

**Réalisation d'une « étude avant investissements » de
démonstrateurs de projets d'Habitats collectifs, adaptés et
connectés pour seniors**

Cahier des charges prestataire

Avril 2019

TABLE DES MATIERES

1. Contexte.....	3
a. Le Pôle Services à la Personne	3
b. Le cadre de l'intervention	3
2. Objectifs.....	4
a. Objectifs des projets d'HCC	4
b. Objectifs de l'étude.....	5
3. Périmètre de l'étude	6
a. Une offre de services globale.....	7
b. Modélisation de modèles économiques et juridiques	8
c. Synthèse des besoins en technologie pré-identifiés par les porteurs de projets.....	8
4. Calendrier prévisionnel et budget	9
5. Livrables	10
6. Modalités de remise de la proposition	10
a. Compétences et expériences attendues.....	10
b. Eléments de la réponse à présenter	11
c. Critères d'appréciation	11
d. Composition du comité de pilotage.....	11
e. Envoi de la proposition	11
7. Annexes.....	12
a. Synthèse du cahier des charges « habitat collectif et connecté à destination des seniors ».....	12

1. CONTEXTE

a. Le Pôle Services à la Personne

Le **Pôle Services à la Personne Provence-Alpes-Côte d'Azur** est un cluster unique en France. Depuis 2007, le Pôle rassemble les **organisations sanitaires, sociales, médico-sociales et de services à la personne autour de la construction d'un parcours de soins et de services aux domiciles**, dans une logique de coopération et de coordination des acteurs.

En tant que **centre d'expertise des services à domicile** et de la **Silver économie** en région Sud, le Pôle vise à **favoriser la croissance et l'innovation des organisations, à créer et consolider l'emploi** tout en améliorant le service rendu à l'écosystème régional et à ses membres. Ce positionnement facilite le **décloisonnement** de ces différents champs et génère des synergies conduisant à la création de valeur et au développement régional.

Plusieurs principes et valeurs guident l'action du réseau :

- ▶ **Initier, soutenir et accélérer** l'innovation ;
- ▶ **Proposer** des soins, des services et des emplois de qualité, porteurs de responsabilité sociale et environnementale pour le « bien vivre » en région Sud ;
- ▶ **Impulser** des logiques de **décloisonnement** des différents champs d'intervention sanitaires, sociaux, médico-sociaux et de services à la personne ;
- ▶ **Rassembler** l'écosystème régional pour construire des parcours de soins, des parcours de vie et des parcours professionnels innovants.

Le Pôle a été anciennement labellisé PRIDES (Pôle d'Innovation et de Développement Economique Solidaire) par le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur et lauréat de la sélection nationale 2011 "grappes d'entreprises" de la DATAR.

b. Le cadre de l'intervention

Le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) de la Région Sud Provence Alpes Côte d'Azur a identifié l'OIR « Silver économie » comme un axe prioritaire de son intervention. Dans ce cadre, « **l'habitat collectif et connecté pour seniors en PACA** » sera **l'intégrateur des innovations régionales à destination des seniors**.

Le cluster **Pôle Services à la Personne** a développé un projet régional structurant sur cet enjeu avec la réalisation d'un **guide** (Annexe n°1) co-construit avec des usagers (professionnels, institutionnels, et seniors), qui matérialise les caractéristiques, les produits et services exigés par des seniors dans le cadre d'un habitat intermédiaire moderne, sécurisé et innovant. Le guide est en cours de déploiement sur des sites démonstrateurs qui seront les marqueurs des innovations, des produits et services et des savoir-faire régionaux. Ces démonstrateurs ont pour objectif de renforcer le développement économique régional (valeur ajoutée, emploi), la santé et le bien-être des seniors et de produire des effets d'entraînements, notamment en terme d'innovation. Pour les industriels, les démonstrateurs de l'habitat collectif et connecté apporteront un terrain de valorisation (dans les conditions réelles d'usage) des services rendus aux seniors en vue d'une expansion vers des marchés plus larges.

