



CLUB DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

6^{ÈME} ÉDITION NOVEMBRE 2022

L'habitat inclusif à destination des personnes âgées



PROGRAMME

LE DISPOSITIF HABITAT INCLUSIF

Présentation et actualité par **Damien COLLARD**, Chef de service Solidarité, Grand Age et Handicap au Conseil Départemental de la Marne

PRÉSENTATIONS DE DEUX PROJETS LOCAUX

BÉGUINAGE À POIX-TERRON : Par **Jean-Marie OUDART**, Maire de Poix-Terron et 2^{ème} Vice Président Transition énergétique et écologique de la CC des Crêtes Préardennaises

LES ARGONAUTES, un concept innovant pour bien vivre entre seniors :

Par **Nicolas BOURGEOIS**, Responsable Développement Social Urbain chez Plurial Novilia



L'Habitat Inclusif dans la Marne
Présentation du dispositif par Damien Collard,
chef du service Solidarité Grand Age et Handicap

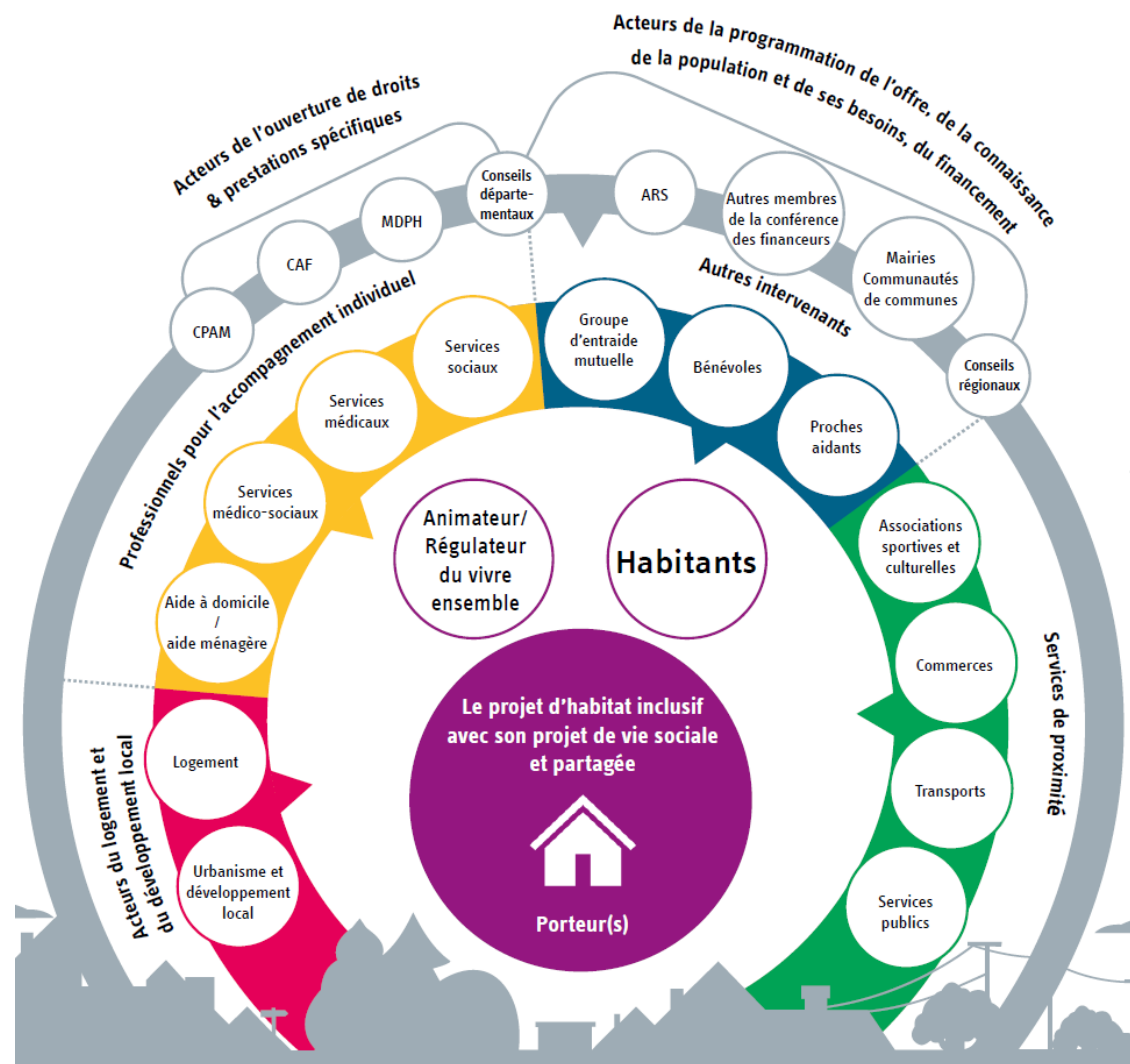
16 novembre 2022

Le cadre juridique des habitats inclusifs

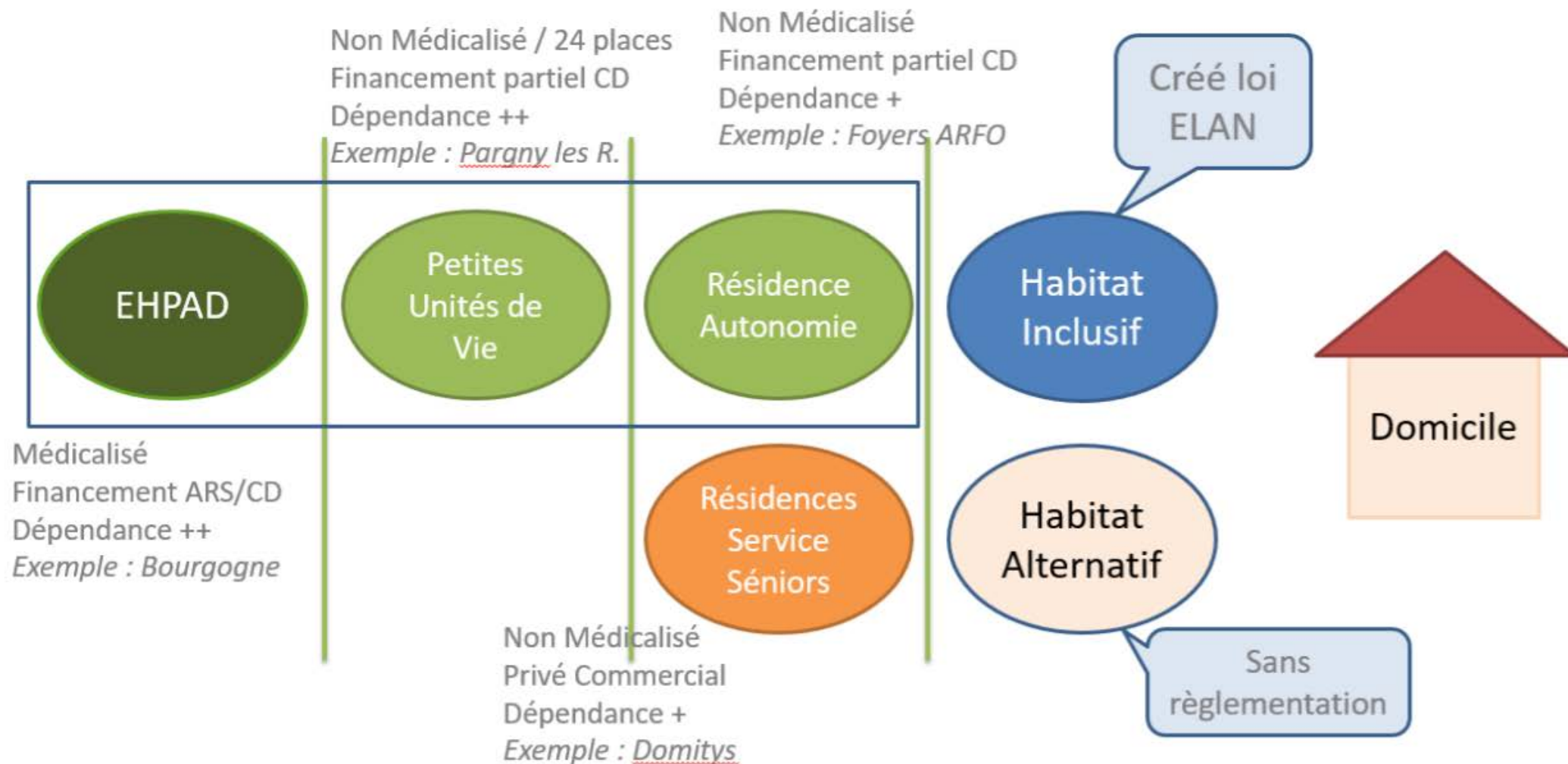
- ✓ Fait suite aux modifications juridiques opérées depuis la **loi ELAN** du 23 novembre 2018 pour promouvoir cette nouvelle forme d'inclusion sociale
- ✓ Création de la **Conférence des Financeurs** de l'habitat inclusif dans la Marne le 12/12/2019 et mise en place du diagnostic de territoire
- ✓ Instauration de la 1^{ère} aide forfaitaire: « Forfait Habitat Inclusif » pilotée par l'ARS avec le lancement d'un appel à candidatures
- ✓ Mise en place de « l'Aide à la Vie Partagée » (AVP) par la LFSS au 14/12/2020 co-financée par la CNSA et pilotée par les Conseils Départementaux en remplacement du forfait habitat inclusif

