

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



Résidence intergénérationnelle thématique

Concert'O

21 Avenue Faure 33700 BORDEAUX



Localisation :	Bordeaux (33) Bassins à Flots
Nombre d'habitants :	252 040
Porteur de projet :	Logévie (SA HLM)



Vue de la résidence, depuis la rue Lucien Faure, crédit P. Miara

Concert'O est une résidence intergénérationnelle thématique de 52 logements répondant aux besoins des seniors comme des familles. Cette résidence, livrée en 2015, accueille des seniors au sein de logements adaptés ainsi que des locataires plus jeunes, dont des familles, dans des logements traditionnels, réunis autour de 3 espaces dédiés à la musique. L'objectif de cette résidence est de favoriser le maintien à domicile des seniors en les aidant à conserver leur autonomie sans se limiter à proposer un habitat adapté. L'association Ricochet Sonore accompagne les résidents de Concert'O. La résidence a obtenu en 2016 le prix habitat du Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés

Carte d'identité du projet

Maître d'ouvrage : Icade Promotion	Porteur de projet : Logévie
Architecte mandataire : Agence Leibar & Seigneurin	
Département : Gironde (33)	Commune : Bordeaux
Année de conception : 2013	Année de livraison du chantier : 2015
Montant des travaux : 6 000 000 € HT	Surface : 4 095 m ²

- ✓ 52 logements dont 24 logements adaptés aux seniors
- ✓ T2 de 54 m² et T3 de 71m²
- ✓ Financement PLUS (70%) et PLAI (30%)
- ✓ Loyer moyen : 6€ le m² en PLUS et 5€ le m² en PLAI

Des logements adaptés pour le maintien à domicile

L'organisation des pièces a été spécifiquement pensée afin de faciliter et sécuriser les déplacements. De même, les équipements ont été étudiés dans le détail afin de faciliter les gestes de la vie quotidienne. Le logement offre ainsi un niveau de sécurité renforcé, de jour comme de nuit : douche à l'Italienne, meuble sous évier adapté, robinet anti-brûlure, sol antidérapant, barre de maintien, siège de douche, parcours lumineux : chambre → couloir → wc, volets roulants électriques.

Une résidence intergénérationnelle sur le thème de la musique

L'approche intergénérationnelle de la résidence est assurée par la gestion du bailleur social dans le choix de ces locataires. Ainsi la première moitié des logements est allouée à des seniors (T2/T3) et la deuxième moitié à des familles (T3/T4 et échoppes).

La thématique de la musique a pour objectif de tisser des liens entre les habitants, de favoriser leur rencontre dans des espaces spécifiquement pensés pour le partage entre générations autour de l'univers musical. Le bâtiment est donc pourvu de 3 locaux collectifs résidentiels répartis au cœur de la résidence en RDC, R+2 et R+7. Les activités sont animées par l'association Ricochet Sonore. Principalement dédiés aux locataires de la résidence, le local du RDC est, de plus, ouvert aux habitants du quartier.

Une résidence située au sein d'un quartier en pleine mutation

Les trois volumes bâtis de la résidence s'adaptent au tissu et au paysage urbain dans lesquels ils s'insèrent, comme souhaité dans le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) des Bassins à Flots. L'implantation en L a permis de développer un bâtiment en R+10 qui s'élance à l'angle des rues Marcel Pagnol et Lucien Faure et s'articule, par le biais de failles verticales, à un corps de bâtiment en R+6 et un second ensemble en R+2, assurant aux logements donnant sur le cœur d'îlot une échappée visuelle vers les Bassins à flots.

Le traitement architectural est commun à l'ensemble des bâtiments. Les façades sont habillées d'un bardage en aluminium et les logements comprennent une loggia dont la structure est en bois, des toitures en zinc viennent coiffer les différents volumes de la résidence.

Concert'O, la première des résidences TEEMA de Logévie

Logévie a déposé une marque « TEEMA », un concept unique d'habitat pour seniors. Musique, jeux, jardins culinaires, bien-être, sport, street art... Une résidence thématique vecteur de lien social et de partage dont Concert'O est la première du genre.

En matière d'animation des résidences TEEMA, Logévie finance à 100 % l'association en charge de l'animation, sur la base de 2,5 H par semaine, elle met à disposition une à plusieurs salles communes (répétition, écoute et mini concert au sein de Concert'O) et prend en charge le mobilier, les charges liées aux salles (eau, électricité...). Seul le matériel spécifique à l'activité de l'association reste à sa charge. Ce temps de présence est nécessaire pour impulser, créer l'envie sans « tenir la main » des locataires et brider leur implication, les transformant en simples consommateurs.