Aujourd'hui, **plusieurs opérations territoriales concrètes peuvent s'inscrire dans le déploiement de ces démonstrateurs**. Il s'agit de **deux projets particulièrement matures**, ayant réuni et mobilisé des collectivités locales, des investisseurs, des prestataires de services et des usagers. Ces projets ont identifié des lieux concrets d'implantation (parcelles, immeubles) et élaboré des projections architecturales, d'organisation, de fonctionnement et de services. Cependant, ils rencontrent **des difficultés dans l'intégration du volet « innovation » (identification des solutions numériques adaptées, intégration des services innovants et de services de proximité dans l'offre globale de services, validation des choix par les usagers, ...)**, et dans l'évaluation de sa valeur ajoutée, à la fois pour les territoires, les porteurs de projets et les usagers.

Cette étude doit aider à la prise de décision avant d'engager la mise en œuvre concrète et de prendre des décisions irréversibles sur le périmètre des projets. Les besoins de ces deux projets sont à la fois communs et individuels ; ils sont illustratifs de ce que d'autres projets régionaux de ce type pourront rencontrer dans l'avenir. Les résultats de cette étude seront ainsi valorisables sur d'autres sites démonstrateurs régionaux.

Des outils numériques efficaces, adaptés et acceptables

Face à une offre numérique pléthorique, de qualité et d'efficacité variables, les consortiums ont des difficultés à identifier des **outils numériques efficaces, adaptés aux besoins** (par exemple des interfaces adaptées) et **acceptables par les usagers**. Les premières identifications de l'offre existante réalisées par les consortiums se heurtent à une **méconnaissance des solutions numériques et technologiques dans la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (produits et services) ayant fait leurs preuves**, au-delà des phases d'expérimentation.

2. OBJECTIFS

La mission confiée au prestataire qui sera sélectionné consistera, dans un premier temps, à saisir finement les **attentes des porteurs de projets et l'état d'avancement de la mise en œuvre** du projet d'habitat collectif et connecté (HCC) qu'ils portent. Dans un deuxième temps, le prestataire devra aider les consortiums dans leur choix des équipements à intégrer et des services à proposer.

a. Objectifs des projets d'HCC

Les deux projets d'habitats collectifs et connectés ont comme ambition commune d'**offrir des logements modernes, sécurisés, innovants, attractifs et adaptés aux seniors en s'appuyant sur les potentialités et les innovations régionales**. Ces logements s'adressent aux personnes qui désirent garder leur autonomie au quotidien tout en pouvant compter sur des services individuels et/ou collectifs permis par les territoires et les outils numériques. Ils sont portés par des « consortiums » d'investisseurs, prestataires de services et collectivités locales réunis autour des usagers seniors.

L'ambition des projets consiste à offrir aux seniors des produits / services innovants à des prix extrêmement avantageux. Plus particulièrement, il s'agit de :

- Proposer des logements attractifs, modernes et sécurisés à des prix modérés, qui se situent au niveau des tarifs du logement social (ou « encadrés ») – à titre d'exemple, le loyer cible s'élève à 450€-500 € (loyer et charges fixes hors chauffage), pour un T2, à destination des publics seniors

(vivant avec des minimas sociaux, par exemple le RSA qui s'élève à 537€ / mois et ayant droit à l'APL dont le montant maximal pour une personne seule est de 271€ /mois).

- Proposer des services innovants sur la base des potentialités offertes par l'innovation (technologique, organisationnelle et sociale) : identification et alertes des chutes, prévention de la perte d'autonomie, identification et renversement des fragilités, lutte contre la fracture numérique pour les seniors, etc.
- Soutenir et revitaliser le développement économique territorial, sur la base de l'économie « présenteielle » / « de proximité », en associant les produits et services du territoire aux professionnels et publics seniors.

Portrait des 2 projets :

Projet 1	Projet 2
<p>Réhabilitation</p> <p>Bâtiment à proximité du centre-ville, desservi par les transports en commun.</p> <p><u>Taille</u></p> <p>Pour les appartements des seniors, 2 possibilités de réhabilitation sont en cours d'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> → 36 logements : 2 T3, 6 T2, 24 T1 Bis et 4 T1 → 28 logements : 2 T3, 14 T2, 8 T1 Bis et 4 T1 	<p>Construction</p> <p>Le projet concerne la construction de 29 logements individuels (petites maisons), rassemblés autour d'un espace commun qui intègre une salle d'activité et une « maison de services » du prestataire.</p> <p><u>Taille</u></p> <p>La surface totale du projet se situe entre 6 000 m² et 10 000 m² (en fonction des variantes et arbitrages finaux à faire), répartie en :</p> <ul style="list-style-type: none"> → 13 logements : T3 (pour des couples) → 16 logements : T2 (pour des personnes seules)

Les logements seront réalisés dans un objectif de favoriser la praticité de déplacement dans les espaces vie et de diminuer les risques de chutes. A la demande des locataires la sécurité sanitaire individuelle pourra être facilitée par des services adaptés assurés par le prestataire présent sur les lieux et son environnement local.

