

HABITAT ADAPTÉ aux personnes âgées

PROJETS EXEMPLAIRES
DANS L'OISE

VENETTE | 14 MAISONS EN LOCATION dont 7 en Béguinage

SA HLM du Beauvaisis



ORIGINES DE L'OPÉRATION

UN MODÈLE PORTEUR ET RICHE D'ENSEIGNEMENTS

« J'ai connu le Béguinage dans le cadre d'une émission de radio que j'animais dans les années 1983-1986, Féminin Pluriel, sur la radio associative « Radio Pic » que nous avons créée à Ribécourt (...) Les thèmes de l'émission étant les femmes, un ami architecte est venu nous parler du Béguinage.

Les béguines étaient des femmes veuves qui s'occupaient des malades et d'handicapés à Bruges en Belgique. Ces malades étant dispersés dans la ville, elles estimaient qu'elles gagneraient du temps en les regroupant dans des endroits adaptés. C'est ainsi qu'elles fondèrent au XIII^e siècle des béguinages, des ensembles clos. Ces ensembles architecturaux étaient composés de maisons, d'églises, de dépendances et d'espaces verts (...). Les maisons étaient composées uniquement de rez-de-chaussée pour en faciliter l'accès. Le béguinage s'est développé dans le Nord de la France, en raison de sa proximité avec la Belgique. »

UNE MUNICIPALITÉ SOUCIEUSE DES CONDITIONS D'HABITAT DE SES AÎNÉS

Ce modèle a fortement inspiré le maire de Venette, qui souhaitait réaliser un habitat conciliant les contraintes et attentes des personnes âgées de la commune, à savoir : la nécessité de quitter un habitat devenu inadapté à leur âge, une réticence à rejoindre une maison de retraite et le souhait de demeurer dans la commune et d'y maintenir une vie sociale. « Nous avons recensé les besoins, il s'est avéré que ce concept intéressait des personnes âgées de Venette, toutes des femmes ».

UNE FRICHE, DISPONIBLE ET IDÉALEMENT LOCALISÉE EN CŒUR DE BOURG

L'opération a été réalisée sur le site d'une ancienne exploitation horticole, en friche, et acquis, à la demande de la commune, par la structure intercommunale, puis racheté par la commune de Venette.

PUIS... UN PROMOTEUR SOCIAL

... « qui a accepté de relever le défi avec la commune de Venette : la SA HLM du Beauvaisis ».

Renza FRESCH

CONDITIONS DE RÉUSSITE DE L'OPÉRATION

PLUS QU'UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS, UN PROJET DE BOURG, RENOUVELLEMENT URBAIN, MIXITÉ...

« Ce type de réalisation répond au renouvellement urbain, puisque les personnes âgées ont toutes libéré des maisons (elles y étaient soit locataires privées soit propriétaires), où elles résidaient seules et qui sont aujourd'hui occupées par des familles. »

De plus, « nous souhaitons y installer une mixité d'âge, d'où le qualificatif d'« intergénérationnel » ». L'offre à la fois destinée aux plus âgées et aux jeunes permet de répondre aux besoins de décohabitation dans la commune.

UNE OPÉRATION SOCIALE, DE QUALITÉ ET À DIMENSION HUMAINE

« Venette, n'atteignant pas 3500 habitants, n'est pas soumise à la loi sur le pourcentage de logements sociaux. Elle accueille toutefois 25% de logements sociaux qui se situent dans deux quartiers créés par l'intercommunalité dans les années 1980 et 1990, en dehors du bourg ancien. Or les habitants n'ont exprimé aucune réticence pour la réalisation des 14 logements en cœur de bourg. La dimension humaine de l'opération (14 maisons) ainsi que sa qualité architecturale y sont certainement pour beaucoup. Nous souhaitons conserver les bâtiments existants qui faisaient partie du patrimoine Venettien : c'est ainsi que l'annexe servant à la vente de l'activité horticole a été rénovée et agrandie et la maison en brique rénovée. »

