

HABITAT PARTI- CIPA- TIF

SĒNIORS



Le projet

d'habitat participatif séniors

sur le secteur Jules Guesde



 **TROYES
HABITAT**
OPH DE TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

Un projet d'habitat participatif sur le secteur Jules Guesde

Qu'est-ce que l'habitat participatif ?

- Une nouvelle façon de bâtir des logements et des lieux de vie durables

« L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant, avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun » (définition de la loi ALUR de 2014).

Son fondement, c'est la position centrale des habitants dans le projet d'habitat. Il ne s'agit plus seulement d'habiter après la construction, mais d'imaginer en amont le bâti et le projet de vie qui y correspond pour apprécier au quotidien son logement.

Ce projet innovant constitue une formidable solution aux enjeux de cohésion sociale et introduit une nouvelle façon de construire l'habitat de demain : réaliser des logements abordables dans le cadre d'une démarche de développement social, économique et écologique, les différents besoins des habitants étant exprimés en amont (solidarité, entraide, protection de l'environnement, mixité sociale et culturelle, vie associative, réduction des coûts d'entretien...).

Le contexte de l'opération sur le secteur Jules Guesde

- Le renouveau du quartier Jules Guesde dans le cadre du NPNRU II

Situé au sud du centre-ville historique, le quartier Jules Guesde constitue un parc de logements sociaux important pour Troyes Habitat avec 963 logements et 2 130 personnes logées. C'est le troisième quartier d'habitat social en nombre de logements parmi les neuf que compte l'agglomération.



Le Nouveau Projet de Renouveau Urbain a pour objectif de mieux intégrer ce secteur au Bouchon de Champagne et d'améliorer le cadre de vie des habitants en diversifiant l'offre de logements et en repensant les espaces publics afin de désenclaver un quartier qui présente des atouts indéniables.

Sur les 951 logements existants, 635 seront démolis. La convention prévoit la reconstruction d'une soixantaine de logements sociaux neufs sur le futur quartier afin de garantir la mixité sociale.

Les + du quartier :

le centre-ville à 5 minutes, la proximité du pôle ludique des « 3 Seine », des commerces, un pôle médical, un quartier bien desservi, des équipements publics (école maternelle, espace intergénérationnel) et des espaces verts tout proches (jardins, quais, parc des moulins...).

- **La problématique du handicap et vieillissement**

Répondre à la problématique du vieillissement de la population est désormais indispensable et Troyes Habitat l'a déjà démontré à maintes reprises (voir annexe) au travers de sa politique d'adaptation des logements aux personnes vieillissantes ou en situation de handicap et du travail réalisé au sein du groupe Handicap et Vieillesse constitué depuis plus de 3 ans maintenant.

C'est donc tout naturellement que l'office a fait le choix de mettre en place un programme d'une trentaine de logements à destination du public sénior parmi ces logements sociaux.

Fidèle à sa politique de concertation avec les locataires, Troyes Habitat a la volonté de réaliser ce projet en concertation avec les habitants du quartier via la constitution d'un groupe d'habitants volontaires pour travailler sur les caractéristiques de ces futurs logements.

C'est dans ce contexte que Troyes Habitat a lancé un appel à participation à destination des locataires séniors (+ de 65 ans) résidant sur le quartier Jules Guesde.

- **Le projet d'habitat participatif est né !**

Objectif : construire une trentaine de logements sociaux avec et pour les seniors du secteur. Les constructions neuves concernent deux parcelles situées à l'emplacement des tours à démolir 1-7 Abbé de l'Épée et 30A-30B Jules Guesde. Le site 1-7 Abbé de l'Épée a vocation à accueillir des logements individuels tandis que le site 30A-30B Jules Guesde devrait accueillir des logements collectifs adjacents à une réserve foncière pour de l'activité économique. Cette répartition théorique pourrait être amenée à évoluer selon l'avancement du programme participatif.

