier des charges précis.

La conception architecturale

Maisons T2 d'environ 52 m² / Maison T3 d'environ 63 m²

L'ensemble est composé d'individuels de plain-pied groupés. On y trouve des T2 et des T3 dont la surface varie entre 52 et 73 m².

Deux opérations ont été réalisées et livrées en 2005 :

Papy Loft® à Moul

10 logements construits dont 6 pavillons de 2 pièces et 4 pavillons de 3 pièces.

Papy Loft® à Biéville-Beuville

9 logements construits dont 6 pavillons de 2 pièces et 3 pavillons de 3 pièces.

.../...

Une formule labellisée de logements individuels dédiés aux seniors : le Papy Loft[®]

Chaque maison dispose de deux entrées : l'une côté rue, l'autre côté jardin commun pour préserver l'intimité de chacun. Elles possèdent une petite terrasse équipée d'une pergola et d'un garage individuel. Les logements individuels sont construits en formant un "U", à l'intérieur duquel un jardin commun est accessible à tous depuis leur logement. La résidence, fermée par un portail automatique, forme un carré avec en son centre une "hacienda". L'un des quatre côtés est réservé aux garages.

▣ **Les aménagements intérieurs** ont été pensés pour assurer un confort optimal au quotidien : déplacement en fauteuil roulant facilité, meuble sous évier démontable (usage individuel de la cui-

sine pour personne handicapée), prises électriques placées à hauteur de mains, volets roulants motorisés.

▣ **Les logements ont été adaptés au handicap** : seuils des portes et fenêtres surbaissés pour pouvoir voir l'extérieur assis ou alité ; toilettes rehaussées ; salles de bain adaptées ; barres d'appui ; passages et couloirs autorisant la circulation des fauteuils roulants, volets roulants électriques, robinets thermostatiques... Accessibilité des parkings, jardins, parties communes.

▣ **Des espaces collectifs ont été créés** : un jardin central, un "espace-club" sont gérés par les locataires pour accueillir amis, voisins, familles...

Le montage financier

Le Papy Loft est financé comme une opération "classique" de logements sociaux. Le financement principal est assuré par la Caisse des Dépôts au titre des prêts PLUS ou PLS. Des financements complémentaires peuvent être mobilisés auprès des Communautés d'Agglomération, des Caisses de Retraite, du conseil régional, de l'Ademe... La faisabilité de l'opération réside principalement dans la mise à disposition de foncier à faible coût.

La quittance

Papy Loft propose des loyers compris entre 270 et 580 €. S'agissant de logements sociaux, les locataires perçoivent l'A.P.L. en fonction de leurs ressources.

▣ A Biéville-Beuville, les loyers PLUS varient de 279 € à 415 € et les loyers PLS de 408 € à 513 €.

▣ A Moul, le T2 PLUS est à 337 € et les loyers PLS varient de 489 € à 577 €.

Dans les deux opérations, les charges sont à environ 50 € par mois.

Les services

Ils peuvent être apportés par l'ADMR (Association des services à domicile en milieu rural) : l'ADMR n'a signé aucun contrat avec l'ESH La Plaine Normande, mais elle peut, tout à fait librement, assurer ses services aux locataires qui en font la demande : portage de repas à domicile, aide à ménagère.





Les enseignements

C'est une opération de logement social réservée et adaptée aux besoins des aînés.

Pour y résider, il faut répondre aux critères d'attribution des logements sociaux et avoir plus de 60 ans. La conformité aux règles d'attribution ne pose pas problème bien que les personnes âgées ne soient pas prioritaires au titre du CCH. Ces opérations correspondent à une demande forte des Elus, notamment en secteur rural. Par ailleurs, la société a contractualisé des partenariats financiers avec les caisses de retraite en contrepartie de réservations de logement. Tous les partenaires sont sensibilisés à ces questions.

La priorité était de réaliser, dès la construction, des espaces à vivre fonctionnels et adaptés à l'avancée en âge tout en assurant le lien social et la proximité des services.

Le concept s'adressant à toutes les personnes âgées, quel que soit le handicap, l'aménagement des maisons est étudié dans les moindres détails. Chaque logement a été conçu autour d'une "double grande pièce" permettant une éventuelle circulation en fauteuil. Les pièces sont carénées et communicantes, aucun couloir ne dissocie l'espace. Chaque locataire bénéficie ainsi d'un lieu ergonomique souhaité par l'architecte.

L'osmose entre le programmiste et l'architecte est au cœur du projet. Le concept répond aux souhaits des locataires.

Aujourd'hui, la mobilité reste limitée et la demande est en hausse, témoignant que le papy loft correspond aux attentes de la population ciblée.

Une communication exemplaire qui a fortement valorisé le concept du "Papy loft" et l'a fait connaître sur tout le territoire.

La reproductivité se base sur deux principes :

→ **Un concept évolutif tenant compte des satisfactions et insatisfactions des habitants.**

Après une année d'occupation des logements, la Plaine Normande a effectué une réunion de bilan avec les locataires des Papy Loft de Moul et de Biéville-Beuville et l'architecte de l'opération. Cette étape a permis de valider le concept. Les remarques formulées ont été intégrées dans le cahier des charges des futures opérations :

- ❑ améliorer l'ergonomie de la douche (positions barre et robinet),
- ❑ améliorer le fonctionnement de la porte coulissante de la salle de bains,
- ❑ ne plus placer le ballon d'eau chaude dans la cuisine et augmenter le linéaire de faïence, en particulier derrière l'emplacement prévu pour la cuisinière,
- ❑ revoir le système d'ouverture de la porte du garage.

→ **Le respect d'un cahier des charges précis :**

Face au succès médiatique du produit, qui a dépassé les espérances de l'ESH, nombre de collectivités ont fait part de leur intérêt pour le Papy Loft. Le concept est aujourd'hui diffusé à travers les filiales du groupe SNI. Les responsables de la Plaine Normande sont favorables à cette reproductivité sous réserve que le cahier des charges soit respecté. C'est à cette condition que la marque "Papy Loft" pourra être utilisée.



Des services à proximité

Le concept s'adresse à des personnes âgées autonomes et indépendantes. Il ne comporte pas de services intégrés. L'implantation des Papy Loft dans des centres bourg et à proximité de commerces et de services permet aux locataires de mobiliser un service d'aide à la personne ou de soins à domicile et de se maintenir à domicile. L'expérience prouve cependant, après deux années d'occupation, que les locataires en perte d'autonomie préfèrent quitter leur logement pour d'autres formules mieux adaptées à l'évolution de leur situation.

Des pavillons pour personnes âgées conçus avec la participation des habitants : “le Hameau du Béarn” à Longwy (Meurthe-et-Moselle)



→ **Livraison : août 2008**

→ **Concept**

Ensemble de 11 pavillons individuels adaptés au vieillissement, conçus en interaction avec des locataires âgés, pour favoriser leur parcours résidentiel et leur maintien à domicile dans de bonnes conditions. Le programme comprend également une petite résidence de 8 logements collectifs.

→ **Maître d'ouvrage**
Batigère Nord-Est.

→ **Public**

Des locataires âgés de Batigère Nord-Est : les logements ont été proposés en priorité aux locataires ayant contribué à la conception de l'opération.

→ **Localisation**

Allée du Béarn à Longwy (54) à proximité d'un centre commercial, de services médicaux (médecin, pharmacie). La proximité d'une école et d'un collège est également appréciée par les personnes âgées, qui restent dans un environnement "intergénérationnel".

Origine du projet et objectifs

Projet conçu dans le cadre du plan stratégique de patrimoine qui a mis en exergue d'une part, l'importance du vieillissement des locataires de la société, souvent des anciens sidérurgistes dans des pavillons F4 ou F5 inadaptés à l'âge et à la survenue des incapacités et d'autre part, le besoin de construction d'une offre nouvelle à l'attention de ces locataires en sous-occupation du fait du départ des enfants et du veuvage. Ceci a conduit la société à rechercher des emprises foncières bien localisées à proximité des services et équipements. Le projet a pour objectif principal de favoriser la mobilité résidentielle de ces personnes âgées, peu enclines à quitter leurs maisons. C'est pourquoi, elles ont été impliquées fortement, ainsi que leurs familles, dans la conception de l'opération "ces maisons, elles sont à nous, c'est nous qui les avons construites". Le projet tel qu'il est aujourd'hui finalisé –en termes de cadre bâti et de services– est le résultat de cet important travail de concertation avec les futurs locataires sous l'égide de l'Esh avec l'appui de l'Anrespa (voir ci-dessous le détail de la démarche).

Particularité architecturale

Pavillons individuels avec jardinnet devant et jardin privatif à l'arrière donnant sur un jardin collectif clos, commun aux différents pavillons.

→ **Nombre de logements :**

11 T3 modulables en T2 (cloison mobile)
Surface utile moyenne 70 m².

→ **Construction :**

▣ Parpaings en terre cuite type bios murs, avec isolation par l'extérieur.



→ **Contact**

Pascale PRON
responsable communication
Batigère Nord-Est

Pascale.PRON@batigere.fr
Tél. 03 82 39 50 50

- ❑ Vitrage double avec système peu émissif (espace rempli de gaz argon qui atténue les rayons UV). Ventilation double flux.
- ❑ Chauffage électrique, par le sol. Label Qualitel HPE 2000 au niveau de la construction.
- ❑ Pré-câblage d'un système de téléalarme.

Montage financier

L'opération a été financée en PLUS ; elle a donné lieu à un apport de fonds propres et une contribution du 1% logement qui a bénéficié, en contrepartie, de réservations dans le petit collectif jouxtant les pavillons.

Statut d'occupation et loyer

Les occupants sont locataires HLM. Le loyer s'élève à 360 €/mois + environ 50€ de charges.

Services

Les services d'aide à domicile et de soins sont mobilisés directement par les locataires. Batigère n'intervient pas dans la relation entre les acteurs en charge des services et les locataires. La société a cependant progressivement constitué, à l'occasion d'opérations de réhabilitation touchant des logements occupés par des locataires âgés, un réseau avec les acteurs de la gérontologie sur le bassin de Longwy : CLIC, Conseil général, services d'aide à domicile et de soins. Des habitudes de travail partenariales informelles se sont instaurées se traduisant par une veille et en cas de besoin une alerte réciproque sur la situation des locataires.

Au plan de la gestion locative, les personnels de Batigère ont bénéficié d'une formation sur le vieillissement.

Par ailleurs, Batigère a créé un poste de Chargé de Missions Parcours Résidentiel intervenant sur le patrimoine de la société en Lorraine pour accompagner la mobilité résidentielle des locataires âgés. Cette personne a en charge notamment sur "le Hameau du Béarn" l'accompagnement social des futurs locataires (analyse sociale, accompagnement du déménagement, aide aux démarches administratives, enquête de satisfaction, relais entre Batigère et les locataires).

Enfin, la société a engagé une réflexion pour la création d'un poste de gouvernante qui couvrirait l'ensemble des logements pour personnes âgées sur le secteur de Longwy et qui aurait une mission de convivialité, d'aide à l'intégration dans le logement et à la bonne utilisation des équipements, d'articulation avec les services d'aide à la personne, d'appui pour les démarches ayant trait au logement etc. Ce poste sera travaillé en partenariat avec les associations de locataires.

Les locataires âgés bénéficient comme l'ensemble des locataires de Batigère d'une permanence téléphonique 24h/24h et 7j/7j pour traiter les problèmes techniques.

Enseignements

L'originalité de l'opération tient essentiellement à la démarche de travail menée avec un groupe de locataires qui se sont fortement impliqués. Son intérêt réside également dans ses objectifs : permettre la mobilité résidentielle de locataires du parc banalisé et libérer des logements familiaux.

L'opération s'avère une réussite de ce point de vue. Alors qu'a priori aucun locataire âgé ne souhaitait quitter leurs grands individuels, la société n'a eu aucun mal à trouver des candidats. Le groupe des locataires et leur implication dynamique en ont fait des promoteurs du projet auprès des autres retraités. 11 ménages jusqu'à lors en sous occupation recevront en août 2008 les clés de leur maisons.

La principale difficulté de la démarche réside, en phase d'élaboration du programme, dans la prise en compte de l'ensemble des attentes exprimées par les personnes dans un cadre technique économique et de gestion contraint. Par ailleurs, la recherche de l'équilibre entre satisfaction d'une clientèle exigeante et ces contraintes peut allonger, pour le bailleur, le temps de conception et de réalisation de l'opération.

