



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

Adéquation entre logement et vieillissement

VOLET N°2 / Juin 2015

retours d'expérience en matière de logements autonomes pour seniors



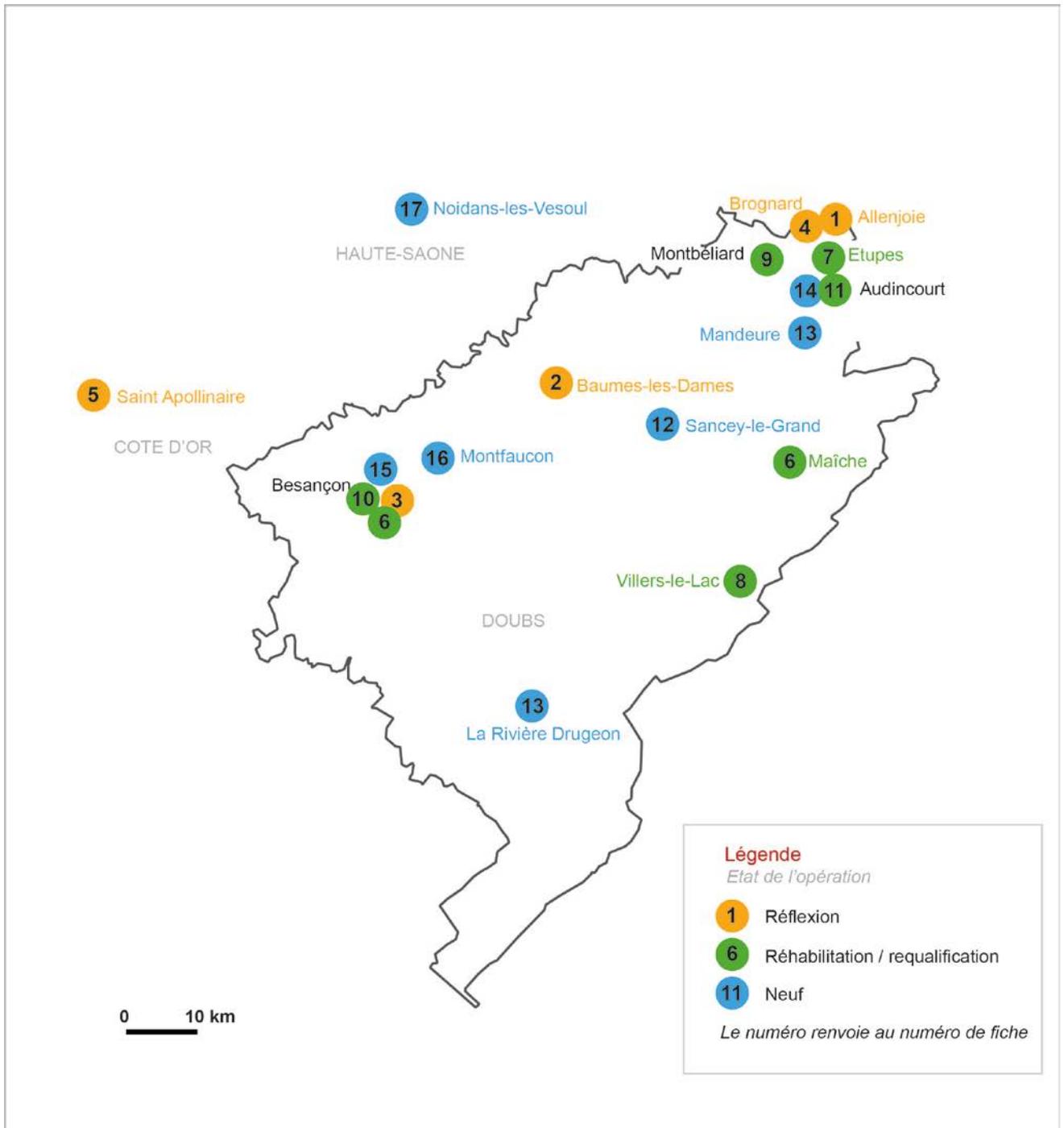
Programme de travail partenarial 2014 des agences d'urbanisme des agglomérations du Pays de Montbéliard et de Besançon



Sommaire

Carte de localisation des opérations	4
Les opérations par maîtrise d'ouvrage	5
Introduction.....	6
Un projet de logements autonomes pour seniors : les questions à se poser pour la collectivité	7
PREMIERE PARTIE – LA REFLEXION URBAINE.....	9
Fiche 1 : L'inscription d'emplacements réservés dans le PLU d'Allenjoie	10
Fiche 2 : La requalification de l'îlot Saint-Vincent à Baume-les-Dames.....	12
Fiche 3 : Logements, place et commerces accessibles à Besançon	14
Fiche 4 : Le projet d'aménagement du centre de Brognard	16
Fiche 5 : Un lieu de vie intergénérationnel à Saint Apollinaire (21).....	18
DEUXIEME PARTIE – L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT POUR PROLONGER LE MAINTIEN A DOMICILE.....	21
Fiche 6 : La réhabilitation d'un logement occupé par le propriétaire	22
Fiche 7 : La réhabilitation d'un logement locatif privé à Etupes	24
Fiche 8 : La résidence du centre-ville à Villers-le-Lac.....	26
Fiche 9 : Le logement «Laboratoire» à Montbéliard	28
Fiche 10 : La réhabilitation d'un immeuble à Besançon par la SAIEMB	30
Fiche 11 : L'aménagement de la résidence Lucine à Audincourt.....	32
TROISIEME PARTIE – OPERATIONS NEUVES	35
Fiche 12 : L'espace Quentin à Sancey-le-Grand.....	36
Fiche 13 : les maisons Ages et Vie	38
Fiche 14 : Des appartements évolutifs à Audincourt	40
Fiche 15 : Le Tilia à Besançon, des logements autonomes adossés à un EHPAD.....	42
Fiche 16 : L'habitat intergénérationnel à Montfaucon	44
Fiche 17 : La Villagénération à Noidans-les-Vesoul (70)	46
Conclusion.....	48
Les acteurs de l'habitat et du logement dans le département du Doubs.....	49
ANNEXE 1 : Le projet de loi d'orientation et de programmation sur l'adaptation de la société au vieillissement	50
ANNEXE 2 : Les différentes structures, définitions.....	51
Les sigles utilisés dans cette publication	53
Pour aller plus loin.....	54

Carte de localisation des opérations



Les opérations par maîtrise d'ouvrage

<i>Fiche</i>	<i>Opération</i>	<i>Maître d'ouvrage</i>
Fiche 1	L'inscription d'emplacements réservés dans le PLU d'Allenjoie	Commune
Fiche 2	La requalification de l'îlot Saint-Vincent à Baume-les-Dames	Commune
Fiche 3	Logements, place et commerces accessibles, à Besançon	Grand Besançon Habitat, SedD
Fiche 4	Le projet d'aménagement du centre de Brognard	Commune OPH du Doubs Habitat 25
Fiche 5	Un lieu de vie intergénérationnel à Saint Apollinaire (21)	Commune
Fiche 6	La réhabilitation d'un logement occupé par le propriétaire	Particulier
Fiche 7	La réhabilitation de logements locatifs privés	Privé
Fiche 8	La résidence du centre-ville à Villers-le-Lac	Commune
Fiche 9	Le logement « Laboratoire » à Montbéliard	Néolia
Fiche 10	La réhabilitation d'un immeuble locatif social à Besançon	SAIEMB
Fiche 11	L'aménagement de la résidence Lucine à Audincourt	Commune, OPH du Doubs Habitat 25
Fiche 12	L'espace Quentin à Sancey-le-Grand	Privé
Fiche 13	Les maisons Ages et Vie	Privé
Fiche 14	Des appartements évolutifs à Audincourt	Idéha
Fiche 15	Les logements autonomes du Tilia adossés à un EHPAD à Besançon	Mutualité française
Fiche 16	L'habitat intergénérationnel à Montfaucon	OPH du Doubs Habitat 25
Fiche 17	La Villagénération à Noidans-les-Vesoul (70)	Néolia



Introduction

Dans le cadre de leurs programmes de travail 2014, les agences d'urbanisme de Montbéliard et Besançon se sont vu confier une étude sur le thème de l'adéquation entre vieillissement et logement dans le département du Doubs. Elles ont proposé de traiter ce sujet en deux temps.

Le premier volet de l'étude « *Adéquation entre logement et vieillissement* »¹ présente l'évolution de la part des 60 ans et plus dans la population départementale totale et précise leurs conditions de logement. La population dite « âgée » sera plus nombreuse dans les années à venir et les pouvoirs publics ont pris conscience de cette nouvelle donne dans l'évolution sociétale. Mais, le vieillissement reste, avant tout, une affaire qui relève de la compétence du secteur médico-social.

Or, la personne âgée, souvent considérée comme telle à partir de 60 ans, sera aussi différente. Elle travaillera plus longtemps et continuera, de ce fait, d'être impliquée dans la société ; elle aura une espérance de vie plus forte et sera en meilleure santé. Ainsi, le CESER de Franche-Comté, dans un rapport présenté récemment², parle de vieillesse plurielle. La vieillesse « ne peut se résumer à une catégorie d'âge, à un statut social (comme par exemple celui du retraité) ou à un état de santé (la dépendance) ». La prise en charge du vieillissement ne consiste plus à apporter une réponse à la fin d'un parcours de vie, mais vise à prendre en compte des besoins et des attentes qui vont continuer d'évoluer selon les étapes que vont franchir les personnes de 60 ans et plus : entrée en retraite, perte d'autonomie, décès du conjoint ...

Intégrer la prise en compte du phénomène de vieillissement dans les réflexions économiques, sociétales et environnementales, c'est offrir aux seniors la possibilité de rester autonomes le plus longtemps possible et ce, grâce :

- à un environnement adapté en termes de logements, de cadre de vie et de tissu social,
- à la mobilisation et l'implication des acteurs publics et privés.

Cependant, en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, si le vieillissement est souvent évoqué, il est peu pris en compte dans les documents de planification.

Quelle alternative à l'entrée en établissement spécialisé peut-on proposer aux personnes âgées qui recherchent un lieu de vie accueillant et sécurisant du fait de leur âge ou de leur isolement ? Comment les élus et les acteurs de l'habitat et du foncier peuvent-ils s'emparer de ces champs d'action ?

Ce guide « retours d'expériences : logement autonome des personnes âgées » compose le deuxième volet de l'étude. Il pose la question de l'habitat des seniors, de la réflexion urbaine à la réalisation d'opérations « logements » en réhabilitation ou en neuf.

Il s'adresse aux élus qui sont directement confrontés à la prise en charge du vieillissement dans leurs communes. Ils trouveront ici quelques exemples d'opérations qui ne sont sans doute pas à reproduire à l'identique mais peuvent accompagner une réflexion et orienter des choix.

Ce guide n'a pas vocation à être exhaustif.

Les agences d'urbanisme du pays de Montbéliard (ADU) et de l'Agglomération Bisontine (AUDAB) tiennent à remercier les partenaires et les propriétaires des opérations citées.

¹ Observatoire départemental de l'habitat du Doubs, note de conjoncture n° 10 – juin 2014

² www.cese.franche-comté.fr

Un projet de logements autonomes pour seniors : les questions à se poser pour la collectivité

Les premières réflexions : penser le projet

1. A qui s'adresse le programme immobilier ? Quel est le public visé ?

Avant d'engager l'opération, il est nécessaire de savoir qui elle va concerner. Une opération ne sera pas conduite de la même façon selon le niveau de dépendance des personnes accueillies. De même, elle ne fera pas intervenir les mêmes opérateurs et ne bénéficiera pas des mêmes aides financières.

En associant les professionnels intervenant auprès des personnes âgées localement (aides à domicile, médecins généralistes...), des besoins non exprimés peuvent émerger. La collectivité peut en lien avec, par exemple les services d'aides à la personne, conduire une étude de besoins pour évaluer qui sont les seniors qui envisagent de changer de logement et leurs attentes en matière de logements, services associés, environnement social et animation ...

Fiches n° 2, 11

2. Quelles offres existent à proximité ? Quelles complémentarités ?

Les besoins émergents sont à mettre en regard avec l'offre existante. S'il existe déjà des résidences ou des structures à même d'accueillir le public ciblé, il conviendra de voir si des complémentarités sont à trouver en termes de niveaux de services, de coûts mensuels pour les résidents ou de mode d'occupation (accession, location privée ou publique).

L'offre projetée peut constituer un maillon entre le domicile ordinaire d'une personne encore autonome et un foyer de type EHPAD. Des systèmes de symbiose peuvent s'imaginer. L'articulation peut être progressive, au fur et à mesure de la perte d'autonomie des personnes.

Fiches n° 8, 15, 16

Vers la concrétisation : le choix du lieu et des acteurs

3. Où implanter le projet ?

La localisation de logements autonomes pour personnes âgées doit être pensée en lien avec le fonctionnement de la ville ou du bourg. Toute opportunité foncière ne peut pas représenter un lieu d'implantation d'opération immobilière pour seniors. Ainsi, les personnes âgées doivent pouvoir se déplacer facilement de leur logement au centre-ville ou centre bourg (accessibilité par des liaisons piétonnes sécurisées, proximité des arrêts de transport en commun ...) et avoir accès aux commerces, aux services et aux lieux d'animation.

