

# UN PROJET D'HABITAT INTERMÉDIAIRE POUR LES PERSONNES ÂGÉES À STE LUCE

Enquête réalisée au sein de l'atelier 4 du CDL entre octobre 2016 et mars 2017

## SOMMAIRE :

1- Contexte et objectifs de l'enquête .....	p 1
2- Méthodologie employée .....	p 1
3- Données démographiques sur le territoire concerné .....	p 2
4- Définition et diversité de l'offre en habitat intermédiaires .....	p 3
5- Données sur l'offre locale et les besoins .....	p 6
6- Synthèse des éléments recueillis lors de notre enquête .....	p 8
Liste des ANNEXES .....	p 13

## 1- Contexte et objectifs de l'enquête

- Membres de l'atelier 4 du CDL impliqués dans le groupe de travail :
  - Jacques Brouard, *retraité de l'Éducation Nationale*
  - Françoise Jolivet, *retraîtée de l'Éducation Nationale*
  - Alan Peltais, *Directeur d'établissement médico-social en recherche d'emploi*
  - Daniel Phêtu, *Ingénieur fabrication Industrie chimique Retraité*
- Contexte de l'enquête :
  - Du côté de la municipalité : existence d'un projet de création d'une structure d'habitat intermédiaire pour personnes âgées (entretiens avec Mme Pichon, élue de Sainte Luce sur Loire)
  - De la part de l'atelier 4 du CDL : volonté de travailler sur divers sujets relatifs à la santé et au bien-être des Lucéens, entre autres à propos des seniors.
- Objectifs :

Le groupe de travail s'est constitué début octobre 2016 autour du désir d'apporter des éléments pour la réflexion municipale en cours. L'objectif est de réunir des éléments susceptibles d'éclairer les choix qui seront réalisés par la municipalité. En élaborant ce dossier, nous avons fait en sorte de fournir :

  - une restitution aussi fidèle que possible des éléments saisis par observation directe ou témoignage (parties 3, 4 et 5 de ce dossier + Annexes)
  - une mise en perspective / début d'analyse débouchant sur quelques préconisations (partie 6)

## 2- Méthodologie employée

- Les réflexions du groupe ont été alimentées par de nombreuses lectures, en particulier celles qui sont mentionnées dans l'**Annexe 1** (liste non exhaustive).
- L'enquête proprement dite a été précédée d'un entretien avec Luc Blond (ancien DG Mutualité Retraite) et de l'élaboration d'une grille d'observations (**Annexe 2**)
- Cette enquête a pris la forme d'entretiens (par téléphone dans certains cas) et de visites d'établissements, nous permettant de décrire dans ce dossier le fonctionnement de 8 structures différentes.

- Entretiens :**
- **Mme Karine Bachelier**, directrice générale de la société Heurus, le 21/12/2016 (Annexe 3)
  - **M. Jean-François Tellier**, directeur du développement et Fonctions Support à la Fondation CEMAVIE, le 09/01/2017 (Annexe 4)
  - **Mme Albane Ulvé**, Chef de projet aménagement et mobilité à la Mairie de Saint-Julien de Concelles le 13/01/2017 (Annexe 4)
  - **Mme Christelle Marec**, coordinatrice de l'association Hélène à Gevezé (Annexe 5)
  - **Mme Valérie Lair**, directrice de la résidence Vivéa (Annexe 6)
  - **Mme Sophie Le Gall**, directrice adjointe du CCAS de Sainte Luce sur Loire, le 27/02/2017 (Annexe 10)
  - **Mme Béatrice Robert**, responsable du CLIC de Carquefou, le 27/02/2017 (Annexe 10)

- Visites :**
- **Domicile-service "Les jardins de Golène" à Haute-Goulaine** le 03/01/2017 (Annexe 7)
  - **Village-retraite rue des jardins de Golène à Haute-Goulaine** le 03/01/2017 (Annexe 7)
  - **Habitat Senior du Square des âges à Angers** le 08/02/2017 (Annexe 8)
  - **Habitat groupé Mail'Age à Treillières** le 17/02/2017 (Annexe 9)
  - **Résidence services « Vivéa » à Carquefou** le 13/03/2017 (Annexe 6)

- La réflexion du groupe s'est également appuyée sur les résultats de la consultation réalisée par le CCAS en juin 2016, ainsi que sur d'autres résultats d'enquête du même type, menées dans la région (Annexe 11).

### 3- Données démographiques sur le territoire concerné

C'est une banalité de dire que notre population "vieillit" par rapport aux générations passées ... Et pourtant en ce qui concerne notre commune rappelons que celle-ci a eu dans la décennie passée une évolution remarquable avec un très fort accroissement de sa population de 4,7% par an entre 2009 et 2014 : taux le plus élevé parmi les communes de LOIRE ATLANTIQUE. Derrière ce dynamisme démographique de SAINTE LUCE se cache un double mouvement : rajeunissement de la population par une grande part des nouveaux lucéens grâce à un important rattrapage de constructions de logements, mais en même temps vieillissement de la population résidant sur notre commune depuis des décennies.

Ce vieillissement est fidèle aux grandes tendances de la démographie française et correspond à l'accroissement de l'espérance de vie des français et françaises : rappelons qu'en France celle-ci calculée "à la naissance" est de 85 ans pour les femmes et de 78,7 ans pour les hommes. Donnée plus significative encore : pour la population des seniors l'espérance de vie à 60ans est actuellement de 87,3 ans pour les femmes et de 82,7 ans pour les hommes.... Toutefois l'espérance de vie "en bonne santé" ne progresse plus depuis quelques années et se maintient à 63,9 ans pour les femmes et 62,6 ans pour les hommes...c'est dire que la notion de services à la personne à proximité du logement d'accueil doit être d'autant plus approfondie en fonction de cette réalité de plus ou moins grande dépendance liée à la santé.

L'effectif des plus de 65 ans augmente chaque année. Il va progresser jusqu'en 2040, date à laquelle 1 français sur 4 aura plus de 65 ans. Autrement dit si l'on considère cette fois la population des plus de 75 ans, la France devrait voir celle-ci passer d'environ 6 millions aujourd'hui à près de 10 millions dans une vingtaine d'années.

Notre commune n'a pas échappé, bien au contraire, à cette tendance qui, somme toute, est une bonne nouvelle : celle du "rallongement de la durée de notre vie". Depuis le début de ce siècle, Sainte Luce s'est démarquée de l'ensemble de la population de Nantes Métropole par une plus forte augmentation de sa classe d'âge des plus de 65 ans, comme le montrent les tableaux ci-après, tirés d'une étude de l'AURAN<sup>1</sup> sur l'accueil des personnes âgées.

Même si la part relative des plus de 65 ans dans la population totale est sensiblement la même maintenant sur notre commune que sur l'agglomération de NANTES METROPOLE, le vieillissement relatif de Ste Luce s'est traduit notamment par un quasi doublement en valeur absolue de cette population en 10 ans (+81%) tandis qu'elle ne progressait que d'un peu moins de 20 % dans l'agglomération de Nantes métropole.

Et si l'on considère maintenant les 75-84 ans ... il apparaît que cette population a même presque été triplée à Sainte Luce en une dizaine d'années ...

<sup>1</sup> Les personnes âgées et leur logement sur Nantes métropole. Données de cadrage et projections (Avril 2015)

	les 65-74 ans				les 75-84 ans			
	en 2010	% sur l'ensemble de la population	en 1999	Evolution annuelle 1999-2010 en %	en 2010	% sur l'ensemble de la population	en 1999	Evolution annuelle 1999-2010 en %
Sainte-Luce-sur-Loire	965	8,1%	648	+ 3,7%	613	5,2%	220	+ 9,8%
<b>Nantes Métropole</b>	<b>40 490</b>	<b>6,9%</b>	<b>40 166</b>	<b>+ 0,1%</b>	<b>32 895</b>	<b>5,6%</b>	<b>23 386</b>	<b>+ 3,2%</b>

	les 85 ans et plus				Ensemble des 65 ans et plus			
	en 2010	% sur l'ensemble de la population	en 1999	Evolution annuelle 1999-2010 en %	en 2010	% sur l'ensemble de la population	en 1999	Evolution annuelle 1999-2010 en %
Sainte-Luce-sur-Loire	175	1,5%	100	+ 5,2%	1 753	14,7%	968	+ 5,5%
<b>Nantes Métropole</b>	<b>13 497</b>	<b>2,3%</b>	<b>9 100</b>	<b>+ 3,6%</b>	<b>86 882</b>	<b>14,8%</b>	<b>72 652</b>	<b>+ 1,6%</b>

Sources : Insee- Auran

Pour achever cette partie de notre enquête, il nous semble utile de préciser le sens que l'on peut donner aux termes "autonomie" et "dépendance". Nous avons, pour cela, sélectionné les 2 extraits suivants de la page 12 d'un fascicule publié par l'AUDIAR<sup>2</sup> :

*La notion de dépendance [...] s'est généralisée suite à la loi de 1997 instituant une prestation spécifique dépendance (PSD) pour les personnes âgées. Cette loi définit la dépendance d'une personne âgée comme l'état d'une personne qui nonobstant les soins qu'elle est susceptible de recevoir, a besoin d'être aidée pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie (s'habiller, se laver, se déplacer du lit au fauteuil, se nourrir...) ou requiert une surveillance quotidienne. La dépendance est une notion plurifactorielle et multidimensionnelle.*

*Sa définition ne peut se limiter à la seule référence biomédicale (modifications physiques et psychiques du sujet, envisagées sous l'angle de la déficience ou de l'incapacité).*

*Elle est également fonction de l'environnement physique et social au sein duquel vit la personne.*

*Il n'est pas possible de fixer une frontière nette entre le public autonome et non autonome, il s'agit plutôt d'une évolution progressive de sorte que de nombreux auteurs suggèrent la notion de « vulnérabilité » ou parlent de personnes âgées « fragiles » mais sans perte d'autonomie.*

#### 4- Définition et diversité de l'offre en habitat intermédiaires

##### 4.1- L'habitat intermédiaire : un ensemble hétérogène

Le terme "intermédiaire" renvoie à l'idée de solutions "à mi-chemin entre le maintien à domicile et l'hébergement dans un établissement médicalisé (EHPAD ou EHPA). La notion d'habitat intermédiaire pour personnes âgées répond, selon le conseil départemental de Loire Atlantique<sup>3</sup>, aux caractéristiques suivantes :

- - Proximité des commerces et des équipements ;
- - Logement adapté à la mobilité réduite ;
- - Habitat convenant à des personnes autonomes, mais regroupé avec d'autres (maisons dans le cadre de villages retraite ou appartements regroupés au sein de collectifs)
- - Prestations de type "aide administrative et vie sociale" payantes et obligatoires (les personnes âgées peuvent avoir recours, à titre individuel, à d'autres services complémentaires en fonction de leurs envies et besoins)
- - Accessibilité financière pour le plus grand nombre

Dans une vision plus large de l'habitat intermédiaire, on peut ajouter d'autres formules comme l'habitat au sein de la famille ou chez un aidant naturel, ou encore le logement partagé de type colocation ou autre.

D'une manière générale, notre enquête nous conduit à prendre conscience du fait qu'il convient de se garder de l'idée (répandue) de voir l'habitat intermédiaire comme une transition systématique entre le maintien à domicile

<sup>2</sup> Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise  
Habitat et vieillissement ; Les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel (2015)

<sup>3</sup> Construire de l'habitat intermédiaire pour personnes âgées. Guide à l'attention des porteurs de projets (2012)

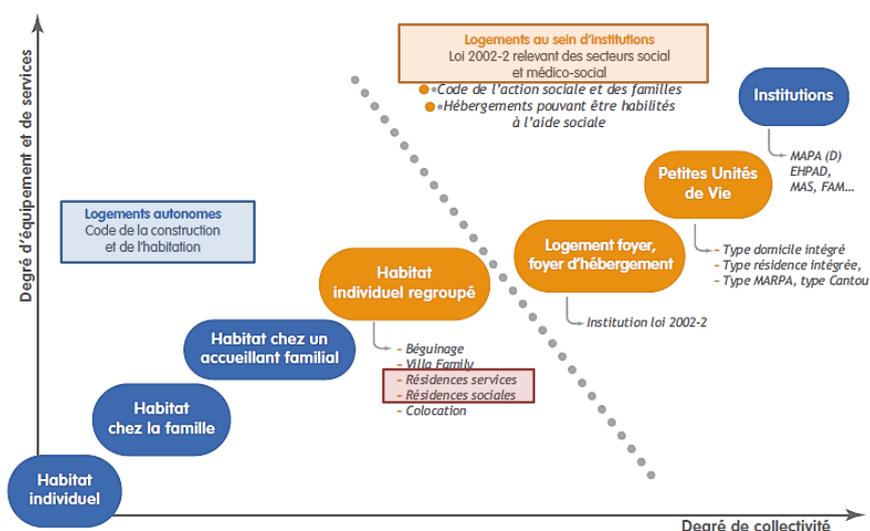
et un EHPAD : la majorité des seniors reste autonome jusqu'à la fin, même si des formes plus ou moins marquées de handicap physique apparaissent peu à peu, augmentant le degré de dépendance.

Souhaitant nous concentrer sur des projets pouvant rapidement (dans les 5 ans à venir) être mis en œuvre à Ste Luce, nous avons laissé de côté les logements foyer, les petites unités de Vie de type MARPA et les EHPAD. Comme ils sont régis par le code d'action sociale et des familles (CASF), leur création nécessite l'aval des autorités de tarification (Agence Régionale de Santé et Conseil départemental) ; compte tenu du contexte local, une telle création semble peu probable dans les dix ans à venir à Ste Luce.