Ceci pose la question des modalités de développement du produit sur d'autres sites dans un objectif d'ancrage sur les territoires et de prise en compte des besoins : dans quelle mesure faut-il reproduire tout ou partie de la démarche, dans quelle mesure les solutions techniques trouvées à Longwy sont-elles reproductibles en l'état dans d'autres sites ?

12 pavillons de ce type légèrement modifiés sont en cours de travaux pour une livraison 1er semestre 2009 sur les communes de Gorcy – Longwy et Mont Saint Martin.

Démarche primée par la Fondation de France.

.../...

Des pavillons pour personnes âgées conçus avec la participation des habitants : “le Hameau du Béarn” à Longwy (Meurthe-et-Moselle)

Une démarche participative des locataires âgés originale et innovante



Réalisation préalable d'une enquête qualitative à domicile auprès de 61 ménages sur différents thèmes : l'histoire de vie, le cadre de vie, quartier et logement, les voisins, la famille, la santé, les difficultés de vie au quotidien, les projets, les besoins et les attentes en termes de logement et de services. Ces entretiens ont mis en évidence une grande nostalgie des personnes pour leur passé, un attachement à leur logement, à leurs voisins, à leur quartier et une réticence à envisager un déménagement, le souhait de rester en maison individuelle de la part de ceux qui y sont logés, l'importance accordée à la liaison habitat et services.

Organisation de quatre réunions d'un groupe témoin de 25 personnes de 61 à 87 ans constitué sur des critères d'âge, de situation familiale, de localisation et de capacité des personnes à faire émerger des idées. Ces réunions (durée 3 h chacune) menées sur un principe liant l'interactivité et convivialité ont donné lieu à une très active participation des personnes âgées.



→ Réunion 1 : Identification des principales attentes

Les personnes âgées ont confirmé les résultats de l'enquête. Elles ont explicité les principales difficultés rencontrées dans la vie quotidienne en raison de l'inadaptation du cadre bâti (escalier, seuils, salle de bain en étage, baignoire, perron...) tout en se disant très attachées à leur logement.

Elles ont également exprimé des attentes :

- ❑ vivre à domicile malgré certains handicaps, c'est-à-dire... : continuer à faire sa cuisine, dormir confortablement, faire sa toilette sans danger, recevoir la famille et ses amis, se déplacer sans obstacles,
- ❑ sortir sans danger pour faire ses courses, rencontrer les voisins, se promener, bénéficier d'un environnement agréable, faire son petit jardin pas trop grand...,
- ❑ disposer de services, de commerces de proximité, être aidé s'il y a besoin, conserver ses amis, choisir ses activités. Et donc se sentir en sécurité et... **rester en contact avec les autres,**
- ❑ bénéficier de la présence de jeunes autour, mais “pas trop près”.

Enfin, le groupe s'est dit prêt à échanger, pour un loyer identique, confort et adaptation du logement aux handicaps montants et moins de surface habitable.



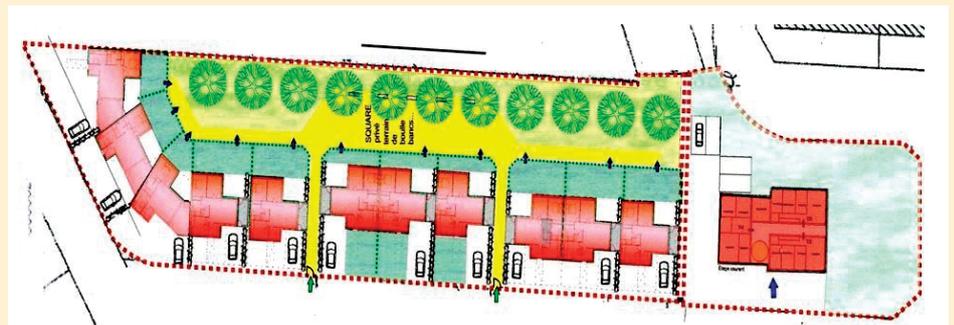
→ Réunion 2 : précision des attentes

A partir de l'analyse de situations pouvant survenir avec l'avancée en âge, ont été listées les difficultés rencontrées au quotidien dans le logement et l'environnement. Apparaissent par ordre de priorité :

- 1- faire les carreaux ;
- 2- descendre et monter les escaliers ;
- 3- se prendre les pieds dans les tapis ;
- 4- entrer dans la baignoire ;
- 5- descendre l'hiver les marches extérieures des maisons ;
- 4- ne pas avoir un bon éclairage ;
- 5- avoir des portes de WC qui ouvrent vers l'intérieur ;
- 6- nettoyer des sols qui ne se lavent pas bien ;
- 7- remplacer des ampoules ;
- 8- descendre les ordures ;
- 9- entretenir le jardin ;
- 10- ouvrir des fenêtres trop hautes ;
- 11- ouvrir les robinets ;
- 12- se baisser pour brancher un appareil dans une prise de courant ;
- 13- être seul ;
- 14- remplir des papiers administratifs ;
- 15- être secouru...

Le groupe a ensuite établi ses priorités en matière de **services de proximité**, à savoir :

- ❑ un service d'alerte en cas d'urgence ;
- ❑ la présence d'un gardien ou d'une personne de référence sur place, éventuellement en charge de la coordination des aides et des services individuels (et également susceptible de faciliter les relations avec le bailleur...) ;



- ❑ la proximité de services et d'équipement commerciaux, de loisirs, de santé ;
- ❑ un dispositif d'aide aux petits travaux d'entretien, de bricolage ;
- ❑ une "dame de compagnie" pour faire la lecture.

→ Réunion 3 : conception du produit

Les préconisations du groupe concernant **la maison et le logement** ont porté sur :

- ❑ la structure du logement : une maison de plain-pied avec une cour devant un petit jardin derrière, des pièces adaptées au handicap et permettant le déplacement d'un fauteuil roulant, une cloison amovible dans les T3 entre les 2 chambres, l'existence d'une salle de séjour pour se réunir ;
- ❑ les équipements et la sécurisation du logement : douche plutôt que baignoire; placards accessibles en haut comme en bas, sols qui se nettoient bien et ne glissent pas, réserve pour le rangement, tout électrique –chauffage et eau chaude–

complément de chauffage possible par convecteurs réglables qui ne fasse pas gonfler les jambes, prises électriques accessibles sans se baisser et suffisamment nombreuses (blocs multiples), robinet d'arrivée d'eau accessible, portes qui ouvrent vers l'extérieur, fenêtres fermées par des volets (électriques) ou des barreaux (salle de bain), protection de la porte d'entrée par un auvent ;

- ❑ les annexes au logement : place de stationnement pour la voiture des enfants, regroupement des compteurs dans le garage ou la réserve ;
- ❑ les espaces collectifs : éclairage extérieur qui s'allume par cellule photo sensible, clôture extérieure, pelouse collective avec des fleurs ;
- ❑ et les espaces publics avoisinants : trottoirs larges, accessibles et sans obstacles, abords propres et bien entretenus.

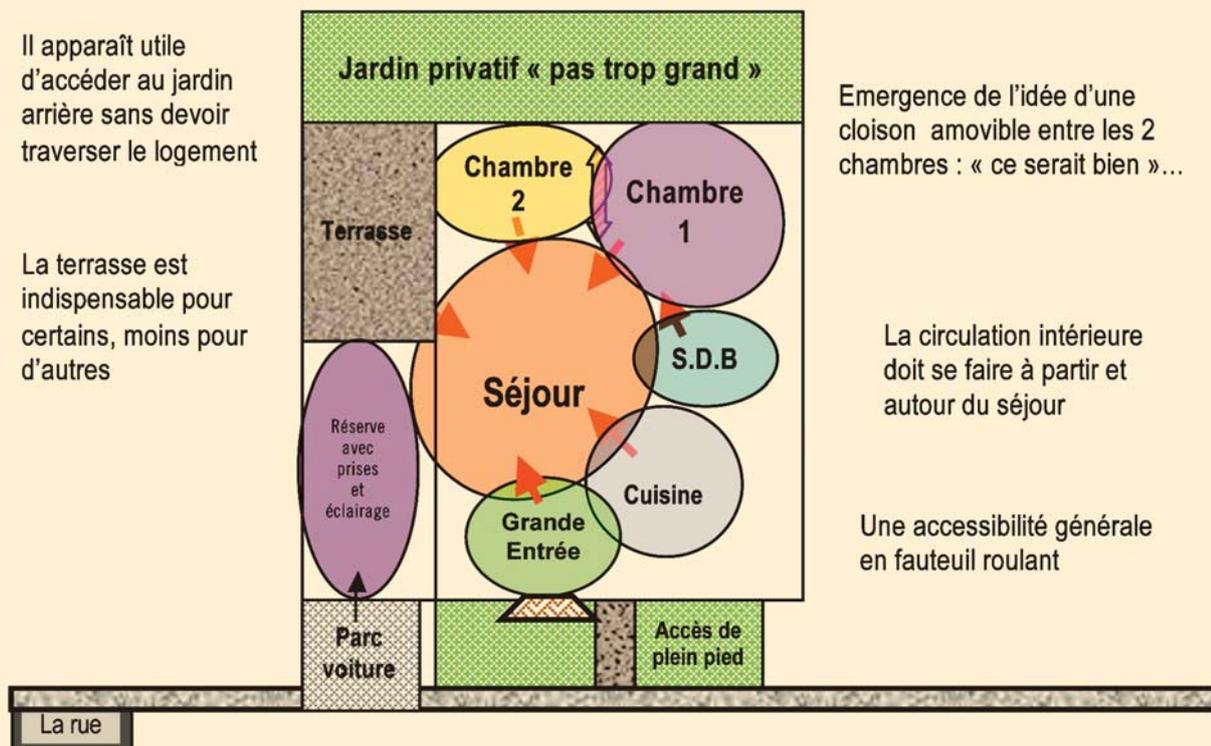
.../...

Des pavillons pour personnes âgées conçus avec la participation des habitants : “le Hameau du Béarn” à Longwy (Meurthe-et-Moselle)

Ces préconisations ont été visualisées dans les schémas suivants.

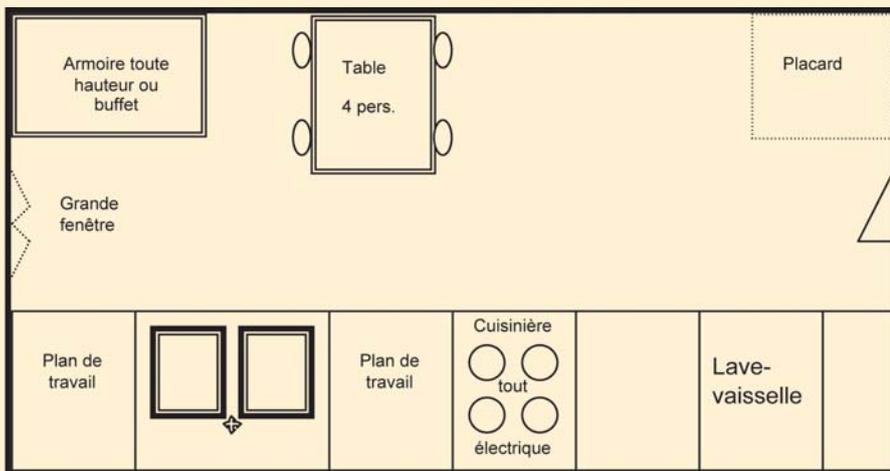
Les attentes du groupe concernant :

- ① L'organisation générale du logement





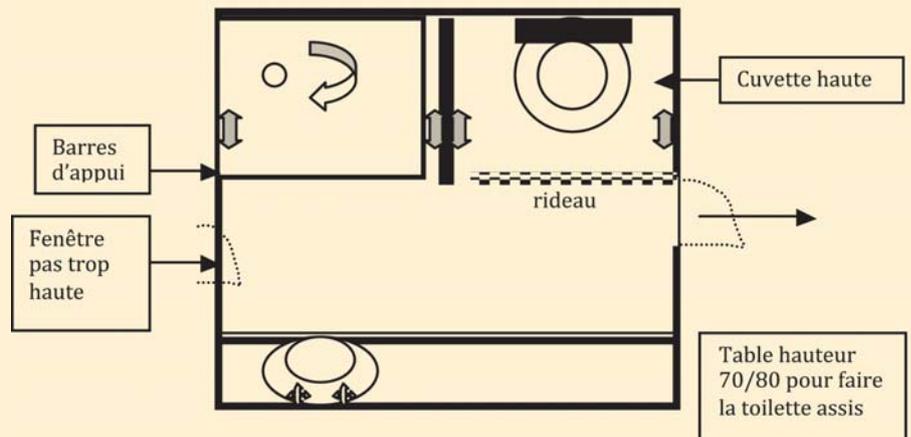
② La cuisine



La cuisine doit, de préférence, être séparée du reste de l'appartement avec un mur très épais entre cuisine et salle de bain pour éviter odeurs des toilettes. Elle doit bénéficier d'une grande fenêtre double vitrage avec volets et d'une bonne ventilation. Sa conception doit permettre l'installation d'une table 4 personnes et d'un grand buffet. Elle doit être équipée d'un évier double-bac et d'un plan de travail avec de la faïence blanche, une poubelle dans la porte des placards sous l'évier. Il est souhaité également un emplacement pour lave-linge et sèche-linge en cuisine ou en salle de bain et si possible une buanderie débarras adjacente.

