

**Étude opérationnelle sur les produits et services  
logement à créer ou développer en Bourgogne pour  
répondre aux besoins des seniors**

**aux ressources modestes**

**Fiches de synthèse des six produits étudiés**

Octobre 2015

**fondation des villes**

**société nouvelle**

37 rue Huguerie 33000 BORDEAUX

tél 05 56 44 72 06

[courriel \[fondation.villes@wanadoo.fr\]\(mailto:courriel.fondation.villes@wanadoo.fr\)](mailto:courriel.fondation.villes@wanadoo.fr)

fax : 01 43 50 12 38

SARL au capital de 7 622,45 € -

**DS Architectes**

24, rue Saint Antoine

75 004 Paris

Tel : 01 40 29 90 90

Fax : 01 42 78 59 88

[helene.sanyas@orange.fr](mailto:helene.sanyas@orange.fr)

SARL d'architecture Architectes DESA - Urbanistes

## Sommaire

Age et vie	Page 3
Binôme 21	Page 5
La Girandière	Page 7
Génération	Page 9
Vill'âge Bleu	Page 11
Logement Solidaire	Page 13

## PERRIGNY LES DIJON (21) résidence Age et Vie

	Faits et chiffres	Précisions
<b>Description générale</b>		
Description de la réalisation	14 équivalents logements de 40 m <sup>2</sup> , livrés en 2014	2 unités de 7 chambres en colocation avec des services d'accompagnement internes, une présence 24 h/24 et un partage d'espaces communs (salon et cuisine) + 2 logements T3 et T4 par unité pour assistantes de vie à l'étage. Alternative à l'EHPAD pour un public dont la dépendance croît. Situé dans un environnement diversifié (quartier en construction). Objectif = éviter le passage en structure et conserver un cadre familial.
<b>Conduite de projet</b>		
Diagnostic des besoins	Oui	Réalisé par la mairie en régie. Besoins trop limités pour création d'un établissement médicalisé ou non.
Choix du site	Par la mairie	Terrain propriété de la commune, au sein d'un quartier en construction avec accès piéton au centre.
Déroulement	Un peu plus de 2 ans (2012-2014)	Durée courte et bien maîtrisée car terrain immédiatement disponible.
Évaluation	Un seul maître d'œuvre (Age et Vie), une collaboration étroite avec la mairie et le choix d'un financement privé ont permis de contenir les délais.	
<b>Coût et financement</b>		
Modalités d'organisation	Unicité	Conception, construction, gestion réalisées par Age et Vie, promoteur privé. La commune a un droit de proposition des locataires et garantit l'opération face au risque de vacance.
Financements et statut(s)	Investisseurs privés avec défiscalisation, colocation	Opération équilibrée par la vente de 2 appartements familiaux à l'étage. Les personnes âgées sont colocataires d'investisseurs privés en défiscalisation et clients engagés avec Age et Vie pour le service.
Construction	1 000 à 1 200 €/m <sup>2</sup>	Coût total de l'opération de 1,5 M€. Coût faible lié à la conception architecturale (un seul étage et logements pour personnes âgées au rez-de-chaussée).
Investissement lié aux services	427 €/m <sup>2</sup>	L'équipement des espaces communs (cuisines, salle commune, chauffage collectif) est inclus dans le coût des logements en colocation.
Fonctionnement	Coût non connu	Financé par les occupants, l'APA et l'AL.
Personnel	6 personnes + 1 coordinatrice	Personnel stabilisé par l'offre d'un logement, mais habiter sur place est aussi une contrainte importante.
Évaluation	Logements très rapidement vendus et financés. Une unité de maîtrise d'ouvrage et d'œuvre, une communauté de projet avec la commune, la défiscalisation, le logement sur place pour garder le personnel et la mutualisation des services permettent d'optimiser les coûts et le financement.	
<b>Logements</b>		
Nombre de logements	14	Logements incluant salle d'eau et terrasse individuelles sur une surface de 30 m <sup>2</sup> . Salon, salle à manger et cuisine communs. Chauffage au gaz.
Adaptation des logements	Adaptés et durables	Logements de plain-pied (rez-de-chaussée). Salle d'eau adaptée et terrasse accessible. Certificat Qualibat en cours.
Adaptation des accès et abords	Adaptés	Terrain plat en cours d'aménagement avec accès à un cheminement piéton jusqu'au centre du village.
Loyers/ prix d'achat	400 €/mois pour un studio de 30 m <sup>2</sup>	Allocation logement à déduire. Le logement n'est pas conventionné.
Évaluation	Les résidents sont <b>satisfaits de leurs conditions de logement et du confort</b> , de la fin de l'isolement, ainsi que du service attentionné. L'attrait du neuf peut expliquer en partie la satisfaction actuelle.	
<b>Services et équipements</b>		
Modalités d'organisation	Service privé interne, mutualisé	Assistants de vie qui font également le ménage, les courses et la cuisine, ainsi qu'une animation « familiale », en lien avec la vie associative et les initiatives municipales.
Services inclus et tarification	Services obligatoires, Autour de 1 100 €	Ces services sont mutualisés et incluent les achats alimentaires, l'assistance de vie, la cuisine, le blanchissage et le ménage, une astreinte de nuit, l'animation en lien avec la vie municipale. APA à déduire.

