DOSSIER DE PRESSE

Signature des conventions de partenariat entre la ville de St Jean et la SA HLM des Chalets

Programme de 30 « Chalets Seniors »

Résidence du Soleil

60 Chemin de Montrabé à Saint-Jean

Vendredi 20 avril 2012 à 16h30

SOMMAIRE

I – Le 2ème programme neuf «CHALETS SENIORS» du Groupe des Chalets voit le jour sur la commune de Saint-Jean (31)

1. Contexte, objectifs et présentation des Chalets Seniors
2. La Résidence du Soleil et ses atouts
3. Les 30 logements « Chalets Seniors »
4. Le Pack « Chalets Seniors », des services en plus !

II – Les conventions de partenariat entre la ville de Saint-Jean et la SA HLM des Chalets

III – Le Groupe des Chalets

Contact presse Groupe des Chalets :
Brigitte DELORME
Responsable Communication
05 62 13 25 05

Contact presse ville de St-Jean :
Vanessa GUERASSIMOFF
Responsable Communication
05 61 37 63 25

I- Le 2ème programme neuf « Chalets Seniors » du Groupe des Chalets voit le jour sur la commune de Saint-Jean (31)

1- Contexte

- **Vieillissement de la population**

Forte augmentation des personnes de 60 ans et plus jusqu'en 2035
21% de la population de 60 ans ou plus en 2007 / 31% en 2035 / 32% en 2060
Dès **2014**, la proportion des moins de 20 ans sera inférieure à celle des 60 ans et plus.

- **Vieillissement des habitants de la commune de Saint-Jean**

En 1999, sur 8 365 habitants, 14 % étaient âgés de 60 à 74 ans, 4 % de 75 ans et plus
En 2007, sur 9 667 habitants, **16 % étaient âgés de 60 à 74 ans, 7,5 % de 75 ans et plus**

- **Vieillissement des locataires du Groupe des Chalets**

19% de foyers de 60 ans et plus et 9% de foyers de 70 ans et plus

- **Demande de logements sociaux exprimée par les Seniors**

2059 demandes de logements par des personnes de 66 ans et plus via le « fichier unique départemental », soit environ 8% de la demande globale.

Objectifs

- **Volonté de la commune de Saint-Jean et du Groupe des Chalets**

de proposer une solution Habitat pour les Seniors retraités encore autonomes et souhaitant être accompagnés dans leur vieillissement

- **Un bâti adapté**

et accessible pour répondre aux besoins des Seniors et des services spécifiques dans une résidence intergénérationnelle

- **Une alternative adaptée**

entre un établissement pour personnes âgées et le logement classique dans lequel le Senior peut se sentir isolé

Présentation des Chalets Seniors

Les « Chalets Seniors » s'inscrivent dans la politique de proximité du Groupe des Chalets qui souhaite offrir un cadre de vie et des services adaptés aux besoins de ses habitants.

Ils s'adressent aux personnes retraitées autonomes qui souhaitent être entourées et accompagnées dans leur vieillissement.

A terme, environ 200 logements du parc du Groupe des Chalets sont, ou déjà, ou en cours d'adaptation en « Chalets Seniors » sur 24 résidences identifiées, sur Toulouse et les communes environnantes.

Ces logements sont accessibles et situés dans des résidences proches de services, de commerces et d'assistance médicale, également accessibles pour des personnes en perte d'autonomie.

Les logements sont adaptés aux besoins des Seniors : adaptation des sanitaires, automatisation des volets roulants etc.

Afin de favoriser les solidarités entre générations, les logements « Chalets Seniors » sont situés dans les résidences traditionnelles et représentent 10 à 15% de ces résidences.

2 – La résidence du Soleil et ses atouts

La résidence regroupe un total de 74 logements, dont 30 logements « Chalets Seniors » et 12 logements réservés aux personnes à mobilité réduite.

Typologies : T1bis, T2 et T3

Premier groupe de 10 bâtiments (de A à J) :

- En rez-de-chaussée : 30 logements « Chalets Seniors », de typologies T1 bis et T2
- Aux étages : 20 logements familiaux de typologies T2 et T3
- Dans chaque bâtiment : 3 logements Seniors en rez-de-chaussée et 2 logements familiaux à l'étage

Second groupe de 4 bâtiments (de K à N) :

- 24 logements familiaux de typologies T2 et T3, dont 12 logements en rez-de-chaussée adaptables aux personnes à mobilité réduite

Une salle commune d'activités de 100 m² :
pour favoriser les échanges, les activités, le lien social entre résidants

Coût de l'opération : 6 830 000 euros TTC

Architecte : MY Architecte – M. Souviron

Les atouts de la résidence

Un emplacement attractif :

- **Une proximité des transports en commun** : Un arrêt de bus situé à 150 mètres de la résidence permettant de se rendre aux métros (Borderouge, Balma Gramont ou Argoulets)

- **Des commerces de proximité** : Boulangerie, Pharmacie, un centre commercial situé à 1km de la résidence, desservi par la ligne de bus passant au pied de la résidence

- **La présence de médecins à proximité** ainsi que **la clinique de l'Union**

Un environnement de qualité et un projet innovant en matière d'économie d'énergie:

Les logements de la résidence ont obtenu le label Habitat et Environnement, présentant pour tous les logements un niveau THPE : Très Haute Performance Energétique

Sur le plan environnemental, le projet a été lauréat de l'appel à projet régional 2008 pour la construction de « logements sociaux économes et emblématiques du développement durable » (bâts A à J).
Les bâtiments sont implantés de manière à recevoir des apports solaires gratuits en hiver (48 % des vitrages orientés sud), les doubles expositions ont été favorisées.