Au sein des structures régies par le code de la construction et de l'habitat, nous avons donc axé notre réflexion et nos enquêtes de terrain sur les formules de type "Résidences Sociales" et "Résidences Services", qui correspondent à des formules de type "Habitat individuel regroupé".

Les encadrés rouges des document suivants permettent de situer le contenu de notre enquête.

Extrait d'une brochure produite par Autonom'lab, un Groupement d'Intérêt Public innovant du Limousin<sup>4</sup>



Extrait de la brochure de l'AUDIAR déjà citée page précédente

Initiative privée		Secteur public		TYPOLOGIE
Privé	Asso	Social	Habitat	Degré de collectivité d'habitat
				<i>Établissement</i>
				1 Logements Foyers – Résidence autonomie
				2 PUV-MARPA
				<i>Habitat regroupé</i>
				3 Résidences sociales (HLM)
				4 Résidences seniors service
				5 Habitat solidaire
				<i>Logements partagés</i>
				6 Colocation entre PA
				7 Cohabitation intergénérationnelle
				8 Accueil familial
				<i>Opérations urbaines (immeuble, quartier)</i>
				9 Habitat groupé intergénérationnel

<sup>4</sup> L'habitat regroupé adapté : analyses et préconisations. Les travaux collaboratifs d'Autonom'lab (2014)

#### 4.2- Une enquête portant sur **DES Résidences Sociales** et **des Résidences Services**

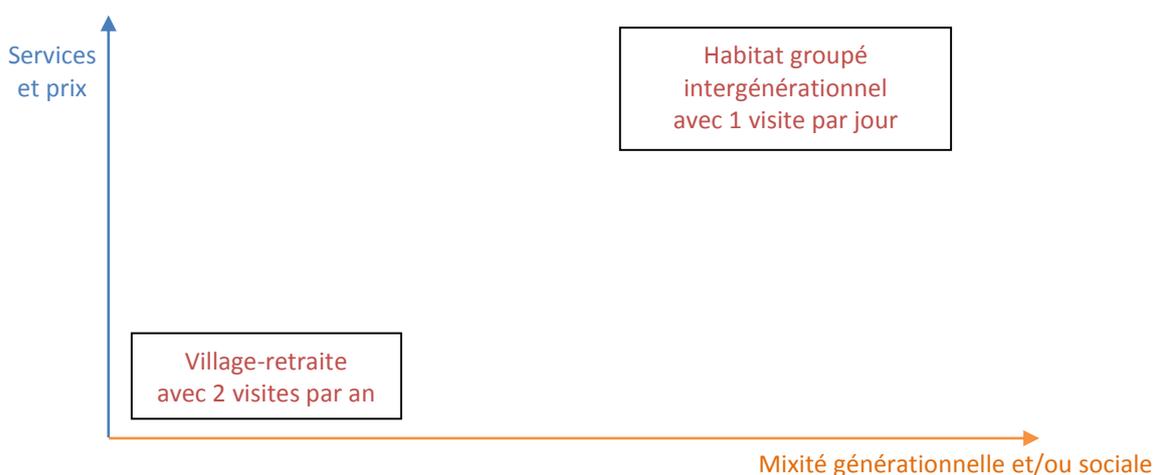
Les résidences sociales accueillent les personnes ayant des revenus mensuels inférieurs à 1850 euros net par mois (2470 euros pour un couple) et proposent majoritairement des logements de type T2 et T3.

Les locataires payent leur loyer au bailleur social et payent à l'entité gestionnaire un abonnement (souvent obligatoire) pour profiter des prestations (écoute, visite, aide administrative). Le montant de cet abonnement est très variable et dépend de l'amplitude des services mis à disposition.

Les résidences services proposées par des structures privées lucratives accueillent sans plafond de revenus, une population plus aisée financièrement et lui proposent des prestations plus conséquentes (et donc plus coûteuses) que celles des résidences sociales avec notamment une présence de personnel 24h/24h.

Même si l'offre des résidences services est moins variable d'une structure à l'autre que celle observée entre les résidences sociales, des variations notables peuvent exister. Certaines structures proposent ainsi différentes formules de services pour favoriser l'accessibilité financière d'une clientèle moins argentée (supplément en plus du loyer, de 200 à 800 euros dans les résidences Domitys<sup>5</sup>).

Pour donner à voir la diversité des résidences seniors étudiées et faciliter leur comparaison, indépendamment de la distinction résidences sociales / résidences services, nous utiliserons deux critères de comparaison : le degré de mixité de la population accueillie (mixité sociale et/ou générationnelle) d'une part, et l'amplitude des services proposés d'autre part. Dans la partie 6 de ce dossier, nous placerons les 8 structures étudiées dans un graphique construit selon le modèle suivant :



### 5- Données sur l'offre locale et les besoins

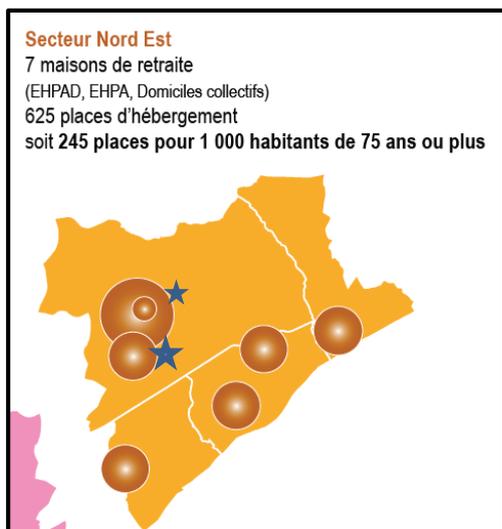
#### 5.1- **L'offre** : de nombreux EHPAD mais peu d'habitats intermédiaires sur le canton

Comme le montre la carte de la page suivante, extraite de la brochure du Conseil Départemental déjà citée<sup>6</sup>, le secteur nord-est de l'agglomération (qui correspond, pour l'essentiel, au canton de Carquefou) est bien doté en EHPAD mais pauvre en habitats intermédiaires.

*Remarque* : par ailleurs, certaines lectures nous ont permis de rencontrer des annonces relatives à l'existence d'un projet de résidence-service à Thouaré : la Résidence "Villages d'or" présenté comme livrable au 3<sup>e</sup> trimestre 2017. Cependant, nos recherches pour en savoir davantage n'ont pas abouti : ce projet est-il vraiment en passe d'être réalisé ? On peut en douter ...

<sup>5</sup> Habitat et vieillissement Les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel. AUDIAR (2015)

<sup>6</sup> Les personnes âgées et leur logement sur Nantes métropole. Données de cadrage et projections (Avril 2015)



**L'offre actuelle au sein du canton**

- ★ Habitats intermédiaires  
(localisation approximative)
- EHPAD

*Rappel : en France, le taux d'équipement moyen en EHPAD est de 101 places pour 1000 habitants de 75 ans ou plus*

Type d'établissement et capacité globale d'accueil	Ste Luce sur Loire	Canton hors Ste Luce
● <b>EHPAD</b> (492 places)	La Rose des vents (81 places)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Résidence Léontine Vié à Thouaré sur Loire (82 places)</li> <li>● Résidence le Verger à Mauves / Loire (83 places)</li> <li>● Résidence les Lys à Carquefou (84 places)</li> <li>● La Seilleraye à Carquefou (192 places)</li> </ul>
★ <b>Habitats intermédiaires</b> (140 places)	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Domicile collectif « Florilège » à Carquefou (20 places)</li> <li>● Résidence services Vivéa à Carquefou (120 places)</li> </ul>

**5.2- La demande : de nombreux lucéens âgés intéressés par l'idée d'une résidence pour seniors à Sainte-Luce :**

➤ **Les données qui suivent sont issues de l'enquête réalisée par le CCAS de Ste Luce en mai-juin 2016.**

Bien que la majorité des répondants (plus de 57%) expriment le souhait de rester chez eux malgré l'âge, un nombre élevé de lucéens dit envisager un déménagement probable ou possible : cette réponse est donnée par 133 répondants, un nombre significatif dans la mesure où 84% des personnes ayant rempli le questionnaire en déclarant leur âge ont plus de 60 ans. On note de plus que 83% de ces lucéens se disent tentés par une résidence services ou un logement (maison de plein pied ou appartement) en centre-ville.

On note que 83 % des répondants (272 des 328 questionnaires mentionnant cette question) sont propriétaires de leur logement. Concernant les motifs de leur intérêt pour un nouveau logement, les deux réponses qui reviennent le plus souvent sont étroitement liées : souhait d'un logement plus adapté (34%) et raisons de santé/autonomie (25%). L'emplacement du logement vient en 3e position (15%).

Cependant, lorsqu'on examine les réponses relatives aux services recherchés, on constate une certaine disparité des attentes, et surtout des écarts importants en termes de budget pouvant être consacré à de tels services. Par ailleurs, les réponses fournies à la question qui concerne le sentiment d'isolement montrent que peu de répondants se sentent isolés : 7% seulement sont régulièrement dans ce cas. De plus, 61% des personnes ayant répondu voient régulièrement leurs enfants.

Enfin, en lien avec ce qui précède, on relève qu'un certain nombre de répondants (pas de données permettant d'estimer le %) souhaiteraient être aidés pour sortir davantage (promenades, cinéma, spectacles, etc.).

➤ **Afin de compléter cette première série de données, nous nous sommes intéressés à d'autres résultats d'enquêtes statistiques ; les informations que nous en tirons sont les suivantes :**

- quelques données fournies par l'AURAN<sup>7</sup> : en 2013, on comptait 69% de propriétaires à Ste Luce ; le revenu moyen brut était de 3400 euros par mois pour un ménage, et 15% des ménages se trouvaient sous les plafonds HLM (soit 85% au-dessus...) ; parmi les 6622 actifs recensés en 2012, on avait 21% de cadres et 31% de professions intermédiaires.
- il n'y a aucune raison de penser que les seniors vivant à Ste Luce ont une position différente de celle des habitants du département : les propos suivants, extraits d'un guide publié par le Conseil Départemental<sup>8</sup>, s'appliquent donc probablement ici :

*"Aujourd'hui 20% des personnes âgées de plus de 55 ans en Loire-Atlantique sont prêtes à déménager pour anticiper sur leurs besoins de demain, sans avoir pour autant envie de se retrouver trop tôt dans des structures d'hébergement occupées par des personnes très âgées."*

- par ailleurs, nous fournissons dans l'Annexe 11 les résultats d'une enquête réalisée il y a quelques mois dans le vignoble. Ces résultats sont en cohérence avec les données recueillies à Ste Luce, et les complètent, en indiquant notamment que 90 % des seniors qui se disent prêts à quitter leur logement souhaitent néanmoins rester propriétaires de leur domicile, et donc s'installer dans leur nouveau logement dans la cadre de l'accession à la propriété.

### 5.3- Mise en perspective et bilan

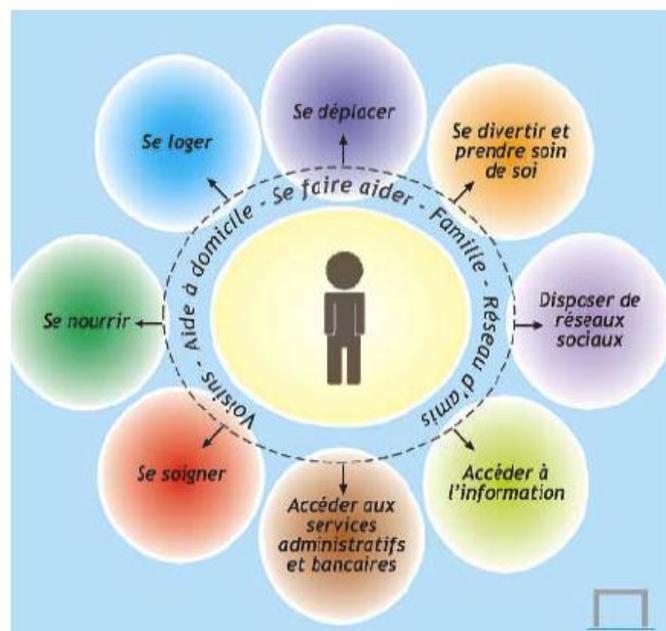
On l'a vu, les besoins en la matière ne sont pas couverts localement. La nécessité de structures de type habitat intermédiaire à Ste Luce est indéniable. De plus, on sait qu'une localisation de ces structures en centre-ville, proche des commerces et des services, fait consensus ; par conséquent, nous n'insisterons pas sur ce point.

Par ailleurs, l'enquête réalisée par le CCAS montre que les besoins exprimés sont hétérogènes. Tous les seniors ne rencontrent pas à hauteur égale les différents besoins mentionnés dans le schéma ci-dessous (extrait du guide déjà cité<sup>9</sup>). De plus, il est indispensable d'anticiper sur l'aspect évolutif des besoins et caractéristiques des futurs occupants des logements concernés : une diversité de solutions offre l'avantage de la flexibilité permettant l'adaptation aux différents parcours de vie.

C'est pourquoi notre enquête tente de couvrir aussi bien que possible la diversité des structures et des organisations envisageables ...

