

HABITAT COLLECTIF ET CONNECTÉ À DESTINATION DES SENIORS CAHIER DES CHARGES



O c t o b r e 2 0 1 6



Depuis 2013, le Pôle Services à la Personne investit la silver économie en encourageant et structurant l'émergence, l'accompagnement et l'accélération de projets innovants à destination des seniors aux domiciles.

Son action porte particulièrement sur deux sujets :
« prévention » et « habitat collectif et connecté pour seniors ».

Sa démarche est soutenue par
le Conseil Régional PACA et AG2R LA MONDIALE.

R e m e r c i e m e n t s

Ce cahier des charges a été co-construit par un ensemble de partenaires aux profils pluridisciplinaires et complémentaires :

AG2R LA MONDIALE : Magali VISCONTI - Stéphane SEBASTIANI - Stéphanie TRISTRANT
BOUYGUES CONSTRUCTION : Clara MARION
CARSAT SUD-EST : Marion AMBROSETTI
CIU SANTE : Christelle GIUSTI
CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE : Roland RUZAFRA
CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHONE : Michèle AUZIAS
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAUCLUSE : Violaine PAGANELLI
CONSEIL REGIONAL PACA : Bertrand FRIBOURG
CREEDAT : Guy VIDIE - Karine MONTANE - Odile MARCONNET
CROIX ROUGE FRANCAISE : Sophie BEYLIER
CROIX ROUGE VAUCLUSE : Julie GAUTHIER
DIRECCTE PACA : Adeline FOMBONNE - Annie DUCROS
EMPLOIS RELAIS SERVICES : Nathalie PIVIER
EUROBIOMED : Patricia LAY
FEDERATION ADMR DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE : Elodie PRIEUR - Gérard DE MEESTER
INTERPARCOURS HANDICAP 13 : Benjamin HUSSY
IZYDOM : Damien GUIOL - Mathieu THOMAS
KEDGE BUSINESS SCHOOL : Rym IBRAHIM
LA COMMUNAUTE : Marion THOMAS
LA POSTE : Frédéric JOULIA
LES PETITS FRERES DES PAUVRES : Ludovic LEYDET
L'ENVOL : Thomas ROUX
POLE BATIMENTS DURABLES MEDITERRANEENS : Brigitte GALLONI
POLE ECO DESIGN : Yannick LE GUINER
POLE SERVICES A LA PERSONNE PACA : Fahrudin BAJRIC - Noémie GAILLARD - Sandie BADEL - Valérie RIPPERT
POLE SOLUTIONS COMMUNICANTES SECURISEES : Fabienne DE TOMA
SOLIDAIREMENT VOTRE : Wilfried GACHON
VILLE DE NICE : Joëlle LAPP - CORBIERE - Mathilde DEMORY - Sacha GOUX

I l l u s t r a t i o n s

A L Y E N (co-financées par i-Care, TASDA, CBE 05 et PSP PACA) - P O L E E C O D E S I G N

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur



AG2R LA MONDIALE

Habitat collectif et connecté à destination des seniors

LE CAHIER DES CHARGES

LE CONTEXTE

♦ L'évolution démographique que représente le vieillissement est un défi majeur pour les acteurs publics et privés. Le rôle structurant des politiques publiques permet de soutenir le développement économique et l'innovation des acteurs régionaux. Il s'agit aussi de répondre aux enjeux du territoire, aux besoins des seniors, aujourd'hui non satisfaits par le marché, par l'innovation et par les compétences spécifiques de la région PACA. Cette réponse concrétise et renforce la spécialisation intelligente, et les compétences clefs, de la région PACA.

♦ Le nombre de seniors va accroître de manière importante, en région PACA, dans les années à venir. L'accompagnement et l'amélioration des conditions de vie d'une population à domicile est un enjeu public et sociétal. L'évolution des maladies chroniques et de la dépendance sont des sujets de santé publique. La prévention de la perte d'autonomie, en cohérence avec la loi « autonomie » entrée en vigueur au 28 décembre 2015, cherche à renverser les interventions souvent « curatives » aujourd'hui vers des interventions « préventives » en amont, plus rapides et pertinentes.

♦ 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 (souvent inadapté, isolé, trop grand, ...quand on vieillit) et l'institution / l'établissement (type EHPAD... demandé en tout dernier ressort par les seniors et les aidants familiaux). 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. Des mutations de la société, et des raisons sociologiques, amènent aujourd'hui les seniors à exprimer clairement leur volonté de « bien vieillir ». Ils recherchent des solutions de logements individuels, sécurisés et conviviaux, avec de nouveaux « désirs » d'habitats collectifs, ouverts, innovants, adaptés et surtout économiquement accessibles.

♦ En amont, en 2014, KEDGE business school a réalisé pour le compte du PSP un état des lieux de l'offre « habitat intermédiaire » en PACA. Au vue de la demande des seniors, les solutions de marché proposées à ce stade ne sont pas suffisantes, ni complètement satisfaisantes.

♦ En région PACA il est nécessaire d'approfondir et de diversifier l'offre de l'habitat intermédiaire pour répondre aux enjeux du territoire. Pour y arriver, les acteurs ont besoin de construire un cahier des charges de l'habitation collectif et connecté pour seniors, innovant, se trouvant à l'intersection des champs d'intervention du monde social, médico-social, sanitaire, technologique et institutionnel, à l'horizon 2020.

UN OUTIL STRUCTURANT ---

♦ Ce cahier des charges a pour vocation d'être repris par des acteurs de terrain pour des mises en œuvres concrètes, qu'il s'agisse des structures responsables de l'aménagement territorial (communautés de communes, communes, bailleurs sociaux ...) ou de la prise en charge sociale / médico-sociale / sanitaire. Il est le produit d'une approche pluridisciplinaire et partagée, reconnaissant que la connaissance et l'expertise sont collectives, rassemblant l'ensemble des acteurs régionaux intéressés par cet enjeu publics (Conseil Régional, Conseils départementaux, métropoles / villes) ou privés (entreprises, associations, réseaux professionnels, pôles de compétitivité, architectes, ergonomes ...).

LA METHODOLOGIE ---

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

Méthodologie unique à l'aide du design de services

♦ Dans la pratique, cet engagement collectif a été accompagné par des outils de design de services, pour l'animation, l'échange et la construction du cahier des charges. C'est une méthodologie unique pour définir et construire un cahier des charges de l'habitat intermédiaire, non seulement en région PACA mais aussi au niveau national, bien que des initiatives existent portées par des acteurs institutionnels ou privés (Bouygues construction, autonom'lab). Cette vision pluridisciplinaire et partagée s'appuie sur des principes de « l'innovation ouverte ». A la fois des institutionnels, des professionnels (produits et services) et usagers ont participé à son élaboration.

♦ Il est en effet primordial que l'habitat intermédiaire, collectif et connecté, soit développé en respectant les besoins et services recherchés par des usagers vieillissants. Il doit s'inscrire dans leur parcours de vie, et leur parcours résidentiel (domicile, habitat collectif et connecté, EHPAD).

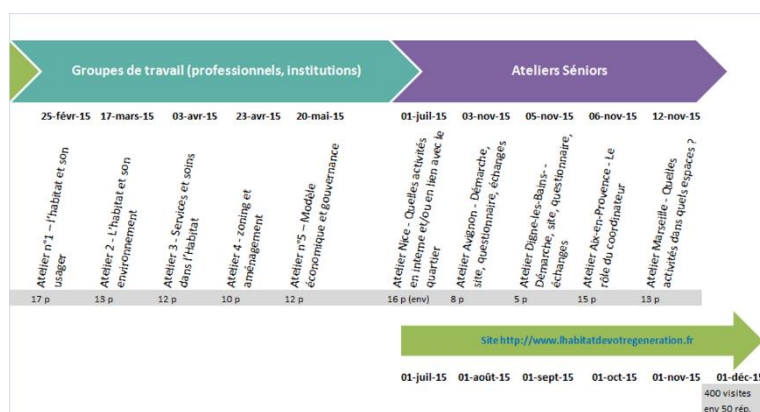
♦ L'habitat intermédiaire est une étape entre le domicile individuel diffus et l'établissement de type EHPAD, l'habitat en dernier ressort en fonction des évolutions des capacités individuelles des seniors. Il est tout aussi important de respecter l'autonomie décisionnelle que la liberté des choix des seniors. Dans ce sens, le logement est aussi un signal d'autonomie ; un changement de lieu d'habitation permet de garder la prise sur la conduite de sa vie, de rester le maître de sa destinée, un sujet libre et autonome dans ses décisions. Il ne s'agit pas de construire ni un hôpital, ni un hôtel pour seniors.

LA METHODOLOGIE

- ◆ Pour la définition de cet habitat intermédiaire, le Pôle Services à la Personne a animé avec l'appui du Pôle Eco Design un groupe de travail, avec des professionnels, pour la construction d'un cahier des charges fonctionnel.
- ◆ Le groupe de travail pluridisciplinaire s'est réuni à 5 reprises de février à mai 2015 pour traiter à la fois du positionnement et des caractéristiques de l'habitat permettant de formaliser une première version d'un cahier des charges.
- ◆ Ce travail a fédéré 80 participations des professionnels. Sur cette base un site internet illustré a été créé www.lhabitatdevotregeneration.fr, pour une consultation auprès des particuliers entre juillet et décembre 2015. Ce site est encore en activité.



TEMPORALITE



RETOUR DES SENIORS

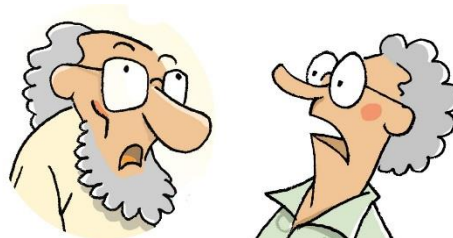
→ Retour des séniors via le site internet

♦ Plus de 450 visites détaillées du site internet ont eu lieu, dont 56 réponses au questionnaire. Ces réponses ont permis d'affiner le cahier des charges.