Pour qui ?

- Personnes âgées sans condition de perte d'autonomie et sans condition financière
- Personnes handicapées avec un droit ouvert à la MDPH, sans orientation spécifique nécessaire

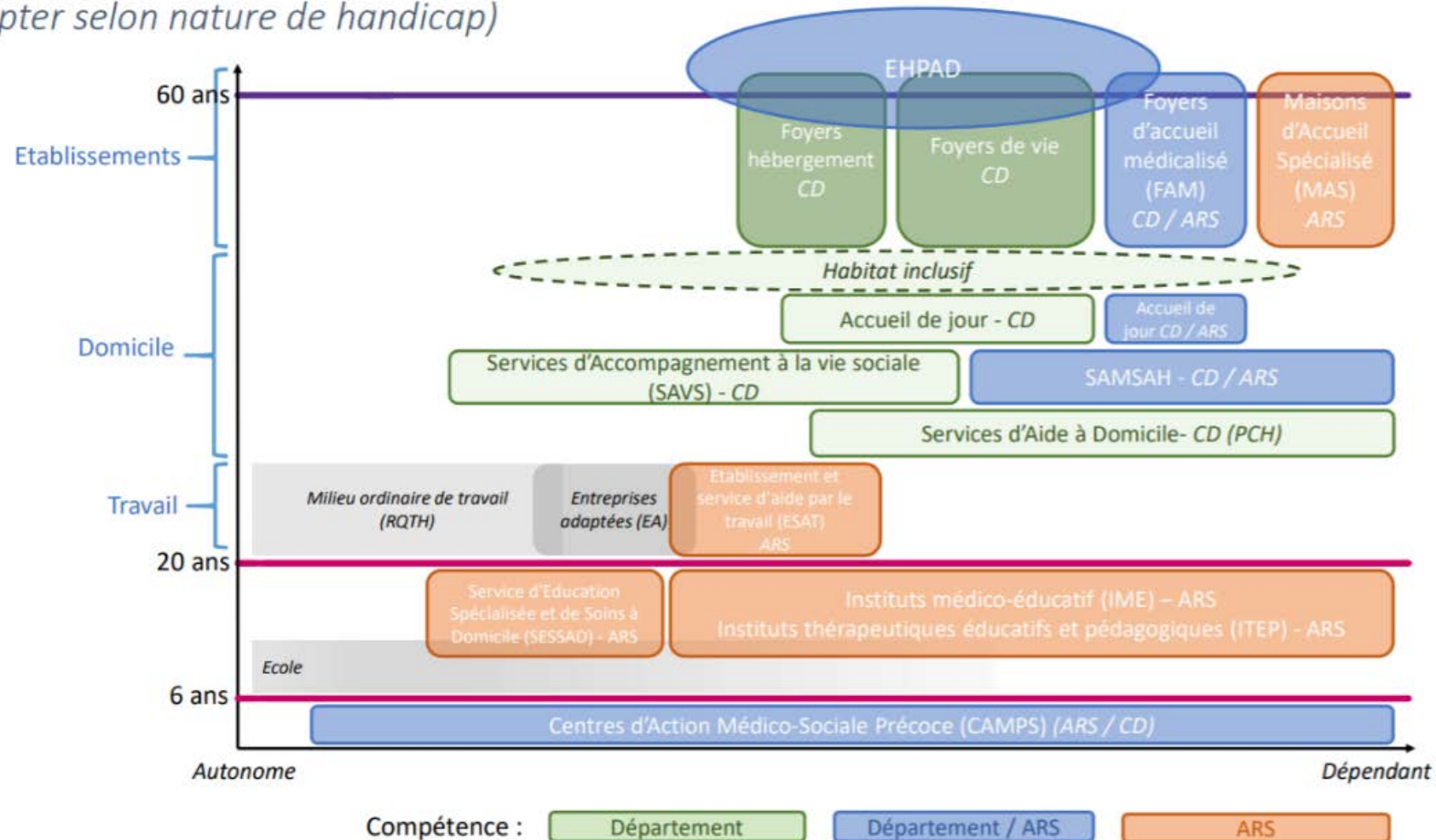


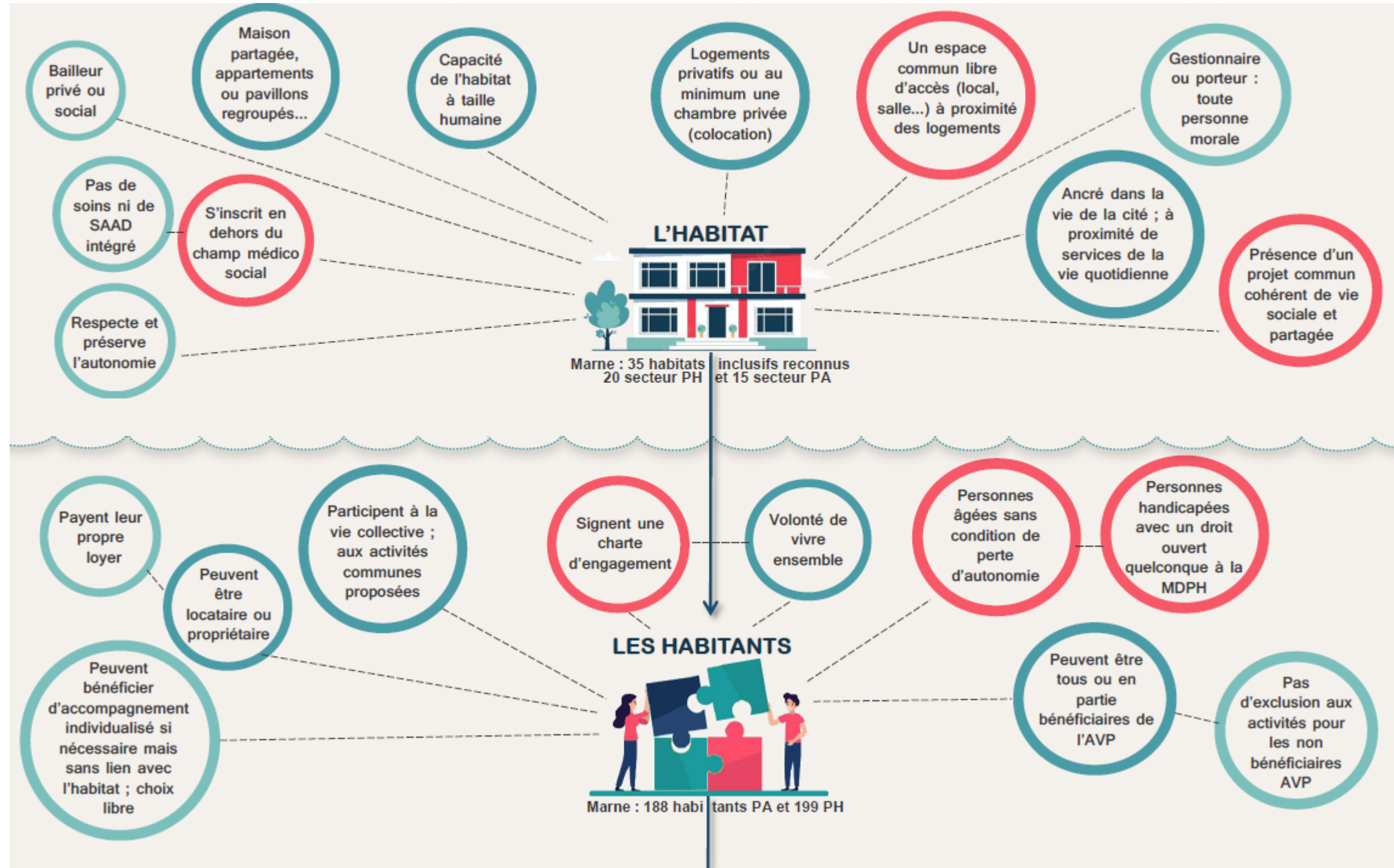
Organisation de l'offre d'habitat sénior

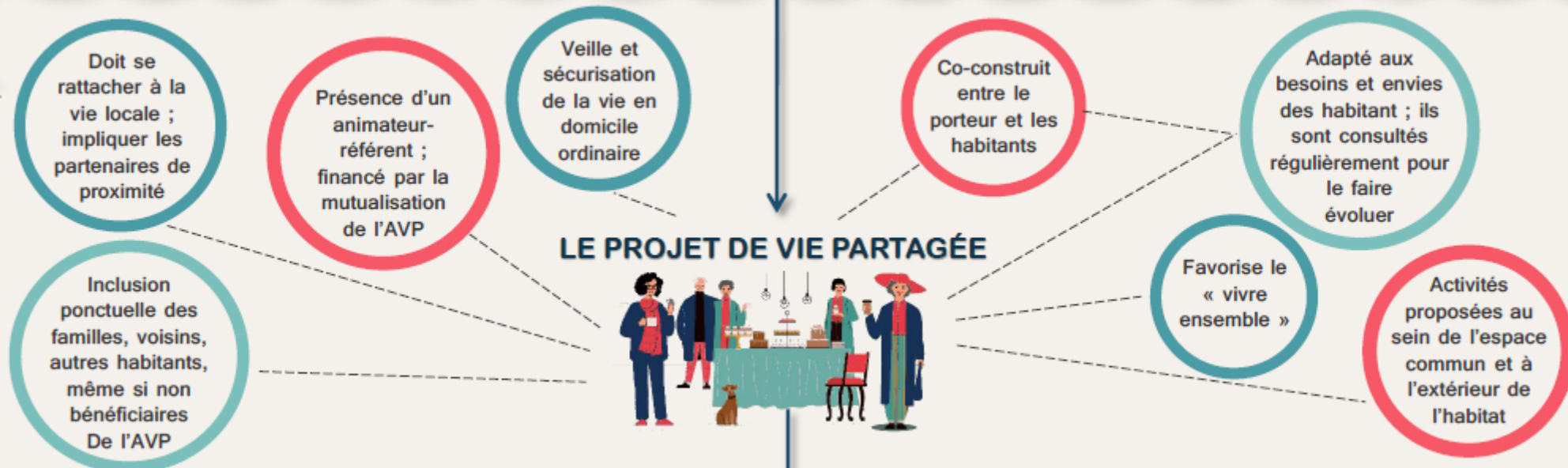


Organisation des ESSMS secteur handicap

ESSMS Secteur Handicap (*organisation générale à adapter selon nature de handicap*)







Création et déploiement de l'Aide à la Vie Partagée (AVP)

- Création d'une nouvelle prestation individuelle dans le Règlement Départemental d'Aide Sociale par les **Départements volontaires**
- Prestation d'un montant variable en fonction de la taille de l'habitat et du contenu du projet social partagé