*Remarque : le lecteur trouvera dans l'Annexe 4 un document très intéressant, fourni par M Tellier (fondation CEMAVIE), qui vient compléter le schéma ci-contre : ce document met en correspondance ces différents besoins de la personne âgée et la diversité des aidants / accompagnants susceptibles d'intervenir.*

### L'environnement de la personne âgée



<sup>7</sup> Intervention de Jean Pascal Hébrard (AURAN) dans le cadre du Conseil de Développement Lucéen le 14 octobre 2015

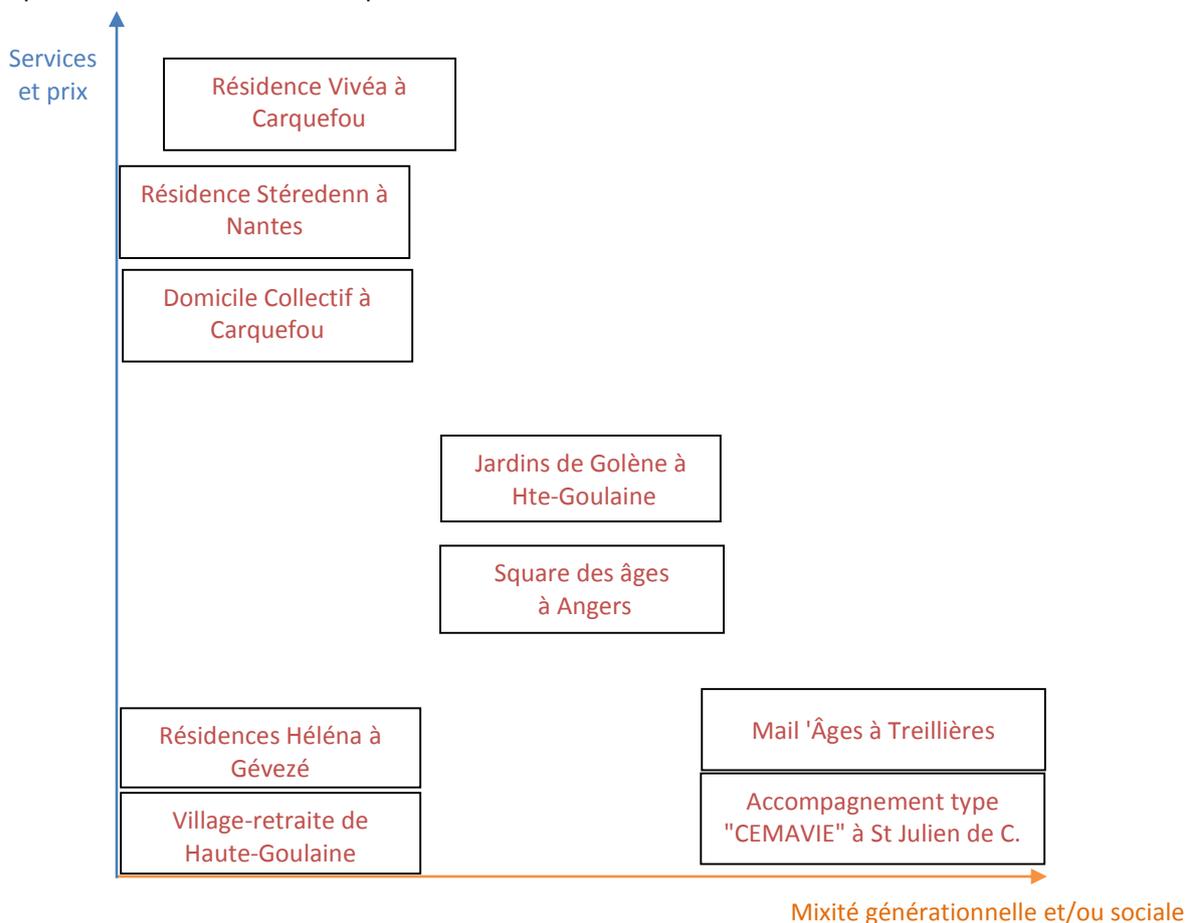
<sup>8</sup> Construire de l'habitat intermédiaire pour personnes âgées. Guide à l'attention des porteurs de projets (2012)

<sup>9</sup> Idem

## 6- Synthèse des éléments recueillis lors de notre enquête

### 6.1- Une enquête non exhaustive mais touchant du doigt la diversité de l'habitat intermédiaire :

Les projets que nous avons étudiés (cf. Annexes 3 à 9) partagent les habituels points communs de l'habitat intermédiaire (logement adapté aux personnes à mobilité réduite, proximité du centre, services proposés en plus du logement...) mais se distinguent nettement sur les questions essentielles qui constituent les deux axes de notre graphique, à savoir la mixité et l'amplitude de l'offre de service.



Nous avons choisi de mettre les exemples étudiés en perspective en comparant les contenus des différentes offres de service et les coûts associés ; dans le tableau qui suit, nous avons ainsi classé les structures par ordre croissant selon l'importance des services qu'elles proposent. Il faudra se référer aux annexes pour prendre connaissance des autres données récoltées. Nous y avons ajouté des données concernant 2 établissements de Carquefou non visités lors de l'enquête (le domicile collectif Florilège et l'habitat collectif en cours de construction).

*Remarque* : Les tarifs des résidences services et du domicile collectif ne permettant pas de distinguer le loyer des frais liés à l'offre de services, nous utiliserons, pour les comparer, le prix mensuel loyer compris pour un T1.

Habitats intermédiaires étudiés + coordonnées de notre contact	Description des offres de service du gestionnaire	Coût mensuel (en sus du loyer)
<b>VILLAGE RETRAITE</b> Haute-Goulaine Propriétaire : Nantes Habitat Gestionnaire : Mutualité Retraite Notre contact : Mme Delphine MAZET 02 40 41 27 77 <a href="mailto:delphine.mazet@mutualiteretraite.fr">delphine.mazet@mutualiteretraite.fr</a>	Permanences téléphoniques d'un <b>responsable de site</b> pour de l'aide administrative, faire le lien avec le bailleur social. Il effectue deux visites par an et propose chaque année une sortie collective.	50 €

<p><b>RESIDENCE SOCIALE MIXTE</b> St Julien de Concelles pour fin 2017 <u>Propriétaire</u> : Nantes Habitat <u>Gestionnaire</u> : Fondation CEMAVIE <u>Notre contact</u> : M Jean-François TELLIER 02 40 68 13 55 <a href="mailto:jf.tellier@fondationcemavie.fr">jf.tellier@fondationcemavie.fr</a></p>	<p>Permanences téléphoniques d'un <b>infirmier coordinateur</b> (également joignable via une tablette tactile située dans les logements) qui se déplace au domicile une à deux fois par mois selon la formule choisie. Accompagnement mais aussi coordination et prévention de la perte d'autonomie des locataires. Logements équipés de domotique Une sortie collective mensuelle est proposée.</p>	<p>150 €</p>
<p><b>RESIDENCE SOCIALE MIXTE</b> « Mail'Age » à Treillères <u>Propriétaires</u> : SAMO et CCAS <u>Gestionnaire</u> : ADMR <u>Notre contact</u> : M Benoit Trémant 02 40 02 07 30 <a href="mailto:btremant@fed44.amdr.org">btremant@fed44.amdr.org</a></p>	<p><u>Présence sur place 17 h</u> par semaine d'une <b>Auxiliaire de Vie Sociale</b> (3 qui se relaient) qui passe au domicile des personnes âgées le <b>matin et le soir 6j/7J</b> (accompagnement, lien avec bailleur social) et propose un temps d'animation de deux heures une fois par semaine dans la salle collective de la résidence.</p>	<p>139 €</p>
<p><b>RESIDENCE SOCIALE MIXTE</b> prévue à Carquefou pour 2018 <u>Propriétaires</u> : Atlantique Habitation <u>Gestionnaire</u> : Atlantique Habitation</p>	<p><u>Présence sur place 20 h</u> par semaine d'un salarié du CCAS « <b>bienvilleur</b> » pour l'accompagnement des locataires et des animations dans les espaces collectifs. Cette offre d'accompagnement sera également accessible aux personnes âgées ayant acheté un appartement dans la partie en accession libre de la résidence</p>	<p>100 €</p>
<p><b>RESIDENCE SOCIALE SENIORS</b> « Maison Hélène » à Gévezé <u>Propriétaires</u> : Espacil Habitat et le CCAS (espace Pôle des solidarités) <u>Gestionnaire</u> : Association Hélène <u>Notre contact</u> : Christelle Marec 02 99 59 26 04 <a href="mailto:coordinationhelena@orange.fr">coordinationhelena@orange.fr</a></p>	<p><u>Présence sur place 24 h</u> par semaine sur <b>4j</b> d'une <b>coordinatrice</b> qui assure l'accompagnement des locataires et favorise le lien social au sein de la structure. Des moments de rencontre sont proposés dans la salle de convivialité (café tous les mercredis après-midi, repas tous les 15 jours, loto chaque semaine) La coordinatrice reçoit les locataires et également les personnes âgées de la commune au sein de l'espace communal « Pôle des solidarités » situé au RDC</p>	<p>50 €  (Participation financière via des subventions annuelles de fonctionnement du département et de la municipalité))</p>
<p><b>RESIDENCE SOCIALE MIXTE</b> « Square des Âges » à Angers <u>Propriétaire-Gestionnaire</u> : Mutualité Anjou Mayenne <u>Notre contact</u> : Mme Martineau 06 2897 61 08 <a href="mailto:nadine.martineau@mfam.fr">nadine.martineau@mfam.fr</a></p>	<p><u>Présence sur place 35h</u> par semaine sur <b>5J</b> d'une « <b>professionnelle d'accompagnement</b> » qui gère l'établissement, effectue chaque jour une visite de courtoisie, propose du soutien administratif, oriente vers des intervenants extérieurs selon les besoins exprimés ou repérés.  Deux salles collectives permettent d'offrir des temps d'échange et des animations ponctuelles (atelier chant, gym douce). La résidence n'étant pas située à proximité immédiate des commerces, une navette est mise en place deux fois par semaine pour les courses.</p>	<p>205 à 261 € selon le logement</p>
<p><b>RESIDENCE SOCIALE MIXTE</b> « Domicile service les jardins de Golène » à Haute-Goulaine <u>Propriétaire</u> : Nantes Habitat <u>Gestionnaire</u> : Mutualité Retrait <u>Notre contact</u> : Mme MAZET 02 40 41 27 77 <a href="mailto:delphine.mazet@mutualiteretraite.fr">delphine.mazet@mutualiteretraite.fr</a></p>	<p><u>Présence sur place 36 h</u> par semaine sur <b>7 jours /7</b> assurée par deux <b>gouvernantes</b> qui proposent de l'aide administrative, aide ponctuelle pour les courses, accompagnement médicaux, coordination des prestataires extérieurs et prévention de la perte d'autonomie). Elles effectuent chaque matin une visite au domicile. La salle commune permet de proposer un temps d'animation chaque après midi (15h-17h) et deux déjeuners collectifs par semaine.</p>	<p>491 €</p>

Résidences Services et domicile collectif étudiés + coordonnées de notre contact	Description des offres de service du gestionnaire	Coût mensuel loyer compris pour un T1
<b>RESIDENCE SERVICES</b> « Stéréden » à Nantes en 2017 Propriétaire : Réalités, CDC Gestionnaire : Heurus Notre contact : Mme Bachelier <a href="mailto:k.bachelier@heurus.com">k.bachelier@heurus.com</a>	<u>Présence sur place 7j/7j et 24h/24h</u> (réceptionniste, infirmière, veilleur de nuit, homme à tout faire, etc.) <b>Formule de Base</b> Aide administrative, animation, goûter chaque après-midi et coordination des services extérieurs, petit déjeuner apporté, un <b>portage des courses</b> , une heure de <b>ménage</b> par semaine, la petite maintenance et une <b>visite de sécurité chaque matin</b> .	1500 € (T1 de 33 m2)
<b>RESIDENCE SERVICES</b> VIVEA à Carquefou Notre contact : Mme Lair 02 40 50 96 96 <a href="mailto:Valerie.lair@residences-vivea.com">Valerie.lair@residences-vivea.com</a>	<u>Présence sur place 24h/24h et 7j/7</u> (réceptionniste, infirmière, veilleur de nuit, homme à tout faire, etc.) <b>Formule de Base</b> Une aide administrative, des animations + un goûter chaque après-midi dans l'espace collectif (salon-bibliothèque) + coordination des soins internes et externes par une infirmière salariée.	1600 € (T1 de 27 m2)
<b>DOMICILE COLLECTIF</b> Florilège à Carquefou Propriétaire : CCAS Carquefou Gestionnaire : CCAS Carquefou	<u>Présence de personnel sur place 7j/7j et 24h/24h</u> Aide administrative, animation, goûter chaque après-midi et coordination des services extérieurs et <b>repas matin midi et soir</b>	1825 €
<b>RESIDENCE SERVICES</b> « Stéréden » à Nantes	<b>Formule de Base</b> + Traitement du <b>linge</b> personnel, restauration midi et soir, <b>accompagnement aux gestes de la vie quotidienne</b> par du personnel interne	2000 € (T1 de 33 m2)
<b>RESIDENCE SERVICES</b> VIVEA à Carquefou	<b>Formule de base</b> + traitement du <b>linge</b> personnel + restauration midi et soir + <b>accompagnement aux gestes de la vie quotidienne</b> par du personnel interne + entretien du logement + accès à <b>l'espace coiffure-beauté</b>	2500 € (T1 de 27 m2)

**Remarque :** Les deux dernières formules étudiées comprennent l'accompagnement aux gestes de la vie quotidienne. Le coût moyen horaire de ce type de prestation est d'environ 24 euros<sup>10</sup> ce qui représenterait donc 365 euros par mois supplémentaires pour une aide journalière de trente minutes si la personne âgée faisait intervenir une auxiliaire de vie sociale extérieure à la résidence services.

## 6.2- Bilan : quelques préconisations et points de vigilance

La partie 5 de ce dossier pointe la nécessité de structures de type « habitat intermédiaire à Ste Luce, mais aussi le fait que les besoins et les ressources sont hétérogènes : tous les seniors et futurs seniors de la commune n'éprouvent pas a priori de besoins en termes d'isolement, et tous ne seraient pas en mesure de payer un « pack-services » conséquent en plus de leur loyer. C'est pourquoi nous tirons de notre enquête l'idée que deux structures différentes pourraient, ensemble, constituer une solution adaptée pour la commune.

