

Accompagner le vieillissement en centre-bourg

2015-2016

ÉDITO // PAR BÉATRICE HERBERT,
DOMINIQUE BRÉSARD
ET CLAIRE DELPECH



◀ Béatrice HERBERT
Copilote du GT Politiques territoriales
Chargée de mission à l'ANIL

UNE DÉMARCHE EXPLORATOIRE

Le groupe de travail Politiques territoriales du *Forum des Politiques de l'habitat privé* s'attache à identifier comment les collectivités territoriales investissent la question de l'amélioration du parc privé dans la déclinaison de stratégies territoriales globales, permettant d'établir des liens avec l'ensemble des volets sectoriels des politiques locales.

En 2015, mission a été confiée au groupe de travail Politiques territoriales du *Forum des Politiques de l'habitat privé* d'identifier des initiatives locales conduites en centres-bourgs, dans leur diversité, pour accompagner le vieillissement.

Le groupe de travail Politiques territoriales est composé des représentants des 14 membres du Forum et copiloté par l'AdCF, l'ANIL et l'Union Sociale pour l'Habitat

La récente loi relative à «*l'adaptation de la société française au vieillissement*» et les diverses dispositions dédiées au milieu rural, tant au plan national qu'au plan local, ont remis sur le devant de la scène la question de la prise en compte du vieillissement dans la requalification des centres-bourgs.

En effet, les politiques de revitalisation des centres-bourgs et les politiques du vieillissement demeurent aujourd'hui des politiques trop sectorielles. Les premières mettent souvent l'accent sur la requalification urbaine et l'arrivée de nouvelles populations. Les secondes s'inscrivent plutôt dans une approche largement médico-sociale, centrée sur les personnes en perte d'autonomie.

Comment dès lors conjuguer ces deux approches, au-delà des terminologies différentes, pour véritablement embarquer la question du vieillissement dans les politiques d'aménagement des centres-bourgs et réciproquement, et ce dans une vision prospective ?

Pour recueillir des points de vue, connaître les démarches engagées sur ce thème, des échanges ont été organisés en 2015 et 2016. Ce recueil agrège les comptes rendus des auditions d'acteurs. ■



▲ Dominique BRÉSARD
Copilote du GT Politiques territoriales
Chargée de mission
à l'Union Sociale pour l'Habitat



◀ Claire DELPECH
Copilote du GT Politiques territoriales
Responsable finances, fiscalité,
Politiques locales de l'habitat à l'AdCF

FICHES//

ÉCHANGES AVEC LES RÉGIONS BOURGOGNE ET LIMOUSIN/P.4
INITIATIVES EN GIRONDE, SEINE-MARITIME ET FINISTÈRE/P.9
TÉMOIGNAGE DE LA C^{TÉ} DE COMMUNES DU BAS-CHABLAIS/P.16
TÉMOIGNAGE DE LA C^{NE} DE LA GENÉTOUZE ET DU CÉRUR/P.20
PRATIQUES D'ESPACIL HABITAT/P.24
POINT DE VUE DE LA FPNR/P.27

ÉCHANGES AVEC LES RÉGIONS BOURGOGNE ET LIMOUSIN

ENTRETIEN AVEC

- Loïc PUTHOD
Chef du service Habitat, Cohésion sociale et Aménagement
Directeur adjoint Aménagement du Territoire et Habitat
Région BOURGOGNE
- Nadège DUBERNARD-NÈGRE
Chargée de mission Santé et Bien vieillir
Pôle Aménagement du Territoire
Région LIMOUSIN

EN BOURGOGNE, LE VIEILLISSEMENT EST ABORDÉ DE MANIÈRE TRANSVERSALE

En Bourgogne, plus de 30% de la population aura plus de 65 ans dans 20 ans. En Bourgogne, la transition démographique ne constitue pas un volet spécifique de la stratégie Habitat mais est appréhendée de manière transversale dans l'ensemble des projets. Dans une région rurale où le foncier disponible et la vacance sont importants, la réhabilitation du parc n'apparaît cependant pas comme une évidence pour tous car peut freiner le développement rural.

Le dispositif Écovillages Avenir pour encourager la réhabilitation

Depuis 1999, la Bourgogne soutient l'habitat à travers sa compétence aménagement du territoire. Consécutif au dispositif *Cœur de Village*, *Écovillages Avenir* avait pour objectif d'aider les communes à réhabiliter leur patrimoine ancien pour le transformer en parc locatif public communal. Toutes les communes de moins de 3 500 habitants étaient éligibles, soit 98% des communes bourguignonnes. Ces dispositifs ont connu un réel succès car 1 046 conventions ont ainsi été conclues, 3 165 logements réhabilités ou créés (3 logements par commune en moyenne), 126 commerces et 471 bâtiments institutionnels ont été concernés mobilisant un budget de 104 M€. Progressivement cependant, le besoin d'une approche territorialisée des besoins a émergé pour optimiser l'intervention régionale à l'échelle la plus pertinente possible.

Vers une nouvelle ruralité et une stratégie habitat territorialisée

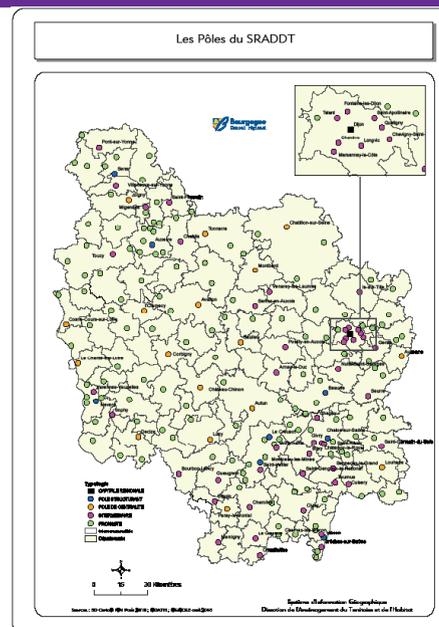
Deux démarches ont été entamées après 2010. En lien avec la 27^e région, laboratoire d'innovation, un travail a été mené dans les villages avec des *designers* en associant la population pour penser le rural différemment, réfléchir sur les villages du futur.

Parallèlement, la Bourgogne, afin de territorialiser davantage sa stratégie habitat, a engagé la refonte de son *SRADDT* (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire) en 2013. En l'absence d'observatoire régional de l'habitat, aucune analyse n'était possible. Le diagnostic conduit a permis de disposer de données quantitatives et qualitatives. A l'issue de ce travail, les communes ont été réparties en six typologies croisant caractéristiques urbaines et revenus des ménages.

Cf tableau ci-dessous ▼

Source: *SRADDT Bourgogne – Guy Taieb conseils (2014)*

Intitulé	Densité pop	Tx maisons	Tx LV	Tx RS	Tx PO	Tx LP	Tx HLM EPLS	Tx RP av.49	Tx RP 90-2005	Tx RP 4 pièces ou +	Ind [] emploi	Tx emploi indus.	Tx emploi agric.	Tx emploi public
Grands pôles urbains	766,0	32,19	9,3	2,1	44,4	29,9	25,8	26,5	12,0	49,2	1,5	14,1	0,6	36,3
Petits pôles urbains	139,1	64,62	10,0	4,9	55,7	22,2	21,9	36,0	10,9	63,7	1,4	23,0	2,6	30,7
Communes périurbaines, familles aux revenus moyens et supérieurs	61,0	91,61	5,9	5,9	82,3	12,5	3,4	34,3	18,4	81,9	0,6	19,9	9,3	22,1
Communes périurbaines à fort dévpt, familles à revenus modestes	27,8	93,75	7,2	15,1	80,1	14,1	3,9	52,5	16,4	78,5	0,5	19,0	15,4	22,9
Communes rurales, attractivité tourist. et rés., ménages âgés à revenus modestes	18,7	93,60	9,1	26,0	79,2	15,1	2,6	65,2	8,2	69,8	0,6	13,0	18,6	28,0
Communes rurales en perte d'attractivité, ménages âgés à revenus modestes	16,5	94,51	9,8	18,9	79,8	13,9	3,7	61,4	8,1	79,1	0,6	16,2	25,1	22,2
Bourgogne	52,0	67,66	8,6	9,3	63,3	21,0	14,5	38,6	12,8	64,9	1,0	16,8	5,2	31,4



Une armature urbaine assise sur 5 pôles

La typologie a ensuite été réduite à 5 classes dans le *SRADDT* (capitale régionale, pôles structurants, pôles de centralité, pôles intermédiaires et pôles de proximité, cf carte ci-dessus. Source: *SIG Conseil régional de Bourgogne (2015)*) pour apporter des solutions différenciées selon les pôles et décliner une politique d'habitat adaptée aux territoires et donc une éligibilité aux aides régionales différenciée. Il conviendra d'appréhender cette typologie au regard de la démarche engagée en Franche-Comté pour établir une armature urbaine à travers les *SCOT*.

Une stratégie régionale Habitat en 4 volets :

- faciliter l'accès au logement et notamment pour les jeunes et les actifs en mobilité;
- accompagner la structuration des territoires en matière d'habitat et d'aménagement car il existe peu de *PLH* actuellement;
- rénover et améliorer la performance énergétique des parcs existants (parc *HLM*, parc communal et parc privé);
- renforcer l'attractivité du parc de logements (aménagement et urbanisme durables, ciblage sur les centres villes, centres-bourgs).

Ces orientations participent à définir localement des projets d'aménagement, de réhabilitation et de création de nouvelles formes d'habitat. Elles conduisent à une priorisation territoriale de l'intervention régionale en fonction du projet communal global présenté, inscrit dans un territoire plus vaste (intercommunalité, *PETR*). Elles exigent de ce fait une ingénierie territoriale importante, sachant que le chef de projet recruté ou l'*AMO* mobilisée est cofinancé par la région.

	Aides	Critères	Dépenses éligibles	Territoires éligibles	Bénéficiaires
Parc Public					
Réhabilitation de logement(s) locatif(s)	Taux 30% maximum				
	P plafond de 450 €/m2 de SHON	Niveau BBC rénovation (Ceps: 80 kWh/m2.an avant pondération)	Coût HT des travaux de réhabilitation	Capitale, pôles structurants, pôles de centralité, pôles intermédiaires, pôles de proximité, communes hors ces pôles si la réhabilitation répond à un objectif inscrit dans la stratégie intercommunale de l'habitat	Communes, EPCI, CCAS, CIAS, SEM, SFL
	P plafond de 550 €/m2 de SHON	Cep s' de 30% à la Cap BBC rénovation			
	+ 30 €/m2 de SHON	Loyer conventionné Etat ou Région			
Acquisition/réhabilitation de logement(s) locatif(s)	Taux maximum 30%				
	P plafond 500 €/m2 de SHON	Niveau BBC rénovation (Ceps: 80 kWh/m2.an avant pondération)	Coût de l'acquisition dans la limite de 10% de l'essiette de calcul et coût HT des travaux de réhabilitation	Pôles FEADER annexe 1	Communes, EPCI, organismes HLM
	P plafond de 550 €/m2 de SHON	Niveau BBC rénovation (Ceps: 80 kWh/m2.an avant pondération)			
	P plafond de 600 €/m2 de SHON	Cap s' de 30% à la Cap BBC rénovation			
+ 30 €/m2 de SHON	Loyer conventionné Etat ou Région				
Reconstruction de logement(s) locatif(s) après démolition	Taux 30% maximum				
	P plafond de 250 €/m2 de SHON	Respect RT 2012	Coût HT des travaux de reconstruction, et des travaux de démolition, dépollution, remise en état du terrain	Capitale, pôles structurants, pôles de centralité, pôles intermédiaires, pôles de proximité, (couverts par un POS, PLU, PLUI)	Communes, EPCI, CCAS, CIAS, organismes HLM, SEM, SFL
	P plafond de 400 €/m2 de SHON	Conforme BEPOS			
	+ 30 €/m2 de SHON	Loyer conventionné Etat ou Région			
Construction de logement(s) locatif(s) en dent creuse	Taux 30% maximum				
	P plafond de 200 €/m2 de SHON	Opération située en dent creuse ou zone à urbaniser en priorité	Coût HT des travaux de construction	Capitale, pôles structurants, pôles de centralité, (couverts par un POS, PLU, PLUI)	Communes, EPCI, CCAS, CIAS, organismes HLM, SEM, SFL
	P plafond de 350 €/m2 de SHON	Respect RT 2012			
	+ 30 €/m2 de SHON	Conforme Bâtiment à Energie Positive BEPOS			
	Loyer conventionné Etat ou Région				
Copropriétés					
	Aides	Critères	Dépenses éligibles	Territoires éligibles	Bénéficiaires
Réhabilitation des copropriétés	Taux maximum 30%				
	Assiste de calcul plafonnée à 15.000€ par logement P plafond de subvention de 250.000€ (copropriété)	A minima niveau BBC rénovation (Ceps: 80 kWh/m2.an avant pondération) BBC compatible soit un gain Cep de 100 kWh/m2.an et Cep s' 150 kWh/m2.an	Dépenses liées à l'efficacité énergétique	Capitale, pôles structurants, pôles de centralité, pôles intermédiaires	Syndicat de copropriétaires

▲ Tableau des aides de la région Bourgogne, Source : région Bourgogne

La revitalisation doit concerner tous les types de parc

La démarche AMI centre-bourg est très centrée sur l'habitat privé. Une vision plus globale est nécessaire. En effet, en Bourgogne où les loyers sont bas et le foncier disponible important, l'habitat privé peut entrer en concurrence avec l'habitat public (communal et social). Pour que la réhabilitation du parc privé n'entraîne pas une diminution de l'occupation du parc social (où la vacance est déjà importante), depuis 2008, un programme de réhabilitation du parc social a été lancé avec l'objectif de rénover 10 000 logements sociaux d'ici 2020 (2 000/an soit 50% des logements sociaux du territoire). En Bourgogne, les bailleurs sociaux contribuent en outre à l'émergence d'une autre politique de l'habitat en territoire détendu à travers leur [manifeste 2015](#).