Fiches : 1, 2, 4 et 8

4. Qui va conduire l'opération immobilière ? Qui va la réaliser ?

Le maître d'ouvrage va engager l'opération immobilière sur le foncier dont il est propriétaire. C'est lui qui élabore le cahier des charges, en lien avec les partenaires, le projet qu'il souhaite conduire.

Il existe plusieurs possibilités :

- soit la collectivité est propriétaire des terrains,
- soit elle le devient par acquisition ou préemption,
- ou, plus rarement, le foncier appartient à un privé (particulier ou organisme) qui va conduire l'opération.



L'opérateur peut, lui, être :

- un particulier,
- une structure spécialisée dans la réalisation de programmes de logements autonomes pour personnes âgées,
- un bailleur social.

Si la collectivité engage le projet, elle est soumise à l'obligation d'organiser la mise en concurrence (code des marchés publics) par la diffusion d'un appel d'offre qui précise la commande publique.

L'opérateur privé peut démarcher la collectivité pour lui proposer une offre de prestation. Dans ce cadre, il négocie directement avec la commune les conditions de réalisation de l'opération.

Le choix de l'opérateur est une combinaison modulable des réponses à trois questions essentielles

- **A quelles conditions (financière, technique) la collectivité accepte-t-elle d'accompagner le projet ?**

Lors des négociations qui vont s'engager entre l'opérateur et la collectivité, celle-ci va fixer les conditions dans lesquelles elle fera réaliser l'opération. L'opérateur peut également poser ses conditions mais tout est négociable !

La collectivité n'est pas obligée de céder le foncier, elle peut le vendre à l'opérateur à un prix négocié si nécessaire, le confier par bail à construction ou à réhabilitation (sur du bâti existant) ...

Il peut également être demandé à la commune de se porter caution en cas d'impayés de loyers.

- **Combien coûtera le logement ?**

Les ménages âgés qui recherchent un logement adapté à leur perte progressive d'autonomie sont souvent propriétaires d'un bien immobilier à revendre. La vente constitue le montant disponible pour l'acquisition future.

Or, aujourd'hui, ce capital est parfois insuffisant pour accéder à un logement neuf dont les prix ont progressé, notamment sous l'effet de l'application des réglementations (thermiques, phoniques, réduction de l'impact sur l'environnement ...).

A quel montant s'élèvera le loyer ? Comment son évolution sera-t-elle encadrée ? Les prix en accession à la propriété seront-ils abordables pour les ménages dont l'âge ne leur permet plus de bénéficier de prêt bancaire immobilier ?

La collectivité doit soulever ces questions lors des échanges avec les opérateurs.

- **L'offre de logement est-elle accompagnée d'une offre de service ?**

Un(e) hôte sera-t-elle présent(e) sur place ou ponctuellement ? Comment cette prestation est-elle rémunérée ?

La collectivité devra se faire préciser ces éléments très en amont car ce service peut représenter un coût non négligeable pour les résidents. A ce titre, les opérations réalisées sous forme de « résidences services » sont étroitement surveillées par l'Etat.



PREMIERE PARTIE – LA REFLEXION URBAINE

Des acteurs privés et publics engagés dans la production de la ville pour tous et sensibilisés à la question du vieillissement : le rôle des collectivités.

La réflexion urbaine portée par une commune à l'occasion de l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) ou d'un projet de développement urbain soulève la question d'une offre résidentielle en adéquation avec besoins et attentes des ménages présents sur la commune et ceux à accueillir.

Parce que les ménages sont aujourd'hui plus mobiles que par le passé (changement de situation personnelle, mutation professionnelle), il est nécessaire de pouvoir proposer une offre d'habitat capable de répondre à la réalisation des trajectoires résidentielles des ménages. La programmation de logements est aujourd'hui définie en fonction de publics cibles : les jeunes, les personnes âgées ...

Pour la personne âgée, il s'agit bien souvent d'être logé dans un logement confortable mieux sécurisé. Le centre-ville ou centre-bourg doit être facilement accessible.

L'équipe municipale ou intercommunale engage alors une réflexion globale sur le logement et le cadre de vie : les commerces et services, équipements ... Puis, pour donner vie au projet, la collectivité se tourne vers des acteurs privés ou publics.

Fiche 1 : L'inscription d'emplacements réservés dans le PLU d'Allenjoie

Contexte : Le temps d'élaboration des documents d'urbanisme et de planification peut être l'occasion de réfléchir à l'implantation de quartiers intergénérationnels.

Le rapport Franco (2010), dans le cadre de la mission « Vivre chez soi », prévoit pour la première fois des emplacements réservés pour y implanter des opérations immobilières destinées aux personnes âgées dans des environnements favorables. Les logements doivent, par exemple, être situés à proximité d'un arrêt de transport en commun, de commerces et services et d'un espace vert. Ces préconisations sont reprises dans les deux rapports ICADE et Broussy (2013) qui proposent d'appliquer, pour tout programme de constructions neuves, un quota de logements adaptés aux besoins des personnes âgées fragiles³.

Cette planification doit être effectuée en articulation avec les schémas gérontologiques/SDOSMS, de façon à anticiper sur la prise en charge de la dépendance future de ces populations.

A l'échelle communale ou intercommunale, les documents de planification comme les Schémas de cohérence territoriale (SCOT), les Plans locaux de l'urbanisme (PLU), les Plans de déplacements urbains (PDU) ... peuvent intégrer le besoin de répondre à une demande en logement ciblée. Toutefois, à l'exception de la Ville de Rennes et du Département du Rhône, cette notion est peu utilisée :

- La Ville de Rennes a élaboré en 2012 des règlements de ZAC imposant aux promoteurs et aux bailleurs sociaux l'obligation de réaliser 20 % de logements adaptés dans les territoires de la ville dits favorables.
- Le Département du Rhône porte la charte « Rhône + vivre chez soi » (2010).

A noter : l'article L123-2-b du code de l'urbanisme précise que « dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant (...) à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Exemple de la commune d'Allenjoie :

La commune d'Allenjoie a approuvé son projet de **Plan Local de l'Urbanisme (PLU)** le 18 février 2014.

- **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** précise, dans les orientations générales, que « *la commune souhaite agir en faveur d'une diversité du parc de logements en favorisant la création de logements locatifs et/ou collectifs, notamment à loyer modéré et à destination des seniors, tel qu'indiqué dans le programme local de l'Habitat (PLH) en vigueur* ».
- Plus précisément, **le document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** concernant le centre village préconise qu'il s'agira de « *promouvoir une diversité de statuts d'occupation des logements : locatif privé, locatif public, accession à la propriété, résidences seniors* ».

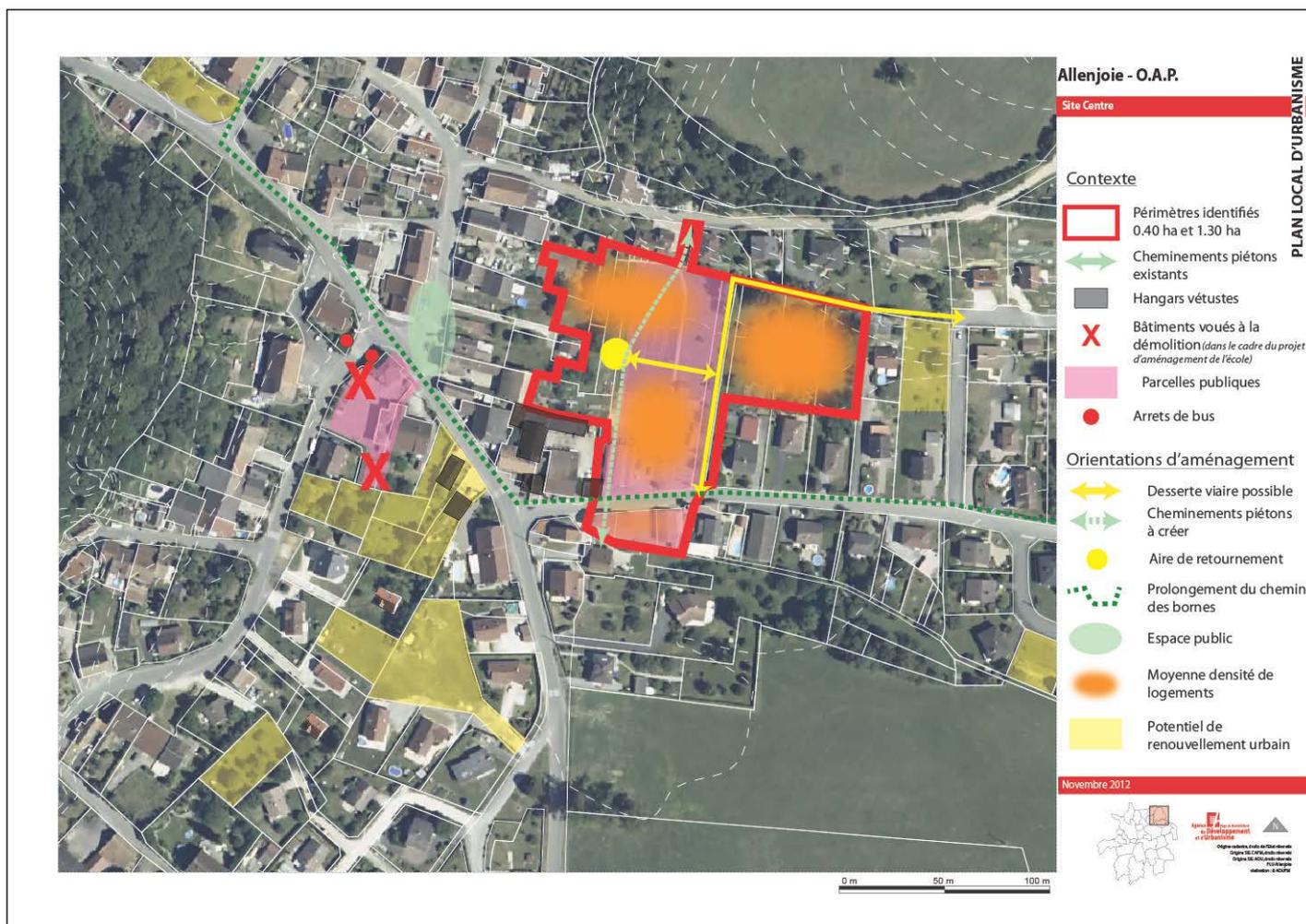
Ainsi au moment de l'intervention d'aménageurs et investisseurs, le programme devra être pensé en intégrant une offre à destination privilégiée des seniors (formes d'habitat, typologie de logements, accessibilité).

³ « Vieillir en ville, enjeux et stratégie » Etudes foncières n° 164 - juillet – août 2013

Fiche 1 : L'inscription d'emplacements réservés dans le PLU d'Allenjoie

Le PLU d'Allenjoie prévoit une réserve foncière globale d'1 hectare 70 sur laquelle la commune veut accueillir des programmes immobiliers qui viennent compléter un parc de logements principalement occupés par leurs propriétaires et plutôt de grande surface (typologie 4 à 6).

Le projet d'aménagement de cette réserve foncière devra prendre en compte la volonté municipale de créer de l'intergénérationnel. Pour cela, le programme comprendra des logements en accession à la propriété et des logements locatifs privés et publics dans un espace conçu pour se rencontrer.



Vous souhaitez en savoir plus :

Mairie d'Allenjoie

Monsieur Jean FRIED, maire
Tél. : 03.81.93.01.48
allenjoie@wanadoo.fr

Agence de Développement et d'Urbanisme du pays de Montbéliard (ADU)
www.adu-montbéliard.fr

Fiche 2 : La requalification de l'îlot Saint-Vincent à Baume-les-Dames



Les bâtiments

9 logements classiques par réhabilitation du bâti existant.

18 logements adaptés aux seniors dans un bâtiment neuf incluant une salle de convivialité et desservi par un ascenseur.

Des services de soutien à domicile et de portage de repas envisagés en lien avec l'ADMR locale.

Un pôle « seniors » et culturel en cœur d'îlot par l'implantation du CLIC et d'équipements collectifs.

Coûts

En cours d'étude

Loyer

Non déterminé. Partenariat souhaité avec un bailleur public.

Avantages

Proposer des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite tout en revalorisant le bâti et l'attractivité du centre-ville.

Rôle des collectivités

Le rôle de la commune est essentiel pour agir sur des îlots aux constructions fortement dégradées.

La concrétisation d'un tel projet est conditionnée par la maîtrise foncière. Cette dernière doit s'anticiper et s'appuyer sur les outils adéquats. Pour cela, la collectivité peut prendre appui sur les compétences de l'Agence Foncière du Doubs.

Vous souhaitez en savoir plus :

Mairie de Baume-les-Dames

Vanessa BROUILLET
Service Aménagement et développement du territoire / Urbanisme
Tél. : 03 81 84 72 40
vanessa.brouillet@baume-les-dames.org

Fiche 3 : Logements, place et commerces accessibles à Besançon

Description : Les résidences « les Arcs en ciel » (45 logements) et « les Lumières du jour » (47 logements) sont situées au cœur du quartier des Clairs-Soleils à Besançon. Réalisées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain du quartier, elles bordent la place des Lumières nouvellement créée.

Chacune des deux résidences, desservies par ascenseur, compte 5 logements adaptés avec des équipements spécifiques et 10 logements avec des adaptations standard. Les autres logements répondent aux exigences d'accessibilité et peuvent évoluer vers des logements adaptés.