♦ Les répondants sont en majorité des femmes (à 60 %), et des séniors en couple (à 55%). La moyenne d'âge est de 64 ans.

♦ Ils habitent en majorité en région PACA (32% dans le 13, 20% dans le 84, 10% dans le 83 et 5% dans le 06), mais pas uniquement (10% dans le 78, 7% dans le 92, 7% dans le 38, 5% dans le 59, 2% dans le 44 et 2% dans le 73). Ce dernier point souligne la pertinence de l'enjeu, et la capacité d'un éventuel démonstrateur régional PACA de trouver des terrains propices hors territoire régional.

♦ Une partie des répondants sont déjà dans une recherche de l'habitat intermédiaire pour eux-mêmes ou pour leurs proches.



→ Retour des séniors via les ateliers territoriaux

♦ En complément, des ateliers territoriaux ont été conduits en région PACA avec des séniors (Nice, Avignon, Digne-les-Bains, Aix-en-Provence, Marseille). Les ateliers, d'une demi-journée chacun, ont sollicité les ayants droits de l'AG2R La Mondiale, les habitants de la ville de Nice (par le biais des réseaux de la ville, au sein de l'espace Delvalle) et les bénévoles de l'association Les Petits Frères des Pauvres à Marseille.

♦ Au total, 57 séniors ont participé à ces ateliers. Ils ont permis d'aborder le sujet de l'habitat intermédiaire dans son ensemble et d'approfondir certains points, particulièrement importants, du cahier des charges (les besoins et les envies des séniors, le rôle du coordinateur, les espaces collectifs, ...).

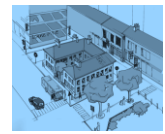
♦ Ces ateliers permettent de construire un cahier des charges, pas uniquement « pour » les séniors, mais surtout « par » et « avec » les séniors. Leur contribution a permis de prioriser certaines fonctionnalités selon leurs besoins et d'améliorer ainsi la qualité et l'attractivité de ces habitats collectifs et connectés.

HABITAT COLLECTIF ET CONNECTE A DESTINATION DES SENIORS

CAHIER DES CHARGES



O c t o b r e 2 0 1 6



LE CAHIER DES CHARGES

POURQUOI ?

→ Ce cahier des charges fonctionnel a pour **objectif de décrire les principales caractéristiques d'un nouveau modèle d'habitat à destination des seniors**. Il se veut au croisement des innovations sociales et technologiques que la région PACA a la capacité de développer.

→ Il s'agit de **répondre aux enjeux territoriaux** (développement économique, innovation, vieillissement, santé, autonomie), **aux besoins des seniors** (habitat moderne sécurisé, agréable, adapté, modulable, innovant et attractif) avec des innovations, tant technologiques que sociétales. Cet habitat peut encapsuler les savoir-faire régionaux, aussi bien des produits que des services. **Il sera à la fois une illustration et une démonstration des compétences régionales pour distinguer, et valoriser la spécialisation intelligente de la région PACA.**

→ L'enjeu de ce cahier des charges est de **concrétiser ce modèle d'habitat intermédiaire au travers de la création de lieux d'habitation de nouvelle génération, démonstrateur du savoir-faire régional et correspondant aux attentes des seniors.**

→ Sa réalisation concrète proposera une **offre alternative**, aujourd'hui manquante sur les territoires, **répondant aux besoins des usagers, en priorité, en prenant en compte les potentiels et les opportunités des acteurs** (environnement et acteurs locaux).

POUR QUI ?

Pour les partenaires publics et porteurs de projet :

→ 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. Un tel projet pourrait faire l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt associant des investisseurs publics et privés. Une fois mis en œuvre, il sera disséminé, généralisé, sur le territoire régional, voir à l'exportation.

→ Le cahier des charges présente à la fois des **conditions nécessaires à réunir et des principes à respecter permettant au porteur de projet de proposer les moyens qu'il souhaite mettre en œuvre pour les atteindre**. Ce travail ne s'épanche pas sur des questions techniques de conception des logements ou de l'habitat collectif, mais plutôt sur des caractéristiques, des fonctionnalités à offrir aux futurs habitants. Des précisions concrètes, à apporter aux professionnels (architectes, professionnels de la construction, ...) devront être approfondies au cas par cas, lors des réalisations territoriales. Le document présente ci-dessous les différents éléments constitutifs de l'habitat, avec des précisions sur des positions et des retours des usagers seniors.



LE CAHIER DES CHARGES

POUR QUI ?

Pour les séniors :

→ 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 à accompagner une évolution de la perte d'autonomie. L'habitat collectif et connecté doit offrir aux seniors un habitat adapté, moderne / innovant, évolutif, sécurisé et attractif. Le logement intermédiaire, par exemple, doit être mieux adapté que le domicile diffus précédemment habité par la personne ou le couple (sans escalier, plus facile à entretenir,...). Le logement doit satisfaire les principales fonctions vitales de l'homme, qui sont fortement liées au bâti (s'abriter, dormir, manger... en toute sécurité). Mais, il ne s'agit pas uniquement du logement, les services proposés, les conditions de l'usage, l'environnement, le fonctionnement, l'organisation, la gouvernance sont des aspects tout aussi importants. L'habitat remplit aussi une fonction symbolique, identitaire, relationnelle et sociale.

→ Dans ce document, les « séniors » sont la cible principale. Il s'agit d'un habitat qui leur est « dédié ». Il ne s'agit pas d'un projet intergénérationnel. Mais le cahier des charges peut être adapté ou servir de base à la construction d'un habitat mixte, selon les territoires et les besoins locaux, lorsque des enjeux sont partagés par des groupes d'acteurs différents (actifs, familles, seniors, etc.). Les seniors sont considérés comme vivant seuls, en cohérence avec des observations démographiques. Cependant, la possibilité d'accueillir des couples, notamment avec un conjoint dépendant, a été incluse dans l'analyse.

→ Quel positionnement pour l'habitat collectif et connecté entre les deux cadres dominants que sont le Code de l'action sociale et des familles* et le Code de la construction et de l'habitation** ?

Loi de 2002, applicable par exemple aux logements foyers / résidences autonomie.*

*Loi de 2005, applicable aux résidences services**.*

Exemple : les résidences services ne font pas l'objet de procédures spécifiques d'ouverture, sinon le permis de construire accordé par la commune ; elles ne sont pas soumises à la procédure d'autorisation d'ouverture, à la signature de convention tripartite entre l'établissement, le président du Conseil Départemental et l'Etat. C'est un fonctionnement plus flexible pour la mise en œuvre. C'est une piste à privilégier.

→ Pour les séniors, les raisons d'une mobilité résidentielle, d'un départ du domicile vers un habitat intermédiaire peuvent être multiples :

- ◆ Rapprochement avec certains membres de la famille (les enfants),
- ◆ Une région plus agréable (ou un cadre de vie plus plaisant),
- ◆ Des logements adaptés (aux capacités physiques, au vieillissement, trop grands, isolés),
- ◆ Rompre l'isolement social,
- ◆ Accéder aux services et aux commerces,
- ◆ Et faire face aux difficultés de santé...

Habitat collectif et connecté à destination des séniors



LE CAHIER DES CHARGES

COMMENT ?

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 dans les espaces privés et collectifs et dans les services apportés /les logements et espaces doivent être adaptés aux enjeux du vieillissement. L'habitat doit apporter un sentiment de sécurité et de confort supérieur au domicile individuel diffus, précédemment habité par la personne. L'enveloppe matérielle doit permettre de se sentir « à l'abri », avec l'environnement physique et social qui l'entoure (présence humaine, services, proximité des commerces, localisation géographique, ...). L'habitat offre une haute qualité environnementale en cohérence avec des objectifs du développement durable.

2 - L'intimité et la liberté dans les règles de fonctionnement et la personnalisation de son logement : les études soulignent le fort attachement des personnes âgées à leur domicile, leur volonté d'y rester le plus longtemps possible. Pour faciliter ce lien affectif, les logements seront non meublés et les habitants pourront s'y installer avec leurs meubles. Le cadre doit permettre aux habitants de continuer à assumer la conduite de leur vie, à prendre des responsabilités, à être acteurs de leur vie.

3 - Une intégration harmonieuse dans son environnement aussi bien du point de vue architectural que du respect des principes de développement durable (bâtiment bioclimatique) et de la responsabilité sociale et environnementale.

4 - La mutualisation et l'implication collective dans les activités et la gestion de l'habitat. L'aspect collectif peut apporter de nombreux avantages pour mutualiser des services (prestations) ou des espaces (buanderie). Dans le fonctionnement, il est nécessaire de respecter les aspirations des usagers, qui participeront à la conception, à la réalisation des projets qui concernent les activités et les espaces collectifs. Ces projets seront centrés sur les besoins des personnes, et la prévention de la perte d'autonomie.

5 - L'accessibilité économique avec un budget maîtrisé et global. Des offres d'habitat avec de nombreux services et des surfaces importantes existent (résidences services) ; cependant, elles s'adressent à une clientèle spécifique (CSP supérieures, retraites élevées, ...). **L'habitat collectif et connecté doit être économiquement accessible aux seniors.** Un logement adapté dès sa construction est souvent moins cher que des aménagements nécessaires à son adaptation aux problèmes de vieillissement.



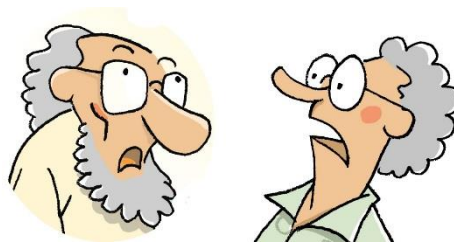
LE CAHIER DES CHARGES

COMMENT ?

RETOUR DES SENIORS / ATELIERS

Lors des ateliers, les seniors ont insisté sur l'importance de ne pas « s'enfermer », de « faire un ghetto » pour seniors, que l'habitat se trouve en ville où en milieu rural.