Focus sur le pays Nivernais Morvan

Le pays Nivernais Morvan a lancé un appel à projet avec l'objectif de construire les *villages du futur* qui vise à accompagner la dizaine de cœurs de bourgs sur ce territoire, repérés dans le cadre du SRADDT, dans leurs projets de revitalisation. Ce dispositif cible 3 axes de travail : l'habitat, l'approche économique, la « réanimation » des centres bourgs en déclin depuis l'exode rural, et ce en associant les habitants dans la construction de projets innovants.

La transition démographique constituant un axe transversal, il s'agit de développer une approche où les besoins de cette tranche de la population sont systématiquement pris en compte dans les projets d'aménagement.

Viellissement: croiser habitat avec les autres politiques sectorielles

En Bourgogne, un travail est mené sur la démographie médicale. La région a notamment développé un partenariat avec l'ARS pour la mise en place de maisons médicales pluridisciplinaires.

L'adaptation de l'offre commerciale est aussi une dimension centrale à prendre en compte pour redynamiser les centres bourgs. La région Bourgogne accompagne

financièrement les opérations collectives de modernisation de l'artisanat, du commerce et des services (OCMACS)¹.

1 Le nouveau dispositif territorial du FISAC s'organise désormais autour de deux catégories d'opérations éligibles : les OCMACS dans les communes de plus de 3 000 habitants et les opérations individuelles en milieu rural dans les centres-bourgs des communes de moins de 3 000 habitants. Source : [DGE](#)

ÉCHANGES

Quelle définition du centre-bourg ?

Ce sont des points d'appui au développement du territoire. Ils comportent 600 habitants à 1 500 habitants. Les 3 candidats lauréats de l'AMI sont plutôt des centres villes (Avallon, Tournus, Montbard). La Franche-Comté a également lancé un appel à projets aménagement, revitalisation des centres-bourgs.

Quel partenariat avec les intercommunalités et les conseils départementaux concernant le parcours logement des personnes âgées ?

Le pilotage doit venir des territoires via les PETR pour articuler les politiques gérontologiques des départements (bénéficiaires APA) avec les politiques d'aménagement. Tout est à inventer. La réflexion doit être partenariale.

Aujourd'hui, en centres bourgs, les personnes âgées sont nombreuses à vivre au sein de hameaux, d'anciennes fermes et les jeunes sont peu attirés par ce type d'habitat (beaucoup d'entretien, pièces de vie à l'étage...). Il faudrait encourager les personnes âgées à vendre ces logements qui ne sont plus adaptés à leur quotidien et/ou mener un travail de restructuration de ces logements pour qu'ils s'adaptent au vieillissement des occupants et/ou soit plus attractif pour les jeunes.

Comment aider et faire accepter aux personnes âgées de libérer leur logement et s'installer ailleurs ? La question du changement de statut éventuel (propriétaire puis locataire) est difficile à faire accepter.

Comment accompagner les élus locaux pour proposer une offre adaptée en centre-bourg, alternative à la construction de logements ?

En centres bourgs, du fait de la typologie du bâti, les collectivités doivent réfléchir aux nécessaires restructurations foncières, aux combinaisons d'aides possibles pour encourager les habitants ou futurs acquéreurs à rénover leurs biens.

EN LIMOUSIN, L'HABITAT EST TRANSVERSE

Absence d'approche habitat spécifique

Dans le Limousin, il n'existe pas de politique habitat ni de direction ou service habitat. L'approche habitat est déclinée par les différents pôles de la région. Par exemple, les chargés de missions énergie traitent beaucoup les questions de l'habitat à travers la problématique de la vulnérabilité énergétique.

Le *SRADDTT* n'a pas été révisé depuis 2009 et comporte 3 défis: la démographie, le défi climatique et l'ouverture du Limousin vers l'extérieur. L'approche habitat se fonde dans ces thématiques.

Vieillesse: plusieurs prismes d'entrées

De même que l'approche habitat, le vieillissement ne constitue pas un volet spécifique. Il est abordé à travers la formation (la région finance de nombreuses formations qui abordent le vieillissement), le numérique (lutter contre les zones blanches), le prisme économique et celui de la santé. La problématique du vieillissement est réelle: 1/3 des habitants a plus de 60 ans et, d'ici 2040, 1 personne sur 8 aura plus de 80 ans, mais elle ne passe pas prioritairement par une entrée habitat.

Une région ancrée dans des réseaux européens

La région Limousin a été lauréate en 2007 du réseau européen [Sen@er](#) (*silver economy network of european regions*). Elle a ainsi reçu le 1^{er} prix des meilleures pratiques en matière d'amélioration du bien-être des seniors.

Elle est membre également du réseau [silver sudoe](#), où les régions européennes coopèrent sur les thématiques de l'autonomie, le bien vieillir. Ce projet de coopération territoriale de l'espace sud-ouest européen (*Sudoe*) implique 5 partenaires espagnols, français et portugais et est coordonné par la région Limousin.

Ses objectifs sont de sensibiliser les entreprises, non seulement sur les opportunités commerciales de la «*silver economy*» mais aussi sur les besoins et attentes spécifiques des consommateurs et usagers seniors, et également d'accompagner les *PME* dans le développement de produits et services innovants adaptés à ces cibles, ainsi qu'à leur promotion et à leur commercialisation.

Autonom'lab: un GIP pour faire émerger des projets d'adaptation au vieillissement

Une association, créée en 2010 devenue *GIP* en 2015, travaille sur les problématiques de l'autonomie, du bien vieillir et de l'adaptation du lieu de vie. *Autonom'lab* est financé par l'ARS, la région Limousin, la Caisse des Dépôts, les départements de la Corrèze, la Creuse et de la Haute-Vienne.

La région s'appuie beaucoup sur ce groupement pour mettre en place des projets innovants et répondre aux besoins des personnes vieillissantes (*Geropass*, application numérique de suivi des dossiers médicaux, ...).

La région a ainsi apporté son concours à des projets collectifs ([ESOPPE](#) en 2009, [LCS LIM](#) en 2010...) : applications de petite domotique, télésurveillance non intrusive (gérontechnologies).

La région a également participé à une étude conduite par *Autonom'lab* portant sur l'habitat regroupé adapté aux côtés de la fondation *Cé-MaVie*, *AG2R LA MONDIALE*, *Axione* Limousin, la *caisse des dépôts*, le collectif interassociatif sur la santé (*CISS*) Limousin. Ce travail collectif a permis de produire une grille de valeurs et de préconisations en vue de faire évoluer les cahiers des charges des donneurs d'ordre en matière de construction de logements: collectivités, bailleurs sociaux, investisseurs.

Un dispositif financé par la région pour favoriser le retour à domicile après hospitalisation

La région finance le dispositif *EPAC* (enquête permanente sur les accidents de la vie courante) en soins de suite et de réadaptation mis en place par le *CHU* (centre hospitalier universitaire) de Limoges. Du matériel est ainsi prêté à des personnes âgées hospitalisées lors de leur retour à domicile. L'objectif est de permettre une meilleure autonomie des personnes chez elles et de proposer une alternative à l'*EHPAD*. Par ailleurs, faire venir des professionnels de santé sur le territoire constitue une réelle difficulté et ce type de dispositifs peut aider à pallier ce manque. En lien avec cette problématique et celle de la mobilité, des projets de télémédecine ont aussi vu le jour.

Un appel à projet pour la création de programmes de logements intergénérationnels

Un premier appel à projets pour le développement de logements favorisant la dimension intergénérationnelle en Limousin a été lancé en juillet 2014 dans le cadre de l'initiative pour la croissance et l'emploi (*IRCEUM*) 2014-2015. Il a permis de faire émerger des projets matures ou en cours de réflexion de construction de logements à vocation intergénérationnelle. Ce programme a été lancé pour 20 millions d'euros. Deux projets ont été retenus en 2015:

- construction de 8 pavillons intergénérationnels par le bailleur social *Polygone*.
- réalisation de 10 logements adaptés à la perte d'autonomie dans un programme de 51 logements porté par l'*OPH* de Limoges.

- La région a souhaité dans un second appel à projets soutenir à la fois les projets de construction et de réhabilitation de logements à vocation intergénérationnelle innovants, exemplaires s’inscrivant dans une volonté de maîtrise du foncier et intégrant des dynamiques et réflexions innovantes sur la qualité de vie des habitants. Les bâtiments doivent en outre être vertueux en matière d’efficacité énergétique et construits à partir de matériaux biosourcés, conditions d’éligibilité des projets. L’idée est de voir s’il est possible pour des personnes âgées de s’inscrire dans un programme semi-collectif (accès collectif aux technologies d’information et de communication, espaces communs...) et de créer de l’entraide entre des générations d’âges différents. Une charte intergénérationnelle est signée par les résidents et fixe un cadre organisationnel et les services proposés.

Focus sur 4 projets retenus dont 2 émanant d’intercommunalités

- La communauté de communes *Bénévent Grand Bourg* propose de créer, d’exploiter et d’animer un réseau de quatre petites résidences localisées dans des villages du territoire n’hébergeant pas d’EHPAD. Chacune d’entre elles comporterait six à huit logements (T2 au T4), à loyers modérés, équipés en domotique et implantés autour de services «ponctuels» destinés à entretenir le lien social : salle commune de restauration, salle de consultation ou de service (coiffeur, permanences médicales ou paramédicales), activités dispensées par des associations locales. Toutes les unités seront construites selon un modèle unique, transposable sur d’autres sites. Sur chaque site, une mixité intergénérationnelle est proposée adaptée aux réalités sociales locales : personnes âgées, saisonniers, jeunes familles, jeunes actifs seuls, familles monoparentales ou apprentis...
- Depuis 2014, la communauté de communes du *carrefour des quatre provinces* conduit une réflexion sur les thèmes du logement adapté, du vieillissement des personnes, du mieux vivre ensemble pour bien vieillir et de la réduction des charges locatives. Le projet vise à créer 5 logements de plain-pied dont 4 T2 et un T3 et réhabiliter un bâtiment pour aménager 5 logements. Ce projet a pour objectifs de permettre aux personnes âgées de conserver leur indépendance à domicile par des solutions adaptées, permettre à l’ensemble des locataires de tisser des liens intergénérationnels, redonner vie à des logements vacants, proposer à des étudiants sur le territoire des logements peu chers tout en rendant de petits services à la personne qui en a besoin, diminuer les charges sur le logement grâce à la performance énergétique et l’implication des habitants dans la gestion de l’entité.

Deux autres projets sont portés par un collecteur (réseau *Action Logement*) et un EHPAD.

- En 2014, *Aliance Territoires* avec le bailleur social *Dom’aulim* propose à la ville de Limoges de réaliser un projet de maison intergénérationnelle sur la commune permettant de faire cohabiter des personnes âgées faiblement dépendantes et des étudiants. Réunissant plusieurs partenaires (*Mutualité Limousine, Dom’aulim, CHU de Limoges, ville de Limoges et Aliance Territoires*), le projet est confirmé et un emplacement est retenu. Le projet vise à la création de 5 appartements de type 2, et un grand T4 pour des étudiants en colocation dans le même immeuble. Ce projet a notamment pour objectifs d’assurer un accueil au sein de logements adaptés, de personnes

en début de dépendance psychique (type *Alzheimer*), pour une prise en charge organisée et sécurisée et d’accueillir des étudiants en médecine, en école d’infirmier, en paramédicale disponibles ponctuellement en journée, et de permanence la nuit pour intervenir auprès des personnes demandeuses.