- Versement au porteur de projet social partagé pour financer :
 - *L'animation du projet de vie sociale et des temps partagés, la gestion des espaces communs et la programmation des diverses activités*
 - *La participation sociale des habitants, le développement de la citoyenneté et du pouvoir d'agir*
 - *La facilitation des liens entre les habitants ainsi qu'avec l'environnement proche en régulant le « vivre-ensemble »*
 - *La coordination au sein de l'habitat des intervenants permanents et ponctuels, en jouant un rôle d'alerte/vigilance, de veille ou de surveillance bienveillante pour la sécurité des habitants*
 - *L'interface technique et logistique des logements avec le propriétaire, le bailleur*

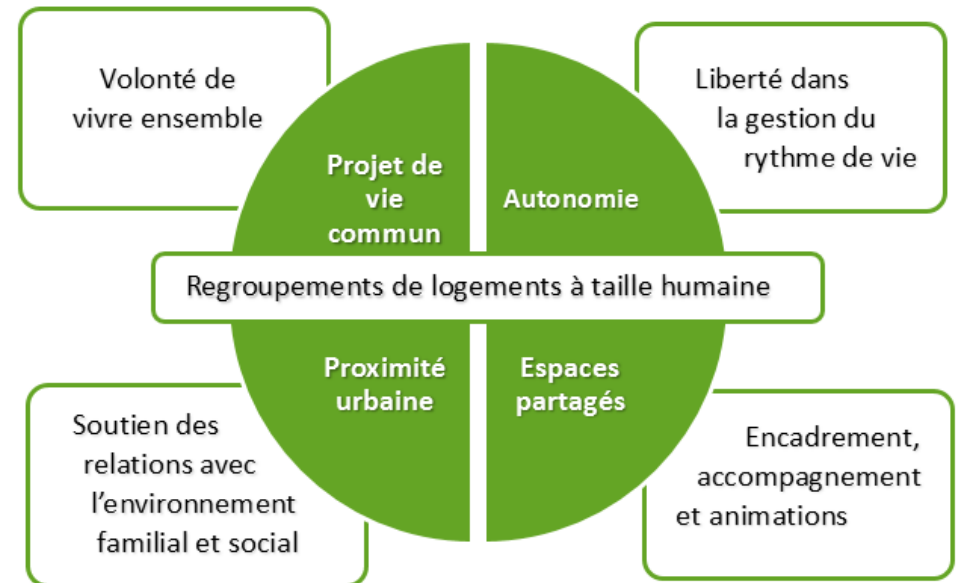
Le diagnostic de territoire de l'offre alternative d'habitat