La localisation en « centre-ville » ne semble pas prioritaire ; en revanche, c'est le dynamisme d'un quartier (avec ses commerces, ses activités) qui est sollicité. Une caractéristique fortement partagée en milieu rural (« avoir un minimum d'activités »).



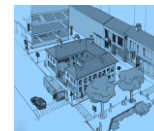
→ Une insertion « harmonieuse » dans l'environnement architectural est souhaitée. Dans l'optique d'une construction, l'habitat collectif et connecté doit offrir une qualité environnementale (principes bioclimatiques, isolation thermique / acoustique, panneaux solaires, verdure / jardin,...) de « taille humaine ».



→ La mobilité reste une forte demande, avec la localisation de l'habitat à proximité des transports publics (ou pouvant être mis en relation avec des initiatives de certaines villes, comme « Allobus » à Avignon).

→ Les principales interrogations des seniors portent sur la faisabilité de ce type d'habitat dans les centres urbains, du fait de la rareté du foncier (par exemple à Marseille), et sur la création d'un habitat dédié seniors contre un habitat intergénérationnel (familles,

actifs, seniors) souligné lors de tous les ateliers « usagers ». Les critères d'entrée au sein de l'habitat sont des éléments demandés par les usagers, notamment pour identifier le positionnement et la cible de l'habitat (âge, seuls / couples, même milieu social / diversité, niveau de revenus...).



LE CAHIER DES CHARGES

DESCRIPTION

1 - L'IMPLANTATION

Les spécificités du territoire régional conduisent à réfléchir aux deux environnements pour l'insertion de l'habitat collectif et connecté, d'un côté l'espace urbain et de l'autre l'espace rural. Pour une implémentation en milieu rural, par exemple, les interactions locales sont importantes avec des réseaux de solidarités qui existent (qu'ils soient formalisés ou pas), ou encore la présence d'un patrimoine paysager, culturel ou architectural. La dimension collective est ici traduite dans des projets de 60 logements dans l'espace urbain (sous forme d'un immeuble pour cause du foncier rare, surface au sol d'environ 3 200 m²) et de 30 logements dans l'espace rural (sous forme des logements individuels de plein pied, surface au sol d'environ 10 000 m²).

En territoire rural et urbain, 3 priorités sont identifiées en termes de stratégie d'implantation :

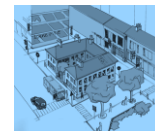
→ Priorité 1 : Proximité du centre-ville ou centre bourg

♦ L'habitat doit être implanté à moins de 300 m du centre-ville ou du centre du village (bourg), ou à défaut, dans une zone dynamique. La proximité avec des commerces est fortement recherchée (boulangerie, boucherie, épicerie, pharmacie, ...). A moins de 300 m de l'habitat se trouvent les commerces pour des besoins quotidiens. L'arrivée de nouveaux habitants produira des impacts sur « l'emploi » local, et des incidences sur la consommation des produits / services locaux.



♦ Il est important que beaucoup de services soient accessibles à pied à partir de l'habitat ; la marche à pied est une activité pour maintenir ses capacités physiques, mais aussi avoir des liens sociaux de proximité. L'accès aux services publics et administratifs doit aussi être pris en compte. Etre autonome, c'est aussi avoir la possibilité de ne pas dépendre des transports pour certains services. En

territoire urbain spécifiquement, l'habitat doit se trouver à proximité d'un centre de soins (médecine de ville et établissements de soins) et d'un centre d'analyses médicales. Une proximité avec des lieux de cultes (ou cimetières) peut être recherchée par des seniors.



LE CAHIER DES CHARGES

1 - L'IMPLANTATION > LES PRIORITES

♦ L'habitat collectif et connecté doit éviter la perception « d'enfermement », de « ghetto », véhiculée par certains établissements pour personnes âgées dépendantes. Les choix architecturaux, qui seront fait au cas par cas, devront permettre une insertion urbaine harmonisée, ouverte sur la ville / village et éviter des stigmatisations, et des nuisances locales (par exemple les pollutions atmosphériques ou sonores dans le milieu urbain). Dans l'univers rural, les logements de plain-pied, peuvent être construits comme « un village », avec une circulation qui favorise les relations, et qui incite au mouvement. Le bâtiment doit respecter des principes bioclimatiques (ensoleillement, vent, froid, ...).

→ **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 (piétonner, aménager). Les infrastructures et les espaces extérieurs autour de l'habitat doivent être adaptés : trottoirs larges, bancs, passages piétons, présence de transports publics (arrêts de bus, trams...) à proximité (moins de 100 m) – prévoir des possibilités de repos (bancs) ombragé et à l'abri des pluies. L'environnement proche doit favoriser la mobilité des seniors. En complément un véhicule commun peut être géré au sein de l'habitat (mutualisé).

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

♦ La couverture du réseau téléphonie et Internet, haut débit (4G, fibre optique) doit être pleinement assurée. Cette infrastructure sera nécessaire à l'intégration des dispositifs et objets numériques.

RETOUR DES SENIORS / IMPLANTATIONS

→ Les retours des seniors sont favorables aux deux environnements d'implantation (urbaine et rurale), même si l'implantation en milieu urbain a accueilli beaucoup plus de réponses sur le site internet dédié que l'implantation en milieu rural (76% contre 24%). Dans les deux cas, c'est la

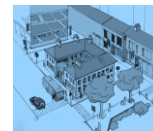


proximité des commerces, qui doivent être accessibles à pied, qui est recherchée, contrairement aux équipements de loisirs qui semblent les moins prioritaires.

→ Dans l'ordre des priorités, les services de soins à proximité arrivent en deuxième position, dans les deux cas, suivis de l'accessibilité des transports en communs.

Enfin, un environnement adapté (quartier) devance la présence d'un réseau numérique efficace (4G, fibre optique).





LE CAHIER DES CHARGES

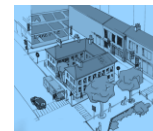
2 – LES LOGEMENTS

Les logements sont individualisés et autonomes. Ils sont dimensionnés selon les besoins des personnes vivant seules en majorité. Une partie des logements (env. 20%) est dédiée aux couples.

♦ En général, les séniors qui déménagent vont vers des logements de taille plus petite et vers des appartements. Ils recherchent un confort et une sécurité supérieurs au sein du domicile diffus antérieurs. La dimension « sécurité », du logement, est aussi recherchée par les usagers familiaux. Des critères fonctionnels doivent guider la définition et l'aménagement du logement mais aussi des critères économiques, sociaux et esthétiques.



♦ Le logement permettra de se sentir à « l'abri » et « chez soi », dans sa sphère privée, intime, qui remplit aussi une fonction identitaire. Pour préserver les repères et atténuer les changements, les séniors aménageront avec leur meubles, « leur histoire ». Le logement doit être adaptable autant que possible à l'évolution de l'état de la personne.



LE CAHIER DES CHARGES

2 - LOGEMENTS > ASPECTS GENERAUX

- ◆ Surface 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. Pour des logements « couples », les toilettes et la salle-de-bain sont séparés ; un coin du salon, qui est plus grand, permettra aussi à l'aidant de s'isoler.
- ◆ Non meublé, les habitants aménagent avec leurs meubles pour préserver « l'intimité » du logement.
- ◆ Orientation en cohérence avec l'environnement pour optimiser la luminosité naturelle et minimiser le bruit extérieur.- Les prises électriques doivent être à la bonne hauteur (40 cm du sol).
- ◆ Des outils connectés de sécurisation du domicile (détecteur de fumée, qualité de l'air intérieur, ...), de domotique (volets roulants automatiques / électriques).
- ◆ Un éclairage automatique (de l'entrée, dans la salle-de-bain / toilettes).
- ◆ Une isolation phonique, et thermique des portes et fenêtres, qui sont aussi adaptées (faciles à ouvrir / fermer).
- ◆ Des portes intérieures coulissantes (à galandage) pour des aménagements fonctionnels, pratiques limitant l'encombrement et l'espace (libère espace des portes battantes).



pratiques limitant l'encombrement et l'espace (libère espace des portes battantes).

- ◆ Des interrupteurs avec témoins lumineux (chambre, cuisine, salon).
- ◆ Des penderies (entrée, chambre) équipées de barre d'abaissement (vêtements plus faciles à prendre).
- ◆ A l'entrée un paillason extraplat et antidérapant pour une entrée plus facile dans le logement.
- ◆ Largeur d'ouverture des portes de 90 cm.
- ◆ Dans l'espace rural les logements sont de plain-pied, avec un accès privatif et petit jardin privatif.
- ◆ Les meubles dans la chambre et le salon (bibliothèque par exemple) sont apportés par les habitants ; à préférer néanmoins des meubles avec des rangements entre 40 cm et 140 cm pour pouvoir accéder facilement aux objets du quotidien.



LE CAHIER DES CHARGES

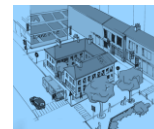
2 - LOGEMENTS > LA CHAMBRE

- ◆ Un lit avec des relèves bustes électriques (faciliter les redressements) et des interrupteurs (prises) à proximité du lit.
- ◆ Intégration d'une infrastructure pouvant accueillir du matériel de soin de manière temporaire (des prises électriques dans tous les coins de la pièce, et un espace libre).

2 - LOGEMENTS > LA CUISINE

- ◆ Cuisine ouverte sur le salon ;
- ◆ Les meubles (et ustensiles) de cuisine sont à la bonne hauteur : entre 40 cm et 140 cm du sol pour éviter de se courber ou monter sur des marchepieds ;
- ◆ Un revêtement de sol antidérapant (non glissants) pour éviter des chutes ;
- ◆ Des équipements électriques (pas de gaz) pour le four et les plaques électriques
- ◆ Des prises électriques proches du plan de travail, pour faciliter le branchement et l'utilisation des appareils ;
- ◆ Table de travail, et plaques électriques, ajustables en hauteur manuel ou électrique)
- ◆ Une table roulante ;
- ◆ L'arrivée des fluides à proximité pour pouvoir installer l'évier et les plaque de cuisson à proximité ;
- ◆ Un espace libre de 150 cm face au plan de travail.





