

ETUDE QUALITATIVE ET PROSPECTIVE SUR LES BESOINS FUTURS DES RETRAITES EN MATIERE D'HEBERGEMENT



Introduction

La CARSAT Normandie a lancé une étude inédite au niveau national visant à évaluer de manière qualitative les besoins et les attentes des jeunes seniors en matière d'hébergement. Il s'agit à partir de ce travail de dégager des pistes prospectives afin de guider promoteurs, bailleurs et gestionnaires dans la réalisation d'opérations correspondant réellement aux attentes d'un public de jeunes seniors en rupture générationnelle et culturelle avec leurs propres parents. Au final, il s'agit de pérenniser les investissements qui seront réalisés et d'optimiser les offres proposées.

La structure démographique des territoires impacte directement les politiques publiques tant dans les typologies de logements proposées que dans le choix et le niveau d'équipements publics et privés. La volonté de tendre vers une mixité générationnelle et la capacité pour les acteurs publics à maintenir les équilibres dans le temps est fondamental afin d'assurer un bon dimensionnement des équipements publics et une cohérence d'ensemble à l'échelle des quartiers. Au-delà du simple vieillissement de la population à anticiper, c'est véritablement les conséquences de la transition démographique qu'il faut intégrer dès à présent afin que les quartiers renouvelés aujourd'hui vivent durablement.

Concrètement, le vieillissement de la population ne doit pas être perçu comme un problème mais comme un enjeu global qu'il convient d'intégrer de manière prospective car les changements de modes de vie, d'habiter et de consommer sont de plus en plus en décalage avec l'organisation actuelle des territoires concernés dont les lignes directrices s'inscrivent toujours dans des logiques d'organisation des années 60 et 70. En outre, les nouveaux modèles à imaginer n'ont pas vocation à répondre à des besoins ponctuels d'une frange vieillissante de la population mais bien de proposer une structuration durable autour de nouvelles polarités mieux reliées les unes aux autres.

Table des matières

Introduction.....	2
Principaux enseignements :	3
Prise en compte des effets générationnels :	4
Prise en compte des effets territoriaux.....	5
Terrain de l'étude qualitative	6
Echantillonnage :	6
Principaux enseignements de l'enquête	8
Campagnes versus villes.....	8
Une réalité sociale	8
Une relative prise de conscience.....	8
Un fort rejet de l'EHPAD.....	8
Un éloge de la singularité.....	9
Une approche liée aux vacances	9
Conséquences sur la stratégie à adopter pour les Lieux de Vie Collectifs (LVC).....	10
Eléments de base à prendre en compte	10
Prendre en compte la réalité territoriale	10
Anticiper la transition démographique	11
Concevoir un cadre bâti évolutif	11
Les concepts de « villages ».....	12
Le très rural	13
Le rural bien relié aux pôles urbains et le péri-urbain :	16
L'urbain :.....	18
Repenser la concertation	19
Repenser l'offre de services :	20
Accompagnement et aide à la personne :	20
Maintien du lien social :	20
Sécurisation :	20
Les services facultatifs :	20
Autres éléments à prendre en compte :	20

Principaux enseignements :

L'étude menée fait ressortir deux points fondamentaux : une révolution générationnelle et une nécessaire prise en compte des réalités territoriales d'un point de vue prospectif.

Prise en compte des effets générationnels :

L'anticipation et la prise en compte des habitudes de vie, de pratiques de mobilité et des attentes en termes de consommation devrait être un préalable pour toute opération immobilière destinée à un public vieillissant. La CARSAT Normandie constate que la quasi-totalité des opérations financées s'inscrivent dans une logique opportuniste de la part des bailleurs sociaux et des promoteurs sans réelle prise en compte des conséquences des choix effectués à moyen terme.

Pourtant, l'arrivée à l'âge de la retraite des générations du baby-boom constituent un enjeu stratégique majeur pour les caisses de retraite dans le cadre de la mise en œuvre d'actions de prévention ainsi que dans la stratégie de financement et d'accompagnement des lieux de vie collectifs (LVC).

Le cabinet Adjuvance avait clairement fait apparaître un très grand écart entre La génération du « collectif » (plus de 75 ans) qui a grandi dans un pays meurtri par la guerre et qu'il fallait reconstruire et la génération de « l'individu » (65-75 ans) qui porte en elle les valeurs de contestation qui émergent. Les générations suivantes s'affichent dans la même lignée : la génération « consumériste » (55- 65 ans) a assisté à l'arrivée de nouveaux produits qui ont révolutionné le quotidien : la consommation de masse devient la norme.