Autres services ou équipements	Mise en place en cours	Le projet est d'associer la résidence aux activités de la commune, pour la plupart gratuites. Mais l'environnement n'est pas très actif.
Évaluation	Satisfaisant	Les résidents sont satisfaits de leurs conditions d'accueil même si la vie collective peut gêner certains. <b>Les familles sont soulagées et rassurées.</b> Les prix sont raisonnables pour une disponibilité même la nuit.
<b>Intégration dans son environnement</b>		
Insertion urbaine	Un peu excentré	L'objectif de cette formule était normalement de se trouver en cœur de village, dans un lieu animé. Le quartier est en cours de construction. Un chemin de 500 m mène au centre bourg.
Cohérence de l'offre	La mixité semble assurée	Malgré l'éloignement du centre, la résidence sera dans un quartier diversifié, y compris fonctionnellement.
Cohérence avec la politique locale		Cohérence avec l'impossibilité de créer sur place un établissement d'hébergement et les efforts d'animation de la mairie pour les personnes âgées.
Position sur le marché	Pas de concurrents	Les autres solutions ne sont pas comparables : des logements sociaux récents sans service ; des EHPAD ou maisons de retraites plus chers dans les communes voisines les plus peuplées.
Évaluation	La résidence a bien trouvé sa clientèle, mais il est encore trop tôt pour conclure sur sa place sur le marché du logement comme vis-à-vis du quartier.	
<b>Occupation</b>		
Modalités d'accès	Attributions mairie prioritaires	Après consultation de la mairie, les candidats de l'extérieur sont examinés. Les refus concernent ceux qui ne peuvent payer et qui n'ont pas de garants.
Public cible	Public local ne pouvant rester à domicile	La résidence n'étant pas fermée, les personnes atteintes de démence ne peuvent rester : la perte d'autonomie doit être conciliable avec la vie collective en milieu ouvert.
Profils des occupants	Champ géographique plus large pour la moitié	<b>Le public ne vient pas uniquement de Perrigny</b> mais aussi du bassin, en raison du rapprochement des enfants ou des amis. Il s'agit de personnes âgées avec une perte d'autonomie ; âge moyen : 89 ans. Les revenus réguliers des résidents, souvent faibles ne suffisent pas toujours à couvrir les dépenses.
Rotation	Pas encore connue	Plus de 4 ans de stabilité dans les autres réalisations Ages & Vie
Vacance	Nulle	Actuellement nulle après une période de démarrage
Satisfaction exprimée	Bonne	Dans l'ensemble, <b>la satisfaction apparaît bonne</b> , mais les personnes âgées viennent contraintes par un événement ou par la famille.
Évaluation	Le peuplement est très marqué par le coût des services, lié à l'âge des locataires, qui écarte ici les personnes modestes sans patrimoine.	

### Synthèse évaluative

	Résumé de l'évaluation par critère
<b>Efficacité et efficience</b>	Réalisation et prestations de services efficaces, plus efficaces qu'en établissement
<b>Durabilité</b>	Durabilité de la conception ; besoin limité en nombre mais volonté des personnes âgées de rester sur place ; la vie collective est imposée par la colocation
<b>Transférabilité</b>	Ce projet est facilement transférable, tant qu'existe la possibilité de défiscaliser et de trouver du personnel acceptant de vivre sur place. Volonté de la mairie essentielle.

### Commentaire global

<b>Points forts</b>	Un produit « familial » adapté aux petites communes ou villages qui évite le recours à l'hébergement
<b>Changements envisagés</b>	Recours au financement PLS et conventionnement
<b>Inconvénients</b>	La mutualisation des services avec un effectif réduit limite l'adaptation au cas par cas, car le coût des services est élevé (calé sur une dépendance significative) et la vie collective peut rebuter certains publics
<b>Améliorations possibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mieux adapter le niveau de service aux demandes</li> <li>– Localisation plus centrale</li> <li>– Conventionner les logements.</li> </ul>