- L’EHPAD de Bussière Dunoise propose de réhabiliter 9 pavillons. La direction de l’EHPAD, en accord avec la commune, envisage leur restructuration et la refonte des espaces extérieurs afférents dans le cadre d’un projet global de nouveau quartier en lien avec le bourg, favorisant mixité sociale et lien intergénérationnel dans un dispositif prônant l’entraide et la convivialité. Une enquête de besoins a été réalisée en 2013 par la MSA Limousin auprès des habitants âgés de 70 à 90 ans des communes environnantes. Cette enquête a permis d’orienter définitivement ce projet : proposer une offre locative (18 logements) de petites surfaces aux typologies variées, fonctionnelles et bénéficiant d’extérieurs diversifiés, des loyers faibles avec des charges modiques, une multiplicité d’activités, différents degrés de mutualisation. ■

Pour + d’infos, consulter le [cahier des charges](#) de l’appel à projets.

ECHANGES

Comment faire venir les jeunes et développer une entraide réelle entre les résidents ?

Plusieurs questions se posent : qui gère ? Quel niveau de loyer ? Quel niveau de services ? Quelles activités communes ? Quelle offre médicale et comment faire venir les professionnels de santé ? ...

Ces projets intergénérationnels sont nombreux à être envisagés en France et leur réussite reste à démontrer.

Les ADIL sont quant à elles très sollicitées sur les questions juridiques liées à ces montages.

Vers une solution généralisable pour s’adapter au vieillissement ? Quelle est la bonne échelle ?

Les démarches à engager sont différentes selon les territoires. Il y a des territoires actifs dans l’adaptation de l’habitat au vieillissement mais qui manquent de structures de santé ou d’écoles pour attirer les jeunes ménages avec enfants par exemple et vice versa. Les réponses à donner à la problématique du vieillissement doivent être souples et plurielles.

INITIATIVES EN GIRONDE, SEINE-MARITIME ET FINISTÈRE

ENTRETIEN AVEC

- **Sophie PICAMAL**
Chargée de mission Habitat Revitalisation Urbaine
Service d'Appui aux Politiques d'Urbanisme et de Programmation Habitat
Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme
Conseil départemental de la Gironde
- **Marie-Laure SUCRÉ**
Directrice de l'Aménagement et de l'Habitat
Département de Seine-Maritime
- **Élodie GOMEZ**
Coordonnatrice aménagement et habitat
Direction de l'Aménagement et de l'Habitat
Département de Seine-Maritime
- **Pierre MOULART**
Directeur adjoint de l'habitat et du logement
Direction de l'aménagement, de l'eau, de l'environnement et du logement
Conseil départemental du Finistère

CENTRES-BOURGS GIRONDINS : UNE APPROCHE INTÉGRÉE, MULTISECTORIELLE

Le conseil départemental de la Gironde soutient la revitalisation des centres-bourgs depuis plusieurs années, notamment les centres-bourgs structurants, plus ou moins vulnérables selon les territoires. En 2014, en Gironde, 3 communes ont fait acte de candidature dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt national (AMI) centre-bourg. Une seule a été retenue (La Réole).

Une alerte donnée par la direction générale adjointe chargée de la Solidarité dès 2007...

En 2007, une étude «*Problèmes sociaux et nouvelles ruralités*» est conduite sur 3 communes girondines par le LAPSAC (Laboratoire d'Analyse des Problèmes Sociaux et de l'Action collective) de l'université de Bordeaux 2. Cette étude s'intéresse à 3 villes-centres de territoires ruraux et met en lumière les phénomènes de relégation sociale présents sur ces territoires. En conclusion, les auteurs insistent sur le fait que «*Les problèmes repérés... interpellent... toutes les sphères de la vie sociale et donc tous les registres de l'action publique... C'est bien la mise en place d'une politique locale cohérente et intégrée qui se pose comme un enjeu majeur pour les petites villes rurales.*»

Les centres-bourgs situés dans le «*croissant de pauvreté*» girondin (du Médoc, jusqu'en sud Gironde) sont particulièrement fragiles : forte paupérisation, accueil de populations captives, état dégradé des logements, vacance, ... La revitalisation des centres-bourgs en Gironde constitue donc un enjeu au regard des problématiques sociales. La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville est venue confirmer le phénomène de paupérisation des centres anciens en retenant un certain nombre de petits centres villes ruraux parmi les quartiers prioritaires en Gironde (centre-ville de Coutras et la bastide de Sainte-Foy-la-Grande).

Les populations âgées résidant dans les centres-bourgs sont souvent modestes et «*captives*». Elles vivent dans des logements anciens dégradés et peu adaptés et souffrent d'isolement. En Gironde, environ 31 500 personnes bénéficient de l'APA (à domicile et en établissement) et 1 750 de l'aide sociale à l'hébergement (ASH).
Source : Direction des Actions pour les Personnes Âgées, Département de la Gironde, déc. 2015.

...relayée par la direction Habitat et Urbanisme en 2010...

Le travail engagé dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat (PDH), approuvé mi-2015, et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées met au jour la problématique d'accès (et de maintien) à des solutions de logement adaptées pour les publics âgés ou handicapés bénéficiant d'un certain degré d'autonomie.

Concernant les centres-bourgs, dans le cadre de l'élaboration du PDH, une cartographie des niveaux de vulnérabilité (de 1 à 32) pour les communes de plus de 900 habitants met en exergue les plus concernées (indice > 20). Cet indice de vulnérabilité est construit en croisant plusieurs indicateurs : dynamique

(taux de croissance annuel de la population), délaissement (taux de vacance), paupérisation (taux de ménages locataires du parc privé à faibles revenus), mal-logement (taux de résidences principales sans confort), spécialisation sociale et familiale (nombre de personnes par logement).

Dans le cadre d'une instance de dialogue entre les 9 SCOT girondins (l'INTERSCOT), une armature urbaine est dessinée avec comme points d'appui les centres-bourgs structurants, - disposant d'équipements et services de centralité, d'offre de transport - concourant à un développement durable du territoire girondin en luttant contre l'étalement urbain. La mise en œuvre du PDH, déclinée dans les 6 cahiers territoriaux, co-construits avec les 6 grands territoires girondins, fait référence aux travaux de l'INTERSCOT visant à consolider l'organisation polycentrique de la Gironde.

Ces centres-bourgs stratégiques ont un rôle important à jouer dans le développement du territoire, mais sont parfois délaissés par les populations les plus aisées et se déqualifient.

Si les personnes qui résident déjà en centres-bourgs, notamment les personnes âgées, constituent une cible des projets de revitalisation pour les y maintenir, l'enjeu est aussi d'attirer les populations.

Dans le cadre d'une étude sur les conditions d'attractivité du centre ancien de la Réole menée en 2012, le cabinet PLACE a élaboré une grille d'analyse par rapport à différents profils de population résidente. Cette analyse insiste sur le fait que, pour donner l'envie aux ménages de venir et leur donner les moyens d'y rester, il faut positionner ces espaces comme des territoires de ressources et non de problèmes. L'étude propose une typologie de profils de personnes vivant en centre-ville :

- les pionniers qui vivent là par choix et par goût,
- les détracteurs : population préférant l'habitat pavillonnaire, ayant une image négative de la ville et qui ne se voit pas vivre en centre ancien
- les jeunes actifs qui vivent en centre-ville par choix, sont sensibles aux atouts de la centralité

- les *captifs*: populations souvent pauvres, précaires (personnes âgées mais également jeunes).

Il faut donc arriver à jouer sur plusieurs registres :

- l'offre de logements : diversité des types de produits (T1, T2, maisons de villes ...), des statuts d'occupation, des typologies et des configurations (collectifs, semi-collectifs, intermédiaires avec espaces extérieurs privatifs ...),
- le contexte urbain : l'offre commerciale, de services et d'équipements (écoles, commerces, équipements de loisirs), d'aménités urbaines proposées (propreté, mobiliers urbains, espaces verts, éclairage ...),
- l'environnement social : relations de voisinage, intensité du brassage social, possibilités de rencontre dans les espaces publics.

Ce sont autant d'éléments qui constituent des atouts pour les centres-bourgs, par rapport aux territoires plus périphériques.

...qui conduit à une intervention mobilisant l'ensemble des directions du conseil départemental.

Des groupes projet interdirections ont été mis en place avec les directions du département qui participent au projet de revitalisation urbaine, à travers la politique culturelle et touristique, des projets en maîtrise d'ouvrage départementale, des aides aux communes, ...

Le département peut également être propriétaire de fonciers stratégiques au sein de certains centres-bourgs. Il peut les céder avec décote, dans le cas de projets de redynamisation des centres-bourgs et d'habitat social.

Avec les communes et intercommunalités volontaires, il s'agit de combiner pour chaque projet des actions relevant du développement social, urbain et économique, pour tenter de faire levier de manière coordonnée en agissant sur le long terme.

▼ Schémas extraits de l'étude pré-opérationnelle menée par le cabinet PLACE à la Réole en 2012

Passer d'une logique d'évitement du centre-ville....



Un accompagnement multiforme des projets des communes et intercommunalités

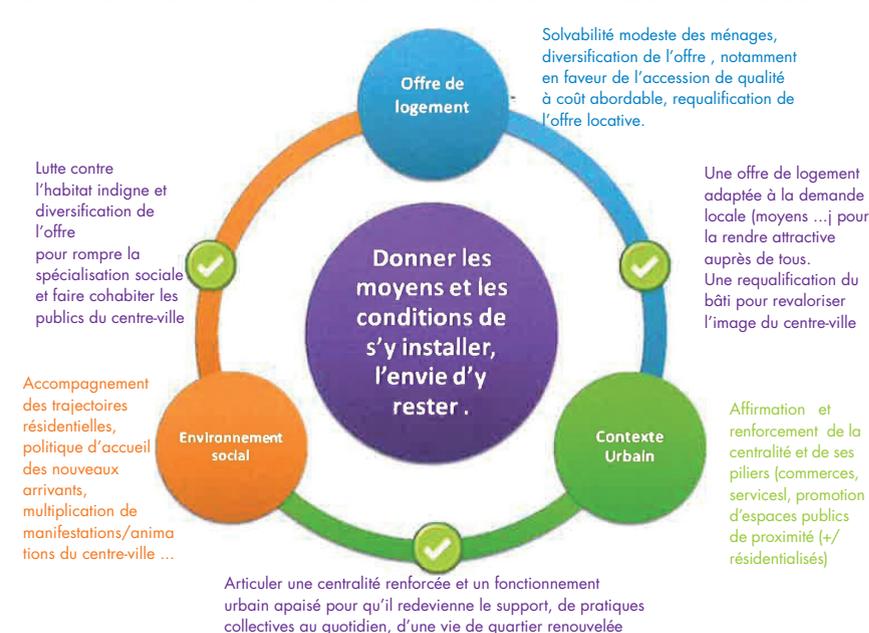
Le département propose plusieurs modalités d'appui en ingénierie pour l'élaboration de démarches de revitalisation de centres-bourgs. Il peut fournir un **accompagnement à l'ingénierie des projets urbains** par des subventions d'étude mais également par mise à disposition de prestataires *via* un marché à bons de commande d'accompagnement au projet urbain.

Pour information, l'appui en ingénierie aux projets de territoire sur la dimension habitat et urbanisme représente un budget de 490 000€ voté en 2016 pour la direction Habitat et Urbanisme. L'objectif est d'élaborer des stratégies intégrées comportant des dimensions sociales, patrimoniales, culturelles, touristiques, commerciales, de mobilité, etc.

Plusieurs configurations sont possibles en fonction des contextes territoriaux.

- Sur la commune de Pauillac, l'étude de revitalisation de centre-bourg est couplée à une étude préopérationnelle d'OPAH portée par la communauté de communes dans une démarche intégrée.
- Sur la commune de La Réole ou encore de Lesparre, ce sont les villes qui sont maîtres d'ouvrage de l'étude de revitalisation urbaine.
- Sur les communes de Blaye ou de Bazas, le CAUE apporte un accompagnement préalable à des dispositifs plus poussés d'étude à définir.

...à la création des conditions d'une future attractivité en matière d'habitat



► **Octroi de financements pour des projets d'habitat en centre-bourg**

Les objectifs de revitalisation des centres-bourgs sont inscrits dans la convention de délégation des aides à la pierre (DAP) 2014-2019):

- sur le parc privé (réhabilitation, rénovation, lutte contre l'habitat indigne...) pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs modestes et très modestes (prime majorée de 4 000 € pour les dossiers bailleurs situés en centre-bourg structurant
- sur le parc social, ratios d'intervention bonifiés quand les opérations sont situées en centre-bourg structurant et pour les travaux d'adaptation à l'âge et au handicap
- aide au recyclage foncier, à titre expérimental: dispositif de prise en charge de déficits d'opérations pour des opérations de restructuration urbaine.