Des locataires co-constructeurs de l'animation de la résidence

La livraison du bâtiment Concert'O a eu lieu en juillet 2015, mais l'animation du lieu n'a commencé qu'en décembre 2015. En effet, Logévie a souhaité laisser le temps aux locataires de se poser, de s'installer, d'aménager. En septembre, l'association est passée faire du porte à porte pour rencontrer chaque locataire et connaître ses appétences en matière de musique, ses disponibilités ainsi que ses souhaits. À partir de ce travail de terrain, l'association monte un programme et est en discussion permanente avec les habitants pour ne pas arriver avec un projet tout fait qui serait décliné mécaniquement. Il y a une réelle volonté que les locataires soient co-constructeurs du projet. Les animations évoluent au fur et à mesure, les locataires deviennent également concepteurs de cette animation.

En matière de participation on peut observer un noyau dur de 6 à 7 personnes composé essentiellement de retraités qui ont plus de disponibilités pour s'impliquer, auquel se greffent environ 20 personnes moins actives regroupant des jeunes et des familles, les autres locataires viennent ensuite ponctuellement participer.

Le Quiz musical ou le « dis-moi ce que tu écoutes » ou chacun apporte sa musique préférée sont au nombre des animations qui mobilisent à la fois le noyau dur ainsi que le second cercle. Cette dernière activité permet de faire découvrir des styles musicaux auxquels les personnes ne se seraient pas intéressées si ça n'avait pas été apporté par des personnes qu'ils connaissent. « Nous sommes à la fois sur le registre de la stimulation intellectuelle et de la découverte de l'autre. On pourrait même rapprocher les relations qui se développent d'une reconstitution de cellules familiales traditionnelles (grands-parents / petits enfants) au sein de la résidence à travers une forme d'autorité familiale bienveillante ».

Le choix de l'association en charge de l'animation, une des clés du projet

Le projet porté par l'association chargée de l'animation est validé par les habitants de manière informelle. Il n'existe pas à ce jour d'association des résidents susceptible d'assurer le relais avec Ricochet Sonore et de gérer l'accès aux salles en dehors des heures de présence de l'association. Le bailleur pousse à la création d'une telle association, qui existe dans d'autres résidences TEEMA, mais qui a plus de mal à voir le jour autour du thème de la musique, jugé plus technique et moins à la portée des « béotiens ».

Le contrat avec l'association Ricochet Sonore a été conclu initialement pour 2 ans, il a ensuite été renouvelé expressément chaque année de manière à le faire évoluer pour l'adapter au contexte expérimental du projet. Le partenariat avec Logévie a également permis à l'association, nouvellement créée, d'acquérir une renommée plus importante.

Une thématisation support au développement du vivre ensemble

→ Au sein du bâtiment

Aujourd'hui, il existe des formes de solidarité entre les résidents au sein de l'immeuble: des jeunes locataires ont trouvé un stage en entreprise grâce à d'autres locataires, des voisins vérifient que les volets sont bien ouverts chez des personnes âgées...

→ L'ouverture sur le quartier

La très bonne implantation de l'association Ricochet sonore a facilité le lien dans le quartier et a permis la création de nombreuses passerelles, notamment auprès d'une association qui organise des animations autour du théâtre. Des habitants du quartier viennent prendre des cours dans la salle de musique du rez-de-chaussée, ce qui contribue à faire connaître la résidence à l'extérieur.

Sur les autres projets TEEMA mené par Logévie, le principe reste de s'appuyer sur une association locale, la ressource, et un thème en lien avec l'identité du territoire. Les collectivités locales intéressées par le principe de la résidence TEEMA viennent sur l'aspect logement mais également sur le projet social porté à travers l'association.

Des locataires choisis par la commission d'attribution

Les locataires viennent à la fois du logement social et du parc privé. L'attribution des logements est assurée par une commission, Logévie n'a pas de critères propres pour sélectionner les candidats mis à part pour les logements adaptés qui sont réservés aux personnes en perte d'autonomie ou en situation d'handicap.

Au niveau des seniors la demande intervient souvent au moment d'une rupture (rupture familiale ou décès du conjoint) engendrant une situation d'isolement.

Aujourd'hui en Gironde 30 à 40% des personnes qui rentrent en résidence autonomie ont entre 60 et 70 ans. Comme pour les résidences autonomie, les motifs d'accueil dans les logements intergénérationnels sont d'une part d'ordre économique, d'autre part d'ordre social (rompre l'isolement, gagner en lien social).