## Département 21 : Binôme 21

	Faits et chiffres	Précisions
<b>Description générale</b>		
Description de la réalisation	10 à 15 cohabitations	La cohabitation entre une personne âgée et un « jeune », afin d'offrir à la première quelques services et une compagnie et au second une chambre pendant 6 à 9 mois, voire une expérience professionnelle. Une association organise et accompagne cette cohabitation.
<b>Conduite de projet</b>		
Diagnostic des besoins	Oui	Étude fine
Choix du site	3 communes (agglomération de Dijon et Montbard)	Proximité de l'Université, manque d'offre de la part des personnes âgées ; la demande n'existe pas partout côté jeunes ; le bénévolat pour l'accompagnement est insuffisant en zone rurale.
Déroulement	5 ans de montage (2006-2012)	De nombreuses démarches et dossiers d'habilitation ont été nécessaires pour obtenir les financements et l'aval des partenaires.
Évaluation	Long et complexe : le montage a été alourdi par une autre activité (l'accompagnement de jeunes en service civique qui proposent présence et/ou services utiles aux seniors). Le travail de 6 bénévoles a été décisif.	
<b>Coût et financement</b>		
Modalités d'organisation	Adhésion à l'association et à sa charte, engagements signés	Binôme 21 recense les demandes, propose et accompagne les binômes, forme les jeunes et participe à des lieux d'échange ou à des événements (réseaux).
Partage du coût du logement	Le partage de loyer et charges est possible	Selon la formule, les jeunes peuvent payer jusqu'à 300 € de loyer (plus l'adhésion à l'association, 10 €), ou ne partager que certaines charges contre service rendu.
Fonctionnement de l'association	1 000 €/ cohabitation	Pris en charge à 90 % par les subventions et dons.
Personnel	2 ETP + 4 bénévoles	L'encadrement est lourd : 4 bénévoles, un emploi à temps plein, une stagiaire pour l'ensemble de l'association, 1/3 pour cette activité.
Évaluation	Coût faible car recours au bénévolat	
<b>Logements</b>		
Adaptation des logements	Sans objet	Dépend du domicile de la personne âgée.
Loyers et charges/prix d'achat	Maximum 300 €/mois	Formule solidaire : services contre logement gratuit. Formule conviviale : participation possible du jeune au loyer et aux charges de 200 à 300 €.
Évaluation	Satisfaction des parties, but atteint. La principale limite est le manque d'offre des personnes âgées.	
<b>Services et équipements</b>		
Services inclus/tarification	Présence hors des horaires de travail, et petits services, selon la charte signée	Cette présence rassurante n'est pas proposée par les professionnels. La personne âgée doit participer au coût du dispositif pour 100 €, plus 10 € d'adhésion
Autres services ou équipements/prix	Pas d'autres services	La personne âgée recourt éventuellement à des services extérieurs.
Évaluation	L'objectif est atteint, sauf un échec sur une vingtaine de cas. Plusieurs chartes encadrent cette convention pour en préciser l'éthique.	

<b>Intégration dans son environnement</b>		
Insertion urbaine	En général en centre-ville	À proximité des lieux d'étude ou d'activité.
Cohérence de l'offre	Lien avec les collectivités et prestataires	Complément à l'aide à domicile et aux différentes offres permettant de prolonger le maintien à domicile à faible coût.
Cohérence avec les politiques locales	Oui car permet un maintien à domicile pendant une période de transition	L'association a établi de nombreux partenariats (financiers, sur la formation ou concernant l'objectif poursuivi) qui comprennent les communes ; elle participe à des événements et débats concernant les personnes âgées et possède un solide réseau.
Positionnement sur le marché	Position marginale en raison du caractère temporaire et du faible nombre	Il existe plusieurs autres formes plus durables de services payants et de logement des jeunes, mais ici l'aspect « expérience de formation » que représente la cohabitation avec une personne âgée joue un rôle important.
Évaluation/conditions de réussite	Une bonne intégration à son environnement en termes de positionnement du service et de collaboration avec les différentes institutions pouvant jouer un rôle vis-à-vis de ses missions	
<b>Occupation</b>		
Modalités d'accès	Attributions par l'association	L'association essaie de rapprocher les personnes en fonction de leurs caractéristiques.
Public cible	Pas d'a priori, mais soucieux de protéger les 2 parties	Seniors : plutôt des propriétaires. Jeunes : plutôt des étudiants, des personnes en formation.
Profils des occupants	Très âgé, féminin, urbain	Le public âgé est surtout féminin, de plus de 80 ans, aux 2/3 en appartement, propriétaire à 80 % et à Dijon ; les jeunes souhaitent un logement temporaire, sont en formation ou à la recherche d'une première expérience professionnelle et sont à 80 % des femmes.
Renouvellement	Contrats courts, quelques renouvellements	En raison de la durée normalement limitée à 6 -10 mois.
Vacance	Manque d'offre	Manque de personnes âgées candidates.
Satisfaction exprimée	Un seul échec sur 2 ans	L'expérience apparaît pertinente, car elle couvre aussi une demande de formation et les cohabitants sont satisfaits.
Évaluation	Succès, mais manque de candidats âgés et quelques demandes non satisfaites côté jeunes.	

### Synthèse évaluative

	<b>Résumé de l'évaluation par critère</b>
Efficacité et efficience	Coût très faible, efficacité liée à la formation et aux engagements du jeune.
Durabilité	Durée limitée, donc usage passager. Repose en partie sur des financements locaux et nationaux.
Visibilité et transférabilité	Sans difficultés, s'il y a de l'offre et des bénévoles pour accompagner mais à proximité des lieux d'étude et de vie.

### Commentaire global

<b>Points forts</b>	Un service sécurisant, ajustable, peu coûteux.
<b>Changements envisagés</b>	Mobiliser plus de localités.
<b>Inconvénients</b>	Dépend des personnes et du bénévolat d'accompagnement
<b>Améliorations possibles</b>	Plus de localités couvertes, plus d'offre (communication). Augmenter la durée possible des contrats Augmenter la pérennité du dispositif, très dépendant des subventions et dons. moins de dépendance des bénévoles