Ces aides viennent en complément d'autres dispositifs financiers portés par d'autres directions, comme par exemple l'aide au portage foncier en centre-bourg, la possibilité de cession avec décôte du foncier départemental.

Une diversité des réponses au vieillissement en centres-bourgs: trois exemples illustratifs

Le projet d'habitat participatif porté par l'association Les Babayagas à La Réole

Un groupe d'habitant(e)s a souhaité travailler sur un projet d'habitat participatif en centre-bourg. Ce sont des personnes en majorité âgées, très impliquées dans la vie associative de la commune. Elles habitent actuellement en habitat isolé dans des communes rurales environnantes mais souhaitent vieillir en centre-ville, dans un habitat adapté à leurs besoins, avec des espaces communs, proche des services. Le groupe moteur s'inspire du mouvement national des Babayagas.

Le projet, au stade exploratoire, pourrait prendre la forme d'une opération locale. La définition du projet s'opère avec le collectif d'habitants pour qu'il soit le plus adapté aux besoins. Le bailleur social Gironde Habitat réalise une étude de faisabilité. La localisation a été choisie selon plusieurs critères:

- L'unité foncière composée de plusieurs parcelles permet de prévoir une programmation comprenant plusieurs typologies de logements et des espaces communs.
- Elle fait partie des îlots prioritaires de requalification urbaine du projet de La Réole (La Réole 2020),

Un projet de MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Âgées) en Nord Gironde

Le concept de MARPA constitue une alternative entre le «tout domicile» et le «tout établissement». En Gironde, seulement 2 MARPA existent actuellement (Sud Gironde et Est Gironde). Ce troisième projet, en cours d'élaboration dans le Nord Gironde,

- comporterait des petites unités non médicalisées pour accueillir moins de 25 résidents
- serait localisé en centre-bourg, au cœur de la vie d'une commune rurale, permettant l'accès facilité à différents services dont médico-sociaux existants
- serait destiné à des populations habitant le territoire, isolées géographiquement ou socialement et dont le logement n'est pas adapté pour permettre aux personnes de «vieillir au pays», minimiser les coupures avec les repères, les réseaux sociaux ...
- comporterait une dimension partenariale dès la conception du projet. Différents groupes de travail se sont mis en place pour contribuer à développer tous les aspects du projet: animation, partenariats avec le tissu associatif local (club des anciens, offices de tourisme, bibliothèque, pôle numérique, associations de culte

si besoins exprimés). Les futures animations ont autant pour objectifs de maintenir les capacités physiques et psychiques des personnes, que la socialisation, l'intégration dans la vie locale.

Les animations ne sont pas de ce fait réservées aux résidents de la MARPA.

Projet de structure d'hébergement de type «maison relais» portée par l'association Diaconat à Lesparre (Médoc)

Le Médoc figure de longue date dans l'arc des pauvretés et des vulnérabilités girondines, avec l'émergence de nouvelles formes. La commune de Lesparre, sous-préfecture, une des principales centralités du Médoc, fait l'objet d'un projet de revitalisation de centre bourg.

Ce projet est destiné à des personnes âgées en rupture sociale, avec des problèmes d'addictions, de vieillissement précoce, sans autonomie dans le logement.

L'objectif du projet est d'offrir des solutions bien intégrées dans le territoire.

En conclusion

La revitalisation des centres-bourgs est un enjeu important en Gironde, enjeu lié à la fois à des problématiques sociales car les centres-bourgs situés dans le «croissant de pauvreté» girondin sont particulièrement fragiles mais également à des problématiques d'aménagement du territoire car ils constituent des points d'appui au maillage du territoire.

Par rapport à la thématique du vieillissement, il s'agit de pouvoir répondre aux besoins des résidents actuels mais aussi accueillir de nouvelles populations, dont des personnes âgées, qui souhaitent vieillir en centre-bourg pour des raisons de proximité avec les services, d'appétence pour un mode de vie permettant de maintenir une vie associative, d'avoir des espaces de vie communs et partagés. Cela ouvre le champ à toutes formes de logements intermédiaires à imaginer, innovants, attractifs. L'objectif ici est tout autant la question du logement en lui-même (ses caractéristiques propres) que la question de l'environnement y compris social.

Cet enjeu est aujourd'hui largement partagé. Il figure parmi les orientations fortes du Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde ainsi que du PDALHPD en cours de révision.

EN SEINE-MARITIME, UNE DÉMARCHE EXPLORATOIRE CONDUITE SUR 6 COMMUNES

La démarche «*Urbanisation durable des centres-bourgs*» s'inscrit dans les objectifs globaux d'amélioration du cadre de vie des habitants de la Seine-Maritime, d'attractivité du département et constitue l'un des projets opérationnels du plan départemental de l'habitat adopté en février 2013.

Une marge de manœuvre en terme de politique départementale en faveur de l'habitat pourrait être retrouvée après 12 ans de priorisation sur le renouvellement urbain

En effet, priorité a été donnée au financement des projets de renouvellement urbain à hauteur de 85 millions d'euros au total et dont les crédits de paiement s'éteindront *a priori* en 2018.

Par délibération du 25 juin 2013, le département a confirmé vouloir concourir à la solidarité humaine, au développement local et à la solidarité territoriale.

Une politique incitative en direction des bailleurs sociaux a été expérimentée par le passé afin de faire émerger des projets d'habitat innovants adaptés au vieillissement. Elle a cependant rencontré peu de succès. Les bailleurs étaient à cette période plutôt attentifs à la problématique énergétique.

En 2014, dans le cadre de l'AMI national, les trois villes candidates au sein du département n'ont pas été retenues en raison du manque d'opérationnalité des projets proposés. Lors d'un appel à projet *éco quartier* précédent, le village de Roncherolles-sur-le-Vivier de 1000 habitants environ a été lauréat. Ce projet a permis la réalisation d'une diversité de logements sociaux individuels et collectifs en plein cœur d'une commune rurale. Il s'agit d'un bon exemple sur l'enjeu de centralité et de diversification de l'offre HLM dans les communes bénéficiant d'un minimum de services.

Le choix d'un appel à projets pour construire un dispositif dédié aux centres-bourgs

En raison de leurs contextes, géographies, histoires (...) différents, les centres-bourgs ruraux de la Seine-Maritime font face à des problématiques diverses. Comment dès lors penser un dispositif adapté pour y répondre ? Comment se saisir de l'enjeu de la solidarité territoriale ?

De ce besoin de construction d'une culture commune entre les différentes parties prenantes est née l'idée d'un appel à projets qui servirait de laboratoire local sur les différentes problématiques habitat rencontrées et traitées dans les centres-bourgs, dont la question du vieillissement des ménages.

Concernant l'observation des besoins des personnes âgées, il est nécessaire de croiser les champs de l'habitat et de l'APA, la connaissance objective du marché avec les données observées sur le terrain, en vue d'établir une «*typologie de besoins*», qui permettra d'asseoir une politique d'aides aux communes et de mesurer l'effet levier réel de l'initiative publique sur cette question du maintien à domicile. Une étude de cohortes n'est pas pour le moment envisagée.

L'appel à projets 2014 «*Urbanisation durable des centres-bourgs*» s'inscrit en complémentarité des 4 PLH existant sur le département, couvrant 24% du territoire et concernant 70% des ménages. Cet appel à projets s'adressait aux communes de Seine-Maritime comprises entre 1 500 et 5 000 habitants et n'appartenant pas à une agglomération.

Sur 37 communes identifiées, des rencontres ont été organisées par les services du département pour échanger sur le cahier des charges de l'appel à projets qui intègre un référentiel «*urbanisation durable*». 14 candidatures ont consécutivement été reçues et 6 dossiers ont été retenus en septembre 2015. L'enjeu principal pour le département est que les communes se saisissent davantage du «*pilier solidarité*» dans leur urbanisation en général et leur projet habitat en particulier.

Sur ces 6 centres-bourgs, 2 sont en décroissance démographique. Les projets traitent de problématiques diverses et contrastées :

- le renouvellement rural avec un parc social ancien et partiellement inadapté
- un projet en zone littorale avec un bâti patrimonial (château)
- la dynamisation d'un centre-bourg avec des problématiques à la fois d'habitat et commerciales (vacance, inadaptation...) : 2 cas
- le développement de l'offre sur un foncier existant, l'utilisation des «*dents creuses*»
- la reconversion de bâtiments existants (gendarmerie, presbytère, ...).

Les projets sélectionnés serviront d'exemples aux autres collectivités et permettront au département de mieux appréhender les attentes, besoins, contraintes des centres-bourgs, de ses habitants, usagers, citoyens.

Une enveloppe prévisionnelle de 1,4 M€ pour cette démarche expérimentale

Le département a prévu un budget de 200 000 € pour la phase devant permettre la consolidation des projets (étude de faisabilité, de programmation...) via l'octroi d'une subvention de 50% HT pour une dépense maximale de 65 000 euros soit une subvention d'au plus 32 500 euros pour des études et 1 200 000 euros sur trois ans pour

- la partie projet, à répartir entre les 6 projets lauréats. La contribution des politiques sectorielles sera aussi sollicitée.

Un projet multi partenarial, qui démarre

La réunion de lancement a eu lieu en janvier 2016 et les équipes de projets sont en cours de constitution. Le choix des équipes s'opère de façon partenariale au sein du comité de pilotage associant le département, l'EPF Normandie, la DDTM 76, le CAUE 76 et la direction régionale de l'ADEME. Un chargé de mission habitat de la direction Aménagement Urbanisme Habitat accompagnera les communes en lien avec les autres directions concernées selon les projets (direction de l'autonomie, direction des routes, direction des transports,...).

Une démarche prospective pour proposer des solutions logement adaptées aux capacités contributives des personnes âgées

Dans le cadre du schéma de l'autonomie, un travail est prévu avec la direction départementale de l'autonomie sur les différents parcours résidentiels des seniors (difficulté à se maintenir propriétaire, choix de vivre en collectif en centre-bourg, volonté de se retrouver dans un environnement plus rassurant pour les personnes âgées). Ce parcours est plus complexe pour les seniors les plus pauvres, les plus isolés, vulnérables. Il faut dès lors proposer des produits logement adaptés aux besoins et aux ressources des seniors pour s'assurer de la pérennité de ces établissements.

Un des objectifs du schéma de l'autonomie est de sensibiliser les acteurs de l'aménagement du territoire aux problématiques liées au vieillissement de la population et du handicap. L'étude sur les parcours résidentiels des personnes âgées pourra alimenter la réflexion sur le contenu des porter à connaissance transmis par le département dans le cadre des SCOT et des PLUI.

Le modèle économique des MARPA interroge eu égard aux niveaux de loyers élevés par rapport aux services proposés et aux ressources modestes des occupants ou des bénéficiaires potentiels. Il serait utile de disposer d'un retour d'expérience sur les MARPA les plus anciennes.

Parce qu'il n'était plus viable économiquement, un EHPAD a dû être fermé sur le territoire. L'application de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement pose localement la question de la mise à niveau des résidences personnes âgées existantes, notamment pour celles peu attractives aujourd'hui et qui connaissent de la vacance.

Pour toutes ces raisons, dans l'analyse qui sera opérée pour chaque projet d'habitat de personnes âgées, il sera nécessaire de tenir compte de leur capacité financière à court et moyen termes pour élaborer des solutions favorisant leur autonomie dans leur logement le plus longtemps possible.

FINISTÈRE: DE L'AMI REVITALISATION DE L'HABITAT EN CENTRE- BOURG À L'AMI HABITAT DES PERSONNES ÂGÉES EN CENTRES-BOURGS

Le plan départemental de l'habitat 2014-2020, fait générateur de la démarche

À l'occasion de l'élaboration du plan départemental de l'habitat (PDH) du Finistère, initiée en 2012, les éléments de connaissance mis à jour à différentes échelles ont permis d'identifier les grands enjeux départementaux en matière d'habitat. La volonté exprimée était de mieux coordonner localement politiques sociales et politiques d'aménagement d'une part et, d'autre part, de passer d'une logique de guichet à une logique d'articulation avec les stratégies territoriales via des contrats de territoire conclus avec les 26 intercommunalités finistériennes.

Parmi les 7 enjeux identifiés, figurent la valorisation de l'habitat existant, l'intensification du renouvellement urbain et de la densification, la revitalisation des centres-bourgs pour limiter l'impact de l'habitat sur son environnement (étalement urbain, déplacements,...) et la prise en compte des besoins de logements plus spécifiques notamment en direction des personnes âgées.

Les orientations départementales consécutives sont déclinées à l'échelle des 13 bassins d'habitat finistériens, les priorités définies par catégorie de territoires. Une typologie de communes est ainsi opérée avec, parmi ces 5 classes, les communes périurbaines émergentes et les communes rurales ou littorales (hors influence urbaine).