③ La salle de bains

La salle de bain doit bénéficier d'une fenêtre de préférence pas trop haute. Elle comporte une douche sans rebord, avec siphon de sol, pour pouvoir se laver assis sur une chaise, une cuvette WC haute qui ne doit pas être vue depuis le séjour et qui doit pouvoir être cachée par un rideau, des placards sous le plan, sauf sous la vasque (faire toilette assis) avec de la faïence blanche ou claire de préférence. Elle est équipée de nombreux appuis et elle est bien éclairée (fenêtre, néon, interrupteur avec indicateur lumineux de nuit, veilleuse permanente) et dispose d'un appel malade.

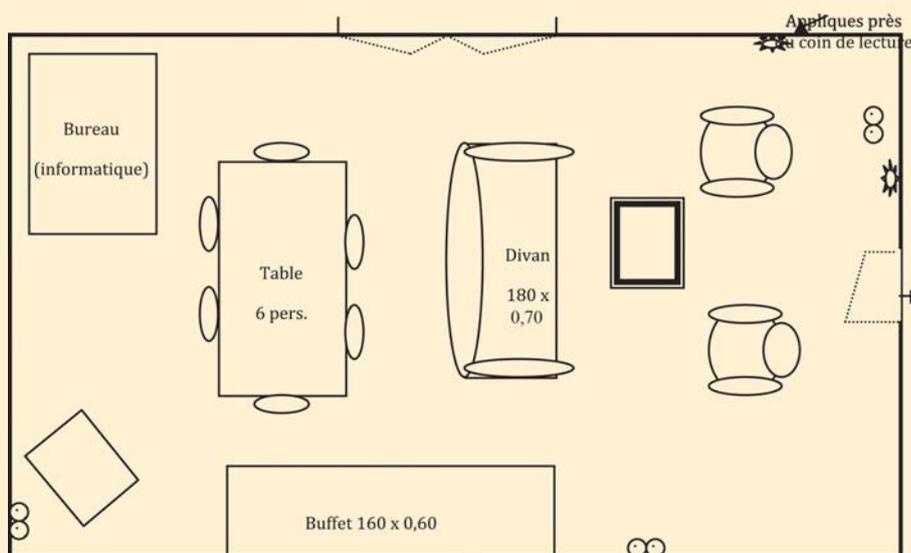


.../...

Des pavillons pour personnes âgées conçus avec la participation des habitants : “le Hameau du Béarn” à Longwy (Meurthe-et-Moselle)

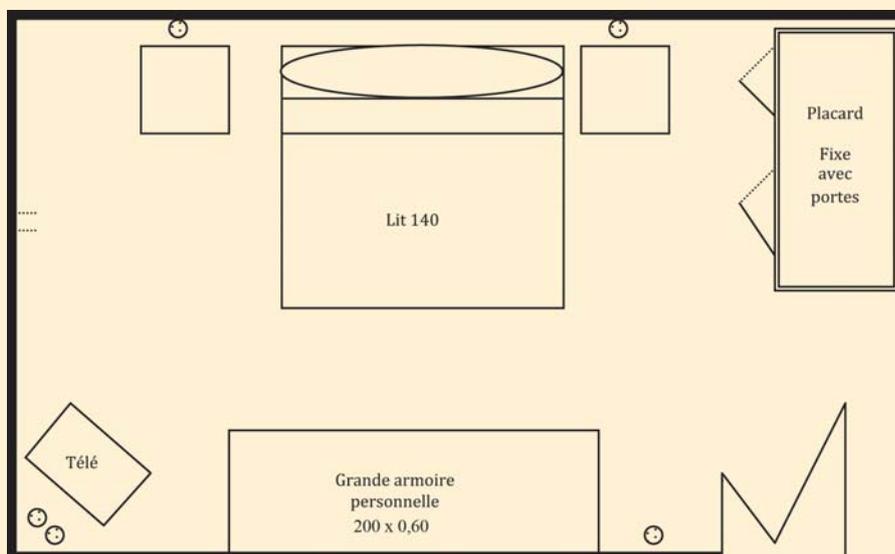
④ Le séjour

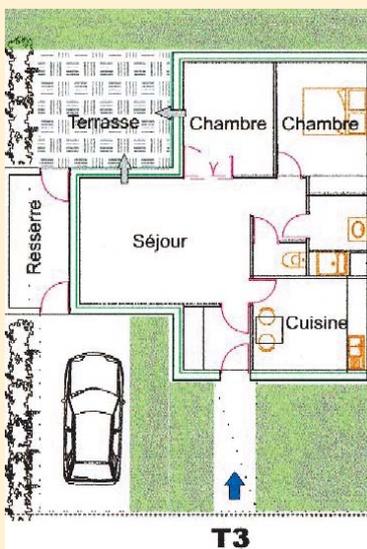
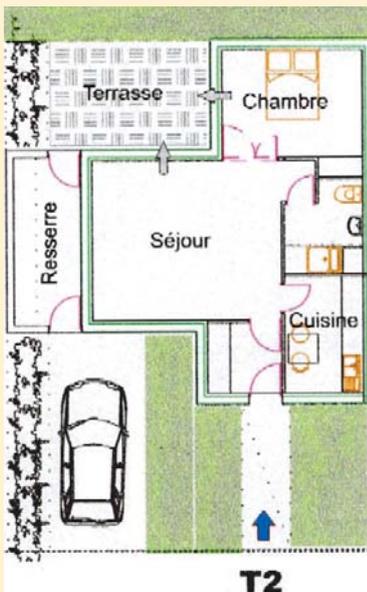
Le séjour comporte un parquet flottant ou un revêtement de sol plastique antidérapant, sans obstacle, facile d'entretien, (pas de moquette), de couleur claire avec des marbrures. La tapisserie est plutôt unie avec également une marbrure légère. Il est bien éclairé (plafonnier + appliques près du coin de lecture). Sa conception prévoit l'emplacement d'une table de 6 personnes + rallonges et l'espace pour un buffet, un divan, deux fauteuils, une télé.



⑤ La chambre

Les chambres doivent être décorées de façons différentes, un peu contrastées. Leur conception doit permettre de circuler autour du lit (1 m de chaque côté) et rendre possible l'installation d'une grande armoire. Elles comportent un placard penderie. La porte de la chambre est suffisamment large pour laisser passer un lit ou un fauteuil. Prévoir une prise de téléphone et de télévision.





...> Réunion 4 : validation des plans dessinés par l'architecte

Les schémas élaborés lors de la réunion n°3 ont donné lieu à la réalisation de plans par un architecte choisi par Batigère qui ont été validés par le groupe. Une cloison mobile permet à chaque locataire de choisir la typologie de son logement (T2 ou T3) ou en fonction de son emplacement de choisir la superficie des deux pièces concernées.

Arbitrages effectués par Batigère :

Chauffage : plancher chauffant basse température avec convecteur d'appoint.

Équipements :

- ❑ réserve jouxtant le pavillon, avec point de puisage (eau),
- ❑ Salle de bains équipée d'une douche sans seuil (siphon de sol),
- ❑ WC rehaussé avec barres de relevage,
- ❑ appareillage des sanitaires pour personnes âgées et handicapées,
- ❑ cuisine : plaque électrique, mobilier pour personnes âgées,
- ❑ surfaces vitrées dotées de volets roulants motorisés,
- ❑ prises sécurisées avec témoins lumineux sur tous les murs et en hauteur, interrupteurs couleurs avec témoins lumineux,
- ❑ prise téléphone dans toutes les pièces habitables,
- ❑ sol en PVC lisse sans barre de seuil dans toutes les pièces hors salle de bains,

Plan masse des maisons (T2 et T3)



- ❑ porte d'entrée multi points avec oculus latéral sans tain, équipée d'une alerte sonore et visuelle,
- ❑ accessibilité fauteuil roulant de toutes les pièces, tous les gestes de la vie courante peuvent être exécutés en fauteuil roulant,
- ❑ éclairage extérieur avec détecteur de présence.

Un habitat collectif intergénérationnel et évolutif à Ambilly (Haute-Savoie)

→ **Livraison prévue : 2009**

→ **Concept**

Ce projet vise à favoriser la mixité intergénérationnelle par la conception d'un habitat :

- ▣ évolutif ou modulable : le nombre de pièces des logements peut évoluer en fonction de la composition des ménages et du vieillissement de leurs occupants,
- ▣ mixant grands et petits logements pour permettre à plusieurs générations (personnes

âgées et jeunes couples notamment) d'habiter près des uns et des autres et de développer l'entraide. Le lien familial ou de parenté n'est pas une exigence.

→ **Maître d'ouvrage**
Office public de l'habitat de la Haute-Savoie.

→ **Public**

Les personnes âgées et handicapées, les grands parents, les jeunes couples.

→ **Localisation**

Ambilly (Haute-Savoie) dans l'agglomération d'Annemasse à proximité des services et des commerces et sur un terrain bien desservi par les transports en commun.

L'origine du projet et les objectifs

Face à la forte augmentation des coûts fonciers et immobiliers, liée à une importante tension du marché, la communauté de communes de l'agglomération d'Annecy se mobilise pour favoriser le maintien et le développement d'une offre abordable et répondant aux évolutions sociales et de mode de vie. L'analyse de la demande par un groupe de travail mis en place dans le cadre du PLH a permis de faire émerger les axes de réflexion suivants :

→ **Le vieillissement de la population :**

la part des plus de 60 ans ne cesse d'augmenter dans la population et parmi les locataires. Ces évolutions nécessitent une anticipation par les bailleurs qui doivent pouvoir proposer un habitat adapté aux faibles ressources des retraités, aux évolutions de la composition familiale de ces ménages et susceptible d'accompagner la montée des handicaps liés à l'âge. L'étude de la demande en instance a permis d'identifier des souhaits de rapprochements familiaux entre enfants et parents ainsi qu'une augmentation de la demande de personnes âgées.

→ **L'augmentation du nombre des familles monoparentales**

(principalement de femmes seules avec enfants) et des ménages isolés est particulièrement significative dans le parc social. Elle se traduit par des situations de grande solitude et pour certains locataires par des difficultés, parfois insurmontables, pour concilier éducation des enfants, travail et vie sociale.

→ Contact

Antoine BOUCHEZ
Directeur du développement
et de la construction à l'OPH
de la Haute-Savoie

a.bouchez@opac74.fr

→ Des solidarités “intergénérationnelles” sont déjà à l'œuvre dans bien des familles.

La France compte 12,6 millions de grands-parents, dont 98% vivent à leur domicile “chez eux”. Pour la majorité, il s'agit de personnes relativement jeunes (60-70 ans). Face à une insécurité sociale accrue (instabilité de l'emploi et instabilité affective), ils peuvent aider leurs enfants devenus adultes par leur disponibilité et leurs ressources stables.

Face à ces constats, l'OPH de la Haute-Savoie a proposé d'expérimenter des logements qui permettent de répondre à ces différents problèmes et qui favorisent la mixité des générations pour développer le lien social, la solidarité tout en respectant l'intimité et l'indépendance de chacun.

La conception architecturale

Le programme de l'opération porte sur la construction d'un immeuble comprenant 20 logements répartis dans deux corps de bâtiments :

- ❑ 1 R+4 avec 10 logements dont 6 destinés à l'habitat intergénérationnel,
- ❑ 1 R+3 avec 10 logements dont 6 destinés à l'habitat évolutif.