- **Calendrier du projet**

CALENDRIER DU PROJET



Le déroulement du projet

• Un groupe d'habitants volontaires

L'habitat participatif repose sur une démarche à la fois simple et innovante : un groupe de personnes, libre d'évoquer ses envies, qui unit ses idées, ses attentes, pour concevoir, créer un lieu de vie qui lui ressemble, entre espaces privatifs et espaces communs. Architecture, logements privatifs, espaces partagés et services sont imaginés selon les souhaits individuels et les besoins collectifs. La conception collective du projet permet à chacun d'y projeter ses envies mais également d'y créer des services partagés (jardins, laverie, salle commune...).

L'enjeu pour Troyes Habitat est de parvenir à réunir un collectif d'habitants qui s'organise pour co-construire l'opération et rédiger un cahier des charges à destination de l'architecte de l'opération.

Lors de la première réunion d'information, qui s'est tenue le 28 janvier 2019 dans la salle d'animation Jules Guesde, 28 locataires ont assisté à la phase de présentation du projet. Ce groupe sera amené à se rencontrer régulièrement durant l'année pour faire émerger les besoins et évoquer toutes les thématiques abordant le logement et l'autonomie des seniors.

• Un accompagnement privilégié pour un projet innovant et adapté

Pour rédiger ce cahier des charges, le groupe sera aidé par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) mandaté par Troyes Habitat lors de la phase d'élaboration du programme. L'accompagnement d'un AMO permet aux membres de confronter le rêve à la réalité, d'identifier leurs attentes, de faire des choix et, au final, de vivre une première expérience à blanc de ce que sera leur vie collective.

Sur cette opération, le choix de l'AMO s'est porté vers Dimitri Voilmy, chercheur sociologue spécialiste d'ethnométhodologie au M2S-ICD à l'UTT et responsable du Living Lab ActivAgeing (voir annexe).

• Déroulé des ateliers

Pendant 9 mois, les membres du groupe se réuniront toutes les 2 à 3 semaines pour définir le cahier des charges et formaliser la programmation immobilière. Les 10 ateliers feront l'objet d'actions de co-création avec les participants ainsi que les parties prenantes du projet afin de garantir l'implication et la cohésion du groupe.

• Dates et thématiques des ateliers :

- vendredi 15 mars : mon logement idéal (18 participants)
- vendredi 4 avril : les équipements extérieurs (11 participants)
- vendredi 26 avril : préserver l'autonomie (12 participants)
- vendredi 17 mai : lutter contre l'isolement
- vendredi 7 juin : réduire les charges
- vendredi 28 juin : une offre de services
- vendredi 6 septembre : à confirmer
- vendredi 27 septembre : à confirmer
- vendredi 18 octobre : à confirmer
- vendredi 8 novembre : à confirmer

- **La communication auprès des locataires**

C'est une communication ciblée auprès des seniors résidant sur le secteur Jules Guesde. Les destinataires sont âgés de plus de 65 ans et sont locataires de Troyes Habitat sur le boulevard Jules Guesde, chaussée du Vouldy, rue de l'Abbé de l'Épée et rue Salomon Rachi. Ces derniers ont reçu un premier courrier début janvier les invitant à venir à la réunion d'information leur présentant l'ensemble du déroulé du projet, ses objectifs...

Depuis, la semaine précédant chaque nouvel atelier, une nouvelle invitation leur parvient récapitulant l'heure, le lieu et la thématique. Une bonne partie des gens sont touchés par le relogement.

TROYES HABITAT
ACTEUR D'ÉDUCATION DURABLE

QUARTIER
JULES GUESDE

HABITAT PARTICIPATIF SÈNIORS

⇒ **Concevons ensemble une résidence, qui réponde à vos attentes** ⇐

1^{er} Atelier le vendredi 15 mars 2019 à 14h00 à la salle d'animation Jules Guesde.
(18 bis Chaussée du Vouldy à Troyes).