De plus, nous pensons qu'il est important d'anticiper sur l'aspect évolutif des situations : l'existence de différentes formules d'habitat intermédiaire sur notre territoire pourrait constituer une réponse modulable, susceptible de correspondre au parcours de chacun et à l'évolution de la disponibilité des « aidants naturels » (famille, amis) des seniors concernés. De la même façon, il nous semble capital de prévoir des accords avec l'EHPAD voisin pour que, en cas de perte d'autonomie incompatible avec le maintien dans la structure choisie, la personne puisse bénéficier d'un suivi médicalisé dans les meilleures conditions. Nous pensons que deux documents de notre dossier peuvent se révéler très utiles de ce point de vue : cf. pages 7 et 20.

<sup>10</sup> Étude des prestations d'aide et d'accompagnement à domicile et des facteurs explicatifs de leurs coûts CNSA DGCS 2016

Par ailleurs, à partir des connaissances acquises lors de cette enquête, nous voudrions lister ici quelques aspects du sujet qui nous semblent importants et/ou que nous avons identifiés comme étant des points de vigilance :

- A. **À propos de l'élaboration du projet.** Les projets tripartites nous ont semblé particulièrement riches et adaptés ! Bien que notre enquête n'ait pas été a priori tournée vers les aspects juridiques, financiers et règlementaires de l'habitat intermédiaire, nous avons pu constater l'importance du fait d'associer, très en amont du projet, toutes les parties prenantes dans un COPIL (Mairie, CD, CCAS, Bailleurs sociaux, représentants des personnes âgées).
- B. **À propos des conditions d'accès.** Ce type d'hébergement s'adressant à des personnes autonomes, le GIR, initialement retenu comme critère de comparaison pour notre enquête (cf. Annexe 2) n'a pas de raison d'être ici : les personnes dont le GIR est de 1 ou 2 ne relèvent pas de ce type de structure. Par ailleurs, pour ce qui est des critères d'âge, il ne nous paraît pas souhaitable a priori de réserver l'accès à des personnes de plus de 70 ans voire davantage : l'enquête montre qu'il est souhaitable que les futurs résidents puissent s'installer dans leur nouvel hébergement dès qu'ils s'y sentent prêts, en anticipant sur l'évolution de leurs besoins, plutôt que d'attendre de s'y trouver contraints. D'un autre côté, la question de la rentabilité de l'offre de services (cf. plus loin) suppose une sélection des dossiers qui va nécessairement interférer avec cette question. D'autre part, des échanges au sein de l'atelier 4 du CDL ont posé la question de la réglementation en termes d'obligation alimentaire ... il y a peut-être là un point important à creuser ?
- C. **À propos du bâtiment lui-même.** Tous les établissements que nous avons visités étaient équipés d'ascenseurs, et cette caractéristique, bien qu'ayant un coût non négligeable, nous paraît être une bonne chose : ainsi, les logements réservés aux seniors peuvent être répartis à tous les étages, mêlés aux autres, ce qui favorise la mixité générationnelle. Par ailleurs, chaque fois que nous avons rencontré un point positif ou au contraire une faiblesse dans la conception du bâtiment, nous l'avons cité dans la fiche d'observations correspondante (cf. Annexes 7, 8 et 9). Nous retenons tout particulièrement l'idée qu'il est moins coûteux de prévoir d'emblée de possibles adaptations des logements (murs renforcés pour y fixer des barres de maintien, câbles des installations de type domotique, etc.), que de les ajouter après coup !
- D. **À propos des autres structures prévues au sein du bâtiment ou à proximité de celui-ci.** Nous avons pu constater l'impact, sur le bien-être des résidents, de la proximité d'équipements tels que :
- des commerces et services les plus courants
  - des espaces verts et des cheminements adaptés
  - une aire de jeux ou équipement similaire, lieu de rencontre des seniors avec des enfants et leurs parents
  - une salle commune équipée d'un coin cuisine et largement ouverte aux résidents (cf. Jardins de Golène)
  - une salle municipale, distincte de la précédente, servant à diverses activités pour différentes tranches d'âge, et permettant aux seniors de rencontrer d'autres habitants de la commune (cf. Mail 'Âges).
- E. **À propos de la rentabilité de l'offre de services.** Celle-ci n'étant assurée qu'à partir d'un certain nombre de seniors (variable selon les formules), il convient d'être très vigilant sur la pérennité de l'effectif prévu. C'est pourquoi nous soulignons l'importance de la gestion d'une liste d'attente (cf. Annexe 9). C'est pour la même raison que nous émettons certaines réserves vis-à-vis de l'accession à la propriété ; Bien que la volonté de favoriser la mixité sociale nous paraisse capitale, plusieurs entretiens nous ont permis de prendre conscience d'un risque associé : si l'offre de services est associée à la fois à des logements en location et à des logements en accession à la propriété, il faut anticiper sur de possibles reventes à des personnes plus jeunes. Nous suggérons que cette offre soit, en premier lieu, associée aux logements proposés par le bailleur social, puis éventuellement élargie aux accédants à la propriété. Mais cette question reste, à l'évidence, un sujet qui méritera une réflexion plus poussée sur le plan juridique ...
- F. **À propos de la dimension humaine de cette offre de services.** Quel que soit le terme qui la désigne (et la diversité de ces termes révèle bien le caractère innovant de la chose), la personne qui assure l'accompagnement des seniors joue un rôle capital, notamment dans deux domaines particuliers : la coordination des services et des soins d'une part, la prévention de la perte d'autonomie d'autre part. L'apport

de certaines techniques relevant de la domotique nous semble intéressant dans la mesure où il est susceptible d'optimiser l'intervention humaine (et non de s'y substituer !).

Par ailleurs, nous avons pu constater que lorsque cette personne a également une mission d'animation, sa connaissance des locataires est un véritable atout en termes de fréquentation des activités proposées, de la solidarité entre résidents, et aussi d'intégration rapide des nouveaux arrivants.

G. **À propos de la mixité sociale.** Il nous semble particulièrement important de faire en sorte que les locataires des structures offertes n'évoluent pas dans une sorte de « ghetto » : en plus des suggestions formulées plus haut, nous préconisons une ouverture possible de certaines prestations prévues à des personnes âgées qui ne seraient pas locataires au sein de la structure concernée, notamment dans les deux cas suivants :

- Si le bâtiment collectif construit comporte des logements en accession à la propriété, on peut imaginer que des propriétaires seniors souhaiteraient bénéficier de certaines des prestations proposées aux locataires (accompagnement et / ou animations).
- En allant plus loin, il semble souhaitable et envisageable que certaines prestations soient accessibles, sous conditions, à des lucéens vivant encore dans leur domicile historique.

H. **À propos de l'articulation avec les infrastructures et les activités seniors préexistantes sur la commune.**

Dans une logique d'intégration mais aussi d'optimisation des moyens engagés par la commune, la résidence seniors choisie doit pouvoir s'intégrer dans l'offre d'activité seniors déjà en place sur localement.

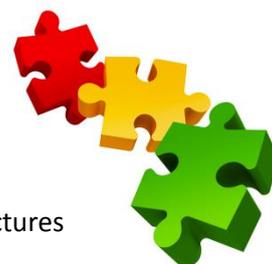
À Ste Luce, deux associations permettent à une cinquantaine de seniors de se retrouver les mardi et jeudi dans la salle Dagorne du centre-ville. Cet espace préexistant doit questionner le dimensionnement d'une éventuelle salle commune dans la résidence : choix d'une salle adaptée avec coin cuisine permettant d'accueillir les associations les mardis et jeudis ou choix d'un espace plus petit uniquement pour les résidents ?

Pour terminer cette partie "bilan" du dossier, et bien que ce ne soit pas notre sujet principal, notre enquête nous permet de formuler quelques suggestions qui se rapportent à une possible évolution future des missions du CCAS en faveur des personnes âgées (cf. fin de l'Annexe 10).

### 6.3- Conclusion

Au moment de terminer la rédaction de ce dossier, nous avons en tête l'image d'un puzzle : nous imaginons, pour notre commune, un dispositif associant une diversité d'éléments séduisants que nous avons pu rencontrer çà et là au cours de notre enquête, éléments qui pourraient s'associer comme les pièces d'un tel jeu ...

Par ailleurs, nous retenons l'idée que les services proposés aux résidents de ces futures structures puisse être étendue aux situations, probablement majoritaires, de maintien à domicile !



ANNEXES

<b>Annexe 1</b> : Principales lectures ayant alimenté la réflexion du groupe .....	p14
<b>Annexe 2</b> : Grille d'observation élaborée en amont de l'enquête .....	p15
<b>Annexe 3</b> : Compte-rendu de la rencontre avec Mme Bachelier (société Heurus) .....	p16
<b>Annexe 4</b> : Compte-rendu de la rencontre avec M Tellier (fondation CEMAVIE) et de l'entretien téléphonique avec Mme Ulvé (mairie de St Julien de Concelles) .....	p18
<b>Annexe 5</b> : Compte-rendu de l'entretien avec Mme Marec (Résidences Helena à Gévezé) .....	p21
<b>Annexe 6</b> : Compte-rendu de la visite de la Résidence Vivéa à Carquefou .....	p22
<b>Annexe 7</b> : Compte-rendu des deux visites réalisées à Haute-Goulaine .....	p24
<b>Annexe 8</b> : Compte-rendu de la visite du Square des âges à Angers .....	p26
<b>Annexe 9</b> : Compte-rendu de la visite de Mail 'Âges à Treillières .....	p27
<b>Annexe 10</b> : Compte-rendu de l'entretien avec Mme Le Gall, directrice adjointe du CCAS .....	p30
<b>Annexe 11</b> : Extraits du bilan d'une enquête réalisée dans le vignoble .....	p32

**Annexe 1 : Principales lectures ayant alimenté la réflexion du groupe :**

**Bibliographie non exhaustive**

**A. Études relatives au territoire concerné (échelle de la métropole ou du département)**

- *Bien vieillir en Loire-Atlantique : brochure 2016*
- *Brochure du conseil départemental "Construire l'habitat intermédiaire pour personnes âgées : Guide à l'attention des porteurs de projet" (2012)*
- *Les personnes âgées et leur logement sur Nantes Métropole. Données de cadrage et projections (avril 2015)*
- *Évolution et structure de la population dans les Pays de la Loire (janvier 2016)*
- *Statistiques INSEE pour Sainte-Luce sur Loire (2012)*

**B. Études relatives à d'autres territoires**

- *Habitat et vieillissement ; Les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel (2015) Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise*
- *L'habitat regroupé adapté : analyses et préconisations. Les travaux collaboratifs d'Autonom'lab (2014)*
- *Étude sur l'offre d'habitat alternatif au logement ordinaire et au logement en institution pour personnes handicapées et pour personnes âgées OXALYS (2014)*
- *Étude de la Direction Générale de la Cohésion Sociale sur l'offre d'habitat alternatif au logement ordinaire et au Logement en institution pour personnes handicapées et pour personnes âgées (janvier 2015)*
- *Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes (2013)*
- *Contribution du SNRA à la concertation sur le projet de loi pour l'adaptation de la société au vieillissement (2014 ?)*

**C. Études urbanistiques ne portant pas spécifiquement sur l'habitat seniors**

- *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire - définitions et enjeux (2010)*
- *Numéro 434 de la revue de l'INPES La santé en action (décembre 2015) : articles "L'apport de l'anthropologie" page 28 et "Les espaces publics" page 40*

**D. Articles extraits de publications diverses**

- *Dossier de Loire Atlantique magazine "Personnes âgées, ça déménage" (mars 2015)*
- *Article "Seniors : la nouvelle ère du maintien à domicile" de la revue Les Échos (novembre 2014)*
- *Article "Des voisins logés à l'œil extrait d'une revue municipale de Tours (octobre 2016)*
- *Fiche pratique "Grand âge et handicap : le CDCA" (décembre 2016)*

**E. Plaquettes et articles relatifs aux structures étudiées**

*Cf. dossier numérique*

**Annexe 2 : Grille d'observation élaborée en amont de l'enquête**

**CDL - Atelier 4 - Grille d'observation pour l'enquête sur les résidences intermédiaires**

**1- Des critères objectifs, quantifiables**

1	NOM et ADRESSE de l'établissement, Date d'ouverture, distance du centre-ville le plus proche ?
2	TYPE de RESIDENCE Réservée aux seniors ou non, en accession à la propriété ou en location, logement social ou non, etc.
3	CADRE JURIDIQUE Qui est propriétaire (bailleur social ou pas ?) et qui est gestionnaire de l'établissement ?
4	OFFRE en LOGEMENTS Type (T2, T3 ?), surface des logements et nombre de chaque ? Caractéristiques des espaces collectifs ?
5	PROFIL du PUBLIC ACCUEILLI Origine géographique ? Mixité ? GIR moyen ? Fourchette d'âges des locataires ou propriétaires, âge moyen, âge médian ?
6	CONDITIONS d'ACCES au LOGEMENT Plafond de ressources, modalités du recrutement, taux d'occupation et liste d'attente, etc.
7	OFFRE de SERVICES Services et soins inclus / facultatifs ? Visite de sécurité du matin ? Quel degré de médicalisation ? Quelle prise en compte des personnes devenues très dépendantes (GIR minimum possible, convention avec EHPAD ?). Existence d'animations, d'activités communes ? A quelle fréquence ?
8	RESSOURCES HUMAINES Qui, combien (ration ETP/personnes accueillies), et quand (7j/7, la nuit ?) Partenaires médicaux/paramédicaux associés ? Dispositifs de solidarité (type Tours) ?
9	EXPRESSION des LOCATAIRES ? Existence de réunions avec la direction ? D'enquêtes de satisfaction ? Quels ajustements de l'offre de services en conséquence ?
10	TARIFS Montant du loyer ? des services ?
11	AUTRES

**2- Le point de vue du (des) responsable(s) rencontré(s)**

- a) Principal point fort de l'établissement
- b) Principal point faible ("et si c'était à refaire ?")