Il comporte des logements évolutifs, dont le nombre de pièces peut être adapté à la composition familiale des occupants (départ des enfants, besoin d'une aide...) sans gros travaux. A chaque étage, une chambre, moyennant le changement de cloison peut basculer d'un logement à l'autre en fonction des besoins pour faire d'un T4 un T3 et d'un T2 un T3. Il rend



également possible la création d'intercommunication directe entre deux logements, destinés l'un à accueillir une personne âgée et l'autre, une famille plus jeune, qu'elle soit parente ou non, pour favoriser les services mutuels. Cette intercommunication s'effectue par le biais d'une terrasse commune pour préserver l'indépendance de chacun. Les binômes s'inscrivent dans des groupes de 3 logements. Les logements évolutifs peuvent également fonctionner en binôme (voir plan à la fin de la fiche).

Les petits logements, plus spécifiquement dédiés aux personnes vieillissantes sont adaptés au handicap (salle de bains avec douche sans bac nécessitant une étanchéité et un décaissé de dalle, barres de préhension dans salles de bains et WC, portes-fenêtres sans seuil, volets roulants motorisés, évier à hauteur variable).

.../...

Un habitat collectif intergénérationnel et évolutif à Ambilly (Haute-Savoie)

Le statut d'occupation

Les occupants auront le statut de locataire Hlm. Les réservations des logements se feront par couple de logements mitoyens sur un même palier ce qui nécessite une adhésion de l'ensemble des partenaires et en particulier des "réservataires" au concept proposé. Ils devront coopérer étroitement pour constituer les groupes de voisinage, couples familles/personnes âgées susceptibles de bien s'accorder.

La quittance

Le loyer prévisionnel des logements PLUS est de 5,40 €/mois/m²SU soit pour un T3 de 70 m² environ 375 € de loyer brut ou 530 € toutes charges, chauffage et eau chaude compris.

Les services

L'implantation à proximité des services et des commerces, en centre ville, dans un secteur bien desservi par les transports en commun permettra la mise en place d'une offre de services si nécessaire.

Le montage financier

Le montant prévisionnel de cette opération s'élève à 2,4 M€ soit 1900 € au m² de surface habitable. La charge foncière de cette opération située en secteur frontalier est particulièrement élevée mais il n'y a pas de surcoût de travaux.

La construction répond aux mêmes exigences que toutes autres constructions du logement social avec seulement quelques dépenses supplémentaires pour la réalisation des équipements spécifiques requis pour faciliter les gestes de la vie quotidienne et les déplacements des personnes âgées.

Mise en œuvre

L'opération a été financée en PLUS pour 10 logements et en PLS pour les 10 autres logements. Son plan de financement a été abondé par l'agglomération d'Annemasse et la commune d'Ambilly (foncier et travaux), le Conseil régional (surcharge foncière), le Conseil général (surcharge foncière et travaux), le Comité interprofessionnel du logement social et de son environnement (CILSE, collecteur du 1%) et l'Opac de Haute-Savoie sur ses fonds propres.

L'opération a connu un report lié au délai de libération du terrain par les précédents occupants. Ce problème étant désormais résolu, le chantier a démarré en 2008. Il doit donner lieu à l'organisation d'une campagne d'information à destination du public.

Les enseignements

Une démarche de projet simple et reproductible

Il ne s'agit pas d'une expérimentation technique ponctuelle mais d'une démarche reproductible ayant pour objet de permettre aux personnes âgées de demeurer à domicile en bénéficiant de l'aide de tiers: familles, voisins et d'y rester quelque soit le handicap.

Cet objectif est atteint grâce à un cadre banalisé et non stigmatisant qui ne fige l'usage des appartements. Quelques adaptations sont prévues par rapport à une opération banale : gaine d'ascenseur prévue dès le départ même en R+3, modification de la taille des logements réalisable sans gros travaux, petits logements adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite etc. La simplicité du principe permet d'assurer sa reproductibilité. La seule contrainte technique demandée à l'architecte est d'associer sur chaque palier un grand logement avec un plus petit.

Des atouts : petite taille des bâtiments et proximité du centre ville

Le faible nombre des logements dans chaque bâtiment, la proximité des locataires sur un même palier devrait permettre de développer la solidarité et l'entraide entre voisins, favoriser le bon voisinage et de renforcer le sentiment de sécurité au sein de la résidence. L'emplacement en centre ville constitue également un atout. Pour les grands parents, cette formule permettra de préserver le lien social et familial. Pour les jeunes couples, c'est un moyen de gagner du temps, de l'argent et de la tranquillité en ayant recours aux grands parents pour assumer la garde des enfants et les assister dans leurs devoirs par exemple.

Une prise en compte des contraintes de gestion

La souplesse de l'organisation interne de l'immeuble, son adaptabilité et sa banalité devrait limiter la portée des aléas liés à la gestion de l'évolution des situations familiales : la modularité des logements doit permettre d'accompagner les séparations de couples, les conflits familiaux, les décès et de préserver les groupes de voisinage. Des mutations pourront également être envisagées conformément à l'accord du 18 décembre 2007 entre l'Etat et l'Ush (relatif aux parcours résidentiels des locataires) et en fonction de l'évolution de la réglementation sur le droit au maintien dans le logement (projet loi Logement).

La gestion des attributions suppose d'inscrire dans la durée les partenariats avec et entre les réservataires, notamment pour identifier les familles et personnes âgées susceptibles de constituer un groupe de voisinage.

Une inscription dans les politiques locales

Ce projet présente également l'intérêt d'associer les divers acteurs institutionnels (EPCI, commune, département, région) et associations (de locataires, pour l'insertion de personnes handicapées...) impliqués dans son bon fonctionnement.

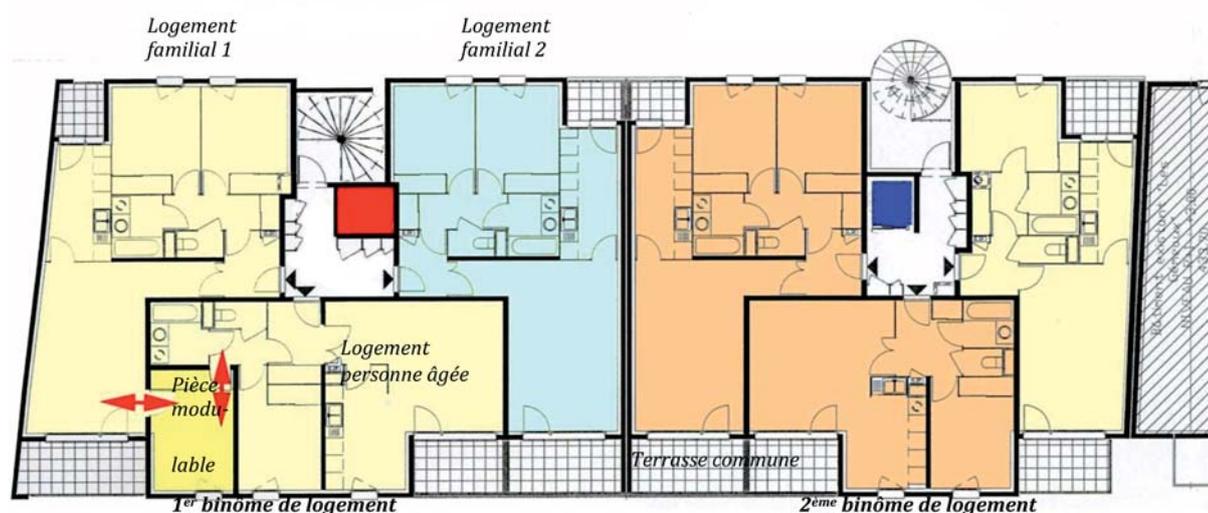
La Conférence intercommunale du logement qui regroupe ces partenaires sera un lieu propice pour mobiliser, convaincre de l'intérêt de la démarche et aller vers de nouvelles pratiques dans les attributions de logement (prise en compte du vieillissement, du handicap, de l'entraide familiale et de la solidarité entre les générations...). Elle pourra également tirer des enseignements du fonctionnement de cette opération afin d'affiner les conditions de sa reproduction.

.../...

Un habitat collectif intergénérationnel et évolutif à Ambilly (Haute-Savoie)

Le projet d'Ambilly

Plans : organisation et fonctionnement des espaces

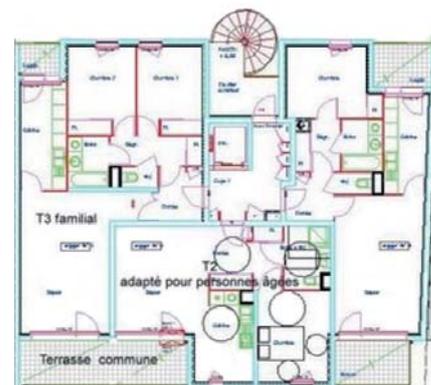


Le premier binôme de logement permet une modification de la taille des logements en prévoyant dès la conception de faire basculer une chambre d'un appartement vers l'autre logement mitoyen sans travaux conséquents. Le principe d'accueil des personnes âgées du premier binôme pourra y être reproduit, une trémie d'ascenseur étant installée à l'origine.

Le deuxième binôme de logements est composé d'un logement familial classique couplé avec un logement adapté à la vie des personnes âgées (à mobilité réduite). Une jonction directe entre les deux appartements peut se faire par l'intermédiaire d'une terrasse commune. Chaque logement bénéficiera d'une entrée individuelle.

Selon les concepteurs les deux ménages pourront se rendre service mutuellement, surtout s'ils font partie de la même famille (garde des enfants, aides aux personnes handicapées).

Plan général du projet



→ Les Passerelles à Mulhouse

L'OPH Mulhouse Habitat a été le premier à réaliser, un immeuble intergénérationnel à la demande d'une Elue de la ville de Mulhouse, chargée des personnes âgées. L'opération, expérimentale, avait plusieurs objectifs : rapprocher les parents âgés de leurs enfants, en leur proposant un logement sur le même palier et permettre à chaque membre de la famille une vie autonome, favoriser le maintien à domicile des aînés, la proximité facilitant l'aide à la vie quotidienne par la famille. L'immeuble "Les passerelles", mis en service en 2004 à proximité du centre de Mulhouse comporte 8 appartements liés deux par deux (un grand et un petit) par un espace interstitiel pouvant être ouvert sur l'un ou l'autre des appartements. Cet espace de 15 m² peut être utilisé comme espace de rencontre, il permet aux familles de passer d'un logement à l'autre sans passer par l'extérieur. Trois ans après sa mise en service, tous les logements sont occupés et la cohabitation au sein de l'immeuble est satisfaisante. Cependant, lors du départ de l'un des deux locataires (décès, placement définitif en milieu spécialisé, accession à la propriété), cette formule présente des contraintes pour les familles et des rigidités pour le bailleur quant à la relocation, car elle concerne un ensemble de deux logements. Pour l'Office, si cette formule correspond à des besoins diversifiés de location en binôme (parents-jeunes adultes, familles recomposées, parents-enfant adulte handicapé) le cadre bâti doit permettre une plus grande souplesse et modularité.



Porte coulissante donnant sur le logement du ou des parents

Espace interstitiel



→ Contacts

Aline WINNIGER
chargée de communication
Fabienne EDELINÉ

fabienne.edeline@mulhouse-habitat.fr

Un habitat pour personnes handicapées vieillissantes : la résidence Farador à Orvault (Loire-Atlantique)



→ **Mise en service : 2004**

→ **Concept**

Au sein d'un petit immeuble collectif, un ensemble de plain pied comprenant 8 logements locatifs adaptés, attenants à un espace de vie commune assurant aux personnes handicapées une aide à la vie quotidienne selon un modèle de vie familiale. Formule jusque là inédite, les personnes accueillies sont à la fois locataires de leur appartement et copropriétaires de l'espace collectif, constitué en SCI dès l'origine du projet.

→ **Maître d'ouvrage**

ESH **SAMO (SA des Marches de L'Ouest)**. L'opération a été montée avec les partenaires suivants : SA des Marches de l'Ouest, Association FARA, ADMR 44.

→ **Public**

Les huit logements du rez-de-chaussée sont attribués à des personnes handicapées mentales, déficients intellectuels travaillant en CAT ou en atelier protégé. Les quinze autres appartements familiaux sont occupés par une clientèle mixte, jeunes et familles. Parmi le public handicapé, 4 hommes et 4 femmes sont âgés de 35 à 53 ans. La moitié vivait chez ses parents antérieurement, l'autre moitié en foyers d'accueil et d'hébergement.