Avec l'habitat participatif, vous prenez part activement à la conception de votre lieu de vie. Collectivement et individuellement, c'est vous qui choisissez !

Il ne s'agit plus seulement d'habiter après la construction, mais d'imaginer en amont le bâti et le projet de vie qui y correspond pour apprécier au quotidien votre logement.

ANR
Appareils
pour le
habitat
à
travers
le
budget

utt
UNIVERSITÉ
DE
TROYES

— ☎ 03 25 71 17 17 —
www.troyes-habitat.com

TROYES HABITAT
ACTEUR D'ÉDUCATION DURABLE

QUARTIER
JULES GUESDE

HABITAT PARTICIPATIF SÈNIORS

⇒ **Concevons ensemble une résidence, qui réponde à vos attentes** ⇐

2^{ème} Atelier le vendredi 5 avril 2019 à 14h00 à la salle d'animation Jules Guesde.
(18 bis Chaussée du Vouldy à Troyes).

ANR
Appareils
pour le
habitat
à
travers
le
budget

utt
UNIVERSITÉ
DE
TROYES

— ☎ 03 25 71 17 17 —
www.troyes-habitat.com

HABITAT PARTICIPATIF SÈNIORS

CALENDRIER DES DATES
Salle d'animation Jules Guesde.

15 MARS - 14h
Mon logement idéal

5 AVRIL - 14h
Quels équipements extérieurs ?

26 AVRIL - 14h
Préserver l'autonomie

17 MAI - 14h
Lutter contre l'isolement

7 JUIN - 14h
Réduire les charges

28 JUIN - 14h
Une offre de service

TROYES HABITAT
— ☎ 03 25 71 17 17 —
www.troyes-habitat.com



Les partenaires du projet

- **L'UTT et le Living Lab ActiveAgeing**

C'est l'Assistant de Maîtrise d'Ouvrage retenu pour mener à bien cette mission d'habitat participatif.

Installé depuis 2015 dans le futuriste « Bâtiment X » de l'UTT, le Living Lab occupe 500 mètres carrés dédiés à la SilverTech qui étudie le rapport entre la gérontologie (étude du vieillissement sous ses différents aspects) et les technologies favorisant l'autonomie et le bien être des aînées. Labellisé en 2006 par le réseau européen des Living Labs (ENoLL : European Network of Living Labs), le living Lab ActivAgeing (LL2A) permet de tester ou découvrir des technologies innovantes et émergentes, co-concevoir des solutions d'accompagnement pour l'autonomie des personnes âgées dans de nombreux domaines. Le LL2A est partenaire et un des membres fondateurs du Forum des Livings Labs en Santé Autonomie. Au quotidien, le LL2A anime la communauté d'utilisateurs « Les Amis du Living Lab » qui sont parties prenantes dans les projets de recherche et la conception de la valeur d'usage pour les solutions de prévention et l'autonomie des personnes âgées.

- **Les partenaires-experts**

Pour mener à bien ses projets, Troyes Habitat s'entoure de partenaires-experts qui interviendront auprès des locataires lors d'ateliers spécifiques. C'est le fruit des échanges et expériences partagées, des concertations supervisées par le suivi des professionnels qui guideront les caractéristiques du projet.

Parmi eux, l'ADMR (Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural), la MSA (Mutualité sociale agricole) et la Maison de Santé de Jules Guesde, acteurs majeurs de la prévention et de l'accompagnement des aînés qui œuvrent au quotidien afin de favoriser le bien vieillir, le lien social et de lutter contre l'isolement.

- *La MSA*

- *L'ADMR*

- *La maison de santé Jules Guesde*

Annexes

- **Que dit la loi ALUR?**

La loi ALUR reconnaît l'habitat participatif depuis 2014 en tant que « démarche citoyenne » et admet le rôle des bailleurs sociaux dans la concrétisation des projets participatifs, tout en faisant en sorte que les habitants impliqués conservent une prépondérance dans la démarche. Pour autant, pour permettre le développement de l'habitat participatif porté par des organismes Hlm, le cadre réglementaire reste à stabiliser, notamment concernant l'habitat participatif en locatif social qui soulève deux interrogations : les attributions d'une part et le financement des espaces partagés d'autre part.

