



Pose de la 1^{ère} pierre Résidence « La Prade » à Bérats

Un programme intergénérationnel pour répondre
aux enjeux du vieillissement de la population

10 nouveaux logements « Chalets Seniors »

Dossier de presse
le 21 mai 2015

SOMMAIRE

Le vieillissement, un enjeu majeur pour les organismes de logements sociaux	3
Bérat s'engage pour développer de nouveaux programmes de Logements sociaux	4
« La Prade », une résidence intergénérationnelle réalisée en partenariat	5
Fiche technique « La Prade »	7
« Chalets Seniors », une offre de maintien à domicile dans des résidences intergénérationnelles	8
Les programmes « Chalets Seniors » du Groupe des Chalets	9
Le Groupe des Chalets	10
Le GIE Garonne Développement	11

Le vieillissement, un enjeu majeur pour les organismes de logements sociaux

L'allongement de la durée de vie constitue une évolution importante de notre société. L'augmentation de la population de personnes âgées, particulièrement marquée en Midi-Pyrénées, exige des réponses spécifiques en termes de logement.

Pour les organismes de logements sociaux, il s'agit d'un véritable défi et d'une priorité. Confrontés à un vieillissement des occupants de leur parc locatif ainsi qu'à des demandes nouvelles de la part d'une catégorie de population disposant de revenus modestes, ils doivent produire des logements adaptés à des besoins diversifiés, comme ceux des personnes âgées.

En 2013, le rapport Broussy concernant l'adaptation de la société française au vieillissement de la population, pointait la nécessité de développer des expériences innovantes en proposant des logements entre le domicile traditionnel et l'hébergement en établissement.

Le Groupe des Chalets, référent du logement social en Midi-Pyrénées, développe depuis mars 2012 une offre spécifique, les « Chalets Seniors », qui s'adresse aux personnes âgées autonomes souhaitant être accompagnées dans leur vieillissement. Ces logements sont principalement situés dans des résidences existantes et sont aussi proposés dans de nouvelles constructions afin de permettre une mixité intergénérationnelle.

La résidence intergénérationnelle « La Prade » située à Bérat comporte 22 logements dont 10 nouveaux « Chalets Seniors ».

Les chiffres du vieillissement en Midi-Pyrénées

Selon l'INSEE, d'ici 2040, la part des aînés augmentera de **8,1 %**, passant ainsi de 19,1 % à 27,2 %, soit **432 000 personnes** supplémentaires ayant plus de 64 ans.

Dans le parc locatif social, **11,9 %** des locataires ont 65 ans ou plus, dont 6,5% plus de 74 ans.

Les demandeurs vieillissants représentent plus de 17% des demandeurs de logements. La demande des Seniors se concentre dans les grandes villes de la région : Toulouse, Albi, Auch, Cahors, Montauban, Rodez ou encore Tarbes.

Bérat s'engage pour développer de nouveaux programmes de logements sociaux

La commune de Bérat qui compte 2 810 habitants est située à 43 km de Toulouse. Elle est sur le territoire de la Communauté de communes du Savès (chef-lieu Rieumes). A 10 minutes de l'entrée d'autoroute A 64, elle bénéficie de la ligne de Bus Arc-en-Ciel n° 64 qui permet de rejoindre la gare Toulouse-Matabiau en 20 minutes.

Le territoire rural est devenu un territoire périurbain dont l'accroissement démographique est de 2,8% par an. La production de logements est constituée au ¾ de maisons individuelles très consommatrices de foncier. 540 hectares de terres agricoles ont été consommés en 10 ans à Bérat.

Inclus dans l'aire urbaine toulousaine, le territoire s'est urbanisé plutôt sous forme de logements individuels en accession à la propriété. Mais ce mode d'urbanisation montre ses limites. Le PLH du Savès permet de rétablir les équilibres et met en œuvre un certain nombre d'actions. La commission habitat qui a en charge l'animation du PLH est particulièrement vigilante sur la production de logements locatifs sociaux et sur leur répartition.

Tout en ayant la volonté de créer un projet intergénérationnel avec des loyers modérés, la commune de Bérat s'est lancée dans la conception de ce projet immobilier concernant la réalisation de :

- 22 logements collectifs au sein duquel 10 logements Chalets Seniors seront réservés à des personnes âgées
- Des espaces communs

Ainsi que dans la construction collective d'un projet social autour de 3 axes :

- Bien vivre dans son logement
- L'environnement lié au logement
- Les services facilitateurs

“La Prade”, une résidence intergénérationnelle réalisée en partenariat

La résidence « La Prade » à Bérat est l’illustration d’un programme d’habitat intergénérationnel issu d’un étroit partenariat entre la Mairie de Bérat, la Mutualité Sociale Agricole Midi-Pyrénées Sud (MSA) et le Groupe des Chalets.