→ **Localisation**

Milieu périurbain, Orvault (44)
A proximité de la ville de Nantes, la ZAC du Bignon à Orvault est desservie par le tramway et proche des autres transports en commun facilitant les trajets domicile/travail. De plus, la proximité des équipements collectifs et des commerces favorise les activités en autonomie et l'intégration à la vie du quartier.

L'origine du projet et les objectifs

Le projet trouve son origine dans la mise en commun des réflexions de parents d'enfants travailleurs handicapés, préoccupés par la perspective de leur propre vieillissement. Leur souhait était de procurer à leur enfant un domicile à vie dans un cadre sécurisant, assurant un accompagnement à la vie quotidienne. Ces familles se sont regroupées en association, "Familles Associées pour la Résidence Accompagnée" (FARA) pour convaincre la Ville d'Orvault, la SAMO (SA des Marches de l'Ouest) et les acteurs du champ médico-social (ADMR et Conseil général), de les soutenir dans ce projet. La Ville a appuyé la réservation d'un îlot dans la ZAC du Bignon où la SAMO (SA des Marches de l'Ouest) a construit le petit immeuble collectif de 3 étages comprenant les 8 studios adaptés en rez-de-chaussée tandis que les familles, constituées en SCI, faisaient l'acquisition des locaux de 180 m² attenants aux studios. Le Conseil général de Loire Atlantique et l'association ADMR se sont associés à la réflexion sur l'analyse des besoins et au montage du projet médico-social.

A terme, cette opération constitue une véritable offre alternative entre la vie familiale et la vie en institution.



→ **Contact**
Annie GARREAU
annie.garreau@samo.sni.fr



Conception architecturale

Dans un collectif R+3 comprenant 23 appartements, le rez-de-chaussée de l'immeuble est réservé aux 8 T1 bis de 24 m² et à l'espace de vie collective de 180 m².

La distribution bien distincte entre les espaces privés et les espaces collectifs favorise un projet de dimension familiale tout en respectant l'indépendance de vie des personnes. Les studios sont aménagés par les locataires. Ils sont équipés d'une kitchenette et d'une salle de bain adaptée.

L'espace de vie commune est conçu de manière à créer un mode de vie familial dans lequel les résidents participent aux activités de la vie quotidienne.

Il comprend une salle à manger, un séjour, une cuisine spacieuse, une lingerie, une salle d'activités, un bureau pour la maîtresse de maison, une salle de bain équipée d'une baignoire balnéo et une chambre de garde. Les tâches de la vie quotidienne sont partagées par tous les résidents avec l'aide de la maîtresse de maison et des auxiliaires de vie qui interviennent de 17h à 9h les jours de travail ainsi que pendant les week-ends.



.../...

Un habitat pour personnes handicapées vieillissantes : la résidence Farador à Orvault (Loire-Atlantique)

Le montage financier

L'ensemble de la structure est classée en ERP et conforme au Type J catégorie 5

- ▣ Le coût de l'opération s'élève à 1,9 millions € hors espace collectif FARADOR.
- ▣ Les 23 logements a bénéficié d'un prêt PLUS parmi lesquels les 8 studios pour handicapés ont été financés en PLAI.
- ▣ La partie collective a été financée par les 8 familles pour un total de 304 000 €, équivalent à 38 000 € d'apport par famille. La Fondation des CAISSES D'EPARGNE pour la solidarité a versé une subvention de 58 000 € pour l'équipement de l'espace de vie et l'achat d'un véhicule.

Le montage de l'opération est original. D'un côté, les 8 studios sont considérés comme du logement social alors que l'espace de vie, constitué en SCI, est un établissement médico-social selon la loi du 2 janvier 2002. Classé comme foyer d'accueil et d'hébergement par le CROSMS Pays de Loire, cette structure bénéficie d'une dotation annuelle basée sur un prix de journée fixé par l'Aide sociale du Département dans le cadre du dispositif appliqué aux Foyers d'Accueil et d'Hébergement. L'ADMR procède chaque mois au décompte des contributions individuelles en atténuation des charges de l'Aide Sociale.

Le statut d'occupation

Les occupants ont donc un double statut : locataires et propriétaires.

1- ils sont locataires de leur studio

→ Le contrat de location

Le contrat de location est signé par le représentant légal du majeur protégé ou par le parent en l'absence de mesure de protection judiciaire. L'association de parents FARA s'engage à faire l'avance des loyers et des charges en cas de défaut de paiement ou de logement vacant au-delà de 3 mois.

Le loyer est de 247 € hors APL (juillet 2007) Charges : 19 €.

→ Les attributions

Dans la convention de gestion passée entre la SAMO, l'association FARA et la SCI, le bailleur s'engage à réserver au bénéfice de la personne présentée par FARA (personne qui doit répondre aux critères réglementaires d'attribution) l'attribution du studio libéré par le sortant.

2- ils sont copropriétaires de l'espace collectif (directement ou par leur famille)

→ Les mutations

Le principe adopté par les familles est qu'elles n'attendent aucun revenu de leur investissement. En cas de transfert de parts, l'acte notarié prévoit que les mutations s'effectueront au montant de l'investissement d'origine, actualisé de la variation de l'indice Insee du coût de la construction. Cette disposition permet d'assurer la préservation du patrimoine de l'associé qui devrait se retirer, tandis que l'effort financier du nouvel entrant sera équivalent à celui des familles d'origine.

Les services

L'ADMR (Association d'aide à domicile en milieu rural), titulaire de la convention d'Aide sociale du Département, est gestionnaire de l'espace collectif mis à sa disposition à titre gratuit. Les charges de copropriété ainsi que les provisions de gros entretien sont assurées par l'association qui assure la responsabilité de la gestion générale du budget et du personnel. Le prix de journée (75 €/jour) comprend deux tiers du salaire brut des travailleurs protégés et 10% de leurs autres revenus (AAH, prestation de compensation...).





Sur cette base, sont financés des services gérés par l'ADMR. L'équipe est composée d'une "maîtresse de maison" et de 5 auxiliaires de vie qui assurent par roulement une présence quotidienne lorsque les personnes handicapées rentrent du CAT vers 17h, pendant la nuit jusqu'au réveil ainsi que pendant les week-ends (24h/24h).

Les résidents sont associés, selon leurs capacités, aux tâches de la vie quotidienne : préparation des repas, réveil, aide à la toilette, animations et sorties le week-end.

Les enseignements

La formule constitue, pour les personnes handicapées une véritable alternative à la vie chez leurs parents et/ou en institution. Elle offre un projet de vie encourageant l'autonomie, en permettant aux personnes d'être locataires de leur appartement tout en bénéficiant des services d'accompagnement adaptés aux situations individuelles.

Elle permet un accueil en continu tout au long de la vie.

La formule permet de trouver une alternative aux traditionnels foyers d'hébergement. En effet, au moment du passage à la retraite, les personnes hébergées dans ces foyers sont obligées de revenir vivre dans leur famille ou de changer d'établissement. Dans cette formule, est privilégié l'accueil en continu tout au long de la vie dans la mesure où la structure pourra évoluer en fonction du vieillissement des personnes accueillies, et pratiquer à partir de la retraite le maintien à domicile du nouveau retraité.

Les parents se sentent sécurisés par rapport au devenir de leurs enfants dont la vie restera comparable à une vie familiale "comme à la maison" et où, en toute sécurité physique et morale, ils pourront vivre le reste de leur vie. L'investissement des parents dans ce projet, sur le plan personnel et financier, constitue certes, une condition de réussite essentielle.

Les questions posées par cette formule sont de nature diverse :

- ❑ la principale difficulté réside dans le fait que l'attribution d'un studio présuppose un apport en capital et n'est donc pas accessible à tous.
- ❑ Le projet prévoit d'accompagner les résidents après 60 ans ; ceci nécessitera de faire évoluer le statut de l'accompagnement médico-social réalisé au titre du handicap et de l'inscrire dans la politique gérontologique.

Au plan de la conception architecturale, le regroupement des studios et du foyer au rez-de-chaussée de l'immeuble, accessibles par une entrée spécifique, ne favorise guère l'intégration sociale des personnes et le contact avec les autres locataires. Dans le même ordre d'idée, on peut regretter l'absence d'interphone et de boîtes aux lettres individualisées à l'entrée. A l'usage cependant, cette séparation peut apparaître nécessaire pour éviter d'imposer à certaines familles une cohabitation trop proche qu'elles rejettent, d'autres familles, en revanche, se rapprochant volontiers des résidents.

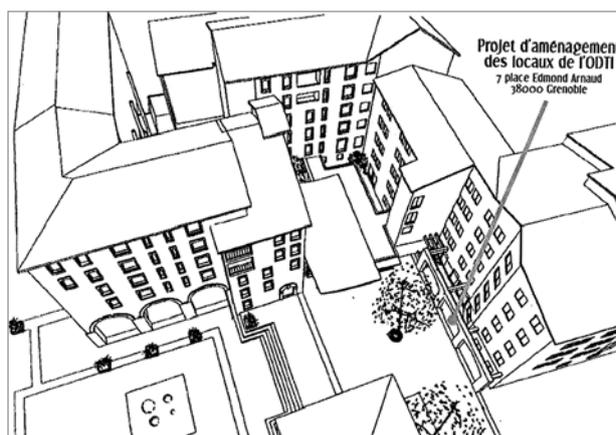
Une variante de la formule à Nantes

Sur un modèle inspiré de l'expérience FARADOR, la résidence "Les Lucioles" a été mise en service en décembre 2005 dans un quartier est de Nantes. Ici, les résidents ne sont pas locataires de leur studio mais sous-locataires de l'ADMR qui gère le foyer, et donc le loyer.

L'OPH de Nantes est le maître d'ouvrage de ce programme entièrement de plain pied comprenant un espace de vie commune et 8 logements dédiés à des adultes déficients intellectuels ou handicapés mentaux.

Dans cet exemple, l'association ADMR constitue donc un tiers entre le bailleur et les résidents. Elle sous-loue les studios aux locataires et gère l'espace collectif classé en foyer d'hébergement pour des adultes handicapés qui travaillent en CAT. Cette variante permet de résoudre la question patrimoniale posée dans le cas de la résidence FARADOR. En revanche, cette formule de sous-location apparaît moins sécurisante pour les résidents qui ne sont ni propriétaires de l'espace collectif, ni locataires directs de l'office public de l'habitat. Leur projet de vie est de fait étroitement liée à l'existence pérenne d'un tiers associatif.

Un habitat pour personnes âgées migrantes : la résidence hôtelière alternée (Grenoble)



→ **Mise en service : 2004**

→ **Concept**

Au sein d'une résidence sociale accueillant un public mixte, mise en place d'une formule d'hébergement flexible et adaptée au mode de vie "nomade" des migrants âgés qui font la navette entre le pays d'accueil et le pays d'origine.

→ **Maître d'ouvrage**

ACTIS en partenariat avec l'ODTI (Observatoire sur les Discriminations et les Territoires Interculturels), association gestionnaire du FTM depuis son ouverture en 1973.

→ **Public**

L'accueil de catégories larges de publics est rendu possible par une offre immobilière diversifiée, adaptée aux besoins des locataires.

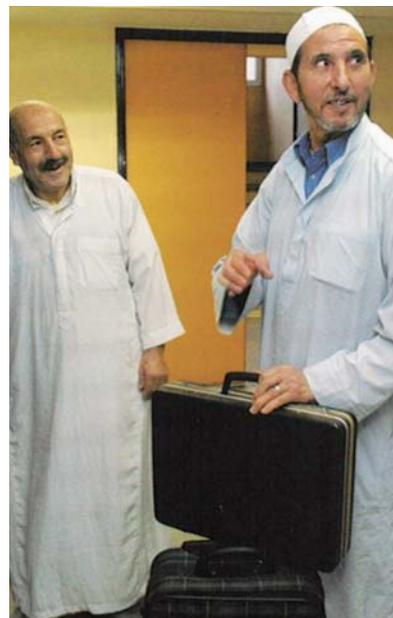
→ **Au sein du FTM, les 76 studios et les 10 T2 accueillent :**

- ❑ des locataires retraités immigrés à l'année,
- ❑ des locataires, retraités immigrés temporaires,
- ❑ des hommes en situation de grande précarité,
- ❑ des femmes seules avec ou sans enfant,
- ❑ 20 étudiantes et étudiants étrangers,
- ❑ des adultes isolés,
- ❑ des petites familles (ménages 1 à 2 enfant < 10 ans),
- ❑ des couples mixtes.

