



HABITAT *Séniors*
ATLANTIQUE
Bien plus qu'un logement
par **adelis**



DOSSIER DE PRESSE

Nantes, le 20 octobre 2021

Résidence du Lac à Couëron

Première pierre de la résidence seniors



En 2023, la Résidence du Lac ouvrira ses portes ! Composée de 24 logements locatifs sociaux gérés par Habitat 44 et destinés aux séniors, d'une résidence autonomie de 40 logements, gérée par Habitat Séniors Atlantique de l'association adelis, ainsi que d'un Tiers-lieu, elle répond à un besoin fortement exprimé par la population vieillissante de la métropole.

Un lieu innovant pour vivre et vieillir autrement

Bien que très dynamique, la Ville de Couëron n'échappe pas à la tendance de la métropole nantaise et se doit d'accompagner le vieillissement de ses habitants.

Pour rappel, 21 % de la population couëronnaise a 60 ans et plus, dont 7 % a plus de 75 ans, selon l'INSEE.

Les projections indiquent que le nombre de ces seniors de plus de 75 ans devrait atteindre 11 % d'ici 2032.

En parallèle, on constate un isolement résidentiel et des logements parfois inadaptés pour les seniors.

Ainsi **la Ville de Couëron souhaitait créer un nouveau lieu d'accueil, en concertation avec le Comité Local des Retraités et Personnes Âgées de Couëron (CLRPAC), la Résidence la Grange et le Conseil des Sages.**

L'intégration d'habitants à la démarche de concertation a permis d'affiner certains besoins comme l'orientation, les typologies de logements, les animations à prévoir.

Ces éléments ont permis de concevoir un projet global en phase avec les besoins du territoire.

Par ailleurs, la dimension du projet (64 logements gérés par adelis et Habitat 44, Office Public de l'Habitat) permet de le rendre financièrement accessible aux personnes âgées les plus modestes.

Cet engagement inclusif d'accompagner tous les habitants, la Ville va le poursuivre en 2022 en s'engageant dans la démarche Ville amie des aînées.

Une ambition solidaire revendiquée pour améliorer le « Reste à vivre » des seniors

Habitat 44 et adelis ont répondu à l'attente de la Ville en proposant le projet de la Résidence du Lac. Destinée à une population Seniors, la résidence proposera deux types d'hébergement : **40 logements en résidence autonomie** et **24 en locatifs sociaux**. A travers cette opération, l'ambition d'Habitat 44 et d'adelis est d'apporter une réponse nouvelle et de qualité, en matière de logement neuf adapté mais aussi de vie collective et de lien social permettant de retarder la perte d'autonomie. Enfin, elle se veut accessible financièrement à des seniors dont les revenus pourront se situer au niveau du minimum vieillesse (868 € mensuels pour une personne seule).

Une résidence qui favorisera le lien social et une vie collective épanouissante.

La Résidence du Lac propose un modèle nouveau, à mi-chemin entre une offre de maintien à domicile classique et celle d'une prise en charge en institution (résidence-service, maison de retraite). L'idée maitresse étant, en effet, de permettre le développement d'un mode de vie solidaire, générateur d'économies et de liens humains réels. **Les services rendus seront au moindre coût.** A l'inverse d'une « prise en charge » totale des résidents, il s'agit au contraire de **mobiliser les ressources propres à chacun** ainsi que celles existantes dans le quartier, de favoriser la mutualisation des services, l'entraide activités, de susciter et accompagner les initiatives des habitants (préparation collective de repas, bricolage, jardinage...), Afin de co-produire des services et produits nouveaux, le lieu de vie interagira avec son éco-système

Dans l'objectif final d'améliorer le « reste à vivre » des seniors, un montage financier innovant a été établi. Cf. p. 6

Par ailleurs, le projet d'établissement de ce futur lieu de vie vise à activer deux facteurs-clés, identifiés par les études autour de la prévention du vieillissement :

- **La poursuite des activités** qui mettent en jeu les capacités d'adaptation de l'organisme, favorisent la perception des relations sociales et limitent les risques de vieillissement cérébral/cognitif.
- **La détection et la prise en charge précoce des maladies ou des troubles** susceptibles d'entraîner des désordres en cascade des autres fonctions de l'organisme (troubles de la marche, état dépressif, altération de l'état nutritionnel...), par des outils de repérage et une veille active de la part du facilitateur gestionnaire.