Par ailleurs, dans le prolongement de la recherche diligentée pour le compte de l'EPF de Bretagne sur l'attractivité des centres-bourgs bretons, le département a confié en 2013 aux cabinets CERUR et MANA une étude *Habitat & attractivité des centres-bourgs en Finistère* comportant 2 volets (sociologique et opérationnel). Le 1^{er} volet permet de comprendre les mécanismes et logiques relatives au désinvestissement des centres-bourgs finistériens en analysant la place de l'habitat dans les motivations des ménages (analyse multicritères, typologie des habitants,...). Le

volet opérationnel traduit les actions à mettre en œuvre pour répondre à ce diagnostic sociologique (quel habitat pour quel habitant?) notamment à partir des facteurs attracteurs et fixateurs endogènes identifiés.

Signalons d'une part la matrice réalisée à cette occasion pour dresser l'inventaire des ressources des centres-bourgs qui renvoie à 4 figures de l'habitant (l'utilisateur, le récepteur, le citoyen, le consommateur) et d'autre part la typologie des portraits d'habitants proposée, très contrastée (électron libre, nidifiant, *hubitant*, néo-bourgeois, *hyper-bo*, jeune retraité, ancien), qui renvoie à la question du peuplement souhaité.

Parmi les 7 recommandations opérationnelles, citons l'importance d'élaborer des scénarios d'usages et *designer* l'espace pour permettre ces pratiques ordinaires.

Pour plus d'infos, consulter le [document en ligne](#).

Mi-2014, lancement d'un 1^{er} AMI *Revitalisation de l'habitat en centres-bourgs...*

Un dispositif ciblant les territoires ruraux et périurbains émergents (moins de 5000 habitants).

Ce dispositif est adossé aux contrats de territoires signés avec les intercommunalités. La participation des communes à ce dispositif est donc validée par l'EPCI concerné.

L'appel à manifestation d'intérêt propose à ces 2 types de communes de s'engager dans une démarche globale de réflexion puis d'actions. Le dossier de candidature comporte 2 volets : demande de soutien à l'ingénierie et demande de soutien aux opérations d'habitat. Dans le cadre de cette démarche projet, un groupe ressources est constitué pour favoriser la mise en réseau et tirer des enseignements de ce dispositif.

Les structures ressources associées sont le CAUE 29, l'EPA Finistère Ingénierie Assistance, l'EPF de Bretagne, la SAFI (SEM départementale), le parc naturel régional Armorique

45 candidatures ont été reçues et 34 intentions de projets ont été retenues en 2015.

Un budget d'intention calibré à 1 M€

Le budget affecté à cet AMI s'élève à 1 million d'euros (subvention maximale par projet de 20% soit 100000 euros pour la phase étude. Pour la phase opérationnelle, il est prévu de prendre en charge les surcoûts à hauteur maximum de 20% avec un plafond de 100000 euros d'aide. Les politiques sectorielles de droit commun contribueront également au financement de ces projets.

La participation des habitants aux projets de redynamisation des centres-bourgs est recherchée

Dans les centres-bourgs lauréats, les habitants participent à la construction des projets via des ateliers interactifs animés notamment par le CAUE.

L'échelle des centres-bourgs est favorable à la mise en place d'instances de concertation avec les habitants et à leur intégration dans la construction de ces derniers. Les personnes âgées, a priori plus disponibles, sont assez volontaires pour participer à ce type de démarche.

...complété en 2016 par un AMI *Habitat des personnes âgées*

L'élaboration du 4^è schéma *Bien vieillir en Finistère* a permis de rapprocher les 2 cultures (médico-sociale et habitat-aménagement). Courant 2015, l'habitat des personnes âgées a constitué la thématique prioritaire de l'observatoire départemental de l'habitat. Cela a permis d'affiner la connaissance des partenaires et d'affiner les préconisations.

Ce second AMI constitue une déclinaison opérationnelle du PDH et du 4^è schéma précité. Il vise à développer une offre dédiée aux personnes âgées autonomes à revenus modestes (éligibles au logement locatif social) dans une logique de parcours résidentiels et en partenariat avec les services d'aide à la personne. L'AMI s'attachera à accompagner les projets de communes «*pôles*» dotées de services pour dégager des solutions adaptées d'insertion urbaine et sociale des projets d'habitat. Il reprendra la méthodologie de l'AMI précédent.

Le cahier des charges a été élaboré en partenariat avec la direction départementale *Personnes Agées Personnes Handicapées (DPAPH)*. Les 2 directions copiloteront le dispositif. Un travail complémentaire est à engager pour mobiliser le réseau médico-social local. ■

TÉMOIGNAGE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BAS-CHABLAIS

ENTRETIEN AVEC

- Laëtitia CHEVRIER, responsable Habitat Foncier à la communauté de communes du Bas-Chablais
- Mme COLLOMB, CCAS de Loisin

UN PROJET DE VILLAGE À FORTE TONALITÉ SOCIALE, DES CENTRALITÉS À RECONSTRUIRE

La communauté de communes du Bas-Chablais (CCBC) connaît une croissance démographique liée notamment à ses atouts géographiques (cadre de vie et zone frontalière).

Le territoire intercommunal est marqué par un réseau routier (routes départementales) à fort trafic, traversant le centre de plusieurs communes. A travers les aménagements à opérer, les implantations des équipements structurants, l'enjeu est de recréer des centralités, de favoriser les cheminements doux, sécurisés en complément des transports à la demande présents sur le territoire.

Tel est le cas de la commune de Loisin (1 454 habitants). Un travail avec le milieu associatif a été conduit pour définir un *Projet de village* à tonalité sociale affirmée, en faveur du vivre ensemble. Ce travail a été amorcé lors du précédent mandat au moment de l'élaboration du *PLU*.

Deux projets structurants pour la vie communale ont été réfléchis de pair depuis 2013 : une micro-crèche et des domiciles regroupés à destination des seniors. La micro-crèche a été livrée en octobre 2015, le permis de construire a été déposé début 2016 pour le 2^e projet.

Dans les 2 cas, des réflexions ont été menées avec le CCAS : dès avril 2008 pour l'habitat senior, à partir de 2009 pour la micro-crèche.

Pour le projet d'habitat senior, une construction neuve a été imaginée du fait de la faible vacance localement d'une part (marché très porteur) et pour s'exonérer des complexités d'adaptation du parc existant. Par contre, la micro-crèche a pu être conçue au sein d'un bâtiment existant à réhabiliter.

UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT MENÉE EN DIRECTION DES SENIORS DEPUIS 10 ANS

Le CIAS est axé sur le maintien à domicile des seniors.

À l'occasion du 1^{er} PLH 2007-2014, quelques actions ont été initiées en faveur du logement des seniors....

En sus d'une aide financière pour l'adaptation du parc existant en complément des subventions de l'*Anah*, la communauté de communes a décidé d'expérimenter un dispositif de logement solidaire intergénérationnel. Une douzaine de logements ont ainsi été proposés à des jeunes actifs en contrepartie de menus services pour leurs hôtes âgés (travaux d'entretien, courses, ...). Les binômes constitués ont été invités à venir témoigner de leurs expériences. Une présentation publique du dispositif a été organisée, relayée par la presse locale, mobilisant une trentaine de particuliers.

Une enquête a également été diligentée auprès des personnes âgées de plus de 70 ans, via les CCAS. Il s'agissait principalement de propriétaires occupants de maisons individuelles, souhaitant rester à leur domicile le plus longtemps possible, et ce malgré des problèmes d'accessibilité et d'adaptation de leur logement ou encore d'entretien de leur jardin.

▼ Territoire du Bas-Chablais (74)



Contexte géographique :

- zone frontalière avec la Suisse
- attraction de 2 pôles urbains
- 17 communes en zone périurbaine
- 3 communes d'importante équivalente

Population :

- 38 805 habitants (INSEE 2012)
- 2,4% de croissance démographique, 1,8% de croissance migratoire
- 1,5 d'indice de jeunesse, avec 20% de plus de 60 ans, (+3,9% entre 1999-2009)
- 28 150 € revenu brut médian - 2010

Parc de logements :

- 18 328 logements
- 8% de logements locatifs sociaux
- 18% de locataires dans le parc privé.
- Un *Établissement Public Intercommunal Social et Médico-Social* qui gère 2 EHPAD (108 places).
- Un foyer logement associatif : 46 lits.

► **...prolongées dans le cadre du second PLH 2015-2020**

Forte des résultats de l'enquête diligentée précédemment, la communauté de communes s'est engagée, via le nouveau PLH, à réfléchir sur le développement de logements adaptés pour les seniors dans les programmes neufs : élaboration d'une charte habitat ciblant des logements T2, T3, adaptés et situés en centre-bourg, définition de programmes spécifiques (mixité intergénérationnelle, colocation).

En complément des aides de l'Anah, l'intercommunalité continue de subventionner les travaux d'adaptation des logements.

...en complémentarité avec la politique départementale.

Parmi les orientations du schéma gérontologique 2013 -2017 (et déjà identifiées dans le précédent), figure la sécurisation du maintien à domicile par l'adaptation du logement, le développement des prises en charges de nuit, la pérennisation des services d'aides et d'accompagnement à domicile.

La diversification de l'offre d'hébergement constitue une autre priorité départementale pour développer l'hébergement intermédiaire (petites unités de vie) et proposer ainsi une alternative au «tout médicalisé».

LE PRINCIPE DES DOMICILES REGROUPÉS : UNE DÉMARCHÉ BOTTOM-UP

Une réflexion initiée en 2013 par le CCAS de Loisin avec un groupe de retraités locaux

Sur les 25 personnes, membres du club du 3^e âge, invitées à participer à la démarche, une dizaine ont manifesté leur intérêt pour alimenter la réflexion autour du concept d'habitat partagé à destination des seniors. Les différentes appellations retenues au fil de la maturation du projet montrent un affinement du concept initial : *Habitat sénior* puis *Habitat partagé*, *Résidence intergénérationnelle* pour parvenir à *Domiciles regroupés*.

Des motivations multiples pour changer de domicile

Une santé défaillante et/ou une déficience physique, qui ne permet plus qu'un usage partiel du logement (en raison d'escaliers, ...) ou d'en assumer l'entretien voire empêche d'en sortir, constituent des motivations fortes pour déménager ainsi que le sentiment d'insécurité, surtout la nuit.

L'envie de rompre sa solitude, son isolement survenu à l'occasion d'une modification de situation familiale (veuvage) ou d'une perte de mobilité (voiture) par exemple motive également les personnes âgées à envisager un changement de domicile.

Plusieurs freins au déménagement

Parmi les freins au déménagement exprimés, figurent la crainte de la promiscuité liée à la taille et au nombre de résidents d'une structure spécialisée, d'une perte d'indépendance et d'autonomie dans la prise de décision, d'avoir un logement à l'étage et des problèmes de mobilité accrus.... De même, les seniors s'interrogent sur leur propre capacité à s'intégrer au sein d'une structure, à tisser de nouveaux liens.

Une aspiration : vivre comme à la maison, mais avec l'isolement en moins

Un recensement des visions des personnes âgées d'un potentiel nouveau lieu de vie a été opéré. La réflexion s'est focalisée sur les attendus d'un projet de domiciles partagés pour des seniors souhaitant rompre leur solitude et tisser de nouveaux liens, en misant sur la solidarité entre résidents.

De ces envies est né un projet de structure accueillant au maximum 10 seniors, avec des espaces collectifs et des espaces individuels (dont des studios suffisamment spacieux pour conserver une partie de ses meubles), à un coût abordable pour ses résidents.

Du concept initial à la solution mise en œuvre : des évolutions

La solution envisagée répond en partie à ces aspirations : **6 logements locatifs sociaux** de type T1 bis (2 PLAI, 2 PLUS, 2 PLS) organisés autour d'un espace de vie commun, situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant en sus 21 logements locatifs sociaux familiaux.

Un **terrain communal**, au cœur du village-rue de Loisin, concerné par une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), a été identifié pour accueillir ce projet.

La CCBC a organisé **une consultation** auprès de 4 bailleurs sociaux locaux et a examiné chacun des projets présentés selon plusieurs critères : perception du projet, motivations exprimées, modalités de valorisation du terrain communal dans l'équilibre financier de l'opération,...

Suite à la délibération en conseil municipal de fin 2013 pour choisir le **bailleur social maître d'ouvrage** de l'opération (SA Montblanc), le permis de construire a été déposé en janvier 2016 avec une livraison envisagée pour 2017.

Un prestataire extérieur (le CIAS) est chargé de la **gestion**, l'entretien et l'animation de l'espace partagé et également de dispenser une aide individuelle et personnalisée aux résidents selon les besoins, mais coordonnée.