- ✓ Réalisé en décembre 2019, mise à jour prévue fin d'année 2022
- ✓ L'offre d'habitations « alternatives » recensées représente sur la Marne :
 - 36 habitats alternatifs ouverts et 28 projets à l'étude
 - **40 habitats ou projets** correspondants aux critères de « l'habitat inclusif », soit :
 - 18 habitats ou projets dédiées aux personnes âgées
 - 22 habitats ou projets dédiés aux personnes handicapées



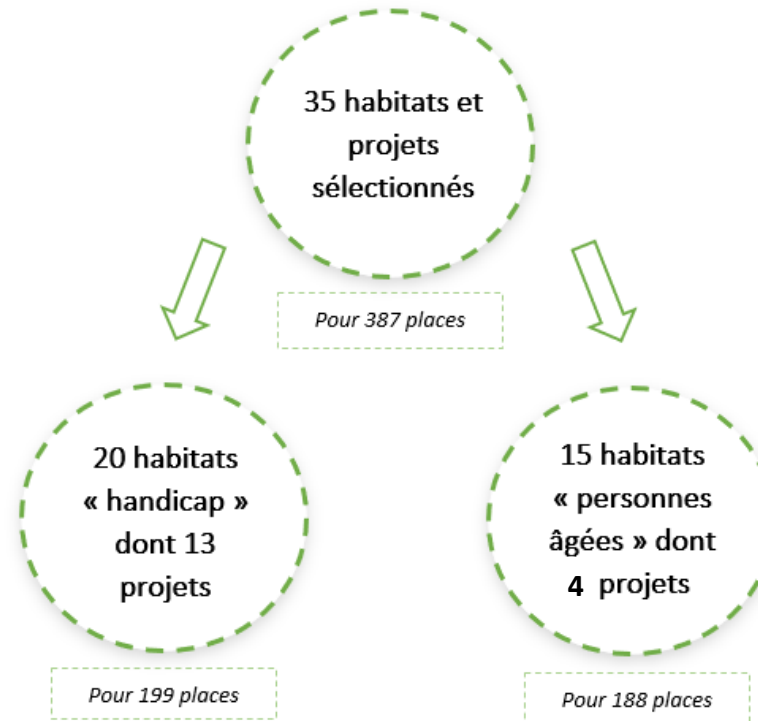
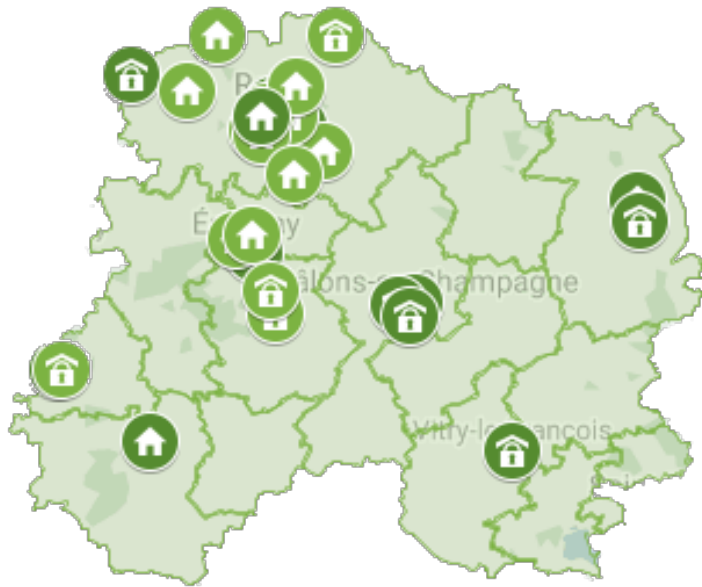
La sélection des habitats inclusifs éligibles

- ✓ Conventonnement possible au plus tard pour le 31/12/2022
 - ✓ S'il s'agit d'un projet, l'ouverture doit être possible au plus tard sur l'année 2024
 - ✓ Présence d'au moins un espace de vie partagé, libre d'accès
 - ✓ Regroupement de logements à taille humaine : *entre 5 et 25 habitats maximum*
 - ✓ Présence d'un projet cohérent de vie sociale et partagée
 - ✓ Proximité urbaine et accessibilité
 - ✓ Logements adaptés répondant aux besoins du public concerné
 - ✓ Possibilité de mutualiser les aides sociales des habitants sans pour autant que le projet repose entièrement sur ce concept
-
- Equilibre entre les habitats PA et PH
 - Equilibre entre le secteur urbain et rural
 - Equilibre entre le nombre d'habitats sélectionnés par commune et sa densité de population



Programmation 2022-2024 : l'équilibre proposé

Répartition géographique des habitats inclusifs sélectionnés (sur 20 communes)



Programmation prévue 2022-2024 :

- ✓ 2022 ▶ 20 habitats ▶ 215 habitants
- +
- ✓ 2023 ▶ 11 habitats ▶ 115 habitants
- +
- ✓ 2024 ▶ 4 habitats ▶ 57 habitants
- =
- 35 habitats pour 387 habitants**

Programmation 2022-2024 section « handicap »



Habitats inclusifs pour personnes en situation de handicap						Budget AVP	
Nom	Porteur	Localisation	Habitants	Statut	Date	AVP par habitant	Total à l'année
<i>HILA</i> ¹	UDAF de la Marne	Reims	20	Ouvert	sept-23	3 000 €	60 000 €
<i>Résidence Margaine</i>	Elan Argonnais	Sainte-Menehould	6	Transformation	janv-22	7 000 €	42 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Elan Argonnais	Sainte-Menehould	8	Projet	2023	5 000 €	40 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Les Papillons Blancs	Tinqueux	11	Transformation	janv-22	4 000 €	44 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Les Papillons Blancs	Reims	10	Projet	sept-22	4 500 €	45 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Les Papillons Blancs	Epernay	10	Projet	juin-23	4 500 €	45 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	ACPEI	Châlons-en-Champagne	8	Transformation	janv-22	5 000 €	40 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	ACPEI	Châlons-en-Champagne	15	Projet	2024	3 000 €	45 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	ACPEI	Châlons-en-Champagne	6	Projet	2022	7 000 €	42 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Association Sève Eveil	Cormontreuil	10	Projet	2022	4 500 €	45 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Association Sève Eveil	Reims	10	Projet	2023	4 500 €	45 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	APF France Handicap	Reims	6	Projet	2023	7 000 €	42 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Association l'Amitié	Reims	10	Transformation	janv-22	7 000 €	70 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Association l'Amitié	Reims	12	Projet	2023	6 000 €	72 000 €
<i>Habitat inclusif</i> ²	Vivre et Devenir	Epernay	15	Ouvert	sept-23	4 000 €	60 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	ASOMP AEI	Sézanne	8	Transformation	janv-22	5 000 €	40 000 €
<i>Béguinage</i>	ASOMP AEI	Montmirail	8	Projet	2023	5 000 €	40 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	La Jonquièrre	Fismes	10	Projet	2023	4 500 €	45 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Association Les Antes	Vitry-le-François	10	Projet	2023	4 500 €	45 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Association IMCCA NE	Reims	6	Projet	2023	7 000 €	42 000 €
Total nombre d'habitats			20				
Total nombre de places (d'habitant)			199				
Montant total AVP pour les places estimées			949 000 €				

