

INAUGURATION DE L'ONDINE RESIDENCE SENIORS

SAINT SYMPHORIEN DE LAY



JEUDI 24 MARS 2016

DOSSIER DE PRESENTATION

CONTEXTE

Le vieillissement de la population sur le département de la Loire et plus particulièrement sur le territoire du Roannais a amené la commune de Saint Symphorien de Lay et l'association ADMR à réfléchir à la création d'une structure permettant à des personnes âgées soit fragilisées, soit en perte d'autonomie, de bénéficier de services à la personne tout en restant dans leur logement.

Ainsi, contact a été pris avec Loire Habitat pour réaliser une première opération de construction de 12 logements collectifs et de locaux de services pour l'ADMR sur l'ancien site SATF, situé en coeur de bourg.

Cette opération a, parallèlement, été retenue dans le cadre de l'appel à projet «Habitat Loire autonomie» initié par le Département de la Loire.

Une première tranche comprenant les locaux de l'ADMR a été réalisée et livrée le 1^{er} octobre 2015.

COMPOSITION DU PROGRAMME ET SPECIFICITES TECHNIQUES

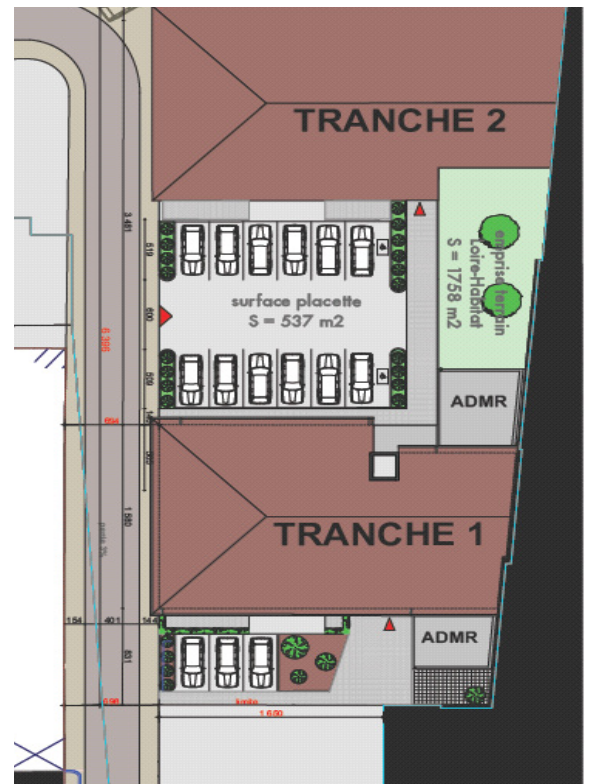
L'opération est composée, pour la 1^{ère} tranche, de :

- 12 logements locatifs collectifs (3 T1, 6 T2, 3 T3) adaptés personnes âgées
- d'une maison des services ADMR
- d'une salle d'activité ADMR
- d'un parking de 12 places de stationnement pour les locataires
- et de 3 places de stationnement pour l'ADMR.

Le projet architectural a pris en compte les besoins des personnes âgées en perte d'autonomie et fragilisées en rassemblant les 12 logements dans un bâtiment collectif sur 2 étages avec ascenseur et proche des commodités (boulangerie, épicerie, maison médicale...).

Pour atteindre le niveau RT 2012 en termes de performance énergétique, les logements sont équipés :

- de chaudières individuelles gaz à condensation, avec robinets thermostatiques.
- de VMC simple flux hygro-réglables
- de menuiseries double vitrage
- les logements sont traversants ou bi-orientés N/S pour bénéficier de l'apport de lumière et de chaleur.



FINANCEMENT

Le coût total de l'opération est de 1 442 K€
il est financé par :

- une subvention du Département de la Loire (appel à projet) : 50 K€
- des prêts CDC : 1 292 K€
- des fonds propres de Loire Habitat : 100 K€

QUELQUES DATES

- novembre 2013 : Dépôt du permis de construire
- septembre 2014 : Ouverture de chantier
- octobre 2015 : Livraison des logements de la 1^{ère} tranche.

1 - LES DEPLACEMENTS

Les personnes âgées ont tendance à limiter leurs déplacements au strict minimum. La configuration du bâtiment et des espaces extérieurs (cheminements et voiries) facilitent la mobilité de ces personnes y compris celles en fauteuil. Ainsi, le parking est situé en pied d'immeuble.