- **Les interrogations en matière d'attributions**

La réglementation en matière d'attributions locatives ne permet pas actuellement de garantir l'affectation du logement à des ménages présents pendant la phase de montage de l'opération. Cependant, bien que les membres de ce groupe n'aient pas une attribution automatique des logements construits, ils auront un avantage par rapport à d'autres locataires à partir du moment où leur dossier rentre dans les règles suivies par la commission d'attribution de logements (CAL).

- **NPNRU : signature de la Convention de Renouvellement Urbain le samedi 23 mars 2019**



Un projet d'envergure dont le coût s'élève à plus de 155 millions d'euros avec une offre de logements rénovée et un programme ambitieux d'équipements publics.

NPNRU II JULES GUESDE

138,8 M€ HT

Par opération

Etudes et ingénierie	2,0 M€
Démolition	17,2 M€
Aménagement	21,0 M€
Constructions neuves	72,2 M€
Equipements publics	26,4 M€

Par opérateur

Troyes Habitat	71,2 M€
ANRU	31,3 M€
TCM	14,0 M€
Ville de Troyes	12,3 M€
Opérateurs privés	7,9 M€
Région Grand Est	1,6 M€
Département de l'Aube	0,5 M€

• Troyes Habitat, le handicap et le vieillissement

Au 1^{er} janvier 2018, la France comptait 67,2 millions d'habitants, une population qui vieillit... Selon les projections de population de l'Insee, 22,3 millions de personnes seraient âgées de 60 ans ou plus en 2050 contre 12,6 millions en 2005 (+80 % en 45 ans).

Le département de l'Aube pourrait compter 322 300 habitants en 2040 soit 19 000 de plus qu'en 2010 (+0,20%/an). En 2040, 190 000 personnes seraient âgées de plus de 60 ans sur une population globale de 322 000 (59% - +2,04%/an). *Extrait du schéma gérontologique départemental 2014-2018*

S'interroger sur les actions à entreprendre en faveur des personnes vieillissantes ou en situation de handicap est un axe de réflexion légitime pour Troyes Habitat au regard du nombre de personnes logées concernées (actuellement, Troyes Habitat compte 1442 locataires de plus de 70 ans - dont 930 de plus de 75 ans dont 86% vivent seuls - et 1515 locataires en situation de handicap).

Une réflexion engagée dès 2015 avec la constitution d'un groupe de travail (pilote alors par Sybille Bertail, administratrice, et Gilles Rollin, Directeur Patrimoine et Développement, avec la collaboration de la Didams, l'ADMR, l'UDAF 10, l'AT 10-51, la CARSAT Nord-Est et la MSA 10) pour réfléchir aux actions possibles à entreprendre dans ce domaine.

Le Groupe Handicap et Vieillesse est actuellement présidé par Claude Homehr, administratrice de Troyes Habitat, et se compose de 6 administrateurs, 5 salariés de Troyes Habitat ainsi que les représentants des partenaires.

· Quelques dates :

Octobre 2015 : constitution du groupe de réflexion

Avril 2017 : présentation des travaux du groupe au bureau

Novembre 2017 : synthèse des travaux du groupe et définition des priorités

Février/mars 2018 : rencontre avec les partenaires et mise en œuvre du plan d'actions

· Les travaux du groupe

Diagnostic et état des lieux

- Des seniors de plus en plus nombreux (avec une évolution constante des personnes âgées dépendantes et un déficit d'aidants par rapport aux besoins des 2020)

- Une proportion importante de seniors au sein du parc de Troyes Habitat (25% des logements occupés par des retraités, plus de 3000 locataires de plus de 60 ans, 60% de ces locataires vivant seuls, une présence plus marquée aux Chartreux et dans la tête du Bouchon)