Le lien avec l'environnement culturel, de loisirs, social et associatif de la commune sera favorisé par des animations qui seront assurées par le tissu associatif local et à l'aide des innovations et des équipements technologiques au sein des unités de logement pour informer les locataires et créer une interactivité entre la cité et la résidence. Une solution de mobilité entre les différents lieux de la commune sera étudiée à l'aide des innovations et des équipements technologiques. Ces solutions doivent pouvoir améliorer le bien-être, l'autonomie et le confort de vie des résidents quelques leurs niveaux de ressources.

b. Objectifs de l'étude

Pour que les deux consortiums puissent atteindre ces objectifs et ainsi satisfaire la demande des seniors en matière d'autonomie et soutenir le savoir-faire des entreprises régionales, **une étude avant investissements est nécessaire.**

Cette étude a pour objectif de :

- **Identifier et soumettre aux consortiums l'offre de solutions numériques / technologiques existantes dans la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur** (produits et services) adaptée aux besoins

des seniors et des professionnels de l'aide et d'accompagnement, ayant dépassée les stades de « preuve de concept » et de « test laboratoire » et démontrée son efficacité. Les consortiums ont élaboré une première identification de l'offre ; ils ont néanmoins besoin d'être soutenus en expertise et les projets accélérés dans la pratique ;

- **Formaliser les « offres de services globales »** en matière de services et d'outils intégrables aux logements prévus, en évaluer les modèles techniques, économiques et juridiques, sous la contrainte de prix (explicitée ci-dessus) ;

L'étude visera également, en cohérence avec le guide élaboré, à **apporter une accélération aux projets de développement des démonstrateurs régionaux HCC**. L'identification des solutions existantes permettra un rapprochement entre les usagers (besoins) et les industriels (solutions) *via* les porteurs de projet.

Les résultats auront vocation à servir la mise en œuvre, à court - moyen terme, d'autres projets HCC sur le territoire régional.

En somme, les résultats attendus sont :

- Un **état des lieux de l'offre existante** (identification des solutions numériques, de leur utilité, de leurs performances et de leur pertinence au regard des besoins), avec une **analyse financière du coût global (par projet) et du coût par logement de l'intégration de ces solutions** numériques en fonction de **plusieurs scénarii adaptés aux besoins des projets** (chiffrage des investissements, charges de fonctionnement) ;
- Une **offre de services globale** avec des **modèles économiques** et des **modalités juridiques** explicités, des **contraintes techniques** détaillées ;
- Une formulation des **propositions « innovations numériques »** aux porteurs de projet.

Ces offres pourront être présentées sous la forme de 3 scénarii hiérarchisés selon leur coût et leurs niveaux de complexité technique et juridique.

In fine, il s'agit d'aider les consortiums dans leur choix des équipements à intégrer et des services à proposer. A cette fin, **une graduation des priorités devra leur être proposée (3 niveaux de services : indispensables et prioritaires / secondaires et optionnels / facultatifs) afin de les guider dans des prises de décision.**

3. PERIMETRE DE L'ETUDE

L'étude devra permettre d'identifier une **offre globale de services**, à l'aide des innovations et des équipements technologiques au sein des structures et des unités de logement créées. Ces solutions doivent pouvoir **améliorer le bien-être, l'autonomie et le confort de vie des résidents et la coordination des professionnels intervenants à leur domicile.**

L'étude doit pouvoir permettre de circonscrire l'équipement des HCC aux **solutions réellement utiles et adaptées aux seniors sur le volet « vie quotidienne » et non sur le volet santé** dans un premier temps. L'état des lieux demandé concerne donc les solutions du « bien vieillir », « bien vivre », « bien-être » et non celles qui visent à développer des systèmes de e-santé dans l'habitat.