LE CAHIER DES CHARGES

2 - LOGEMENTS > SALLE DE BAIN & TOILETTES

- ◆ Revêtement de sol antidérapant / tapis antidérapant (sorties de bac à douche) pour éviter des chutes ;

- ◆ Bac à douche, ou douche italienne (avec une paroi de douche pour protéger le sol des éclaboussures et des risques de glissade) ;

- ◆ Si une douche avec une marche, alors pour qu'elle soit plus facile d'accès, et plus pratique, la marche doit être au maximum de 17 cm de hauteur, rail de la porte compris ; l'espace de la douche supérieur à 70 cm x 100 cm ;



- ◆ Des mitigeurs thermostatiques (douche, lavabo) pour trouver plus facilement

la bonne température et éviter les risques que l'eau soit trop chaude ou froide ;

- ◆ Un lavabo, sans colonne (pour pouvoir s'asseoir), avec un mitigeur « col de cygne » (permet aussi de faire un shampoing par exemple) ; lavabo à hauteur réglable ;

- ◆ Des barres d'appui (douche, toilettes) pour s'y tenir et se relever plus facilement ;

- ◆ Un miroir haut (permettant aussi de se voir assis) ;

- ◆ Un radiateur sèche – serviette ;

- ◆ Des rangements faciles d'accès ;

- ◆ La cuvette des toilettes ajustable en hauteur (électrique ou pas) ;

- ◆ Préserver un espace libre de 150 cm (besoin de circulation pour fauteuil roulant).



LE CAHIER DES CHARGES

2 - LOGEMENTS

RETOUR DES SENIORS / LOGEMENTS

→ Les séniors veulent « avoir un vrai logement », avec des pièces séparées (salon, chambre, cuisine, SDB / toilettes).

→ La surface indicative (40 m² pour une personne seule et 50 m² pour un couple) semble convenir.

Pour les couples, la surface supplémentaire peut être dédiée à une pièce à part (ou à un espace modulable) pouvant servir de lieu de répit. La plupart des réponses des usagers privilégie des appartements non meublés (86%), mais une partie reste sensible à des appartements meublés (14%) ; sur les caractéristiques des logements, les séniors priorisent le bien-être (appartements lumineux, au calme), puis la sécurisation (détecteurs de chute, la hauteur de prises, éclairage automatique), et enfin le confort (volets automatiques, contrôle de température, contrôle de consommation énergétiques, les capteurs de maintenance et de qualité de l'air).

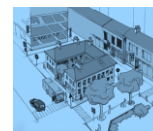


→ Lors des ateliers participatifs, les séniors ont souvent souligné les aspects de sécurisation des domiciles (visiophone, alarmes antieffraction, détecteurs de chutes), des exigences normatives (accès PMR) et l'adaptabilité du mobilier (la hauteur des placards, table de travail et table dans la cuisine par exemple).

→ La salle de bain est une pièce qui a fait l'objet d'importantes attentions des séniors (beaucoup de réponses, et notations souvent élevées). Les équipements plébiscités portent sur les sols antidérapants, les bacs à douche et des barres d'appuis (voir des barres d'appuis sur tout le pourtour de la salle de bain); et dans une moindre mesure les capteurs d'alerte (en cas de chutes) et l'éclairage automatique. L'appartement est ainsi un lieu de mises en sécurisation de soi.

→ A l'aide des outils de prévention « numériques », il s'agit de proposer aux séniors des offres graduées et progressives des services. Une bonne partie juge les outils de prévention par le suivi des indicateurs de santé comme « utiles » (suivi de tension, de poids par des « objets connectés » comme des balances « intelligentes ») ; néanmoins, ils sont peu nombreux à les trouver « indispensables ».

→ Une bonne partie des participants des ateliers projetait des personnes de leur connaissance dans l'habitat collectif et connecté, et plus rarement se projetaient eux-mêmes ; cependant, un certain nombre de séniors anticipe clairement leurs éventuelles pertes d'autonomie (et cherche des solutions). Face à l'avancée dans l'âge, souvent anxiogène, des variables sociologiques (l'importance du capital économique, du capital culturel, et du capital social) peuvent venir expliciter ces différences de positionnement.



LE CAHIER DES CHARGES

3 – LES SERVICES & ACTIVITES

Les services proposés sont le principal élément de distinction entre les différents types d'habitats existants (cf. état des lieux). On observe ainsi de grandes différences (des services obligatoires, des services à la carte, des outils / objets numériques installés, la présence du personnel, des prestataires extérieurs, ...).

♦ Lorsqu'ils déménagent en milieu de retraite, les seniors recherchent un logement plus adapté mais aussi un nouveau cadre de vie (infrastructures, services, ...). Avec la retraite, le réseau de relations amicales se contracte en général, ce qui demande de développer des liens de proximité en complément. La recherche d'un « bien être » plus grand est aussi une pratique constante dans une partie de la population.



♦ L'ajout des services, qui seront obligatoires, doit être évalué avec beaucoup d'attention, pour respecter à la fois un loyer économiquement accessible et des services utiles qui répondent aux réels besoins. En complément, des services pouvant être sollicités à titre individuel doivent rester possibles (par exemple des livraisons de plateaux repas). Il s'agit de respecter la liberté de choix, et d'évaluer la pertinence, l'utilité, pour minimiser le coût financier à supporter.

♦ Pour une efficacité optimale, il est important pour l'habitat collectif et connecté de s'intégrer dans le tissu local des acteurs du soin (médecins, infirmiers, ...) et de l'accompagnement. Les services du territoire sont une ressource pour les habitants. Ceux-ci permettent aussi de développer des aides et des services utiles et de proximité.

Au final, 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** : des cuisines individuelles sont installées dans des logements et des services individuels sont possibles (portage de repas, aide à la préparation de repas...).

→ **A minima, un service d'aide à domicile et un service de portage de repas** sont conventionnés pour intervenir au sein de l'habitat, ce qui permet aux habitants de mutualiser et de négocier avec des prestataires (qualité de services, tarifs).



LE CAHIER DES CHARGES

3 – LES SERVICES & ACTIVITES

→ Un coordinateur assure une présence humaine pendant la semaine et la journée.

Le coordinateur est en charge d'organiser les activités, assurer le fonctionnement des équipements partagés, assurer l'émulation interne, créer des liens avec le quartier, négocier avec des fournisseurs, garantir le respect des règles communes, informer/aider les habitants au quotidien... Il aide aussi aux

démarches administratives, au transport (santé), accompagne à l'intégration dans la vie locale, assurer la convivialité, la participation de chacun, coordonne des intervenants (soins, services, animations), sollicite des acteurs externes, organise des temps collectifs, apporte de la sécurité (présence humaine) et de la surveillance technique et sociale... Il garantit une vigilance non intrusive. Il assure des fonctions multiples et complexes ; il représente un nouveau métier. Il s'appuie sur des outils numériques (plateforme numérique, agenda partagé, tableau d'affichage...).



→ 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 (optimisation des prix et garantie de qualité).

→ Pour s'engager, les usagers ont besoin des précisions sur les prestations et services apportés, qui seront distingués entre les services à caractère « obligatoire » (un socle commun à tous) et supporté par tous les habitats, et les services qu'ils peuvent consommer individuellement.



LE CAHIER DES CHARGES

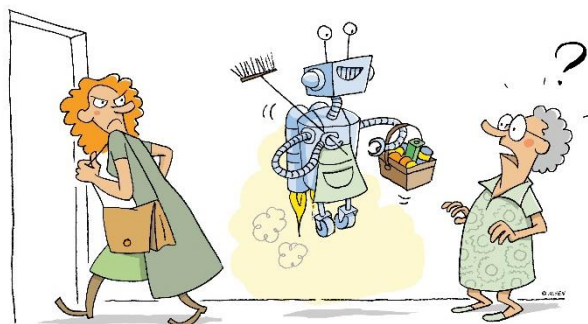
3 – LES SERVICES & ACTIVITES

RETOUR DES SENIORS / SERVICES & ACTIVITES

→ Sur les services à apporter aux résidents, les réponses des séniors mettent d'abord la **priorité sur l'aide et soins** (soins infirmiers et aide à domicile), puis sur l'alimentation (**le portage de repas, sinon la restauration collective**) et enfin sur le bien-être (**coiffure, animations artistiques et culturelles, et spiritualité – lieux de culte**).



→ Lors des ateliers, la question de l'alimentation a été souvent abordée, notamment sous angle de la « restauration collective » et du « portage de repas » comme alternative. La restauration collective présente l'avantage d'offrir des repas complets, quotidiennement sur place, mais elle est souvent obligatoire (et opposée à la liberté des résidents), chère et lourde à mettre en œuvre (obligations réglementaires) ; face à cela, le **portage de repas à domicile, combiné à des cuisines individuelles dans des appartements et des activités collectives « cuisine », est une alternative crédible.**



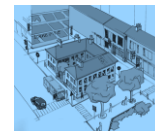
→ Un coordinateur est prévu dans l'habitat collectif et connecté pour « faire vivre » les activités et les services. Les réponses des séniors accordent un rôle « utile » (73%) ou « indispensable » (20%) au coordinateur.

Ses fonctions sont multiples, ce qui souligne la polyvalence de son rôle, et

la **nouveauté du métier** (assurer une présence humaine, organiser et animer les activités et sorties, initier et animer les relations avec l'extérieur – prestataires de services, animation, être un relais d'information, apporter une « **vigilance bienveillante** », rompre la solitude des fragiles, coordonner, réguler, répondre aux questions, aides aux formalités administratives, faire respecter le règlement, le bon fonctionnement de la propriété, médiation, entretien courant,...).

→ Les **petits dysfonctionnements techniques du logement peuvent devenir pour les séniors de « véritables galères »** (par exemple, changer une ampoule grillée). Ils ont besoin d'être accompagnés au quotidien. Le coordinateur assure l'implication des habitants dans l'utilisation des espaces et dans les activités à l'aide des outils classiques (horaires de présence, tableau d'affichage) et connectés (interface numérique, site internet dédié, agenda partagé, messagerie sécurisée, brochures pour les résidents, ...).

