

## DOSSIER DE PRESSE

Première résidence intergénérationnelle mise en œuvre  
par ICF Habitat Sud-Est Méditerranée



Date : 24 octobre 2013

## **Première résidence intergénérationnelle mise en œuvre par ICF Habitat Sud-Est Méditerranée**

Le bailleur social ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, en partenariat avec la ville de Bassens, met en œuvre un projet d'habitat intergénérationnel au sein de son futur parc de 74 logements sociaux (52 PLUS et 22 PLAI) à Bassens dans l'agglomération chambérienne. Sur les 74 logements, 49 seront totalement dédiés à la démarche intergénérationnelle.

Ces 74 logements sont situés dans l'éco-quartier nouvelle génération, Bassens « Côté Sud », de 350 logements alliant accession à la propriété, logements locatifs libres et logements sociaux.

## **Sommaire**

- I. L'intergénérationnel, une réponse adaptée au vieillissement de la population***
- II. La résidence intergénérationnelle ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, principes de fonctionnement***
  - 1. Qu'est-ce que l'habitat intergénérationnel pour ICF Habitat Sud-Est Méditerranée ?*
  - 2. Un projet d'habitat intergénérationnel unique dans le nouvel éco quartier Bassens Côté Sud*
  - 3. Les autres outils à disposition des habitants*
  - 4. Une attribution maîtrisée : l'adéquation entre l'habitat et l'habitant*
  - 5. Le principe de la Charte : des engagements mutuels*
- III. Fiche technique de l'opération***
  - 1. Les surfaces et loyers prévisionnels*
  - 2. Les prestations*
  - 3. Le plan de financement*
- IV. ICF Habitat Sud-Est Méditerranée : un bailleur social engagé***

## **I. L'intergénérationnel, une réponse adaptée au vieillissement de la population**

**Le vieillissement de la population est un véritable enjeu pour notre société ; en 2035, la population de plus de 60 ans devrait représenter 31% de la population totale** contre 20% actuellement (source INSEE). Il est donc indispensable de préparer, dès aujourd'hui, les conditions de vie de demain de cette population vieillissante. L'objectif est de préserver l'autonomie et la vie sociale des seniors; la grande majorité d'entre eux souhaitant en effet vieillir dans leur logement.

**Le vieillissement de ses locataires est une question centrale pour le bailleur social, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée qui réfléchit déjà depuis plusieurs années à l'adaptation de ses logements et de l'environnement adéquat** (proximité des commerces, des services médicaux, des transports...). En effet, les personnes âgées sont plus nombreuses dans le parc social que le logement privé (20% contre 16,5%). En 2035, 35% des locataires seront des seniors (source INSEE).

**Le projet d'habitat intergénérationnel au sein du quartier « Bassens Côté Sud » est une nouvelle étape importante pour ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, et plus largement du groupe ICF Habitat, dans le développement de nouvelles expérimentations face à l'enjeu sociétal du vieillissement de la population.**

## **II. La résidence intergénérationnelle ICF Habitat Sud-Est Méditerranée : principes de fonctionnement**

### **1. Qu'est-ce que l'habitat intergénérationnel pour ICF Habitat Sud-Est Méditerranée ?**

**L'habitat intergénérationnel représente une forme d'habitat groupé visant volontairement à mélanger les générations au sein d'une même résidence et ayant pour objectif l'accroissement de la solidarité et la création de liens entre générations.**

**Pour les seniors, l'habitat intergénérationnel permet de rompre la solitude et l'ennui, de se sentir en sécurité vis-à-vis de l'environnement et aussi de savoir qu'en cas de problème de santé ou d'accident quelqu'un sera prêt à intervenir. Pour les familles et les enfants, cette nouvelle forme d'habitat assure une convivialité, un partage matérialisé par l'entraide ou l'échange de services et de savoir-faire.**

L'habitat intergénérationnel est pensé dès la construction du bâti et implique tous les acteurs. Il est construit de manière à favoriser les rencontres et la mixité des habitants afin que ces derniers puissent se croiser et créer du lien.

**Pour ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, l'habitat intergénérationnel se bâtit autour de trois pôles :**

- **Le logement** ; avec une diversité de typologie et quelques logements spécifiques pour les seniors et les personnes à mobilité réduite.
- **L'équipement collectif** ; avec une salle d'activités, des rampes d'accès, des jardins potagers collectifs et adaptés, un composteur.
- **L'animation** ; avec un coordinateur présent au sein de la salle d'activité et un suivi spécifique d'ICF Habitat Sud-Est Méditerranée porté à la fois par une chargée de mission dédiée à la mise en place de ce projet et une conseillère sociale de l'antenne locale de Chambéry qui accompagnera les locataires tout au long de leur parcours résidentiel.