## CHALON SUR SAÔNE (71) résidence LE JARDIN DE ST CÔME

	Faits et chiffres	Précisions
<b>Description générale</b>		
Description de la réalisation	Résidence services de 82 logements sans services obligatoires, livrée en 2011, reprise par la Girandière en 2014.	– Située dans une ZAC mixte (une résidence étudiante, des activités, des logements), tout près de la gare de Chalon, – Équipée pour permettre l'autonomie totale, mais la plupart des services permettant un vieillissement sur place sont proposés en interne, sauf le service médico-social.
<b>Conduite de projet</b>		
Diagnostic des besoins	Non	Approche sommaire de la concurrence, projet surdimensionné.
Choix du site	Lié au programme de la ZAC	Résidence services prévue dans un programme de mixité générationnelle et fonctionnelle.
Déroulement	3 ans	Plusieurs opérateurs successifs.
Évaluation	Durée importante et sur-dimensionnement liés à la procédure d'aménagement du quartier.	
<b>Coût et financement</b>		
Modalités d'organisation	Privé avec défiscalisation	Le promoteur vend à des investisseurs privés qui défiscalisent et lui confient la gestion, avec une garantie de loyer minimum ; il loue et gère les services internes.
Financements/statut(s)	Bail privé et services à la carte	Garantie morale de maintien du personnel et de garder le locataire jusqu'au GIR 2.
Construction des logements	Non connu	Probablement autour de 1 100 €/m <sup>2</sup> en 2011.
Investissement lié aux services	Non connu	Part significative du coût, car de nombreuses fonctions communes sont partagées (salons spacieux, restaurant, parkings, jardins, ascenseurs).
Personnel	17	Dont 7 assistantes de vie, soit un emploi pour trois résidents.
Évaluation	Pas de financement public, mais un investissement risqué à terme pour certains propriétaires si la vacance se poursuit.	
<b>Logements</b>		
Nombre de logements	82 logements	19 T1, 41 T1 bis et 22 T2 prémeublés (23, 34 et 47 m <sup>2</sup> ) + 3 salons, une salle à manger, un jardin suspendu et des parkings.
Adaptation des logements	Adapté	Logements adaptés et accessibles, salle d'eau et terrasses, mais pas de certification.
Adaptation des accès et abords	Adaptés	Pas de certification.
Loyers et charges	Minimum 890 €/mois	890 €/mois pour le T1 (1 100 € pour le T2) avec le minimum de services.
Évaluation	Bonne qualité « standing », adaptés, accessibles et bien orientés, mais chers par rapport à la demande.	
<b>Services</b>		
Services inclus et coût	Services d'accueil et de gestion inclus	Le coût est probablement de l'ordre de 190 €/ mois, inclus dans le loyer.
Autres services ou équipements/tarifification	Une gamme complète à la demande, possibilité de recourir aussi à des services extérieurs	Toute l'aide à domicile est proposée en interne à des prix concurrentiels et varient de 0 à 1 500 €/ mois, moins l'APA.
Évaluation	Services sous utilisés et déficitaires en raison d'une vacance de 40 %.	

<b>Intégration dans son environnement</b>		
Insertion urbaine	Dans un quartier urbain en périphérie du centre	Bonne insertion urbaine, mais le quartier est coupé du centre-ville, malgré les transports en commun.
Cohérence de l'offre	Non	La résidence est surdimensionnée par rapport à la clientèle potentielle.
Cohérence avec la politique locale	Non	Il n'y a pas de mise en cohérence.
Positionnement sur le marché	Pas de concurrent direct	Plusieurs foyers logements, dont les prix sont aussi élevés.
Évaluation	Des handicaps de localisation et de sur-dimensionnement malgré un quartier bien planifié.	
<b>Occupation</b>		
Modalités d'accès	Attributions par le gestionnaire	Selon les moyens financiers : refus faute de moyens ou de garants. La résidence n'étant pas fermée, les personnes atteintes de démence ne peuvent rester.
Public cible	Personnes valides de l'agglomération	Orientation vers un public diversifié et vers le maintien jusqu'à la dépendance médicale. Or, ce public reste à domicile ou va en foyer-logement à Chalon.
Profils des occupants	Bassin large, notamment du milieu rural, public très âgé	Revenus de 1 200-1 800€/mois, après la vente d'un logement. Venus suite à l'inquiétude des enfants ou à un incident de santé.
Rotation	Probablement faible	Pas assez de recul depuis septembre 2014.
Vacance	40 %	Forte vacance depuis l'origine, mais absence de publicité jusqu'ici.
Satisfaction exprimée	Bonne	La satisfaction est bonne sauf pour les services utilisés ponctuellement (temps d'adaptation nécessaire).
Évaluation	La conception d'origine était décalée ; l'environnement a des atouts, mais il est inadapté au public de la résidence ; le nombre de logements est surdimensionné.	

#### Synthèse évaluative

	<b>Résumé de l'évaluation par critère</b>
Efficacité et efficience	Les services apparaissent efficaces et sont facturés au-dessous de leur coût.
Durabilité	Loin du centre, trop de logements par rapport au marché actuel ; conception classique, mais forte indépendance des locataires.
Visibilité et transférabilité	Peu de visibilité des services rendus. La transférabilité dépend du marché pour ce "créneau".

#### Commentaire global

<b>Points forts</b>	Ajustement des services à la demande, qualité des espaces communs, services de bon niveau.
<b>Changements envisagés</b>	Conventionnement des logements Communication autour du produit Localisation plus centrale Ajustement au contexte de chaque marché.
<b>Inconvénients</b>	S'adresse à un public à revenus moyens à élevés dont le marché est étroit.
<b>Améliorations possibles</b>	Ajustement du prix aux revenus par le conventionnement et la diminution des charges fixes. communication en cours.