SOURCES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

- Revente par la commune de la parcelle à la SA HLM du Beauvaisis (au prix auquel la commune l'avait acquise auprès de la structure intercommunale, à savoir 229 000 euros)
- Subvention de 186 000 euros de la commune
- Subvention de l'Agglomération de la Région de Compiègne de 12 408 euros, au titre de la réhabilitation du patrimoine ancien



LE CONSTAT EN 2013

« Le béguinage vit très bien. Depuis 2008, il y a eu un renouvellement de la moitié des bénéficiaires (qui avaient entre 67 et 86 ans quand elles ont emménagé en 2008) et qui ont rejoint une maison de retraite. »

Un problème néanmoins : l'abaissement du plafond PLAI rend de plus en plus difficile la recherche de candidats car les revenus d'une veuve, avec sa retraite et la réversion, dépassent facilement ce plafond.

La cohabitation entre familles, jeunes et personnes âgées se passe bien également.

ET LA SUITE...

« Cette forme d'habitat est très demandée. C'est pourquoi nous envisageons une 2^{ème} opération à Venette, en principe en 2014-2015, en lisière du nouveau quartier de la Prairie-2^{ème} phase et à proximité immédiate, là-aussi, du cœur de bourg et des transports en commun.

Nous reproduirons l'organisation du Béguinage actuel : cette organisation spatiale, contrainte par la forme de la parcelle, s'avère aujourd'hui très judicieuse, les personnes âgées préférant être en bordure des voies de circulation, alors que les familles préfèrent être en retrait. »

SOURCE/CONTACT

d'après une note rédigée
en mai 2013 par Renza FRESCH
maire de Venette

SA HLM du Beauvaisis

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

7 maisons conçues pour les personnes âgées, valides et autonomes, au sein d'une opération de 14 unités intégrant aussi des logements pour des ménages jeunes et pour les familles.

- 14 logements en location**
- 3 T3 et 4 T2 pour le Béguinage
- 4 T2 destinés aux jeunes
- 2 T4
- et 1 T5 destinés aux familles.



Adaptés aux personnes âgées, les logements permettent notamment la rotation des fauteuils roulants, bénéficiant d'une surface habitable plus grande que celle des logements sociaux de la même catégorie (les superficies sont de 15 à 20% supérieures). Les logements Béguinage sont tous associés à un jardinet.

STATUT D'OCCUPATION

Logements locatifs (PLAI)

Loyer pour T2 : 321 euros (dont charges mais hors chauffage)
Loyer pour T3 : 433 euros (dont charges mais hors chauffage)

pour les logements en Béguinage

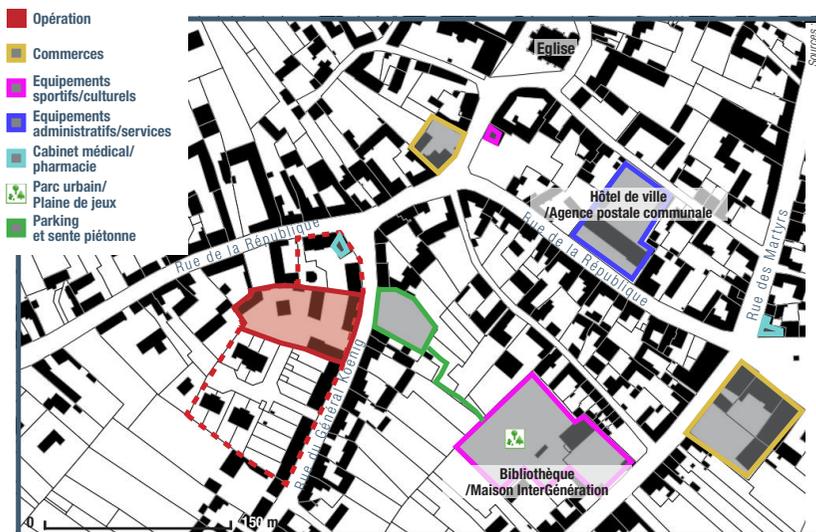
A qui le programme est-il réservé ?

Les personnes âgées ou handicapées sont les attributaires prioritaires des logements en Béguinage, qui sont actuellement occupés par 6 personnes âgées et une jeune femme handicapée.

Au moment de la livraison, l'âge des locataires allait de 67 ans à 86 ans.