## **2. Un projet d'habitat intergénérationnel unique dans le nouvel éco-quartier Bassens Côté Sud**

Le bailleur social ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, en partenariat avec la ville de Bassens, met en œuvre un projet d'habitat intergénérationnel au sein de son parc de 74 logements sociaux (52 PLUS et 22 PLAI) labellisés BBC. **Sur les 74 logements, 49 seront totalement dédiés à la démarche intergénérationnelle. Ces 74 logements sont situés dans le nouvel éco quartier de 350 logements alliant accession à la propriété, logements locatifs libres et logements sociaux.**

**Pensée en amont, la typologie des logements est intentionnellement très diversifiée allant du T1 au T5 ce qui permet de loger à la fois des jeunes actifs, des seniors, des couples ou encore des familles nombreuses. Le bailleur social a, par ailleurs, prévu l'aménagement de 2 logements pour des personnes à mobilité réduite et réservé 15 logements spécifiquement aménagés pour des personnes âgées.** Afin d'assurer le maintien le plus longtemps possible des seniors dans leur logement, des douches à l'italienne, barres de maintien et volets roulants électriques seront posés.

**Les espaces communs, créateurs de lien social.**

**La résidence possédera également une salle d'activité commune de 238 m², point d'orgue de l'habitat intergénérationnel.** Un coordinateur de la ville de Bassens proposera différentes activités aux résidents. La salle sera à disposition des résidents du quartier « Bassens Côté Sud » et des habitants de la ville, favorisant ainsi les échanges avec

l'ensemble de la population. Ce lieu sera destiné à développer des temps de rencontre et de fête entre habitants. Des ateliers seront proposés par les associations de la ville ou par les locataires sur différents thèmes festifs comme Halloween, Noël ou encore la chandeleur.

Parallèlement à ces activités, des interventions d'organismes publiques comme la CARSAT ou la CAF pourront être réalisées sur la prévention des risques de chutes ou encore sur l'équilibre alimentaire.

**Des bacs de jardinage et potagers seront présents au sein de la résidence pour les locataires. Ces bacs seront placés à mi-hauteur permettant un accès facile pour les seniors et pour les personnes en fauteuil roulant. Des composteurs seront également à disposition des locataires.**

**Les espaces privés et communs ont été pensés en amont et spécifiquement pour ce projet** avec le cabinet d'architectes « Patriarche & Co ».

### L'intergénérationnel vu par l'architecte : Jean-Loup Patriarche



En quoi ce projet vous a-t-il intéressé ?

**Jean-Loup Patriarche :** Ce projet se situe sur une friche industrielle très bien placée et traversée par une piste cyclable et la Leysse, un torrent qui irrigue Chambéry. Il est aussi bien desservi par une ligne de bus à haut niveau de

service. Ce site se prêtait tout à fait à un éco-quartier, un lieu de vie qui implique de la mixité entre logement social et logement privé, entre commerces et bureaux mais aussi entre générations.

Aviez-vous déjà travaillé sur des projets destinés aux personnes âgées ?

**J.-L. P. :** Nous avons réalisé plusieurs EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et des logements collectifs destinés à être occupés en colocation. À Bassens, l'intérêt réside dans la possibilité d'avoir sur le même palier des personnes âgées et des jeunes ou des familles.

Le local commun résidentiel est la principale spécificité du projet ?

**J.-L. P. :** C'est effectivement un lieu de rencontre intergénérationnel situé au centre de la résidence. Cet espace réserve une grande transparence sur le jardin et sur la rue. Mais nous concevons les échanges à l'échelle du quartier. D'autant que les personnes âgées, surtout, sont intéressées par l'activité et le mouvement.

### 3. Des dispositifs complémentaires : créateurs de lien social

Afin de faciliter les échanges entre les résidents, plusieurs autres dispositifs seront mis en place par le bailleur ICF Habitat Sud-Est Méditerranée :

- **un panneau des voisins affiché dans les halls d'entrée** et mettant en corrélation les besoins des uns avec les savoir-faire des autres (soutien scolaire, babysitting, bricolage, etc) ;
- **l'annuaire des voisins**, en cas de problème ou d'assistance ;
- **l'été des voisins** : lors des départs en vacances ou des périodes de canicules.

D'autres actions peuvent être proposées comme le relevé du courrier, l'arrosage des plantes ou la mise en place de visites pour les seniors...

**ICF Habitat Sud-Est Méditerranée s'engage dans le cadre de ce projet à mettre en place tous les dispositifs nécessaires à favoriser les échanges et interactions entre les locataires.** La mise en place d'un coordinateur par la commune de Bassens, viendra soutenir et animer la démarche renforçant par là-même la proximité.

