



## **Synthèse atelier « logements seniors » - Jeudi 16 mai 2019 -**

### **Rappel des objectifs (cf. Délibération n°18 du CM du 04/04/2019)**

« La réflexion s'est portée autour de l'analyse des atouts du site et des enjeux à l'échelle du territoire communal.

Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain qui en découlent sont :

- Développer un habitat adapté aux personnes âgées. L'évolution démographique des seniors implique la réalisation croissante de logements favorisant le maintien à domicile. L'objectif est de réaliser une résidence pour personnes âgées autonomes palliant la perte d'autonomie et l'isolement social.

**Nombre de participants : 22**

### **1ère partie : Présentation des enjeux**

Le volet « logements seniors » du projet de renouvellement urbain du collège Îles de Mars doit prendre en compte de multiples facteurs :

- Les spécificités de l'évolution démographique pontoise (cf. données des services et de l'Analyse des besoins sociaux présentés lors de la réunion)
- Les contraintes, besoins et attentes en matière de logement sur le territoire (cf. orientations du Plan local d'urbanisme présentés lors de la réunion)
- Les besoins identifiés par les acteurs intervenant sur la question du vieillissement (ARS, Département, CCAS, associations locales)
- L'offre existante dans l'environnement proche.

Il existe différents types d'établissements pour les seniors : EHPAD, résidence autonomie, domicile collectif ou petite unité de vie. En résidence autonomie, les services associés peuvent être plus ou moins développés.

En 2016, une évaluation de la politique communale en direction des personnes âgées a émis des préconisations pouvant éclairer les réflexions.

### **2ème partie : Ateliers en petits-groupes**

*Consigne : Les participants se répartissent en trois groupes. Chaque table travaille sur un scénario fictif mais néanmoins inspiré de résidence seniors existantes. Ils ont pour consigne de l'analyser en prenant en compte les éléments de contexte nationaux et locaux présentés en amont (situation sociale, situation économique, niveau d'autonomie).*

## SCENARIO 1 - RÉSIDENCE SOCIALE POUR SENIORS

### Qui construit, qui est propriétaire et qui gère ?

- L'ensemble immobilier est propriété d'un **bailleur social**
- Les logements sociaux sont loués des seniors dont les ressources sont compatibles avec les plafonds du logement locatif social mais permettent de financer un service de conciergerie et de soins infirmiers

### Taille de l'ensemble immobilier

- La taille de la résidence est de 90 logements. Ce nombre de logements conditionne le financement et des services mis à disposition des résidents

### Typologie de logement

- T1 : environ 35 m<sup>2</sup>
- T2 : environ 45 m<sup>2</sup>
- T3 : environ 65 m<sup>2</sup>

### Services associés

- Un socle de services inclus dans la location du logement
  - ➔ Conciergerie
  - ➔ Accès à une salle commune de 100 m<sup>2</sup>,
  - ➔ Accès aux animations organisées par le CCAS dans la salle commune
  - ➔ Présence d'une infirmière 24h/24h

### Exemple de loyer type « PLUS » (sans les charges) + frais de services :

- T1 : environ 230 € + 30 / mois
- T2 : environ 310 € + 30 / mois
- T3 : environ 390 € + 30 / mois

### Analyse scénario 1

- Points positifs :

La gestion par un bailleur social

Conciergerie, infirmerie, tous les services proposés (à condition que cela soit sans supplément de loyer)

Les logements T2 ou T3 selon le nombre

Les niveaux de loyer sont cohérents avec les revenus des pontois

- Points négatifs :

Le nombre de logements fait craindre que les habitants restent dans l'anonymat

- Questionnements :

Quel niveau de service possible au niveau de la permanence infirmerie ?

Ces niveaux de loyer sont-ils vraiment réalistes ?

- Propositions :

Réaliser des petits logements avec des jardins

D'une façon générale, il est bien de maintenir la construction de logements sociaux et de services au sein des opérations immobilières d'ensemble

## SCENARIO 2 - RÉSIDENCE SOCIALE Mixité SENIORS / FAMILLES / JEUNES

### Qui construit, qui est propriétaire et qui gère ?

- L'ensemble immobilier est propriété d'un **bailleur social**
- Les logements sociaux sont loués à différentes classes générationnelles :
  - ➔ Environ 50 % de seniors,
  - ➔ Environ 50 % de jeunes et de familles
- Tous les locataires ont des ressources compatibles avec les plafonds du logement locatif social