Programmation 2022-2024 section « personnes âgées »



Habitat inclusif pour personnes âgées						Budget AVP	
Nom	Porteur	Localisation	Habitants	Statut	Date	AVP par habitant	Total à l'année
<i>Résidence Lemal</i>	Reims Habitat	Cormicy	10	Ouvert	janv-22	2 500 €	25 000 €
<i>Portes de Bétheny</i>	Reims Habitat	Reims	15	Projet	2022	2 000 €	30 000 €
<i>Béguinage</i>	Asso.Montléan	Montmirail	16	Projet	2024	2 000 €	32 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Plurial Novilia	Sillery	7	Ouvert	janv-22	3 000 €	21 000 €
<i>Tour des Argonautes</i>	Plurial Novilia	Reims	18	Ouvert	janv-22	2 000 €	36 000 €
<i>Champaubert</i>	Plurial Novilia	Tinqueux	17	Ouvert	janv-22	2 000 €	34 000 €
<i>L'InterGé</i>	Plurial Novilia	Bétheny	7	Ouvert	janv-22	3 000 €	21 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Plurial Novilia	Magenta	9	Ouvert	janv-22	2 500 €	22 500 €
<i>Konekti</i>	Plurial Novilia	Bezannes	7	Ouvert	janv-22	3 000 €	21 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Plurial Novilia	Chigny-les-Roses	7	Ouvert	janv-22	3 000 €	21 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	Résidence Augé Colin	Avize	8	Projet	2024	3 000 €	24 000 €
<i>Jardin des Carelles</i>	Le Foyer Rémois	Mardeuil	20	Ouvert	janv-22	2 000 €	40 000 €
<i>Le Parc aux Daims</i>	Le Foyer Rémois	Jonchery-sur-Vesle	14	Ouvert	janv-22	2 500 €	35 000 €
<i>Dock 121</i>	Le Foyer Rémois	Bezannes	15	Ouvert	janv-22	2 000 €	30 000 €
<i>Habitat inclusif</i>	A déterminer	Bazancourt	18	Projet	2024	2 000 €	36 000 €
Total nombre d'habitats			15				
Total nombre de places (d'habitant)			188				
Montant total AVP pour les places estimées			428 500 €				

Programmation 2022-2024 : exemple d'habitat sélectionné (section personnes âgées)

La Tour des Argonautes (Plurial Novilia) - Reims



- Logements regroupés (appartements T1 à T3)
- 18 logements réparties sur 3 îlots
- Buanderie et pièce à vivre toute équipée partagées
- Accompagnement et animations partagées
- Public sénior en début de perte d'autonomie, AVP estimée à l'année : 36 000€

Programmation 2022-2024 : exemple d'habitat sélectionné (section personnes handicapées)

Projet d'habitat inclusif (association Sève-Eveil) - Cormontreuil



- Ouverture prévue année 2022
- 10 places en appartements regroupés dont possibilité de colocations
- 1 appartement sera ouvert en espace commun avec animations partagées, accompagnement et encadrement de chacun
- Public en situation de handicap, AVP estimée sur l'année : 45 000€

Béguinage de Poix Terron

Genèse du projet

En 2011, le Conseil de Développement du Pays des Crêtes Préardennaises a travaillé sur la **question du maintien des personnes âgées sur le territoire** et par conséquent sur l'habitat adapté pour les personnes âgées valides et autonomes (GIR 5 et 6)

Des visites ont eu lieu sur des projets déjà existants (MARPA de Juniville, Béguinage Les Trois Tours à Givet, Béguinage Saint Georges à Vireux-Wallerand, Village Seniors d'Attert en Belgique).

Nous avons ainsi rédigé **notre cahier des charges** avec les principes suivants :

- Cœur du village,
- Rénovation ou construction,
- Logements pratiques et confortables, d'environ 50 m²,
- Entretien facile,
- Peu coûteux en charges (chaufferie collective au bois déchiqueté, bâtiment passif...)
- Petit espace extérieur privatif type terrasse
- Avec un espace commun ouvert aux résidents mais aussi ouvert sur le village pour des animations et activités
- Différent d'une maison de retraite médicalisée
- Souhait de la présence d'une personne (gouvernante) - abandonné

Béguinage de Poix Terron

Partenariats/coopérations

Pour ce projet, nous avons noué des partenariats avec des experts dans leur domaine :

- L'équipe de **maitrise d'œuvre** (Lecomte Perez pour la conception du projet, MJ Concept pour le suivi du chantier)
- Le ReNArd : Regroupement des Naturalistes Ardennais pour faire un **inventaire de la faune et de la flore**
- La DDT des Ardennes, qui nous **accompagne à toutes les étapes** de demande du label et également dans les comités de pilotage
- L'Agence Locale de l'Energie et Enercoop sur les questions du solaire thermique, de la faisabilité (technique et économique) de se brancher sur le réseau de chaleur existant, de la possibilité d'évoluer vers des bâtiments passifs, de l'accompagnement des futurs locataires dans l'utilisation de leur logement, pour l'accompagnement dans les dossiers techniques de demande de subvention (Climaxion)
- La DREAL qui a missionné Urbitat + pour nous accompagner **sur 3 enjeux de la charte Ecoquartier**

Béguinage de Poix Terron

Ecoquartier

Projet mené avec le label « ecoquartier » : respect de 20 engagements (répartis en 4 familles) que nous mettons déjà en œuvre dans nos projets.

1. **Démarche et processus** : aux besoins, implication des usagers...projet répondant
2. **Cadre de vie et usages** : air, paysage, patrimoine...
3. **Développement territorial** : filières locales, circuits courts, transport doux, numérique...
4. **Environnement et climat** : sobriété énergétique, ENR, déchets, eau, biodiversité, ...

A l'étape « projet », une charte a été signée, nous obtenons le **niveau 1**.



Accompagnement de la DDT et de la DREAL sur 3 enjeux spécifiques problématiques (le numérique, coûts globaux..)

En phase chantier, nous avons candidaté et obtenu le **niveau 2**

Béguinage de Poix Terron

Animation

- L'animation est **tournée vers l'extérieur**, avec la promotion vers les autres collectivités et également les particuliers.
- L'animation de ce type de projet est **liée à la conduite de l'Ecoquartier**, elle est interne, avec les habitants du territoire et des élus qui ont travaillé à la conception de ce projet.
- L'animation est également **centrée autour des futurs habitants** qui vont être accompagnés dans la prise en main de ce nouvel habitat.
Nous avons candidaté dans le cadre de l'AMI du CD08 pour bénéficier d'un financement pour l'**évolution de cet habitat vers l'habitat inclusif** (et comme 2 autres projets déjà construits et 2 à construire).