Les baby-boomers représentent la seule cohorte générationnelle de ce siècle à bénéficier d'une quasi-constante période d'expansion économique avec le quasi plein emploi jusqu'en 1973. Ces individus au sein de la population retraitée touchent très souvent une retraite à taux plein, sont généralement en bonne santé, ont une épargne significative et un reste à vivre confortable notamment grâce au fait qu'ils sont en grande majorité propriétaires de leur logement. Ceux qui ont le plus d'enfants prévoient généralement de léguer leur capital en donation-partage. Mais ces seniors-là, qui appartiennent aux classes moyennes, sont probablement la dernière génération qui pourra léguer un patrimoine à ses enfants. En effet, les générations actuelles d'actifs – même lorsqu'elles appartiennent à la classe moyenne – n'ont déjà plus le même capital que leurs parents au même âge et à leur décès, ces futurs seniors ne pourront pas léguer autant d'argent à leurs enfants.

Prise en compte des effets territoriaux

D'après une étude menée par le CGET (Commissariat Général Egalité des Territoires) en 2017, la Normandie se situe globalement dans la moyenne nationale avec 4 typologies de territoires :

- **Les territoires ruraux :** Ces territoires sont de moins en moins attractifs. Les générations à passer le cap des 65 ans seront de moins en moins nombreuses et les migrations n'arriveront probablement pas à contrebalancer cette diminution. On assistera alors à une décroissance de la population âgée dans ces territoires, dans un contexte de baisse générale de leur population. La véritable problématique réside dans le non ou faible renouvellement des générations.
- **Les territoires péri-urbains :** La population âgée y augmente aussi fortement (2,5 % de croissance annuelle moyenne des habitants de 65 ans et plus entre 2008 et 2013) : les jeunes ménages installés lors de la première vague de périurbanisation arrivent désormais au seuil de la vieillesse. Pourtant, les personnes âgées sont également nombreuses à quitter ces espaces (le taux annuel de migration nette est de - 10,4 ‰ entre 55 et 60 ans) mais ce mouvement migratoire ne parvient pas à contrebalancer l'effet de génération : le nombre de personnes de 65 ans et plus augmente donc fortement.
- **Les grandes villes et plus globalement le bassin de la Seine :** territoires historiquement industriels et reliés directement à la région parisienne, l'arc Paris/Rouen/ Le-Havre concentrent et attirent une population de jeunes actifs et d'étudiants. Toutefois, ces territoires seront impactés par vieillissement (en valeur absolue) de la population même si le rapport entre les générations (relatif) ne sera pas chamboulé.
- **Les territoires littoraux :** Le solde migratoire global est positif, principalement sous l'effet de l'arrivée de personnes à l'approche de la retraite : si le taux de migration nette annuel n'est que de 5,5 ‰ pour l'ensemble de la population, il est de 15 ‰ pour les 55-59 ans et même de 23,8 ‰ pour les 60-64 ans. Ainsi, 24 % des 60-64 ans ont emménagé dans ces territoires depuis moins de cinq ans, contre 14 % en France. Il ne s'agit que rarement de « retours au pays » (seuls 8 % des 60-64 ans qui s'installent dans ces intercommunalités, en provenance d'un autre département, reviennent dans leur département de naissance). Granville est la parfaite illustration de ce phénomène avec des difficultés induites pour les jeunes ménages qui se retrouvent à devoir s'éloigner de plus en plus de la ville pour des raisons économiques.

Terrain de l'étude qualitative

La CARSAT Normandie a souhaité la mise en œuvre d'une étude qualitative à grande échelle menée dans différents territoires de la région.

La technique du focus *group* a été employée par les équipes de VAA Conseil en charge de cette première phase. Il s'agit de « groupes d'expressions et d'entretiens dirigés », qui permet de collecter des informations sur un sujet ciblé. Il fait partie des techniques d'enquête qualitative par opposition aux enquêtes quantitatives reposant sur un questionnaire. Cette technique permet d'évaluer des besoins, des attentes, des satisfactions ou de mieux comprendre des opinions, des motivations ou des comportements. Elle sert aussi à tester ou à faire émerger de nouvelles idées inattendues pour le chercheur.

L'ensemble des focus groups ont donné lieu à des synthèses qui ont été analysées pour proposer de grandes orientations utiles pour les CAUE dans le cadre de la deuxième partie de l'action.

Echantillonnage :

Au total sur les 15 tables rondes organisées : 183 personnes rencontrées sur 217 inscrits (34 désistements) soit 71 hommes et 112 femmes. La moyenne d'âge des personnes interrogées est de 61 ans. La majorité des personnes avaient plus de 60 ans (80%). L'échantillon correspond au découpage souhaité par la CARSAT : trois focus groups par département représentant différents territoires : urbain, péri-urbain et rural.