<b>SAINT APOLLINAIRE (21) site Générations</b>		
	Faits et chiffres	Précisions
<b>Description générale</b>		
Description de la réalisation	Quartier inter-générationnel avec 76 logements sociaux (à 50 % pour des seniors et 50 % pour des familles avec au moins un enfant de moins de 5 ans), et des équipements destinés à ces 2 populations.	Le quartier comprend des équipements pour personnes âgées (petites unités de vie PUV et accueil de jour), pour la petite enfance (ludothèque), et un lieu d'accueil et d'animation commun, l'espace Mosaïque. Le quartier est aménagé pour permettre l'accessibilité aux personnes âgées. Générations rassemble au sein d'un même espace de 1,2 ha un programme mixte susceptible d'accueillir des populations différentes.
<b>Conduite de projet</b>		
Diagnostic des besoins	Réflexion partenariale et étude sociologique	3 partenaires (FEDOSAD, Commune, OPAC de Dijon) ont mené la réflexion pour un quartier intergénérationnel, puis ont obtenu une aide de la Fondation de France pour mener une étude sociologique.
Choix du site	Opportunité	Un terrain devenu vacant que la commune décide d'utiliser pour créer un quartier nouveau et des équipements divers.
Déroulement	5 ans (1997-2002)	Délai court pour un programme aussi ambitieux ; un comité de pilotage a suivi les réalisations.
Évaluation	Très rapide et efficace pour un tel projet ; a été rendu possible par la bonne implantation des acteurs sur le terrain et leur coopération face aux obstacles liés à la mixité générationnelle et fonctionnelle.	
<b>Coût et financement</b>		
Modalités d'organisation	Réunions régulières des 3 partenaires	La présence de la FEDOSAD et de la commune sur place permet une bonne organisation.
Construction/financements	76 logements PLUS	Montage PLUS exclusivement (et PLAI sur l'une des 2 PUV).
Investissement lié aux services	Inclus dans le coût des équipements	Équipements municipaux : 8,2 M€. Total avec les aménagements : 10 M€.
Fonctionnement	9 000 €/ an pour l'espace Mosaïque	Partagé par tiers entre les 3 partenaires.
Personnel	1 ETP pour Mosaïque + temps de réunion des 3 partenaires	Coût partagé.
Évaluation	Investissement important mais subventionné et partagé entre les partenaires.	
<b>Logements</b>		
Nombre de logements	76 logements	4 T4, 36 T2 et 36 T3, logements accessible de conception simple.
Adaptation des logements	Partielle	Les logements ont été partiellement adaptés (ex : portes larges) pour faire évoluer l'occupation et les locataires ont adapté ensuite le logement à leur situation.
Adaptation accès/ abords	Oui	Espaces publics, bâtiments publics comme accès aux logements.
Loyers et charges	T2 à 350 €/mois charges comprises	Loyers du PLUS.
Évaluation	Réussite globale pour une situation périurbaine, pour les aménagements et le suivi partenarial.	
<b>Services et équipements</b>		
Services inclus/tarifcation	Charte d'entraide entre voisins, sans coût supplémentaire	La signature de la charte impose une entraide et un respect du profil famille ou senior. Les personnes sont toutes volontaires et ont une « explication de texte » en entrant dans les lieux.
Équipements	Équipements dédiés aux familles et aux seniors et animation du quartier pour Tous les publics	Un domicile protégé (6 personnes psychologiquement dépendantes), un domicile collectif pour 14 personnes âgées dépendantes physiques, un accueil de jour de 12 places pour personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer, une halte garderie de 30 places, un relais d'assistantes maternelles, un restaurant scolaire, une ludothèque,

		une salle de quartier, un espace d'accueil et d'animation (Mosaïque).
Évaluation	Conception des équipements et de l'animation cohérente avec les objectifs de maintien de l'autonomie des personnes âgées ; l'entraide et la vie du quartier sont très appréciées. La vie sociale est un réel succès grâce à la coordination entre les partenaires.	
<b>Intégration dans son environnement</b>		
Insertion urbaine	Quartier pensé autour de l'intergénérationnel, mais difficultés à maintenir les services.	Difficultés pour attirer un restaurant ; la normalisation du quartier est en cours avec le départ de certains équipements.
Cohérence de l'offre	Une concentration exceptionnelle d'équipements	Activités organisées en direction de l'ensemble de la population du quartier, voire de la commune.
Cohérence avec la politique locale	Oui	La présence de 3 partenaires essentiels de ces politiques assure la cohérence.
Positionnement sur le marché	Localisation recherchée	3 opérations intergénérationnelles de logements avec des équipements sont en cours de réalisation dans l'agglomération, mais 2 n'ont pas poussé le lien intergénérationnel aussi loin.
Évaluation	Quartier et logements très bien intégrés, mais situation de banlieue : malgré une forte volonté, la situation urbaine n'est pas très favorable pour la diversité des activités.	
<b>Occupation</b>		
Modalités d'accès	Règles habituelles du logement social + signature de la charte et répartition familles/ seniors.	Attributions réalisées selon un critère d'âge (en plus des conditions de ressources). Les personnes sont toutes volontaires, mais ont des droits et obligations. L'entrée en PUV sur place est privilégiée si le besoin existe.
Public cible	Intergénérationnel	Familles avec enfants de moins de 5 ans et seniors (plus de 60 ans), acceptant la charte.
Profils des occupants	38 familles/38 ménages âgés	Locataires locaux, seniors modestes et familles de CSP intermédiaires.
Rotation	Normale	Surtout pour les familles, peu pour les personnes âgées.
Vacance	Très faible	Plus faible que dans le parc social en général.
Satisfaction exprimée	Forte satisfaction à propos des logements et de la vie sociale du quartier	Plus que la charte, ce sont surtout l'ambiance du quartier, le voisinage, les petits services rendus au quotidien et les initiatives d'animation qui sont évoqués.
Évaluation	Quartier équilibré dans son peuplement, mais il reste périphérique. Le projet d'un parcours résidentiel sur place reste à vérifier avec le temps ; la localisation périphérique n'est pas totalement compensée par l'entraide intergénérationnelle.	