« Une personne âgée peut bénéficier d'un T3 car elle arrive avec « toute sa vie » et donc beaucoup de meubles. »

L'OPÉRATION DANS SON ENVIRONNEMENT



UNE INTÉGRATION DANS LE BOURG ET DANS UN ENSEMBLE URBAIN COHÉRENT

« Pour qu'elle respecte l'esprit du Béguinage, il fallait que l'opération se situe en cœur de bourg, à proximité des commerces et de la ligne de bus gratuit dans l'Agglomération de la Région de Compiègne, desservant Compiègne, la zone commerciale de Jaux-Venette et la zone de loisirs de Jaux avec le multiplexe. »

« Cette opération s'est opportunément réalisée en même temps que deux opérations privées, dont le Béguinage était la centralité. L'opération côtoie ainsi : d'un côté, 17 maisons de ville en primo-accession ; et de l'autre côté, 6 logements et un cabinet médical sur une parcelle comprenant un pigeonnier inscrit au titre des Monuments historiques. Ces opérations cumulées représentent 10 000 m² de renouvellement urbain en plein cœur du bourg. Les trois architectes missionnés ont pu ainsi travailler à l'harmonisation des projets pour optimiser leur insertion dans le tissu urbain existant. C'est ainsi qu'au lieu de faire deux lotissements clos, la rue de desserte est traversante. »

« Le renouvellement urbain a induit la création d'un parking public de 27 places et d'une sente piétonne reliant ce secteur aux jardins de la Maison Intergénération avec la bibliothèque. Cet équipement et l'aménagement des jardins ont aussi été réalisés simultanément à l'opération Béguinage. »

Renza FRESCH



Vue sur le pigeonnier depuis l'opération

VENETTE

EN QUELQUES CHIFFRES

8,5 km²
2 800 habitants
dont 20 % ont 60 ans et plus,
et 13 % ont
entre 50 et 59 ans.

Source : Insee recensement de la population 2010

Directrice de la publication : Pascale POUPINOT
Rédaction : Renza FRESCH, Laurence BIVILLE
Conception - Réalisation : Virginie MORIN-MAUBOUSSIN
Crédit photos : ©mairie de Venette
©Oise-la-Vallée