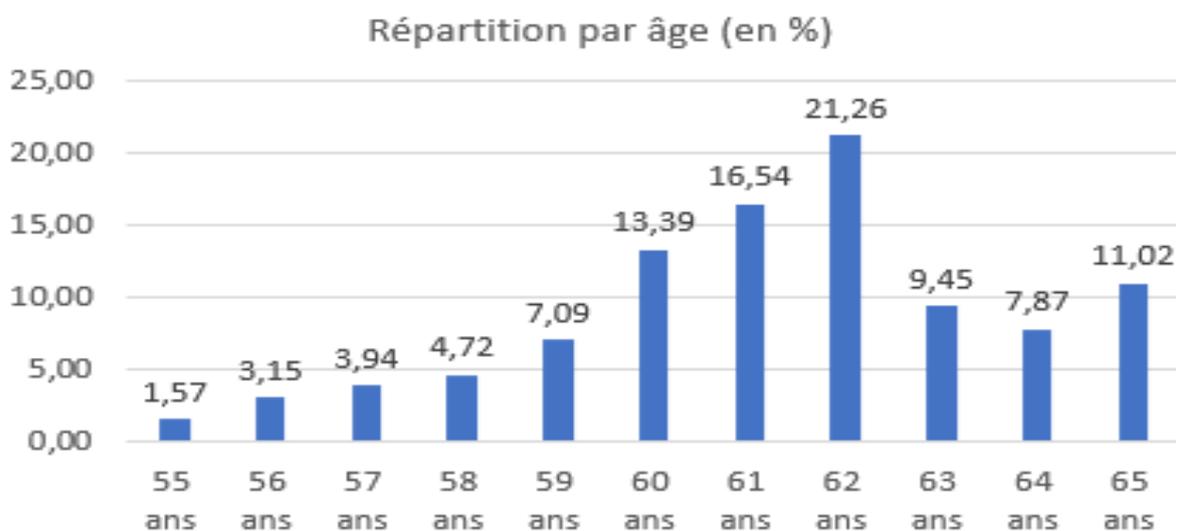


Tableau de répartition par âges des personnes interrogées dans les focus-groups

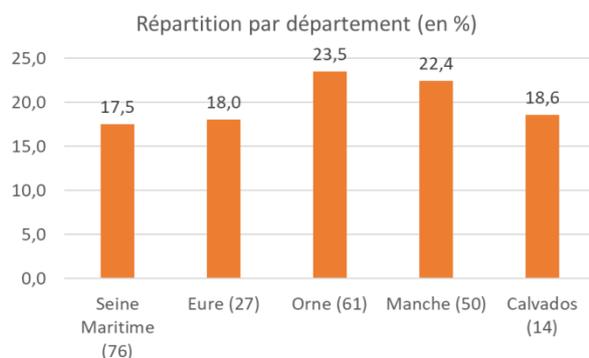
Départements	Urbain	Péri-urbain	Rural
Seine-Maritime	Rouen 19/02	Rouen 19/02	Neufchâtel 20/02
Eure	Evreux 20/03	Evreux 20/03	Le Neubourg 19/03
Orne	Alençon 27/03	Alençon 27/03	La ferté Macé 26/03
Manche	Saint Lô 5/04	Saint Lô 5/04	Juvigny le Tertre 6/04
Calvados	Hérouville 12/04	Hérouville 12:04	Vassy 16/04

Tableau de synthèse des différents focus-groups menés

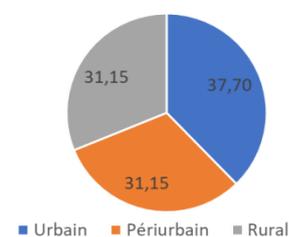
Les différents seniors ont été interrogés sur leurs perceptions, projections et envies concernant :

- Des typologies de logements ;
- Des besoins d'un point de vue serviciel ;
- Des besoins en termes d'accompagnement par la CARSAT ;
- Des besoins en termes d'organisation ;
- Des attentes en termes d'offres, de positionnement et d'attractivité financière ;
- Des capacités financières.

Il s'agit également de faire émerger les facteurs qui permettraient d'attirer une population plus jeune et majoritairement en GIR 5 et 6 dans le cadre d'une démarche globale de prévention de la perte d'autonomie.



Répartition par localisation (en %)



Principaux enseignements de l'enquête

L'enquête réalisée par VAA Conseil a fait ressortir plusieurs tendances de fond qu'il convient de prendre activement en compte :

Campagnes versus villes

Les perceptions sont très différentes entre les citadins et les ruraux. Pour les ruraux qui n'ont jamais vécu en ville, le modèle actuel leur correspond. Ils n'envisagent pas de déménager et sont plutôt ouverts à des formes traditionnelles d'hébergement (MARPA, résidences Autonomie). En revanche, ceux qui ont une expérience de la ville (soit sous forme de double résidence soit par choix d'implantation) seront beaucoup plus enclin à se rapprocher des centres villes qu'il s'agisse de logements individuels ou d'une offre collective mais correspondant à leur mode de vie. Les urbains et les résidents des banlieues pavillonnaires sont plus dans une approche de créer leur propre modèle d'hébergement correspondant à leurs modes de vie et attentes.

