

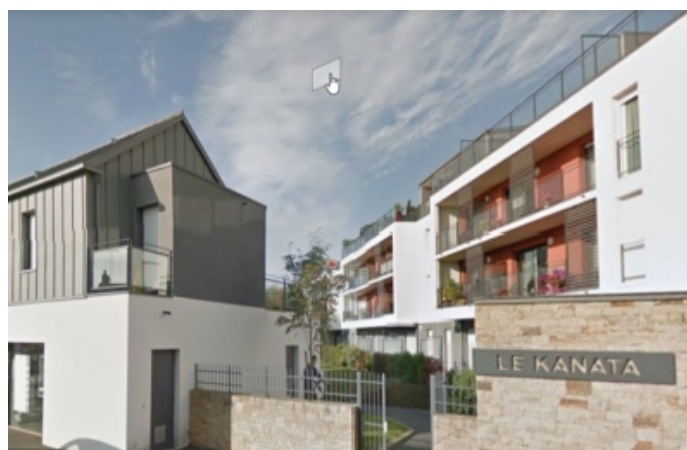
LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

La résidence intergénérationnelle le KANATA¹ 1 rue Jean Bart 35 340 Liffré

Cette fiche a été rédigée à partir de la monographie élaborée en 2014 par Oxalys pour la DGCS²



Localisation :	Liffré (35)
Nombre d'habitants :	7 600
Porteur de projet :	Ville de Liffré



Localisée dans le centre de la commune de Liffré, le Kanata est une résidence intergénérationnelle dans laquelle onze logements sur trente-huit au total sont réservés à des personnes de plus de 60 ans.

La résidence comprend une crèche intercommunale en rez-de-chaussée et une salle communale ouverte aux résidents mais aussi aux associations de la commune.

Initié par la ville, ce projet a pour objectif de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées en leur offrant « des solutions de logement en centre-ville, accompagnés de services garantissant une sécurité et une qualité de vie ». L'opération s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain.

Une solution pour mettre fin à l'isolement des personnes résidant en dehors du centre-ville et/ou à l'inadaptation de leur logement

La commune de Liffré est étendue géographiquement, de nombreuses personnes âgées vivent isolées. La perte progressive d'autonomie et les problèmes de mobilité deviennent difficiles à supporter lorsque l'on habite seul ou en couple en dehors du centre-ville, dans une maison devenue trop grande et dont l'entretien représente une charge. D'où l'idée d'imaginer un « village dans la ville », accessible financièrement, qui valorise et consolide les liens entre les générations.

L'opération est localisée à proximité des services, des commerces et des équipements et les locataires peuvent par ailleurs rejoindre le centre-ville de Liffré à pied ou à vélo .

1 Signifie « « village » en langue Inuit

2 *Étude sur l'offre d'habitat alternatif au logement ordinaire et au logement en institution pour personnes handicapées et pour personnes âgées* –DGCS- Rapport final du 8 janvier 2015 – Oxalys (coopératives d'entrepreneur·e·s)

Un projet à l'écoute des besoins et des souhaits des personnes âgées

La commune a tenu à « permettre aux bénéficiaires potentiels de participer à l'élaboration du projet » en mettant en place des actions spécifiques : consultation des acteurs lors d'une réunion publique (70 personnes), création d'une commission extra-municipale de 15 personnes chargées de suivre le projet (dont des personnes âgées, des responsables des services de soin et de maintien à domicile, des élus de la commune) ; enquête auprès des plus de 75 ans élaborée par le CCAS de Liffré afin de recenser les besoins et les souhaits des personnes âgées quant à la mise en place d'un projet de lieu de vie intergénérationnel; et enfin, cette commission a travaillé à la conception des parties communes et de l'aménagement intérieur des logements avec l'architecte et le promoteur du projet.

La consultation des acteurs menée par la ville a notamment mis en évidence le souhait des personnes de rester le plus longtemps possible chez elles et le refus d'une structure réservée exclusivement aux personnes âgées. Pour y répondre au mieux, la commune a mis en place des mesures visant à faciliter la prise en charge des personnes à domicile, elle a créé un groupe de travail, associant le CCAS de Liffré, le Centre intercommunal d'action sociale (CIAS) du Pays de Liffré, le Centre local de coordination intercommunale (CLIC) , et l'association Vivre chez soi pour étudier la typologie des logements afin qu'ils soient évolutifs. Enfin, la commune a construit le projet de résidence intergénérationnelle.