La nouvelle place a vocation à insuffler une nouvelle identité pour le quartier. Les deux immeubles accueillent, en rez-de-chaussée, des cellules commerciales, des services à la personne (pôle médical...) ou des équipements (crèche...).

Un parcours d'accès pour les personnes à mobilité réduite sillonne la place. Il se développe depuis les arrêts de bus jusqu'aux façades commerciales et bâtiments publics. Son aménagement, conçu par *Lhomme et Nectoux Architectes*, a nécessité beaucoup de travaux de terrassement (talus existant). Cette contrainte d'accessibilité était incluse dès le règlement du concours d'urbanisme en 2003, soit deux ans avant la loi handicap de 2005.

Maîtres d'ouvrage : Grand Besançon Habitat (logements) et la SedD par concession d'aménagement de la ville de Besançon (place).

Les partenaires :

Ces opérations s'inscrivent dans un programme co-piloté par l'Etat et la Ville de Besançon dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU).

L'Association des Paralysés de France a accompagné la réflexion sur les déplacements doux. Elle a notamment étudié l'aménagement des circulations piétonnes et l'accès de la rue aux pieds d'immeuble.

Le calendrier :

Concours d'urbanisme pour l'aménagement des espaces publics : 2003

Achèvement des travaux d'aménagement (à l'issue de la construction des différents bâtiments qui bordent la place) : 2013



Fiche 3 : Logements, place et commerces accessibles à Besançon

Les logements	<p>Par résidence :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Tous les logements</u> :<ul style="list-style-type: none">- desserte par ascenseur aux étages,- conformité aux normes d'accessibilité sur les pièces de vie, les balcons,- interphone et visiophone, utiles aux déficients visuels et auditifs, reliés à chaque logement.▪ <u>10 logements adaptations standards</u> :<ul style="list-style-type: none">- douche à l'italienne,- prises électriques à hauteur réglementaire.▪ <u>5 logements adaptés avec des équipements spécifiques complémentaires</u> :<ul style="list-style-type: none">- WC surélevés et barre de maintien,- lavabo suspendu à hauteur réglementaire, miroir inclinable,- barre de maintien dans la douche,- évier sans meuble en dessous. <p>En complément, les logements peuvent faire l'objet de travaux complémentaires pour améliorer le lieu de vie aux besoins de son occupant (volets roulants électriques, barres de maintien...). Ils sont alors en partie financés par des aides à la personne.</p>									
Coûts	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Arc-en-Ciel</th><th>Lumières du Jour</th></tr></thead><tbody><tr><td>Coût global de l'opération de construction (TTC*)</td><td>5 348 968 €</td><td>6 175 264 €</td></tr><tr><td>Prix du logement au m²</td><td>1 767 €</td><td>1 957 €</td></tr></tbody></table> <p>* TVA à 5,5 %</p>		Arc-en-Ciel	Lumières du Jour	Coût global de l'opération de construction (TTC*)	5 348 968 €	6 175 264 €	Prix du logement au m ²	1 767 €	1 957 €
	Arc-en-Ciel	Lumières du Jour								
Coût global de l'opération de construction (TTC*)	5 348 968 €	6 175 264 €								
Prix du logement au m ²	1 767 €	1 957 €								
Loyer	<p>De 430 à 520 € par mois, charges comprises, pour un T2 de 55 m² en moyenne. De 532 à 618 € par mois, charges comprises, pour un T3 de 70 m² en moyenne.</p>									
Avantages	<p>L'accessibilité et la commodité des lieux pour les personnes à mobilité réduite sont pensées depuis l'intérieur des logements jusqu'aux espaces publics alentour.</p> <p>La proximité immédiate des commerces et services facilite le quotidien des personnes âgées et favorise une vie sociale de quartier.</p>									
Rôle des collectivités	<p>La Ville de Besançon pilote le portage politique du dossier de rénovation urbaine. Elle a assuré la cohérence du dossier présenté à l'ANRU. Les aménagements et les logements ont bénéficié de financements publics.</p>									

Vous souhaitez en savoir plus :

Grand Besançon Habitat

Hervé HUGUES
Service Développement
Tél. : 03 81 41 42 60

Fiche 4 : Le projet d'aménagement du centre de Brognard

Description :

En 2007, la commune de Brognard (450 habitants) engage une réflexion sur l'aménagement de sa traversée de bourg. L'implantation d'une zone d'activité, à l'entrée sud de Brognard, conduit la commune à calibrer sa desserte routière dans la perspective d'un usage par des poids lourds. Pour limiter les contraintes, la commune confie à un cabinet spécialisé la réalisation d'une étude de faisabilité pour un aménagement intégrant la sécurisation de la rue principale (rue de la Croze) et de ses abords.

Dans le même temps, le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de Montbéliard invite la commune à diversifier son offre de logements. En effet, le parc de résidences principales est en majorité habité par des propriétaires occupants. La commune ne peut, notamment, pas répondre aux demandes locatives de personnes âgées qui souhaitent quitter une maison devenue trop grande tout en restant dans le village.

La commune de Brognard dispose d'un terrain en centre bourg sur lequel elle vient de faire démolir une ancienne ferme frappée d'alignement dans le cadre de l'élargissement de la rue principale. Elle confie alors cette parcelle à l'office public de l'habitat du département du Doubs – Habitat 25 qui propose de construire un immeuble de douze logements locatifs.

Suite à une opportunité foncière (vente d'un tènement de surface importante dans le cœur de village), la commune de Brognard modifie la commande initiale.

En 2011, le projet d'aménagement de la traversée de village intègre :

- Le projet immobilier d'Habitat 25 et son implantation dans un environnement valorisé par l'installation d'une cellule commerciale proposant épicerie, presse et dépôt de pain.
- Un projet d'école intercommunale pour remplacer l'école communale hébergée dans des bâtiments vétustes et trop étroits.
- Une redistribution des dessertes piétonnes pour éviter le passage par la rue principale. Cette liaison piétonne passe au pied de l'immeuble d'Habitat 25.

Extrait du dossier de présentation de l'aménagement de la rue de Croze



Fiche 4 : Le projet d'aménagement du centre de Brognard

L'opération immobilière

Maître d'ouvrage	Office public de l'habitat du département du Doubs – Habitat 25
Le bâtiment	<p>Le bâtiment est organisé sur trois niveaux.</p> <p>Il compte douze logements répartis en 3 T2, 5 T3 et 4 T4 : - deux logements de plain-pied sont réalisés selon les normes « handicap ».</p> <p>Démarrage des travaux : avril 2013.</p> <p>Livraison de l'opération en septembre 2014.</p>
Coûts	L'ensemble de l'opération comprenant la construction du bâtiment, les réseaux et les aménagements extérieurs s'élèvent à 1 460 000 € HT.
Loyer	Les loyers sont plafonnés selon les barèmes applicables aux logements locatifs sociaux.
Avantages	<p>L'opération réalisée en cœur de village permet de limiter l'extension urbaine et de rendre pertinente l'implantation de commerces futurs et de services.</p> <p>La programmation immobilière a été négociée avec le bailleur ; la commune peut ainsi orienter l'offre nouvelle de logements et diversifier le parc existant.</p> <p>La commune participe à la commission d'attribution des logements et peut présenter des ménages. Les logements sont gérés par le bailleur social.</p>
Rôle des collectivités	La commune de Brognard a cédé le foncier nu (emplacement de l'ancienne ferme Besançon) à l'office public de l'habitat du département du Doubs – Habitat 25.

Vous souhaitez en savoir plus :

OPH du Doubs Habitat 25

Odile BANET

Directrice de l'agence de Montbéliard

odile.banet@habitat25.fr

Tel. : 03.81.90.71.06

L'aménagement du centre-bourg

Maître d'ouvrage	La commune de Brognard
Le projet	<p>Les travaux d'aménagement de la rue Croze et des dessertes piétonnes sont actuellement engagés. Le chantier sera réceptionné dans le courant de l'hiver 2014.</p> <p>Un emplacement est réservé en cœur de village pour accueillir une nouvelle école qui, à terme, remplacera l'école actuelle.</p> <p>Le projet d'implantation d'un commerce de proximité a été abandonné. La commune est desservie par des commerces ambulants, boulangerie notamment.</p>

Vous souhaitez en savoir plus :

Mairie de Brognard

Marie-Christine BRANDT, Maire

Tel. : 03 81 94 13 62

mairie.brognard@wanadoo.fr

Fiche 5 : Un lieu de vie intergénérationnel à Saint-Apollinaire (21)

Description : Le quartier « générations » s'inscrit dans le cadre du plan gérontologique de la ville de Saint-Apollinaire (6 700 habitants en 2011). Dès 1997, le cahier des charges précise les orientations données au projet : créer un lieu de vie intergénérationnel et faciliter les échanges quotidiens entre jeunes couples et personnes retraitées.

Les services gérés par la commune (une halte-garderie, le relais intercommunal d'assistantes maternelles, un restaurant scolaire, une salle de quartier et l'espace Mosaïque) accueillent différents publics au sein du quartier créé et facilitent ainsi les rencontres intergénérationnelles.

Maîtres d'ouvrage :

La Ville de Saint-Apollinaire pour la réalisation des équipements au sein du projet «Générations» :

- une halte-garderie,
- le relais intercommunal d'assistantes maternelles,
- un restaurant scolaire,
- une salle de quartier,
- un lieu d'animation (Mosaïque).

La FEDOSAD (Fédération Dijonnaise des Œuvres de Soutien à Domicile) pour les lieux de vie des personnes dépendantes :

- deux petites unités de vie pour des personnes dépendantes (6 personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer et 14 personnes âgées dépendantes physiques),
- un accueil de jour pour personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer et maladies apparentées.

L'office public d'aménagement et de construction (OPAC) devenu Dijon Habitat pour l'offre locative :

- 76 logements locatifs sur une surface de 1,2 Ha.
Les logements locatifs sont, pour moitié, occupés par des retraités et pour l'autre moitié par de jeunes couples ayant au moins un enfant de moins de 5 ans.
Tous les locataires signent la charte « Bonjour Voisin » véritable contrat moral qui incite les résidents à se témoigner respect et convivialité.

Le calendrier :

Les premières réflexions datent de 1997.

Les premiers logements ont été livrés en juillet 2002.



Crédit photo : Ville de Saint-Apollinaire (21)

Fiche 5 : Un lieu de vie intergénérationnel à Saint-Apollinaire (21)

Coût	<p>Coût total de l'opération : 8 159 000 € HT répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">➢ 76 logements locatifs, un lieu de vie FEDOSAD, une structure « petite enfance » et l'espace Mosaïque : 6 679 000 € HT,➢ un restaurant scolaire, un restaurant et une salle de quartier : 559 000 € HT,➢ les réseaux et branchements divers : 156 000 € HT➢ les honoraires : 765 000 € HT.
Loyer	<p>Les loyers des logements gérés par Dijon Habitat sont plafonnés selon les barèmes applicables aux loyers HLM.</p>
Avantages	<p>La mise en œuvre de la charte « Bonjour voisin », l'adaptation des logements (téléphonie interne) et l'organisation des bâtiments (circulation piétonne entre bâtiments invitant à la rencontre de l'autre) font de ce quartier d'habitat un lieu de vie qui privilégie l'attention portée à son voisin. L'ensemble crée un cadre chaleureux et sécurisant.</p> <p>Les locataires peuvent profiter d'un accès facilité aux services et équipements implantés en pied d'immeuble. Les appartements sont reliés entre eux par un dispositif de téléphonie interne qui permet de joindre son voisin sans passer par le réseau téléphonique payant.</p>
Rôle des collectivités	<p>La commune est à l'initiative du projet qui fait suite à la mise en œuvre du plan gérontologique municipal. Elle s'est, notamment, appuyée sur l'état des besoins des personnes âgées de la commune (plus de 65 ans) figurant dans ce document.</p> <p>Elle a ensuite rédigé le cahier des charges définissant les conditions de réalisation du projet « générations ».</p> <p>Elle a participé au financement de l'opération à hauteur d'environ 17 % (1 395 000 €).</p>
Les projets en cours	<p>« A tout âge » sortira prochainement de terre. Il vient compléter l'offre de logements proposés dans le programme « générations » avec une soixantaine de logements sociaux dont :</p> <ul style="list-style-type: none">- 10 logements pour personnes handicapées vieillissantes (gérés par l'ADAPEI),- 15 logements Vill'âge Bleu gérés par la Mutualité Française. Les logements proposés seront de forme individuelle et/ou collective,- 37 logements pour des familles avec enfants, des retraités et des étudiants. <p>A cela s'ajoutent 20 logements privés (en accession ou location). Cette offre s'adresse à des personnes âgées dont le niveau de revenu dépasse le plafond HLM.</p> <p>Un espace commun résidentiel, propriété de la mairie, sera géré par une association (ADPEP 21). Cet espace accueillera un restaurant-brasserie pédagogique et une cellule multiservices (entretien du linge, espaces verts des pavillons...).</p> <p>Cet ensemble sera situé à proximité des logements privés, des commerces et des espaces municipaux (salle de quartier, nouvel accueil de loisirs). La salle de restaurant pédagogique servira aussi de salle d'activités les après-midis afin de proposer sur le site des animations intergénérationnelles.</p> <p>L'accès aux bâtiments se fera par une allée piétonne centrale permettant aux différents publics de se croiser et de créer des liens sociaux.</p>

Vous souhaitez en savoir plus :

CCAS de Saint Apollinaire
Isabelle BENOIT
Responsable de l'office des aînés
Tél. : 03 80 78 15 81.