Financièrement, le bailleur social facturera à chaque locataire son loyer mensuel dû au titre de son logement et facturera au CIAS la location de l'espace commun qui la refacturera ensuite à chaque locataire. Les charges liées aux domiciles regroupés ont été estimées à 240€. A ce montant s'ajoutent le loyer et des charges du logement, ainsi que les éventuels repas à domicile et les heures d'auxiliaire de vie pour les aides individuelles. Le coût global

logement autonome et espace commun a été évalué entre 506 à 698 € selon le type de loyer pratiqué (très social, social, intermédiaire). Viennent en déduction l'aide au logement et l'APA.

Un **règlement intérieur** a été élaboré pour définir les modalités de gestion de l'espace partagé et le fonctionnement général des domiciles regroupés, ainsi qu'une charte pour rappeler les règles à respecter pour assurer une cohabitation harmonieuse et respecter la philosophie des espaces regroupés (le *Conseil des domiciles regroupés*).

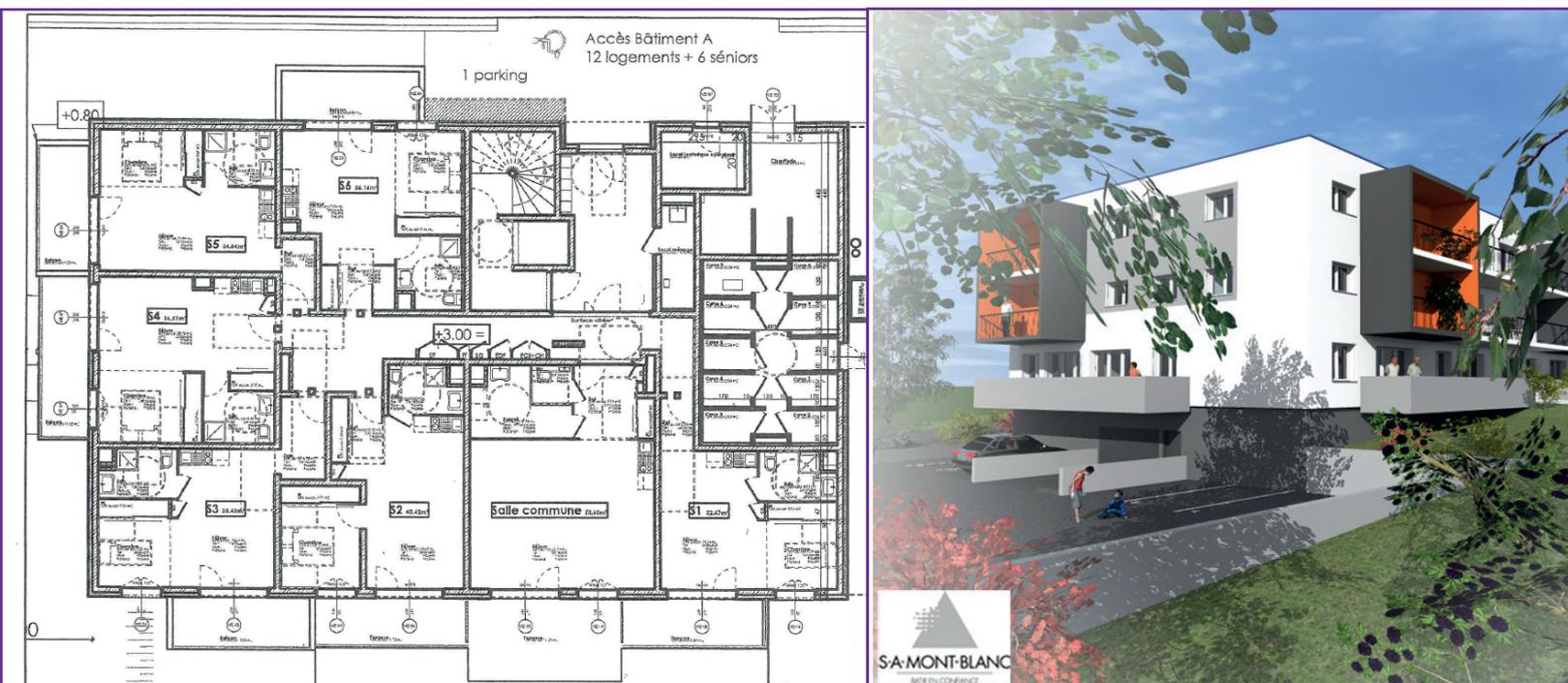
Concernant les **attributions** des 6 logements, la commune dispose de la totalité du contingent. Les seniors de plus de 65 ans résidant dans la commune sont les publics visés dans un premier temps. Le profil de ces bénéficiaires reste à mieux cerner. La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) publiée fin 2015 facilite ce fléchage des attributions prioritaires sous réserve pour la collectivité concernée d'en formuler la demande à l'État local (DDT).

Un réseau activé dans le cadre de ce projet

Un partenariat a été noué entre la commune, le CCAS de Loisin, le CIAS et la CCBC, auquel ont été associés le département, les EHPAD et foyer-logement du territoire.

La généralisation de cette expérimentation issue d'un projet communal n'est pas inscrite à l'agenda de l'intercommunalité actuellement. ■

▼ Plan des domiciles partagés et état projeté



TÉMOIGNAGE DE LA COMMUNE DE LA GENÉTOUZE ET DU CÉRUR

ENTRETIEN AVEC

- Guy PLISSONEAU, maire de La Genétouze et
1^{er} vice-président de la communauté de communes *Vie et Boulogne* (85)
- Agnès LEMOINE, Directrice d'études au CERUR

LA GENÉTOUZE, UNE COMMUNE DU BOCAGE EN CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Située au nord de la Roche-sur-Yon, elle est membre de la CC Vie et Boulogne

La commune de la Genétouze compte 2000 habitants. Elle est membre de la communauté de communes (CC) *Vie et Boulogne*, intercommunalité de 34 000 habitants et 7 communes, qui seront rejointes au 1^{er} janvier 2017 par les 8 petites communes voisines de la CC *du pays de Palluau*. La CC *Vie et Boulogne* comptera alors 43 000 habitants.

Les 2 CC actuelles sont toutes 2 traversées par les rivières de la *Vie* et la *Boulogne* et offrent une homogénéité de paysage de bocage, à 30 km de la mer.

Elle connaît une croissance démographique de 2% par an depuis 2000 due à son attractivité

En 2000, la commune dénombrait 1 400 résidents. La croissance (+600 habitants) résulte moins du solde naturel positif que de l'arrivée de nouvelles populations due à son attractivité. Sur un parc de 800 logements, composé de 65 logements sociaux (habitat individuel) et d'aucune résidence secondaire, la vacance est très faible (moins de 5 logements).

Pour maintenir une agriculture dynamique, le développement urbain s'opère de manière privilégiée par densification du tissu existant. La commune constate un phénomène *BIMBY* spontané, avec construction des arrières de parcelles redécoupées. Peu de démolitions sont enregistrées.

La commune développe en outre des réserves foncières depuis plusieurs mandats. La commune est devenue ainsi propriétaire de 75% des linéaires de façades autour de l'église.

La commune enregistre également une croissance économique. Les recettes fiscales des impôts des entreprises augmentent en effet de 3 à 4% annuellement sans évolution des taux.

«A la Genétouze, nous sommes à la recherche de gens pour travailler plutôt que du travail pour la population locale. On essaie de limiter le nombre de permis de construire à 25 par an car sinon cela posera problème en termes d'infrastructures.»

UNE STRATÉGIE EN FAVEUR DES SENIORS CONDUITE DEPUIS PLUSIEURS MANDATS

Bien que la population soit assez jeune localement (60% des résidents ont moins de 45 ans), la proportion de personnes âgées de plus de 60 ans ne cesse de croître depuis 1982. Le premier *boom* démographique a eu lieu dans les années 1970-1980 lors de la création des premiers lotissements et les actifs d'alors sont devenus depuis jeunes retraités.

Une réflexion initiée dès 2001

Dès 2001, l'équipe municipale souhaitait réaliser un projet en faveur des personnes âgées et s'orientait vers une *MARPA*. Faute de moyens financiers et dans un territoire considéré par l'ARS comme suréquipé en *EHPAD*, aucun projet n'a vu le jour.

Le village de la vallée verte livré en 2007 : une première réussite !

La réflexion a cheminé et 10 logements (T3 de 88 m² à moins de 400 €/mois) de plain-pied, au cœur du centre-bourg, ont été construits par *Vendée Habitat*, livrés en 2007 à destination des personnes âgées de la commune. Aucune offre de services n'est associée à ces logements. Ce village de la vallée verte est idéalement situé à proximité de la bibliothèque et d'une salle polyvalente conçue comme un lieu de partage où le CCAS organise depuis 2008 des activités à destination des personnes âgées (gym douce, ateliers mémoire, dictées, scrabble, ...).

Malgré la faible distance séparant la salle du village de la vallée verte, les personnes âgées n'ont pas investi ce lieu pour y partager des repas comme cela avait été imaginé initialement. A l'occasion des enquêtes diligentées ultérieurement, la cause en a été identifiée : *«On ne peut pas y venir en chaussons, il faut s'habiller, sortir»*.

En 2016, 6 des 10 logements sont toujours occupés par les locataires de 2007. Leurs besoins ont évolué. L'âge moyen est de 80 à 85 ans. La commune a constaté une forte demande de rapprochements familiaux.

Une volonté d'étoffer l'offre commerciale à proximité de ce village : une deuxième réussite !

Lors du mandat 2001-2008, on ne dénombrait sur la commune qu'une supérette/dépôt de pains, un bar-tabac et une coiffeuse à domicile. Les élus locaux se sont attachés à enrichir l'offre commerciale autour de la place de l'église, à moins de 150 m du village.

Leur souhait était à la fois de développer une identité architecturale de centre-bourg et de maîtriser la propriété des murs des commerces.

La supérette ancienne a été démolie. En avril ►



▲ Plan d'ensemble



▲ Pôle commercial en face de l'église

2011, une nouvelle supérette a vu le jour qui propose une gamme traiteur et assure un portage des repas auprès des personnes âgées (12 à 15 repas distribués chaque jour). L'offre commerciale s'est étoffée : boulangerie, esthéticienne, coiffeuse, fleuriste. Le bar-tabac, excentré, a emménagé dans ces nouveaux locaux et alors constaté une croissance de chiffre d'affaires de 15%.

Le FISAC a contribué au financement de cette opération ainsi que l'EPCI (via les fonds de concours) et la commune a autofinancé le solde (budget annexe et fraction du budget général¹ y consacré).

Ces 2 projets constituent 2 réussites pour la commune qui est régulièrement sollicitée pour organiser des visites (37 depuis 2007). Un film a également été tourné par la DDTM 85 pour donner à voir ces initiatives novatrices.

¹ La commune dispose d'un budget de fonctionnement annuel d'1 million d'euros et de 15 agents (nombreux temps partiels).

UN NOUVEAU PROJET À L'ÉTUDE DEPUIS 2015

Une opportunité foncière à saisir en plein cœur de la commune

Au centre du triangle formé par le pôle commercial, l'église et le village dédié aux seniors, s'étendent 2 500 m² de jardin sur lesquels sont implantés 2 maisons sans cachet, où sont établis un ostéopathe et un infirmier. A la demande de la commune et via une convention, l'EPF de Vendée a acquis ces 2 maisons et les porte jusqu'à la définition du projet.

En parallèle, la commune a conclu un contrat communal d'urbanisme (CCU) qui permet le cofinancement des études d'aménagement de cet espace (à hauteur de 30% d'un montant maximal de 50k€) et de l'investissement (30% de 100 k€ maximum). La commune s'engage à respecter les règles de densification imposées par le département pour limiter la consommation foncière.

L'intercommunalité contribue financièrement au projet via les fonds de concours. Le PLH actuel échoit prochainement et un PLUIH sera à élaborer après la fusion de 2017.

Un projet novateur pour répondre aux besoins des personnes âgées de demain (2025)

Forts des enseignements du programme du village de la vallée verte et des résultats d'une enquête diligentée auprès de 100% des aînés locaux (à l'occasion des 2 goûters annuels), les élus communaux (âgés de 29 à 63 ans)

ont rédigé un cahier des charges pour choisir un prestataire pour les accompagner dans la définition de ce nouveau projet à concevoir pour répondre aux personnes âgées de demain (échéance 2025-2030).

L'offre du CERUR a été la seule à retenir leur attention car proposait une approche sociologique de recueil de besoins et non pas une réponse architecturale. Mission leur a donc été confiée en septembre 2015, cofinancée à 30% par le CCU. Le département et l'EPF de la Vendée, intéressés par la démarche, sont membres de la commission de suivi du projet. La volonté d'innovation porte moins sur la réponse architecturale attendue que sur les services associés et la programmation avec une fraction de logements pour accueillir de jeunes couples.