→ Le coordinateur assure l'implication des habitants dans l'utilisation des espaces et dans les activités à l'aide des outils classiques (horaires de présence, tableau d'affichage) et connectés (interface numérique, site internet dédié, agenda partagé, messagerie sécurisée, brochures pour les résidents, ...).



LE CAHIER DES CHARGES

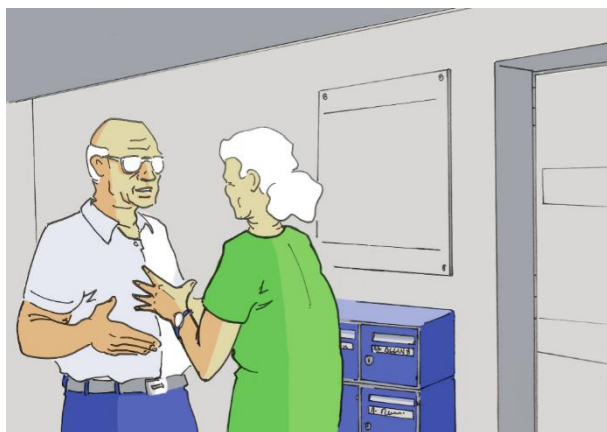
4 – LES ESPACES COLLECTIFS

Les espaces collectifs sont pensés comme des **espaces à partager** entre les habitants, sur le principe de la **mutualisation**, et qui sont aussi ouverts à des personnes extérieures. Ils sont **conçus pour mener des activités communes**, et **créer un lien social de proximité**. Un habitat, ce n'est pas seulement connaître et maîtriser ses lieux, c'est aussi avoir et tisser des relations sociales, et avoir un réseau relationnel qu'il soit interne ou externe à l'habitat. **L'utilisation et l'affectation des espaces se fait sur décision des habitants ; ils s'engagent ainsi dans la construction de leurs usages.**



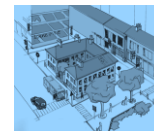
- ♦ **L'utilisation des espaces collectifs est axée sur les savoir-faire, les centres d'intérêts et les projets des habitants.** La dimension collective intervient ici pour lutter contre l'affaiblissement, l'effritement des relations sociales au cours du vieillissement, pour maintenir des activités structurantes de la journée, et créer des relations sociales « soutenantes ».

- ♦ **L'habitat collectif et connecté pour senior est aussi un lieu d'épanouissement.** Les espaces communs seront des lieux privilégiés pour intégrer des actions de prévention (dénutrition, activité physique adaptée, culturelles, créatives...)



- ♦ **La création des espaces communs est aussi une source de dépenses.** Une attention particulière doit être portée pour identifier les espaces communs et pour maîtriser le coût, qu'il s'agisse des espaces bâtis (par exemple salle commune) et non bâtis (espaces verts, jardins). **L'organisation architecturale de l'ensemble doit respecter de principes**

bioclimatiques (par exemple des espaces collectifs orientés sur des rues bruyantes, ou création des jardins communs sur le toit dans milieu urbain due à la contrainte foncière). **Dans les nouvelles constructions, l'habitat bioclimatique se dessine comme une tendance de fond.** C'est aussi un domaine dans lequel les concepts architecturaux prospectifs jouent un rôle important ; des projets « habitat » parfois « futuristes » ont néanmoins été réalisés (place de la nature – plantes/ jardins/ arbres, insertion dans le paysage, place des transports alternatifs, des déplacements piétons...).



LE CAHIER DES CHARGES

ESPACES COLLECTIFS > PARVIS - PASSAGES - COULOIRS

- ◆ Le parvis, les espaces de passage, les couloirs sont adaptés à la circulation physique des personnes (bâtiment accessible de plain-pied, pas de marche, pente douce, ...), avec un déclenchement automatique de l'éclairage en fonction des passages, mouvements ou présence des personnes, pour sécuriser les lieux.

- ◆ L'architecture doit favoriser les échanges entre les résidents, et avec l'extérieur (éviter la ghettoïsation, et faciliter les interconnexions via des baies vitrées, ...).

- ◆ Les espaces communs sont aussi des espaces de rencontres ; des bancs sont disposés à des intervalles réguliers.



- ◆ Pour le stationnement des véhicules, des places de parking doivent être prévus pour des habitants et faciliter l'accès pour les véhicules des professionnels.

ESPACES COLLECTIFS > L'ACCUEIL DE L'HABITAT COLLECTIF & CONNECTÉ

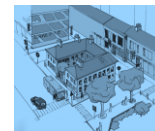
- ◆ L'accueil de l'habitat collectif et connecté réunit un espace salon (20m²), un hall (60 m²) une borne de consultation de l'espace web (cf. partie support numérique), des panneaux d'affichage, des boîtes aux lettres faciles d'accès, le bureau du coordinateur et éventuellement un local technique. Pour ne pas reproduire l'entrée d'un hôtel ou d'une résidence, il n'y a pas de banque d'accueil. Architecturalement, l'accueil marque l'ouverture de l'habitat vers le quartier.

- ◆ Dans le hall d'entrée, la porte d'entrée dispose d'un système d'ouverture automatisée (avec une poignée facile à saisir en cas de pannes électriques), avec un paillason extraplats et antidérapant. Le revêtement de sol est antidérapant et non réfléchissant.

- ◆ 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.

ESPACES COLLECTIFS > UNE BUANDERIE PARTAGÉE

- ◆ La buanderie (blanchisserie) partagée comporte des machines à laver et des sèche linges, qui sont mutualisés au sein de l'habitat collectif et connecté (20 m²). Ceci permet de gagner des espaces dans des logements individuels et d'optimiser l'exploitation de l'équipement. Une variante serait d'ouvrir l'accès à la blanchisserie aux personnes extérieures à l'habitat, contre une indemnisation.



LE CAHIER DES CHARGES

ESPACES COLLECTIFS > UNE SALLE POLYVALENTE

♦ Cet espace est ouvert à de multiples activités (100 m²). La salle est modulaire (en termes de surface, une partie des murs est amovible, et des équipements existants) avec des espaces de rangements (pour des tables / chaises en cas d'exposition ou d'activité physique par exemple). La salle comporte aussi des équipements numériques (écran numérique, sono, ordinateur) pour de nouveaux apprentissages. La salle doit pouvoir accueillir des activités multiples. Elle est ouverte sur l'extérieur (physiquement, baie vitrée, et pour des activités, contre une indemnisation). La salle peut devenir « intergénérationnelle » pour des activités avec des crèches / écoles, ou encore une salle d'exposition (photos, peintures).

ESPACES COLLECTIFS > UNE CUISINE ASSOCIEE

♦ Une cuisine associée autant que possible à un jardin potager, à proximité de la salle polyvalente.

♦ Cette cuisine est équipée d'un plan de travail, frigo, évier, plaques de cuisson, four, micro-onde, machine à café et des ustensiles nécessaires (50 m²). La hauteur des meubles est adaptée (entre 40 cm et 140 cm). Elle permet de créer des ateliers de cuisine en lien avec le jardin potager, pour



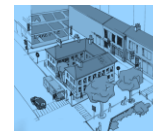
partager et échanger des recettes et s'alimenter de manière plus équilibrée. Les ateliers sont ouverts aux personnes de l'extérieur (échanges de recettes, lien social). Les habitants, avec l'aide du coordinateur, gèrent et organisent son activité. Elle est couplée à la présence d'espaces verts pour jardiner / faire un potager (200 m²).

ESPACES COLLECTIFS > UNE CHAMBRE D'AMIS

♦ Un logement, format studio, est disponible pour un accueil temporaire permettant de recevoir les visites des familles des habitants et éventuellement des personnes extérieures (par exemple, touristes, contre une indemnisation).

ESPACES COLLECTIFS > AUTRES EQUIPEMENTS PARTAGES

♦ D'autres équipements peuvent être partagés (voiture, bibliothèque...). Faut-il prévoir un ascenseur ? Légalement, l'ascenseur n'est pas obligatoire pour des immeubles collectifs inférieurs à trois étages. Mais certaines caisses de retraite, conditionnent leur soutien financier lors de la création, à la mise en place d'un ascenseur. C'est un équipement lourd et coûteux, à la fois lors de l'installation que de l'exploitation (entretien / maintenance). Son installation doit alors être évaluée au cas par cas (besoin du public cible, contraintes architecturales, conséquences financières).



LE CAHIER DES CHARGES

4 – LES ESPACES COLLECTIFS

RETOUR DES SENIORS / ESPACES COLLECTIFS

→ Les seniors relèvent facilement la dimension collective de l'habitat, aussi bien dans ses potentiels inconvénients (confrontation à l'autrui) que ses avantages (lien social, activités communes, ...). Cependant, la mutualisation des espaces (buanderie) ou des services (achats groupés, négociation collective, ...) est rarement soulevée spontanément.



Une fois abordée, ils y identifient rapidement un potentiel (bien être, prix, ...). La conjugaison de la « dimension collective » et de la « liberté individuelle » est un point important pour les seniors (nombreuses réponses et notations élevées), avec une préférence assez nette pour la liberté individuelle.

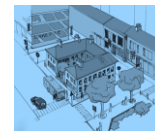


→ Sur les espaces communs, à partager, leurs réponses priorisent d'abord des espaces verts (un jardin, un parc), puis, une bibliothèque, une salle polyvalente, une salle détente, un véhicule commun et une buanderie. Le jardin est vu à la fois comme un espace d'activité (jardiner, faire pousser un potager), un espace de socialisation, et d'activité

commune (jardin collectif / partagé, entraide en fonction des capacités physique et des savoir-faire,...). Le jardin peut être associé à une cuisine commune (pour des ateliers cuisine par exemple), et à une cour intérieure où d'autres activités peuvent se greffer, artistiques / culturelles ou ludiques (terrain de pétanque, bricolage, ateliers multiformes, ...). Une salle polyvalente modulable est sollicitée par des usagers pour coupler un espace d'intimité et de bien-être (ateliers mémoire, cours de gym douce, atelier peinture, jeux de société, écrivain public, cours « numériques », cours de yoga / relaxation,...), de détente et de convivialité (événements dansant, chorale, café philo, ...) et des équipements partagés (multimédia, ordinateurs, imprimante, piano,...). La salle polyvalente est jugée « utile » (à 60%) ou « indispensable » (à 30%). La buanderie est perçue comme un lieu de mutualisation d'équipements (machines à laver, sèche linge, outils de repassage) et de gains d'espace dans les appartements individuels.