Il s'agira en priorité d'identifier, dans l'étude, des **solutions innovantes régionales**, développées et commercialisées par des entreprises implantées en Région Sud.

a. Une offre de services globale

Le prestataire devra formaliser les « **offres de services globales** » en matière de services et d'outils intégrables aux logements prévus. Dans la continuité, l'étude permettra d'en évaluer les **modèles économiques et les modalités juridiques associés**, sous la contrainte de prix. L'offre globale de services (« plateforme de services »), centrée prévention, pourra être axée autour :

Des activités « externes »

Dans une approche d'économie « présenteielle » / « de proximité », les projets visent à participer au développement économique territorial en s'appuyant sur les ressources locales et en suscitant un mode d'organisation de l'économie locale autour des liens directs « consommateur/client » et « entreprises ». Il s'agit de soutenir des relations directes, ancrées dans la vie locale et basées sur la proximité, la confiance et le long-terme. L'objectif consiste à augmenter le bien-être collectif en valorisant le territoire par les acteurs qui y habitent, avec et pour eux. Cette activité générée sera une source d'emplois directs et induits. **Les outils numériques pourront servir :**

- à diffuser de l'information auprès des résidents, et susciter leurs participations aux activités accessibles localement.
- à faciliter la collecte et le transfert des informations vers les usagers.

Ce service aura un impact sur la valorisation du patrimoine culturel et naturel de la localité (visites, tourisme senior local, sortie culturelles...). Il participera également au développement des activités économiques de proximité en informant les seniors sur l'organisation des marchés, des commerces ou des circuits locaux / circuits courts d'approvisionnement (type AMAP), dans des relations « gagnant – gagnant ».

Des activités « internes »

Dans une logique de prévention et d'animation de la vie sociale, des services internes aux « habitats collectifs et connectés » pourront être développés. **Les solutions numériques ont aussi vocation à faciliter l'organisation des animations internes qui se dérouleront dans les espaces communs.** Elles pourront prendre la forme d'ateliers de prévention (activités sur la mémoire, activités physiques adaptées) et d'animation diverses (nutrition et alimentation, jardinage, bricolage ou ateliers cuisine). Une salle commune est prévue pour organiser ces animations ou pour des prises de repas en commun. L'offre de service « interne » s'adaptera aux besoins des résidents et privilégiera une approche intergénérationnelle. **Les outils et supports numériques d'animation seront pilotés par des seniors à partir de leurs logements et par le gestionnaire.**

Une présence humaine bienveillante

Les services en termes d'aide humaine et d'accompagnement individualisé n'entrent pas dans le périmètre de l'étude mais les outils numériques pouvant faciliter ces activités devront être intégrés à l'offre de service globale. Afin que l'habitat soit en capacité d'accompagner une évolution de la perte d'autonomie de ses résidents, le volet humain sera au cœur de son organisation, dans une approche individuelle et de proximité. Le modèle organisationnel sera donc défini dans l'étude au regard des **possibilités offertes par les solutions numériques recensées**, notamment en termes des fonctionnalités de « **téléassistance avancée** ». Une présence bienveillante est prévue dans les deux projets d'habitat

collectif. Les personnes présentes sur site pourront être assistées par un système de téléassistance avancée afin d'optimiser leurs missions (identification des dégradations des situations et des fragilités, services de prévention individuelles).

- L'offre de solutions numériques qui sera identifiée dans l'étude servira donc en partie à **diffuser (« push ») de l'information** à l'attention des résidents (tourisme local, animation, vie sociale, etc.) et à **collecter des données sur l'utilisation des logements (« pull »)** en vue d'un accompagnement plus efficace. D'autre part, les porteurs de projet désirent mobiliser ces solutions pour favoriser la **coordination des professionnels** en permettant un partage d'informations efficace entre eux (prestataires de services, sanitaires, médico-sociaux). Il peut s'agir, par exemple, de tablettes dans les logements ou d'un système d'informations partagées à l'échelle de l'habitat collectif.

b. Modélisation de modèles économiques et juridiques

Dans cette offre globale de services, les consortiums ont besoin d'identifier un (des) **modèles économiques pérennes** et des **modalités juridiques sécurisées**.