Béguinage de Poix Terron

Financement

Dépenses	HT	TTC	Recettes TTC	
Projet				
Honoraires Lecomte Pérez 8,5%	87 895,02	105 474,02	Subventions	
			Région Grand Est (Fonds d'accompagnement territorial – volet cohésion des territoires)	188 789,10
Honoraires BET Thermique (Enercoop)	6 572,50	7 887,00	Région Grand Est (Appel à projets Batiment Passif) sur étude conception passive	6 378,00
Honoraires Enercoop (accompagnement des habitants)	2 960,00	3 552,00	Etat Contrat ruralité	240 638,00
Honoraires BET Conception passive Dynamic énergie	6 300,00	7 560,00	Département	90 000,00
Travaux Béguinage (avec panneaux photovoltaïques)	1 037 059,02	1 244 470,82	Leader	50 000,00
Honoraires SPS et CT, Verif, attestation RT 2012	8 860,00	10 632,00	Climaxion (panneaux solaires ECS + PV)	25 128,00
Etude de sol G2	3 850,00	4 620,00	Appel à projet CARSAT	100 000,00
Etude de sol G2 Pro	3 126,00	3 751,20	Complémentaires retraite (Klésia et Agrica)	38 300,00
Extension réseaux (FDEA)	11 574,50	13 703,13		
Raccordement Consommation Enedis	1 962,60	2 031,12	TOTAL SUBVENTIONS	739 233,10
Raccordement Production Enedis	1 151,61	1 381,93		
Divers (taxe aménagement , archéo)	10 500,00	12 600,00		
Assurance Dommage ouvrage	8 541,95	9 310,73		
Marge pour travaux supplémentaires	22 000,00	26 400,00		
			Emprunts	
			Emprunt CARSAT Taux 0	490 000,00
			Fonds propres	4 140,86
TOTAL PROJET HT	1 212 353,20	1 453 373,96	TOTAL SUBVENTIONS, FONDS PROPRES ET EMPRUNTS	1 233 373,96
TVA	241 020,76		FCTVA estimé sur projet	220 000,00
TOTAL PROJET TTC	1 453 373,96		TOTAL RECETTES PROJET yc FCTVA	1 453 373,96
Voiries				
Réalisation Voiries (convention de délégation de maitrise d'ouvrage avec Commune)	62 336,00	74 803,20		
Honoraires bureaux d'étude VRD (voiries de la commune)	8 360,00	10 032,00	Commune de Poix Terron (voiries de la commune)	70 918,83
TOTAL VOIRIES HT	70 696,00	84 835,20	TOTAL RECETTES VOIRIES	70 918,83
TVA	14 139,20		FCTVA sur voiries	13 916,37
TOTAL VOIRIES TTC	84 835,20		TOTAL RECETTES yc FCTVA	84 835,20
TOTAL GENERAL HT	1 283 049,20	1 538 209,16		
TVA	255 159,96			
TOTAL GENERAL TTC	1 538 209,16		TOTAL GENERAL	1 538 209,16

Béguinage de Poix Terron

Recommandations aux porteurs

- Localisation en centre bourg, avec les **commerces et services** du quotidien
- Facilité d'**accès aux transports**
- Avoir une vraie cuisine (équipée avec le mobilier, plaque de cuisson vitrocéramique (et non induction, interdite aux personnes ayant un pace-maker), four à porte à ouverture latérale, hotte à commande déportée, passage des jambes sous évier pour personnes en fauteuil roulant.
- Prévoir un cellier-buanderie (éviter de ranger balais, seaux... dans la salle de bain et les packs d'eau et de lait dans les chambres...)
- Maniabilité des ouvrants (ouverture à la française, pas d'oscillo-coulissant, attention au poids) et accessibilité depuis l'intérieur vers la terrasse, le cas échéant (rien à enjambrer ou faible ressaut), pas de porte automatique,
- **Accompagnement à l'usage** (mode d'emploi pour bien utiliser le logement, visites, échanges entre habitants)
- **Limiter les contraintes d'entretien** pour l'habitant et la collectivité (terrasse en bois, garde-corps en bois...)
- **Considérer le niveau de revenu de la cible**, limiter les charges (chauffage)
- Pour des chaufferies au bois, ne pas sous estimer le besoin en conduite de chaufferie

Béguinage de Poix Terron

Contacts



- Vice-président et maire de Poix Terron : **Jean Marie OUDART**
- Chargée de mission Services à la Population

Isabelle NICARD

Chargée de mission services à la population

Rue de la prairie

08430 POIX-TERRON

Ligne directe : 03 24 36 05 66 – Port : 06.81.77.76.29

Fax : 03.24.35.26.25

isabelle.nicard@lescretes.fr

www.cretespreardennaises.fr



PLURIAL NOVILIA

Agence d'Urbanisme – Club des Pro de l'Immo

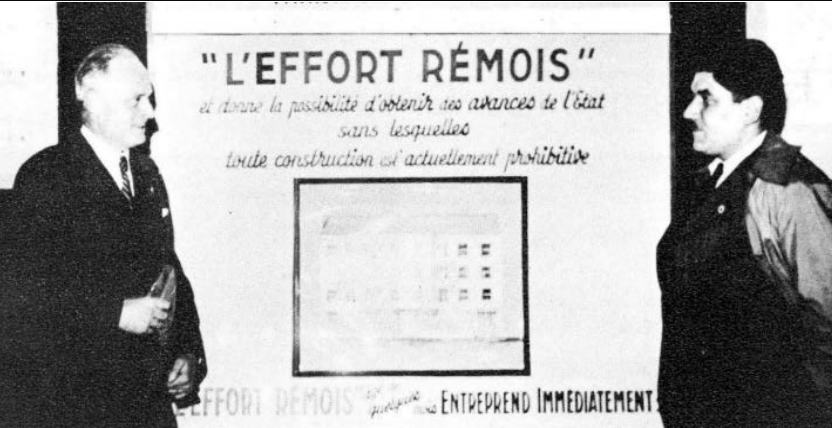
Les Argonautes



www.plurial-novilia.fr



Plurial Novilia 
Groupe ActionLogement



PLURIAL NOVILIA

- 1947 : création de l'Effort Rémois, avec gouvernance paritaire

→ Aujourd'hui :

- **Filiale d'Action Logement Immobilier**
- **1^{er} bailleur de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine**
 - 40% des 72.000 logements sociaux de la Marne
 - 20% des 144.000 HLM de la Champagne-Ardenne

Le patrimoine a augmenté de 50 % au cours des 10 dernières années (production et forte croissance externe : fusion et rachats).

- En 2020, Plurial Novilia est présent sur 200 communes dans les régions **Grand Est, Ile-de-France et Hauts-de-France**.
- Notre parc reste situé en majorité sur ses bases historiques : **70 % sur 4 communes (Reims, Epernay, Châlons, Tinquieux)**.