DEUXIEME PARTIE – L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT POUR PROLONGER LE MAINTIEN A DOMICILE

Pour répondre à la question du vieillissement, le maintien à domicile le plus longtemps possible semble faire l'unanimité à titre social, économique et politique. A condition, toutefois, que l'environnement soit également adapté. Dans le rapport « France : année zéro » réalisé dans le cadre de la mission interministérielle sur l'adaptation de la société française au vieillissement de la population, Luc Broussy⁴ parle « d'éco-système favorable à un séjour sûr et serein ».

Dans ses derniers supports d'information, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) s'adresse ainsi aux personnes vieillissantes, propriétaires occupant leurs logements « vous êtes propriétaire occupant, et si vous choisissiez de rester chez vous ? ». Depuis quelques années, l'Anah a renforcé ses actions sur l'aide au maintien des personnes à domicile et sur l'adaptation du logement au handicap.

Ces aides sont aujourd'hui gérées par les collectivités comme le Département du Doubs et les Communautés d'agglomération du Grand Besançon et du Pays de Montbéliard qui ont pris la compétence en matière de gestion des aides à la pierre. Elles peuvent, à ce titre, accompagner l'adaptation des logements au maintien à domicile sur leur territoire de compétence.

Les aides à la pierre sont accordées sous forme de subventions et s'organisent selon le destinataire :

- **Les aides de l'Agence Nationale de l'habitat (Anah)** en direction des propriétaires occupants :
Le propriétaire ou ses enfants prennent l'initiative d'adapter le logement au vieillissement et à l'état de santé. Ce dossier sera étudié en lien étroit avec un ergothérapeute. Depuis quelques temps, l'Anah a renforcé son soutien pour le maintien des personnes à domicile et sur l'adaptation du logement au handicap.
- Les subventions accordées aux bailleurs sociaux dans le cadre du **prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou du prêt locatif à usage social (PLUS) ou du prêt locatif social (PLS)**.
- **La prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale (PALULOS)** pour les communes.

⁴ *L'adaptation de la société au vieillissement de sa population : France année zéro !* - Luc Broussy – Mission interministérielle sur l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population, page 15.

Fiche 6 : La réhabilitation d'un logement occupé par le propriétaire

Description : les personnes qui vivent dans un logement dont elles sont propriétaires peuvent bénéficier d'aides financières pour des travaux d'adaptation de leur logement. Les travaux d'aménagement du logement viennent alors faciliter le quotidien de l'occupant et améliorer sa situation personnelle. Ainsi, le propriétaire senior peut rester à domicile le plus longtemps possible et retarder son entrée en structure spécialisée.

En complément des aides du Département du Doubs et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), les personnes âgées peuvent, sous conditions, bénéficier de subventions et/ou prêts de leurs caisses de retraite et, éventuellement, d'autres collectivités.

Par exemple, dans le cadre du Dispositif pour la vie autonome (DVA), Le Département du Doubs accompagne les personnes en perte d'autonomie qui engagent des travaux d'adaptation de leur logement d'habitation principale permettant leur maintien à domicile.

Les travaux finançables concernent par exemple :

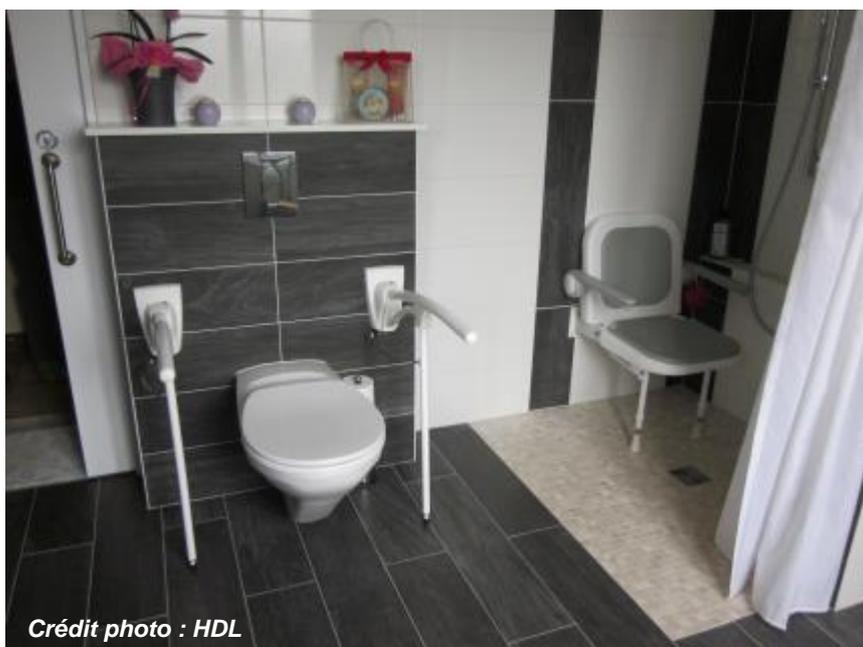
- l'aménagement de la salle de bains : remplacement d'une baignoire par une douche,
- la pose de barres d'appui,
- l'élargissement des portes,
- l'installation d'un monte-escalier,
- ...

Maître d'ouvrage : le propriétaire

Les partenaires :

Elaboration du dossier technique et financier : Habitat et Développement Local Doubs et Territoire de Belfort.

Partenaires financiers : Agence nationale de l'habitat (Anah), Département du Doubs, collectivités, Caisses de retraites.



Fiche 6 : La réhabilitation d'un logement occupé par le propriétaire

Coût et financement

1. Remplacement d'une baignoire par une douche à Maîche

Coût des travaux : 3 745,59 € TTC.

Montant des subventions : 2 350 € soit 63 % du montant des travaux.

dont Anah (Agence nationale de l'habitat) : 1 458 €

et Département du Doubs : 892 €

Délais

La durée de réalisation du dossier est variable selon l'importance des travaux et le degré de perte d'autonomie.

Avantages

Pour la majorité des dossiers, le propriétaire âgé est conseillé par un technicien spécialisé ou, au besoin, par un ergothérapeute. Les travaux d'adaptation du logement sont définis en fonction du niveau de sa perte d'autonomie.

Rôle des collectivités

Le Département du Doubs, au titre de sa politique de maintien à domicile, intervient sur l'ensemble du territoire départemental dans le cadre de son dispositif à la vie autonome. Tout comme Pays de Montbéliard Agglomération et la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, il apporte également un financement au propriétaire, au titre de l'Anah dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

Vous souhaitez en savoir plus :

PRIS (Point Rénovation Info Service)

ADIL 25

Tel : 03 81 61 92 41

Département du Doubs

Tél. : 03 81 25 81 69

Pierre Marguet

Chef du service habitat et logement

pierre.marguet@doubs.fr

Anah

Tél : 03 81 65 62 62

Pays de Montbéliard Agglomération

Tél. : 03 91 31 88 88

Johan Robinet

Responsable du service développement

et amélioration de l'habitat

johan.robinet@agglo-montbeliard.fr

Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Tél. : 03 81 65 07 00

Aurélie Kolmayer

Responsable du service habitat et politique de la ville

aurelie.kolmayer@grandbesancon.fr

Fiche 7 : La réhabilitation d'un logement locatif privé à Etupes

Description : Les propriétaires bailleurs privés qui font réaliser des travaux dans un logement locatif occupé par une personne vieillissante peuvent, sous conditions, prétendre aux aides à la pierre.

Ces aides s'adressent également aux propriétaires de logements vacants qui souhaitent réhabiliter leur bien pour le louer à des personnes en perte d'autonomie.

Ainsi, les travaux d'adaptation de l'espace sanitaire, pose de barre d'appui, installation de monte-escaliers ... sont particulièrement aidés dans le cadre du dispositif pour la vie autonome (DVA) du Département du Doubs.

Le locataire peut, avec accord de son propriétaire bailleur, réaliser les travaux et percevoir directement les aides financières.

Maître d'ouvrage : le propriétaire ou le locataire sur autorisation écrite du propriétaire.

Les partenaires :

Elaboration du dossier technique et financier : Habitat et Développement Local Doubs et Territoire de Belfort (HDL).

Partenaires financiers : Agence nationale de l'habitat (Anah), Département du Doubs, collectivités.

Gestion des logements : Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS).

Les délais :

Sur ce type de dossiers, les délais de réflexion des propriétaires bailleurs sont assez longs car les travaux à engager sont importants. Dans le cas de l'opération présenté à la page ci-contre, il s'est écoulé un an et demi entre le premier contact du propriétaire bailleur avec HDL et le dépôt du dossier de demande de financements.

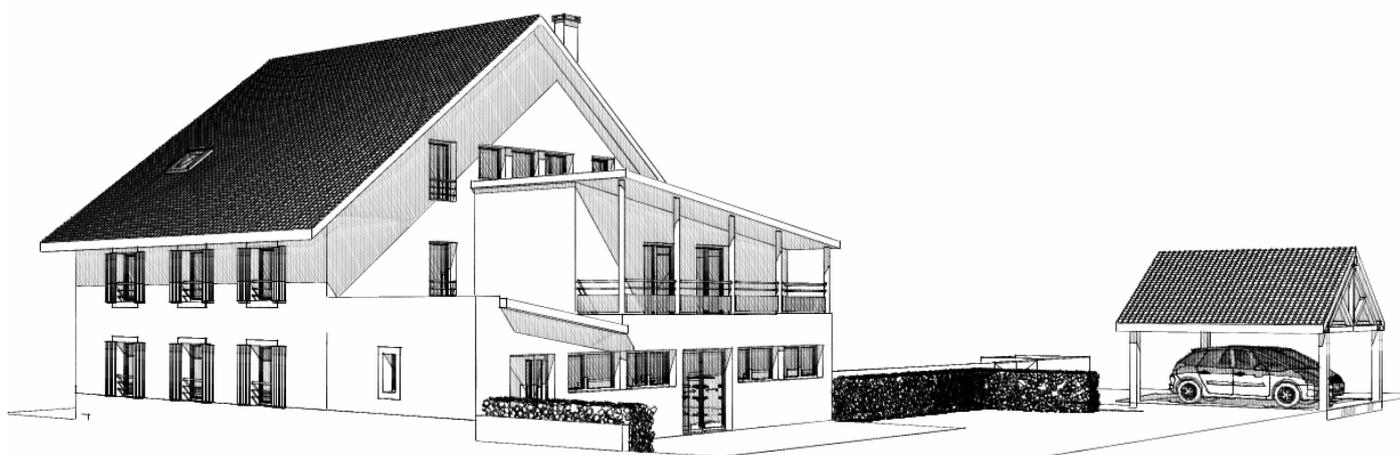


Image : Architecture B&K, Fesches-le-Châtel.

Fiche 7 : La réhabilitation d'un logement locatif privé à Etupes

Les travaux	<p>Un exemple : adaptation d'un logement occupé par la locataire à Etupes</p> <p>Les travaux réalisés concernent l'ensemble d'une maison comprenant initialement deux logements (dont un duplex de 101 m² occupé par une personne retraitée) et qui a été transformée en trois logements :</p> <ul style="list-style-type: none">- un logement locatif en rez-de-chaussée de 66 m²,- un logement locatif vacant au 1^{er} étage,- un appartement a été créé dans les combles pour loger le propriétaire. <p>L'appartement situé en rez-de-chaussée a fait l'objet d'une mise aux normes BBC (Bâtiment Basse Consommation). Il a été aménagé pour permettre le maintien de la locataire dans les lieux. Il a donc fait l'objet d'une redistribution complète avec aménagement de la partie sanitaire, mise aux normes de l'installation électrique et du chauffage ...</p> <p>Durant les travaux, la locataire a été relogée dans un logement locatif appartenant à Idéha.</p>
Coût	Pour le logement du rez-de-chaussée, le montant des travaux s'élève à 70 000 € HT.
Subventions	Montant total de subventions : 42 700 € dont 38 700 € au titre de la production d'un logement conventionné très social, répartis entre les subventions Anah : 31 700 €, Pays de Montbéliard Agglomération : 7 000 € et 4 000 € attribués par l'Ademe-Région de Franche-Comté dans le cadre du programme Effilogis.
Loyer	Le loyer pratiqué après travaux est un loyer très social : 342 €/mois pour un logement de 66 m ² offrant un espace extérieur privatif (terrasse).
Avantages	Ce type d'opération permet d'offrir du logement locatif en centre-ville dans du petit collectif (maison accueillant 3 appartements). Cette offre locative vient, de par la forme de bâti et son environnement, compléter l'offre locative présente sur Etupes.
Rôle des collectivités	Le Département du Doubs et Pays de Montbéliard Agglomération ou la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, selon le territoire de gestion des aides à la pierre, peuvent, sous conditions, apporter un financement au propriétaire ou au locataire si celui-ci fait réaliser les travaux avec accord de son propriétaire.

