

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

Les logements sociaux adaptés et groupés

Le Papy Loft

137 rue des Canadiens 76 520 BOOS



Localisation :	Boos (76)
Nombre d'habitants :	4 000
Porteur de projet :	CDC Habitat social



Vue aérienne (via google map) des logements Papy Loft

Le Papyloft est un ensemble de quinze logements sociaux individuels groupés et adaptés aux séniors qui ne veulent plus ou ne peuvent plus rester dans leur domicile du fait d'un trop grand isolement ou parce que celui-ci est devenu trop coûteux à entretenir.

L'opération, localisée à Boos, commune intégrée à la métropole de Rouen, est constituée de maisons accolées ainsi que de garages autour d'un espace vert en commun.

Un local de 40 m² environ, dédié aux activités communes, se trouve au centre du site.

Un concept qui combine logements indépendants et vie en communauté

Entre l'habitat familial, difficile et coûteux à entretenir, parfois isolé, qui peut provoquer un sentiment de fragilité et d'insécurité, et la maison de retraite ou la résidence collective, qui ne correspondent pas forcément aux aspirations de personnes autonomes, les seniors n'ont pas toujours l'opportunité ou le choix d'organiser leur quotidien comme bon leur semble. Pour répondre à cette évolution et envisager l'avenir, la CDC Habitat Social a souhaité proposer un nouveau type de logement locatif social adapté aux modes de vie des personnes retraitées à faibles revenus: le Papy Loft. Elle en a déposé la marque en 2005.



Espace vert en commun au centre du Papy Loft – photo CDC Habitat social

Une résidence conçue pour favoriser la convivialité

Réalisés en 2009, les logements ont été élaborés par un cabinet d'architecte qui a souhaité que chaque maison dispose de deux entrées, l'une côté rue, comme un logement individuel, et l'autre côté jardin communautaire. Les logements sont disposés autour de cet espace de convivialité, le jardin central, qui est un lieu collectif à tous les locataires.

À l'image d'une vie résidentielle, cette conception permet l'échange et la communication avec ses voisins, tout en gardant une adresse personnelle, bien à soi.

Une pièce commune prolonge les fonctions collectives du jardin et offre un lieu de vie où sont organisés des jeux, les anniversaires et autres événements. Cette configuration permet de disposer à sa guise de l'autonomie offerte par un pavillon individuel avec garage tout en jouissant d'un mode de vie en communauté.

Le projet se trouve proche d'un bâtiment historique et à nécessité, pour sa réalisation, l'emploi de matériaux plus onéreux que prévu initialement (toitures en ardoise, pentes de toit). La qualité de fabrication est bonne dans son ensemble et très peu d'interventions ont été nécessaires en 10 ans.

Le Papyloft est composée de quinze logements dont onze T2 et 4 T3, allant de 50 à 70 m² environ.



Vue cotée cour intérieure



Garages indépendants des logements



Espace commun (extérieur)



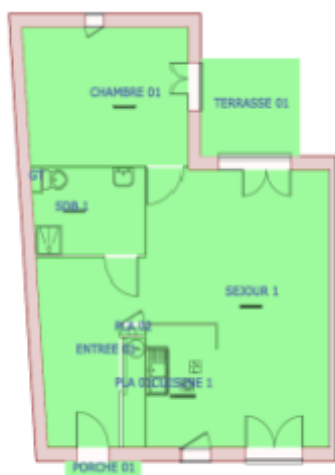
Espace commun (intérieur)



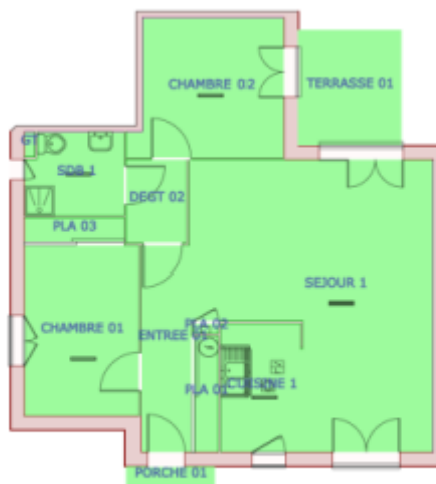
Cheminement de la cour intérieure



Espace commun (intérieur)



Plan d'un T2



Plan d'un T3

Une typologie de logements adaptée

Les logements sont construits de plain-pied et comportent des fenêtres surbaissées favorisant la vision vers l'extérieur aux personnes assises. L'ouverture et la fermeture des volets se font par une commande électrique. La salle de bain est totalement adaptée aux personnes à mobilité réduite. Une petite terrasse (10m²) est privative et donne sur l'espace intérieur de l'opération. Chaque espace de l'habitation est aménagé afin de permettre le passage d'un fauteuil roulant. Le bailleur a travaillé avec un architecte spécialiste de ce type de logements, l'intervention d'un ergothérapeute pour l'aménagement intérieur n'a par conséquent pas été nécessaire.