→ Dans une large majorité (80%), les seniors sont prêts à s'investir et à proposer des activités aux autres résidents de l'habitat, dans ces espaces communs. Ces activités sont très variées (cuisine – partage des recettes, danse, chants, ateliers créatifs, jardinage, ateliers d'écriture, théâtre, stimulation de la mémoire, jeux de société, animation musicale / artistique / culturelle, cinéma, photo...).

→ Un espace pour pouvoir accueillir des amis ou la famille (studio, petit appartement, ...) est apprécié.



LE CAHIER DES CHARGES

5 – LIENS AVEC L'ENVIRONNEMENT

La valeur d'un habitat, au-delà du logement et des extensions immédiates, est influencée par les caractéristiques de son environnement, notamment du quartier. Les services existants, les conditions de vie et les activités possibles (services, cadre et conditions de vie, ...) définissent la qualité d'un habitat.

♦ Les « seniors » désirent « être intégrés » à la vie du quartier (ville) ou de bourg (village), dans un fonctionnement ouvert avec des interactions sociales. L'image de certains « établissements pour personnes âgées » est un anti-modèle, en tant que lieux « repoussoirs ». L'habitat collectif et connecté doit être un lieu ouvert, où les seniors « vivent avec » le quartier, et deviennent une « ressource » pour ses autres habitants.

Il est indispensable de valoriser leur intégration sociale, leur rôle dans la vie du quartier, par les interactions, et la valorisation de leurs compétences, savoirs, savoir-faire, passions ... Il s'agit de maintenir, encourager leur sociabilité, leur socialisation ... mais ils disposent aussi des compétences, expériences (professionnelles ou privées) qui peuvent servir de ressources aux acteurs du territoire. Il ne s'agit pas seulement de « s'occuper » mais surtout de « vieillir chez soi » et de « vieillir debout », en tant qu'acteurs de leur vie, valorisés dans leur rôle social.

♦ Un habitat collectif et connecté est aussi un atout pour la collectivité ; il crée un territoire dynamisé (emplois) et des actions communes (crèches / seniors), en plus d'apporter une réponse aux besoins des seniors par une offre plus adaptée et diversifiée. Les seniors génèrent de l'activité économique (effet positif certain) bien que sa grandeur est débattue (création directe et indirecte entre 0,3 et 1 emploi, par senior).

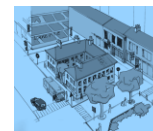
Le lien avec l'environnement se décline selon 3 éléments :

1 - Architecturalement, le bâtiment est en pleine cohérence avec son environnement (cohérence des matériaux et des couleurs). Il est construit pour symboliser une ouverture sur le quartier (par exemple, baies vitrées), où des liens sont développés avec le quartier, et plus généralement l'environnement.

2 - L'habitat est une ressource pour le quartier. Les habitants ont des savoirs et des savoir-faire à transmettre. A travers différentes activités, ils peuvent être mis à disposition du quartier au sein de l'habitat et à l'extérieur : cours de cuisine, séance de lecture, bénévolat associatif... Les espaces communs sont aussi partagés de manière permanente ou temporaire (cf. espace collectif).

3 - Le quartier, un lieu de vie des habitants. Le quartier, la ville ou le village propose des activités culturelles et de loisirs. Les moyens pour s'y rendre sont organisés au sein de l'habitat. Dans le milieu rural, le patrimoine naturel, paysager, architectural et culturel peut être une ressource à valoriser, et appréciée par les seniors.

Le coordinateur anime ce lien, dans les deux sens.



LE CAHIER DES CHARGES

5 – LIENS AVEC L'ENVIRONNEMENT

RETOUR DES SENIORS / LIENS AVEC ENVIRONNEMENT

→ Les séniors sont unanimes dans le refus de « ghettoïsation » de l'habitat, et dans la volonté d'une insertion harmonieuse dans l'environnement architectural et des interactions avec l'environnement social.



→ Les séniors ont des savoirs, des savoir-faire, des expériences qu'ils veulent faire partager. Ils ont besoin d'un accompagnement (rôle du coordinateur) et d'une « infrastructure » (espaces ouverts et équipés) pour le faire. Il est important de ne pas « parquer les personnes âgées ».

→ Cette mise en relation avec les acteurs et les activités, à proximité, dans le quartier est clairement plébiscitée par les usagers. Ils recherchent de multiples activités (soutien scolaire, transmission des savoirs à des jeunes professionnels à des actifs, cuisine, danse, promenade, lecture, couture, bricolage, dessin, photo, bureautique – ordinateur, jeux de société, ...) et de nombreux acteurs locaux peuvent être concernés (commerçants, écoles / crèches, associations, bibliothèques, institutions, ...).

→ Dans les réponses des usagers, 66% d'entre eux estiment qu'il est « nécessaire », et 27% supplémentaires qu'il est « primordial », de développer des liens avec le quartier.



Cette mise en relation « partenariale » est valable aussi bien pour les centres urbains (Nice, Aix-en-Provence, Marseille) que pour les territoires avec une densité plus faible (Digne-les-Bains). Pour ces derniers, s'appuyer sur des ressources locales, plus rares, se pose avec plus d'acuité néanmoins.

→ L'interaction « habitat » - « quartier » peut aussi prendre la forme d'un journal du quartier, par exemple, avec forum, boîte à suggestions, blogs, avis et conseils. Il s'agit aussi « d'inverser les choses, de créer des activités et de faire venir le quartier » au sein de l'habitat.



LE CAHIER DES CHARGES

6 – SUPPORTS TECHNOLOGIQUES & NUMERIQUES

L'habitat collectif et connecté vise à exploiter le potentiel des NTIC et des objets connectés, représentant le savoir-faire régional. Il s'agit aussi d'encourager le déploiement des infrastructures communicantes (par exemple 4G, fibre optique) sur tous les territoires de la région PACA.

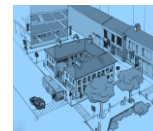
♦ Bien que la maturité des technologies et des outils techniques numériques soit encore en progression, ces outils peuvent soutenir l'autonomie des séniors pour leur faciliter la vie, rendre le logement plus confortable, facile d'utilisation, ou en optimiser le fonctionnement. Le « numérique » par exemple permet d'élargir les services offerts aux « résidents » (la domotique avancée par exemple, avec des capteurs intelligents, pour la sécurisation des domiciles) ou de compenser certains inconvénients liés à l'habitat (par



exemple, des outils e-santé face à l'éloignement et à la désertification médicale des territoires ruraux), ou encore d'intervenir plus vite en cas de besoins (systèmes de détection de chutes) ou d'agir en prévention de la dépendance (ou de la maladie).

♦ Dans l'habitat collectif et connecté, les supports numériques participeront à la sécurisation des biens et des personnes et à l'amélioration du confort et du bien-être. Ces outils permettront également de coordonner des activités, et des prestataires à l'aide d'un agenda interne partagé (par le biais d'un portail internet habitat). Des outils « d'auto-mesure » (e santé), sous format de carnet de suivi électronique (par exemple balance connectée) sont mis en œuvre. ♦ Les outils numériques doivent servir l'utilisateur et les aidants autour (familiaux et professionnels), pour apporter des interventions plus rapides, un matériel plus adapté, des interventions coordonnées entre les acteurs,... Toutefois, l'objectif n'est pas de créer un habitat « hyper sécurisé », suréquipé, qui peut être vu comme déshumanisant ou anxiogène.

L'habitat est construit au départ avec une infrastructure permettant de connecter différentes solutions numériques et technologiques au fil du temps. L'objectif est de garantir un niveau d'équipement de base à faire évoluer dans le temps en fonction des besoins des habitants. Cette infrastructure est connectée au haut débit (4G, fibre optique). Les logements sont équipés de prises RJ 45, qui sont un élément incontournable du logement numérique, pour des connexions sûres et rapides. L'interopérabilité des outils numériques doit être assurée (des solutions ouvertes sont préférées).



LE CAHIER DES CHARGES

6 – SUPPORTS TECHNOLOGIQUES & NUMERIQUES > LES ATTENTES

Les équipements de base attendus dans l'habitat sont :

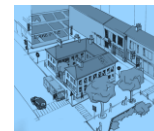
1 - Un portail web dédié à la communication entre les habitants et avec l'extérieur : En support des activités de l'habitat, un portail internet est à la disposition des habitants. Il comprend un **espace intranet et extranet** (planning partagé, messagerie interne et externe, visio, gestion du chauffage et de l'éclairage...) disponible sur une tablette tactile dans chaque logement et à l'accueil. **Le numérique ainsi permet aux acteurs d'échanger** (lien social, photos, fichiers) et de se coordonner (intérieur / extérieur de l'habitat). Le portail permet de **partager, et d'apporter des informations à tous.**

2 - La domotique avancée : Elle permet de **centraliser la gestion des volets** (l'ouverture / la fermeture des volets roulants électriques) de l'éclairage, de la température ambiante. Un système de **mesure des consommations des fluides** (eau / électricité) permet d'optimiser les consommations du logement (suivi, consommation, analyse, pilotage). Des espaces (salle-de-bain / toilettes, entrée, couloir) sont équipés d'un **déclenchement automatique de l'éclairage** en fonction de passage / présence des personnes. Un **capteur de maintenance, innovant, permet d'identifier des dysfonctionnements techniques au sein du logement** (une ampoule grillée par exemple), dont l'information est envoyée au coordinateur. Les outils numériques sont intégrés au logement, pour faire disparaître les éléments stigmatisant.