→ **En diffus dans le parc d'Actis, les 17 appartements (dont 7 T4 en colocation) accueillent :**

- ❑ des locataires âgés, retraités immigrés en difficulté économique pour assumer le loyer d'un appartement autonome,
- ❑ des locataires âgés, retraités immigrés autonomes.

Le projet social de la résidence parvient à réaliser une triple mixité : une mixité des âges (retraités, travailleurs, étudiants étrangers, petites familles, femmes seules), une mixité des genres qui se caractérise ces dernières années par une féminisation du public, et une mixité des situations sociales avec l'accueil de vieux travailleurs migrants, de familles (ménages de 1 à 2 enfants), d'hommes seuls en situation de grande précarité, d'étudiants primo-arrivants et de femmes seules.



→ **Contacts**

Philippe FABRE
Philippe.Fabre@actis.fr

Jean François LAPIÈRE
jean-francois.lapiere@actis.fr

→ **Localisation**

Milieu urbain, centre-ville de Grenoble. L'opération est située en plein centre-ville de Grenoble, à quelques minutes de la gare et à proximité des commerces et des services. L'implantation de la résidence, sur une placette arborée bordée d'immeubles d'habitation et d'un café, favorise l'intégration des publics accueillis.



L'origine du projet et les objectifs

→ **Une analyse fine des besoins en amont**

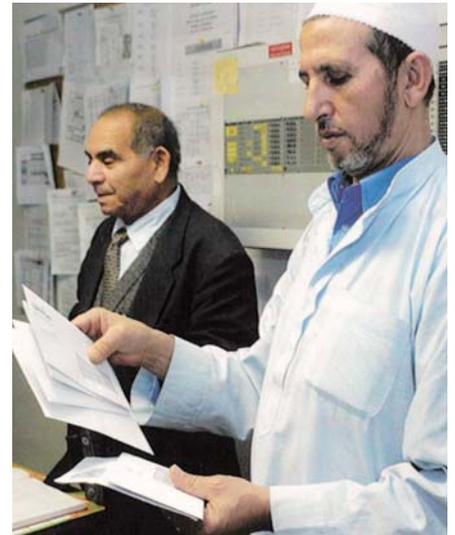
Dans le cadre de la relance du plan de traitement des FTM, l'élément déclencheur du projet est la transformation en résidence sociale d'un foyer de travailleurs migrants ouvert depuis 1973. Le constat du vieillissement des travailleurs hébergés dans ce foyer, la plupart originaires d'Algérie et quasiment tous retraités, est le point de départ d'une analyse fine des besoins des bénéficiaires du projet. L'ODTI, gestionnaire du foyer, a réalisé une expertise pour décrire avec précision la pratique de "navette" caractérisant le mode de vie des résidents, et les raisons de ce temps de présence (rupture affective, santé, culturel...).

Sur la base d'une analyse du parcours et des modes de vie des 100 résidents du FTM, l'ODTI a mis en évidence 3 types de pratiques. La moitié des résidents effectuait une navette courte équivalente à 3 mois de temps passé en France, un quart, une navette intermédiaire, équivalente à 6 mois passés en France et 6 mois dans leur pays d'origine, et le dernier quart restait en France en permanence.

→ **De nombreuses situations de précarité juridique et financière**

Les résultats de l'analyse montrent par ailleurs que les trois quarts des résidents se trouvaient dans une situation de précarité juridique et financière du fait de ces allées et venues consécutives à :

- ❑ un risque de remboursement de l'indu : l'APL est subordonnée à une durée de résidence d'au moins 8 mois,



- ❑ un risque concernant l'accès aux droits financiers (versement retraite, invalidité...) : le risque de contrôle de la CRAM et du Trésor restent entiers,
- ❑ un risque concernant l'accès au statut de l'étranger : non renouvellement du statut de long séjour.

→ **Dès le départ, l'objectif du projet était donc double** : il s'agissait à la fois d'optimiser l'occupation du foyer en proposant des formules d'hébergement diversifiées et d'apporter un mode de gestion légale de la "navette" en mettant en œuvre un dispositif hôtelier de longue durée, pour un public pérenne et vieillissant.

.../...

Un habitat pour personnes âgées migrantes : la résidence hôtelière alternée (Grenoble)



Conception architecturale

La résidence est répartie sur R+4 étages. Après la transformation immobilière en 2004, le foyer offre moins de logements mais permet d'augmenter la densité de l'occupation à l'année :

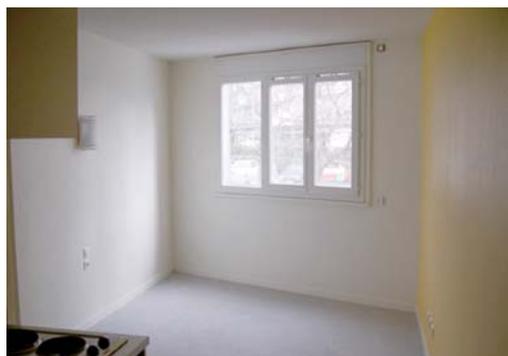
- ❑ foyer initial : 100 chambres pour 120 résidents (98% sont retraités),
- ❑ formule actuelle : 86 logements indépendants pour 138 résidents et une vingtaine d'enfants.

→ Au sein du nouveau foyer sont répartis :

- ❑ 76 studios T1 de 18 à 21 m² équipés de sanitaires et d'une kitchenette,
- ❑ 10 T2 de 40 m² environ.

→ En diffus dans le parc d'Actis

- ❑ 7 T4 en colocation pour des migrants âgés, en difficultés économiques pour assumer le loyer d'un appartement autonome,
- ❑ 10 appartements autonomes pour des locataires retraités immigrés autonomes.

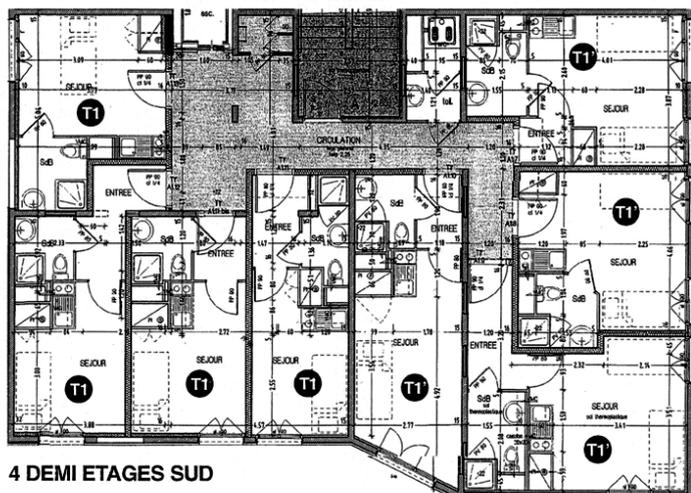
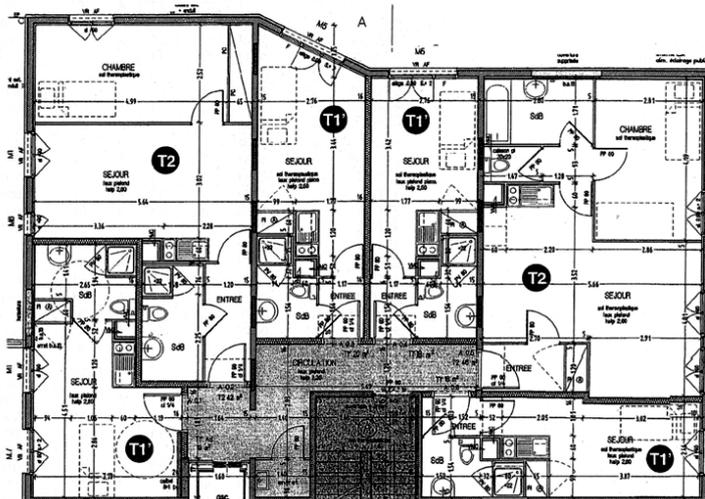




Oditi **RESIDENCE SOCIALE TRES CLOITRES GRENOBLE**
PLAN APPARTEMENTS



5 DEMI ETAGES NORD



4 DEMI ETAGES SUD

Le montage financier

La transformation du foyer a bénéficié des soutiens financiers de la Préfecture, de la Communauté d'agglomération (La Métro) et des financements suivants :

- ❑ Prêt PLAI CDC / ANPEEC : 1,4 M€.
- ❑ Subvention Conseil général : 518 000 €.
- ❑ Subvention Etat : 260 000 €.
- ❑ Région : eau chaude solaire.
- ❑ Fonds propres ACTIS : 74 000 €.

La DDASS finance le CHRS pour l'accueil des adultes en situation de précarité et les familles.

.../...

Un habitat pour personnes âgées migrantes : la résidence hôtelière alternée (Grenoble)

La gestion

La gestion de la résidence sociale est assurée par l'ODTI qui est locataire auprès d'Actis.

Le loyer de la résidence hôtelière payé par le résident est de 158,10 €/mois ou 5,50€ la nuitée, charges comprises. Les locataires ne peuvent pas bénéficier de l'APL.

L'absence d'APL dans le système hôtelier contraint le résident à verser un montant plein de loyer. Cependant, pour la majorité des résidents, le passage à la location hôtelière demeure plutôt avantageux financièrement car si le résident perd l'aide au logement, son loyer est inférieur à ce qu'il payait annuellement car proportionnel à la durée d'occupation.

Parallèlement, pour ne pas pénaliser les locataires qui avaient une APL moyenne ou importante, la DDASS de l'Isère a attribué à l'ODTI des aides au logement temporaire (ALT) utilisées habituellement pour l'accueil en urgence des demandeurs d'asile en attente de places disponibles en CADA. (7 T1 conventionnés à l'année et 7 autres conventionnés de mai à décembre, soit une aide financière de 38 868 €).

La gestion technique et financière n'est pas très différente de la gestion locative sociale si ce n'est la fréquence accrue de mouvements. Le principal problème réside dans la programmation et le risque de sur fréquentation à certaines périodes. Inversement, certaines périodes sont peu fréquentées et l'ODTI examine les moyens de trouver d'autres publics temporaires, l'été notamment.

Le temps de présence moyen (5/7 mois) permet d'attribuer un logement sur une période moyenne et de compléter l'occupation, soit par un autre locataire de moyenne durée, soit d'utiliser le logement pour les pics, soit enfin pour un autre type de public temporaire ou en attente de logement (résidence sociale).

Les statuts d'occupation

Au terme de la transformation immobilière, le nouveau foyer permet une mixité des statuts d'occupation selon le type d'hébergement proposé.

Il est à la fois :

- ▣ une résidence sociale pour des appartements disponibles sur contrat d'1 mois renouvelable jusqu'à 12 mois pour permettre aux résidents de mobiliser les moyens nécessaires pour accéder au marché du logement privé ou public.
- ▣ une résidence hôtelière ou "Hôtel du va et vient" pour des personnes effectuant la navette et nécessitant un logement d'une semaine à deux mois.
- ▣ un foyer soleil pour des travailleurs migrants ou retraités qui partagent des appartements du T3 au T5 avec chambre individuelle et unité de vie collective (cuisine, sanitaire, séjour). Le locataire bénéficie d'un accompagnement ménager, de veille sociale et sanitaire.
- ▣ un CHRS pour des publics issus de l'immigration confrontés à des difficultés d'insertion socioprofessionnelle.

Services

La réservation auprès de la résidence hôtelière s'effectue 15 jours à l'avance. Même si le séjour est de courte durée, la résidence offre au résident une domiciliation postale à l'année, avec la possibilité de faire relever son courrier par un ami ou par l'ODTI. Un service de lingerie est intégré à l'immeuble mais c'est le service de bagagerie interne sécurisé qui demeure l'élément essentiel du dispositif (possibilité de stocker 1M3), en permettant aux résidents qui "font la navette" de laisser une partie de leurs affaires au foyer.

Enfin, l'ODTI, association créée dès 1970 pour accueillir la main d'œuvre étrangère, accompagne les résidents sur le plan juridique et sur le plan de la prévention de la santé. Au sein de la résidence, un pré-bilan de santé est établi par l'infirmière de l'ODTI pour les personnes hébergées âgées afin de repérer les situations à risque. Le cas échéant, un bilan de santé gériatrique est réalisé par le C.P.A (Centre de Prévention des Alpes), organisme gérontologique conventionné par le Conseil général pour instruire les bilans.