Une réalité sociale

Il ressort très clairement une corrélation entre niveau d'instruction, catégorie socio-professionnelle et capacité de projection et d'intégration des messages de prévention. En outre, plus le niveau de CSP est élevé, plus l'aversion pour le modèle institutionnel proposé est fort.

Une relative prise de conscience

En 1900, l'espérance de vie moyenne n'excédait pas 50 ans. Les générations nées avant-guerre n'avaient pas de modèle pour le 3^{ème} âge et ont globalement mal anticipé leur propre vieillissement. Les jeunes seniors rencontrés dans les focus-groups ont comme repère leurs propres parents. Ils ne souhaitent pas reproduire leurs erreurs et commencent à intégrer plus jeunes certains éléments. Toutefois, la question du vieillissement soulève encore une série de dénis. Certains ont tout d'abord refusé de parler de leur vieillissement ne se sentant pas directement concernés. D'autres ont évoqué la problématique pour leurs propres parents et non pour eux-mêmes. Toutefois, une partie des personnes vivant plutôt en ville ou à proximité des grandes villes ont commencé à engager une réflexion personnelle sur leur logement.

Un fort rejet de l'EHPAD

Ils refusent d'être un fardeau pour leurs enfants. Ils considèrent qu'ils doivent eux même se prendre en charge par rapport à leur propre vieillissement. Les baby-boomers rencontrés refusent catégoriquement une entrée en EHPAD qu'ils perçoivent comme des « mouirois déprimants ». Les résidences Autonomie sont également impactées dans l'image qu'elles renvoient. Elles sont plutôt bien perçues par les seniors mais sont considérées comme une offre adaptée à la génération précédente et ne correspondant pas à leurs aspirations. On constate cependant que dans les territoires ruraux éloignés des villes, les modèles actuellement en place (MARPA, Résidences Autonomie) restent relativement encore attractifs.

Un éloge de la singularité

Plus les personnes interrogées vivent à proximité ou dans les grandes villes et plus ils appartiennent à des classes moyennes ou aisés, plus ils souhaitent développer leur propre projet personnel par rapport à leur vieillissement : coopératives d'habitants, projet de vie partagé avec des amis ayant les mêmes centres d'intérêts... On retrouve à la fois une démarche individualiste au sens que les personnes interrogées ne veulent pas être tributaires de choix qui s'imposeraient à eux mais aussi une forme de « communautés d'intérêts » en « s'associant » avec d'autres personnes de même classe sociale ou ayant les mêmes hobbies pour créer des projets apportant à chaque membre un intérêt personnel. Sans refuser systématiquement les relations induites, la mixité générationnelle n'est pas nécessairement au cœur de leurs aspirations.

Une approche liée aux vacances

Si le maintien à domicile prédomine clairement, l'offre collective n'est pas pour autant écartée, bien au contraire :

- Dans le cadre de projets portés par des individus dans le cadre d'une « communauté d'intérêt ». Ils bâtissent eux-mêmes leurs projets de vie et projet architectural qui répond pleinement à leurs aspirations actuelles ;
- Dans le cadre d'une offre non stigmatisante (au sens « perte d'autonomie ») rappelant les vacances et le bien-être. Ainsi, ils pourront être séduits par une offre de « cottages » avec services liés au confort (piscine, services à la carte...). Ils feront d'autant plus facilement le choix de louer ou d'acheter s'ils considèrent que l'offre proposée correspond à l'image idéalisée des vacances et du laisser-vivre. D'ailleurs, ils refusent qu'on leur impose des contraintes notamment la garde des petits enfants ou des activités imposées. Ils revendiquent clairement leurs libertés.

conséquences sur la stratégie à adopter pour les Lieux de Vie Collectifs (LVC)

Les modèles actuellement financés ne semblent plus correspondre aux souhaits des futurs générations de retraités. Cela nécessite une approche différenciée et une acculturation des porteurs de projets à la nécessité d'intégrer de nouvelles approches tant :

- Dans la conception architecturale ;
- Dans la conception servicielle ;
- Dans le choix de l'implantation territoriale ;
- Dans le positionnement et le marketing attaché à l'opération.

Eléments de base à prendre en compte

Il convient de distinguer les facteurs essentiels et les facteurs complémentaires :

- **Facteurs essentiels** : le site, le loyer pratiqué au regard des capacités locales ;
- **Facteurs complémentaires** : la réputation et l'image

Par ailleurs, la combinaison multifactorielle implique de prendre en compte les facteurs structurels et conjoncturels :

- **Facteurs structurels** : le site, la démographie, la démographie médicale ;
- **Facteurs conjoncturels** : la réputation, l'image, le loyer pratiqué au regard des capacités locales, les effets générationnels et de modes de vie.