**3- Des critères plus subjectifs, des impressions**

	Le point de vue de quelques locataires	Nos impressions
a) Quelle ambiance générale ? (Au niveau du personnel et/ou des locataires/résidents)		
b) Quels indices de l'existence d'un certain bien-être et de liens sociaux ?		
c) Quelle place pour le souci du maintien de l'autonomie des résidents ?		

**Annexe 3 : Compte-rendu de la rencontre avec Mme Bachelier (société Heurus) le 21/12/2016**

**CDL Atelier 4 - CR de la rencontre du 21/12/2016 avec Mme Bachelier, Directrice Générale de la société HEURUS**

Contexte : un projet de ce type à déjà été envisagé à Ste Luce mais des soucis d'obtention du permis de construire ont visiblement bloqué le dossier.

Mme Bachelier (directrice de l'EHPAD de Ste Luce de 2005 à 2009) a rencontré des élus et notamment Mme Pichon.

<http://www.heurus.com/>

Notre contact : Mme Karine Bachelier 02.49.09.23.50 K.bachelier@heurus.com

**1- Des critères objectifs, quantifiables**

1	NOM et ADRESSE de l'établissement : Résidence STEREDENN route de Vannes à Nantes Date d'ouverture, distance du centre-ville le plus proche ? Ouverture Avril 2017 dans le quartier Ste Thérèse
2	« RESIDENCE SERVICES SENIORS » Pas de mixité générationnelle. Achat possible mais le gestionnaire nous dit fortement conseiller la location (bail d'1 an) aux personnes souhaitant y vivre. Pas de logement social.
3	CADRE JURIDIQUE : Immeuble construit par la société Réalités qui vend ensuite les appartements à des tiers institutionnels (La caisse des dépôts et consignations qui souhaite soutenir le projet aurait acheté la moitié des appartements de la future résidence d'Angers) ou privés dans le cadre de l'investissement immobilier (Statut Loueur Meublés Non Professionnels ou professionnels).
4	OFFRE en LOGEMENTS 107 appartements avec 20 % de T1 (27 à 33 m2), 50 % de T2 (39 à 46 m2) et 30 % de T3 (52 à 55 m2) Domotique non systématique et selon besoin des personnes
5	PROFIL du PUBLIC ACCUEILLI Population attendue avec un niveau de dépendance situé entre GIR 6 à GIR 4 et venant potentiellement d'un territoire défini par « 20 ' en voiture autour de la résidence ».
6	CONDITIONS d'ACCES au LOGEMENT Pas de plafond de ressource, pas de liste d'attente puisque tous les appartements ne sont pas encore réservés.
7	OFFRE de SERVICES et tarifs <u>Présence 24h/24h toute l'année</u> <b>Pack service de base</b> Aide administrative, portage des courses, une heure de ménage par semaine, petite maintenance, petit déjeuner apporté chaque matin pour la visite de sécurité, animation + goûter dans l'espace collectif (salon-bibliothèque) chaque après-midi, coordination des soins internes et externes par une infirmière salariée. <b>Options complémentaires</b> Traitement du linge personnel, restauration midi (8,44€) et soir (4,2 €) accompagnement aux gestes de la vie quotidienne par du personnel interne et qualifié (la Société HEURUS est agréée pour l'assistance à la personne âgée)
8	RESSOURCES HUMAINES Environ 24 ETP pour 107 appartements 5 ETP administratif-entretien, 3 en cuisine, 4 à 6 ASH, 0.5 IDE, AS selon besoin des résidents
9	TARIFS Loyer et Pack service : 1500 euros pour un T1 de 31 m2 Loyers, Pack service et toutes les options complémentaires : 2000 euros pour un T1 (APA possible) et 3000 euros pour un couple dans un T2 de 41 m2

10	<p>AUTRES</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Accompagnement de la perte d'autonomie et fin de vie : accompagnement jusqu'à la fin de vie si couple avec aidant sinon aide pour trouver une structure plus adaptée)</li><li>- Téléassistance possible mais à voir directement avec offre du département. La résidence se propose par contre comme contact de proximité en cas d'alerte.</li></ul>
----	---

**2- Adaptation « sociale » possible du projet initial**

Mme Bachelier évoque en fin de rdv différentes possibilités pour favoriser l'accessibilité de la résidence à des personnes ayant des revenus modestes

- Participation de la mairie à hauteur de 1000 euros / mois pour réduire le loyer de 5 appartements.
- Construction à proximité d'un logement social qui pourrait profiter via une convention de certaines prestations de la résidence.

Membres du CDL présents : Daniel Phétu et Alan Peltais  
CR rédigé le 10 janvier 2017

**Annexe 4 : Compte-rendu de la rencontre avec M Tellier (fondation CEMAVIE) le 09/01/2017  
et de l'entretien téléphonique avec Mme Ulvé (mairie de St Julien de Concelles) le 13/01/2017**

**CDL - Atelier 4 - Compte-rendu de la rencontre du 09/01/2017 avec M J-F Tellier, de la Fondation CEMAVIE  
et de l'entretien téléphonique avec Mme Albane Ulvé (mairie de St Julien de Concelles) le 13/01/2017**

**Objet de cet entretien : le projet "Domicile Accompagné", qui sera prochainement mis en place dans plusieurs sites, dont celui de St Julien de Concelles.**

<https://www.cemavie.fr/fr/projets-de-maison-de-retraite-et-de-services/index.html>

Nos contacts : M Jean-François TELLIER 02 40 68 13 55 [jf.tellier@fondationcemavie.fr](mailto:jf.tellier@fondationcemavie.fr)  
Mme Albane Ulvé, chef de projet à la Mairie de St Julien de Concelles

1	ETABLISSEMENT	<b>Domicile Accompagné</b> Site généralement inséré dans une construction neuve, toujours choisi à proximité des commerces et de services médicaux / paramédicaux. Le premier projet de ce type ouvrira sur l'îlot Citroën, sur l'île de Nantes, en 2018
2	TYPE de RESIDENCE	Logements sociaux en location ne représentant pas plus de 50% des logements du site (→ mixité intergénérationnelle et sociale)
3	CADRE JURIDIQUE	Propriétaire : bailleur social Gestionnaire : CEMAVIE
4	OFFRE en LOGEMENTS	Appartements adaptés, d'une surface de 55 m <sup>2</sup> , de type T2, avec niche en alcôve (→ 2 <sup>e</sup> chambre possible en cas de besoin). Appartements groupés par 8 dans un même site. Pas d'espace collectif.
5	PROFIL du PUBLIC ACCUEILLI	Personnes de plus de 60 ans, seules ou en couple, disposant d'une autonomie suffisante et souhaitant l'indépendance.
6	CONDITIONS d'ACCES	Conditions classiques pour un financement PLS
7	OFFRE de SERVICES	Suivi personnalisé assuré par un <b>Conseiller-référent</b> (= infirmier(e) formé à l'action gériatrique et à la coordination) jouant le rôle d'un aidant professionnel qui va identifier les besoins et les situations à risque, et coordonner les interventions des différents acteurs <b>Objectif principal</b> : prévenir/retarder la perte d'autonomie en anticipant les évolutions possibles. Il s'agit de s'assurer, sur le long terme, de l'adéquation entre les besoins de la personne et les réponses fournies par les dispositifs de proximité et les réseaux qui l'entourent. Ce suivi comporte notamment : - des visites régulières (1 par mois ou 1 par quinzaine selon la formule choisie) et des interventions à la demande. - une permanence téléphonique 5 matinées par semaine, un suivi quotidien de type " <b>permanence nomade</b> " et une facilitation des échanges de type " <b>proximité à distance</b> " par l'intermédiaire de dispositifs technologiques adaptés : certains procédés de domotique, l'utilisation d'outils de communication tels que le téléphone, des tablettes tactiles équipées d'applications spécifiques, etc. - des temps mensuels de prévention et de convivialité sur un site extérieur : il s'agit de favoriser les rencontres en développant des actions de prévention)
8	RESSOURCES HUMAINES	Chaque conseiller-référent (en fait chaque équipe de 3 conseillers, pour permettre les remplacements) s'occupe de 64 locataires (8 sites comportant chacun 8 logements)
9	EXPRESSION des LOCATAIRES ?	Sans objet à ce jour (ouverture du premier site concerné en 2018)
10	TARIFS	Loyer de l'ordre de 460 €. Prix des services inférieur ou égal à 150 €/mois

11	AUTRES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les locataires d'un même site de Domiciles Accompagnés sont incités (par le conseiller-référent) à exercer une vigilance bienveillante les uns vis-à-vis des autres (signature d'une charte, qui pourra éventuellement être étendue aux autres locataires).</li><li>• En cas de survenue d'une dépendance incompatible avec le maintien sur place, le locataire bénéficiera d'un accompagnement par le conseiller CEMAVIE dans la recherche d'un établissement adapté à ses besoins et à ses souhaits.</li></ul>
----	--------	--

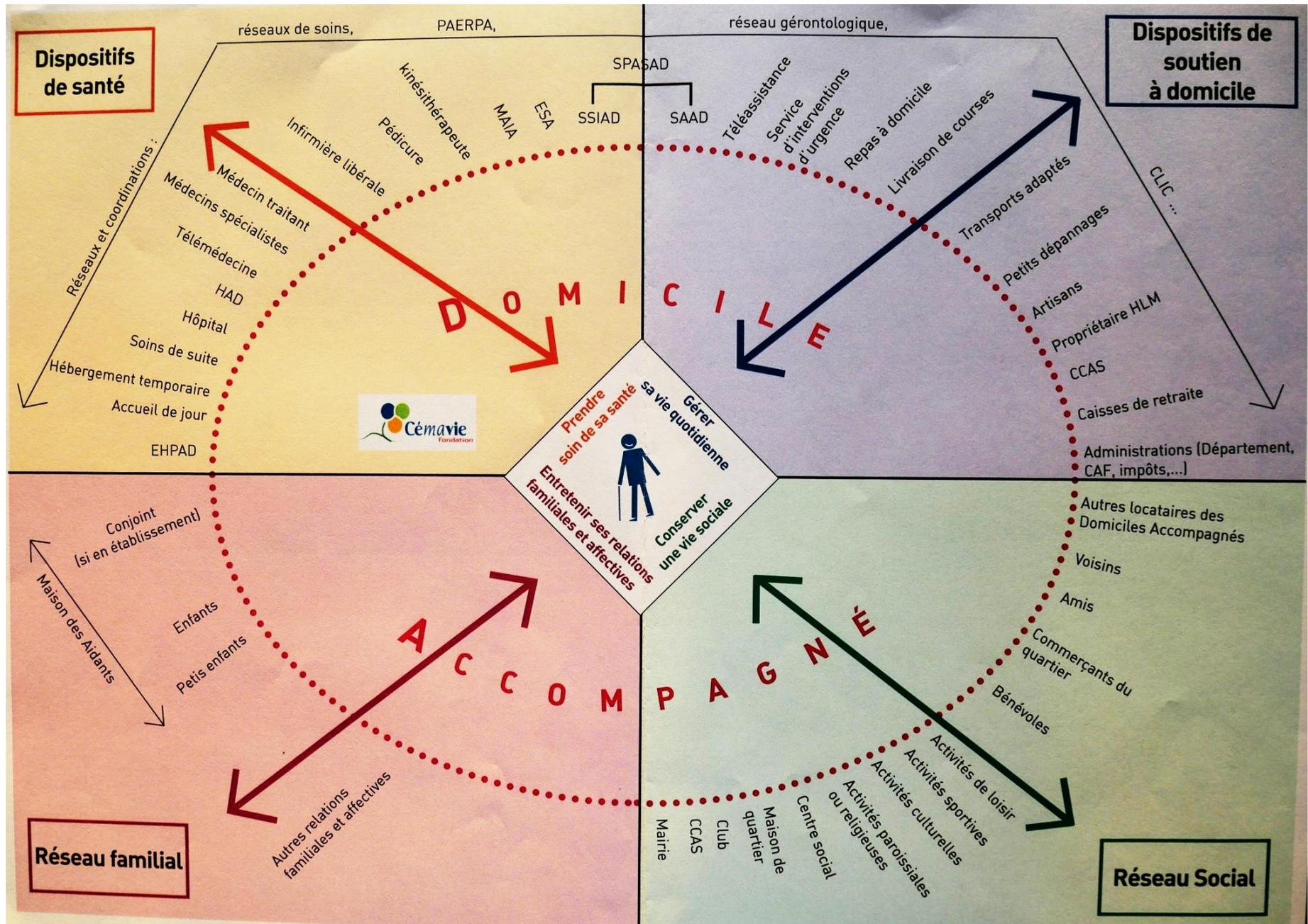
**Quelques remarques que nous pouvons formuler à l'issue des échanges avec M Tellier :**

- Les Domiciles Accompagnés pourraient constituer une réponse adaptée pour des personnes non désireuses de participer à des animations régulières (c'est le cas, par exemple, des nombreux résidents de la résidence de Haute-Goulaine qui ne se rendent pas dans l'appartement commun l'après-midi) et/ou les personnes à faibles ressources ne pouvant pas financer un pack services en plus de leur loyer. On peut donc y voir un dispositif complémentaire de celui du Domicile-services.
- Après avoir été testée et affinée, la formule évoquée ici pourra sans doute être étendue à la solution du maintien à domicile, selon des modalités qui restent à définir.
- La charte envisagée entre résidents est de nature à faciliter l'émergence d'un lien social et intergénérationnel au sein des sites : à la réflexion, cette idée rejoint et remplace avantageusement l'idée d'une coopération seniors-étudiants, que nous avons envisagée : la grande mobilité des étudiants ne facilite pas cette forme de solidarité.
- Ce dispositif semble être de nature à répondre également aux besoins de personnes en situation de handicap.