Oise-la-Vallée
AGENCE
D'URBANISME

PROJETS EXEMPLAIRES DANS L'OISE
HABITAT ADAPTÉ aux personnes âgées

supplément n°1 à

LA LETTRE
DU CLUB HABITAT

Oise-la-Vallée n°3 - novembre 2013

HABITAT ADAPTÉ aux personnes âgées

PROJETS EXEMPLAIRES
DANS L'OISE

CHOISY-AU-BAC | LES FAUVETTES RÉSIDENCE 47 LOGEMENTS

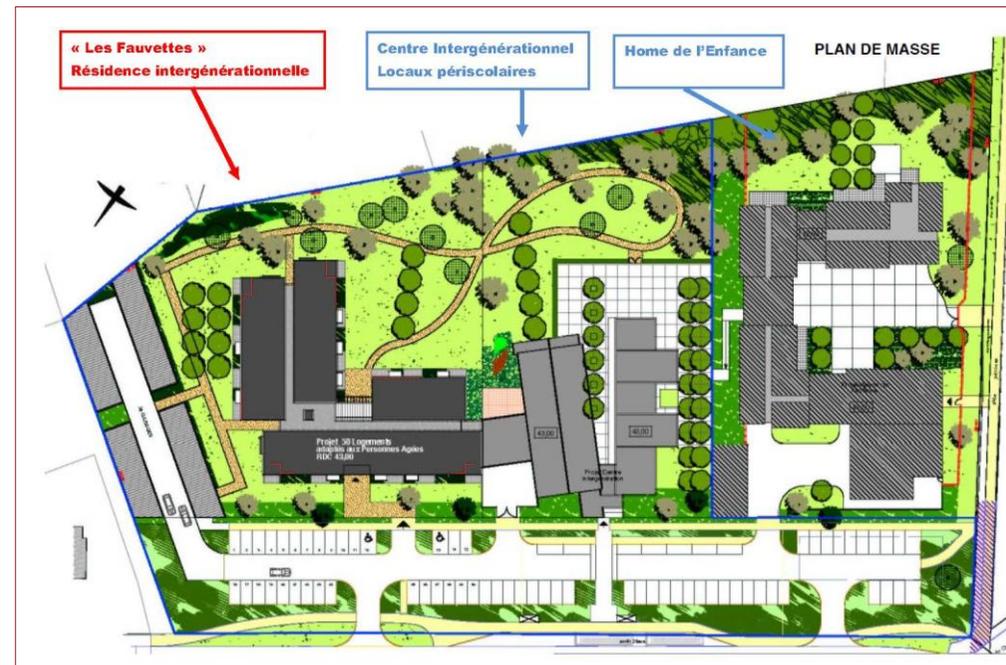
Picardie Habitat



ORIGINES DE L'OPÉRATION

Issu d'une longue maturation, ce projet résulte de la volonté de la municipalité de faire cohabiter les générations. Il s'est traduit par la réalisation sur un même site d'une résidence pour des personnes âgées autonomes, d'une maison de l'enfance et d'une cantine. C'est aussi le choix d'un secteur de qualité, tout près du parc de Royaumont, qui a été retenu pour l'implantation de cette résidence.

La résidence a été créée pour répondre aux besoins de la commune de Choisy-au-Bac mais aussi à ceux de l'intercommunalité.



CONDITIONS DE RÉUSSITE DE L'OPÉRATION

- **Volonté et implication** de la part de la municipalité,
- **Bonne collaboration** entre l'équipe municipale et l'opérateur (Picardie Habitat),
- **Une résidence proche de commerces et services,**
- **Un projet intergénérationnel** : proximité avec des équipements dédiés à l'enfance, accès direct vers le bâtiment abritant les locaux périscolaires, échanges possibles entre résidents et jeunes enfants,
- **Une résidence visant la qualité et l'intégration architecturale dans son environnement,**
- **Une résidence de « logements ordinaires, à destination des personnes âgées »** : logements conventionnels adaptés, avec une ergonomie de fonctionnement permettant l'autonomie.

SOURCES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

- Commune : foncier
- Etat
- ARC : la communauté d'agglomération est intervenue à deux titres :
 - en tant que délégataire de l'Etat pour l'aide à la pierre, subvention de 177 532 euros,
 - subvention de 171 500 euros à Choisy-au-Bac au titre de l'aide communautaire à la réalisation de logements locatifs sociaux
- Conseil général : 180 000 euros
- Conseil régional : 360 000 euros
- Picardie Habitat : 326 244 euros

Gestion de la résidence

Assurée par Picardie habitat
Une personne dédiée à l'entretien de la résidence, qui assure un passage quotidien et contribue au lien social dans la résidence.
Une attachée de clientèle
Une relation étroite avec la commune et ses services

supplément n°2 à

LA LETTRE
DU CLUB HABITAT

Oise-la-Vallée n°3 - novembre 2013

SOURCE

d'après diaporama présenté
par Picardie Habitat
lors du Club Habitat du 24 mai 2013



Oise-la-Vallée
AGENCE
D'URBANISME

Picardie Habitat

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

La résidence se compose de logements de petite et de moyenne tailles, et donc facilement gérables par leurs occupants. Ce sont des logements conventionnés et adaptés qui atteignent le seuil 2 de bonification établi par la Conseil Régional de Picardie. Ces logements aidés sont donc très facilement adaptables mais disposent déjà de l'organisation interne et fonctionnelle ergonomique d'un logement adapté : visiophone, larges portes, prises électriques à portée de main, équipements sanitaires adaptés et cuisine avec équipements bas, fonctionnelle, même pour des personnes en fauteuil roulant.