L'étude devra permettre aux porteurs de projets d'avoir **une vision précise des options qui s'offrent à eux sur ces points**, dans une contrainte forte de prix final à respecter. Il s'agit d'optimiser l'efficacité des services rendus aux usagers, pour un coût minimal, en s'appuyant sur le potentiel d'innovation. Sur le modèle économique, les résultats pourront par exemple aboutir à :

- Un modèle de répartition des charges (espaces communs, animations, présence bienveillante, « coordinateur », ...) entre le propriétaire, le gestionnaire et les habitants ;
- Un chiffrage des « coûts » des outils numériques (plateforme de services), des équipements (investissements) et du fonctionnement de l'HCC (exploitation, formation, animation, ...).

c. Synthèse des besoins en technologie pré-identifiés par les porteurs de projets

CATEGORIES de TECHNOLOGIES	APPORTS DES TECHNOLOGIES	TYPES DE TECHNOLOGIES (Exemples)	BESOINS COUVERTS POUR L'USAGER
SECURITE	ACCES AU LOGEMENT	Système d'ouverture de porte automatique Système de visiophonie relié à chaque appartement	Accessibilité et Sécurité
	PREVENTION DES CHUTES ET DETECTION DES RISQUES DOMESTIQUES	Système de téléassistance avancée (relié aux capteurs de détection), avec liaison à une plateforme d'appel capable de répondre aux différents problèmes Plaques de cuisson équipées de dispositifs de sécurité (boutons en relief à commande tactile, système anti-débordements, programmable)	Sécurité et Autonomie
CONFORT	MOBILITE ET AUTONOMIE	Système de commande des volets roulants Système d'ouverture de la porte d'entrée des logements par badge	Qualité de vie au quotidien et maîtrise des

	CONFORT SENSORIEL (ambiant)	Système de chauffage performant, réglable collectivement et individuellement Système centralisé pour le suivi de la consommation des fluides, avec détection des anomalies/dysfonctionnements internes Système domotique pour le suivi de la qualité de l'air dans les espaces communs et individuels Systèmes d'éclairage à déclenchement automatique et avec temporisation	coûts de charges
COMMUNICATION	PARTAGE DE L'INFORMATION	Borne de consultation d'information dans les espaces communs, avec liaison vers chaque logement vers un outil de type tablette ou écran fixe dans le logement	Bien-être physique et psychique et Autonomie
	MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT DU LIEN SOCIAL	Système de dialogue à distance simplifié avec : <ul style="list-style-type: none"> - Les services d'aide et d'accompagnement à domicile - L'office de tourisme (information culturelle avec pré-réservation) - La médiathèque (programmation littéraire et événement) - Les événements sur site dans la salle commune et les partenaires locaux autour de la nutrition, des productions agricoles locales, des jardins partagés, etc.... 	
	STIMULATION PHYSIQUE ET COGNITIVE	Serious games pour coaching sur des activités physiques adaptées, des exercices et jeux de mémoire, ...	
TRANSPORT	AUTONOMIE, MOBILITE, LIEN SOCIAL ET VIE CITOYENNE	Mise en place d'un véhicule électrique autonome circulant dans la commune sur les différents sites précités et les marchés locaux	Autonomie et intégration à la vie citoyenne

4. CALENDRIER PREVISIONNEL ET BUDGET

Etapas	Avril	Mai	Juin	Juillet	Jours
Publication de l'appel d'offre	■	■			-
Sélection du consultant		6 mai			-
Séance de travail avec les porteurs de projets HCC		■			0,5
Identification des solutions régionales		■	■		2
Modélisation des offres de services globales adaptées à la demande			■	■	2
Modélisation économique et juridique			■	■	1

Rapport intermédiaire (présentation des orientations principales au Copil)						17 juin			
Analyse et rédaction									2
Livraison du rapport d'étude <i>Juillet 2019</i>									-
Présentation des résultats au comité de pilotage									0,5

- La prestation totale pour la réalisation de cette étude est estimée à **8 jours-homme**.
- Le budget indicatif est de **8000 € TTC / Net TVA** (frais de déplacement compris).
- Le présent appel d'offre se clôture le **02/05/2019 à 12 heures**.