### 4. Une attribution maîtrisée : l'adéquation entre l'habitat et l'habitant

**Les systèmes d'attribution des logements intergénérationnels s'inscriront dans la même logique que les attributions dites « classiques » et seront traitées dans le cadre réglementaire des CAL** (Commissions d'attributions locataires). Une seule différence est notable : l'organisation de Pré CAL spécifiques à cet ensemble et dans lesquels seront invités les réservataires.

Le choix des candidats s'effectuera autour de 3 aspects primordiaux :

- Candidat relevant du logement social d'un point de vue réglementaire,
- Respect de la mixité sociale ; les logements adaptés aux seniors et aux personnes en situation de handicap seront proposés aux publics correspondants,
- Intérêt du candidat au projet d'échange et de solidarité au sein de la résidence.

**Si du côté du bailleur social l'attribution est maîtrisée, il doit s'assurer de l'adéquation entre le logement proposé et le futur locataire.** ICF Habitat Sud-Est Méditerranée s'engage à communiquer au candidat la spécificité du projet afin de s'assurer de son intérêt. De cette manière, il pourra librement refuser la proposition si le projet de partage et de solidarité attendu au sein de la résidence ne correspond pas à son mode de vie. ICF Habitat Sud-Est Méditerranée travaille d'ors et déjà avec les réservataires afin de les sensibiliser sur la spécificité du projet.



## 5. Le principe de la charte : des engagements mutuels

L'habitat intergénérationnel requiert avant tout un engagement solidaire de ses habitants. Pour que le projet intergénérationnel puisse fonctionner correctement, les futurs locataires devront s'engager au travers d'une charte. Les grands principes sont définis comme tels :

- Participer à la vie de la résidence en respectant les rythmes de chacun ;
- Porter une attention particulière à ses voisins, s'engager à proposer régulièrement des services, même minimes ;
- Faire profiter ses voisins de ses savoir-faire ;

Elle reflète l'état d'esprit auquel les locataires doivent adhérer. Il ne s'agit en aucun cas de créer des obligations lourdes pour les locataires, au risque d'aboutir à un résultat inverse.

Au-delà de l'engagement du locataire, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée et la Mairie s'engagent à accompagner le projet, à mettre à disposition les moyens humains et financiers pour assurer son suivi et sa durabilité.

### Interview de Jean-Pierre Burdin, Maire de Bassens et Vice-Président de la Communauté d'agglomération « Chambéry Métropole »



La résidence intergénérationnelle, c'est une volonté de votre part ?

**Jean-Pierre Burdin :** Oui, c'est une volonté qui est née de la nécessité de rétablir des liens sociaux entre générations. Un besoin qui ne s'exprime pas seulement à Bassens, mais un peu partout aujourd'hui. Face aux difficultés de toutes sortes, chacun a tendance au repli. C'est pourquoi cette résidence ne vise pas seulement les seniors, mais toutes les tranches d'âge.

Quels seront les principes de fonctionnement de cette résidence ?

**J.-P. B. :** Au sein de ce nouveau quartier de Bassens, où nous avons un programme de 350 logements, nous avons souhaité qu'une partie d'entre eux soient prioritairement occupés par des personnes qui s'engageraient dans cette démarche. Il ne s'agit pas de logements ordinaires. Sur ce chapitre, nous avons encore à travailler avec ICF Habitat Sud-Est Méditerranée pour définir la meilleure formule dans le cadre d'une Charte des locataires, en préparation.

### III. Fiche technique de l'opération

#### 1. Surfaces et loyers prévisionnels

Typologie	SU moyenne en m <sup>2</sup>	Loyer moyen
T1	38	223 €
T2	52	305 €
T3	73	429 €
T4	89	522 €
T5	104	610 €

#### 74 logements

- 52 PLUS dont 10 seniors et 1 PMR
- 22 PLAI dont 5 seniors et 2 PMR
- Un local résidentiel de 238 m<sup>2</sup>
- Des jardins collectifs
- Un composteur

#### 2. Les prestations

##### L'ensemble des logements bénéficieront de :

- Grande loggias et celliers
- Isolation thermique par l'extérieur
- Ascenseurs dans les 4 allées depuis le sous-sol au dernier étage
- Placards intérieurs équipés
- Ensemble vasque dans les salles de bains
- Carrelage dans les pièces de jour
- Sol souple collé dans les chambres

##### Pour les logements PMR et seniors :

- Volets roulants électriques
- Portes intérieures coulissantes sur la chambre principale et les pièces d'eau.
- Eviers et plans de toilettes accessibles aux personnes en fauteuil pour les logements PMR

##### Résidentialisation et confort pour tous :

- Porte palière A2p1
- Jardins et potagers communs
- Salle commune de 238 m<sup>2</sup> avec rampe d'accès
- Garages boxés en sous-sol sous contrôle d'accès réservés aux résidents.