Des logements destinés aux personnes de plus de 60 ans

Pour attribuer les logements du Kanata, le CCAS de Liffré examine les dossiers de manière anonyme. Il fait ses choix en fonction des ressources des personnes, de l'inadaptation et/ou de l'éloignement du centre ville du logement du demandeur, d'un rapprochement familial.

En 2019, 14 locataires habitent les 11 logements : 10 femmes et 4 hommes dont 8 personnes seules, 2 couples et une colocation mère-fille.

La moyenne d'âge des locataires est de 83 ans pour un âge moyen d'entrée qui est actuellement de 77ans (73 ans en 2014) et une durée de résidence moyenne de 7ans .

Depuis l'ouverture, le CCAS a constaté huit départs soit pour cause de décès (3 personnes) ou pour cause de d'entrée en Ehpad (3 personnes) ou autre logement adapté (2 personnes).

Le montage financier du projet

Le coût de l'opération s'élève à 1 245 308 €. La résidence a été vendue en VEFA à la ville par le promoteur à 2459 €TTC /m² (parking compris).

Le plan de financement est le suivant :

Commune de Liffré	: 269 908 €
Fondation de France	: 30 000 €
Prêts CDC	: 570 000 €
Prêt Carsat	: 375 400 €

Les loyers permettent de gérer les frais de fonctionnement et le remboursement des prêts et des intérêts.

Les loyers mensuels (en juillet 2019) , varient entre 264 et 455 €. Les charges vont de 43 à 73 €/mois, elles comprennent les charges générales et incendie (eau, entretien espace vert, réparations diverses, canalisations, sécurité incendie), les charges du hall, de l'escalier et de l'ascenseur, la redevance des ordures ménagères ainsi que le nettoyage des parties communes.

Afin de proposer des loyers abordables pour des bas revenus, le CCAS a fait le choix de ne pas intégrer le temps de travail du personnel du CCAS dans les charges prélevées aux locataires.

La ville de Liffré a financé la salle d'animation de 108 m² en rez-de-chaussée avec jardin.

Coût de l'opération : 208 000 €. Les frais de fonctionnement (entretien, charges) sont entièrement pris en charge par la ville.

La communauté de communes du Pays de Liffré a financé la crèche intercommunale de 193 m.

Coût : 469 000 € (93 800 € provenant de la communauté de communes, 298 700 € de subvention de l'État et 76 500 € de subvention de la Caisse d'allocations familiales).

Un bâtiment qui reflète la volonté municipale de construire un « village dans la ville »

Le Kanata a été bâti par Arch'Immobilier, promoteur privé, qui a construit sur une parcelle de 3 500 m² trente-huit logements répartis dans deux bâtiments dont l'un accueille 3 commerces en pied d'immeuble. Les logements se répartissent sur 3 niveaux (R+2) et le collectif comprend 3 entrées dotées d'un ascenseur chacune. Un espace vert fait le lien entre les deux bâtiments.

La résidence a le statut d'une copropriété partagée par le CCAS (propriétaire des 11 logements en location), la communauté de communes (propriétaire de la crèche), des propriétaires privés (27 logements) et la commune (propriétaire de la salle partagée).

Le gestionnaire du bâtiment est le Syndic Sévigné Immobilier.

Onze logements prévus pour évoluer selon l'état de santé des habitants et une salle commune

L'accès aux 11 logements réservés aux personnes de plus de 60 ans se fait par une entrée qui leur est réservée. Ces logements se répartissent en un T1 bis, huit T2 et deux T3. Le T1bis est peu demandé par les personnes de plus de 60 ans aussi, pour favoriser l'intergénération, il est actuellement mis à disposition d'un étudiant.

Les logements sont évolutifs et facilement aménageables en cas de difficultés de mobilité et /ou peuvent être adaptés pour une hospitalisation à domicile.