3 - Les biens et les personnes sont sécurisés : l'accès à l'habitat combine la sécurité et la sérénité (avec des **visiophones**, aux déficiences visuelles / auditives et à hauteur adaptées (1,30 m). L'entrée dans le logement se fait à l'aide **des serrures numériques**, qui permettent **l'ouverture des logements par cartes à puce** (magnétiques et individuelles).

La sécurité des personnes passe d'abord par une **assistance d'urgence** (la téléalarme, le bouton d'appel d'urgence), et un visiophone relié au coordinateur. Ensuite des **détecteurs de chute intelligents** sont installés notamment dans des espaces à risques (l'entrée, la salle-de-bain / toilettes, cuisine) pour alerter en cas d'urgence (de chute) de manière automatique, sans qu'il y ait besoin d'appuyer sur des boutons d'alerte.



LE CAHIER DES CHARGES

6 - SUPPORTS TECHNOLOGIQUES & NUMERIQUES > LES ATTENTES

4 - Renforcer la prévention à l'aide des outils de suivi des traitements (observance médicamenteuse), du monitoring intelligent et de prévention (supports interactifs d'aide et d'accompagnement à la préparation de repas, constitution des menus pour un équilibre alimentaire, de soutien à l'activité physique adaptée). **Des outils d'acétimétrie**, reliés aux actions de prévention, complètent l'accompagnement (capteurs de mouvement, balances connectées,...). En option, des **technologies liées aux usages santé** (soins, contrôle et vigilance) sont envisagés (taux de glycémie, outils e-santé type cabine de télémedecine, ...) ; elles permettent de **collecter et de transmettre automatiquement des données aux professionnels de santé** (médecin traitant par exemple).

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

- ♦ **Le respect des droits d'accès et de confidentialité** (sécurité, identification / authentification, hébergement des données),
- ♦ **La complémentarité avec l'intervention humaine,**
- ♦ **L'Interopérabilité des dispositifs.**

RETOUR DES SENIORS / S. TECHNOLOGIQUES & NUMERIQUES

→ Les « **objets connectés** » et le numérique en général, pour soutenir l'autonomie et la prévention, sont des éléments **peu connus des séniors**, à qui pourtant ils sont destinés. Le **dispositif de téléassistance traditionnelle est bien identifié**, ce

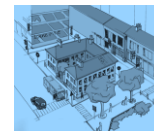


qui **n'est pas le cas pour la téléassistance dite « avancée »** (acétimétrie, sécurisation des domiciles,...).

La domotique dans son fonctionnement minimal (volets électriques automatiques) est sollicitée, mais c'est moins le cas pour les fonctionnalités plus abouties (gestion des fluides, de la température intérieure). Une fois explicités et illustrés, les séniors reconnaissent l'intérêt de certains dispositifs néanmoins (allumage automatique, capteurs de chutes, balances connectées, veille et alertes de nuit,...).

→ Les séniors jugent « **utile** » l'emploi du numérique pour la communication interne à l'habitat ou avec des acteurs externes (agenda partagée, sollicitation et support pour le coordinateur, échanges avec des familles et des amis, ...). Dans le même sens, les séniors expriment un **intérêt pour des outils numériques de prévention** (objets connectés), mais le plus souvent ces outils sont peu connus.

→ Les séniors ont besoin d'un accompagnement dans l'identification, l'utilisation et l'appropriation des objets numériques.



LE CAHIER DES CHARGES

7 – FONCTIONNEMENT / REGLES DE L'HABITAT

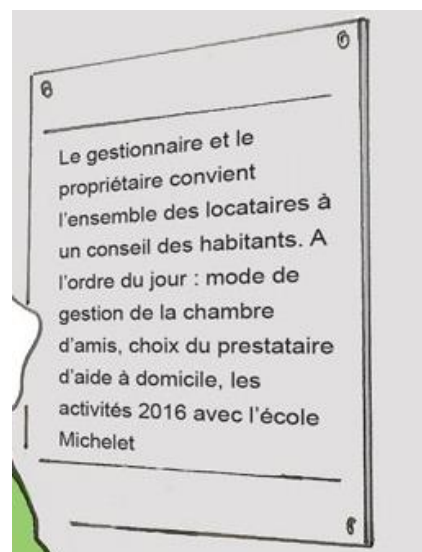
L'habitat collectif et connecté peut être séparé dans son opération immobilière liée à la construction et dans son exploitation. Le propriétaire (l'investisseur) n'est pas nécessairement le gestionnaire (l'exploitant) de l'habitat. Leur relation (devoirs et responsabilités) peut être régit par un contrat ou une convention de gestion, où l'exploitant par exemple est responsable de la gestion quotidienne ou de l'attribution des activités / logements.

Dans le fonctionnement quotidien, il est indispensable de respecter l'autonomie des personnes et de leur permettre d'être acteur et de participer à la gestion de l'habitat. L'implication des habitants dans la gestion de la vie quotidienne et des activités (utilisation des espaces communs) doit être soutenue par le coordinateur.

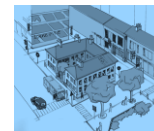
Les règles de fonctionnement de l'habitat collectif et connecté sont :

1 - L'habitat est un espace de liberté : L'habitat favorise autant que possible la liberté des personnes de décider de leur mode de vie. Ce principe peut se décliner sur différents points : acceptation des animaux de compagnie, liberté d'aller et venir 24h/24 et d'accueillir ses proches, pas d'obligation de participation à l'ensemble des activités et des services proposés...

2 - L'habitat est un lieu de partage, d'engagement et de transmission : L'habitat soutient le partage des savoirs et des savoir-faire entre les habitants, les dynamiques d'autogestion (par exemple sur les activités, les lieux partagés) dans une logique d'engagement et construction des usages collectifs au sein de l'habitat. Le coordinateur vient en soutien à l'animation collective de l'habitat. Il est en charge d'organiser les activités, assurer le fonctionnement des équipements partagés, créer des liens avec le quartier, négocier avec des fournisseurs, garantir le respect des règles communes, informer/aider les habitants au quotidien...



3 - Un conseil des habitants ou une autre forme de gouvernance impliquant les habitants est mise en œuvre. L'objectif est d'impliquer les habitants de manière régulière dans la vie de l'habitat et de leur permettre d'échanger, décider des activités et des règles communes de fonctionnement, choisir les prestataires... A côté du gestionnaire et du propriétaire, le conseil des habitants participe aux décisions du fonctionnement quotidien de l'habitat. Un règlement intérieur précise ce fonctionnement tripartite (propriétaire, gestionnaire, habitants) en respectant l'implication du conseil des habitants.

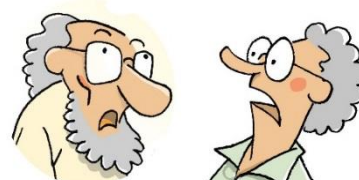


LE CAHIER DES CHARGES

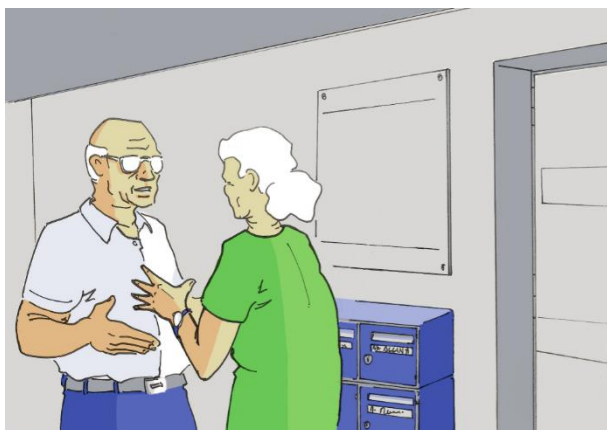
7 – FONCTIONNEMENT / REGLES DE L'HABITAT

RETOUR DES SENIORS / FONCTIONNEMENT / REGLES DE L'HABITAT

→ Les séniors souhaitent s'impliquer dans le fonctionnement de l'habitat collectif et connecté. Face à la dimension collective, la liberté individuelle doit être respectée. La place doit être laissée à l'initiative des résidents ; 60% des réponses ont donné des notations élevées à cette caractéristique (notations 4 et 5, sur une échelle de 1 à 5).



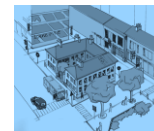
→ L'organisation des activités en autogestion est aussi plébiscitée, mais elle semble difficile à mettre en œuvre et à tenir dans la durée (« autogestion, compatible avec des séniors ? », « la bonne volonté des uns s'épuise face à l'inertie des autres », « il faut que tout le monde y participe » ...). Si elle est mise en œuvre, elle devra pouvoir s'appuyer sur une ressource professionnelle compétente (animation, médiation, ... du coordonnateur), et un cadre initial reconnu par les habitants (charte / règlement intérieur).



→ Les résidents souhaitent participer aux décisions, relatives au fonctionnement de l'habitat (utilisation des espaces communs, par exemple) au côté du gestionnaire ; 25% des réponses souhaitent y participer « en grande partie » et 56% supplémentaire « tout à fait ». Dans la pratique, ceci leur semble

moins possible, du fait des réticences des gestionnaires en général.

→ La mise en place d'un conseil des habitants, pour participer à la gouvernance à côté du gestionnaire et du propriétaire, est favorablement accueillie par les séniors (« en grande partie » recueille 15% et « tout à fait » 65% des réponses).



LE CAHIER DES CHARGES

8 – LE MODELE ECONOMIQUE

Le gestionnaire (**l'exploitant**) **collecte des loyers auprès des habitants** (séniors) et reverse sa redevance au propriétaire pour la durée de son bail. Il assume le risque de logement vacant et assure le bon fonctionnement de l'habitat. Une convention de gestion peut être signée entre le bailleur et l'exploitant.