A l'occasion d'une visite d'une maison *Hélène* avec *Espacil habitat* à Gévezé (35), les élus de la Genétouze ont en effet pris conscience de l'importance d'intégrer une offre de services et de disposer d'une animation.

En matière de programmation, à l'occasion de cette visite en Ille-et-Vilaine, les élus ont également vu qu'il était possible de concevoir un projet sur 2 niveaux, limitant ainsi l'emprise foncière. Les retours d'expérience d'*Espacil habitat* sur les seuils de rentabilité pour l'opérateur ont aussi constitué de riches enseignements pour construire leur nouveau projet.

La bibliothèque est implantée dans l'espace *Pré Vert* actuellement. Elle pourrait être réimplantée à proximité immédiate de ce nouveau programme pour favoriser les flux de populations (notamment scolaires), les occasions de rencontres et surtout l'intergénérationnel. L'équipement actuel sera converti en espaces pour les jeunes.

De l'objectivation des besoins à l'élaboration de scénarios

Le CERUR a rencontré divers acteurs partenaires, autant de composantes potentielles du futur projet, au nombre desquels Vendée Habitat.

Un atelier à destination des personnes âgées a été organisé pour connaître leurs pratiques du centre-bourg actuelles et recueillir leurs envies, identifier les conditions y compris financières pour réussir le nouveau projet à leur destination. A partir de plusieurs critères définis par le CERUR (âge, composition familiale, lieu de résidence actuel, degré d'implication dans la vie locale, ...), les élus ont constitué un échantillon de personnes âgées invitées à participer à l'atelier qui s'est déroulé un matin de novembre 2015. *«Cela a créé de la frustration pour ceux qui n'ont pas été retenus».*

Divers scénarios ont été proposés et soumis aux élus en juin 2016. La programmation retenue porte sur 14 logements sociaux en R+1, avec une salle commune avec cuisine, un local pour réimplanter les 2 professions médicales (ostéopathe et infirmier) préexistantes sur le site, une bibliothèque intercommunale (investissement porté par la commune et fonctionnement pris en charge par l'intercommunalité). L'opérateur n'est pas désigné. L'animation du lieu reste à débattre. Un partenariat est à l'étude avec l'EHPAD de la commune voisine du Poiré-sur-Vie pour mutualiser les moyens humains et matériels (véhicule adapté).

Vers une mutualisation de l'offre de soins à l'échelle intercommunale

A l'occasion du futur départ en retraite du médecin exerçant sur la commune, des réflexions sont menées pour examiner les partenariats potentiels avec les 2 maisons médicales, l'une existante et l'autre en projet, sur des communes voisines.

Comment assurer à la clientèle actuelle de ce médecin une continuité d'offres de soins ? Est-ce possible de réserver un créneau horaire dans l'agenda des rendez-vous dans ces maisons médicales pour organiser les déplacements groupés des personnes âgées grâce au véhicule adapté prêté par l'EHPAD ou à la solidarité locale (covoiturage) ? ■

PRATIQUES D'ESPACIL HABITAT

ENTRETIEN AVEC

- Jean-Yves LOURY, directeur de la Promotion Locative
- Nathalie LEMENTEC, Chef de Projet Habitat seniors

chez *Espacil Habitat*

UNE PRÉOCCUPATION ANCIENNE ET CONSTANTE

Le groupe *Espacil/Inical* est membre d'*Action Logement* et emploie 450 salariés. *Espacil* est né il y a 60 ans afin de répondre à la diversité des besoins en logement des salariés. Aujourd'hui, *Espacil* offre une gamme complète de solutions, en étroite collaboration avec les collectivités territoriales. Le groupe *Espacil* intervient, à travers ses filiales, à la fois dans le secteur libre (*Espacil développement*, *Espacil Construction*, ...) et dans le secteur aidé (*Espacil Habitat* notamment). L'*ESH Espacil Habitat*, grâce à son parc de 21 000 logements déployés en Bretagne, Pays-de-la-Loire et en Ile-de-France, concourt au développement de parcours résidentiels des salariés, étudiants ou jeunes salariés, personnes âgées valides ou en perte d'autonomie et familles.

Une gamme de réponses diversifiées pour les seniors : des *Clos paisibles aux logements bleus*

Dans les années 1970-1980, parallèlement à l'émergence de foyers-soleil, structures de logement-foyer pour personnes âgées en milieu urbain, *Espacil Habitat* a construit en milieu rural, en centres bourgs des *Clos paisibles* (T1 bis et T2) aujourd'hui obsolètes mais aussi des *CANTOU* (centres d'animation naturels tirés d'occupations utiles), formules d'accueil pour les personnes âgées désorientées, intégrées ou non à un *EHPAD*, et également des *MARPA* (maisons d'accueil rurales pour personnes âgées), petites unités de vie indépendantes.

Plus récemment, pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées dans un logement adapté, *Espacil habitat* a développé des *logements bleus*, label correspondant à des logements sociaux ayant bénéficié de travaux d'aménagements pour pallier à la perte de mobilité des personnes concernées et sécuriser leur environnement.

Espacil Habitat construit aussi des résidences *Kerélys* pour accueillir des personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer.

MAISON HÉLÉNA : DE L'EXPÉRIMENTATION À LA DIFFUSION DU CONCEPT

Une réflexion conduite en interne dès 2006 pour imaginer de nouveaux concepts en centres-bourgs

En 2005, un groupe d'habitants de la commune de LA MÉZIÈRE (35), crée l'association *HÉLÉNA* pour réfléchir sur le vieillissement et ses conséquences sur les modes de vie des personnes.

Leurs préoccupations rencontrent celles d'*Espacil Habitat*, qui mène en interne une réflexion sur un nouveau concept pour proposer une offre complémentaire aux hébergements traditionnels pour les personnes âgées, en centre bourg au plus près des services, des commerces et de l'animation quotidienne. *Espacil Habitat* est sollicité pour les accompagner dans leur démarche.

Un concept co-construit

Pendant 2 ans, dans le cadre d'ateliers participatifs, l'association et *Espacil Habitat* réfléchissent ensemble sur le produit-logement et le projet de vie associé. *Espacil Habitat* apporte ses compétences techniques, juridiques et financières. Un architecte est dédié à la mise en œuvre de ce projet.

Parallèlement, en 2008, *Espacil Habitat* rencontre le maire de la commune voisine de GÉVEZÉ (4 000 habitants) qui s'interroge sur la reconversion de sa maison de retraite. Elle vient en effet de fermer faute de mise aux normes d'accessibilité. Comme le terrain d'accueil initialement envisagé à LA MÉZIÈRE n'est plus disponible, les trois entités décident de travailler ensemble. Des parcelles en plein centre-bourg de GÉVEZÉ, déjà partiellement détenues par la commune, sont fléchées pour accueillir ce projet.

Un bâtiment expérimental : un programme mixte

La maison *HÉLÉNA* de GÉVEZÉ comporte un espace de convivialité (50 m², réversibles en appartement) et 24 logements : des T2 et des T3 spacieux, financés en PLAI (6), PLUS (12) et PLS (6).

2 T1 bis sont également prévus pour l'accueil temporaire d'invités, membres des familles des résidents.

Une rue intérieure, large de 5.5 m, éclairée naturellement par une verrière, facilite les rencontres, les échanges entre résidents.

Habiter la maison *HÉLÉNA*, c'est aussi adhérer à un projet de vie, vouloir partager avec les autres. Une conseillère en économie sociale et familiale est recrutée à mi-temps en tant que coordonnatrice de vie sociale. Elle dispose d'un bureau sur place au RDC au sein du pôle communal des solidarités qui regroupe l'ADMR (aide à domicile en milieu rural), le siège de l'association *HÉLÉNA* et une salle de réunion. La coordinatrice y tient plusieurs jours par semaine une permanence pour tous les habitants de la commune.

La commune de GÉVEZÉ contribue au fonctionnement de la structure, finance le pôle



◀ Exemple de distribution d'un logement.

des solidarités et participe au salaire de la coordinatrice.

Le projet a bénéficié de subventions de RENNES Métropole, délégataire des aides à la pierre, et de la CARSAT (à hauteur de 15% du prix de revient).

Pour les résidents, les charges locatives s'élèvent à 1.8€/m² y compris les charges collectives. Ils acquittent en outre 50€/mois/personne pour l'accompagnement dispensé par l'association (75€ pour un couple). Ce montant a été déterminé à partir des enseignements de l'appel à projets lancé par le département d'Ille-et-Vilaine et d'une étude diligentée par *Espacil habitat* sur le reste à vivre.

Concernant les modalités d'attribution des logements, six mois avant la livraison, un groupe de travail a été mis en place réunissant élus et CCAS pour mener une démarche de sensibilisation des seniors potentiellement candidats en insistant sur la nécessaire adhésion au projet de vie de la structure (convivialité, envie de partager, ...).

Enseignements de l'expérimentation

Une belle réussite

La résidence a été inaugurée en 2012. Fin 2015, la formule a rencontré son public. En témoignent les demandes de logement en attente.

L'âge moyen des résidents (2 couples et des femmes seules) est de 81 ans. L'état de santé s'est amélioré pour nombre d'entre eux car moins isolés, plus en sécurité, avec un meilleur moral. Les larges escaliers, très empruntés et éclairés naturellement permettent de se maintenir en forme.

Une harmonie règne au sein de la *maison HÉLÉNA* grâce à la veille sur les attributions (*cf* adhésion au projet de vie) et les qualités propres de la coordinatrice. 80% des occupants habitaient déjà la commune. Quelques propriétaires occupants ont vendu leurs biens avant d'emménager dans la *maison HÉLÉNA*. Trois départs ont été enregistrés depuis la livraison : 2 vers des unités Alzheimer, 1 déménagement pour rapprochement familial.

Aucun impayé n'est enregistré à ce jour.

Espacil Habitat estime que, pour pouvoir disposer d'un gisement potentiel pour développer une *maison HÉLÉNA*, la taille minimale de la commune d'implantation est de 3000 à 4000 habitants. En deçà, *Espacil habitat* propose des projets intergénérationnels.

En revanche :

- L'espace buanderie prévu n'a pas rencontré son public et a été transformé en espace de stockage. Chacun dispose en effet de son propre lavelinge.
- L'espace bien-être (12 m²) a été transformé en salle de gymnastique (vélos d'appartement des résidents).

- Le local vélo est vide, les places de parking sont peu utilisées. Des évolutions des *PLU* sont nécessaires pour réduire le ratio à 0.5 place/logement.
- La largeur de la rue est à revoir car trop consommatrice d'espaces (impact sur l'équilibre financier de l'opération) et certaines zones ne sont pas investies.
- Le financement en *PLS* occasionne des difficultés pour trouver un locataire au profil adapté.
- Les 2 T1 bis dédiés aux invités, sous utilisés, impactent fortement le budget de l'association *HÉLÉNA* qui les gère.

Quelques adaptations du concept initial dans les projets en cours.

Pour les 10 projets en cours, le concept est calibré entre 20 et 24 logements maximum pour éviter une éventuelle requalification en foyer-logement en cas d'évolution de la réglementation.

La conception des logements a été conservée, avec des surfaces un peu réduites mais en offrant une plus grande modularité des logements. Les espaces extérieurs (balcons ou terrasses) sont de même conservés avec la création d'espaces de stockage.

La largeur des espaces de circulation a été réduite tout en étant au-delà des normes réglementaires avec des zones ponctuellement plus généreuses.

Pour chaque projet, *Espacil Habitat* conclut une convention avec la commune partenaire. Un portage conjoint du projet par les élus délégués à l'urbanisme et aux affaires sociales est gage de réussite. ■

POINT DE VUE DE LA *FPNR*

ENTRETIEN AVEC

Philippe MOUTET, chargé de mission
à la fédération des parcs naturels régionaux

LES PNR, PRESQUE 50 ANS AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES RURAUX

Institués par le décret du 1^{er} mars 1967, moins contraignants que les parcs nationaux, les parcs naturels régionaux (PNR) ne disposent pas de compétences directes et ont comme objectif de concilier, sur des territoires ruraux habités au patrimoine remarquable, la préservation de ce patrimoine avec le maintien voire le développement d'activités et d'habitants.

En 1971, la *fédération des parcs naturels de France*, devenue depuis *FPNR*, est installée par le Ministre de l'Environnement et constitue le porte-parole du réseau des parcs naturels régionaux. L'adhésion des PNR à la *FPNR* est volontaire.

Une couverture partielle du territoire métropolitain

4 millions d'habitants résident dans les 4 300 communes des 51 parcs naturels régionaux (PNR) qui occupent environ 10% du territoire métropolitain.

Chaque PNR emploie en moyenne 40 salariés (agents techniques, développeurs locaux, chargés de mission biodiversité, urbanisme-paysage-habitat, agriculture). La *FPNR* emploie 20 salariés.