Les enseignements

La réussite et l'originalité du projet sont incontestables et tiennent pour beaucoup au travail d'expertise réalisé par l'ODTI en amont, qui est parti de l'analyse des besoins locatifs réels des personnes. A cette redéfinition des besoins, l'ODTI a dû également redéfinir la réponse immobilière, afin de l'adapter aux besoins des différents publics concernés.

Au final, le projet parvient à réaliser une véritable mixité des publics accueillis à laquelle correspond une mixité des statuts d'occupation.

Certes, du fait de sa complexité, l'expérience n'est sans doute pas aisée à reproduire, tant elle suppose un partenariat étroit entre le bailleur, l'association gestionnaire, la Ville et les instances de tutelle (DDASS, Conseil général). Il n'en demeure pas moins que son caractère pilote permet des avancées notables dans la compréhension et la prise en compte des besoins spécifiques des migrants âgés.

→ En matière d'accès aux droits sociaux des publics immigrés vieillissants, la question du droit d'aller et venir reste problématique sur le plan juridique. En effet, la résidence effective est une condition substantielle pour l'octroi des prestations non contributives (minimum vieillesse, pension d'invalidité, allocation spéciale...).

→ Or, cette notion de résidence n'est pas une notion juridique claire et peut être interprétée différemment selon les institutions (6 mois et 1 jour pour l'administration fiscale, 8 mois, pour la CAF, 6 mois pour la Cram, 9 mois pour les minima sociaux). Pour l'ODTI, les retraités sont toujours considérés juridiquement comme des résidents à l'année grâce :

- ❑ à une domiciliation postale gérée (boîte aux lettres physique nominative et permanente),
- ❑ à une bagagerie : lieu physique réel constitutif d'un élément de preuve de la résidence,
- ❑ à la délivrance d'une attestation de logement permanente sans condition.

Le vieillissement des locataires et la gestion de la perte d'autonomie restent un point problématique du dispositif. Sur le plan de la santé, outre les formes précoces de vieillissement liées à des conditions de travail difficiles, plusieurs résidents souffrent de pathologies demandant des soins infirmiers importants et des traitements médicaux lourds (diabète, Parkinson, Alzheimer...). L'ODTI préconise l'orientation en EHPAD dans certains cas, lorsque la dépendance est trop importante pour rester dans une résidence non médicalisée et lorsque qu'il s'agit de retraités plutôt isolés qui transfèrent peu ou pas financièrement au pays d'origine.

C'est pourquoi l'ODTI a mis en place des pré-bilans de santé avec le soutien du Conseil général.

Un quartier intergénérationnel dans l'agglomération du Grand Nancy : la Zac des Sables à Pulnoy

→ Opération en cours de finalisation

→ Concept

Créer un espace résidentiel pour personnes âgées intégré dans un programme de logements individuels et collectifs neufs destinés à tout public et offrir ainsi une mixité sociale et intergénérationnelle diversifiée.

→ Maître d'ouvrage et partenaires associés

La commune de Pulnoy avec l'appui de partenaires :

- la communauté urbaine du Grand Nancy et de l'Agence de développement et d'urbanisme de l'aire nancéienne (ADUAN)
- La CIRMAD, aménageur
- Plusieurs bailleurs sociaux pour la réalisation de logements locatifs et en accession et d'un établissement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) : OPH de Nancy, Batigère Nancy, La Maison familiale de Lorraine, la société coopérative Le Nid.

→ Public

Personnes retraitées et âgées de la commune de Pulnoy et des communes environnantes.

→ Localisation

Ville de Pulnoy à la périphérie de l'agglomération du grand Nancy (54).

Origine l'opération et objectifs

Dans le cadre du projet d'aménagement d'un nouveau quartier de la ville de Pulnoy sur un site de 8 hectares, le maire a souhaité répondre à la demande de la population âgée de rester dans un environnement vert et agréable, en trouvant sur site une gamme complète de logements et de services. Il s'agissait de permettre aux personnes retraitées de rester au contact des populations "actives" et des jeunes générations tout en conservant un lien intergénérationnel et social y compris en cas de perte d'autonomie. Le site à aménager, à proximité du centre ville, des transports et des commerces, était propice à la réalisation de cet objectif.

Tout d'abord la municipalité a consulté la population âgée de plus de 60 ans afin d'évaluer ses besoins et ses attentes. L'enquête a permis de mettre en évidence l'inquiétude des retraités face à l'absence d'alternative entre la vie dans un logement ordinaire peu adapté à la montée des handicaps et l'entrée en établissement médico-social. Les retraités exprimaient par ailleurs le souhait de pouvoir disposer d'un équipement médicalisé à proximité en cas de perte d'autonomie. Enfin, l'enquête a montré que la création d'une offre adaptée et diversifiée permettrait de libérer des grandes maisons pour des jeunes familles.



Ville de Pulnoy « Espace Résidentiel Les Sables » Mai 2005
 Equipe Ramez – Ibanez : Architectes
 Cirmad Est : Aménageur - Promoteur



.../...

Un quartier intergénérationnel dans l'agglomération du Grand Nancy : la Zac des Sables à Pulnoy

Le projet porté par la municipalité avait pour objectif d'intégrer à l'urbanisation d'un futur secteur pavillonnaire une diversité de produits en termes de statut d'occupation, de publics ciblés (vocation familiale ou adaptation au handicap), de niveau de quittance et constituer ainsi un pôle urbain attractif pour toutes les populations quels que soient leur âge et leur origine sociale. Le projet s'est développé à partir de diverses expériences, tout en veillant à éviter l'écueil de la création d'une zone gérontologique. Cette expérience repose avant tout sur une base humaniste : faire côtoyer sur un même site des publics différents, en leur offrant un environnement et un habitat de qualité.

Programme de construction

L'opération offre, non pas une solution mais un ensemble démultiplié de solutions couplant habitat et services diversifiés : accession, locatif, individuel, collectif, secteur libre, secteur protégé, tous destinés à des publics diversifiés en terme d'âge, de niveau de dépendance, de handicap et de revenus. L'ensemble regroupe un centre d'animation seniors, une résidence services, des logements sociaux en locatif et en accession, un espace petite enfance comprenant une crèche halte-garderie de 32 places, un espace habitat social comprenant 37 appartement collectifs avec commerces en pied d'immeuble, 11 maisons individuelles dont 4 pour personnes handicapées, un espace d'habitat pavillonnaire comprenant 64 parcelles de terrain à bâtir. Les habitants pourront aussi bénéficier des services de l'établissement central, la maison de retraite "Les Sablons".

L'offre de logement social

Batigère Nancy

37 logements locatifs (financement PLUS) dans un immeuble de 4 étages avec ascenseur et parkings souterrains desservis par ascenseurs, accessibles en fauteuil roulant.

37 logements de type 2 jusqu'au type 5, accueillant des personnes âgées, des familles et des personnes en situation de handicap.

- ▣ T2 d'environ 50 m² : 274 € + 82 € de charges
- ▣ T3 d'environ 75 m² : 423 € + 101 € charges
- ▣ T4 d'environ 94 m² : 525 € + 107 € charges
- ▣ T5 d'environ 100 m² : 561 € + 109 € charges



Livrés en 2005, les logements sont tous occupés aujourd'hui. Ils ont été attribués à partir de propositions des réservataires : préfecture, mairie et collecteur 1%. Sur les 8 logements du rez-de-chaussée, 5 sont adaptés au handicap (2 T3, 2 T4, 1 T5) : largeur des couloirs et des portes, interrupteurs à hauteur, seuils abaissés, salles de bains avec douche à siphon de sol. Travaillant en liens étroits avec la mairie et Présence Habitat (filiale très sociale de Batigère), les logements adaptés accueillent principalement des personnes en fauteuil roulant (familles) et des retraités qui se déplacent difficilement.

L'environnement du quartier, à la fois calme, bien desservi (à 15 mn du centre de Nancy), proche des commerces et des services favorise le caractère intergénérationnel de l'opération et son succès.

→ **Contact**

Cécile ROUSSEL
chargée du développement
des programmes
cecile.rousseau@batigere.fr



.../...

Un quartier intergénérationnel dans l'agglomération du Grand Nancy : la Zac des Sables à Pulnoy



→ Société coopérative d'HLM Le Nid

7 pavillons individuels de type 4 en accession à la propriété "Le square des sables"

Conçus de plain pied, les pavillons sont destinés à accueillir des personnes retraitées et des jeunes couples avec enfant dans un souci de mixité générationnelle. Tous agrémentés d'une terrasse, d'un jardin privatif, d'un garage et d'un cellier, leur surface habitable est de 106 m². Adaptés à l'utilisation d'un fauteuil roulant (largeur des couloirs et des portes), ils comportent un étage aménagé en mezzanine et deux chambres. La salle de bain a été aménagée à la carte : deux pavillons disposent aujourd'hui d'une salle de bain équipée de douche à siphon de sol à la demande de retraités. Livrés en juillet 2007, ils ont tous été vendus : 2 à des personnes retraitées, 1 à un préretraité, 3 à des jeunes couples avec un enfant et le dernier à un investisseur (location à un couple avec enfant). Le bailleur observe une forte demande émanant de personnes âgées qui trouvent là un produit adapté et qui sont attirées par la tranquillité du quartier, l'environnement de services et la présence d'équipements à vocation gérontologique.

Parcelle de terrain : 315 m² à 571 m²
Prix : 189 500 € à 213 000 €

→ Contact
Madame RAMELLI-COLIN
lenid.coop@wanadoo.fr





→ OPAC de Nancy

4 pavillons locatifs de type 4 d'une superficie de 89 m², avec jardinet et garage.

Livrés en décembre 2007, ces pavillons sont conçus pour accueillir des personnes à faibles revenus et des personnes en situation de handicap (un pavillon financé en PLAI, trois en PLUS). La quittance s'élève à 497 €, dont 468 € de loyer. Une unité de vie complète au rez-de-chaussée permet d'accueillir une personne en fauteuil roulant (seuils surbaissés, circulations et surfaces de rotation). Le rez-de-chaussée comprend une chambre, une salle de bain équipée d'une douche à siphon de sol, une cuisine adaptée et un séjour. A l'étage, deux chambres et une seconde salle de bain.

Pour les attributions, l'OPAC a travaillé très en amont sur la demande avec la mairie, l'Association des paralysés de France et Union et Solidarités, association nancéenne inter bailleurs. Ces partenariats ont facilité la mise en regard de l'offre avec la demande. Aujourd'hui, les pavillons sont occupés par une famille issue du Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées, des familles et des ménages actifs et retraités dont au moins une personne est en situation de handicap. L'accueil de très jeunes enfants est peu approprié compte tenu de la séparation des unités de vie entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage qui ne facilite

pas une surveillance rapprochée. En revanche, l'opération permet de faire cohabiter les générations au sein d'une même famille en rapprochant parents âgés et aidants naturels.

→ Contacts

Monsieur DELAVIS
directeur des services techniques
mdelavis@opacnancy.fr

Monsieur LOUVET
responsable du service commercial
plouvet@opacnancy.fr

→ La Maison Familiale Lorraine

α Un EHPAD

Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, l'EHPAD "Les Sablons".

L'EHPAD s'insère dans un ensemble immobilier comprenant des locaux qui lui sont spécifiquement dédiés, des locaux réservés au Centre Associatif de Rencontre et des locaux réservés aux différents services ou activités de proximité. Elle répond également aux critères d'accessibilité pour personnes handicapées.



.../...

Un quartier intergénérationnel dans l'agglomération du Grand Nancy : la Zac des Sables à Pulnoy

L'ensemble comprend 84 chambres avec restauration et services communs, un accueil de jour et un cantou destiné à accueillir des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Les chambres d'une surface de 22,30 m² sont dotées d'une salle d'eau individuelle et donnent sur balcon. Dix chambres sont communicantes pour l'accueil des couples. Trois studios de 30 m² sont destinés à l'hébergement temporaire. L'établissement est ouvert sur un grand jardin paysagé acces-

sible à tous les résidents. L'établissement intègre une plate forme de services gérontologiques. Il abrite le centre d'animation Seniors comportant une salle polyvalente, des salles d'activités, les bureaux de l'association "Les seniors de Pulnoy" qui propose des activités et des moments d'échanges entre les habitants à partir de 50 ans. Situé à proximité du centre ville, cet ensemble résidentiel bénéficie d'une grande facilité de liaison de communication (lignes de bus...).