PRIS (Points Rénovation Info Service)
ADIL 25
Tel : 03 81 61 92 41

Anah
Tél : 03 81 65 62 62

Vous souhaitez en savoir plus :

Département du Doubs

Tél. : 03 81 25 81 99

Pierre Marguet

Chef de service habitat et logement
pierre.marguet@doubs.fr

Pays de Montbéliard Agglomération

Tél. : 03 91 31 88 88

Johan Robinet

Responsable du service développement
et amélioration de l'habitat
johan.robinet@agglo-montbeliard.fr

Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Tél. : 03 81 65 07 00

Aurélie Kolmayer

Responsable du service habitat et politique de la ville
aurelie.kolmayer@grandbesancon.fr

Fiche 8 : La résidence du centre-ville à Villers-le-Lac

Description : la commune réfléchit depuis longtemps à la possibilité de réaliser des logements pour personnes âgées en centre-ville. En effet, compte tenu du relief de la commune, les personnes vieillissantes se voient souvent contraintes de s'installer en périphérie.

L'équipe municipale contacte différents opérateurs (promoteurs, associations spécialisées dans le logement pour seniors) mais les propositions ne correspondent pas aux besoins de la commune (localisation, taille du projet, coût ...).

En 2011, la commune utilise son droit de préemption pour acquérir l'ancien bâtiment des douanes, propriété de l'Etat et idéalement située au centre-ville, à proximité des commerces et de la maison médicale. La commune décide donc d'engager une opération de réhabilitation :

- en rez-de-chaussée, les cellules accueillent un dentiste, un masseur-kinésithérapeute, un ostéopathe, un psychologue et l'association ADMR. Ces services s'adressent à l'ensemble de la population de Villers-le-Lac et des environs.
- à l'étage, dix logements locatifs conventionnés adaptés pour personnes à mobilité réduite.

Les logements sont, en priorité, attribués aux personnes âgées résidant dans la commune. Une commission d'attribution composée de quatre élus de Villers-le-Lac et de quatre professionnels exerçant sur la commune (un médecin généraliste, une infirmière, une auxiliaire de vie de l'ADMR et une assistante sociale) étudient les candidatures et délivrent leurs avis.

Maître d'ouvrage : la commune de Villers-le-Lac.

Maître d'œuvre : Habitat et Développement Local Doubs et Territoire de Belfort (HDL).

Le calendrier : Démarrage des travaux en mai 2013.
Livraison prévisionnelle de l'opération en mars 2015.



Crédit photo : Ville de Villers-le-Lac

Fiche 8 : La résidence du centre-ville à Villers-le-Lac

Les logements	Les dix logements sont de typologie T2 à T3 : de 40 à 58 m ² de surface habitable.
Travaux d'adaptation	Tous les logements sont aménagés en unité de vie et comprennent une cuisine, une salle d'eau et une chambre adaptée. La salle d'eau est équipée d'une douche à l'italienne avec barre d'appui et siège de douche. Un ascenseur dessert les trois étages de l'immeuble jusqu'au sous-sol. La réhabilitation répond à la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC).
Coûts	Le coût de l'opération s'élève à 1 500 000 euros répartis entre : <ul style="list-style-type: none">• l'acquisition du bâtiment des douanes à l'Etat : 300 000 €,• les travaux : 1 200 000 € La commune de Villers-le-Lac a perçu des subventions au titre : <ul style="list-style-type: none">• du développement d'une offre locative à loyer modéré,• de la réalisation d'un Bâtiment Basse Consommation (BBC),• de l'adaptation des logements à la mobilité réduite.
Loyer	Les loyers sont plafonnés selon le barème PALULOS : de 240 à 330 € par mois, selon la surface du logement. Ils sont inférieurs aux loyers du marché relevés sur la commune.
Avantages	L'immeuble est idéalement situé en cœur de ville. Il apporte une offre nouvelle de logements locatifs sur un secteur où le marché immobilier est qualifié de tendu. Un certain nombre de demandes sont déjà déposées en mairie pour des logements qui seront livrés en mars 2015.
Rôle des collectivités	La commune a acquis le bâtiment des anciennes douanes, propriété de l'Etat. Elle a fait réaliser les travaux et gèrera l'ensemble du bâtiment (dix logements locatifs et cellules du rez-de-chaussée).

Vous souhaitez en savoir plus :

Mairie de Villers-le-Lac

Madame Dominique MOLLIER,
Maire
Tél. : 03 81 68 03 77

Fiche 9 : Le logement «Laboratoire» à Montbéliard

Description : Le logement « Laboratoire » pour les seniors a été développé par Néolia.

Cet appartement de type 3, situé au troisième étage d'un immeuble avec ascenseur, était vacant. Il a été totalement adapté pour pouvoir accueillir un ménage senior autonome et lui faciliter les actes de la vie quotidienne.

Il sert actuellement d'appartement témoin et accueille, à ce titre, des partenaires et professionnels du vieillissement (seniors, institutions, structures sociales, collectivités locales, entreprises, ergothérapeutes...). Ceux-ci viennent ici tester et évaluer les produits installés. Le logement sera prochainement mis en location.

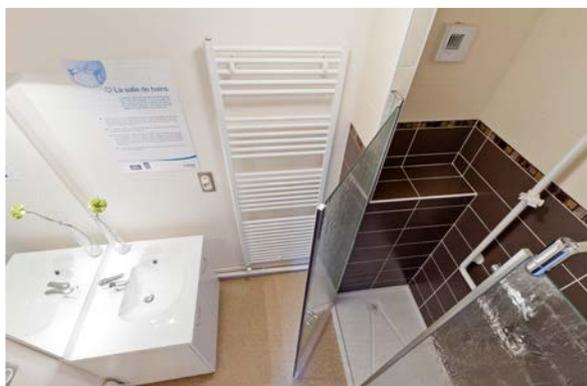
De façon pragmatique, il s'agit de promouvoir et développer une offre de logements apportant plus de confort, d'autonomie et de sérénité.

Maître d'ouvrage : Néolia

Les partenaires : CCAS de la ville de Montbéliard
Association Promotelec
Les entreprises Legrand, Schneider, Gerflor, Idhra, Sarlam et Intervox

Le calendrier : 10 mois, de la réflexion à la réalisation.

Crédit photo : Néolia



Fiche 9 : Le logement « Laboratoire » à Montbéliard

Travaux d'adaptation	<ul style="list-style-type: none">➤ Ouverture automatisée de la baie vitrée.➤ Fermeture électrique des volets et inclinaison modulable des lames de volets pour optimiser le confort en fonction de l'ensoleillement.➤ Détection de mouvements et détection de la pose des pieds au sol (chambre).➤ Poignées de porte ergonomiques.➤ Espace sanitaire adapté : remplacement d'une baignoire par une douche extra-plate, barres d'appui et douchette chromothérapeutique (du bleu au rouge en fonction de la température de l'eau).➤ Prises électriques à extraction facilitée.➤ Boîtiers d'interrupteurs personnalisables.➤ Tablette informatique pour faciliter et sécuriser les relations avec l'extérieur et suivi des consommations énergétiques du logement grâce à un système de mesures personnalisées.
Coûts	<p>Le coût d'adaptation du logement s'élève à environ 20 000 € TTC.</p> <p>Il ne génère pas d'augmentation de loyer pour les locataires en place.</p>
Loyer	<p>Le loyer est plafonné selon les barèmes applicables aux logements locatifs.</p> <p>Il ouvre droit aux allocations logements selon la situation du locataire.</p>
Les objectifs poursuivis	<ul style="list-style-type: none">➤ Soutenir l'autonomie à domicile.➤ Accroître la sécurité dans les usages au quotidien et les déplacements.➤ Optimiser le confort dans le logement grâce à l'utilisation de la domotique.➤ Entretien et renouveler les pratiques de Néolia en matière d'adaptation des logements.

Vous souhaitez en savoir plus :

NEOLIA

Loïc LEROY
Responsable Habitat Génération
Tél. : 03 81 99 16 16
lloey@neolia.fr

Fiche 10 : La réhabilitation d'un immeuble à Besançon par la SAIEMB

Description : L'immeuble de 86 logements locatifs, situé aux 11-13 avenue de Bourgogne à Besançon, a été réhabilité dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain du quartier de Planoise. Le bâtiment, construit en 1968, offre un accès immédiat aux commerces de proximité et bénéficie d'un accès direct aux transports en commun (bus et tramway en pied d'immeuble).

Menant une réhabilitation d'ampleur visant une haute performance thermique, le bailleur a apporté un soin particulier aux besoins spécifiques des locataires âgés (amélioration des logements et des espaces communs).

Dans le cadre d'une démarche volontaire de concertation avec les associations de locataires, une enquête a été conduite auprès des occupants de plus de 65 ans. A l'occasion des interventions dans la salle de bains, il leur a été proposé de remplacer la baignoire par une douche. Cette même proposition a été formulée à tous les occupants des logements situés sur les paliers accessibles par ascenseur (la structure du bâtiment ne permet que la desserte d'un étage sur trois) de façon à accroître le parc de logements pouvant être proposé à un public vieillissant.

La période de travaux a aussi été anticipée par le bailleur au regard de la vingtaine de locataires âgés de l'immeuble. Le marché pour les travaux prévoyait une aide au déplacement des meubles par les équipes de travaux en bâtiment.

Maîtres d'ouvrage : SAIEMB Logement.

Les partenaires :

Cette opération s'inscrit dans un programme co-piloté par l'Etat et la Ville de Besançon dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain.
L'association de locataires CLCV.

Le calendrier :

Début des études : 2010

Fin des travaux : fin 2012



Crédit photos : AudaB



Crédit photos : AudaB

Fiche 10 : La réhabilitation d'un immeuble à Besançon par la SAIEMB

Les adaptations	<p>Dans les logements :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Motorisation des volets roulants de grande dimension (facilitation de leur manipulation par les personnes âgées tout en améliorant le confort thermique du logement).▪ Remplacement proposé des baignoires par des douches. <p>Dans les communs :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Amélioration générale de l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite (cheminements, rampes).▪ Porte automatique à l'entrée avec détection de badges. Elle dispense la manipulation du battant de porte. <p>La réhabilitation a visé une consommation BBC Effinergie – 30 % (63mwh/m² annuel, soit un classement DPE de niveau B, comparable aux logements neufs). Le confort été et hiver des logements convient mieux à des personnes âgées, plus sensibles physiologiquement.</p>
Coûts	4 200 000 € TTC, TVA à 5,5 %
Loyer	Pas d'augmentation de la quittance globale (loyer + charges) après réhabilitation.
Avantages	<p>Une opération pilote pour la prise en compte du public âgé lors de réhabilitations massives en site occupé.</p> <p>D'autres actions, déjà initiées ponctuellement, vont être développées à l'avenir : portage de courses et aides diverses à la mobilité en cas de travaux sur les ascenseurs, prévention des nuisances des travaux auprès des locataires âgés (information par visite individualisée, suggestion d'accueil par la famille ou recherche de solution adaptée), optimisation des délais de travaux dans les logements occupés par des personnes âgées.</p>
Rôle des collectivités	La ville de Besançon pilote le portage politique du dossier de rénovation urbaine. Elle a assuré la cohérence du dossier présenté à l'ANRU. L'opération a bénéficié de financements publics.

Vous souhaitez en savoir plus :

SAIEMB Logement

Agnès PORASZKA
Gestion locative
Tél. : 03 81 41 41 00

Fiche 11 : L'aménagement de la résidence Lucine à Audincourt

Description :

En juin 2009, la Ville d'Audincourt achète au Centre hospitalier de Belfort-Montbéliard, le bâtiment de l'ancienne clinique Lucine. Cette bâtisse de 2 000 m², à l'architecture remarquable, est située en plein cœur de ville, à côté de la mairie.

La Ville souhaite créer une maison de la santé. Elle fait réhabiliter les bureaux des structures médico-sociales déjà présentes. Elle aménage également de nouvelles cellules pour accueillir d'autres professionnels de la santé. Ainsi, en offrant un cadre de travail agréable, la ville souhaite lutter contre la désertification médicale et la fuite des professionnels de la santé de la commune vers la zone franche.

Le premier étage du bâtiment est vendu par la municipalité à l'Office public de l'habitat du département du Doubs - Habitat 25 qui réalise dix logements locatifs. De par leur localisation et leur environnement, ces logements sont particulièrement adaptés à l'accueil de personnes âgées.

Le bâtiment relève du statut de la copropriété et sa gestion est confiée au syndic professionnel Alliance.

Maître d'ouvrage : Maison de la santé : la ville d'Audincourt
Les logements locatifs : OPH du Doubs-Habitat 25

Gestion de la copropriété : Alliance

Le calendrier :

Juin 2009 : la Ville d'Audincourt acquiert l'ancienne clinique Lucine pour un montant de 300 000 €. Elle engage alors une réflexion sur la création d'une maison de la santé.

Janvier 2012 : livraison des cellules « santé ».

10 janvier 2012 : La ville choisit Habitat 25 qui acquiert alors le 1^{er} étage et fait réaliser dix logements locatifs.

Mai 2014 : Livraison des logements locatifs.



Crédit photo : ADU

Fiche 11 : L'aménagement de la résidence Lucine à Audincourt

La Maison de la Santé

Organisation

Elle est organisée sur deux niveaux. Les services s'adressent à l'ensemble des habitants d'Audincourt et des environs.

Au rez-de-chaussée : une nutritionniste-diététicienne, un service de rhumatologie, le Relais Info Santé, le centre de soins infirmiers et une ostéopathe.

Prochainement, une pharmacie sera accueillie dans ces locaux.