De même, l'opération se situant en coeur de bourg, les locataires bénéficient de transports à la demande organisés par l'ADMR, avec si besoin, voiture adaptée PMR.



2 - DES LOCAUX ET SERVICES ADAPTÉS A L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

Pour accompagner les personnes âgées présentes sur site, il a été demandé la création d'une grande salle commune, avec kitchenette, permettant d'organiser d'animations (ateliers créatifs, jeux de société...), des repas et /ou goûters. Cette salle ouvre sur un jardin intérieur. Cet espace se complète de bureaux administratifs.

3 - PROJET NOVATEUR EN AMENAGEMENT INTERIEUR

Les logements sont pensés pour disposer d'un minimum de dégagement au profit d'un maximum d'espace afin que les personnes puissent circuler librement même en fauteuil. Les cuisines sont ouvertes sur les séjours ce qui offre une grande pièce de vie pour un meilleur confort. Chaque cuisine possède un cellier attenant.

Les finitions des logements comprennent une couche d'impression et 2 couches de peintures acrylique satinée. une crédence est également présente au dessus des éviers et lavabos. Le revêtement de sol est adapté; en PVC dans l'ensemble des pièces et antidérapant dans les pièces humides.

4 - DOMOTIQUE ET ÉQUIPEMENT

Tous les logements sont équipés afin d'assister la personne âgée et d'améliorer son quotidien tout en limitant ses efforts :

- un ascenseur bien que l'immeuble soit seulement en R+2.
- un éclairage avec détecteur de présence dans les parties communes
- des éviers accessibles PMR
- des sanitaires avec des lavabos accessibles PMR, et des douches à l'italienne (complexe PVC sol + parois + siphon) et barres de douches
- des WC avec barre de relèvement.

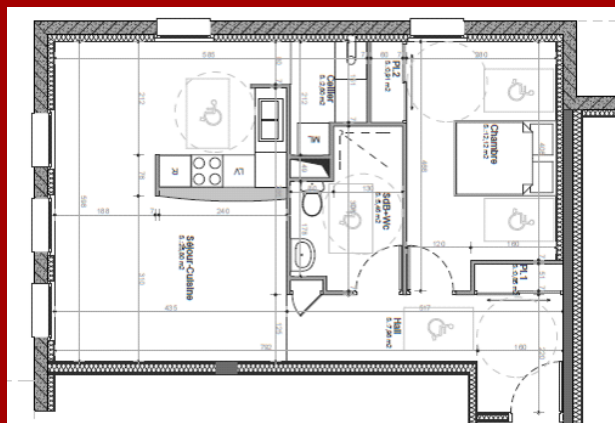
EXEMPLE DE LOGEMENT - TYPE 2

Les surfaces sont d'environ pour un :

- type 1 : 42 m²
- type 2 : 54 m²
- type 3 : 74 m²

pour un loyer + charges d'environ :

- type 1 : 305 €
- type 2 : 374 €
- type 3 : 477 €



1 - L'OFFRE DE SERVICE

L'offre de service de prestations collectives ADMR s'articule autour de deux objectifs :

- rompre l'isolement et favoriser les liens sociaux à travers les espaces de vie collectifs,
- vivre dans un cadre de vie rassurant et sécurisant à proximité d'une maison des services ADMR qui assure une fonction bienveillante.

Le service a été adapté et allégé au regard des situations financières des personnes. une aide de la commune et de Loire Habitat a permis dans cette même logique de soutenir cette prestation. le coût du service est ainsi proposé pour un forfait de 50€ par mois (+coût du portage des repas de 9 €).



2 - UN TEMPS DE REPAS PARTAGÉ SUIVI D'UNE ANIMATION MENSUELLE

Ce temps est destiné à :

- favoriser les temps de convivialité (jeux de société, échange et discussion, atelier cuisine, ...en projet : intervention d'un musicien)
- favoriser le bien-être et la prévention (ballades extérieures, en projet : atelier jardinage, atelier musique mémoire... gym douce)
- favoriser les liens intergénérationnels (avec notamment les enfants des écoles)
- favoriser la participation à la vie sociale locale (rencontre avec les bénévoles de la bibliothèque : prêt de livres, possibilité d'organiser une visite à l'exposition, projets de sorties ponctuelles avec la maison de retraite (ex : pique-nique...))
- favoriser le bien-vivre dans le monde d'aujourd'hui (échange autour de l'actualité, informer sur ce qui se passe: manifestations locales...)