Membres du CDL présents : Jacques Brouard, Françoise Jolivet et Alan Peltais  
Compte-Rendu rédigé le 9 janvier 2017

***En complément de ces informations, il nous a paru intéressant de joindre le schéma présenté page suivante, qui montre bien toute la diversité et la complexité de la sphère des aidants naturels et professionnels susceptibles d'intervenir.***

***Remarque complémentaire : pour nourrir l'idée de charte, il peut être intéressant de consulter les pages 31 et 105 du guide "Habitat Intermédiaire à Rennes" (projet de vie des MARPA + concept "chers voisins")***



## Annexe 5 : Compte-rendu de l'entretien téléphonique avec Mme Christelle Marec le 27/02/2017

### CDL - Atelier 4 - Maisons Hélène à Gévezé

<http://accompagnementduvieillessement.hautetfort.com/media/00/00/3192758126.pdf>

Notre contact : Christelle Marec, coordinatrice de l'Association Helena 02 99 59 26 04 [coordinationhelena@orange.fr](mailto:coordinationhelena@orange.fr)

1	NOM et ADRESSE de l'établissement, Maison Hélène à Gévezé Date d'ouverture : décembre 2012
2	TYPE de RESIDENCE Une résidence pour séniors faisant partie du parc locatif social
3	CADRE JURIDIQUE Association tripartite entre un bailleur social propriétaire (Espacil Habitat), l'association Hélène et le CCAS
4	OFFRE en LOGEMENTS 23 appartements : 7 T2 et 15 T3 + 1 T1 bis meublé de 33 m <sup>2</sup> à réserver à la semaine ou au week-end pour accueillir des proches (formule T1 abandonnée dans les projets plus récents) Espaces collectifs : salle à manger et cuisine, terrasse, jardin
5	PROFIL du PUBLIC ACCUEILLI 28 habitants dont 5 couples. Surtout issus de la commune (82%) pas de mixité intergénérationnelle (81 d'âge moyen) et 9 habitants conduisent encore.
6	CONDITIONS d'ACCES au LOGEMENT Plafond de ressources / logement social (PLAI, PLUS et PLS)
7	OFFRE de SERVICES Animation et aide administrative via une conseillère de la vie sociale = coordinatrice, salariée de l'Association Helena, dont la mission consiste à accompagner les locataires (accueil, écoute, aide administrative, orientation) et animer les espaces collectifs dans le but de favoriser la convivialité et d'éviter les isolements.
8	RESSOURCES HUMAINES Coordinatrice qui intervient 24 heures par semaine
9	EXPRESSION des LOCATAIRES ? Echanges hebdomadaires autour d'un café le mercredi après-midi
10	TARIFS Loyers hors charges : 260 € (PLAI) à 370 € (PLS) pour un T2 et 320 à 470 € pour un T3 Garage 29 à 50 €, parking, 15 à 25 € + Cotisation mensuelle pour l'accompagnement : 50 € pour une personne seule / 75 € pour un couple
11	Le concept de la « maison Hélène » peut se décliner différemment selon les ressources et les volontés locales. Certaines municipalités, contrairement au site de Gévezé, n'ont pas souhaité acheter et louent un espace au rdc du collectif pour accueillir et informer les personnes âgées de la commune. Dans tous les cas, la faible participation financière des locataires ne permet pas de financer la totalité des heures de l'accompagnant social et les communes participent pour équilibrer les comptes. Des projets récents prévoient une certaine mixité sociale avec la construction à proximité de logements en accession à la propriété et la possibilité aux futurs propriétaires de bénéficier de l'offre d'accompagnement.

**Annexe 6 : Compte-rendu de la visite de la Résidence Vivéa à Carquefou avec Mme LAIR le 13/03/2017**

**CDL - Atelier 4 - CR de la visite de la résidence Vivea à Carquefou**

[www.residences-vivea.com](http://www.residences-vivea.com)

Notre contact : Mme Valérie Lair - [Valerie.lair@residences-vivea.com](mailto:Valerie.lair@residences-vivea.com) - 02 40 50 96 96

1	ETABLISSEMENT	Établissement ré ouvert en juillet 2014 après rachat par Pierval (dépôt de bilan et redressement judiciaire de l'établissement Mary-Flor, qui avait ouvert en 2007). Structure située au nord de la commune, à proximité du golf de Carquefou.
2	TYPE de RESIDENCE	<b>Résidence services.</b> Logements en location, uniquement pour des personnes âgées + 8 petites maisons pouvant être louées à des personnes plus jeunes (sont présents actuellement une jeune femme avec un enfant, un jeune couple et un jeune célibataire)
3	CADRE JURIDIQUE	Propriétaire et gestionnaire privé : Pierreval.
4	OFFRE en LOGEMENTS	74 appartements adaptés, du studio (27 m <sup>2</sup> ) au T3 (63 m <sup>2</sup> ) répartis sur le RDC et les 3 étages du bâtiment. <i>Remarque : le coin cuisine de l'appartement visité (un T3) est très réduit.</i> Plusieurs espaces collectifs : une zone de rencontres dans le hall d'entrée, une salle à manger avec coin privatif, un salon, un patio, une salle polyvalente, une blanchisserie, un salon de coiffure, etc.
5	PROFIL du PUBLIC ACCUEILLI	Actuellement 76 résidents à demeure, des personnes seules ou en couple avec une moyenne d'âge de 87 ans. Un seul résident a moins de 80 ans (une personne à mobilité réduite âgée de 68 ans). Tous les résidents sont autonomes (GIR = 5 ou 6), bien que 5 d'entre eux souffrent (de façon modérée) de la maladie d'Alzheimer. Bien que tous les logements soient occupés (sauf un T3), l'établissement n'est pas plein : sa capacité est de 120 personnes. Depuis sa réouverture en 2014, il accueille donc également des personnes en séjour temporaire (suites d'hospitalisation par exemple) pour une durée de 3 mois au maximum (dans ce cadre, accueil de personnes allant jusqu'à un GIR = 3, pour un tarif de 59€ par jour).
6	CONDITIONS d'ACCES	Pas de conditions particulières ; possibilité de bénéficier d'aides.
7	OFFRE de SERVICES	Le "pack de base" inclut divers services collectifs, tels que la présence permanente, la coordination, l'animation, la téléassistance (gérée localement) et divers menus services. La restauration, la blanchisserie et d'autres services d'aide sont proposés en plus. La structure dispose d'une autorisation préfectorale pour fournir des services d'aide à la personne, mais chaque résident reste libre du choix des prestataires. Le service de restauration est sous-traité, mais les préparations se font sur place. La quasi-totalité des résidents profite de l'offre restauration, au moins pour le repas du midi. Des animations sont proposées quasiment tous les jours, permettant parfois des contacts avec des non-résidents (c'est le cas notamment pour des séances de "gym bien-être" et des "ateliers mémoire" assurés gracieusement par des intervenants extérieurs en échange de la mise à disposition d'une salle). Un temps fort d'animation est organisé chaque mois (soirée théâtre, sortie, etc.) Deux fois par semaine, une navette emmène les résidents qui le souhaitent à la superette voisine et au marché.
8	RESSOURCES HUMAINES	Présence de personnels 24h sur 24, 7 jours sur 7, 2 personnes la nuit (soit 19 ETP au total, ayant au minimum la qualification d'auxiliaires de vie). En plus de la directrice et de son adjointe, une coordinatrice qui joue un rôle clé dans l'organisation des services des différents intervenants.

9	EXPRESSION des LOCATAIRES ?	La tentative de création d'un "comité de vie sociale" a échoué à 2 reprises : la seule initiative qui intéresse vraiment les résidents est la "commission de restauration", qui se réunit très régulièrement pour réfléchir aux menus. Nous avons pu croiser de nombreux locataires, qui ont manifestement des liens forts entre eux et avec Mme Lair.
10	TARIFS	Ils sont donnés pour le loyer + le pack services minimum. Seuls la facture EDF et le montant de l'assurance habitation restent à ajouter aux sommes indiquées. Environ 1600 €/mois pour un studio (27 m <sup>2</sup> ) sans restauration. Environ 2200 €/mois pour un T2 (44 m <sup>2</sup> ) avec restauration du midi. Environ 2550 €/mois pour un T3 (63 m <sup>2</sup> , soit 2 personnes) sans restauration.
11	AUTRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les locaux sont conformes aux normes PMR : ils peuvent donc répondre également aux besoins de personnes en situation de handicap.</li> <li>• Pas d'équipements de type "domotique"</li> </ul>

Quelques remarques que nous pouvons formuler à l'issue de la visite et des échanges avec Mme Lair :

- Aux dires de Mme Lair, l'équilibre financier est atteint, mais il semble précaire compte tenu de l'imposante masse salariale.
- Les tarifs sont relativement élevés, mais le nombre et la qualité des services proposés sont importants. La dimension humaine est soigneusement prise en compte, ce point découlant naturellement de la personnalité de la directrice qui y veille soigneusement (*Remarque : Mme Lair a franchi les différents "barreaux de l'échelle de responsabilités" de cette structure avant d'arriver à son poste actuel*).
- À la différence de ce que nous avons pu observer dans les autres établissements visités, la restauration représente ici un centre d'intérêt capital, bien avant les animations (seuls quelques rares résidents ne souscrivent pas à ce service). La salle à manger ressemble plus à une salle de restaurant qu'à une cantine de collectivités, et c'est le principal lieu de rencontre entre résidents au quotidien. D'ailleurs, la taille très réduite de la kitchenette n'incite pas à préparer soi-même ses menus : les résidents qui ne descendent pas ont recours au portage de plateaux repas.
- Malgré tout, certains aspects du fonctionnement témoignent de la volonté d'impliquer les résidents dans le fonctionnement de la structure et, plus généralement, dans une vie sociale : par exemple, il leur est demandé d'être force de proposition pour des animations, de participer à la commission "restauration", de s'inscrire aux activités proposées aux autres seniors de la commune, etc.
- Par ailleurs, Mme Lair met en pratique une volonté de concertation entre les 3 établissements qui, à Carquefou, répondent aux besoins d'accueil des seniors : le passage de certains résidents d'un établissement à l'autre s'en trouve facilité, en lien avec l'évolution des situations (de Vivea vers l'EHPAD ou, parfois, dans le sens inverse) et cette année les portes ouvertes se sont tenues à la même date, durant la semaine bleue.

Membres du CDL présents : Jacques Brouard, Françoise Jolivet et Daniel Phêtu  
Compte-rendu rédigé le 13/2/2017

**Annexe 7 : Compte-rendu des deux visites réalisées à Haute-Goulaine le 03/01/2017**

**CDL - Atelier 4 - Compte-rendu de la visite du 3 janvier 20107 à Haute Goulaine : Domicile service + village retraite rue des Jardins de Golène**

<http://www.hautegoulaine.fr/module-Contenus-viewpub-tid-2-pid-54.html> et <http://www.generationsmutualistes.fr/node/1339>

Notre contact : Mme Delphine MAZET 02 40 41 27 77 [delphine.mazet@mutualiteretraite.fr](mailto:delphine.mazet@mutualiteretraite.fr)

		<b>Domicile service</b>	<b>Village retraite</b>
1	ETABLISSEMENT	Ouvert depuis 3 ans 1/2 Services médicaux / paramédicaux ainsi que commerces de 1 <sup>e</sup> nécessité très proches des 2 sites	Ouvert depuis 26 ans
2	TYPE de RESIDENCE	Logements sociaux en location Mixité intergénérationnelle	Logements sociaux en location Pas de mixité intergénérationnelle au sein du village
3	CADRE JURIDIQUE	Propriétaire : bailleur social (LNH) Gestionnaire : Mutualité Retraite	Propriétaire : bailleur social Gestionnaire : Mutualité Retraite
4	OFFRE en LOGEMENTS	16 appartements (14 T2 et 2 T3) dans un immeuble de 3 étages qui comporte 24 appartements en tout, tous équipés de balcons. Espace collectif de 100 m <sup>2</sup> : entrée spacieuse (affichage), grande salle (repas, jeux, animations, coin TV) + 1 cuisine + 1 bureau + sanitaires + belle terrasse appréciée aux beaux jours	15 maisons dont 4 T1bis (36 m <sup>2</sup> ) et 11 T2 (52 m <sup>2</sup> ) formant un lotissement exclusivement occupé par des personnes âgées. 8 garages en tout, non attenants aux maisons. Pas d'espace collectif dédié mais une salle communale à proximité
5	PROFIL du PUBLIC ACCUEILLI	Beaucoup de femmes seules, quelques couples. Moyenne d'âge élevée dans les 2 cas (> 90 ans pour le village retraite) Certains sont natifs de la commune, mais la plupart sont arrivés là pour se rapprocher de leurs enfants.	
6	CONDITIONS d'ACCES au LOGEMENT	Plafond de ressources : 20111 €/an pour 1 personne seule (soit 1675 €/mois), 26726 €/an pour un couple (soit 2227 €/mois). Gestion du recrutement assurée par le CCAS. Taux d'occupation de 100 %.	
7	OFFRE de SERVICES	Tous les locataires sont autonomes (certains handicaps physiques mais pas de situation de désorientation ou de troubles psychiques). Le "pack services" comprend : - une présence 7 jours/7 et une visite quotidienne - 2 repas proposés chaque semaine (mardi, vendredi) - une animation chaque après-midi en semaine - une aide pour les courses, les visites médicales, etc. - si besoin, un suivi-conseil vis-à-vis des prestataires Possibilité de se faire livrer les repas en sus	Complète autonomie des locataires. Pas de services fournis de façon systématique, à part 2 visites par an (janvier, septembre) et 1 sortie chaque année (mai ou juin) et une "permanence téléphonique" permettant d'alerter le bailleur social en cas de problème au niveau du logement
8	RESSOURCES HUMAINES	Une gouvernante présente tous les jours de 9h à 12h + de 15h à 18h en semaine (9h à 18h les mardis et vendredis) Si problème la nuit : système de télésurveillance avec un prestataire extérieur (Présence verte)	Aucune présence à part les 2 visites annuelles

Enquête réalisée au sein de l'atelier 4 du CDL d'octobre 2016 à février 2017

9	EXPRESSION des LOCATAIRES ?	Assemblée générale des locataires 2 fois par an	
10	TARIFS	Loyer : 372 à 471 € pour un T2 + Pack services : 491 €/mois	Loyer + env 50 €/mois
11	AUTRES	Si survenue d'une dépendance incompatible avec le maintien sur place, le locataire bénéficie d'une priorité d'accès dans un EHPAD du groupe	

**Nos impressions, après avoir visité 2 logements et échangé avec des locataires des 2 types de domicile :**

Il s'agit, dans les deux cas, d'une offre qui donne satisfaction. Les personnes rencontrées témoignent du fait qu'elles se sentent mieux que lorsqu'elles étaient chez elles, les relations sociales tissées sont source de bien-être.