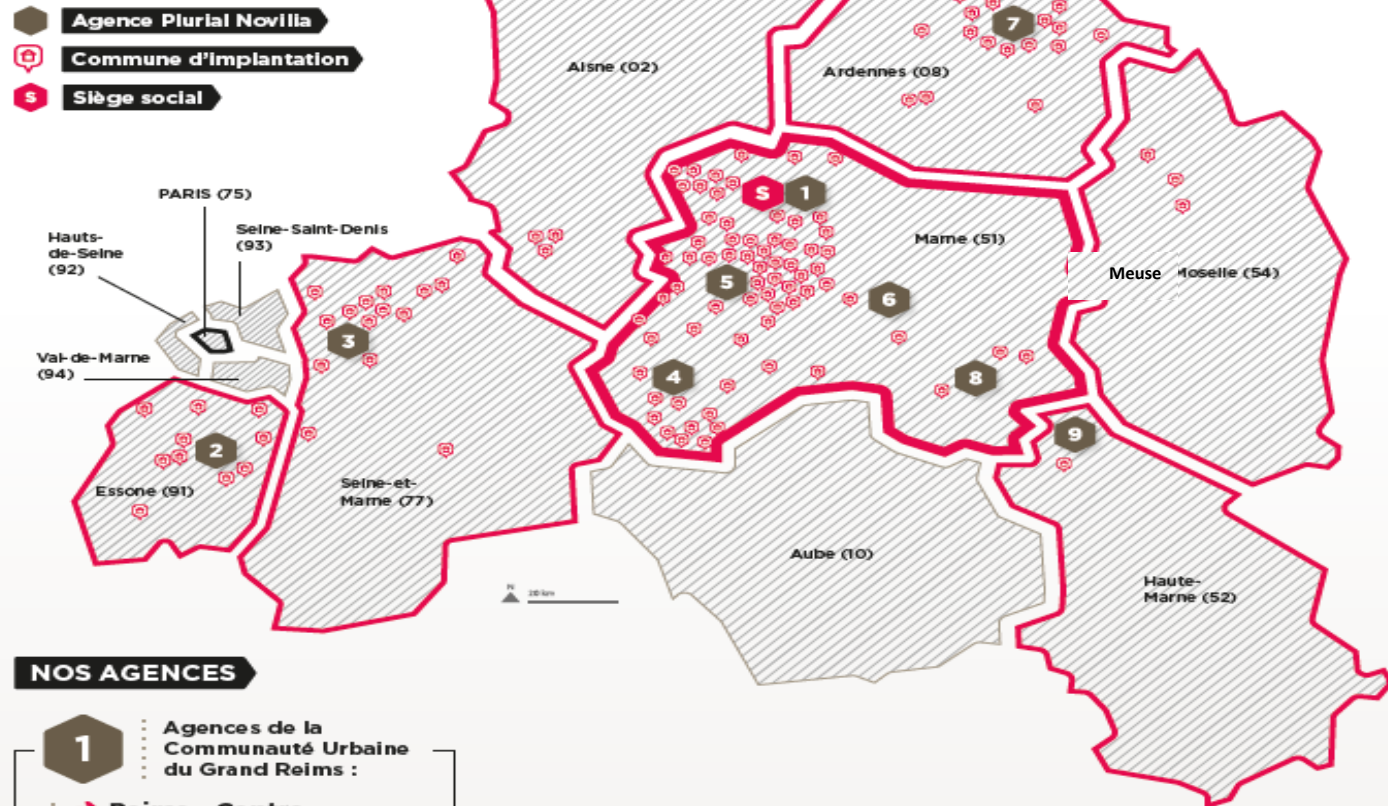
NOTRE IMPLANTATION

Un développement territorial à l'échelle de 3 grandes Régions :

- **37.000 logements sur 11 départements et 200 communes**

- Ile-de-France : 3.000 lgts
- Ardennes : 1.000 lgts

- **494 femmes et hommes, au Siège et dans nos 13 agences de proximité**



NOS AGENCES

1 : Agences de la Communauté Urbaine du Grand Reims :

- **Reims - Centre**
25 bis rue Gambetta
51100 Reims
03 26 04 99 40
- **Reims - Châtillons**
2 Avenue Christophe Colomb,
51100 Reims
03 26 06 21 11
- **Reims - Croix-du-Sud**
48 Avenue Bonaparte
51100 Reims
03 26 06 04 42
- **Reims - Av de Laon**
263C Avenue de Laon
51100 Reims
03 26 85 12 10
- **Tinqueux**
51A Avenue du 29 Août 1944
51430 Tinqueux
03 26 08 77 16

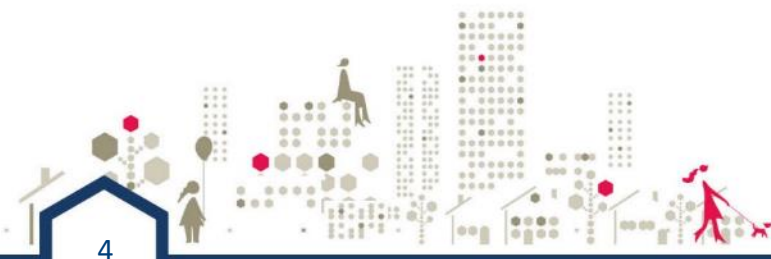
- **Siège Social**
2 place Paul Jamot
51100 Reims
03 26 04 98 11

- **Sainte-Geneviève-des-Bois**
139 Avenue Gabriel Péri
91700 Sainte-Geneviève-des-Bois
01 69 51 71 80
- **Serris**
15 Avenue de Saris
77700 Serris
01 81 73 00 00
- **Sézanne**
6 Rue des Récollets
51200 Sézanne
03 26 81 01 60
- **Epernay**
2 Rue des Sermons
51205 Epernay
03 26 55 99 00
- **Châlons-en-Champagne**
5 Quai Barbat
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 70 04 04
- **Sedan**
15 Boulevard Fabert
08200 Sedan
03 24 27 76 48
- **Vitry-le-François**
7 Rue Olympe de Gouges
51300 Vitry-le-François
03 26 72 13 46
- **Saint-Dizier**
21 A Avenue de Verdun
52100 Saint-Dizier
03 25 05 17 10

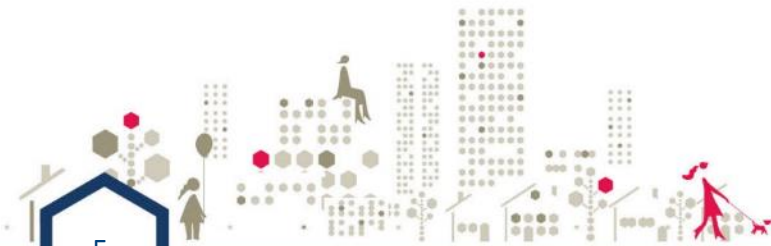




PRÉSENTATION DU PROJET HABITAT PARTAGE



LES PARTENAIRES



5

www.plurial-novilia.fr



Plurial Novilia 
Groupe ActionLogement

DÉMARCHE PARTICIPATIVE

▪ Objectifs :

Co-construire la réponse à la question de la séparation de l'espace social de l'espace relevant de l'ordre de l'intime

Concevoir des espaces de vie semi-privés partagés par plusieurs locataires

▪ Les ateliers :

15 ateliers en 2018 & 2019 en partenariat avec l'UTT dont 2 avec le cabinet d'Architecture Hornoy et 1 avec Solinnov

Nombre de participants : **9 en moyenne (personnes différentes en fonction des ateliers)**

Âge moyen : **légèrement inférieur à 70 ans**

Lieu : Maison de Quartier & Tour des Argonautes



DÉMARCHE PARTICIPATIVE

▪ Les Apports :

- o Comprendre les attentes des habitants du quartier des Châtillons de Reims
- o Analyser les **appréhensions des locataires**
- o **Identifier** les craintes liées à l'annonce d'un projet nouveau
- o Faire de la **conduite de changement en contexte social** et avec un public souvent en situation de fragilité physique ou sociale
- o Sensibiliser les habitants à la **prévention pour le bien-vieillir**
- o **Travailler autrement** pour l'innovation dans l'habitat



LES RETOURS DES HABITANTS

■ Le bien vieillir ensemble :

- S'inquiéter de son voisin,
- Se rencontrer,
- **Ne pas vivre comme des anciens (maintien des liens intergénérationnels)**
- Garder sa liberté (recevoir chez soi, conserver son intimité, ne pas développer trop de services par opposition à la maison de retraite ...)