Au deuxième étage : le regroupement d'associations d'aide à domicile « Soli-Cités » du Pays de Montbéliard qui représente trois associations : l'Aide aux Personnes âgées d'Audincourt (APAA), l'Aide aux Familles et Personnes âgées à Domicile de Montbéliard (AFPAD) et le Centre de Soins Infirmiers d'Audincourt et Environs (CSI).

Et, une unité de pédopsychiatrie de l'Association Hospitalière de Franche-Comté à destination des enfants et des adolescents.

Les bureaux

L'ensemble comprend huit cellules.

Le coût des travaux s'élève à 2 064 150 € comprenant le gros œuvre.

Le niveau de loyer des cellules est de l'ordre de 10 € le m² loué.

Vous souhaitez en savoir plus :
Ville d'Audincourt

Fabienne GENERET
Responsable du pôle urbanisme et développement durable
f.generet@audincourt.fr
Tél. : 03 81 36 37 42

Les logements

Les logements

Au 1^{er} étage, dix appartements sont adaptés pour loger des personnes âgées : neuf logements sont des T2 et un T3. Ils sont en effet desservis par un ascenseur.

L'organisation de chaque logement se compose d'un hall d'entrée donnant sur un séjour-cuisine distribuant, une (ou deux) chambre(s) et l'espace sanitaire.

Travaux d'adaptation

Chaque logement est équipé de volets roulants électriques.

Coûts

Le prix de revient de l'opération s'élève à 1 042 500 € TTC (TVA à 5,5 %).

Loyer

Les loyers sont plafonnés selon les barèmes applicables aux logements locatifs sociaux. Ils ouvrent droit aux allocations logement selon la situation du locataire.

Vous souhaitez en savoir plus :
OPH du Doubs - Habitat 25

Odile BANNET
Directrice de l'agence de Montbéliard
odile.banet@habitat25.fr
Tel. : 03 81 90 71 06





TROISIEME PARTIE – OPERATIONS NEUVES

La réhabilitation immobilière concerne souvent l'adaptation d'un logement déjà occupé par une personne âgée. Celle-ci souhaite rester dans sa commune où elle a tissé son réseau social et où elle a ses repères et ses habitudes quotidiennes (commerces, services, activités).

L'opération réalisée dans le neuf permet d'apporter une offre nouvelle de logements dans une commune où le parc locatif adapté à la perte d'autonomie est, par exemple, peu représenté. La phase de réflexion du projet va également être l'occasion de poser la question de la capacité de la commune à accompagner l'offre nouvelle de logements par une offre de commerces et services.

Les fiches que nous présentons ci-après visent à accueillir des locataires dans un environnement rassurant et sécurisant. Elles s'adressent aux personnes âgées déjà présentes sur la commune qui souhaitent quitter une maison devenue trop grande, comme aux seniors qui arrivent de l'extérieur.

Plus qu'un logement, il s'agit souvent d'offrir un service d'accompagnement quotidien aux personnes âgées (auxiliaires de vie, infirmières ...).

Fiche 12 : L'espace Quentin à Sancey-le-Grand

Description : L'espace Quentin, composé de deux bâtiments, est réalisé à l'initiative de Monsieur Thierry Sauvanet, propriétaire privé et concepteur du projet.

- *Le premier bâtiment* abrite dix-neuf appartements pour personnes âgées.
- *Le second bâtiment* accueille un pôle médical hébergeant deux dentistes, un masseur kinésithérapeute et le centre de soins de Pont-de-Roide (infirmières et aides-soignantes).
Le pôle médical reçoit les personnes résidant au sein de l'espace Quentin, mais également les habitants de Sancey-le-Grand et des environs.
Les infirmières ont une mission d'assistance 24h/24 (astreinte).
- Une salle commune sert de lieu d'activité pour les locataires. Elle peut également être réservée par les résidents pour organiser des fêtes de famille.

Le projet a été étudié en lien avec la commune mais cette réalisation est d'initiative privée. Elle repose entièrement sur les convictions et l'engagement du propriétaire. L'espace Quentin est un lieu de vie où règne la convivialité.

M. Sauvanet passe régulièrement voir ses locataires et ceux-ci savent qu'ils peuvent le joindre à tout moment, y compris la nuit, pour régler de petits soucis techniques ou logistiques. C'est principalement son numéro de téléphone qui est communiqué par les locataires au service de téléassistance.

Maîtres d'ouvrage : Monsieur Thierry Sauvanet

Le calendrier : 2 ans de travaux (2007 à 2009)

Livraison du premier logement : 1^{er} avril 2009



Fiche 12 : L'espace Quentin à Sancey-le-Grand

Les bâtiments	<p>Deux bâtiments proches l'un de l'autre abritent :</p> <ul style="list-style-type: none">- un centre de santé accueillant deux dentistes, un masseur-kinésithérapeute, des infirmières et des aides-soignantes,- dix-neuf appartements destinés exclusivement à des personnes âgées.
Les logements	<p>Sur les 19 logements, on compte quatre T1 de 45 m², quatorze T2 de 60 m² et un T3 de 90 m². Les logements présentent tous des plans d'aménagement différents les uns des autres.</p> <p>Ils comprennent une cuisine équipée, un salon, une (des) chambre(s) et une salle de bain adaptée.</p> <p>Les cuisines sont aménagées avec de nombreux placards, fours et plans de travail.</p> <p>Les logements sont tous de plain-pied et offrent un accès direct sur l'extérieur avec terrasse et jardinet.</p>
Coûts	<p>La totalité du financement de cette opération est supportée par le propriétaire privé.</p> <p>Le coût total de la réalisation est d'environ 1 500 000 €.</p>
Loyer	<p>Le loyer est fixé librement par le propriétaire et s'élève, en moyenne, à 650 € par mois, charges et garage compris.</p> <p>Le chauffage central collectif (énergie bois) est inclus dans les charges.</p>
Avantages	<p>Le Conseil municipal a immédiatement été séduit par cette opération privée dont le financement, de l'acquisition foncière à la réalisation des travaux, est entièrement supporté par le propriétaire.</p> <p>L'espace Quentin offre une réponse à des besoins d'intérêt général et garantit l'assistance 24H/24 et 7 jours/7 d'au moins une personne (infirmière ...) sur place.</p> <p>Il s'intègre dans un environnement favorable (bourg-centre, proximité de commerces et services ...). Il fait le lien avec l'EHPAD « Les Tourelles » et il a permis de créer des emplois en apportant de nouveaux services (masseur kinésithérapeute, par exemple).</p>
Rôle des collectivités	<p>En 2006, vente d'un terrain communal de 44 ares situé en centre-bourg à proximité de l'unité de vie.</p> <p>En 2007, vente de 21 ares supplémentaires par le Département du Doubs pour la réalisation du pôle médical.</p>
Les projets en cours	<p>Un autre projet est actuellement en cours à Arcey, à l'initiative de Monsieur Sauvanet et du propriétaire du terrain (Madame Hélène Bize, actuellement infirmière à l'espace Quentin). L'opération comprendra trente appartements et une maison de la santé (début des travaux : octobre 2014).</p> <p>Deux autres projets sont à l'état de réflexion à proximité de Besançon et dans le Haut-Doubs.</p>

Vous souhaitez en savoir plus :

Monsieur Thierry SAUVANET

Tel. : 06 85 70 25 47
sauvanet.thierry@wanadoo.fr

Fiche 13 : les maisons Ages et Vie

Description :

Ages et Vie propose un lieu de vie adapté, sécurisé et animé pour personnes en perte d'autonomie. L'ensemble immobilier est organisé sur deux niveaux : les lieux de vie des personnes âgées au rez-de-chaussée, ceux des auxiliaires de vie à l'étage.

Le concept vise la création de logements pour personnes âgées en faisant appel à des investisseurs privés qui souhaitent faire des placements défiscalisés dans la pierre pour loger des personnes âgées.

Ages et Vie passe un contrat avec l'organisme qui emploie les auxiliaires de vie. La rémunération des auxiliaires de vie est donc repercutée sur les charges des locataires.

Le maître d'ouvrage : Ages et Vie Habitat prend à sa charge les travaux de construction, l'entretien du bâtiment et la gestion immobilière.

Coûts

L'opération est généralement réalisée sur du foncier communal. Sa cession fait l'objet d'une négociation avec la commune. La collectivité est également garante d'une partie des pertes de loyer liée à de la vacance.

La réalisation des bâtiments, environ 2 000 000 €, est financée par des investisseurs privés mobilisés par Ages & Vie. Ces investisseurs privés deviennent propriétaires bailleurs des studios et, à ce titre, perçoivent un loyer.

Loyer

Le coût moyen constaté sur l'année 2013 s'élève à 1 500 € / mois. Il comprend : le loyer, les charges (hors taxe d'habitation), les frais de repas et les prestations d'aide à domicile. Les locataires de la maison sont clients d'une structure d'aide à domicile gérée par Ages & Vie.

Selon la situation du résident, possibilité de recevoir l'APA et/ou l'allocation logement.

Avantages

Des aides à domicile présentes en permanence (astreinte 24h/24).

Des espaces collectifs et des espaces privés : la personne peut s'isoler.

La maison est gérée par un organisme privé.



Crédit photo : Ages et Vie

Vous souhaitez en savoir plus :

AGES & VIE

Simon Vouillot ou Nicolas Perrette
3 rue Armand Barthet
25000 Besançon
Tél. : 03 81 25 08 23

Fiche 13 : Les maisons Ages et Vie, deux exemples :

Description : Depuis 2008, les collectivités qui se sont engagées dans la réalisation des projets Ages et Vie sont au nombre de dix-sept dans le département du Doubs : quatorze opérations sont déjà réalisées, une maison Ages et Vie ouvrira en octobre 2014 à Courcelles-les-Montbéliard et deux sont en projet à Grandfontaine et à Seloncourt. Toutes ces communes ont comme souhait d'apporter une réponse logement à des ménages vieillissants en perte d'autonomie.

Organisation des bâtiments :

Le rez-de-chaussée est aménagé en colocation :

- Sept studios de plain-pied composés d'une pièce principale, une cuisine et une salle d'eau. Chaque studio a un accès direct sur une terrasse et un jardin.
- Une grande pièce à vivre qui sert de cuisine/ salle à manger communes et de lieu d'activité. Les animations sont assurées par les hôtes et par des intervenants extérieurs.

A l'étage :

- deux logements accueillent les auxiliaires de vie, personnes habilitées à intervenir auprès des personnes âgées. Elles accompagnent les colocataires en fonction de leurs besoins pour tous les actes de la vie quotidienne (lever, coucher, habillage, repas, ménage ...). Une présence est assurée 24h/24.

LA RIVIERE DRUGEON

Avantages

La maison Ages & Vie est située en entrée de commune à proximité des commerces et services du centre bourg.

La maison a accueilli à son ouverture trois ménages âgés qui habitaient déjà à La Rivière-Drugeon. Ils ont ainsi pu rester sur place et conserver leurs habitudes.

Rôle de la collectivité

La municipalité de la Rivière-Drugeon a réservé un espace foncier dans l'emprise du lotissement « le clos du terreau ». Elle l'a cédé à Ages & Vie à l'euro symbolique. L'opération a été livrée en 2008.

Vous souhaitez en savoir plus : Mairie de la Rivière-Drugeon

Monsieur Christian VALLET
Maire
Tél. : 03 81 89 70 50

MANDEURE

Avantages

Les maisons sont situées à proximité immédiate du centre-ville (commerces, services). Un arrêt de bus est implanté devant les maisons.

Rôle de la collectivité

Les premières réflexions ont été engagées par la commune en 2000. Un voyage d'étude a été organisé dans la Creuse où les élus ont pu visiter une opération pour personnes âgées. A partir de cet exemple, ils ont engagé une réflexion pour préciser leurs besoins et poser les contours d'un dispositif approprié.

La commune a cédé le foncier (26 ares) par bail à construction, pour une durée de 40 ans et elle a versé une subvention de 100 000 € pour la réalisation des VRD et aménagements extérieurs. L'opération a été livrée en 2009.

Vous souhaitez en savoir plus : Mairie de Mandeure

Tél. : 03 81 36 28 80
mairie.mandeure@ville-mandeure.com

Fiche 14 : Des appartements évolutifs à Audincourt

Description : Au cœur de la ville d'Audincourt, sur un foncier acheté à la commune, Idéha va prochainement réaliser trente logements dont trois seront adaptés à l'accueil de personnes vieillissantes.

Pour ces trois logements, la réflexion est conduite en partenariat avec VIVALIB. Ce groupe est spécialisé dans l'adaptation des lieux de vie pour seniors. Il accompagne promoteurs et bailleurs sociaux dans les préconisations architecturales et techniques intégrant la prise en compte globale des effets du vieillissement (physique, sensoriel et cognitif) en vue de préserver l'autonomie à domicile.

Le programme immobilier porté par Idéha comprend trois logements, choisis sur plan, qui respectent le référentiel Vivalib. Idéha réalisera les trois logements en suivant les préconisations inscrites dans le cahier des charges rédigé par Vivalib.