51 parcs singuliers

Les 51 PNR actuels se distribuent selon deux typologies dominantes :

- parcs sous l'influence d'agglomération avec une volonté de préserver le territoire de l'extension urbaine, maintenir l'agriculture, etc. (exemple du parc du Pilat en région Rhône-Alpes) ;
- parcs très ruraux où l'enjeu est de dynamiser les territoires concernés (parcs du Morvan, du Limousin, ...).

La charte du parc, document de référence

Depuis la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (dite *LOADDT*), les parcs naturels régionaux, syndicats mixtes créés à l'initiative des communes en lien avec la région concernée, sont reconnus comme outils d'aménagement du territoire. Les parcs peuvent signer un contrat particulier sur le volet territorial du contrat de plan État-Région.

La charte du parc, document de référence, expose le projet du parc pour 12 voire 15 ans. Le diagnostic territorial opéré en amont pointe les enjeux notamment en matière d'habitat.

Depuis la loi *Paysages* de 1998, la charte bénéficie d'une certaine opposabilité et les PNR peuvent porter des schémas de cohérence territoriaux (cas des PNR du Haut Jura, de la forêt d'Orient et des Grands Causses). La loi *ALUR* positionne la charte du parc comme document supérieur aux *SCOT*. La charte

perd ainsi en visibilité au niveau local.

Le statut intermédiaire de *villes portes du parc*, pour les villes situées en périphérie du parc, permet de les lier au parc via la charte du parc ou une convention de partenariat et traduit une certaine solidarité ville-campagne.

LES CENTRES-BOURGS, UN ENJEU POUR LES PNR...

La *FPNR*, membre du groupe de travail dédié aux écoquartiers ruraux

Une trentaine de collectivités en milieu rural (moins de 5 000 habitants) ont candidaté à l'appel à projets *Éco-Quartier* en 2009. Consécutivement, un groupe de travail éco-quartier en milieu rural a été mis en place auquel la *FPNR* est associée.

Exemples mis en avant : L'*écoquartier* du four à pain, à Faux-la-Montagne sur le plateau de Millevaches, le projet de centre-bourg de la Rivière (38) permettant la synergie entre agriculture et habitat (densification du centre-bourg et optimisation de la gestion des terres agricoles).

Parmi les questions abordées, figurent notamment le devenir du bâti vacant et les impacts des résidences secondaires sur la vie des villages.

- Le PNR de l'Oise *Pays de France*, considérant la demande de petits logements locatifs pour les salariés de la zone de Roissy, a contribué à la production d'une offre locative dans un corps de ferme réhabilité. Il s'agit d'une réponse patrimoniale assurant en outre des revenus complémentaires à l'agriculteur en retraite. Des démarches similaires de changements d'usage, en vue de densifier les centres-bourgs, ont été conduites dans le *Vexin français* en lien avec les *ABF*. Dans cette même optique de densification pour loger les ménages locaux, des initiatives *BIMBY* sont déployées en *Gâtinais français* et

dans la *haute-vallée de Chevreuse*.

- A l'inverse, dans certains villages attractifs, l'habitat de centre-bourg est constitué pour l'essentiel de résidences secondaires, occupées sur une période courte de l'année. Les habitants permanents sont alors contraints d'habiter en lotissements, excentrés.

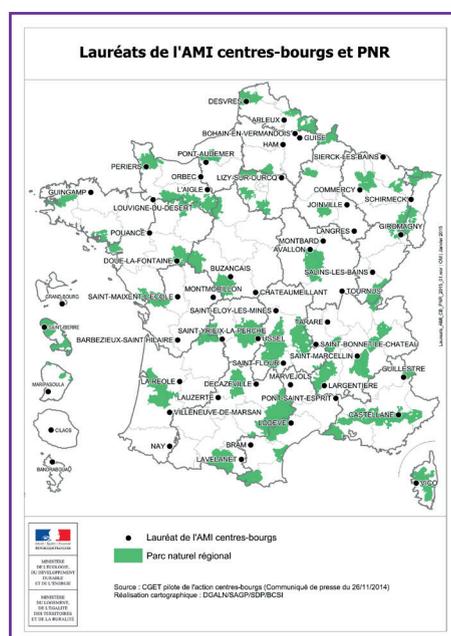
La lutte contre la précarité énergétique constitue également une préoccupation des PNR. Dans le parc des marais du *Cotentin* et du *Bessin*, un dispositif expérimental a été mis en œuvre pour réhabiliter les maisons en terre en centre-bourg, en chantiers ouverts. Les travaux ont été gérés *via* un compte temps partagé mobilisant un tissu local de solidarité et des artisans soucieux d'exercer et transmettre des savoir-faire spécifiques.

En 2014, 16 communes en PNR lauréates de l'AMI centres-bourgs

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) centres-bourgs lancé en 2014 par le CGET, beaucoup des 300 centres-bourgs éligibles à ce dispositif se situent dans des PNR. Les équipes des PNR concernés ont donc travaillé aux côtés des communes pour élaborer les dossiers de candidature.

Sur les 54 communes lauréates, figurent 16 communes en PNR. Pour celles-ci, des conventions 2015-2020 sont à finaliser et les chargés de mission dédiés à recruter. La FPNR a décidé d'engager une réflexion pour accompagner les candidats non retenus.

- ▶ Près de 20% des lauréats de l'AMI centres-bourgs sont situés dans un périmètre de PNR



En 2015, 80% des parcs lauréats de l'appel à projets territoires à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV)

528 candidatures ont été étudiées. 212 ont été retenues au niveau national dont celles concernant 41 PNR.

Les 41 parcs se répartissent en trois catégories :

- 17 parcs sont classés comme territoires à énergie positive pour la croissance verte, en 1^{ère} catégorie, avec identification d'actions opérationnelles dans plusieurs domaines de la transition énergétique et écologique (mobilité, habitat, agriculture, alimentation, énergie...) ; NB : la dotation de 500 000€ n'inclut pas de financement de l'animation ;
- 16 parcs sont retenus comme "Territoires à énergie positive en devenir" pour avoir posé les bases d'une programmation à plus long terme sur une série d'actions dans ces mêmes domaines ;

- 7 parcs portent des "Contrats locaux de la transition énergétique" : des candidatures ciblées sur un projet isolé qui seront soutenues localement pour réaliser leur projet dans ce cadre.

Ces actions s'inscrivent dans la démarche d'autonomie énergétique des parcs naturels régionaux à l'horizon 2030.

En 2015, une commission thématique de la FPNR mobilisée sur le sujet

La commission de l'urbanisme, du paysage, de l'énergie et du climat, rassemblant une cinquantaine d'acteurs (élus, techniciens de parcs et partenaires), sous l'égide du président du PNR de Camargue, s'est réunie début juin 2015 pour échanger sur la problématique des centres-bourgs des PNR.

Premières conclusions :

- Les participants se sont interrogés sur le profil du chef de projet et optent plutôt pour un sociologue plutôt qu'un urbaniste/aménageur, pour changer le regard et prendre en compte la globalité du projet.
- En effet, l'approche par la culture dans les Ardennes (*street art* et simulation de bâtiments) aide à construire un autre point de vue. De même, le dialogue est fécond entre étudiants en architecture et acteurs locaux, dans le cadre d'un partenariat existant depuis 10 ans avec l'école d'architecture de Nancy. Ce sont des outils de réflexion qui aident à faire mûrir les projets locaux.
- La transversalité, le croisement des approches sectorielles est à privilégier. L'approche AEU de l'ADEME, prenant appui sur le patrimoine existant, est à développer.
- La création d'un centre-bourg en 2007-2008 à Forges dans le PNR Loire-Anjou-Touraine, développé autour des murs de vignes et comportant des lots de tailles différentes pour répondre à des compositions familiales diverses, est un exemple dont il faut s'inspirer.
- La maîtrise du foncier apparaît comme une dimension essentielle et le partenariat avec un établissement public foncier indispensable, associé à une approche *marketing*.
- L'accompagnement des élus est primordial pour que, formés, ils puissent exercer pleinement leurs compétences

- ▶ de maitres d'ouvrage des projets.
- La question des modalités d'intervention des *PNR*, avec une éventuelle gradation en fonction des territoires, reste à affiner.

Une étude parue en 2015

Six parcs naturels régionaux, aux caractéristiques diverses, ont été retenus pour réaliser des monographies sur le thème des centres-bourgs. L'étude intitulée "*renouveau urbain des centres-bourgs, vers une innovation sociale et économique*" est parue en automne 2015.

... À CROISER AVEC CELUI DU VIEILLISSEMENT.

Pour les *PNR*, le vieillissement s'appréhende sous 3 aspects principaux :

- L'emménagement de néo-ruraux retraités au pouvoir d'achat conséquent mais plus exigeants en termes d'offres de services disponibles.
- L'accessibilité aux services centraux, liée à la mobilité (recours à la voiture pour les résidents en lotissements périphériques, ...).
- Les relations intergénérationnelles.

Au Pilat, la *MOPI*, maison de la mobilité du Pilat, a été créée consécutivement à l'étude conduite par le *PNR*. Ce diagnostic a en effet mis en évidence les faiblesses et atouts spécifiques du territoire en termes de transports : six autorités organisatrices des transports (*AOT*), faiblesse des transports en commun, informations dispersées, dépendance forte à la voiture, mais un maillage routier favorable au covoiturage.

Une association citoyenne, à l'initiative de la mise en route du covoiturage sur le Pilat, anime un réseau de personnes relais bénévoles au plus près des habitants. La *MOPI* renseigne sur les services existants, impulse, soutient et coordonne les initiatives pour une mobilité économe et respectueuse de l'environnement. ■

EN VOITURE SIMONE

Un tour de France en juillet 2016, réalisé par 2 étudiantes bordelaises, pour révéler des alternatives innovantes en faveur de nos aînés !

Durant leur voyage, elles interrogent des acteurs et des locaux afin qu'ils témoignent de leurs attentes et de ce qui fonctionne sur leur territoire.

Toutes ces séquences seront compilées afin de proposer un mini documentaire.

+ d'infos sur le [site kisskissbankbank](http://site.kisskissbankbank)

HABITAT COLLECTIF ET CONNECTÉ À DESTINATION DES SENIORS

En 2015, en région PACA, une consultation a été organisée pour recueillir l'avis du public sur un type d'habitat intermédiaire entre le logement classique et des structures collectives et semi-collectives en vue d'imaginer un habitat nouvelle génération, alternative respectueuse des besoins des seniors.

Le cahier des charges en résultant devrait paraître en 2016. Recherche de lieux démonstrateurs en cours.

+ d'infos sur le site psppaca

UNE RÉSIDENCE SENIORS ATYPIQUE

En Haute-Vienne, à deux pas du centre bourg de Cognac-la-Forêt, la résidence pour seniors «La Croix Massias» propose un concept alliant écologie, économie et entraide. Inauguré en 2012, cet établissement compte douze appartements de 36 m² et héberge des personnes âgées trop fragiles pour rester chez elle mais suffisamment autonomes pour conserver leur indépendance.

+ d'infos sur [info magazine haute-vienne](http://info.magazine.haute-vienne)

BARCAMP DESIGN ET VIEILLISSEMENT

OLD IS NEW & BEAUTIFUL

En 2009, l'ENSCI a organisé une rencontre entre designers, entrepreneurs, acteurs du numérique, spécialistes du vieillissement pour partager les points de vue. Une dizaine de tables rondes ont eu lieu sur les thèmes des sens, de la télé-assistance, du *design for all*, de la mort, du *grey hacking*, de l'hôpital, de la ville, du voyage, de la maladie d'Alzheimer.

+ d'infos sur la FING

UN ANCIEN HÔTEL TRANSFORMÉ EN DOMICILE REGROUPÉ POUR LES ÂÎNÉS DU VILLAGE.

À Donzacq dans les Landes, le *Grand Pavillon* est un domicile regroupé où 6 personnes âgées ont emménagé. Elles sont désormais chez elles sous un même toit. Elles vivaient antérieurement plus loin du bourg, dans des maisons trop grandes et inadaptées.

voir le film réalisé par SOLIHA Landes: [film](#)

INNOVER POUR BIEN VIEILLIR DANS LES TERRITOIRES

Le programme *PlusLongueVie.net* présente des pistes de services, sous forme de scénarios d'usages, décrivant de nouvelles manières de vivre ensemble dans une société de la longévité et du numérique: le magasin, *cyclonaute*, fil d'Ariane, place du marché, *Act emploi*.

+ d'infos sur la FING

© Forum des politiques de l'habitat privé 2016
Une production du *Groupe de Travail Politiques territoriales*
(Co-pilotes du groupe : Claire DELPECH, Béatrice HERBERT et Dominique BRÉSARD)

Direction, conception, et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 14 membres

www.forumhabitatprive.org