La structure des logements combine les éléments suivants :

- Murs en agglos de béton de 20 cm de large avec une couche d'isolant intérieure en polystyrène et une plaque de plâtre
- Couverture en ardoise et gouttière en zinc
- Garage en agglos de béton avec une couche d'enduit
- Ouvrants en PVC
- Convecteurs électriques

Une attention particulière a été portée à la qualité d'usage et l'accessibilité aux PMR:

- Allège des fenêtres surbaissées
- Volets électriques
- Réglage centralisé du chauffage
- Déplacement en fauteuil roulant possible dans toutes les pièces de la maison
- Douche à l'italienne
- Toilette accessible
- Lavabo sans colonne et à hauteur de fauteuil
- Pas de ressauts sur les accès vers l'extérieur
- Revêtement dalle PVC

Les locataires

:

L'opération de BOOS a été créée pour répondre à un besoin spécifique identifié parmi les habitants de la commune. Lors de son lancement, les demandes locales étaient inférieures aux logements proposés ainsi des logements ont été attribués également aux habitants des communes avoisinantes. Pour bénéficier d'un pavillon Papy Loft, il est nécessaire de répondre aux critères requis habituellement dans la procédure d'attribution des logements sociaux, notamment en matière de ressources, sans oublier l'objectif en termes d'âge des occupants : 60 ans minimum. Aujourd'hui, la qualité de vie des habitants est connue alentour et la liste d'attente est longue pour accéder à un logement de ce programme.

Il y a 10 ans les locataires étaient des personnes seules et des couples, le plus âgé avait alors 80 ans. Aujourd'hui, les premiers décès ainsi que de nombreux problèmes médicaux apparaissent et il devient difficile pour certains locataires de rester dans cette structure.

Organisation des animations collectives

Il n'y a pas de projet social en amont de la conception de l'opération Papy-loft. La vie quotidienne se passe sans charte entre les locataires sur le fonctionnement de l'espace commun.

L'animation au sein de la structure est faite par une personne, locataire, présélectionnée par le bailleur pour sa motivation à animer. Cette personne possède également les alarmes des bracelets d'urgences de plusieurs locataires.

Plusieurs animations sont organisées dans le local commun au cours de l'année, des repas à thèmes, les anniversaires des locataires...

La réussite du projet, notamment la bonne ambiance de la résidence, repose sur la présence de cet animateur relais/locataire, qui est très moteur dans les animations et la cohésion du groupe.

La CDC gère 3 opérations Papy Loft en Seine-Maritime et seule l'opération de BOOS fonctionne aussi bien.

Les espaces verts en communs sont entretenus par une entreprise extérieure.

La localisation, un choix essentiel

La proximité du centre bourg du Papy Loft de BOOS a été une condition nécessaire pour la réussite du projet. En effet, au-delà de la vie collective, la localisation du Papy Loft permet d'entretenir également le lien social, en mettant à la disposition des locataires un ensemble de services, qu'ils soient publics, commerciaux ou médicaux.



Distance de 200m entre les logements, le centre bourg et des commerces, vue sur le cheminement des Papy Loft aux commerces

Les acteurs et partenaires du projet:

→ **Le bailleur CDC Habitat Social** (ex SA d'habitations à loyer modéré La Plaine normande). Il est maître d'ouvrage du projet. En cas de souci sur les bâtiments, les locataires ont un référent identifié.

→ **La mairie de Boos** est propriétaire du foncier cédé au bailleur.

→ **La CDC** apporte également son soutien financier sur quelques actions (exemple: bons d'achats en jardinerie).

Le coût du projet

Le terrain a été vendu par la mairie de Boos au bailleur pour un euro symbolique.

Les loyers et charges locatives se situent entre 450 euros pour un T2 et 550 euros par mois pour un T3 (possibilité d'avoir l'APL). Le coût de la construction n'est pas plus élevé hormis la construction du local commun.

La CDC Habitat ne répercute pas la taxe d'habitation du local commun sur les locataires, mais l'électricité et l'eau du local commun sont à la charge des locataires.

Une qualité de vie qui fait des émules

L'opération a rencontré un fort succès, la maire de la commune a ainsi le souhait de construire un nouveau Papy Loft sur son territoire. A l'heure actuelle il n'y a plus de foncier disponible proche du centre bourg et des commerces à proposer afin de réaliser une seconde opération, c'est pourquoi plusieurs terrains ont été préemptés. De plus en plus de communes se rapprochent de CDC Habitat afin d'avoir un Papy Loft.

En synthèse

Les conditions de réussite

- La réalisation d'un Papy Loft n'est possible qu'avec la volonté communale d'offrir des logements adaptés aux seniors par la mise à disposition d'un terrain à proximité immédiate des services, dans l'idéal en cœur de bourg, cédé à un prix bien en deçà de celui du marché, voire à titre gratuit. C'est la condition sine qua non pour équilibrer une opération très consommatrice de foncier (bâtiments de plain-pied),
- Du foncier libre à proximité du centre bourg et des commerces,
- La maîtrise du choix des locataires pour la cohésion.

Les points forts

- Un opérateur immobilier connaissant les besoins des personnes âgées,
- Des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- Des logements au niveau de loyers sociaux.

Les points de vigilance

- La localisation des projets qui doit être à proximité des commerces, et la qualité des liaisons piétonnes,
- Bien faire le choix de la qualité des logements, l'accessibilité, la performance énergétique,
- L'animation de la résidence par une personne référente /locataire d'un des logements.