Maîtres d'ouvrage : Idéha

Les partenaires :

- Vivalib, spécialisée en lieux de vie évolutifs pour seniors
- Pays de Montbéliard Agglomération
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

Le calendrier :

- appel d'offres lancé en avril 2014, ouverture des plis en juin 2014
- début des travaux : fin de l'année 2014

Un exemple d'équipements labellisés *Vivalib*



Fiche 14 : Des appartements évolutifs à Audincourt

Les bâtiments	<p>Dans un bâtiment collectif de trente logements, trois logements situés en rez-de-chaussée et premier étage sont adaptés au vieillissement de la personne. Ils sont réalisés conformément au référentiel <i>Vivalib</i>.</p> <p><i>Vivalib</i> a élaboré un cahier des charges visant à améliorer les qualités d'usage de l'habitat dans un contexte de résidence intergénérationnelle. <i>Vivalib</i> souhaite apporter des solutions adaptées aux besoins présents et à venir des personnes vieillissantes sans les stigmatiser, tout en restant pertinent en termes de sécurité, d'accessibilité amplifiée, de confort, d'intégration de services. <i>Vivalib</i> cherche à améliorer la qualité de vie à domicile pour servir la dignité de la personne humaine.</p> <p>Quelques exemples illustratifs d'une démarche raisonnée pour répondre à l'ensemble des problématiques liées au vieillissement du lieu de vie qui doit rester, avant tout, un habitat où il fait bon vivre. Les logements répondent aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ une conception générale de l'appartement pour permettre des déplacements plus aisés et faciliter la vie des aidants familiaux et professionnels,➤ des solutions domotiques adaptées et raisonnées mettant en œuvre, par exemple, l'éclairage compensateur de tombée du jour automatique pour éviter les angoisses de fin de journée, l'éclairage pour sécuriser les déplacements nocturnes souvent générateurs de chute, l'indicateur lumineux informant d'un appel ou d'une visite,➤ la hauteur des prises électriques est remontée pour certaines d'entre elles pour faciliter la vie au quotidien,➤ les sols souples antidérapants et anti-poinçonnements afin d'éviter les chutes,➤ une seule télécommande composée de quatre touches gère l'éclairage ou l'ouverture et la fermeture des volets,➤ les logements peuvent être reliés, sur décision du locataire, à une assistance 24h/24. Des boutons d'appel d'urgence, présents dans toutes les pièces, sont ainsi connectés à une plateforme d'assistance,➤ une approche esthétique non stigmatisante.
Coûts	Le coût des travaux d'adaptation s'élève à 8 500 € HT par logement environ.
Loyer	Les loyers respectent les plafonds fixés par arrêté dans le cadre des financements de logements HLM PLA-I et PLUS.
Avantages	<p>Les logements choisis par <i>Vivalib</i> doivent s'inscrire dans un environnement dynamique pour faciliter l'insertion des occupants dans la vie de quartier. Les logements seront situés en centre-ville à proximité immédiate des commerces et services. Les locataires peuvent participer aux activités proposées au sein de la commune (associations, clubs ...).</p> <p>L'aménagement du logement lui permet d'être évolutif. Les seniors peuvent ainsi prolonger leur maintien à domicile malgré la survenance des premières pathologies du grand âge. Outre les qualités intrinsèques de l'appartement, les solutions domotiques embarquées permettent un suivi personnalisé avec transmission de données de santé assurée par la liaison à une plate-forme 24/7 habilitée.</p>
Rôle des collectivités	<p>Cette opération est réalisée dans le cadre du programme d'opération de renouvellement urbain hors site.</p> <p>L'acquisition du foncier, propriété de la ville, a été faite par <i>Idéha</i> à un prix négocié.</p>

Vous souhaitez en savoir plus :

IDEHA
Tél. : 03 81 99 27 27

Bertrand GAUBERT
Responsable projets immobiliers
bgaubert@ideha.fr

VIVALIB
Tél. : 01 44 01 06 78

Guillaume LARROSE-RÖDEL
Direction du développement
glarrose-rodel@vivalib.com

Fiche 15 : « Le Tilia » à Besançon, des logements autonomes adossés à un EHPAD

Description : Au cœur du quartier des Chaprais à Besançon, l'EHPAD « Les Quatre Tilleuls » a ouvert ses portes en novembre 2013.

Le rez-de-chaussée de l'aile gauche de cette maison de retraite a été aménagé en une résidence locative « Le Tilia », d'une superficie totale de 600 m². Ses dix logements (studios de 33 à 38 m²) répondent aux normes d'accessibilité. Ils peuvent accueillir des personnes âgées autonomes qui recherchent du confort, de la sécurité et le maintien d'un lien social.

Les studios comportent un coin cuisine mais les locataires peuvent bénéficier des repas réalisés par les cuisiniers de l'EHPAD, s'ils ne souhaitent pas se préparer à manger.

Certaines animations de l'établissement leur sont proposées, mais des manifestations sont également réalisées dans les locaux du « Tilia », afin de favoriser les liens sociaux des locataires qui le souhaitent.

Cette expérimentation participe, notamment, à la conservation des liens conjugaux, en accueillant parfois des conjoints de personnes résidant dans l'EHPAD. Cette résidence offre aussi une priorité d'accès à l'EHPAD en cas de dégradation de l'état de santé.

Maîtres d'ouvrage : Mutualité Française Doubs

Les partenaires :

- Pour la conception du projet : Département du Doubs, Réseau Générations Mutualistes
- Pour les financements : Caisse des Dépôts et Consignations (prêt PLS)

Le calendrier : Ouverture en novembre 2013



Crédit photos : Mutualité Française Doubs

Fiche 15 : « Le Tilia » à Besançon, des logements autonomes adossés à un EHPAD

Les logements	<p>Les dix studios (de 33 à 38 m²) sont équipés :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ d'une salle de bain individuelle avec toilettes et douche à l'italienne,▪ d'une kitchenette équipée (réfrigérateur, four, plaque de cuisson, hotte, évier, four micro-ondes, lave-vaisselle). <p>Les logements sont meublés par leurs occupants. Ils s'ouvrent sur une coursive et l'accès à la résidence est régulé par un code d'entrée et un visiophone.</p> <p>Des parties communes favorisent les échanges entre les occupants et mutualisent des équipements consommateurs d'espace pour des studios :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ salon / salle à manger pour l'usage quotidien des locataires entre eux ou en présence de leur proches,▪ laverie avec lave-linge et sèche-linge,▪ terrasse et salon de jardin. <p>Une place de parking est disponible en sous-sol pour le locataire.</p>
Coût de la réalisation	<p>Le coût total de l'opération s'élève à 865 000 000 €, mobilier inclus.</p>
Loyer	<p>580 €/ mois de loyer. Et 140 €/ mois de charges (chauffage, eau, électricité, ordures ménagères).</p>
Avantages	<p>Cette résidence locative garantit une vie indépendante, tout en prévenant certaines situations de rupture.</p> <p>En fonction des besoins et souhaits des personnes, il est possible de faire appel à des intervenants extérieurs (aides au domicile, infirmières libérales,...).</p>
Rôle des collectivités	<p>Faire connaître « Le Tilia », comme offre d'accueil pour personnes âgées innovante et alternative à l'EHPAD sur Besançon.</p>

Vous souhaitez en savoir plus :

« Le Tilia »

Mme Christiane Parmantier, Directrice
Danielle Amiot, adjointe de direction
13 rue Paul Bert – 25 000 BESANCON
Tél. : 03 81 41 86 11
ehpad.4tilleuls@mutualite-doubs.com

Fiche 16 : L'habitat intergénérationnel à Montfaucon

Description : Neuf logements locatifs sociaux sont implantés à Montfaucon. A vocation intergénérationnelle, ils accueillent des personnes âgées dans les logements du rez-de-chaussée et de jeunes ménages dans ceux des étages. Les locataires s'engagent par la signature d'une charte du « bien vivre ensemble » à entretenir une relation de proximité avec leurs voisins, par une solidarité et une attention réciproque apportées au travers de menus services.

A l'initiative de la commune, cette opération est une réponse pour les seniors ayant des revenus modestes et qui adhèrent à ce concept de logements intergénérationnels. Elle leur assure des logements adaptés et le voisinage de jeunes familles. Elle diversifie l'offre déjà présente en la matière dans la commune puisqu'elle prend place à proximité immédiate d'une maison *Ages & Vie*.

Maître d'ouvrage : OPH du Département du Doubs - HABITAT 25

Les partenaires : Participation au financement : commune de Montfaucon, Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, Etat (aide à la pierre), Logilia, Caisse des Dépôts et Consignations

Maîtrise d'œuvre : l'AAU LHOMME et NECTOUX de Besançon

Le calendrier : Début des réflexions en 2007. Inauguration des logements en juin 2013



Crédit photo : AudaB



Fiche 16 : L'habitat intergénérationnel à Montfaucon

Les logements	<p>L'opération comprend trois ensembles de trois logements (T3 de 64 m²) : deux au rez-de-chaussée adaptés pour les locataires âgés, l'un à l'étage pour tout public. De par sa conception, elle favorise un plus grand nombre de logements adaptés en rez-de-chaussée qu'une opération classique.</p> <p>Son architecture facilite aussi les rencontres de voisinage (proximité des entrées de logements) tout en préservant l'intimité par l'absence de vis-à-vis.</p> <p>Les six logements du rez-de-chaussée :</p> <ul style="list-style-type: none">- permettent la circulation en fauteuil roulant ou déambulateur,- sont équipés de sanitaires adaptés : douche à l'italienne et WC suspendu,- sont pourvus de volets roulants électriques, d'entre-bailleurs et de judas optiques pour la porte d'entrée,- bénéficient d'une terrasse avec un jardin de petite taille pour en limiter l'entretien,- et disposent d'un garage accolé au logement. <p>Les logements bénéficient du label QUALITEL THPE « 2005 ».</p>
Coûts	<p>Le coût des travaux s'élève à 835 000 € HT.</p>
Loyer	<p>Les loyers sont plafonnés selon les barèmes applicables aux logements locatifs sociaux.</p>
Avantages	<p>L'entretien d'une solidarité de proximité et de voisinage est favorisé par le concept intergénérationnel de l'opération et la signature d'une charte.</p> <p>Une offre de logements avec des loyers modérés et des charges de chauffage limitées par une bonne qualité thermique du bâti.</p>
Rôle des collectivités	<p>Cession du terrain par la commune à l'euro symbolique et versement d'une subvention d'environ 60 000 €</p>

Vous souhaitez en savoir plus :

OPH du Doubs - Habitat 25

Madeline BAUMLIN
Directrice de l'agence de Besançon
madeline.baumlin@habitat25.fr
Tél. : 03 81 82 76 61

Fiche 17 : La Villagénération à Noidans-les-Vesoul (70)

Description : Pour mieux adapter sa réponse « logement » aux évolutions sociétales, Néolia a créé « Habitat solidaire » un service interne au sein de l'organisme dont la mission est d'accompagner les publics les plus fragilisés dans leur parcours résidentiels.

Dans ce cadre, Néolia propose l'habitat « génération » pour accompagner le maintien dans un logement autonome des personnes âgées.

Habitat « génération » se traduit par deux concepts « logement » :

- réhabilitation et adaptation de logements existants,
- construction neuve d'ensembles immobiliers adaptés au vieillissement, type béguinage.

A l'initiative de la commune de Noidans-les-Vesoul (1 800 habitants) et sur un ensemble foncier cédé par celle-ci, Néolia a fait réaliser dix-huit maisons locatives de plain-pied et une maison des aînés au sein d'un quartier résidentiel.

Chaque logement dispose d'une terrasse (12 m²) et d'un jardin privatif avec abri de jardin. L'ensemble est animé par une hôtesse salariée de l'UDAF ; elle travaille en lien avec les services du CCAS.

Maîtres d'ouvrage : Néolia

Les partenaires : UDAF (hôtesse)

Le calendrier :

2007 : La commune est propriétaire de l'ensemble foncier.

2008 : Premières réflexions sur la nécessité de répondre à un besoin en logements adaptés au vieillissement initiées par la commune de Noidans-les-Vesoul.

2010 : Suite à une réponse à appel à projets, les propositions de Néolia et de l'UDAF sont retenues par la mairie de Noidans-les-Vesoul.

Octobre 2011 : Début des travaux.

Mars 2013 : Livraison des logements.



Fiche 17 : Villagénération à Noidans-les-Vesoul (70)

Condition d'accès	Les logements locatifs PLUS sont soumis à des conditions d'accès et, notamment, des conditions de ressources pour les locataires.
Coûts	Le coût de l'ensemble de l'opération (viabilisation et aménagement du terrain, construction de 18 logements et d'une salle commune) : 2 271 000 €. Néolia a bénéficié d'un prêt CARSAT à taux zéro remboursable sur 30 ans (700 000 €).
Loyer	T2 de 55 m ² : environ 500 € mensuels hors charges et hors garage. T3 de 70 m ² : environ 560 € mensuels hors charges et hors garage. Ces loyers comprennent la participation mensuelle de 120 € environ, correspondant à la prestation de l'hôtesse, salariée de l'UDAF.
Objectifs poursuivis	Cette opération permet de : <ul style="list-style-type: none">• répondre à un besoin en logement exprimé par de plus en plus de personnes âgées. Elle s'inscrit entre l'offre de logements autonomes et l'entrée en EHPAD,• créer avec l'appui de l'hôtesse du lien social entre les locataires,• accompagner les locataires et faciliter leur quotidien en lien avec les services disponibles sur la commune (mise en place de portage de repas avec le CCAS, par exemple),• intégrer les résidents au sein de la cité.
Avantages	Une hôtesse est présente 5 jours sur 7 (5 matinées et 3 après-midis).
Rôle des collectivités	La commune a cédé le foncier à Néolia. Des subventions ont été versées au titre des aides à la pierre.
Les projets en cours	Un projet est actuellement à l'étude dans l'agglomération de Montbéliard.