- Une présence significative de personnes bénéficiaires de la MDPH au sein du parc (plus de 1500 locataires, occupant majoritairement des logements anciens dont 30% occupent un logement desservi par un ascenseur)

- Une accessibilité des logements qui progresse régulièrement (2000 logements sont accessibles – 24%)

- Une adaptation en continu des logements qui a fortement progressé depuis 2014 (800 logements entre 2008 et 2016, 3 millions d'euros investis dans le cadre du dispositif d'exonération de TFPB)

Rencontre avec les organismes institutionnels en charge des personnes âgées et handicapées

Mieux connaître le public cible grâce à un questionnaire et des enquêtes

- **Un questionnaire pour connaître la situation des locataires Seniors ou PMR**, l'organisation actuelle des logements et leurs attentes, les conséquences à anticiper et le niveau de service attendu :

1281 locataires interrogés d'octobre à décembre 2015 : 923 âgées de plus de 75 ans et 358 bénéficiaires MDPH (50% de taux de retour pour les seniors et 40% pour les PMR). L'analyse des retours fait état d'attentes en matière de travaux et de relogement qui peuvent être gérés dans le cadre des procédures habituelles

- **Une expérimentation différente aux Chartreux sur les aspects liés à l'aide à la personne :**

225 locataires rencontrés à leur domicile sur le quartier des Chartreux avec une enquête plus complète menée par MSA services et des étudiants en Economie Sociale et Familiale qui révèle une situation plus exhaustive et préoccupante (présence dans le parc de personnes très dépendantes avec un accompagnement pas toujours suffisant, des ressources qui limitent les possibilités de placement dans des structures adaptées, un déficit d'informations sur les aides et services disponibles, une absence de projection en dehors du logement et du quartier.

Analyse de la situation et formulation de préconisations sur différentes thématiques

7 thématiques ont été retenues (partage des résultats, parcours résidentiel spécifique, connaissance des modalités de prise en charge des services d'aide à domicile, lien social intergénérationnel, identification du public vulnérable et suivi, organisation d'activités et animations, technologie et investissements) et 10 actions retenues.

· Mise en œuvre du plan d'actions

Le partenariat avec l'ADMR : les ateliers du village en 2018

Il s'inscrit parfaitement dans les thématiques du lien social intergénérationnel et de l'organisation d'activités et consiste avec la mise en œuvre d'actions dans le cadre des dispositifs « Mona Lisa » et « Ateliers du Vill'Âge ». 8 dates proposées du 11 mai au 28 juin 2018 à la maison de quartier des Chartreux, avec 8 thèmes différents : des ateliers gratuits, destinés à des personnes de plus de 60 ans, résidant dans l'Aube et visant à préserver la qualité de vie et l'autonomie des seniors. La nutrition, l'équilibre, la mémoire, la sophrologie, la conduite et l'informatique sont autant de domaines de la vie quotidienne couverts par ce plan d'action de prévention.

Troyes Habitat s'est associé avec la fédération ADMR afin de convier les locataires de plus de 60 ans aux ateliers prévus du 11 mai au 28 juin à la Maison de Quartier des Chartreux. Grâce à ces rencontres riches en échanges et conseils, les seniors ont l'occasion de poser toutes leurs questions aux professionnels intervenants. Sur les 37 inscrits parmi l'ensemble des ateliers, 21 sont issus de Troyes Habitat dont 15 du secteur des Chartreux

· Côté Habitat

Troyes Habitat, propriétaire de différentes structures (dont la première remonte à 1965)

5 foyers pour personnes âgées gérés par le CMAS

Foyer « Les Lilas », 72 chambres (1 rue Nicolas Camusat, Troyes) - 1976

Foyer « Les Clématites », 36 chambres (22 rue Thénard, Troyes) - 1965

Foyer « Les Chèvrefeuilles », 41 chambres (35 rue Charles Dutreix, Troyes) - 1967