Prendre en compte la réalité territoriale

L'implantation est un élément qui se conjugue avec d'autres facteurs (cout des loyers, réputation...). Un site bien placé à proximité des commerces et des services est essentiel dans la logique du maintien de l'autonomie. Lorsque la résidence est située dans un environnement exceptionnel (au bord de la mer,) cela constitue un facteur d'attractivité considérable.

Une implantation dans un territoire favorable au vieillissement :

Dans l'idéal, la résidence autonomie doit être implantée dans un secteur comprenant des commerces de proximité dans un rayon maximal de 300 mètres, un arrêt de transport en commun à moins de 150 mètres, des espaces verts et une voirie environnante globalement accessible. Ces éléments ressortent de recherches conduites entre 2005 et 2012 et sont reprises dans le rapport annexé à la loi d'adaptation de la société au vieillissement.

Au-delà du territoire favorable au vieillissement, d'autres éléments liés au contexte sanitaire et du parcours de vie doivent être anticipés sur le territoire. En effet, si la résidence est implantée dans un territoire en tension médicale et/ou officinale, les conséquences peuvent in fine s'avérer préjudiciables pour la pérennité de l'établissement.

Mesurer l'offre de santé sur le territoire :

A minima, il convient de réaliser des projections sur la densité médicale ; l'âge des praticiens ; la présence d'un projet de santé sur le territoire et enfin l'accessibilité potentielle localisée (APL).

L'**Accessibilité Potentielle Localisée** est un indicateur local, disponible au niveau de chaque commune, qui tient compte de l'offre et de la demande issue des communes environnantes. Calculé à l'échelle communale, l'APL met en évidence des disparités d'offre de soins qu'un indicateur usuel de densité, calculé sur des mailles beaucoup plus larges (bassins de vie, départements...), aura tendance à masquer. L'APL tient également compte du niveau d'activité des professionnels en exercice ainsi que de la structure par âge de la population de chaque commune qui influence les besoins de soins.

Anticiper la transition démographique

Aucun projet n'est immuable. Un établissement qui fonctionne très bien aujourd'hui peut se trouver en difficulté demain en raison du non renouvellement des générations. L'inverse est également vrai. C'est un enchaînement de facteurs qu'il convient d'étudier au cas par cas.

La pyramide des âges constitue un indicateur clé pour la durabilité du projet. Il convient d'analyser les projections de population sur les 20 prochaines années en étant attentif aux prochaines générations de séniors. Il peut en effet y avoir un pic de vieillissement dans certains secteurs actuellement puis une forte décade pour les futures générations avec un impact évident en termes d'occupation potentielle de l'établissement sur les prochaines années.

Les générations nées après-guerre sont dans une logique plus individualiste et naturellement moins attirés par des offres collectives. Cela implique de faire évoluer l'offre proposée afin d'être en adéquation par rapport aux besoins et attentes exprimées. Les futures générations souhaiteront rester vivre dans leur domicile et utiliseront plus facilement les opportunités offertes par le digital et les nouvelles technologies. Il s'agit étonnamment d'un facteur complémentaire et non d'un facteur essentiel. Ainsi, si l'attractivité du site et le loyer proposé sont en adéquation avec les capacités financières des habitants, l'impact peut être limité mais les facteurs essentiels doivent être particulièrement forts pour contrebalancer un maintien à domicile qui sera clairement facilité dans les prochaines années.

Concevoir un cadre bâti évolutif

Comme le démontre l'enquête qualitative réalisée en Normandie :

- Les futures générations veulent des logements plus grands (T2/T2bis voir T3) et moins de parties communes car les services seront de plus en plus proposés à la carte ;
- La salle de bains doit être adaptée ou adaptable à moindre frais compte tenu de l'évolution de la population résidente ;
- Les normes de confort et d'habitabilité doivent se rapprocher des standards actuels correspondant à la réalité des logements d'aujourd'hui.

Concrètement, il convient de penser l'architecture des bâtiments en intégrant dès la conception, une réversibilité partielle ou totale (idéalement).

L'idée d'habiter, travailler, enseigner... successivement dans un même lieu engage à dissocier programme et procédé constructif dès la conception, au bénéfice d'une souplesse d'usages dans une géométrie libérée.

« Penser réversible », c'est anticiper l'évolution d'un édifice avant même sa construction, pour alléger au maximum les adaptations et leur coût, lors de sa transformation.

La conception d'une résidence en 2018 pourrait s'avérer non adaptée dans les prochaines décennies. De ce fait, il nous semble fondamental de concevoir un immeuble dans un mode de construction réversible (ex : poteaux-poutres).

De ce fait, il sera possible, tout au long de la vie du bâtiment de le modifier tout en limitant les surcoûts au maximum.

Les concepts de « villages »

L'analyse des différents focus-groups a permis de dégager différents concepts de « villages » essentiellement en territoires péri-urbains et urbains qu'il conviendrait d'investiguer par la suite.