Le détail des pièces et des éléments permettant une évolution des logements est le suivant :

- chambre et salle de bains agrandies pour permettre l'aide au lever ou à la toilette et l'éventuelle installation d'un lit médicalisé ;
- cloison entre salle de bain et toilettes facile à supprimer (aucune gaine sur cette cloison) ;
- WC suspendus ;
- lavabo permettant l'accès en fauteuil (handi vasque) ;
- volets roulants électriques ;
- fourreaux alarme dans la chambre et la salle de bain permettant l'installation ultérieure d'une alarme ;
- cloison des toilettes et de la salle de bain renforcée pour permettre l'installation ultérieure de barres d'appui ;
- cuisine aménagée avant l'entrée dans les lieux (pas de gaz, plan de travail, etc.) ;
- couleurs des parties communes et des appartements compatibles avec la survenue de problème de vision ;
- liaisons douces en matière de lumière : pas d'aveuglement par la lumière lors de l'entrée dans l'appartement.

Les parties communes ont également fait l'objet d'une conception adaptée : éclairage spécifique, carrelage permettant de repérer facilement les obstacles, paillasons encastrés, commande vocale de l'ascenseur, barre d'appui...

La salle commune comprend une cuisine et une grande pièce de séjour ouverte sur une terrasse avec de grandes baies vitrées.

Une solidarité entre les résidents, des activités collectives et des contacts réguliers avec le CCAS

Selon le CCAS, un accompagnement des futurs habitants est primordial pour que la transition vers un nouveau logement soit vécue sereinement. Ainsi, sur une période de un à six mois, le CCAS a soutenu les candidats dans leurs démarches : instruction et suivi de la demande de logement, démarches administratives (résiliation des contrats pour quitter l'ancien logement, demande des APL, mise en place d'un prélèvement automatique...).

Une fois installés au Kanata, les locataires sont aidés par leur famille, principalement leurs enfants qui, pour la majorité d'entre-eux habitent Liffré. Cependant le CCAS reste en contact régulier avec les locataires, il constitue un point de repère pour ce qui relève de la gestion locative du logement mais aussi en cas de besoins plus spécifiques des habitants : services à domicile, un accompagnement au quotidien ou ponctuel par des auxiliaires de vie, aide soignante, aide ménagère, portage de repas...

Enfin, les locataires témoignent d'une très grande solidarité entre eux et de la sécurisation que représente le fait d'avoir des voisins. Une rencontre par an est organisée entre la vice présidente du CCAS et les locataires pour échanger sur la vie au Kanata.

Au sein de la salle commune, les habitants ont la possibilité de participer à des activités collectives (tricot, cours de cuisine, Scrabble, ateliers mémoires, gymnastique...). La salle est ouverte également pour un usage personnel ou à des associations extérieures à la résidence.

Certaines activités peuvent être payantes mais le loyer de la salle est porté par la commune, propriétaire du local.

Repère chronologique

Conception en 2008.

Réalisation en 2010.

Livraison en 2011.

En synthèse...

Les conditions de réussite

- L'implication de la collectivité et du CCAS : la réussite de ce projet tient à la cohésion et au sentiment de bienveillance de l'ensemble des partenaires (professionnels, financiers, habitants) mobilisés dans cette opération par la commune.
- Le montage opérationnel en copropriété : il est reproductible quant à sa simplicité de mise en œuvre.

Les points forts

- La mobilisation de l'ensemble des habitants de la commune : la démarche adoptée a permis de mobiliser des habitants de la commune qui n'habitent pas aujourd'hui la résidence du Kanata mais qui s'intéressent à la question du vieillissement. Cette question est une préoccupation permanente de la collectivité pour prévenir des situations de difficultés en direction des familles et des personnes concernées.

- La solidarité entre les locataires : elle est très forte, cela semble sécuriser leur vie quotidienne et la rendre plus heureuse, plus surmontable lorsque des coups durs arrivent (décès d'un proche, maladie...). Les locataires ont réussi à trouver un équilibre entre leur vie privée et le vivre ensemble. Cet équilibre s'établit de manière naturelle sans animation ni régulation externe.

Les points de vigilance

- Veiller à stimuler un peu plus la mixité entre les générations : pour contrer une tendance naturelle à vouloir rester entre personnes du même âge (même rythme de vie, goûts communs, ...)