### 3. Le plan de financement prévisionnel

**Prix de revient 13 119 754 € TTC**

Subvention d'Etat	396 091 €
Subvention Surcharge Foncière	115 681 €
Subvention Chambéry Métropole	853 730 €
Subvention Conseil Général	629 318 €
Bonification, BBC du Conseil Général	276 955 €
Subvention Commune de Bassens	148 000 €
Subvention Région	100 000 €

<b>Montant total des aides</b>	<b>2 519 775 €</b>	<b>19 %</b>
<b>Montant total des prêts CDC</b>	<b>7 221 381 €</b>	<b>55 %</b>
<b>Montant PEEC SNCF</b>	<b>387 047 €</b>	<b>3 %</b>
<b>Montant 1% PEEC Tiers</b>	<b>375 000 €</b>	<b>3 %</b>
<b>Montant Total Fond Propre</b>	<b>2 616 551 €</b>	<b>20 %</b>



#### IV. ICF Habitat Sud-Est Méditerranée : un bailleur social engagé



Filiale d'ICF Habitat, **ICF Habitat Sud-Est Méditerranée gère un patrimoine de plus de 19 000 logements**, garages et commerces. **La société compte 6 agences territoriales** (Marseille, Montpellier, Nice, Dijon et 2 à Lyon) et 2 antennes (Nevers et Chambéry) et couvre le territoire quart sud-est de la France **sur 19 départements**.

Forte d'un parc très diversifié, elle remplit une double mission : accompagner la politique de ressources humaines de la SNCF et répondre aux attentes des collectivités locales partenaires autour de leurs enjeux de mixité sociale, de densité et de rénovation urbaine. **Dans toutes ses opérations de construction comme de réhabilitation, les dimensions sociales et environnementales constituent des axes de progrès majeurs et guident son action.** Sur le terrain, une équipe de proximité veille à la qualité de vie des locataires avec un seul objectif : anticiper l'évolution de leurs attentes pour favoriser le « mieux vivre ensemble », le « bien vivre ».

##### La mixité, la valeur sûre du mieux vivre

En réponse aux collectivités locales, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée a fait sien l'enjeu de la mixité sociale. Celle-ci s'affirme même, au fil des ans, comme une réalité dans ses résidences et se décline sur tous les fronts : diversité des logements, mélange des populations et des catégories socioprofessionnelles, conjugaison des utilisations. Cette diversité de l'offre repose sur la force d'un groupe et des synergies entre ses filiales. Preuves en sont, les opérations de plus en plus nombreuses conduites avec ICF Habitat Novedis - filiale de logement à loyer libre du Groupe ICF Habitat – pour s'inscrire dans des programmes associant les logements sociaux, les logements à loyers libres et les logements en accession à la propriété. L'éco-quartier de Bassens Côté Sud en est une illustration.

##### Répondre à la diversité des besoins d'avenir

Acteur majeur du logement sur son territoire, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée s'inscrit dans une recherche constante de la qualité de ses logements et de ses services. Si toutes les opérations intègrent la performance énergétique ou l'accessibilité, elles sont aussi le reflet de sa responsabilité sociétale. Son engagement pour la solidarité intergénérationnelle et pour l'accompagnement social s'illustre au travers de différents projets dont fait partie Bassens Côté Sud.

### **ICF Habitat Sud-Est Méditerranée et le lien social : retour d'expériences**

Si l'habitat intergénérationnel est une première pour ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, le bailleur social s'efforce depuis plusieurs années de renforcer le lien social dans ces résidences par le biais de la gestion de locaux communs résidentiels au cœur son patrimoine ou encore par un grand nombre d'actions collectives. Il est parfois nécessaire de cultiver l'art de la vie communautaire. L'équipe de gestion sociale, en lien avec le service communication, propose des projets évènementiels en partenariat avec les locataires : fête du tri, concours de balcon fleuris, ateliers de couture, ferme pédagogique, animations autour du compost, journée verte, etc.

## Contact Presse

ICF Habitat et ses filiales  
Agence FP&A

Lucile BOITTIN - 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)

ICF Habitat Sud-Est Méditerranée

Nadège GRAGLIA - 04 72 10 96 92 – 06 23 00 49 60 –  
[nadege.graglia@icfhabitat.fr](mailto:nadege.graglia@icfhabitat.fr)