5. LIVRABLES

Les livrables attendus sont :

- Un rapport intermédiaire présentant les grandes orientations de l'étude avant rédaction
 - o Format Power Point : présentation au Comité de pilotage le 17 juin
 - Un rapport final présentant les résultats de l'étude comprenant *a minima* :
 - o Une présentation détaillée des enjeux, attentes et besoins des porteurs de projets ;
 - o Un état des lieux de l'offre régionale en solutions numériques/technologiques matures ;
 - o Une graduation des priorités devra leur être proposée (3 niveaux de services : indispensables et prioritaires / secondaires et optionnels / facultatifs) ;
 - o Une ou plusieurs modèles d'offre de services globale pouvant répondre aux attentes des porteurs de projet ;
 - o Une ou plusieurs modélisations économiques et juridiques de l'intégration des solutions ;
 - o Des recommandations à l'attention des porteurs de projets (au sens large) permettant une intégration optimale des solutions à l'HCC.
- Ce rapport apporte des solutions concrètes et modélisées aux porteurs de projets identifiés.
- Une synthèse des résultats
- Cette synthèse apporte des éléments à tous les porteurs de projets régionaux souhaitant développer un habitat collectif et connecté pour senior en Région Sud. Différents exemples d'offres de service globales adaptables à différents types de projet reprendront les offres identifiées lors de l'étude.

6. MODALITES DE REMISE DE LA PROPOSITION

a. Compétences et expériences attendues

Les domaines de compétences requis pour la réalisation de cette prestation sont :

- Une expertise dans la conduite d'études de marché / études techniques ;
- La maîtrise de la modélisation économique et juridique ;
- La connaissance du secteur et des enjeux liés à l'habitat intermédiaire pour le public senior, les services à la personne et/ou la Silver économie ;

- La connaissance de l'écosystème régional et national.

b. Éléments de la réponse à présenter

La réponse du prestataire devra comporter :

- Une note d'intention précisant les méthodes préconisées et le détail des différentes phases de l'étude ;
- Ses références professionnelles sur des missions similaires ;
- Le budget proposé ;
- Les moyens déployés.

c. Critères d'appréciation

Les propositions reçues seront examinées au regard notamment :

- De leur qualité technique ;
- Des références du prestataire sur les champs de compétence en lien avec les enjeux des aides techniques/technologiques et de l'habitat intermédiaire pour personnes âgées ;
- De la méthodologie préconisée et des moyens déployés pour assurer la réalisation de la mission ;
- De l'offre économique proposée.

d. Composition du comité de pilotage

- Porteurs de projets
- Municipalités concernées
- Architectes
- Bailleurs sociaux
- Région
- Pôle Services à la Personne

e. Envoi de la proposition

Les propositions doivent être envoyées avant le **2 mai 2019 à 12h**.

Les propositions seront envoyées en version électronique aux adresses suivantes :

fahrudin.bajric@psppaca.fr; jeanne.piedallu@psppaca.fr

→ Contact :

Pôle Services à la Personne : Fahrudin BAJRIC

Mail : fahrudin.bajric@psppaca.fr

Tél : 04.91.31.10.24.

7. ANNEXES

- a. Synthèse du cahier des charges « habitat collectif et connecté à destination des seniors »

Le contexte d'élaboration du cahier des charges

Le logement et l'habitat peuvent accentuer ou freiner la fragilisation des seniors. L'habitat intermédiaire propose des solutions qui se placent entre le domicile individuel, diffus, et l'institution/l'établissement. **L'habitat intermédiaire permet de conserver une indépendance de vie équivalente à celle de l'ancien domicile, dans un environnement davantage sécurisé**, d'enrichir la vie sociale et d'évoluer dans un cadre adapté et agréable.

La Région PACA a identifié la Silver économie comme l'un des axes prioritaires de son action. Dans ce cadre, l'« habitat collectif et connecté pour senior » est un intégrateur des innovations régionales à destination de ce public. Le Pôle Services à la Personne a développé un projet régional structurant illustré par ce guide, co-construit avec des usagers. Il matérialise les caractéristiques, produit et services exigés par les seniors dans le cadre d'un habitat intermédiaire, sécurisé, adapté et évolutif.

