

## Retours d'expérience

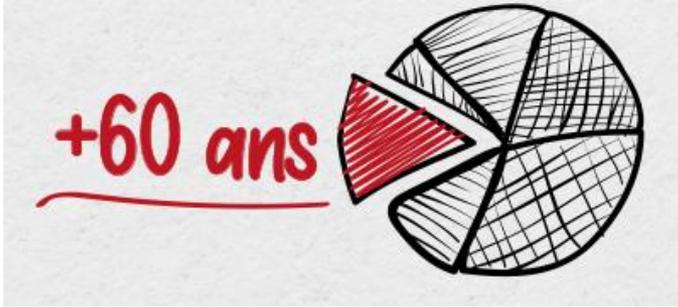


# Introduction

Ghislain MOURGUES

Directeur d'études habitat et urbanisme  
Cerema Sud-Ouest  
[ghislain.mourgues@cerema.fr](mailto:ghislain.mourgues@cerema.fr)  
06-03-60-82-00





## Des logements pour la vie

### Vieillir n'est pas synonyme de perte d'autonomie

- 91% des + de 75 ans ne vivent pas en EHPAD
- La perte d'autonomie concerne 2,4 M de personnes sur 18 M de + de 60 ans
- Le projet « retraite » des + de 60 ans de 2020 est différent de celui des 2000

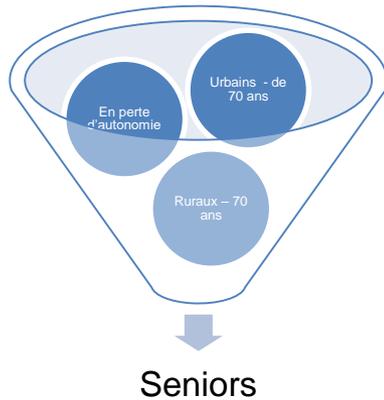
**Le besoin « potentiel » de logements pour des seniors autonomes**

=

**15,6 Millions en 2020**

**18 Millions en 2030**

Source : Etude Drees du 02/12/2020



- Tous les Seniors n'ont pas les mêmes besoins

Moi je cherche en urgence un logement adapté à ma perte d'autonomie !



Nous, nous cherchons un projet qui ait du sens !



La maison devient trop grande, pourquoi ne pas se rapprocher du centre ?



# Des logements pour la vie

- Prendre en compte les projets de vie dans son projet de territoire

Je viens de prendre ma retraite, j'ai bien le temps d'y penser !



Les espaces publics sont-ils adaptés ?  
Quels sont les commerces à proximité ?  
Quelles activités ?  
Quel projet de « bien vieillir » ?



**Travail conjoint de communication à réaliser avant l'âge de 72 ans !**



Résidence  
Concert'O

Date de réalisation

2015

Localisation

Bordeaux (33)

Porteur de projet

Enéal (ex Logévie)

Type de construction

Neuf



*Vue de la résidence, depuis la rue Lucien  
Faure, crédit P. Miara*

Résidence  
Concert'O

**Nombres de logements:**

**52**

T2 de 54m2

T3 de 71m2

24 logements adaptés

Pas de service de soins

3 salles communes

Thème de la musique

- Résidence intergénérationnelle thématique de 52 logements PLUS et PLAI
- T2/T3 alloués à des seniors , T3/T4 et échoppes à des familles
- Thématique de la musique pour tisser des liens, animée par une association  
(soirées Quiz musical, « dis-moi ce que tu écoutes »...)
- Local du RDC ouvert aux habitants du quartier (cours de musique)
- Participation des locataires à la conception de l'animation
- Projet centré sur la préservation de l'autonomie

# Données financières connues

**Coût du projet : 6 000 000 HT**

Financement PLUS (70%) et PLAI (30%)

Loyers: 6€ m2 (PLUS) 5€ m2 (PLAI)

Soit 324€ en moyenne pour un T2 et 426 € le T3 en PLUS

## Les conditions de réussite

- ✓ Pas d'impact économique de la salle commune pour le locataire
- ✓ Taille de 30 à 80 logements
- ✓ Choix du thème de la résidence et de l'association qui fera l'animation