LES RETOURS DES HABITANTS

■ Le logement et les aménagements:

- Le séjour est la pièce la plus importante
- Préférence pour les T2 – T3
- Revoir les circulations des logements
- Bénéficier des aménagements pour des rencontres entre locataires voisins
- **Un accès à tous les logements depuis l'espace partagé** (une porte palière qui dessert un séjour commun puis les parties privatives)
- **Une salle de bain aménagée pour le bien vieillir**
- **Rejet de la cuisine commune**



LES RETOURS DES HABITANTS

▪ Leur sentiment de liberté:

- Être autonome dans la douche
- Garder sa force physique
- Avoir tout sur place
- **Etre en sécurité**
- Garder ses biens / meubles



▪ Les craintes :

- Perte d'espace : « pouvoir recevoir chez soi »
- **L'intergénérationnel : rythme de vie différent, le bruit...**
- Le partage des espaces et des services (ex : de la machine à laver)
- Les animaux domestiques

Animation / coordination à mettre en place tout au long du projet



LES CIBLES

■ Les personnes représentatives seraient :

a. Les retraités passifs fragilisés

b. Les retraités isolés

c. Les retraités actifs autonomes et enthousiastes

d. Les retraités actifs volontaires/aidants

Rompre l'isolement par le partage – besoin de sécurisation

Anticiper un vieillissement usuel

Etre utile = acteurs du bien-être social de la Tour des Argonautes



LE RÔLE DU GARDIEN

■ Les constats :

- o Identifié comme une ressource au sein de la Tour
- o Rôle relationnel auprès des habitants
- o **Besoin de plus de présence**
- o Ne sont jamais évoqués les missions d'entretien de site

■ Les besoins :

- o Evolution des missions vers la notion de concierge / aide de proximité : petits services, relationnel...
- o Disponibilité en cas d'urgence / répondre au besoin de sécurisation



LES AMÉNAGEMENTS DE L'ESPACE PARTAGE

Un espace fonctionnel : Des rangements de type placards, armoires pour y mettre des équipements du quotidien à partager (Planche à repasser, Aspirateur Ustensile de cuisine, machine à coudre...) et équipé d'un point d'eau

En réponse à des activités du quotidien que l'on pourrait ne plus faire seul

L'espace partagé aura donc 2 fonctions :

- Un séjour équipé de mobilier,
- Une buanderie avec une machine à laver partagée, des rangements, des équipements du quotidien



LE PROJET HABITAT PARTAGE : LES ARGONAUTES

LEGENDE :

- ● ● ● Ilot 1
- ■ ■ ■ Ilot 2
- ■ ■ ■ Ilot 3
- Pièce de vie partagée meublée et équipée d'un meuble évier
- Buanderie partagée équipée de rangements et de lave-linge
- Hall ascenseur et escaliers de secours
- Entrée appartement privatif
- Entrée espaces communs

TYPE APPARTEMENT :

- T3** Appartement T3 :
1 cuisine équipée,
1 séjour, 2 chambres
et 1 salle de douche
- T2** Appartement T2 :
1 cuisine équipée,
1 séjour, 1 chambre
et 1 salle de douche
- T1** Appartement T1 :
1 cuisine équipée,
1 séjour, 1 chambre
et 1 salle de douche

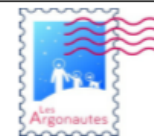


COUPE D'UN ÉTAGE
9 logements en 3 îlots
de l'habitat partagé



LE PROJET HABITAT PARTAGE : LES ARGONAUTES

LES ARGONAUTES
Réhabilitation d'un étage de la tour des Argonautes    Reims
TABLEAU DES SURFACES



DCE

	Dégagement	Séjour	Cuisine	Chambre 01	Chambre 02	SDB	WC	Buanderie	Total SH
Appartement 01		9,44 m��	7,16 m��	15,44 m��		5,75 m�� repris en sdb			37,79 m��
Appartement 02	5,39 m��		24,44 m��	14,23 m��	10,79 m��	5,16 m��	2,21 m��		62,22 m��
Appartement 03		25,65 m��	8,66 m�� repris en séjour			6,55 m�� repris en sdb			40,86 m��
Espace commun 01			32,59 m��					13,58	46,17 m��
Appartement 04		9,44 m��	7,16 m��	15,44 m��		5,75 m�� repris en sdb			37,79 m��
Appartement 05	5,39 m��		24,44 m��	14,23 m��	10,79 m��	5,16 m��	2,21 m��		62,22 m��
Appartement 06		25,65 m��	8,66 m�� repris en séjour			6,55 m�� repris en sdb			40,86 m��
Espace commun 02			32,59 m��					13,58	46,17 m��
Appartement 07		9,44 m��	7,16 m��	15,44 m��		5,75 m�� repris en sdb			37,79 m��
Appartement 08	5,39 m��		24,44 m��	14,23 m��	10,79 m��	5,16 m��	2,21 m��		62,22 m��
Appartement 09		25,13 m��	8,66 m�� repris en séjour			6,55 m�� repris en sdb			40,34 m��
Espace commun 03			32,59 m��					13,58	46,17 m��

Total SH logements	422,09 m��	75,29%
Total SH espaces communs	138,51 m��	24,71%
Total SH	560,60 m��	100,00%

✓ Garder son autonomie & sa liberté

- Des espaces privatifs maintenus et fonctionnels
- Des partenaires pouvant offrir des services « à la carte »
- Dans un immeuble « intergénérationnel »

✓ Conforme au budget des plus fragiles

T1 : 510 €

T3 : 670 €

Toutes charges comprises (Loyer + charges + eau + électricité + assurance habitation)



LES ATOUTS

✓ Un lieu sécurisé

- Interphonie
- Solution d'aide au soutien à domicile via les objets connectés (solution Solinnov)
- Un gardien comme relais de proximité

✓ La création de lien social

- Des véritables espaces partagés en lien avec les usages et pratiques du quotidien
- Un accompagnement à l'organisation de la Vie Collective avec Verveine Citron



LES POINTS DE VIGILANCE

- **Les contraintes liées à la réhabilitation :**

1. Faisabilité technique et financière
2. Nuisances pour le voisinage

- **le coût de cette opération dans un contexte d'expérimentation: 1,6 M€ pour 18 logements**

- **Une commercialisation complexe**

1. Petites typologies
2. Un concept engageant pour les seniors
3. Difficultés à quitter son domicile
4. S'assurer de la « compatibilité » des profils



Plurial Novilia

Groupe ActionLogement

Nicolas BOURGEOIS

Développement Social Urbain

Ligne directe :
03 26 53 39 56

Tél : 03 26 04 98 11
Fax : 03 26 05 92 49
2 Place Paul Jamot
CS 80017
51 723 REIMS CEDEX

URBANISME & SANTÉ

VIDÉOS RÉALISÉES PAR LE RÉSEAU Z'EST DANS LE CADRE DU PRSE4

NOTIONS-CLÉS & ENJEUX : [Notions enjeux.mp4](#)

en ligne : <https://www.grand-est.prse.fr/comment-l-urbanisme-peut-il-ameliorer-la-sante-et-a311.html>

BÉGUINAGE À POIX-TERRON : [Poix-Terron.mp4](#)

LES ARGONAUTES : [Argonautes.mp4](#)

NOTE AUDRR (à paraître) :





AGENCE D'URBANISME

Région
de Reims

DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