### Synthèse évaluative

	Résumé de l'évaluation par critère
Efficacité et efficience	Ouverture sur les activités du quartier, échanges, possibilité d'un parcours sur place, prix bas mais coût élevé pour la collectivité.
Durabilité	Durabilité probable mais limitée par la forte dépendance des moyens mis en œuvre par la commune et le rôle pivot de quelques personnes qui animent.
Visibilité et transférabilité	« Modèle » encore peu diffusé. 2 des 3 cas observés ou en cours ne reprennent pas l'esprit de quartier, mais juxtaposent des populations de générations différentes avec des structures médico-sociales fermées.

### Commentaire global

<b>Points forts</b>	Une expérience visible qui assure une vie sociale dense, des aménagements à l'échelle du quartier et un parcours résidentiel sur place. Des services publics d'accueil et d'animation de la vie sociale.
<b>Changements envisagés</b>	Envisager la transférabilité de « l'esprit village » et de la coopération interinstitutionnelle. Un 2nd projet en cours (Pré Thomas) élargit la mixité à d'autres publics.
<b>Inconvénients</b>	Encore aujourd'hui, le fonctionnement dépend fortement de ses animateurs initiaux et du partenariat entre mairie, Fedosad et organisme HLM.
<b>Améliorations possibles</b>	Prévoir le relais des animateurs initiaux du projet.

## Châtillon-sur-Seine (21)– Vill'âge Bleu

	Faits et chiffres	Précisions
<b>Description générale</b>		
Description de la réalisation	Programme social de 16 pavillons au sein d'un lotissement en périphérie d'une petite ville comprend des logements adaptés, une salle et un service d'accueil et d'animation.	Le concept de 'Vill'âge Bleu » est ici mis en œuvre par la Mutualité Française de Bourgogne, gestionnaire du programme. L'opération est dans un lotissement avec 6 logements sociaux et des bureaux (à l'avant du terrain) pour amortir le coût de l'opération.
<b>Conduite de projet</b>		
Diagnostic des besoins	Étude de la Mutualité Française Bourguignonne	Rappel du contexte démographique, recensement de l'offre locale pour les personnes âgées et des demandes de logement adapté.
Choix du site	Proposé par la mairie	
Déroulement	4 ans (2008-2011)	1 an entre le projet et la pose de la « 1ère pierre », longue attente des décisions de financement.
Évaluation	Projet allongé par la recherche du financement social, mais porté par la MFB comme 1ère expérience de ce « concept ».	
<b>Coût et financement</b>		
Modalités d'organisation	Propriété de Villéo mais gestion MFB	La gestion est adaptée par un organisme mutualiste spécialisé pour ce public.
Construction	16 logements – PLS 1 635 €/m <sup>2</sup> SU hors espace collectif	Montage PLS par le bailleur social ; attributions par le gestionnaire MFB ; financement PLS, aide de la CARSAT et de la commune.
Investissement lié aux services	Salle de 125 m <sup>2</sup> , 1 T4 pour l'animatrice	La salle commune (environ 390 000 €, dont une aide de la commune) et le logement du personnel.
Fonctionnement	Voir ci-dessous	Répercuté sur les usagers.
Personnel	1 ETP	1 animatrice sur place.
Évaluation	Ce montage original est bien adapté, mais les coûts de réalisation sont élevés.	
<b>Logements</b>		
Nombre de logements	16 logts, 995 m <sup>2</sup>	10 T2 de 54 m <sup>2</sup> et 5 T3 de 72 m <sup>2</sup> + 1 T4 (animatrice).
Adaptation des logements	Oui	Implantation bioclimatique et label THPE.
Adaptation des accès et abords	Oui à l'intérieur du Vill'âge bleu	Enclavé et périphérique ; les cheminements piétons manquent.
Loyers et charges/prix d'achat	7,7 €/m <sup>2</sup> + charges	Loyers du logement social (mais avec une surface importante) + ordures ménagères, charges fluides non incluses+ chauffage par pompe à chaleur.
Évaluation	Prix élevé car la taille des logements est importante, le quartier est trop enclavé et mal relié.	
<b>Services et équipements</b>		
Services inclus/tarifification	1 animatrice sur place ; 140 à 152 €/ mois de charges	1 ETP payé par la Mutualité Française Bourguignonne à travers les redevances et chargé de l'animation et des contacts avec l'extérieur.
Autres services ou équipements/tarifification	Relai possible de l'animatrice	Les locataires sont libres du choix des services à la personne. Lien avec le CCAS et les animations municipales.
Évaluation	Bonne mais liée à l'animatrice dont le travail est très apprécié.	