Les bénévoles qui assurent des visites de convivialité vont se joindre au temps d'animation ponctuellement. Ils peuvent également repérer des personnes en situation d'isolement lors des visites et les orienter sur ce temps. il en est de même pour les référents contacts.

3 - LA MISE À DISPOSITION DE LA SALLE D'ANIMATION SUR DEMANDE

Les personnes âgées peuvent se retrouver de manière informelle 3 après-midi par semaine dans la salle d'animation pour jouer, échanger, prendre un café... Il leur est également possible sur réservation d'utiliser cet espace pour recevoir leur entourage et/ou organiser une réception le week end.



4 - UNE AIDE ADMINISTRATIVE EN TERME D'ACCOMPAGNEMENT

(écoute, orientation, lien, accompagnement pour demande d'aide à domicile)

La présence de la maison des services ADMR sur le site assure cette mission. Les personnes viennent se renseigner, évoquer une problématique.

A ce jour, ce rôle d'accompagnement est assuré par une secrétaire et une équipe de bénévoles ADMR de Saint Symphorien de Lay présentes sur le site.



L'ONDINE : UNE VOLONTÉ FORTE DE LA COMMUNE

Située sur l'axe de la RN7 (Roanne-Lyon), la commune de Saint Symphorien de Lay souhaitait reconquérir une friche industrielle présente dans le centre bourg, (anciennement SATF) avec l'appui d'EPORA, afin de procéder à sa démolition et d'implanter un programme de logements et de services destiné aux personnes âgées.

La maîtrise de cet espace permettait également la desserte et l'ouverture à l'urbanisation d'autres secteurs à vocation d'activités et de logements, dans le cadre d'un développement économe en foncier.

Les conditions de reconversion de ce site industriel étant difficiles à appréhender (coût de la dépollution, de la démolition, souhaits des propriétaires, financement de l'opération...), la commune a fait appel à SYNERGIE HABITAT.

L'étude de SYNERGIE HABITAT a porté sur 5 points principaux :

- une étude de faisabilité de la reconversion du site industriel, avec une approche technique (démolition-dépollution) et financière
- un plan de composition urbaine, prenant en considération le paysage, la situation dans le bourg et les accès
- des éléments de programme : logements personnes âgées, réserves foncières pour équipement et extension d'une entreprise, espace vert, stationnement, etc...
- une analyse du foncier et des intentions des propriétaires
- un bilan financier prévisionnel et mode de réalisation.

A la suite de cette étude, EPORA a pris en charge la conduite des acquisitions foncières, dans le cadre d'une convention signée avec la commune en 2010.

Par la suite, un travail collégial entre la commune, Loire Habitat et l'ADMR, a pu aboutir à un projet répondant aux contraintes et exigences de chacun.

SYNERGIE HABITAT : PROFESSIONNEL DE L'AMÉNAGEMENT



SYNERGIE HABITAT est un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) constitué par les Offices Publics de l'Habitat de la Loire et dédié dès l'origine aux métiers de l'aménagement : études, assistance à maîtrise d'ouvrage, conduite d'opérations.

SYNERGIE HABITAT intervient auprès de ses membres pour les accompagner dans leur développement et l'amélioration de leur patrimoine mais aussi auprès des collectivités locales pour accompagner et éclairer les élus dans leurs choix d'aménagement et de développement de l'habitat. Le GIE répond enfin aux attentes des acteurs de l'habitat et de l'aménagement (intercommunalités, établissements publics, etc...) pour des missions d'études et de conseil.

Pour mener à bien ces différentes missions, SYNERGIE HABITAT s'appuie sur la compétence de partenaires associés, tels que des architectes urbanistes, des bureaux d'études VRD ou en ingénierie de l'environnement, des juristes spécialisés, etc...dans le cadre de groupements constitués spécifiquement pour chaque mission.

SYNERGIE HABITAT conduit par ailleurs pour le compte des OPH des missions de conseil en performance énergétique des bâtiments, et prend également en charge la commercialisation des programmes des OPH en vente Hlm et accession sociale à la propriété (PSLA), pour laquelle l'équipe commerciale a développé une expertise sur les marchés immobiliers ligériens.

Ancré dans le territoire ligérien depuis 2005, SYNERGIE HABITAT est implanté à Saint-Etienne.