Un outil structurant

Ce cahier des charges a pour vocation d'être repris par des acteurs de terrain pour des mises en œuvre concrètes. Il est le produit d'une approche pluridisciplinaire et partagée, rassemblant l'ensemble des acteurs régionaux intéressés par cet enjeu, publics ou privés.

La méthodologie

Les principes de l'innovation « centrée usagers » ont structuré la construction de ce cahier des charges :

- Animation d'un groupe de travail, avec des professionnels, pour la construction d'un cahier des charges fonctionnel (février à mai 2015).
- Sur cette base, création d'un site internet illustré pour une consultation auprès des particuliers (juillet à décembre 2015).
- En complément, des ateliers territoriaux conduits en région PACA avec des seniors (Nice, Avignon, Digne-les-Bains, Aix-en-Provence, Marseille).

Un cahier des charges pour qui ?

Le cahier des charges est destiné aux **partenaires publics** (les conseils départementaux, communautés des communes, communes), bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs afin qu'un projet de construction de cet habitat puisse émerger.

Le présent cahier des charges vise à créer un habitat à destination principalement des **personnes âgées « fragiles » ou entrant dans la phase de fragilisation** : surtout GIR de 6 à 4 – âge moyen autour de 70/75 ans. Au regard du public visé, l'habitat doit avoir la capacité d'accompagner une évolution de la perte d'autonomie.

Les valeurs fondatrices du cahier des charges :

L'habitat collectif et connecté doit répondre à un enjeu principal : préserver l'autonomie de ses habitants en soutenant leur capacité de décider, d'agir et de se déplacer dans un environnement sécurisé. Pour cela, l'habitat se fonde sur cinq valeurs principales :

- 1 - Le confort et la sécurité.
- 2 - L'intimité et la liberté dans les règles de fonctionnement et la personnalisation de son logement.
- 3 - Une intégration harmonieuse dans son environnement.

- 4 - La mutualisation et l'implication collective dans les activités et la gestion de l'habitat.
- 5 - L'accessibilité économique avec un budget maîtrisé et global.

1 - L'IMPLANTATION

→ **Priorité 1 : Proximité du centre-ville ou centre bourg**

- L'habitat doit être implanté à moins de 300 m du centre-ville ou du centre du village.
- Il est important que beaucoup de services soient accessibles à pied à partir de l'habitat.
- L'habitat collectif et connecté doit éviter la perception « d'enfermement », de « ghetto ».

→ **Priorité 2 : Des conditions de mobilité favorables**

- L'habitat ne doit pas être considéré isolément ; il doit s'inscrire dans la continuité, avec des cheminements possibles pour les seniors dans le quartier (piétonniser, aménager). Les infrastructures et les espaces extérieurs autour de l'habitat doivent être adaptés.

→ **Priorité 3 : Une couverture réseau efficace**

- La couverture du réseau téléphonie et Internet, haut débit (4G, fibre optique) doit être pleinement assurée (intégration des dispositifs et objets numériques).

2 – LES LOGEMENTS

→ **Aspects généraux**

- Entre 40 m² (personne seule) et 50 m² (couple) avec un salon, une cuisine ouverte sur le salon, une salle de bain (et toilettes), et une chambre.

→ **La chambre**

- Un lit avec relèves bustes électriques et interrupteurs (prises) à proximité
- Intégration d'une infrastructure pouvant accueillir du matériel de soin de manière temporaire.

→ **La cuisine**

- Cuisine ouverte // Les meubles (et ustensiles) de cuisine sont à la bonne hauteur (entre 40 cm et 140 cm du sol) // Un revêtement de sol antidérapant // Des équipements électriques (pas de gaz) // Des prises électriques proches du plan de travail // Table de travail, et plaques électriques, ajustables en hauteur // Une table roulante // L'arrivée des fluides à proximité // Un espace libre de 150 cm face au plan de travail.

→ **La salle de bain et les toilettes**

- Bac à douche, ou douche italienne (si douche avec une marche, la marche doit être au maximum de 17 cm de hauteur, l'espace de la douche supérieur à 70 cm x 100 cm).

3 – LES LOGEMENTS

L'habitat doit proposer des services, qui seront supportés par des résidents et des services qui peuvent être facultatifs et individualisés. Plusieurs principes guident le fonctionnement de l'habitat en termes de services :

- Absence de restauration collective.
- A minima, un service d'aide à domicile et un service de portage de repas.