Une démarche collaborative de plusieurs mois

Pour construire le projet à partir et avec les vraies attentes des futurs utilisateurs, Habitat 44 et adelis ont souhaité constituer un « **groupe ressources** » autour de 15 à 25 participants, seniors volontaires issus du fichier commun de la demande de logement social et potentiellement éligibles à ce lieu de vie. Ils ont également impliqué des représentants du Comité local des Retraités et Personnes âgées de Couëron (CLRPAC) et du Conseil des Sages.

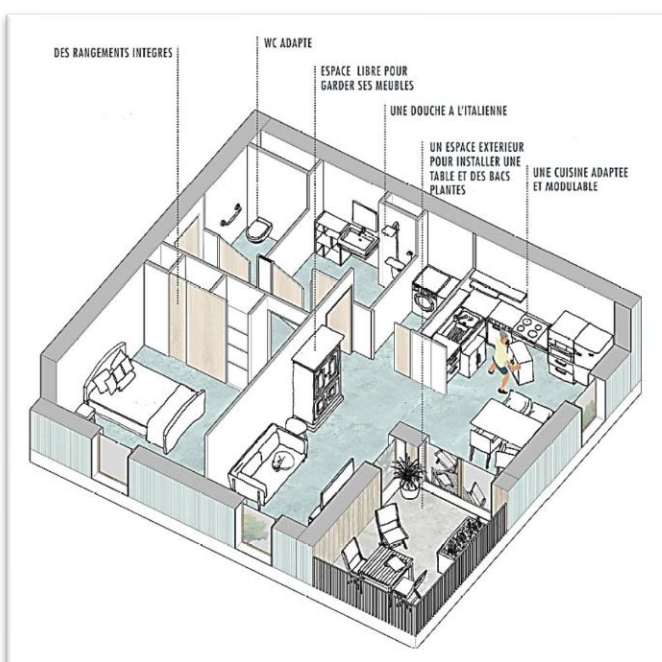
Dès 2017, 7 rencontres, dont 3 en présence des architectes et de du paysagiste, ont ainsi été organisées, pilotées par le cabinet *Wigwam*, conseil en facilitation d'intelligence collective. Les groupes de travail ont réfléchi à la résidence dans son ensemble : ses accès, l'agencement intérieur des logements, les adaptations à la perte d'autonomie... mais aussi à la manière dont elle pouvait s'ouvrir vers l'extérieur.

Les seniors impliqués dans ce travail de réflexion collective ont exprimé le souhait de vivre dans lieu permettant le développement d'un **mode de vie solidaire, générateur de liens humains réels**, et en même temps **d'économies tangibles**. Les « activités clés en main », trop assimilées au modèle de l'institution (maison de retraite, EHPAD) ont été éclipsées, au profit d'une « **autoproduction** » des activités par les habitants eux-mêmes.

Une résidence à échelle humaine

Ce sont ainsi 6 petits collectifs, du R+1 au R+3 (avec ascenseurs), qui accueilleront les 64 locataires : 40 dans la résidence autonomie d'adelis et 24 dans les locatifs sociaux d'Habitat 44.

Des logements adaptés



Les 64 logements, très fonctionnels, comprendront les équipements suivants :

- Une douche à l'italienne et des sanitaires anticipant une future perte de mobilité.
- Des volumes de rangements intégrés dans la chambre
- Les larges baies vitrées et la double exposition de 90% des logements favoriseront la lumière naturelle.
- 60 des 64 logements disposeront de 2 pièces au moins, voire de 2 chambres séparées (pour les 15 T3) ce qui permettra l'accueil ponctuel d'un proche (ami, enfant ou petit-enfant) en autonomie.
- Plus généralement, les logements sont d'une superficie confortable : 52 m² en moyenne.

Au cœur de la résidence, **un espace de vie partagé, générateur de liens**, accueillera les résidents, leurs familles mais aussi les habitants du quartier et les associations. Dénommé « Tiers-lieu », en référence au fait qu'il ne s'agit surtout pas d'une salle polyvalente, il sera l'aiguillon du lien collectif et de l'ouverture de la résidence sur son environnement.