Le profil des locataires est sensiblement le même (même âge), mais leurs priorités en termes d'attentes diffèrent : sécurité pour les uns et indépendance pour les autres.

Pour tous, la proximité des commerces et services est primordiale. La présence d'un parc avec jeux d'enfants est également appréciée car cela crée de l'animation dans le quartier, notamment aux beaux jours.

Bien que plusieurs appartements du bâtiment qui abrite les Jardins de Golène soient occupés par d'autres personnes, la mixité sociale et générationnelle est peu développée : la proximité "géographique" semble une condition nécessaire mais non suffisante ...

Les animations proposées chaque après-midi dans les Jardins de Golène (Résidence-Services) ne sont régulièrement suivies que par quelques-uns des locataires (seulement 8 pour 16 logements occupés par des seniors). Par ailleurs, la salle commune n'est pas accessible en dehors des heures de présence de la gouvernante : elle reste donc inutilisée le dimanche, alors qu'elle pourrait constituer un lieu de convivialité pour les locataires qui reçoivent peu de visites.

Quelques remarques saisies dans la conversation, sur des points qui doivent faire l'objet d'une certaine vigilance :

- les logements de type T1bis sont à éviter (trop petits lorsque le locataire reçoit)
- la présence de balcons est importante, voire indispensable, dans le cas du domicile-services
- pour un village retraite, la proportion de garages vue ici est nettement insuffisante. De plus, il faudrait que les garages soient attenants aux maisons.
- le fait que les WC ouvrent dans la chambre et non dans la pièce principale est un problème

Membres du CDL présents : Françoise Jolivet et Alan Peltais  
Compte-rendu rédigé le 3 janvier 2017

## Annexe 8 : Compte-rendu de la visite du Square des âges à Angers le 08/02/2017

### CDL - Atelier 4 - Compte-rendu de la visite du 8 février 2017 au Square des Âges à Angers

<http://www.mfam.fr/LAC-DE-MAINE>

et

<http://www.centich.fr/plateformes>

Notre contact : Mme Nadine Martineau

06 2897 61 08

[nadine.martineau@mfam.fr](mailto:nadine.martineau@mfam.fr)

1	Le Square des Ages, Lac de Maine-Angers Depuis 2012, dans un quartier vert mais à 15 minutes à pied des commerces
2	TYPE de RESIDENCE Logement social pour séniors et étudiants
3	CADRE JURIDIQUE Mutualité Française Anjou-Mayenne Propriétaire et gestionnaire
4	OFFRE en LOGEMENTS 46 appartements dont 36 réservés aux seniors : T1 bis (32m <sup>2</sup> ), 23 T2(48 m <sup>2</sup> ), 10 T3 (60m <sup>2</sup> ) Une salle d'activité de 120 m <sup>2</sup> au RDC et un espace collectif de 32 m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> étage
5	PROFIL du PUBLIC ACCUEILLI Personnes de plus de 60 ans
6	CONDITIONS d'ACCES au LOGEMENT PLS
7	OFFRE de SERVICES (toujours avec la préservation de l'autonomie comme priorité) Visite de courtoisie, soutien administratif, orientation vers intervenant extérieur, animation ponctuelle (atelier chant, théâtre forum, gym douce -> soutien forme physique) Navette courses 2 fois par semaine vers les superettes locales, distantes de quelques centaines de mètres
8	RESSOURCES HUMAINES Une professionnelle d'accompagnement présente 5 j/7j (1 ETP)
9	EXPRESSION des LOCATAIRES ? Nous n'avons pas eu d'échange avec des locataires de l'établissement.
10	TARIFS T1 bis : 323 euros de loyer + 205 euros de prestations T2 : 461-483 euros de loyer + 227 euros T3 : 561-615 euros de loyer + 261 euros de prestations

#### Autres observations :

Ici, contrairement aux Jardins de Golène, la salle commune est accessible à tout moment.

La résidence comporte de nombreux aménagements destinés aux personnes en situation de handicap : luminosité et choix des couleurs facilitant la vie de mal voyants, quelques boîtes à lettres équipées de vigik pour des personnes ayant des difficultés motrices au niveau des bras, etc. De plus, l'un des appartements est aménagé en tant que "modèle" permettant de découvrir et tester des solutions innovantes (domotique et autres) : c'est le projet LENA = Logement Évolutif pour une Nouvelle Autonomie.

C'est un site à visiter pour découvrir les solutions d'adaptation du logement !

Nous avons constaté une volonté forte de favoriser le contact avec d'autres habitants de la commune : liens avec la crèche voisine, sorties proposées par le CCAS, jardins partagés en projet, et (peut-être) un hébergement temporaire. Pour autant, la mixité sociale et générationnelle ne nous est pas apparue comme très développée au sein du bâtiment.

Membres du CDL présents : Françoise Jolivet et Alan Peltais  
Compte-rendu rédigé le 11/2/2017

**Annexe 9 : Compte-rendu de la visite de Mail 'Âges à Treillières le 17/02/2017**

**CDL - Atelier 4 - Compte-rendu de la visite de la résidence Mail 'Âge à Treillières, le 17 février 2017**

[http://www.samo-groupesni.fr/fileadmin/medias/SAMO/cp/DP\\_PremierePierreTreillieres24-06-14.pdf](http://www.samo-groupesni.fr/fileadmin/medias/SAMO/cp/DP_PremierePierreTreillieres24-06-14.pdf)

Notre contact : M Benoit Trémant 02 40 02 07 30 [btremant@fed44.amdr.org](mailto:btremant@fed44.amdr.org)

1	ETABLISSEMENT	<b>Mail 'Âge</b> Rue de la Mairie - Treillières <i>Établissement ouvert en novembre 2015</i> Une vingtaine d'appartements pour seniors au sein d'un ensemble de 39 logements sociaux (15 appartements occupés par des seniors à ce jour, dont 2 par des couples). Bâtiment situé dans le centre-ville (derrière la mairie, à proximité de quelques commerces et services), abritant un local de l'ADMR (17 m <sup>2</sup> ), un multi-accueil pour les 0-3 ans et une salle municipale de 120 m <sup>2</sup> .
2	TYPE de RESIDENCE	<b>Habitat groupé</b> Logements sociaux en location et multi-accueil (mixité intergénérationnelle) Parkings en sous-sol
3	CADRE JURIDIQUE	Propriétaire : bailleur social (La SAMO) Projet tripartite associant la SAMO, l'ADMR et la municipalité de Treillières
4	OFFRE en LOGEMENTS	Appartements adaptés, d'une surface de 48 à 63 m <sup>2</sup> , de type T2 ou T3, répartis dans les différents étages du bâtiment (RDC, 1 <sup>er</sup> , 2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> étage). Salle collective appartenant à la municipalité, et réservée aux seniors de la résidence une demi-journée par semaine (le vendredi après-midi).
5	PROFIL du PUBLIC ACCUEILLI	Personnes âgées de 70 à 90 ans, seules ou en couple, disposant d'une autonomie suffisante et souhaitant l'indépendance.
6	CONDITIONS d'ACCES	Conditions classiques pour un financement PLS
7	OFFRE de SERVICES	Suivi biquotidien assuré par une auxiliaire de vie de l'ADMR : visites de bienveillance et de sécurité à domicile matin et soir (sauf le dimanche), conseils et aide ponctuelle pour appels téléphoniques, réclamations auprès du bailleur social, etc. Animation hebdomadaire (le vendredi de 15h à 17h) assurée dans la salle municipale par une des 3 auxiliaires de vie impliquées sur le site. Le financement de ce service est assuré par le CCAS (facturation de l'ADMR). Moins de la moitié des locataires seniors participent régulièrement à ces animations (entre 6 et 12 en général). Indépendamment de ce contrat de services, possibilité de bénéficier des services classiques de l'ADMR (aide à la toilette, aux repas, repas livrés, etc.) avec APA possible. Environ 1/3 des locataires concernés sont dans ce cas.
8	RESSOURCES HUMAINES	Présence de l'auxiliaire de vie ADMR (3 personnes différentes) sur le site 17h par semaine : 1h30 le matin + 1h en fin de journée (durée modulable en fonction du nombre de logements occupés par des seniors ayant souscrit à l'offre).
9	EXPRESSION des LOCATAIRES ?	Nous avons pu rencontrer une locataire, qui se dit très satisfaite des locaux et services, malgré des débuts un peu difficiles par suite de la mixité sociale.
10	TARIFS	Loyer mensuel de 272 à 430 €. Contrat de services ADMR : 139 €/mois
11	AUTRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les locaux sont conformes aux normes PMR : ils peuvent donc répondre également aux besoins de personnes en situation de handicap.</li> <li>À ce jour, ici, pas de charte de "vie collective en bonne intelligence" entre les locataires du site.</li> </ul>

**Quelques remarques que nous pouvons formuler à l'issue de la visite et des échanges avec M Trémant :**

- Le fait que la salle commune soit une salle communale présente à la fois des avantages et des inconvénients : cela allège le coût du pack-services et favorise les contacts avec les autres habitants de la commune, mais ce lieu n'est pas disponible quotidiennement pour des activités entre locataires seniors.

*Enquête réalisée au sein de l'atelier 4 du CDL d'octobre 2016 à février 2017*

- Les temps d'animation du vendredi favorisent les contacts entre les locataires seniors, d'autant plus facilement que c'est l'une des auxiliaires de vie de l'ADMR qui les anime. Ce dispositif facilite en particulier l'accueil de nouveaux résidents. De plus, ces animations sont parfois l'occasion de rencontres intergénérationnelles.
- La proximité du multi-accueil est très appréciée par les seniors, notamment ceux du bâtiment B (cf. plan).

Pour autant, plusieurs questions se posent :

- faut-il ouvrir ces temps d'activités à des seniors qui résident ailleurs dans la commune ?  
si oui, dans quelles limites ?
  - ne serait-il pas possible de proposer des activités animées par d'autres intervenants (ex : Gym douce), dans la mesure où ces activités sont financées par le CCAS ?
- La visite de l'appartement d'une locataire révèle quelques détails pour lesquels une meilleure adaptation des locaux était possible :
    - une baie vitrée non équipée de panneaux coulissants, ce qui oblige à déplacer des fauteuils et des poufs pour pouvoir ouvrir en grand ;
    - une fenêtre de cuisine qui ouvre du mauvais côté par rapport à l'arrivée de gaz et la gazinière ;
    - un balcon dont le plancher est fait de lattes de bois non jointives, laissant passer de petits objets ou l'eau d'arrosage des étages supérieurs ;
    - l'absence de barres de soutien au niveau de la douche (heureusement, les cloisons étaient assez solides pour qu'une installation de telles barres ait pu être faite après coup).
  - Quelques mois après l'ouverture de l'établissement, le manque d'anticipation à propos d'une liste d'attente débouche déjà sur une réduction du nombre d'appartements occupés par des seniors, et donc une diminution du temps de présence de l'auxiliaire de vie ; la constitution d'une liste d'attente se révèle donc importante pour assurer la rentabilité de l'offre de services !
  -

Page suivante : un plan extrait du dossier de presse

(<http://docplayer.fr/23714793-Premiere-pierre-du-mail-age-rue-de-la-mairie-treillieres.html>) :

Membres du CDL présents : Françoise Jolivet et Alan Peltais  
Compte-rendu rédigé le 18/2/2017