Un logement adapté, même si la personne n'a pas encore l'usage de la totalité des dispositifs, rassure les locataires et leur permet de se consacrer plus facilement à développer le lien social.

Un projet labellisé, centré sur la préservation de l'autonomie

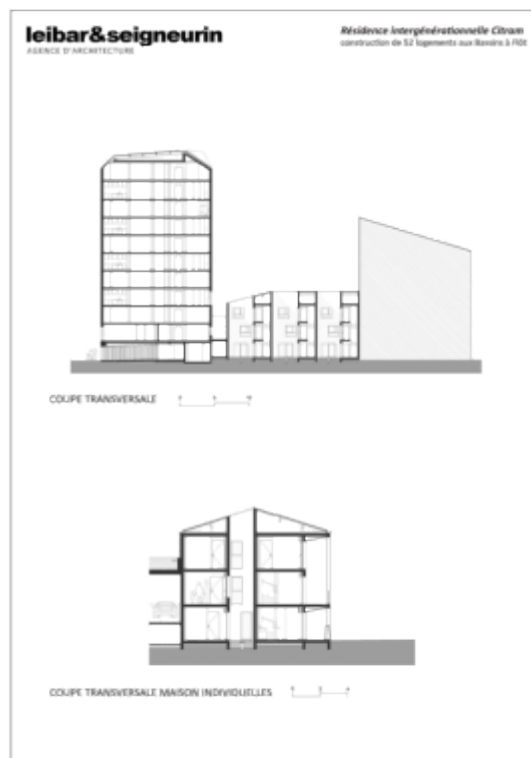
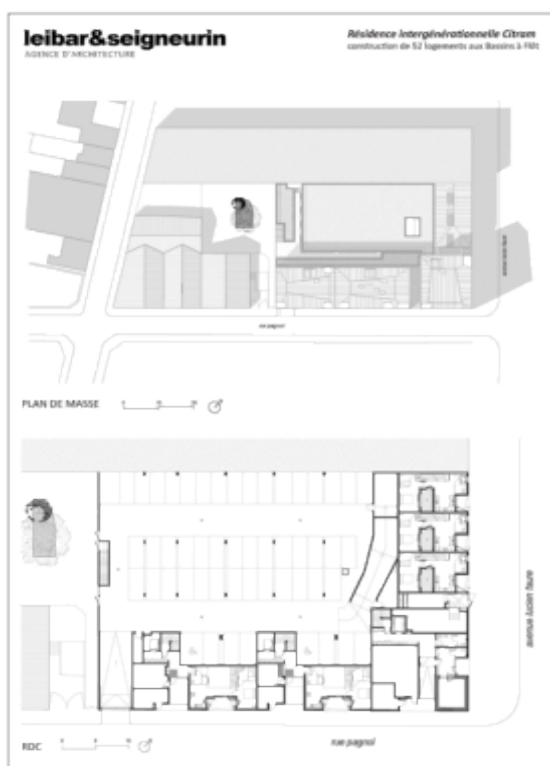
Ce projet fait l'objet d'une labélisation HS2, Haute Sécurité Santé – Bien vieillir chez soi, en toute sécurité. HS2® s'oriente sur la mise en conformité des aménagements et des services associés à la santé et à la sécurité pour permettre aux personnes vieillissantes ou en situation de vulnérabilité de vivre chez elles plus longtemps et dans les meilleures conditions possibles.

Le choix du site prend en compte la proximité des commodités conformément au label HS2. Il n'y a pas, contrairement aux résidences autonomie, de liens avec des EHPAD, car on reste sur du logement social classique mais pour 50 % adapté aux seniors. Une réflexion est en cours sur la possibilité de proposer des salles qui permettraient de faire de la télémédecine par exemple. L'enjeu demeure de maintenir l'autonomie

des résidents le plus longtemps possible, à partir du moment où la perte d'autonomie apparaît Logévie, de par sa spécialisation, peut créer des passerelles avec ses résidences autonomie ou des EHPAD.

La technologie au service de l'autonomie

Parmi les nouveautés technologiques mises en place au sein des résidences intergénérationnelles, on retrouve dans les logements seniors les prises à extraction facilitée, les scénarios « entrée/sortie » en domotique, les plaques électriques avec minuteur...



La domotique est plus compliquée à maîtriser pour l'ensemble des acteurs, que ce soit les entreprises chargées de la mise en œuvre, les équipes de maintenances du bailleur et les locataires. Cela passe par la création de pictogramme comme « je rentre dans le logement / je sors du logement ».