D'une superficie d'environ 125 m² utiles, cet espace, situé à l'est de la parcelle, est directement visible depuis l'espace public afin d'attirer des personnes extérieures.

Le Tiers-lieu proposera les fonctionnalités suivantes :

Au rez-de-chaussée :

- **Une cuisine équipée et partagée**, permettant aux résidents de préparer en commun un repas collectif, prendre des cours de cuisine...
- **Une grande salle modulable** pouvant accueillir un repas en famille (10 personnes environ), un évènement festif, ainsi qu'**un espace chaleureux, type salon** avec coin bibliothèque / médiathèque pour favoriser le dépôt ou l'échange de livres / films ...
- **Une terrasse extérieure couverte**, permettant d'élargir la capacité d'accueil et d'organiser ainsi une fête de la résidence (50 à 60 personnes) ;
- Le **bureau du responsable de site**, local isolé sans être fermé, conférant au gestionnaire – qui n'a pas vocation à être l'animateur du Tiers Lieu – une présence clairement visible, sécurisante ;



Au premier étage (desservi par l'escalier intérieur ou l'ascenseur du bâtiment voisin) :

- **Deux salles modulables** permettant d'offrir des activités **d'entretien physique et de bien-être** ou bien **d'accompagnement du vieillissement** (prévention des chutes, en partenariat avec la maison de santé voisine), activités qui seront soit spécifiques aux résidents, soit ouvertes au quartier ;
- **Une vaste terrasse extérieure découverte**, orientée Ouest ;

Un espace de stationnement extérieur connecté au Tiers Lieu permettra d'accueillir des structures mobiles type « food truck ».

Mobilisation des services ou animations existant dans l'environnement proche

Le projet social de la résidence est fondé sur **la mobilisation des ressources propres des résidents** et de celles **existant dans leur environnement** : plusieurs types de services seront rendus de façons différenciées, avec le souci constant de générer des économies : bricolage, formalités administratives, apprentissage du numérique pourront ainsi être dispensés en autoproduction. Parallèlement, des services type dépôt de pain, amap ... pourront être proposés par les acteurs locaux.

Une approche environnementale affirmée

Un haut niveau de performance énergétique

L'objectif de l'opération est la **RT 2012 - 20 %**, avec notamment :

- des déperditions énergétiques limitées grâce à une **isolation répartie pour les murs à ossature bois** (isolation thermique et impact carbone limité).
- l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments E et F, pour alimenter les services généraux (éclairage, VMC, ascenseur).

Si une **chaufferie collective** dessert l'ensemble des logements, ils seront cependant équipés d'un système de régulation de température et de modules individuels récupérant la chaleur du réseau primaire **pour produire chauffage et eau chaude sanitaire**. Cette individualisation du chauffage doit permettre d'éviter les surconsommations et donc le gaspillage d'énergie.

Une relation harmonieuse avec l'environnement naturel et bâti

Le projet architectural s'inscrit dans une volonté d'harmonie avec l'environnement : **la forte déclivité du terrain** permet de réaliser des jeux de niveaux et de limiter l'impact visuel du front bâti. La volumétrie d'ensemble du projet cherche à éviter l'effet de masse et à assurer une liaison avec son environnement :

- sur la rue de la salle, les bâtiments ne dépassent pas R+1, en réponse aux maisons individuelles situées de l'autre côté de la rue ;
- le long de l'avenue du Chevalier de Beaulieu, la hauteur des bâtiments croît à mesure que l'altimétrie du terrain diminue.

Une dimension paysagère particulièrement travaillée

La place de la voiture a été volontairement limitée en surface afin de dégager des espaces extérieurs généreux, sous formes de jardinets privés et d'espaces communs qualitatifs.

Le cœur d'îlot, fédérateur, favorisera les rencontres : jeu de boules pour les grands, aire de jeux d'enfants pour les petits visiteurs, jardins potagers et fruitiers en gradins, cabane pour les jardiniers, récupérateur d'eau, composteur, bancs, tables...

Des venelles, souvent ombragées, sont plantées de végétaux adaptés et assurent la mise à distance nécessaires vis-à-vis des logements. Une noue de récupération des eaux pluviales est également programmée.