## PLAN DES BÂTIMENTS DE LA RÉSIDENCE MAIL'AGES À TREILLIÈRES

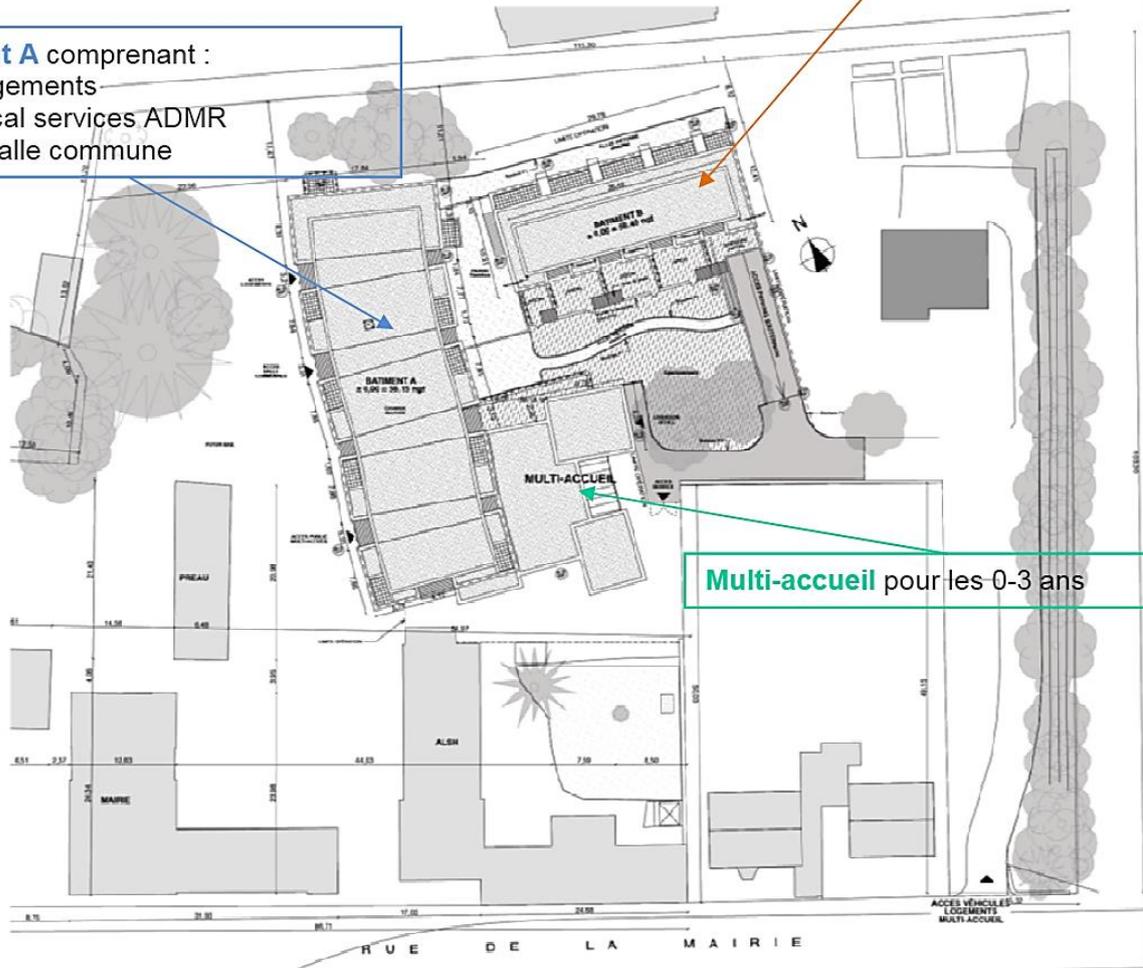
### Le plan masse

**Bâtiment B** comprenant 9 logements

**Bâtiment A** comprenant :

- 30 logements
- un local services ADMR
- une salle commune

**Multi-accueil** pour les 0-3 ans



**Annexe 10 : Compte-rendu du RV avec Mme Le Gall (CCAS de Sainte Luce sur Loire) et de l'entretien téléphonique avec Mme Robert (CLIC de Carquefou) le 27/2/2017**

Nous avons sollicité ces RV afin de mieux cerner le rôle du CCAS et du CLIC dans l'accueil, l'information et l'accompagnement des personnes âgées et de leur famille. En effet, notre enquête nous a permis de prendre conscience de la difficulté que doivent rencontrer les seniors et leurs proches en recherche d'un hébergement de type habitat intermédiaire : il est souvent ardu de comprendre ce qui se cache derrière la diversité des termes utilisés et le caractère très fragmentaire des informations recueillies ...

Le contenu de cette Annexe a été rédigé avec un double objectif :

- dresser, pour les membres de l'atelier 4 du CDL, un "état des lieux" (non exhaustif) de ce que le CCAS propose aux personnes âgées de la commune et du fonctionnement du CLIC ;
- formuler quelques propositions d'actions qui pourraient s'inscrire dans l'évolution du CCAS que la concrétisation du projet de nouvelle structure d'hébergement à Ste Luce entrainera peut-être

1) Le CCAS de Ste Luce et l'aide aux personnes âgées de la commune

Il n'y a pas un service du CCAS exclusivement réservé aux seniors : actuellement, selon la nature de leurs demandes, les personnes sont orientées vers Mme Sanchez qui s'occupe du logement social, ou vers Mme Pondart qui travaille sur les actions collectives, ou d'autres, ou encore vers le CLIC de Carquefou.

Pour autant, la plupart des demandes en la matière passent par Mme Pondart qui, du fait de son domaine d'activité, peut être considérée comme la "référente seniors" du CCAS.

En effet, le CCAS propose de nombreuses activités et animations pour ce public, notamment :

- diverses animations lors de la semaine bleue (en lien avec le CLIC de Carquefou) ;
- un repas des anciens à la salle Ligeria ;
- une sortie culturelle annuelle (en collaboration avec le CCAS de Thouaré) ;
- une participation à la fête de la musique ;
- des ateliers d'initiation à l'informatique ;
- un transport par navette pour se rendre salle Dagorne 2 après-midis par semaine (clubs) ;
- etc.

Une programmation des événements prévus (au moins un chaque mois) est diffusée depuis quelque temps et les informations correspondantes sont accessibles sur le site Web et dans les publications de la mairie. Cependant, nous nous interrogeons : ces informations parviennent-elles toujours à leurs destinataires ? N'y a-t-il pas, parmi les aînés de la commune qui souhaitent davantage d'aide aux sorties (cf. enquête), un nombre significatif de personnes qui, n'étant pas coutumiers d'internet, n'ont pas su s'informer ?

C'est essentiellement auprès du CLIC que les intéressés pourront obtenir des informations sur les solutions d'habitat intermédiaire qui existent à proximité, sur les aides possibles, ou encore sur les solutions techniques d'adaptation du logement. Notons toutefois que, lors du forum "Énergie et habitat" qui s'est tenu salle Renée-Losq le 4 février dernier, les visiteurs pouvaient trouver certaines informations utiles sur l'amélioration de logements inadaptés et les éventuelles aides financières associées.

2) Le fonctionnement du CLIC de Carquefou

Le Centre Local d'information et de Coordination du Canton qui est situé à Carquefou est en relation régulière avec les CCAS et les autres acteurs locaux engagés auprès des seniors (Ehpad, Services à domicile, etc.). Cette coordination favorise la bonne gestion des dossiers au sein du territoire. Ainsi une personne âgée désireuse de mieux connaître les solutions d'hébergement sur le canton sera guidée vers le CLIC. Dans le cas d'une télé-assistance, une personne âgée sera guidée vers la référente télé-assistance du CCAS de sa commune.

Au vu des profils des personnes âgées souhaitant intégrer des résidences intermédiaires, Mme Robert attire notre attention sur la nécessité de leur proposer des formules d'accompagnement peu onéreuses.

3) Quelques propositions en lien avec une évolution possible du CCAS

Nous avons constaté, lors de notre enquête, que de nouvelles tâches en lien avec le fonctionnement de l'habitat intermédiaire pouvaient être confiées à des membres du CCAS local : coordination, gestion de l'animation, voire permanences destinées à l'ensemble des aînés de la commune assurées au sein de la structure. Une telle implication facilite la mixité générationnelle. Mais, bien entendu, de tels dispositifs ne sont envisageables que dans la mesure où les effectifs du CCAS le permettent, au regard des multiples domaines d'intervention de ce service !

Par ailleurs, nous avançons, l'idée d'un forum ou équivalent : serait-il possible de réunir, sur une demi-journée ou une journée, des professionnels susceptibles d'apporter aux personnes concernées et à leurs familles l'information dont elles ont besoin ? Pourraient être concernés des représentants du CLIC et du CCAS, mais aussi des résidences des environs, des structures et associations d'aide à la personne, des fabricants de solutions techniques (telles que des dispositifs de domotique, des W-C japonais, etc.).

Sans doute trop lourdes pour une commune seule, de telles manifestations pourraient peut-être être conçues et organisées à l'échelle cantonale...

Enfin, bien que cela ne fasse pas directement l'objet de notre étude, nous ne perdons pas de vue les solutions offertes par la piste de l'habitat partagé : diverses propositions de ce type voient le jour ces temps-ci, telles que la réunion sous un même toit d'un senior et d'une famille, ou d'un senior et d'un étudiant, ou encore d'une personne souffrant de handicap et d'une personne valide voire une famille ... Le CCAS est particulièrement bien placé pour évaluer la pertinence et la faisabilité de tels projets dans la commune.

**Annexe 11 : Résultats d'une enquête réalisée dans le vignoble**

**Extrait du n° 149 du magazine du département (février-mars 2017):**

**VIGNOBLE**

## Logement : que veulent les seniors ?

En bonne santé de plus en plus longtemps, les seniors se retrouvent parfois confrontés à un problème : leur habitation d'origine n'est plus adaptée à leurs besoins. Alors, changer ? Oui, mais pour quel type de logement ? 16 communes du vignoble, avec l'aide du Département, ont décidé de mieux connaître les souhaits des plus de 60 ans avec une enquête menée auprès de 993 personnes. Seules 45 % d'entre elles ont déclaré vouloir quitter leur logement et parmi elles, 90 % sont propriétaires et veulent presque toutes le rester.

Cet enseignement indique qu'il faudrait plutôt privilégier la construction ou la rénovation de logements sociaux en accession à la propriété. D'autre part, cela induit que les communes et intercommunalités accompagnent les seniors dans la vente de leur maison et dans leur relogement. Autre information importante : 75 % des personnes souhaitant quitter leur logement ne se voient pas déménager dans les cinq ans. Sachant qu'un projet immobilier aboutit en moyenne en quatre ans, les 16 communes partenaires vont structurer leur offre de nouveaux logements sociaux en intégrant ces paramètres.



**Extraits de la synthèse de cette enquête réalisée au niveau départemental (déc 2016) :**

**- 993 retours sur 8 communes essentiellement (+8 communes avec moins de 6 retours) situées sur la CCVC et la CSMG :**

- > Château-Thébaud : 83
- > Haute-Goulaine : 199
- > La Haie-Fouassière : 201
- > Saint-Fiacre-sur-Maine : 42

**525 retours sur la CSMG**

- > Gorges : 273
- > Monnières : 72
- > Remouillé : 53
- > Saint-Hilaire de Clisson : 54
- > Autres communes : 16

**468 retours sur la CCVC**

CCSMG = Communauté de communes de Sèvre, Maine et Goulaine

CCVC = Communauté de communes de la Vallée de Clisson

**> Sur le profil des personnes ayant répondu au questionnaire :**

- Répartition H/F : 56 % de femmes – 44% d'hommes
- 70 % des sondés ont entre 60 et 75 ans
- 70 % vivent en couple
- Seulement 48 % des sondés vivent dans le bourg
- 93% sont des propriétaires

**> Les personnes interrogées sont-elles prêtes à aller dans un logement intermédiaire ? Quand ? Et Pourquoi ?**

- 91 % des propriétaires et 86 % des locataires souhaitent le rester  
↳ rappel : 90 % des sondés sont des propriétaires
- Les services de proximité qui paraissent les plus indispensables aux sondés : service santé, commerces, service d'aide à domicile
- 47% des personnes interrogées sont prêtes à quitter leur logement pour un logement plus adapté (enquête de Gorges : 6,4%).
  - ↳ Les raisons invoquées : logement non adapté (étage, porte étroite, jardin à entretenir...), trop grand ou trop éloigné des commerces et des services
  - ↳ Dans un délai : 27% dans moins de 5 ans (6.5% dans moins de 1 an) et 52 % dans plus de 10 ans

**> Et pour quel logement ?**

- 73% pour une maison individuelle et 27% pour un appartement
- avec 2 chambres pour 60% des sondés
- avec un garage pour 88% des sondés
- seulement 45% souhaitent rester dans leur commune d'origine
- 55 % souhaite habiter dans un quartier intergénérationnel et seulement 9 % dans un quartier exclusivement réservé aux personnes âgées.



**> Quel logement, pour quel profil ?**

◇ **Les plus de 75 ans (27% des sondés)**

- 85 % des plus de 75 ans sont propriétaires et 93% souhaitent le rester
- 42% sont prêts à quitter leur logement pour un logement plus adapté :  
40 % dans moins de 5 ans (dont 8 % dans moins de 1 an)
- 79% dans une maison individuelle
- 65% souhaitent rester dans leur commune d'origine
- 34 % souhaite habiter dans un quartier intergénérationnel et  
28 % dans un quartier exclusivement réservé aux personnes âgées.

◇ **Les personnes souhaitant quitter leur logement rapidement (moins de 5 ans)**

- 26% des personnes souhaitant quitter leur logement souhaitent le faire  
dans moins de 5 ans et 45% ont plus de 75 ans
- 86 % sont propriétaires
- 70% souhaitent vivre en maison et 30 % en appartement
- 50 % souhaitent habiter dans leur commune d'origine
- 52% souhaitent habiter dans un quartier intergénérationnel et 17 %  
dans un quartier uniquement réservé aux personnes âgées

*Remarque : les résultats présentés ici nous semblent transposables à Ste Luce, mais avec certaines précautions, le profil du territoire concerné par cette enquête étant plus rural que celui de notre commune.*