## Les points de vigilance

- ✓ Ne pas multiplier les salles communes, 1 seule mais spacieuse
  - ✓ Utilisation des équipements adaptés pas toujours intuitive (sauf tablette)
-



## ❑ 4 offres pour répondre à des contextes différents:

### Neuf

Résidence Concert'O

Marpa  
La Chènevrière

Papy Loft

### Rénovation

Habitat groupé à Mansle

Date de réalisation	Ouverture en mars 2008
Localisation	St Denis les Bourgs (01)
Porteur de projet	Caisse centrale de la MSA
Type de construction	Neuf

Maison d'accueil et de résidence pour  
l'autonomie



*source site internet des Marpa*

T1bis 34 à 35m2	T2 55 à 69m2
Animations quotidiennes	Prestations en option
Résidence autonomie	Non médicalisée
Montant du loyer	1100 à 1500€

- 24 logements de petites dimensions dans 1 résidence labellisée Marpa
- Logements entièrement autonomes (cuisine, sonnette, BAL, visite...)
- A proximité immédiate (à pied) des commerces et des services
- 2 ailes autour d'une partie centrale où se trouve les espaces collectifs
- 1 chambre d'hébergement temporaire
- 1 projet de vie individualisé et possibilité de s'impliquer dans l'organisation et la gestion des tâches quotidiennes
- Présence de personnels sur place

# Données financières connues

**Mise à disposition du foncier par la commune (bail emphytéotique) et réalise VRD (réseaux, parking, cheminements et végétation)**

Coût de construction de 2,6 à 2,8 M€

Logements conventionnés (APA et APL)

Coût mensuel pour le locataire de 1100 à 1500 selon les logements et les prestations

Le loyer comprend les charges courantes, le service d'aide et les repas (hors petit déjeuner)

## Les conditions de réussite

- ✓ Foncier mis à disposition ou peu onéreux
- ✓ Organisation du bâti
- ✓ Essai possible et ancrage local des locataires
- ✓ Fin de vie possible

## Les points de vigilance

- ✓ Méconnaissance du dispositif MARPA assimilé aux EHPAD
  - ✓ Arrivée trop tardive en raison d'une faible anticipation du parcours résidentiel
-



## 4 offres pour répondre à des contextes différents:

### Neuf

Résidence Concert'O

Marpa  
La Chènevrière

Papy Loft

### Rénovation

Habitat groupé à Mansle

## Papy Loft

Date de réalisation

2009

Localisation

Boos (76)

Porteur de projet

CDC Habitat Social

Type de construction

Neuf



*Vue aérienne (via google map) des logements Papy Loft*

11 T2	4 T3
50 à 70 m2	Marque déposée
Logements adaptés	Pas de service de soins

- 15 logements sociaux individuels groupés
  - Chaque logement dispose d'un garage
  - 2 Entrées; 1 individuelle; l'autre autour d'un espace vert en commun
  - Un local commun de 40m2 dédié aux activités communes
-

# Données financières connues

## Cession du terrain par la commune à l'euro symbolique

Loyers soumis à plafond de ressource PLUS

Loyer de 450€ pour un T2 et de 550€ pour un T3 hors APL

Taxe d'habitation sur local commun non répercutée

Les charges du local commun sont répercutées aux locataires

## Les conditions de réussite

- ✓ Du foncier libre à proximité du centre bourg et des commerces,
- ✓ Mise à disposition d'un terrain à proximité immédiate des services, dans l'idéal en cœur de bourg, cédé à un prix bien en deçà de celui du marché, voire à titre gratuit.
- ✓ La maîtrise du choix des locataires pour la cohésion.