Il convient de ne plus penser opération par opération. C'est au contraire toute l'articulation qui peut être réalisée entre différents acteurs locaux et différents financements qui peut permettre in fine de réaliser un projet réellement innovant et pertinent. De ce fait, chaque projet doit être unique et correspondre à la réalité populationnelle, territoriale et partenariale.



Le très rural

- Approche encore traditionnelle (résidences autonomie, MARPA) d'après le retour des focus-groups ;

Nous préconisons la réalisation de logements regroupés en cœur de village privilégiant les petits pavillons et espaces partagés coconstruits avec la municipalité/commune.

Cahier des charges techniques : parties privatives	
Nombre de logements	Petite structure d'environ 3 à 20 logements. Plutôt des T2 ou T3
Format de la résidence	Maisons individuelles regroupées
Extérieur	Petit jardin
Equipement / disposition	Prévoir des logements adaptés avec des matériaux de qualité : Isolation phonique, accès à la domotique... Logement clair et lumineux avec une grande pièce à vivre

Cahier des charges techniques : parties collectives	
Espaces communs intérieur	Salle commune. Mise à disposition d'une chambre d'hôtes pour accueillir la famille.
Espaces communs extérieur	Jardin partagé

20

L'implantation doit être réalisé dans un bourg encore attractif à proximité de commerces et de services de proximité. Idéalement, le projet doit s'inscrire à proximité immédiate d'une maison de santé réalisée ou projetée. De ce fait il est indispensable de bien prendre en compte les perspectives d'évolution du territoire.

Il pourrait être intéressant de privilégier des constructions modulaires, plus rapides à construire et évolutives en fonction des besoins. En revanche, le coût de construction est peu réduit par rapport à une construction classique.

Par exemple :

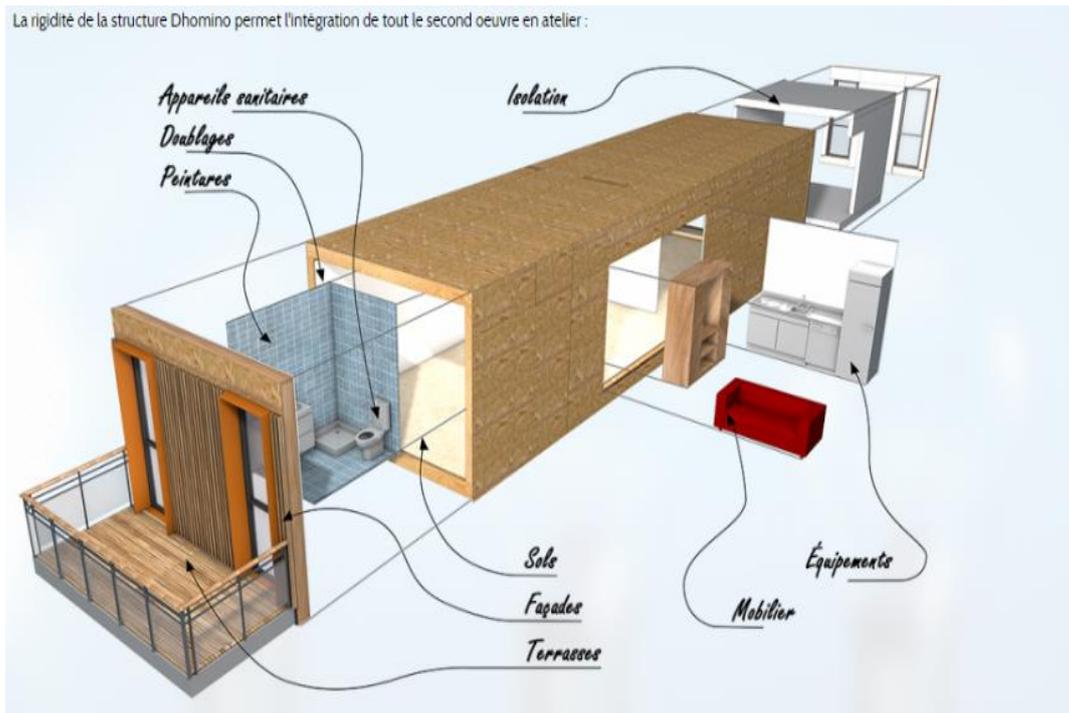
Procédé constructif industrialisé tridimensionnel alliant acier (structure), bois (ossature, confort thermique) et béton (dalle préfabriquée et intégrée au module pour effet masse et confort acoustique). Concepts avec planchers en béton intégré au module et tous les revêtements de façade sont possibles. Possibilité de logements collectifs, jusqu'en R+4, ou individuels groupés, avec une gamme complète de maisons industrialisées de plain-pied ou en duplex



Par exemple :

Une solution préfabriquée bois à coût mesuré. Un système constructif sous brevet déposé en « extrusion tube » grâce à la juxtaposition d'anneaux rigides. La grande rigidité des modules leur permet d'être livrés entièrement finis en usine, intérieur et extérieur avec la mise en œuvre de matériaux utilisés en construction traditionnelle (plaques de plâtre, peinture, sols, ameublement...) et un niveau de finition supérieur en qualité. Elle permet également de réaliser des empilements simples en R+9 ou de réaliser des espaces aux dimensions intérieures généreuses (salles de classe) en étages.