Le programme

35 T2 d'environ 49 m²

12 T3 d'environ 69 m²

26 boîtes de garage
dont 6 adaptés pour handicapés

Locaux d'activité libérale regroupant : infirmiers, psychologue, ostéopathe, ophtalmologue

Les espaces communs

- Hall d'entrée servant de lieu de rencontre
- Un jardin d'agrément aménagé
- 1 local vélos, 1 local poubelles
- Parking aérien devant la résidence

STATUT D'OCCUPATION

Logements locatifs

- Loyer pour T2 : entre 270 et 320 euros
- Loyer pour T3 : entre 507 et 530 euros
- loyer pour garage facultatif : 49,80 euros

Autres composantes du projet :

Le bâtiment a été conçu de manière à ne pas ressembler à une maison de retraite, même si sa conception prévoit la circulation en fauteuil roulant. Une attention particulière a été portée au traitement de chaque palier d'une couleur différente et à la signalétique.

La cantine scolaire sert aussi aux personnes de la résidence créant ainsi un lieu de partage et de convivialité intergénérationnelle.

Un jardin d'agrément de 2 500 m² est aménagé à l'arrière de la résidence

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Description des logements

Séjour + 1 chambre ou deux + cuisine + garage (facultatif)

Ce sont des logements spacieux et lumineux bénéficiant d'un confort de vue notamment avec des balcons (pour les T3), des terrasses (T 2 en RdC) et des portes fenêtres. La demande porte principalement sur les T3 car la deuxième chambre permet l'accueil de la famille.

Les nouveaux logements possèdent également des surfaces confortables de rangements afin d'aider les personnes à emménager avec le maximum d'affaires et de souvenirs.

Caractéristiques techniques

Les logements sont certifiés Qualitel HPE 2005 permettant aux résidents de supporter des charges réduites :

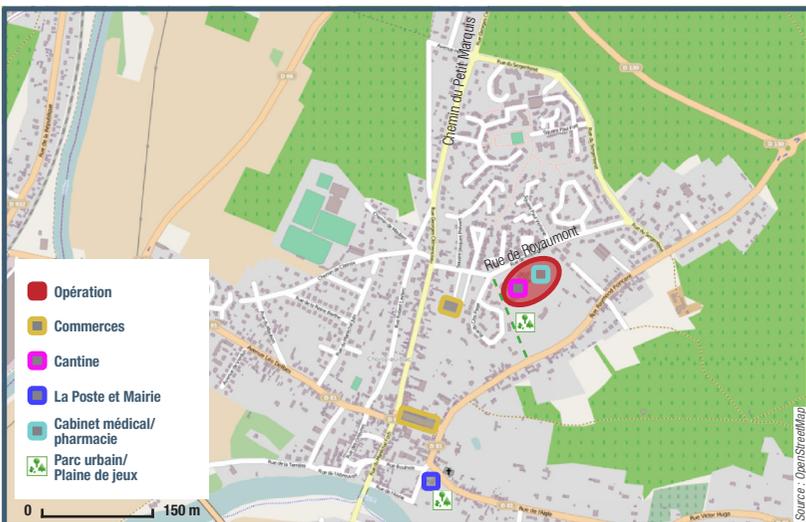
- chauffage individuel électrique, diagnostic de performance énergétique au classement très positif,
- 2^e seuil de performance sur le référentiel handicap du Conseil général.

A qui le programme est-il réservé ?

Critères habituels d'accès au logement social. 33 logements réservés à la Mairie de Choisy-au-Bac, 15 logements réservés à l'Agglomération de la Région de Compiègne (ARC).

L'OPÉRATION DANS SON ENVIRONNEMENT

Piste cyclable menant à la piscine



Le projet se situe non loin du centre bourg (environ 800 m) avec ses petits commerces et des équipements communaux.

La résidence se trouve aussi à proximité :

- d'une supérette, un arrêt de bus, une pharmacie, des professionnels médicaux,
- du parc de Royaumont, des promenades possibles à pied dans le bourg coquet de Choisy-au-Bac.



CHOISY-AU-BAC

EN QUELQUES CHIFFRES

16 km²
3 400 habitants
dont **714** ont 60 ans et plus,
soit **21,4 %**
(proportion supérieure
de 2,6 points par rapport à l'Oise)

Source : Insee recensement de la population 2010



HABITAT ADAPTÉ aux personnes âgées

PROJETS EXEMPLAIRES
DANS L'OISE

FITZ-JAMES | 21 MAISONS EN LOCATION (OPAC DE L'OISE)



ORIGINES DU PROJET

Le projet résulte de plusieurs constats dressés par l'équipe municipale sur l'évolution de la population, mais aussi de nombreuses rencontres avec les habitants.