Le choix intégré des produits de construction

Les parois ne participant pas à la structure des bâtiments sont réalisées en ossature bois à isolation répartie en ouate de cellulose, un matériau issu du recyclage de papiers et de résidus de scierie, qui

lui confèrent un **faible impact carbone** tout en assurant une bonne résistance thermique. Le projet favorise également les isolants biosourcés et notamment la laine de bois.

Les façades rideaux et menuiseries choisies sont de fabrication française. Pour la plupart, elles sont de type bois / aluminium. Le bois est sélectionné parmi les essences locales et issues de forêt française. Ce choix présente un intérêt thermique mais c'est également un atout en termes de recyclage et d'impact carbone.

Une gestion de l'eau maîtrisée

Les robinetteries individuelles sont équipées de limiteur de débit permettant de **limiter les consommations en eau**. En ce qui concerne les eaux pluviales, une importante surface est aménagée en espaces verts permettant une infiltration du site. Les surfaces imperméabilisées sont minimisées. Des noues ainsi qu'un bassin de rétention sont également aménagés pour compenser les surfaces imperméabilisées.

La résidence du Lac, fruit d'un montage financier hybride et innovant pour des loyers et des prestations à coûts maîtrisés

La résidence autonomie gérée par adelis et les locatifs sociaux seniors gérés par Habitat 44 offrent **des modes de gestion et des niveaux de services différents** mais partagent **la même ambition** : un coût pour les résidents qui soit le plus bas possible.

Financement

Le coût total prévisionnel de cette opération est de **10,6M€ TTC**.

64 logements	40 logements résidence autonomie + Tiers- lieu	24 logements locatifs seniors ASV	Total TTC
Charge foncière	1 036 781 €	677 962 €	1 714 743 €
Travaux de construction	4 610 674 €	3 362 039 €	7 972 713 €
Honoraires	532 470 €	309 185 €	841 655 €
Frais généraux	-	95 327 €	95 327 €
Total TTC	6 179 925 €	4 444 513 €	10 624 438 €

Après de nombreux échanges avec l'Etat (Préfecture, DDTM, DDCS, Ministère), les services de Nantes Métropole et du Conseil départemental de Loire-Atlantique, un cadre juridique et financier hybride a été retenu, nécessitant des efforts notoires de la part de tous les partenaires :

- o **les 40 logements en résidence autonomie**

Cette première résidence d'Habitat Seniors Atlantique s'inscrit dans le modèle social, juridique et économique des **Résidences Autonomies** du secteur médico-social.

- un financement fortement dérogatoire a été accordé par l'Etat par rapport aux financements de droit commun pour réintroduire des loyers plus bas (10 % seulement de prêts PLS, contre 50 % de PLUS et 40 % de PLAI)

- des subventions exceptionnelles ont été octroyées par le Département, Nantes Métropole, et la Ville de Couëron
- des subventions et des prêts bonifiés ont été versés par les caisses de retraite
- des fonds propres ont été injectés par Habitat 44

Les prestations de service seront adossées au loyer du logement et ajustées aux besoins réels, afin d'en limiter les charges aux usagers. L'ouverture du Tiers-lieu et des services à des personnes extérieures généreront des recettes complémentaires.

Les impacts des mesures dérogatoires seront évalués, adelis continuant à plaider la valeur ajoutée et l'opportunité de s'appuyer sur le modèle de la Résidence Sociale pour proposer un nouveau modèle d'accueil basé sur l'autonomie sans médicalisation.

o les 24 logements sociaux

Réservés à des séniors dans le cadre de la loi « **Adaptation de la Société au Vieillissement** » (ASV), ils seront financés à 65 % en PLUS et 35 % en PLAI.

Le plan de financement prévisionnel qui découle de ce montage juridique est le suivant :