Foyer « Les Ormes », 51 chambres (2 rue André Mutter, Troyes) - 1974

Foyer « Les Érables », 45 chambres (2 rue Victorien Sardou, Les Noës près Troyes) - 1974

⇒ **245 logements**

1 établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) géré par l'ASSAGE

Résidence St Vincent de Paul, 59 chambres (1 rue de la Tour, Troyes) - 1990

L'adaptation des salles de bains pour les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite (déambulation difficile ou fauteuil roulant) a été réalisée en 2009 et a été complétée par la réfection complète des revêtements de sols et des revêtements muraux (intervention en site occupé).

⇒ **59 chambres**

1 résidence pour personnes handicapées gérée par l'APF

Résidence André Roche, 12 logements (8 place Maillol, Troyes) - 1986

⇒ **12 logements**

Troyes Habitat mène de nombreuses actions dans les logements

De 2008 à fin 2015, 587 logements ont été « adaptés » (en moyenne 73 logements par an), ce qui représente un investissement de 2 290 000 € (en moyenne 3900€ par logement) financé en grande partie par une exonération de TFPB (**taxe foncière sur les propriétés bâties**)*

**l'article 1391 C du Code général des Impôts (modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 4](#)) prévoit que « Les dépenses engagées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou par les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation ou la gestion de logements ou par les organismes mentionnés à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation, pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap sont déductibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties versée aux collectivités territoriales ».*

88 interventions réalisées ou programmées en 2018

À l'intérieur des logements :

Installation de barres de soutien, remplacement de baignoires par des douches... : ces interventions sont prises en charge par la Direction de la Proximité ou le Service Technique de Proximité selon les préconisations formulées par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH).

A noter l'effort de plus en plus important consacré par Troyes Habitat dans ce domaine, les travaux réalisés passant de 253 000 € en 2012 à près de 700 000 € en 2015.

À l'intérieur des immeubles :

Installation d'un ascenseur afin de permettre aux locataires de rester le plus longtemps possible dans leur logement et dans leur immeuble (au 19 rue Marie Noël à La Chapelle Saint Luc).

À l'extérieur des immeubles :

Accessibilité des handicapés (installation de rampes d'accès...) réalisée dans le cadre des résidentialisation « ANRU » (ZFU La Chapelle, Jules Guesde).

Des actions en matière de développement : 2 résidences « Seniors » livrées et 1 programmée

**1 en collectif rue Brûlard à Troyes :
24 logements (14 T2/10T3 - 2016)**



**1 en individuel rue Jaffiol à Pont Sainte Marie :
25 logements (16 T2/9T3- 2017)**



Objectif : proposer des résidences, bien situées, à proximité de tous les services, au sein d'ensembles immobiliers regroupant plusieurs types d'habitat, permettant ainsi d'accueillir une clientèle diversifiée et favorisant la mixité intergénérationnelle.

Les équipements spécifiques proposés au sein des logements sont adaptés à une clientèle Séniors : douche à l'italienne ou receveur extra-plat avec barre de maintien, barre de maintien dans les WC, volets roulants électriques, système d'assistance à la personne conçu pour les personnes âgées (comprenant un terminal de téléassistance, un boîtier d'assistance visiophonique, des détecteurs de mouvement, de fumée, d'ouverture, un médaillon pendentif d'appel, une tirette d'appel en cas de chute dans la douche, une poire d'appel en tête de lit.

D'autre part, l'ensemble des logements livrés depuis mi-2009 sont accessibles et adaptables « au sens de la réglementation » : généralisation de logements plus spacieux adaptés à l'usage de fauteuils roulants, amélioration de l'ergonomie, adaptations ultérieures techniquement facilitées, suppression des marches, ressauts,...

1 opération programmée à Bréviandes (20 pavillons réservés seniors sur les 32 que compte le programme)