En synthèse :

- 3 à 20 logements en centre bourg à proximité des services et des commerces ;
- Espace commun ou mutualisation avec espaces existants ;
- Pavillons de plein pied adaptés ;
- Privilégier T2bis ;
- Approche plutôt sociale.

Bien choisir l'implantation dans des bourgs suffisamment dynamiques d'un point de vue démographique et économique (analyse prospective obligatoire) ;

Adapter le niveau de loyers et charges en fonction des réalités économiques.



Le rural bien relié aux pôles urbains et le péri-urbain :

- Nouveaux besoins en fonction des CSP dans du rural relié aux centres urbains : approche intergénérationnelle / approche services à la carte.
- Approche plus audacieuse sous forme de « villages » sur le modèle des villages vacances

Nous préconisons Une reconquête des centres bourgs délaissés par la réalisation d'une offre de logements intergénérationnels (location, social et accession) dont 1/3 de logements adaptés pour les séniors et espaces partagés (co-financés avec d'autres acteurs), maison de santé et regroupement de commerces et services.

Concrètement, les opérations pourraient s'organiser comme un « villages vacances » en s'inspirant du modèle Center parc adapté aux problématiques du vieillissement :

- Une place centrale avec l'ensemble des équipements et lieux de convivialité ;
- La possibilité d'atteindre la place centrale par des petits chemins aménagés pour renforcer la « marchabilité ».

En revanche, il conviendrait d'écartier :

- Le caractère fermé du village ;
- Le caractère « éloigné » et « autosuffisant » en privilégiant au contraire une mixité sociale et générationnelle.
-

Il convient enfin de positionner les projets dans des territoires plus centraux pour redonner une dynamique aux territoires.





Une conception autour d'un petit jardin privatif/ balcon lumineux



Une place centrale comprenant des commerces ouverts à tous, une MSP, une salle commune....



Une architecture inspirée des spécificités de la Normandie.

Des cheminements adaptés, des espaces de rencontre intergénérationnels et des espaces générationnels

Cahier des charges techniques : parties privatives	
Nombre de logements	25 à 70 logements de type T2 (50m2) ou T3 (60m2) pour les séniors
Format de la résidence	Pavillons
Extérieur	Accès balcon ou petit extérieur
Equipement / disposition	Prévoir des logements adaptés avec des matériaux de qualité : accès à la domotique... Logement clair et lumineux avec une grande pièce à vivre Attention particulière à l'isolation phonique

Cahier des charges techniques : parties collectives	
Espaces communs intérieur	Salle de convivialité ouverte à des activités de la commune, salle de sport, bibliothèque,... Mise à disposition de chambres d'hôtes pour accueillir la famille.
Espaces communs extérieur	Jardin commun et partagé.

En synthèse :

- 25 à 70 logements (y compris hors opération CARSAT) en centre bourg à proximité des services et des commerces ;
- Espace commun ou mutualisation avec espaces existants ;
- Pavillons de plein pied adaptés ;
- Privilégier T2bis et T3 ;
- Chambre d'hôte ;
- Approche globale.

Concevoir le quartier comme une nouvelle centralité au sein d'un bourg viable (diagnostic territorial obligatoire) ; Bien veiller à la mixité sociale et générationnelle ; Penser le projet avec une pluralité d'acteurs et de partenaires (CAF...)



L'urbain :

- Développement d'une approche participative / co-construction des services et de l'organisation générale du bâti

Nous préconisons des « villages verticaux » intégrés à la ville et à la vie de quartier.

Cahier des charges techniques : parties privatives	
Nombre de logements	25 à 70 logements de type 2 (50m ²) ou T3 (60m ²) pour les séniors
Format de la résidence	Immeuble
Extérieur	Accès balcon ou petit extérieur
Equipement / disposition	Prévoir des logements adaptés avec des matériaux de qualité : Accès Isolation phonique, accès à la domotique... Logement clair et lumineux avec une grande pièce à vivre Attention à l'isolation phonique

Cahier des charges techniques : parties collectives	
Espaces communs intérieur	Salle de convivialité ouverte à des activités de la commune, salle de sport, bibliothèque,... Mise à disposition de chambres d'hôtes pour accueillir la famille.
Espaces communs extérieur	Jardin commun et partagé.

En synthèse :

- 25 à 70 logements (y compris hors opération CARSAT) en centre de quartier à proximité des services et des commerces ;
- Espace commun ou mutualisation avec espaces existants ;
- Sous forme d'immeuble (village verticale) ;
- Privilégier T2bis et T3 ;
- Chambre d'hôte ;
- Approche globale.