Vous souhaitez en savoir plus :

NEOLIA

Loïc LEROY
Responsable Habitat Génération
Tél. : 03 81 99 16 16
lloey@neolia.fr



Conclusion

Prendre en compte la réflexion sur l'offre de logements pour personnes âgées, c'est anticiper les besoins de demain et c'est organiser cette offre. Il existe plusieurs dispositifs « habitat » pour accompagner le vieillissement. Ces produits répondent à des besoins différents et sont plus ou moins pertinents, selon le niveau de dépendance de la personne et la capacité d'offre de services et de commerces de la commune.

Les temps d'élaboration des projets de développement urbain ou des documents d'urbanisme sont, pour les collectivités, des moments privilégiés pour poser la réflexion de l'offre en logements et la réponse aux attentes de publics ciblés comme les seniors, à condition, toutefois, de disposer d'un état précis des besoins et des capacités d'accueil de la commune.

Au cours des entretiens que nous avons eus avec les différents interlocuteurs, tous ont exprimé la nécessité de poser une réflexion partagée sur les besoins et les attentes avant de cibler un dispositif logement.

Le dispositif de logement autonome pour personnes âgées doit être consolidé car il subit des freins à deux stades différents de l'opération immobilière :

- *Au stade de la construction.* L'adaptation du logement occasionne un surcoût qui est subventionné. Toutefois, la construction ne peut débuter avant l'accord de financement des différents partenaires. Or, le cycle de prise de décision est long (environ 18 mois) et peut décourager les opérateurs. A ce sujet, Vivalib anime des rencontres avec des partenaires financeurs, comme les Fédérations des Caisses de retraite AGIRC et ARRCO, pour travailler à une organisation visant la diminution des temps de traitement des dossiers.
- *Au stade de la mise en location,* notamment dans le parc locatif public. Les logements adaptés ne peuvent pas être exclusivement réservés aux personnes âgées. Quand une demande de logement classique existe et que la seule offre disponible se porte sur des logements adaptés, les bailleurs doivent proposer ces logements à la location à tout ménage, sous peine d'être accusés de pratiques discriminatoires. Dans l'agglomération de Montbéliard, les bailleurs sociaux travaillent avec le service de coordination gérontologique pour avancer sur la question d'une offre de logements adaptés réservés aux publics ciblés.

Une fois l'opération réalisée, il conviendra de rester vigilant, car le marché du logement pour les seniors attire de plus en plus d'opérateurs. La gestion des structures repose parfois sur des flous législatifs et des vides juridiques qui entrent en contradiction avec les intérêts du bénéficiaire. C'est ainsi que depuis janvier 2014, le dispositif de résidence service est placé sous surveillance par le Ministère délégué aux personnes âgées. Le rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes pointe, notamment, les difficultés de certains résidents qui n'arrivent pas à faire face à leurs charges de copropriété.

Les acteurs de l'habitat et du logement dans le département du Doubs

	SE LOGER		HABITER	
Le maître d'ouvrage	Les actions	Les partenaires	Les actions	Les partenaires
Les collectivités compétentes en matière d'habitat et de foncier (Département, EPCI, communes)	Portage et cession de foncier à des acteurs privés ou publics. Financements complémentaires selon besoin : les voiries, les aménagements extérieurs au bâtiment, stationnement.	Agence Foncière EPF EPCI	Animation d'une réflexion en matière d'aménagement urbain pour adapter la ville : les dessertes bus, les liaisons piétonnes, les accès au centre-ville, la localisation de l'offre de service et de commerces existants, les emplacements pour une offre en services et commerces complémentaires, les lieux de rencontres ...	Agence d'urbanisme Acteurs économiques CCAS Associations et clubs ...
Le propriétaire occupant âgé	Accompagnement financier pour réhabiliter son logement. Mise en place de services : comme le portage de repas à domicile.	ADIL HDL Collectivités locales Anah Caisses de retraite CCAS		
Les bailleurs sociaux	Offre de logement locatif social adapté.	Etat Les collectivités		
Les investisseurs privés : - Les particuliers - Les structures	Offre de logement locatif social privé. Offre de logements adaptés inscrits dans un environnement sécurisé (résidences).	ADIL HDL Les collectivités		



ANNEXE 1 : Le projet de loi d'orientation et de programmation sur l'adaptation de la société au vieillissement.

Le projet de loi d'orientation et de programmation sur l'adaptation de la société au vieillissement, qui est actuellement en cours de discussion (transmission en deuxième lecture à l'Assemblée Nationale le 20 mars 2015), porte sur les points suivants :

1. **Anticiper et prévenir : en favorisant l'accès de tous aux outils et technologies qui facilitent et sécurisent la vie des personnes âgées à leur domicile** (appareils antichute, téléassistance, domotique...). Un dispositif d'aides avec les départements devra être étudié pour rendre plus accessibles financièrement ces outils.
2. **Adapter l'ensemble de notre cadre de vie au vieillissement** : cela passe par le **développement de l'offre de logement intermédiaire, entre domicile et établissement**. "Outre l'adaptation de 80 000 logements déjà annoncée par le Président de la République, nous proposons de moderniser les foyers logements et les diverses offres d'habitats regroupés" a notamment expliqué le Premier Ministre.
3. **Lancer un "acte II de l'APA" pour permettre à chaque personne âgée de choisir de rester à son domicile même si survient une perte d'autonomie** : proposer davantage d'heures d'aide à domicile et des prestations plus diversifiées à ceux dont le plan d'aide est aujourd'hui insuffisant au regard de leurs besoins, et réduire la contribution financière des bénéficiaires (allègement du reste à charge).
4. **Intégrer dans l'APA un "droit au répit" pour les aidants**, en leur accordant une aide financière, en cas de recours pour leur proche âgé à un accueil de jour, accueil de nuit ou à un hébergement temporaire.
5. **Faciliter les démarches : en créant un portail internet regroupant l'ensemble des informations utiles à la prise en charge de la perte d'autonomie**. "Trop souvent, les personnes âgées et leurs aidants ont le sentiment de traverser un véritable parcours du combattant face à la complexité des dispositifs d'aide et de prise en charge. Il faut transformer ce parcours du combattant en parcours d'autonomie."

ANNEXE 2 : Les différentes structures, définitions⁵

Les structures décrites ci-dessous proposent toutes une solution intermédiaire entre le maintien à domicile et la maison de retraite.

Les foyers logements : Le logement-foyer constitue un établissement social composé de petits appartements (studio ou deux pièces) indépendants. Les résidents sont locataires de leurs logements. Ces établissements relèvent de la loi 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale. Ils apportent une spécificité d'accompagnement définie dans le cadre de leur projet d'établissement. Ils peuvent proposer aux personnes qui les occupent des équipements et services collectifs, qui sont entièrement facultatifs, tels que salle de réunion, blanchisserie, restauration, coiffure, animations, etc... Toutefois, les logements foyers ne sont pas habilités à recevoir des soins. Les professionnels libéraux et services à domicile y interviennent, au même titre que dans un domicile ordinaire.

Les logements foyers se sont développés à compter des années 1960-1970 dans le cadre des politiques d'amélioration de l'habitat (dès 1957, la loi-cadre sur l'urbanisme donne la possibilité d'utiliser des crédits HLM pour financer les logements-foyers). Le rapport Laroque de 1962 s'en fait le promoteur et les définit comme des « logements individuels assortis de services collectifs implantés dans un même immeuble ou, à défaut, à proximité immédiate ».

Les petites unités de vie (PUV) : elles se présentent sous la forme de petites structures d'accueil de petite dimension de moins de 25 places (en l'état actuel du droit, articles L.313-12 II et D.313-17 du code de l'action sociale et des familles).

Ce sont principalement **les maisons d'accueil rurales pour personnes âgées (MARPA)** qui relèvent du régime des petites unités de vie. Les MARPA naissent dans les années 1980 à l'initiative de la MSA, régime de protection sociale agricole. Il permet aux personnes âgées qui, tout en étant valides, ne peuvent être maintenues à domicile, mais souhaitent rester dans leur village. Le bâtiment abrite des logements privatifs et des espaces de vie collective. Un responsable de MARPA coordonne les services autour des personnes accueillies. Ces petites unités de vie ont pour objectifs de préserver l'environnement social et familial de la personne âgée. Les offres de logements se font à l'échelle du village ou du quartier, et les familles ont la possibilité de s'impliquer dans la vie quotidienne de l'unité. Le règlement intérieur responsabilise le résident en lui permettant de participer à la gestion de la vie quotidienne. Les soins sont dispensés par des intervenants extérieurs à la structure.

Les résidences avec services réalisées hors du cadre fixé par la loi 2002-2 rénovant l'action sociale et médico-sociale. Ces résidences se développent depuis les années 1980. Elles sont composées d'appartements individuels comprenant de 1 à 4 pièces et de maisons de plain-pied. L'opération immobilière est réalisée pour de l'accession par les personnes âgées ou pour de l'investissement locatif en vue de loger des seniors.

Les résidences services sont sécurisées (service d'accueil permanent, conciergerie, interphones, etc...), équipées pour leur clientèle senior (ascenseurs, appartements aménagés, etc...), et comportent des lieux de vie et de convivialité, tels que restaurant ou cantine, salon, bibliothèque, médiathèque, ou espace de remise en forme... Les résidences services proposent également des services comme la blanchisserie, le ménage, l'entretien, la pension complète, etc... Les services et prestations proposés varient selon le standing de chaque résidence.

Le loyer mensuel payé par chaque résident peut être assez élevé, et il est complété par un forfait correspondant aux services utilisés.

⁵ Source : *Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes - Direction général de la cohésion sociale, novembre 2013.*



L'habitat intergénérationnel se caractérise par des programmes résidentiels qui accueillent plusieurs générations. Ces opérations nécessitent une ambition locale forte, car il s'agit d'opérations souvent complexes, notamment en termes de gestion.

L'habitat dédié fleurit à travers les nouveaux concepts « villages seniors » ou « résidences urbaines ». Les seniors louent un logement incluant un bouquet de services (produit investisseur défiscalisé). Les opérateurs situent leur programme à proximité des services/commerces, offres de transports en commun ou structures de soins spécialisées, afin de limiter le prix des prestations annexes pour les publics modestes.

L'habitat participatif se singularise par le regroupement de logements autour d'un projet de vie commun. Ces programmes demeurent d'initiative privée. L'exemple le plus connu est celui des « Babayagas » à Montreuil.

Les sigles utilisés dans cette publication

ADAPEI : Association Départementale des Parents et Amis de Personnes Déficiantes Intellectuelles
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
ADUPM : Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
ADMIR : Aide à Domicile en Milieu Rural (sigle dont la signification n'est plus employée aujourd'hui)
Anah : Agence Nationale de l'Habitat
ANIL : Agence Nationale d'Information sur le Logement
ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
APL : Aide Personnalisée au Logement
AUDAB : Agence d'Urbanisme De l'Agglomération de Besançon
BBC : Bâtiment Basse Consommation
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CESE : Conseil Economique, Social et Environnemental
CLCV : Consommation, Logement et Cadre de Vie
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination
DVA : Dispositif de Vie Autonome
DPE : Diagnostic de Performance Energétique
EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier
FNAU : Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme
HDL : Habitat et Développement Local
HLM : Habitation à Loyer Modéré
HT : Hors Taxes
MARPA : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées
MSA : Mutualité Sociale Agricole
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPH : Office Public de l'Habitat
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS : Prêt locatif Social
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDOSMS : Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico Sociale
THPE : Très Haute Performance Energétique
TTC : Toutes Taxes Comprises
UDAF : Union Départementale des Associations Familiales
VRD : Voirie Réseaux Divers
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée



Pour aller plus loin

ODH - note de conjoncture n° 10, « Adéquation entre logement et vieillissement – Volet 1 : diagnostic » - juin 2014.
http://www2.doubs.fr/index.php?option=com_joomdoc&task=doc_download&gid=598&Itemid=89

Direction Générale de la Cohésion Sociale - Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes « Préconisations du groupe de travail relatif aux établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) dont les logements foyers et autres formes d'habitat avec services » - 25 novembre 2013.
<http://www.social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/RapportHabitatCollectifPA.pdf>

ANIL - «La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat – Réalités et perspectives » - avril 2010.
<http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2010/vieillissement.pdf>

Syndicat Mixte de l'Aire Urbaine, ADU et AUTB - « *Le vieillissement de la population, un enjeu de mobilité et de développement du Territoire* » - Juin 2008.
http://www.adumontbeliard.fr/fileadmin/Fichiers/Fond_documentaire/2008/TRA_2008_054_Le_vieillissement_de_la_population_un_enjeu_de_mobilite_dans_l_Aire_urbaine.pdf

FNAU - « *Seniors, quelle intégration dans les documents de planification et d'urbanisme ?* » - Novembre 2007.
<http://www.fnau.org/file/news/SENIORSquelleintegration.pdf>

Fondation de France - « *Vieillir dans son quartier, dans son village. Des aménagements à inventer ensemble* » - Novembre 2005.
<http://clicoleron.files.wordpress.com/2010/06/vieillir-dans-son-quartier-dans-son-village-2004.pdf>