De ces rencontres, il est ressorti que beaucoup de ménages âgés trouvaient leur logement trop grand, difficile à entretenir, difficile à vivre au quotidien, en raison des caractéristiques des logements concernés : conception ancienne, plusieurs étages/niveaux, marches entre deux pièces, salle de bain avec baignoire-sabot, localisation sur des terrains en pente... Ces ménages, fréquemment des femmes seules, n'ont plus la capacité physique ni les moyens financiers d'entretenir leur patrimoine. Plusieurs d'entre eux ont sollicité la commune pour que celle-ci les aide à trouver des solutions.

En parallèle, les résultats des multiples travaux nationaux sur l'allongement de la vie et la nécessité d'anticiper sur les conséquences du vieillissement généralisé dans les domaines de l'habitat, de la santé... ont aussi accompagné la réflexion municipale, qui a abouti à la réalisation de cette opération destinée aux personnes âgées.

Puis, la municipalité a eu des échanges avec l'OPAC. Et, tandis que la réflexion continuait à mûrir, la population a continué à vieillir, ce qui a conforté l'intérêt d'une opération adaptée.



STATUT D'OCCUPATION

Logements locatifs (OPAC)

Loyer pour T2 : 496 euros

Loyer pour T3 : 619 euros

A qui le programme est-il réservé ?

Critères habituels

d'accès au logement social

+ Priorité à des habitants de 65 ans et plus, résidant à Fitz-James ou des personnes ayant des attaches avec la commune (natifs ou liens familiaux dans la commune)

SOURCES DE FINANCEMENT DU PROJET

■ Commune

(le terrain était une réserve foncière de la commune et a été cédé à l'opération)

■ Communauté de communes financement des réseaux

■ Conseil général de l'Oise
66 150 euros

■ CARSAT

(Caisse d'assurance retraite
et de santé au travail)

Prêt de 1 529 545 euros

CONDITIONS DE RÉUSSITE DU PROJET

La volonté, la motivation et l'engagement de l'équipe municipale

Une bonne collaboration entre l'équipe municipale et l'opérateur (l'OPAC).

Plus qu'un projet de logements...

c'est un projet d'habitat, intégré dans la vie du bourg et réfléchi dans l'esprit nacot⁽¹⁾ d'attachement territorial et de solidarité :

- un projet d'habitat qui, de par la conception des logements, permet des activités extérieures (jardinnet, potager, promenade extérieure),
- une organisation des logements inspirée de l'esprit du Béguinage,
- un projet pensé dans son contexte villageois, connecté au reste du village,
- ce projet est en cohérence avec la politique communale qui a déjà intégré des actions en faveur des personnes âgées (dans le cadre du CCAS : portage de repas à domicile, « Atelier équilibre » : programme pour accompagner les personnes âgées dans leurs problèmes de déplacements, mobilité + Atelier mémoire ; et dans le cadre de l'Association des Cheveux Blancs + transport à la demande) ;
- le projet rend possible la mise en oeuvre d'animations culturelles et sociales variées et devrait s'ouvrir à terme sur des activités favorisant les relations intergénérationnelles et le lien social en général.

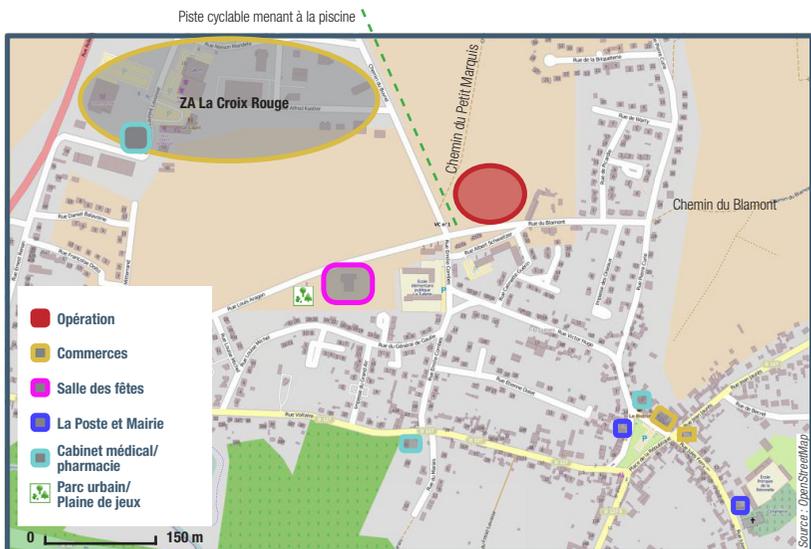
⁽¹⁾ c'est ainsi qu'on appelle les habitants de Fitz-James