La tablette numérique est un outil qui permet une meilleure acquisition d'internet ou de la domotique par les résidents. Logévie s'équipe de tablettes spécifiques pour les seniors et se dirige vers l'inclusion de ces tablettes au sein même des logements dans le futur. En matière de compréhension, de préhension la tablette est un outil parfaitement adapté à des seniors qui pour certains sont déjà familiarisés avec le tactile à travers les smartphones.

Un projet porté par un opérateur spécialisé dans le logement des seniors

Logévie est spécialisée depuis 1961 dans les seniors, elle gère 30 résidences autonomies en direct et est propriétaire de 56 établissements, résidences autonomies ou EHPAD gérés par des associations et des CCAS. Sa spécialisation fait de Logévie un « petit » bailleur pour la Gironde avec 5700 LLS, 1400 familiaux, 4300 seniors.

Logévie a toujours eu cette spécialisation senior mais sans la creuser jusqu'au virage de 2015 qui avec des projets comme Concert'O confèrent à Logévie une légitimité sur le logement des seniors au sein d'Action Logement. Les collaborateurs disposent d'une expertise reconnue, les formations sont liées au vieillissement, les chargés de promotion disposent de cette compétence résidence autonomie / EHPAD.

Il n'existe pas de cursus ou de profil spécifique pour intégrer les métiers de Logévie, juste une appétence particulière pour la question intergénérationnelle, Logévie propose ensuite les formations nécessaires pour la prise en compte des besoins spécifiques des personnes âgées dès que la formation aborde la question du client. Logévie n'éprouve pas de difficulté à monter ces formations, soit en faisant appel à des spécialistes, soit en incluant un module spécifique au sein d'une formation plus large. La gestion des 30 établissements

médicaux sociaux permet également d'appréhender le thème de la santé plus facilement au sein de la structure. Les résidences autonomie sont de l'ordre de 400 à 500 € le logement contre 1800 à 2 200 € pour le privé.

Aujourd'hui Logévie a transféré à Domofrance la gestion de ses résidences classiques pour se concentrer sur la spécialisation en direction des seniors. Sa direction est structurée en fonction du logement autonome et du logement intergénérationnel qui représente la totalité des 55 résidences que gère Logévie (logements familiaux + adaptés au vieillissement).

Les résidences ont moins de 25 ans, la moyenne est d'environ 15 ans, le logement intergénérationnel est apparu comme une seconde branche naturelle des activités de Logévie.

L'appel à projet comme mode de fonctionnement

Logévie répond également aux appels à projet, ce principe qui permet de présenter à la fois un projet urbain et social ne pose pas de problème au bailleur, il permet aux élus de justifier leur choix en fonction d'un contenu et non plus d'un opérateur. Savoir répondre à un appel à projet n'est pas un problème de taille mais d'organisation et de compétence au sein de la structure en matière de logement des seniors.

La spécialisation de Logévie en matière d'habitat pour seniors lui permet de répondre à ces appels à projet et d'avoir une expertise qui intéresse souvent les élus et les collectivités. Logévie impose par exemple une mixité sur chaque palier qui, si elle entraîne un surcoût, permet d'améliorer la qualité de vie, le respect des lieux, le taux de rotation (3 à 4% sur Concert'O contre 10% dans des résidences classiques) ...

Synthèse...

Les conditions de réussite

- La salle doit être sans impact économique pour le locataire, la totalité de l'activité sociale de la résidence (subventions, flux, ménage...) est pris en charge par Logévie et n'est pas répercuté sur les charges ;
- Pour que les animations fonctionnent, la résidence doit avoir une taille entre 30 et 80 logements pour créer du lien et une vie de résidence, ce qui limite le reproductibilité du modèle aux territoires relativement denses ;
- Le choix de l'association en charge de l'animation est fondamental.

Les points forts

- Beaucoup moins de réclamations liées à des problèmes de voisinage et moins de dégradation sur le bâti, moins de rotation ;
- La cohésion des locataires, plus importante que dans une résidence classique malgré le fait que la résidence soit située au sein d'une zone urbaine dense ;
- Le lien avec l'extérieur, même s'il elle comprend moins de logements que les autres résidences, Concert'O est souvent représentée au sein des animations de quartier.

Les points de vigilance

- L'installation de la résidence au sein d'un quartier en travaux pose des problèmes d'accessibilité pour certains résidents, situation qui est en train de se régler avec l'achèvement des travaux d'aménagements des voiries ;
- Il est inutile de multiplier les salles communes, une seule suffit, mais elle doit être assez spacieuse, si possible avoir la hauteur de 2 étages pour donner du volume et faire environ 50 à 60 m² .