<b>Intégration dans son environnement</b>		
Insertion urbaine	Localisation inadaptée	Enclavé, accès au centre du village difficile car passant par la route. Face à un supermarché.
Cohérence de l'offre dans le quartier ou le bassin	Suppose des revenus	Correspond bien à un contexte rural de recherche de solution intermédiaire.
Cohérence avec la politique locale	Localement oui	Oui, y compris l'accès à la maison de retraite en cas de problème.
Positionnement sur le marché	Coût du logement élevé	1er projet réalisé dans le canton ; 2 autres réalisations à Ampilly-le-Sec et Laignes.
Évaluation	1er projet de ce type, il répond à une réelle demande rurale.	
<b>Occupation</b>		
Modalités d'accès	Attributions par le gestionnaire (Mutualité Française)	Retraités ou personnes handicapées sous les plafonds de ressources ; priorité aux habitants de la commune.
Public cible	Ménages âgés valides et modestes de la commune et des environs	Une partie des ménages était propriétaire et a dû vendre pour assurer le paiement du loyer.
Profil des occupants	Public local, encore valide, ayant un capital ou un revenu suffisant ; âge moyen 75 ans à l'entrée	La motivation principale est la sécurisation pour la famille.
Rotation	Non connue	Estimée à 3 % sur l'ensemble des Vill'âges Bleus.
Vacance	0	Trop récent.
Satisfaction exprimée	Bonne	Principalement en raison du service.
Évaluation	Répond bien à la demande locale, mais pas la plus modeste.	

#### Synthèse évaluative

	<b>Résumé de l'évaluation par critère</b>
Efficacité et efficacité	Longueur du montage et coût élevé, mais service efficace.
Durabilité	En cas de concurrence mieux localisée ou de perte d'autonomie, la durabilité peut être remise en cause.
Visibilité et transférabilité	Opération médiatisée et déjà transférée.

#### Commentaire global

<b>Points forts</b>	Maisons individuelles spacieuses et présence d'une animatrice efficace. Forte communication.
<b>Changements envisagés</b>	La localisation. Choix du mode de chauffage. Au moins 20 à 25 logements pour assurer l'équilibre économique du projet.
<b>Inconvénients</b>	Espace fermé sur lui-même en raison de la localisation et des abords (route passante).
<b>Améliorations possibles</b>	Surface plus petite des logements pour diminuer le loyer, réaliser une liaison piétonne avec le centre, désenclaver la parcelle.

## SAÔNE ET LOIRE (71) Logement solidaire Puebla & Molette au Creusot

	Faits et chiffres	Précisions
<b>Description générale</b>		
Description de la réalisation	2 immeubles de l'OPAC 71, Puebla (neuf) et Molette (existant) au Creusot	L'objectif est de <b>garder les personnes âgées du parc social dans le droit commun et dans leur logement</b> , à travers une offre d'immeubles adaptés et intergénérationnels, des plateformes de services publics, des équipements diversifiés pour tous les publics. Pour l'occupant, cette solution n'implique pas un coût plus élevé qu'un logement social. Pour le bailleur, <b>le coût de construction d'un immeuble intergénérationnel est sensiblement le même que celui d'un logement social</b> . 3 autres projets ont été menés en parallèle.
<b>Conduite de projet</b>		
Diagnostic des besoins	Global	Dans le cadre du plan gérontologique, les partenaires ont identifié cet enjeu (2 000 personnes âgées dans le logement social) et la possibilité de les maintenir.
Choix du site	Par l'OPAC 71	2 des 5 expériences engagées par l'OPAC 71 : 1 construction « durable » (Puebla) et 1 programme existant à réaménager (Molette) au Creusot.
Déroulement	3 ans (2008-2011) : 2 structures ont été mises en place	1 comité de pilotage départemental fonctionnel, pour adapter les dispositifs d'aide à la personne (APA, Carsat, etc.) aux opérations menées et 1 comité de pilotage territorial, avec les collectivités locales, les réseaux hospitaliers, la CARSAT et le Conseil Général pour l'accompagnement.
Évaluation	Les délais ont été courts, grâce à l'existence d'un opérateur unique et d'une bonne cohérence avec le niveau départemental.	
<b>Coût et financement</b>		
Modalités d'organisation	Porté par le bailleur social	Partenariat recherché à l'échelle locale et avec les organismes sociaux.
Construction/financements	PLAI, PLUS. Pas de surcoût sauf l'ascenseur	Puebla : la réorientation de l'opération vers l'intergénérationnel n'a presque rien coûté. Molette : le financement des équipements (ascenseurs) a été subventionné par la CARSAT et le cheminement piéton a été réalisé avec un prêt à taux zéro et des subventions.
Investissements liés aux Services	Pas d'autres investissements spécifiques	
Fonctionnement	Faible, non chiffré	Projet de mutualisation sans surcoût des services d'aide à domicile (plateau de services) abandonné car les règles de l'aide sociale sont individuelles. Le service entretien de l'OPAC 71 a pris en charge l'entretien des immeubles.
Personnel		Dans le département, 5 emplois d'agents de développement ont été en partie créés pour accompagner cette politique.
Évaluation	Le Département a pris la suite dans les autres programmes (200 ascenseurs) ; l'OPAC a par ailleurs un programme départemental de 500 douches en remplacement de baignoires.	
<b>Logements</b>		
Nombre de logements	16 à Puebla 16 à Molette	Puebla : 50 % des logements sont destinés aux personnes âgées.
Adaptation des logements	Non	Les logements sont adaptables dans une certaine mesure à Puebla mais pas d'ascenseur et des marches même au rez-de-chaussée.
Adaptation des accès et abords	Oui	Un cheminement doux a été réalisé à Molette. Accès de plain-pied depuis la rue à l'immeuble Puebla.
Loyers et charges	Loyers HLM selon la surface	Pour l'immeuble Molette, la mise en place d'un ascenseur a amené 20 € de charges mensuelles en plus.
Évaluation	L'adaptation est incomplète, ce qui explique des coûts faibles. Les coûts des améliorations ont été positifs pour les locataires (20 € de charges en plus pour les ascenseurs, économies d'énergie significatives à Puebla). Quelques insatisfactions ont été notées sur les aspects techniques déjà mentionnés et sur la sophistication du chauffage à Puebla.	