♦ **En priorité les habitats sont locataires des logements** ; la propriété des logements au-delà de certains avantages fiscaux (pour des investisseurs privés) pose des problèmes de sorties, de succession, et ne fluidifie pas le parcours résidentiel des seniors.

♦ **Tous les mois, les résidents payent un loyer et les charges communes à tous les résidents.** Des **services individuels, donnent lieu à des facturations individuelles**, qui tiennent au libre choix des résidents. Le coût mensuel est constitué du loyer et des charges collectives, pour l'entretien et services collectifs (une redevance obligatoire pour financer le coordinateur par exemple).

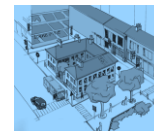
♦ **L'accessibilité économique doit être optimisée**, par la réalisation des économies et l'augmentation des ressources autant que possible. Les habitants chercheront à **mutualiser au maximum des services** (ou des installations) afin **de bénéficier de l'effet volume**, d'optimiser des équipements et réduire ainsi les coûts unitaires par logement. Cette mutualisation peut concerner des installations / équipement et des services ; les habitants peuvent **établir des conventions de services avec des acteurs locaux** (par exemple SSIAD, SAAD) pour bénéficier des services de qualité / ou prix préférentiels.

→ L'habitat est générateur de ressources et d'économies :

L'accessibilité économique doit être une priorité. Dans ce but, il est nécessaire de faire des économies et d'augmenter les ressources autant que possible. Par exemple, le coût de l'électricité sera baissé (minimisé) par l'utilisation de panneaux solaires et des revenus seront tirés des équipements partagés et des activités de l'habitat (locations de salle, vente surplus jardin, organisation des évènements, buanderie payante pour les habitants du quartier...). Les habitants font également des économies par des achats groupés (box internet, assurance logement...).

→ Les logements doivent être éligibles aux aides :

Les habitants ont accès aux aides de droit commun, comme l'**APL** (aide au logement en fonction de revenu) ou l'**APA** (Allocation Personnalisée d'Autonomie).



LE CAHIER DES CHARGES

8 – LE MODELE ECONOMIQUE

→ **Le budget mensuel doit préciser les différents postes de coût et démontrer son attractivité par rapport au domicile diffus.**

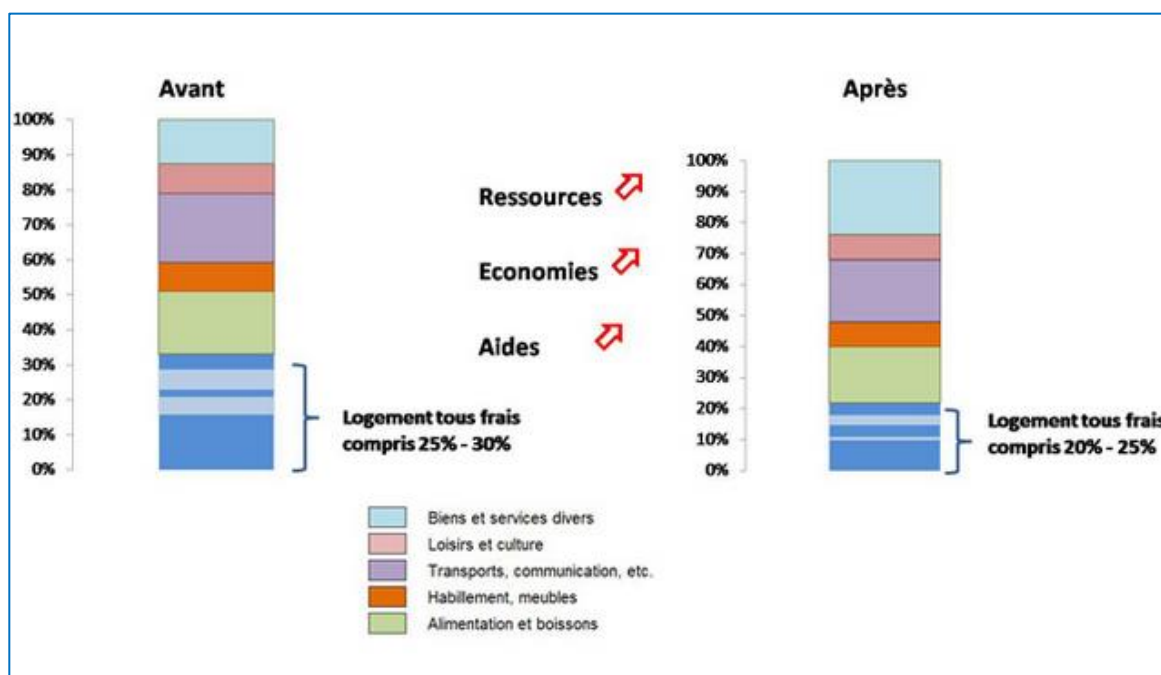
Le budget mensuel par logement doit être « habitat tout compris », hors aide, avec le loyer, les charges locatives, les charges individuelles (eau, électricité, charges « coordinateur », assurance logement)... permettant de donner une visibilité complète aux habitants. Il est détaillé par poste de charge et préciser les deux contractualisations (bail et contrat de service). Le budget cible indicatif, tout compris, est de 1 000 € par mois par logement.

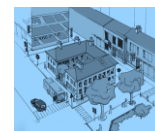
→ **Dans la pratique, pour respecter au mieux le critère d'accessibilité économique, l'habitat collectif et connecté fera appel aux partenaires multiples dans son montage financier (plan de financement).**

L'implication d'un bailleur social permettra de mobiliser des leviers de financement à des conditions favorables (prêts locatifs sociaux à taux d'intérêts préférentiels, accès aux emprunts, et mobilisation des garanties financières). Son implication permettrait aussi de sécuriser les locataires, qui ont la certitude des loyers bas, et le plan de financement global.

→ **Une attention néanmoins doit être portée sur les obligations et les missions des bailleurs sociaux (publics cibles).**

Dans le montage financier, les porteurs de projet « habitat collectif et connecté » solliciteront les diverses sources de financement institutionnels publics (Etat, collectivités territoriales) et privées (cassies de prévoyance, Caisse des dépôts)...





LE CAHIER DES CHARGES

8 – LE MODELE ECONOMIQUE

→ **Des communes sont disposées à mettre des terrains à disposition, ce qui peut enlever la contrainte du foncier et faciliter la faisabilité des projets** ; elles peuvent aussi avoir des services techniques qui peuvent venir en aide (petits travaux, soutien logistique...) ou accorder des exonérations fiscales (taxes foncières, d'habitation). L'apport du foncier peut réduire le coût de production de 10% à 25 % selon les territoires. Pour les porteurs de projets, il sera aussi important **de maîtriser l'implication des acteurs** ; certains professionnels annoncent que des coûts de construction peuvent être réduits de 15% à 20% grâce à la diminution du nombre des intermédiaires, des coûts commerciaux et financiers. Toutes ces contributions participent à l'équilibre de l'opération et donc à la présence de bas loyers.

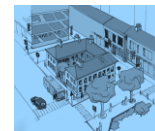
RETOUR DES SENIORS / MODELE ECONOMIQUE

→ L'**accessibilité économique est un critère de première importance pour les séniors**. Sur une échelle de 1 à 5, où la notation 5 est la plus élevée, 8% des séniors ont accordé la note 3, 12% la note 4 et 80% la note maximal 5. **Trois séniors sur quatre sont prêts à contribuer à la prise en charge du poste de coordinateur.**



→ Le **chiffrage indicatif de 1 000 € par mois par appartement**, proposé en tant qu'une **moyenne régionale** qui connaît d'importantes disparités de revenus disponibles des ménages, est souvent jugé « trop élevé » (40% des réponses). Les ateliers ont aussi souligné cette difficulté, particulièrement prononcée dans certains territoires (Digne-les-Bains, Avignon), où des séniors perçoivent des retraites peu élevées (800 € par mois, par exemple). Néanmoins, une partie des répondants trouvent ce montant « approprié » (55 % des réponses), mais expriment des demandes de précision (surfaces, services inclus, éligibilité aux aides, ...). Les appartements ont été présentés en location, mais une partie des usagers semble privilégier la propriété.

→ **Les séniors sont sensibles aux possibilités de mutualisation des services**, et à la location des espaces (salle polyvalente) pour des événements ponctuels (conférences, théâtre, ateliers, ...) permettant une plus grande ouverture de l'habitat (diversité, ...) et d'amortir une partie des coûts. Des précautions doivent néanmoins être prises (ne pas créer des nuisances aux habitants, par exemple).



LE CAHIER DES CHARGES

9 – L'AVENIR...

La prochaine étape consistera à **traduire ce cahier de charge dans un projet territorial concret**, dans la réalisation d'un (des) démonstrateur(s) régionaux. Des acteurs régionaux ont affiché leur intérêt pour cette mise en œuvre (Conseils départementaux, communes, acteurs du médico-social...).

Le site internet dédié www.lhabitatdevotregeneration.fr continuera de fonctionner en 2016, et le Pôle Services à la Personne récoltera périodiquement d'éventuelles nouvelles réponses. Les résultats seront communiqués sur le site www.pspaca.fr.

Le Pôle Services à la Personne PACA accompagnera les acteurs régionaux dans la construction de l'habitat collectif et connecté, selon leurs besoins, et notamment par :

- **Identification des acteurs / territoires pilotes ;**
- **Accompagnement dans la mobilisation des populations locales pour spécifier la demande locale :** diagnostic des territoires, étude de besoins (démographie locale, attentes des seniors), mobilisation par le design de services pour une « co-construction » territoriale (innovation ouverte) ;
- **Précision des faisabilités techniques ;**
- **Mise en œuvre des partenariats locaux, élaboration d'un préprogramme, définition d'un plan de financement prévisionnel ;**
- **Sollicitation des financeurs potentiels ;**
- **Mise en lien avec des acteurs sanitaires, médico-sociaux et sociaux du territoire ;**
- **Communication et valorisation des projets ;**
- **Accompagnement des seniors dans le parcours résidentiel.**



Octobre 2016