La Mairie de Bérat souhaite à la fois répondre aux besoins de la population âgée vivant sur son territoire et anticiper les besoins des futurs habitants de plus de 50 ans (rapprochements familiaux, besoins de ces populations excentrées ...) tout en répondant aux préconisations du PLH en matière d’augmentation du parc locatif. De cette réflexion est né le projet de résidence intergénérationnelle avec des loyers modérés sur un terrain proche des commerces et services de la commune.

La MSA, déjà présente sur le territoire aux côtés de la collectivité pour développer des projets de promotion du lien social en direction du public Senior, a apporté un soutien méthodologique. Elle a réalisé un diagnostic approfondi auprès des personnes âgées du territoire de la Communauté de Communes du Savès qui a permis d’identifier les manques et les potentialités du territoire, de prendre en compte les attentes et les besoins des personnes âgées, de vérifier l’adéquation entre les attentes des personnes et le projet envisagé. Puis, elle a proposé une démarche participative favorisant l’implication des habitants, associations locales et partenaires institutionnels pour définir et mettre en œuvre des actions favorisant le lien social.

Le Groupe des Chalets a proposé une solution d’habitat destinée aux personnes retraitées autonomes souhaitant être accompagnées dans leur vieillissement. Avec l’offre « Chalets Seniors », il propose des logements adaptés, des espaces communs accessibles, et des services spécifiques (apportés par le Groupe des Chalets ou en partenariat) pour que les seniors puissent profiter pleinement de leur logement et de leur cadre de vie.

La définition du projet d’habitat regroupé de Bérat s’est organisée autour d’un Comité de Pilotage qui a rassemblé la Mairie de Bérat, la MSA et le Groupe des Chalets.

Ensemble ils ont développé des synergies autour notamment, de la conception architecturale des logements adaptés ainsi que la définition d’un véritable projet social à destination des résidents. Pour compléter ce projet social, une salle commune est réalisée, dans le cadre de l’offre « Chalets Seniors ».



Zoom sur le dispositif mis en œuvre

Validation des principes-clés du projet en Comité de Pilotage :

- Le dimensionnement (nombre de logement total du projet et ceux réservés aux personnes âgées)
- Le pré-programme (implantation sur le terrain, configuration des espaces verts, configuration intérieure des logements ...)
- Une réflexion sur le projet social (vocation de la salle commune, services complémentaires ...)

Deux réunions publiques ont été organisées par les trois partenaires en fin d'année 2012 afin de présenter les conclusions du diagnostic, développer les orientations validées par le Comité de Pilotage et de proposer une implication des acteurs locaux dans la réflexion : organisation de trois commissions de travail : « Bien vivre dans son logement », « Environnement lié au logement » et « Services facilitateurs ».

Une salle commune pour favoriser la mixité intergénérationnelle

Véritable lieu de rencontre entre les locataires et les habitants du village, la salle commune sera placée sous gestion communale. Construite pour répondre au sentiment d'isolement et d'ennui des Seniors, exprimé dans le cadre du diagnostic réalisé par la MSA, elle a vocation à s'ouvrir sur l'extérieur avec la participation des associations locales et des habitants de la commune. Elle accueillera par ailleurs les activités du Club du 3ème âge, un bureau leur sera notamment réservé, deviendra le siège social.

D'autres activités peuvent se dérouler dans cet espace : organisation de repas communs, interventions d'associations : gym douce, ateliers de la bibliothèque ... et autres actions de prévention comme des ateliers mémoire et prévention des chutes, atelier nutrition ...

Le parti-pris architectural

La résidence intergénérationnelle « La Prade » bénéficie d'une situation privilégiée sur le territoire communale, à proximité du centre-bourg et de tous les commerces et services.

Le programme est composé de 10 villas mitoyennes en rez-de-chaussée. La résidence comporte aussi 3 bâtiments en R+1, une salle commune implantée parallèlement à la voie d'accès principale, le chemin de Cantin.

La construction joue la sobriété afin de se fondre dans l'environnement immédiat. Les volumes sont recoupés verticalement par des éléments en terre cuite renforçant la dynamique des façades. Tous les espaces verts seront plantés et agrémentés de massifs arbustifs variés. Un alignement d'arbres de hautes tiges basés sur des essences locales viendra marquer la voie structurante du lotissement.

Des places de stationnements seront créées ainsi que des emplacements 2 roues.