SOURCE/CONTACT

entretien le 15.03.2013
avec Jean-Claude PELLERIN
maire de Fitz-James

L'OPÉRATION DANS SON ENVIRONNEMENT



Au sein de la commune, le projet se situe en continuité et en face d'autres îlots d'habitat diversifié (logements individuels privés, logements sociaux...).

Il est proche :

- d'un côté, du centre-bourg avec ses petits commerces et sa salle des fêtes polyvalente
- et de l'autre, d'une zone commerciale avec équipement (piscine) et services médicaux : kinésithérapeute, pharmacie, orthodontiste.

Cette opération, localisée entre le centre-bourg et la zone commerciale, prend place dans un projet urbain global. L'aménagement (en cours de réalisation) de chemins piétonniers et de pistes cyclables permettra de relier des secteurs de la commune.

EN QUELQUES CHIFFRES

FITZ-JAMES

9,5 km²
2 500 habitants
 dont **19 %** ont 60 ans et plus,
 et **16 %** ont
 entre 50 et 59 ans.

Source : Insee recensement de la population 2010

DESCRIPTION DU PROJET

21 pavillons
 dont 16 T2 (57,94 m²)
 et 5 T3 (73,47 m²) avec étage

Salle commune
 (pour réunions, fêtes familiales...)

Pavillon du gardien



DESCRIPTION DU T2
 séjour + chambre
 + cuisine
 + courette
 (pour potager ou jardinet)

Ce sont des petits logements, mais qui permettront d'accueillir le mobilier de l'ancien logement. De même, un cellier permettra d'accueillir d'éventuels équipements de jardin issus de l'ancienne maison, contribuant à limiter l'effet de rupture avec l'ancien lieu de vie.

A l'extérieur, un espace avec auvent est réservé au stationnement d'une voiture, avec accès direct à la porte d'entrée.

Opération pour personnes âgées valides et autonomes.

La majorité des logements sont des logements de petite taille, majoritairement de plain-pied, et donc facilement gérables par leurs occupants. Ce sont des logements PMR, avec équipements sanitaires adaptés et cuisine avec équipements bas, fonctionnelle même pour des personnes en fauteuil roulant. Logements BBC, bonne exposition, double vitrage.

Logements « en bégainage » : les logements sont orientés

vers l'intérieur, dans la logique d'une « veille » bienfaisante sur le voisinage, mais sans vis-à-vis direct (logements en décalage les uns par rapport aux autres),

La salle commune constituera pour les occupants une « extension » de leur logement, lorsqu'ils auront besoin d'organiser une fête familiale.

De plus, dans cette salle commune pourront aussi avoir lieu de nombreuses activités : comme l'atelier lecture, une activité qui pourrait être quotidienne autour de la lecture des journaux.

Autres intentions d'aménagement/animation
 (encore en cours de réflexion)

- Créer le potager de la mémoire, à partir de quelques pommiers (espèce de pomme picarde) préservés sur une portion du projet, à développer.
- Créer un jardin partagé.
- Ces espaces constitueraient des lieux d'activités partagées avec des classes d'école.
- Créer un poulailler.

plan masse



Directrice de la publication : Pascale POUPINOT

Rédaction : Laurence BIVILLE

Conception - Réalisation : Virginie MORIN-MAUBOUSSIN

Illustration : OPAC de l'Oise



Oise-la-Vallée
 A G E N C E
 D'URBANISME