- Un coordinateur assure une présence humaine pendant la semaine et la journée.
- D'autres services et activités peuvent être mis en place selon trois conditions : la demande doit émaner des habitants, la réponse doit être construite selon les ressources disponibles dans le quartier et dans un objectif de mutualisation.
- Pour s'engager, les usagers ont besoin des précisions sur les prestations et services apportés et les services qu'ils peuvent consommer individuellement.

4 – LES ESPACE COLLECTIFS

→ Parvis, passages, couloirs

- Le parvis, les espaces de passage et les couloirs sont adaptés à la circulation physique des personnes, avec un déclenchement automatique de l'éclairage en fonction des passages.
- L'architecture doit favoriser les échanges entre les résidents, et avec l'extérieur.
- Les espaces communs sont aussi des espaces de rencontres.
- Des places de parking doivent être prévues.

→ L'accueil

- Un espace salon (20m²), un hall (60 m²) une borne de consultation de l'espace, des panneaux d'affichage, des boîtes aux lettres faciles d'accès, le bureau du coordinateur et éventuellement un local technique.
- Dans le hall d'entrée, la porte d'entrée dispose d'un système d'ouverture automatisée.
- Devant la porte d'entrée un visiophone (adapté aux déficiences visuelles et auditives) est installé.
- L'éclairage est automatique à l'entrée et dans les allées de l'habitat.

→ Une buanderie partagée

- La buanderie (blanchisserie) partagée comporte des machines à laver et des sèches linges, qui sont mutualisés au sein de l'habitat collectif et connecté (20 m²).

→ Une salle polyvalente

- Espace ouvert à de multiples activités (100 m²) et modulable, comportant des équipements numériques et ouvert sur l'extérieur.

→ Une chambre d'amis

- Un logement, format studio, est disponible pour un accueil temporaire.

5 – LIENS AVEC L'ENVIRONNEMENT

Le lien avec l'environnement se décline selon 3 éléments :

- 1 - Architecturalement, le bâtiment est en pleine cohérence avec son environnement.
 - 2 - L'habitat est une ressource pour le quartier.
 - 3 - Le quartier est un lieu de vie pour les habitants.
- Le coordinateur anime ce lien, dans les deux sens.

6 – SUPPORTS TECHNOLOGIQUES ET NUMERIQUES

Les équipements de base attendus dans l'habitat sont :

- 1 - Un portail web dédié à la communication entre les habitants et avec l'extérieur : espaces intranet et extranet.
- 2 - La domotique avancée : gestion des volets, mesure des consommations de fluides, déclenchement automatique de l'éclairage, capteur de maintenance.
- 3 - La sécurisation des biens et des personnes : visiophone, serrures numériques, ouverture des logements par carte à puce, assistance d'urgence, détecteurs de chutes intelligents.
- 4 - Renforcer la prévention : outils d'actimétrie, technologies liées aux usages santé.

Pour l'intégration de ces technologies, l'habitat doit apporter des garanties sur :

- Le respect des droits d'accès et de confidentialité.
- La complémentarité avec l'intervention humaine
- L'interopérabilité des dispositifs.

7 – FONCTIONNEMENT / REGLES DE L'HABITAT

- 1 - L'habitat est un espace de liberté.
- 2 - L'habitat est un lieu de partage, d'engagement et de transmission.
- 3 - Un conseil des habitants ou une autre forme de gouvernance impliquant les habitants est mise en œuvre.

8 – LE MODELE ECONOMIQUE

- L'habitat est générateur de ressources et d'économies.
- Les logements doivent être éligibles aux aides (APL ou APA).
- Le budget mensuel doit préciser les différents postes de coût et démontrer son attractivité par rapport au domicile diffus (le budget cible indicatif, tout compris, est de 1 000 € par mois par logement).
- Dans la pratique, pour respecter au mieux le critère d'accessibilité économique, l'habitat collectif et connecté fera appel aux partenaires multiples dans son montage financier (plan de financement).
- Une attention doit être portée sur les obligations et les missions des bailleurs sociaux (publics cibles)
- Des communes sont disposées à mettre des terrains à disposition, ce qui peut enlever la contrainte du foncier et faciliter la faisabilité des projets.