### Taille de l'ensemble immobilier

- La taille de la résidence est de 80 à 90 logements. Ce nombre de logements conditionne le financement et des services mis à disposition des résidents

### Typologie de logement

- T1 : environ 35 m<sup>2</sup>
- T2 : environ 45 m<sup>2</sup>
- T3 : environ 65 m<sup>2</sup>

### Services associés

- Un socle de services inclus dans la location du logement
  - ➔ Conciergerie
  - ➔ Accès à une salle commune de 100 à 400 m<sup>2</sup>, taille ajustée en fonction du mode de financement de cette surface.
  - ➔ Accès aux animations organisée par le CCAS dans la salle commune
- Des services complémentaires à la carte à évaluer
  - ➔ Soins infirmiers ;
- Échange de services entre résidents dans le cadre d'une charte d'engagement moral proposée à l'entrée dans le logement

### Exemple de loyer type « PLUS » (sans les charges) :

- T1 : environ 230 € / mois
- T2 : environ 310 € / mois
- T3 : environ 390 € / mois

### Analyse scénario 2 :

- Points positifs :

La mixité est bien perçue mais comment faire pour qu'elle dure ?

Conciergerie

Accès à une salle commune (taille proportionnelle au nombre de logements)

Accès à des animations proposées par le CCAS dans une salle commune

Soins infirmiers

- Points négatifs :

Le nombre de logements fait craindre une « structure » trop importante

Implique l'engagement des résidents

Les loyers sont trop élevés

- Questionnements :

La mixité intergénérationnelle est-elle réellement possible ?

Ce type de projets n'intéressera pas les personnes propriétaires de leurs biens, il faut réfléchir aux besoins des habitants de Pont-de-Claix

- Propositions :

Salle de gym ou de fitness

Laverie, tisanerie

Coin cuisine pour échange des savoirs entre générations

Inscrire les échanges de services entre générations dans la charte

Un jardin commun

## SCENARIO 3 - RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

### Qui construit, qui est propriétaire et qui gère ?

- L'ensemble immobilier est construit par **une société privée**
- **Cette société privée conserve la propriété des espaces communs et se charge de leur gestion**
- Les logements sont vendus à des « particuliers investisseurs » et **sont mis en location** ils peuvent aussi être vendus à des « particuliers occupants »

### Taille de l'ensemble immobilier

- La taille de résidence est de 110 à 150 logements, ce nombre de logements conditionne la rentabilité des espaces communs mis à disposition pour l'ensemble des habitants de la résidence

### Typologie de logement

- T1 : environ 35 m<sup>2</sup>
- T2 : environ 45 m<sup>2</sup>
- T3 environ 65 m<sup>2</sup>

### Services associés

- Un socle de services inclus dans la location du logement
  - ➔ Accueil
  - ➔ Accès aux espaces communs d'environ 700 m<sup>2</sup>, à une bibliothèque
  - ➔ Accès aux animations
  - ➔ Sorties en minibus
  - ➔ ....
- Des services complémentaires à la carte
  - ➔ Restauration
  - ➔ Assistance 24h/24h
  - ➔ Aides personnalisée : courses, ménage, .....

### Exemple de loyer (charges comprises) :

- T1 : environ 810 € / mois
- T2 : environ 990 € / mois
- T3 : environ 1350 € / mois

### Analyse scénario 3 :

- Points positifs :

La taille des logements

Les services proposés

- Points négatifs :

Les loyers sont trop élevés

La résidence comporte trop de logements

- Questionnements :

Pourquoi l'assistance 24h/24 n'est-elle pas incluse dans les services de base ?

- Propositions :

Être sur un panel de services à la carte pour adapter le service à ses besoins et ses moyens financiers

Avoir un minimum de services permettant de créer du lien

Prévoir une structure à taille humaine (3 étages maximum)

Prévoir 2 ascenseurs

Des espaces extérieurs (potager, etc.)

### => Ce qu'il en ressort :

- **La crainte qu'une grande résidence soit contre-productive au regard de l'objectif de lien social**
- **Questionnements sur la capacité des résidents à financer les services**
- **Questionnements sur la capacité des résidents à payer les loyers**
- **Questionnement sur le besoin des seniors qui sont actuellement propriétaire et qui ne répondent pas aux critères d'une résidence sociale**
- **Intérêt pour l'intergénérationnel mais crainte pour le fonctionnement**
- **Les idées sont nombreuses concernant les activités de rencontre : jardin commun, salle de gym, cuisine, laverie, etc.**
- **Réflexion à avoir sur les services indispensables et ceux qui ne le sont pas**