Fiche technique

Nombre de logements :

12 logements intermédiaires en R+1 de type 3 à destination de jeunes couples ou de personnes seules

10 logements individuels « Chalets Seniors » comprenant 8 T2 et 2 T3 destinés aux personnes âgées

Une salle commune de 110 m²

4 lots à bâtir libre de constructeur de 451 à 496 m² à vendre

Contact : 06 32 03 44 72 - accession@groupepedeschalets.com

Surface totale : 1 246 m²

Planning prévisionnel :

Démarrage des travaux : décembre 2014

Livraison : 3^{ème} trimestre 2016

Coût de l'opération pour les logements PLUS / PLAI : 2 083 755 €

Financements :

Etat : 72 000 €

Conseil départemental 31 : 117 832 €

Caisse des Dépôts et des Consignations : 1 595 464 €

Prêt 1% : 88 000 €

Fonds propres : 210 459 €

Coût de l'opération pour la salle commune : 239 585 €

Financements :

Région Midi-Pyrénées : 31 300 €

Fonds propres : 208 285 €

Architecte

ARUA Architectes

28, Allée Charles de Fitte - 31 300 Toulouse

Tél : +33 (0)5 61 59 43 28

arua@arua.fr - www.arua.fr

« Chalets Seniors », une offre de maintien à domicile dans des résidences intergénérationnelles

Les « Chalets Seniors » illustrent parfaitement la politique du Groupe des Chalets qui s'efforce d'offrir un cadre de vie et des services adaptés aux besoins de tous, notamment des personnes retraitées autonomes qui souhaitent être accompagnées dans leur vieillissement.

L'objectif de ce programme est le maintien à domicile des seniors, tout en favorisant le lien social pour éviter l'isolement. C'est la raison pour laquelle les logements sont accessibles, situés dans des zones proches de services, de commerces et de transports et intégrés à des résidences intergénérationnelles.

Une mixité intergénérationnelle

Afin de favoriser les solidarités entre générations, les logements « Chalets Seniors » sont situés dans des résidences traditionnelles et représentent entre 10 et 40 % du total des logements.

Une résidence attractive et accessible

Les « Chalets Seniors » sont situés dans des résidences qui présentent un environnement de services adaptés aux Seniors : commerces, transports, services publics...

De plus, l'accès au bâtiment et les circulations autour de la résidence sont adaptés à la perte de mobilité.

Un logement adapté

- adaptation des sanitaires : douche plate, sol antidérapant, WC adapté...
- automatisation des volets roulants
- installation des prises électriques en hauteur
- adaptation de la robinetterie
- pose de barres de préhension (en cas de besoin)
- élargissement des portes si possible (pour les logements anciens)

Des services individualisés

- un accueil personnalisé : présentation de la résidence et du quartier
- un service de réalisation de menus travaux à l'installation dans le logement
- un service d'astreinte pour urgence technique
- une facilitation du lien social entre Seniors et résidents : accueil collectif et mise en œuvre de dispositif pour favoriser les solidarités de voisinage et la convivialité entre résidents (Chalets en fête)
- une sensibilisation des équipes Chalets pour mieux répondre aux besoins des résidents.

Une présence humaine au quotidien (dans les résidences de plus de 80 logements)

Le Gérant de la résidence est l'interlocuteur privilégié des locataires. Il se charge d'effectuer des visites de courtoisie au domicile des locataires et il peut également être le lien entre les résidents et leurs familles.

Les programmes « Chalets Seniors » du Groupe des Chalets

A ce jour, **161 logements** sont dédiés aux seniors répartis dans 17 résidences

60 logements répartis dans 3 résidences récentes (livraison de mars 2012 à janvier 2015)

Résidence Le Soleil à St-Jean : 30 logements seniors

Résidence Le Printemps à Toulouse : 15 logements seniors

Résidence Les Salanganes à Plaisance du Touch (livraison début 2015) : 15 logements seniors

Et **43 logements adaptés** dans les autres résidences du Groupe des Chalets

Gauguin, Le Derby, Borderouge, Montaudran, Vincennes, La Terrasse, Braque, Marvig, Pradettes, Les Cèdres, Les Jardins du Béarnais à Toulouse, Les Tuileries à Saint-Jean et Le Phare à Cahors.