Types de financements	40 logements résidence autonomie + Tiers-lieu	24 logements locatifs séniors ASV	Total TTC
Subventions au logement social	556 000 €	255 000 €	811 000 €
<i>dont Etat :</i>	384 000 €	126 000 €	
<i>dont Nantes Métropole :</i>	172 000 €	129 000 €	
Subvention Ville de Couëron	603 849 €	201 313 €	805 162 €
<i>Dont Département de Loire-Atlantique - Soutien aux territoires : 356 568 €</i>			
Subvention Département de Loire-Atlantique – Plan de relance	562 500 €	337 500 €	900 000 €
Subvention AGIRC-ARRCO Action sociale	220 000 €	91 500 €	311 500 €
Subvention Etat – Plan de Relance	600 000 €		600 000 €
Fonds propres Habitat 44 (Département de Loire-Atlantique)	599 514 €	711 122 €	1 318 405 €
CARSAT Prêt sans intérêt	785 000 €	-	785 000 €
Prêts logement social PLS, PLUS et PLAI	2 253 062 €	2 079 627 €	4 962 127 €
Autres prêts (prêt de haut de bilan, Booster, à taux fixe)	-	768 451 €	719 280 €
Total TTC	6 179 925 €	4 444 513 €	10 624 438 €

Des coûts maîtrisés pour les résidents

La Résidence Autonomie Habitat Séniors Atlantique

Une Redevance globale (loyer + charges + services + assurance + fiscalité) entre 503 et 677 € sera demandée aux résidents, condition du financement du poste de «facilitateur-gestionnaire». Le coût des services sera facturé seulement 73 €/mois/logement, en sus de la redevance. Les prestations de la résidence autonomie seront individuelles et obligatoires.

Ces prestations comprennent :

- un personnel « facilitateur-gestionnaire », présent physiquement (en journée) au sein de la résidence
- Service d'astreinte et de surveillance 24h/24h et 7j/7j mutualisé avec les autres sites d'adélis.
- Maintenance des logements et parties communes
- Accès individualisé et collectif à internet
- Accompagnement individualisé en lien avec les acteurs du territoire :
 - Accès aux droits
 - Coordination portage de repas à domicile

La solvabilité des personnes logées sera assurée par des leviers complémentaires :

- par **l'APL majorée « logements-foyers »** (pouvant aller jusqu'à 370 € pour une personne seule et 455 € pour un couple)
- par une **minoration de loyer de 10 %** sur les logements PLS, via l'apport en fonds propres d'Habitat 44
- par **l'habilitation à l'aide sociale**, permettant à la collectivité de se substituer aux personnes rencontrant des difficultés pour régler leur loyer (Appel à projets du Département de Loire-Atlantique pour la création de 300 places en résidence autonomie).

Exemple de loyer (charges incluses)

	Loyer initial*	Financement	Coût des services	APL	Reste à charge
T1 bis 36m²	549 €	PLUS	100 €	1 pers. De 0 à 370 €	de 279 € à 649 €
	520	PLAI	100 €	1 pers. 110 à 370 €	de 250 à 510 €
T2 47m²	581 €	PLUS	100 €	1 pers. 0 à 370 €	de 311 – 681 €
	538 €	PLAI	100 €	1 pers. 110 à 370 €	de 268- 571 €
T2 bis 50m²	601 €	PLUS	100 €	1 pers. 0 -370 €	de 331 - 701 €
	541 €	PLAI	100 €	1 pers. 110 -370 €	de 271 – 531 €
T3 3m²	778 €	PLS	100 €	0	888 €
	622 €	PLUS	100 €	2 pers. 0 à 455 €	de 267 -722 €
	553 €	PLAI	100 €	2 pers. 72 à 455 €	de 178 -561 €

* Redevance assimilable aux équivalents loyers plus charges en 2021

Les 24 logements locatifs sociaux seniors gérés par Habitat 44.

Réalisés dans le cadre de la Loi « Adaptation de la Société au Vieillessement », la solvabilisation des locataires se traduit par :

- **Des loyers «simples»**, faiblement moins élevés (de 276 à 518€), mais hors charges et services.
- **L'APL de droit commun** (pouvant aller jusqu'à 259 € pour une personne seule et 347 € pour un couple).
- un « **forfait habitat inclusif** » mis en place par la loi ELAN, pour lequel une demande a été déposée par Habitat 44 auprès de l'Etat et est actuellement en cours d'instruction.

Les prestations individuelles assurées aux résidents de la résidence autonomie sont également proposées, à titre facultatif, aux locataires des 24 logements d'Habitat 44.

Elles seront facturées 73 €/mois/logement.