▣ 20 maisons individuelles

A proximité de l'EHPAD, dans un environnement paysagé, 20 maisons individuelles ont été conçues pour la plupart de plain pied pour accueillir des personnes âgées qui souhaitent se rapprocher de cet établissement pour ses activités et ses services tout en gardant une totale autonomie. Parmi les 20 pavillons, 5 sont adaptées aux personnes à mobilité réduite.

L'ensemble de ce programme comporte 5 maisons de 3 pièces (environ 63 m²), et 15 maisons de 4 pièces (78 m² habitables), dont les loyers s'échelonnent entre 450 € et 480 € charges comprises. L'ensemble est financé en PLUS et PLS.

Toutes les maisons disposent d'un garage (+cellier) attenant, d'un jardin arrière complété par un jardinet avant favorisant le lien social. Toutes les salles de bain sont adaptées avec barre de relevage et siège de douche.

Aujourd'hui, sur 36 locataires 70% sont âgés de 51 ans à 75 ans et 30 % ont plus de 75 ans. L'opération a été livrée en août 2005 et les retours de satisfaction sont équivalents à ceux des projets semblables dans le secteur.

→ Contact

Benjamin LAFOND

Responsable de programmes

benjamin.lafond@groupe-arcade.com



L'offre de logements privés

comprend notamment une résidence services

Dernière opération de l'ensemble résidentiel "Les Sables", la résidence services va compléter les différentes possibilités données aux personnes âgées de vivre dans un secteur aménagé pour elles. Cette résidence services en logements mixtes pour personnes âgées et petites familles comportera 42 logements disponibles en accession à la propriété et en location dans un immeuble avec ascenseur et gardien. Cet ensemble immobilier de 42 appartements à l'architecture élégante, parfaitement intégrée dans ce nouveau quartier résidentiel proposera, selon son promoteur, prestations et services à la carte.

Les enseignements

La démarche repose sur une volonté des différents acteurs et opérateurs, sous l'égide du Maire, de monter un projet humaniste ayant pour objectif la mixité sociale et des générations.

Cette opération a vu le jour car elle est la concrétisation du projet urbain et de fonctionnement social du futur quartier porté dans la durée et avec conviction par le maire de la commune de Pulnoy. Par ailleurs, les conditions locales étaient réunies : site attractif et dont la localisation en périphérie de l'agglomération explique des coûts du foncier relativement modérés. Néanmoins, il est apparu difficile de convaincre les investisseurs de la rentabilité de l'opération qui n'ont pas tous souhaité participer à ce projet.

Une démarche de projet bien construite qui prend en compte les besoins et s'appuie sur un engagement partenarial : faire côtoyer logement social, logement privé, résidences services, EHPAD, logements adaptés, structure petite enfance... sur un même site nécessite de mobiliser toutes les énergies tant locales que nationales. Ainsi la démarche a reposé sur :

→ l'expression des besoins :

L'agence d'urbanisme du Grand Nancy a mené une concertation ville – habitants – associations préalablement à l'opération pour cerner la demande et définir l'offre à créer.

→ Une prise en compte des orientations relatives au développement de l'habitat et de l'action gérontologique : le schéma gérontologique et le PLH du Grand Nancy visent au développement de la mixité sociale et des liens intergénérationnels.

→ Un développement du projet procédant par étapes :

- ❑ élaboration du cahier des charges,
- ❑ consultation d'aménageurs-promoteurs. Les bailleurs et promoteurs immobiliers qui ont accepté de se lancer dans l'opération ont été associés dès le départ lors de réunions qui leur permettaient de discuter ensemble de l'intégralité du dispositif,
- ❑ protocole de développement entre la Ville de Pulnoy et l'aménageur retenu, la CIRMAD,
- ❑ maîtrise foncière et définition du programme général,

- ❑ dossier de création et dossier de réalisation de ZAC,
- ❑ convention Ville de Pulnoy – CIRMAD EST,
- ❑ Phasage des travaux et des livraisons.

Comment ce projet, cette vision de la mixité va-t-elle fonctionner ?

Aujourd'hui que la construction des derniers ensembles d'habitation est en cours, tout l'enjeu de ce projet va consister dans son fonctionnement dans la durée :

- ❑ Comment va fonctionner la mixité sociale et intergénérationnelle ? Cette mixité va-t-elle demander des modalités de gestion particulière de la part de la ville et des bailleurs ?
- ❑ La relation habitat-services va-t-elle correspondre aux attentes et besoins de populations aussi diversifiées ?
- ❑ Quelle population sera attirée par cette offre ? Les choix de répartition entre les différents segments d'offre sont-ils pertinents ?

Il sera intéressant de tirer des enseignements du fonctionnement de ce quartier d'ici quelques années.



Liste des dernières parutions

Plus de 100 titres déjà parus. Certains sont épuisés ; les autres peuvent être commandés (différents tarifs*) auprès de la direction des Activités promotionnelles – Éditions de l'Union sociale pour l'habitat - 14, rue Lord-Byron - 75384 Paris Cedex 08 - Tél. 01 40 75 52 63 - Mél : genevieve.decaluwe@union-habitat.org

Les Cahiers

- 63 Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 - janvier 2001 - **Épuisé**
- 64 Les organismes Hlm et la communication Internet / Intranet - mars 2001
- 65 Hlm et Gestion urbaine de proximité - Améliorer la vie quotidienne des habitants - juin 2001
- 66 Cadre de CCAP applicables aux marchés passés par les Sociétés privées d'Hlm - juin 2001
- 67 Mise en place d'un plan d'entretien, éléments de réflexion et d'orientation - juillet 2001
- 68 Les choix sur le patrimoine, méthode d'investissement et de gestion - juillet 2001 - **Épuisé**
- 69 Le Qualimo - Management de processus de réalisation opérationnel en locatif - octobre 2001
- 70 Hlm et agglomération - octobre 2001
- 71 Cadre de contrat pour les missions de contrôle technique - décembre 2001
- 72 MULO en acquisition-amélioration - juin 2002
- 73 La gestion du risque lié aux légionelles dans l'habitat - juillet 2002
- 74 Faisabilité commerciale et foncière en acquisition-amélioration - septembre 2002
- 75 Installation d'équipements d'émission et de réception de réseaux de télécommunications - novembre 2002
- 76 Les déchets de chantier - décembre 2002
- 77 Parc privé existant ou ancien : pourquoi et comment intervenir - mars 2003
- 78 Le recours aux sociétés privées de prévention et de sécurité - cahier des charges-type - septembre 2003
- 79 Les constats amiante - Cadre général et contrats-type de mission de repérage - septembre 2003
- 80 Villes et quartiers - Les chartes de voisinage - décembre 2003
- 81 La communication, vecteur de la qualité - février 2004
- 82 Logements-foyers pour personnes âgées : la relation propriétaire gestionnaire - mars 2004
- 83 Guide de l'enquête de satisfaction : perception de la qualité du service rendu dans l'habitat social - mars 2004
- 84 Les cessions en bloc de patrimoine locatif social : un outil d'aide à la décision - mai 2004
- 85 Guide pratique et déontologique de recours à la vidéosurveillance par les bailleurs sociaux - juillet 2004
- 86 Les "mondes sociaux" des organismes du logement social - octobre 2004
- 87 Gestion de proximité : évolutions et tendances - octobre 2004
- 88 Dématérialisation des procédures d'appel d'offres - novembre 2004
- 89 Les pratiques d'achat en logement social : mise en œuvre du code 2004 des marchés publics - janvier 2005
- 90 Contrat-type de coordination de la sécurité et de la protection de la santé - janvier 2005
- 91 Les organismes Hlm et le mandat de gestion d'immeubles : proposition de convention - février 2005
- 92 Les logements-foyers pour personnes âgées dans la stratégie patrimoniale - février 2005
- 93 La technologie du télérelevage appliquée à la gestion de l'eau en habitat collectif - avril 2005
- 94 Gestion d'un immeuble voué à la démolition : préparer et accompagner le projet - juin 2005
- 95 L'entretien de la ventilation mécanique contrôlée sanitaire - juillet 2005
- 96 Aide à la mise en place d'un contrat d'entretien et de réparations des ascenseurs - septembre 2005
- 97 Prendre en compte la gestion et les usages dans les projets de renouvellement urbain - septembre 2005
- 98 Prendre en compte le vieillissement et le handicap dans les interventions sur le patrimoine - septembre 2005
- 99 Relogement et rénovation urbaine - novembre 2005
- 99b Les aspects juridiques du relogement - mai 2007
- 100 Le PLH : enjeux pour l'habitat social et rôle des organismes Hlm - novembre 2005
- 101 La délégation des aides à la pierre, outil de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat - décembre 2005
- 102 Aide à l'entretien des aires de jeu - février 2006
- 103 L'accès et le maintien dans le logement des personnes ayant des difficultés de santé mentale - mars 2006
- 104 L'ouverture des marchés de l'énergie pour les organismes de logements sociaux - avril 2006

Liste des parutions

- 105 L'accès au foncier : comprendre, proposer, agir - juillet 2006
- 106 Bilan de quelques opérations de résidentialisation dans le cadre de projets urbains - septembre 2006
- 107 Décentralisation et politiques locales de l'habitat - octobre 2006
- 108 Guide de mise en place du contrôle technique périodique en ascenseur - novembre 2006
- 109 Guide de sensibilisation à la communication des projets de rénovation urbaine - décembre 2006
- 110 Le nouveau régime d'impôt sur les sociétés des organismes de logement social - avril 2007
- 111 Le dossier de diagnostic technique - mai 2007
- 112 Communication : approches, pratiques et tendances - juin 2007
- 113 La gestion des quartiers en chantier - juillet 2007
- 114 Améliorer l'accessibilité du parc existant - juillet 2007
- 115 Stratégie énergétique : comment définir une réponse globale sur le parc existant ? - novembre 2007
- 116 Projets de gestion de site et certification Qualirésidence(s) - novembre 2007
- 117 Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes Hlm - décembre 2007
- 118 Vente des logements locatifs des organismes Hlm à personne physique : points-clés et recommandations - décembre 2007
- 119 Entreprendre ou poursuivre l'amélioration du service aux habitants : la mobilisation francilienne - janvier 2008
- 120 Les démarches collectives d'engagements de service en Bretagne et Pays de la Loire - février 2008
- 121 Accéder à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain - mars 2008
- 122 Les projets de résidentialisation : points de vigilance et recommandations - juillet 2008
- 123 La restructuration du foncier dans les opérations de renouvellement urbain - juillet 2008
- 124 Développer les réponses aux besoins d'accueil d'urgence et temporaire : les produits, le rôle des organismes - juillet 2008
- 125 Partenariats FNARS et USH Collaborations locales : enseignements et perspectives - septembre 2008
- 126 ProAccess : accession sociale, vente Hlm, copropriétés - septembre 2008

Les Guides

- Le guide de l'aménagement et de la réduction du temps de travail dans les organismes - mars 1999
- Le guide de la fonction médiation dans les organismes Hlm - février 2000
- Le guide de la fiscalité Hlm - Tome 3 - Accession à la propriété, régime des travaux - mai 2000
- Le guide des études de marché : un outil d'aide à la décision de développement d'une offre locative sociale - février 2001
- Le guide de la gestion prévisionnelle des ressources humaines : repères pour l'action - novembre 2001
- Le guide du recrutement des personnels de terrain : agents de proximité, gardiens d'immeuble - novembre 2001
- Élaborer des procédures de gestion de la demande et d'attribution de logements - Version actualisée au 1^{er} janvier 2002 - février 2002
- Le guide des logements-foyers pour personnes âgées. Quelles adaptations, pour quel avenir? - mars 2002
- Le guide de la fiscalité Hlm - Tome 4 - Les impositions liées à la détention et la location d'un immeuble - mars 2002
- Le rôle des organismes de logement social dans les PLH - mars 2003
- Guide des observatoires de l'habitat : la participation des organismes de logement social - mars 2003
- Guide évaluation des contrats de ville - juin 2003

* Tarifs des Guides, prix unitaire TTC franco

Guides 1995 à 2000 : 22,87 €

Guides 2001 : 24,39 € - 2002 : 25 € - 2003 : 26 €

* Tarifs des Cahiers, prix unitaire TTC franco

Du n° 5 au n° 50 : 15,09 €

Du n° 51 au n° 62 : 16,01 €

Du n° 63 au n° 71 : 16,77 €

Du n° 72 au n° 76 : 17 €

Du n° 77 au n° 80 : 17,50 €

A partir du n° 81 : 20 €