## Les points de vigilance

- ✓ La localisation des projets qui doit être à proximité des commerces,
  - ✓ La qualité des liaisons piétonnes,
  - ✓ L'animation de la résidence par une personne référente /locataire d'un des logements
-



## 4 offres pour répondre à des contextes différents:

### Neuf

Résidence Concert'O

Marpa  
La Chènevrière

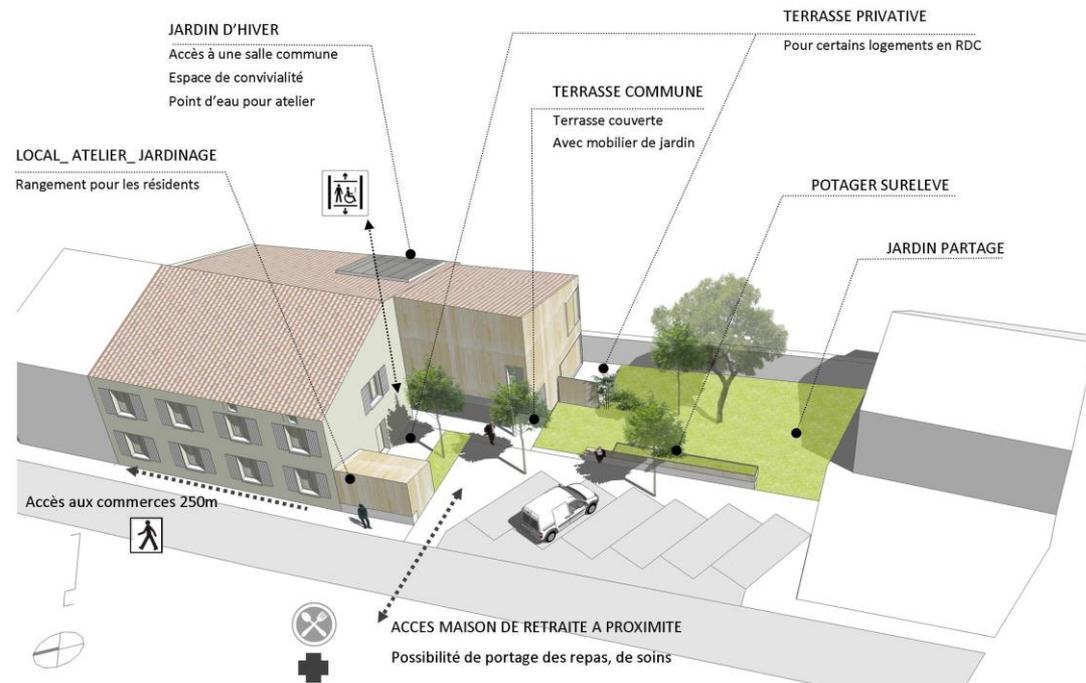
Papy Loft

### Rénovation

Habitat groupé à Mansle

## Habitat groupé à Mansle

Date de réalisation	2020
Localisation	Mansle (16)
Porteur de projet	Soliha
Type de construction	Acquisition / amélioration + neuf



La réhabilitation de l'ancien logement des religieuses permet de réduire la vacance en cœur de bourg

6 logements	Services possibles
adaptés	Non médicalisée
Montant du loyer	190 à 247€

- Construction de 6 logements indépendants adaptés aux seniors en cœur de bourg en dent creuse avec réutilisation d'un bâtiment existant
  - Proximité des services et des commerces à pied indispensables
  - Cible: seniors dont le logement actuel ne convient plus mais encore suffisamment autonomes
  - Mutualisation des espaces et des services
  - Création d'une dynamique de vie collective et lutte contre l'isolement
  - Logements accessibles et pré-équipés pour accueillir de la domotique
  - Plusieurs résidences de ce type réalisées ou en chantier
-

# Données financières connues

**Coûts de l'opération: 513 231 €**

4 logements conventionnés Anah (APL)

2 logements en PLAI

Loyers: de 190 à 247€

Aides : 340 483 € et Prêts: 172 748 €

## Les conditions de réussite

- ✓ Une bonne santé financière du bailleur qui doit avancer les dépenses
- ✓ Un bâti adapté pour 6 à 10 logements de 50m<sup>2</sup>
- ✓ La localisation du bien à proximité des commerces et des services
- ✓ La possibilité de conclure un bail à réhabilitation long (+ de 40 ans)
- ✓ Le financement de l'animation sans lien avec le médical ni le social