Ces prestations correspondent à la dynamisation du collectif qu'adelis et Habitat 44 entendent développer au sein de la résidence, en particulier autour du « Tiers-lieu » :

- Accès aux espaces partagés - café solidaire-bistro, petite salle de réunion, salon-bibliothèque-médiathèque
- Participation aux activités communes et services auto-produits (préparation collective de repas, repas partagé, fêtes, achats groupés, déplacements groupés...)
- Coordination des partenariats avec les acteurs du territoire (associations, professionnels de santé, commerçants et artisans...)

En outre, l'ouverture des services à des publics extérieurs et l'ouverture du tiers lieu à d'autres activités ou occupations permettront de générer des recettes complémentaires, sources de consolidation du poste de facilitateur-gestionnaire.

La Résidence « La Grange », partenaire naturel

Seul Ehpad présent à Couëron, la Résidence La Grange est un partenaire incontournable pour la résidence. Le partenariat qui est travaillé depuis novembre 2018 entre les deux structures s'articule autour des champs de coopération suivants : Le parcours résidentiel des personnes, le partage d'activités proposées par l'une ou l'autre structure, au service de la qualité de vie des personnes, l'optimisation du fonctionnement des deux structures, par la mutualisation de certaines fonctions supports (gestion locative, maintenance des locaux...).

Qui sommes-nous ?



Habitat 44, l'Habitat social en mouvement

Habitat 44 est l'Office départemental de la Loire Atlantique et est, à ce titre, présidé par David Martineau. **150 collaborateurs y travaillent**, dont 45 % présents dans ses 5 agences locales, au plus près des locataires.

L'office construit et gère des logements sociaux au service des habitants de Loire-Atlantique, essentiellement aux revenus modestes, et propose des résidences adaptées aux besoins et aux enjeux des collectivités locales du département. Il est aujourd'hui **présent sur 144 des 210 communes** du département et compte 8 480 logements dont près de 2800 sur Nantes Métropole.

Parce que les défis rencontrés sont sans cesse renouvelés, parce que l'office accompagne les mutations de la société, parce qu'Habitat 44 est un **outil de facilitation** entre les porteurs de projet d'intérêt général et les acteurs de l'immobilier (propriétaires, constructeurs, promoteurs), l'office innove quotidiennement et **diversifie ses réalisations** (FJT, accueil de réfugiés, résidence senior très sociale). **Habitat 44, c'est l'habitat social en mouvement.**



Depuis plus de 75 ans, **adelis rassemble des militants et une centaine de professionnels** mobilisés pour une cause commune : construire une société plus humaine. Animée par des valeurs humanistes fondées sur les principes de l'éducation populaire, du développement durable et de l'économie sociale et solidaire (ESS), **adelis s'est fixée pour objectif d'accompagner les personnes en transition à tous les âges de la vie.**

Ainsi, au fil des années et au travers de ses différentes activités, adelis a mis en place des réponses en matière de logements accompagnés pour les jeunes étudiants et jeunes actifs avec Habitat Jeunes Atlantique, d'accompagnement global des jeunes de moins de 26 ans avec Cap Jeunes, d'accompagnement à l'emploi durable avec Médiation Emploi, ou dans une logique d'intermédiation avec sa filiale Inserim, Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion membre du Réseau Adecco Inclusion. L'association accueille aussi tous publics à l'Espace Beaulieu sur l'Île de Nantes, avec l'Espace Beaulieu (un restaurant, 14 salles et un amphithéâtre de 280 places).

Pour adelis, s'investir dans une offre en direction des seniors s'inscrit dans une priorité sociétale aujourd'hui non couverte : proposer une **formule inclusive de logements accompagnés**, qui concourt au maintien du lien social des ménages et personnes à faibles revenus et leur permet ainsi de bien vieillir chez eux. **La spécificité du projet d'Habitat Séniors Atlantique**, dont la première traduction concrète est la résidence du Lac à Couëron, repose sur une fonction de « **facilitateur** » auprès des seniors, qui transpose pour ces derniers, l'accompagnement vers l'autonomie déployée auprès des jeunes. Il a été privilégié de réaliser son montage dans le modèle social, juridique et économique de la Résidence Autonomie du secteur médico-social, avec des mesures dérogatoires dont les impacts seront évalués, **adelis continuant à plaider la valeur ajoutée et l'opportunité de s'appuyer sur le modèle de la Résidence Sociale pour proposer un nouveau modèle d'accueil basé sur l'autonomie sans médicalisation.**

www.adelis.asso.fr