<b>Services</b>		
Services inclus	Charte de bon voisinage à Puebla	Jeunes : courses, petit bricolage, démarches administratives. Personnes âgées : garde d'enfants. Suivi et entretien par l'organisme HLM.
Autres services ou équipements	Services publics de droit commun	Dans les 2 cas, les projets de plate-forme de services et d'épicerie ambulante n'ont pu être réalisés. L'idée était d'amener ces services à fournir sur place une réponse à l'ensemble des besoins liés au maintien à domicile. Certains services étant conditionnés par des critères d'accès individuels n'ont pas pu être délivrés dans un cadre mutualisé.
Évaluation	L'échec de la tentative d'organiser des services mutualisés à l'échelle de quelques immeubles tient au caractère normatif des aides sociales personnelles, dont la logique n'est pas territoriale.	
<b>Intégration dans son environnement</b>		
Insertion urbaine	Bien insérés	Les 2 programmes sont bien desservis par les commerces et insérés dans des quartiers urbains, dans le contexte spécifique du Creusot.
Cohérence de l'offre	Oui	Puebla est une construction neuve qui fait partie d'un programme de "logements durables" (haute performance énergétique, sans ascenseur). Molette a été le 1er programme de desserte par ascenseur d'une immeuble fortement habité par des personnes âgées.
Cohérence avec la politique locale	Cohérence affichée du projet	Les politiques des services sociaux, calées sur le traitement individuel des cas, n'ont pu s'adapter à une logique d'immeuble.
Positionnement sur le marché	"Banalisé"	Dans les 2 cas, il existe une offre importante de foyers logements dans le quartier dont la situation apparaît peu attractive aux personnes âgées.
Évaluation	S'agissant de quartiers sociaux déjà aménagés, les conditions d'environnement ont été facilitées et bien assurées. Ceci souligne l'intérêt de travailler en quartiers existants.	
<b>Occupation</b>		
Modalités d'accès	Puebla : équilibre intergénérationnel	Procédure d'attribution spécifique à Puebla.
Public cible	Personnes âgées autonomes	Puebla : personnes âgées autonomes et jeunes ménages ou familles. Molette : maintien à domicile des personnes âgées.
Profils des occupants	Seniors du quartier et de la commune	Ménages âgés modestes, en général autonomes ou cherchant à le rester dans les 2 cas.
Rotation	Probablement faible ou nulle	Faible à Puebla car occupation récente, nulle à Molette car peuplement inchangé.
Vacance	Nulle	
Satisfaction exprimée	Satisfaction des locataires	Puebla : la charte intergénérationnelle semble toutefois avoir moins d'effet que la vie sociale naturelle des programmes. Molette : satisfaction surtout à propos des ascenseurs
Évaluation	L'occupation des immeubles semble satisfaisante et correspond bien au projet de banalisation de l'expérience.	

### Synthèse évaluative

	Résumé de l'évaluation par critère
Efficacité et efficience	Échec de la mise en place des services spécifiques à ces programmes.
Durabilité	Le programme s'intéressait plutôt aux services publics, donc avec une perspective de banalisation et de durabilité, considérant que les nombreux foyers logements du département couvraient les personnes en perte d'autonomie.
Visibilité et transférabilité	Le programme « logements solidaires » a fait l'objet d'une bonne communication et les adaptations du parc se sont poursuivies dans le département.

### Commentaire global

<b>Points forts</b>	Le programme « logement solidaire » concernait du logement banalisé et des services publics de droit commun, sans surcoût.
<b>Changements envisagés</b>	Mettre en place une mutualisation des services en interne.
<b>Inconvénients</b>	Quasi impossibilité de coordonner une approche médico-sociale et les préoccupations du secteur de l'habitat. Les logements ne sont pas totalement adaptés.
<b>Améliorations possibles</b>	Une mobilisation des services à domicile, le recours aux services des structures ou foyers-logements.