## Les points de vigilance

- ✓ Les locataires doivent rester autonome au quotidien
- ✓ Le maintien des financements au-delà de la phase expérimentale pour conserver l'équilibre d'opération
- ✓ Une attention sur la vacance des biens laissés par les locataires

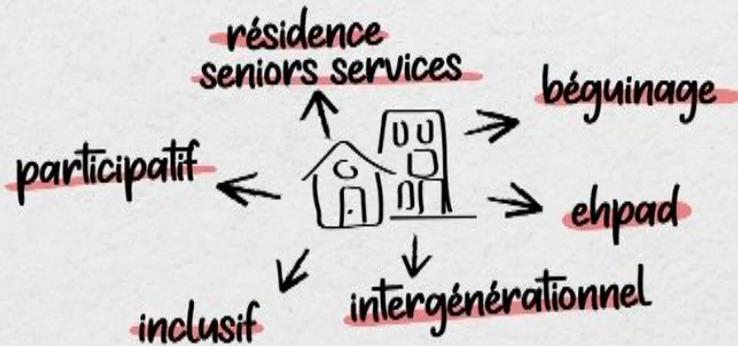
# aura

agence d'urbanisme  
de la région angevine

## QUEL(S) HABITAT(S) SENIORS DEMAIN ?

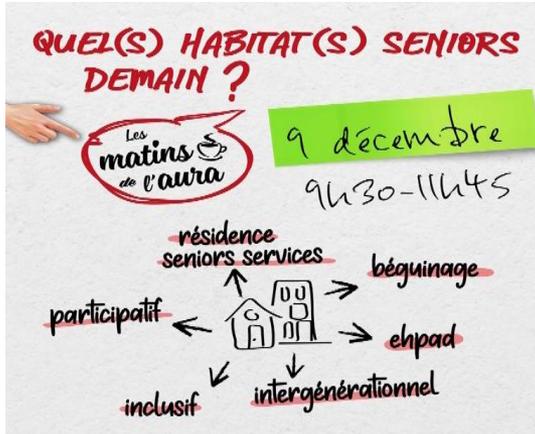
Les  
matins  
de l'aura

9 décembre  
9h30-11h45



Merci pour votre attention

# Bonus : une 5ème étude de cas



Habit'âge

## Habit'âge

**Date de réalisation**

**2017**

**Localisation**

Fontaine-Guérin (49)

**Porteur de projet**

Association Habit'âge

**Type de construction**

Acquisition amélioration



## Habit'âge

<b>4 T2 de 45 m2</b>	<b>1 pièce de vie de 43m2</b>
Logements adaptés	Pas de service de soins
Montant du loyer	350€ + 50€ (espaces communs)

- Restauration par une association d'un vieux bâtiment pour créer 4 appartements, 1 salle commune et 1 jardin partagé
  - Gestion de la vie collective par l'association et les locataires, passage de bénévoles pour entretenir le lien social
  - Volonté de proposer une alternative à l'Ehpad pour permettre aux seniors de rester dans leur territoire de vie
  - Constitution de l'association en SCI pour gérer le foncier, la réhabilitation est pensée pour limiter les coûts de fonctionnement
-

# Données financières connues

**Coût de l'opération: 550 000 €**

Financement: 30% SCI / 30% Subventions / 30% prêts PLS

Loyer: 350 € + 50€ d'accès aux parties communes

Logements conventionnés PLS

### Les conditions de réussite

- ✓ Opération de petite taille à échelle humaine
- ✓ Faible niveau du reste à charge (loyer après APL)
- ✓ Le Conseil régional a validé une subvention d'investissement qui a eu un effet levier important auprès des banques
- ✓ Adapté au secteur rural et à la valorisation du patrimoine

### Les points de vigilance

- ✓ Besoin de garanties de l'association auprès des banques
  - ✓ Alchimie fragile du groupe avec 4 locataires
  - ✓ Repose en partie sur bénévolat
-