Intégrer le projet en centre de quartier ;
Prévoir des étapes de co-conception avec les futurs résidents ou accompagner un groupe d'individus porteur d'un projet viable ;
S'engager pour promouvoir un autre modèle de fonctionnement économique et un autre rapport au patrimoine ; Rester acteur de sa vie le plus longtemps possible. Exercer sa citoyenneté à part entière.

Repenser la concertation

Qu'il s'agisse d'une offre rurale, péri-urbaine et même urbaine, la population ciblée est plus jeune et souhaite s'engager majoritairement dans le projet dans lequel elles vont vivre :

- Anti-modèle de la résidence autonomie jugée stigmatisante ;
- Projet en partie institutionnalisé mais ouvert à la concertation et à la co-construction ;
- Volonté de mettre en place des échanges / de rester actif dans son quartier.

Cela implique l'écriture du projet avec les habitants en cohérence avec le territoire tout particulièrement dans les territoires péri-urbains et urbains.

En fonction de l'implication des habitants, avoir la capacité de modifier le curseur entre une offre institutionnelle et coopérative (portée par les futurs habitants)

Questions à intégrer dans la réflexion en amont du projet :

Sur le plan de la gouvernance :

- Souhaite-t-on gérer la totalité du lieu d'habitation de façon collective ? Seulement les espaces communs ?
- Souhaite-t-on pouvoir contrôler les entrées / sorties (logique de maîtrise des mutations dans le choix de ses futurs voisins) ?
- Souhaite-t-on permettre une autonomie maximum dans les choix individuels ou au contraire garantir une prise de décision collective ?
- Souhaite-t-on mettre en place des clauses anti-spéculatives ?

Sur le plan économique :

- Souhaite-t-on recourir à un emprunt collectif ou à des emprunts individuels ?
- Souhaite-t-on être locataire ? Occupant en jouissance ? En pleine propriété ?
- Souhaite-t-on intégrer du logement social dans l'habitat groupé ?
- Souhaite-t-on pouvoir mobiliser de l'épargne extérieure ?
- Souhaite-t-on permettre la constitution d'un 'patrimoine', en faciliter la récupération en cas de départ ?
- Souhaite-t-on maximiser ses chances de négocier du foncier à moindre coût auprès des collectivités locales ?

Chaque famille de statut est liée à un type de montage financier, qui pose des problèmes en termes de mixité :

- Faire entrer les plus pauvres dans les modèles en accession / jouissance...
- Mais laisser aussi une place aux plus aisés dans les modèles en location
- Comment faire coexister plusieurs statuts d'occupation ?

Les cadres de la maîtrise d'ouvrage collective

- L'auto promotion, avec ou sans AMO ?

- La maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD)
- Le CPI : le contrat de promotion immobilière, à quelle phase ?
- La co-maîtrise d'ouvrage

Repenser l'offre de services :

Les focus-groups ont fait ressortir des attentes particulières qu'il conviendrait de prendre en compte :

Accompagnement et aide à la personne :

- Présence d'une hôtesse de maison qui réaliserait :
- Aides aux démarches administratives,
- Accompagnement aux courses ou aux rendez-vous médicaux,
- Aide au petit bricolage.
- Une attention particulière devra être portée à la formation et aux qualités relationnelles de l'hôtesse.

Maintien du lien social :

- Proposition d'activités et de sorties,
- Visite de courtoisie à domicile sur demande.

Sécurisation :

Les seniors ont besoin d'un environnement sécurisant mais ils ne souhaitent pas se sentir enfermés. Des solutions devront être trouvées dans ce sens.

Les services facultatifs :

- Véhicule en autopartage,
- Equipements pas nécessairement liés uniquement au village mais plutôt mutualisés (salles communes, commerces, services, restauration, offre de santé)

Autres éléments à prendre en compte :

- Développer les diagnostics habitat pour détecter les travaux d'adaptation utiles. Exemple d'un diagnostic « Santé Autonomie » ...
- Développer les informations autour des aides à l'aménagement proposées par les différents organismes. Exemple développer une plateforme d'information locale ou via une application ou via les journaux d'informations locaux,
- Renforcer la communication autour des CLIC. Exemple : développer des bus itinérants pour répondre aux questions liées au retraite,
- Favoriser les territoires favorables au vieillissement : développer des solutions de transport pour favoriser la mobilité de tous et sensibiliser les villes au vieillissement,
- Développer l'accès à la domotique : robots aides ménagères, volets roulants centralisé, sécurité.... Les éléments doivent être simples d'utilisation et accessibles financièrement à tous,
- Créer un coordinateur de proximité pour décharger les familles et créer du lien social pour lutter contre l'isolement. Exemple création d'une plateforme Skype d'échanges journaliers pour lutter contre l'isolement.
- Développer la colocation.