D'ici 2017, **40 Chalets Seniors supplémentaires** :

Résidence La Prade à Bérat (travaux en 2015, livraison 2e trimestre 2016) : 10 Chalets Seniors

À Carbonne : 5 Chalets Seniors, Rieumes : 11 Chalets Seniors

et à Toulouse : 14 Chalets Seniors

Acteur de référence de l'habitat social en Midi-Pyrénées

Un esprit coopératif au service de la diversité sociale

Plaçant l'humain au cœur de son métier, le Groupe des Chalets est à l'écoute des habitants, de leurs modes de vie, de leurs besoins et de leurs aspirations. Fidèle à l'esprit coopératif de sa création en 1949, le Groupe des Chalets s'est développé autour de valeurs et d'engagements au service des foyers les plus modestes, d'un urbanisme équilibré et de la mixité sociale.

Rendre le logement accessible au plus grand nombre

Le Groupe des Chalets construit et gère des logements locatifs (près de 12 000 aujourd'hui), développe des programmes en accession sociale à la propriété (300 logements produits par an) et réalise des opérations d'aménagement urbain pour des collectivités.

Pour tous types de production, il apporte un soin particulier à la conception et à la qualité des logements, attentif aux aspects énergétiques et environnementaux. En ce qui concerne le parc locatif existant, il est fortement engagé dans le plan de rénovation énergétique régional.

Au plus près des habitants

Pour favoriser le bien vivre, il mène des actions en faveur du lien social grâce notamment à ses agences de proximité, au rôle des gérants et gestionnaires de résidences. Il offre aussi des services comme les jardins partagés ou le raccordement à la fibre optique dans l'agglomération toulousaine.

De la même manière, il propose des réponses aux besoins de publics spécifiques : seniors, étudiants, jeunes actifs, personnes en situation de handicap, population en difficulté au travers de conventions avec des associations,...

Fiche technique

Le Groupe des Chalets est constitué d'une société privée, la S.A. des Chalets – dont l'actionnaire majoritaire est le Conseil départemental de la Haute-Garonne – et d'une société filiale : la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne qui produit des logements en accession à la propriété.

Les chiffres (année 2013)

Patrimoine

Près de 12 000 logements
L'essentiel du parc est situé en Haute-Garonne (principalement Toulouse et son agglomération), dans le Tarn et Garonne et le Lot.

Production

Plus de 800 logements construits par an :
550 à 600 locatifs sociaux (logement familiaux et foyers)
200 en accession sociale à la propriété
Environ 50 lots à bâtir

Chiffre d'affaires global du groupe

87,6 millions d'euros
Nombre de collaborateurs : 170

Les dirigeants :

| Pierre Fronton, Président de la SA des Chalets,
| Louis Palosse, Président de la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne
| Jean-Paul Coltat, Directeur Général des Chalets

Un bâtisseur de mixité sociale au service des collectivités locales

Créé en 2012 sous l'impulsion du Conseil Général de la Haute-Garonne, le GIE Garonne Développement réunit les moyens et les compétences en matière de maîtrise d'ouvrage de l'OPH 31, de la SA des Chalets et de la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne. Depuis le 1er février 2014 il accueille un nouvel adhérent : la SA Gasconne HLM du Gers.

Le partenaire privilégié des collectivités

Le GIE Garonne Développement accompagne les collectivités et propose des solutions sur mesure en réponse à leurs problématiques d'aménagement, de développement, de réhabilitation et de renouvellement urbain.

Ses missions s'articulent autour d'interventions alliant proximité et confiance. Les communes sont associées à toutes les étapes du projet, dans la concertation et la transparence. Il s'agit par ailleurs, d'appuyer les politiques publiques en matière de mixité sociale.

Des actions pour répondre aux enjeux des territoires

L'aménagement pour maîtriser l'aspect foncier des opérations et accompagner les collectivités dans leurs projets de développement de lotissements, de ZAC ...

Le développement (constructions neuves et acquisition-amélioration) avec pour objectif, d'ici à 3 ans, la production de 1000 logements par an pour un investissement de 120 millions d'euros

La réhabilitation et le renouvellement urbain

En quelques chiffres

Date de création : 1^{er} janvier 2012

Effectif : 40 personnes

Montant des travaux gérés en 2012 : 90 M d'euros

Président

| Jean-Michel Fabre

Administrateurs

| Jean-Michel Fabre et Ghislaine Cabessut pour l'OPH31

| Pierre Fronton et Jean-Jacques Mirassou pour la SA des Chalets

| Louis Palosse et Alain Gabrieli, pour la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne

Direction Générale

| Jean-Paul Coltat, Directeur Général

| Pierre Marchal, Directeur Développement et Aménagement

| Jérôme Farcot, Directeur Maîtrise d'Ouvrage



Contact presse :

Charlotte Sausset - Groupe des Chalets - csausset@groupeledeschalets.com - Tél. 05 62 13 25 75