En terme d'isolation, la performance thermique est de – 40 % par rapport à la réglementation technique de 2005 : isolation par l'extérieur en « thermopierre » (Bâts A à J)
Le système de construction des murs est innovant : il renforce l'inertie thermique par des murs lourds (murs en parpaings remplis de béton de terre) (Bâts A à J)
En terme d'énergie, une mini-chaufferie centralisée est mise en place. Elle intègre une pompe à chaleur à absorption de gaz, un réseau collectif de distribution et une boucle de distribution individuelle.

Une mixité intergénérationnelle

La résidence favorise également une mixité intergénérationnelle : les Chalets Seniors sont situés aux rez-de-chaussée de chaque bâtiment.
La salle commune a été construite afin de rompre l'isolement des Seniors en organisant notamment des activités de loisirs sur la résidence, favorisant ainsi le lien social entre les résidents.

3- Les 30 logements « Chalets Seniors »

Adaptés aux besoins des Seniors

Répartis entre T1bis et T2, les logements sont conçus pour répondre aux besoins des Seniors :
- Motorisation des volets roulants
- Douche à l'italienne

Des surfaces de T1bis et T2 comprises entre 31m² et 51m²

Les séjours possèdent des terrasses et balcons avec vue sur les espaces verts et les cheminements communs.

Des loyers et charges accessibles

Le montant des loyers et des charges est accessible aux Seniors, l'adaptation de leurs logements n'engendre pas de coûts supplémentaires.

T1 Bis : 237 € HC et 317 € CC (provisions eau chaude et chauffage comprises)

T2 : 290 € HC et 387 € CC (provisions eau chaude et chauffage comprises)

4- Le pack « Chalets Seniors », des services en plus !

Outre des logements techniquement adaptés, ce sont des services en plus apportés par le Groupe des Chalets et la Mairie de Saint Jean. Ces services sont détaillés ci-dessous et sont repris plus succinctement dans les deux conventions.

Des services apportés par le Groupe des Chalets

- **Un accueil personnalisé des Seniors à domicile** : présentation de la résidence et du quartier
- **Un service de réalisation de menus travaux à l'installation dans le logement**
- **Un service d'astreinte 24h/24 pour les urgences techniques**
- **Une facilitation du lien social entre Seniors et résidants** : accueil collectif et mise en œuvre du dispositif « Voisins Solidaires » pour favoriser les solidarités de voisinage et la convivialité entre résidants.
- **Une sensibilisation des équipes du Groupe des Chalets aux besoins des Seniors**

Des services apportés par la mairie de Saint Jean

- Une prise en charge du **fonctionnement de la salle commune d'activités** 100m² à disposition des résidants
- Une offre **d'animations en direction des Seniors**
- Une offre **d'animations intergénérationnelles**
- Un lieu **d'accueil convivial**
- Un lieu **d'information et de prévention de la perte d'autonomie**
- Un espace **cuisine équipé**
- Une **mutualisation de l'espace avec des intervenants**
- Un programme d'animations **diffusé**
- **Un conseil de vie sociale**

II- Les conventions de partenariat entre la ville de Saint-Jean et la SA HLM des Chalets

Deux conventions définissant le cadre de ce projet « Chalets Seniors » ont été élaborées entre la ville de Saint-Jean et la SA HLM des Chalets :

- **Une première convention définit les engagements de la Mairie de Saint-Jean et de la SA HLM des Chalets relatifs au fonctionnement des 30 logements réservés aux Seniors et au fonctionnement de la salle d'animation**

Ainsi, la SA HLM des Chalets s'engage à porter une attention particulière au public Seniors de la résidence, par le biais de plusieurs actions : accueil personnalisé, service de réalisation de menus travaux à l'installation dans les lieux, service d'astreinte pour urgence technique, favoriser le lien social sur la résidence et sensibilisation des équipes Chalets aux besoins des Seniors.
La Mairie de Saint-Jean s'engage à organiser le fonctionnement de la salle d'animation : lieu d'accueil convivial, lieu d'information et de prévention de la perte d'autonomie ; espace participatif d'animations adaptées… Par ailleurs, la Mairie (en lien avec la SA HLM des Chalets) soutiendra la création d'une Amicale de locataires sur la résidence.
Enfin, la SA HLM des Chalets et la Mairie de Saint-Jean s'engagent à suivre et à évaluer ensemble la vie de ce projet.

- **Une seconde convention définit les modalités de mise à disposition et de gestion de la salle d'animation**

La SA HLM des Chalets met à la disposition de la Mairie la salle d'animation située au cœur de la résidence. La seconde convention précise les termes juridiques de cette mise à disposition.

III- Le Groupe des Chalets

Le groupe des Chalets

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

Fondements et Stratégie
A l'origine du Groupe, une société coopérative, créée en 1949, dans le but déjà, de favoriser l'accession sociale à la propriété, l'activité locative s'est développée par la suite. Depuis sa création, le groupe des Chalets a construit plus de 16 000 logements sociaux dans la région Midi-Pyrénées.

Les axes directeurs de son développement sont fondés sur :
- La responsabilité de loger les familles modestes,
- Un partenariat actif avec les collectivités locales,
- Le développement des compétences d'aménageur
- Des objectifs de construction soutenus,
- La mixité de l'offre et de la diversité sociale,
- La qualité du parc immobilier et des services pour répondre au mieux aux besoins des locataires
- Un engagement fort en faveur de la préservation de l'environnement

Patrimoine
Plus de 10 000 logements
L'essentiel du parc est situé en Haute-Garonne (principalement Toulouse et son agglomération) et 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 à 250 en accession sociale à la propriété
Environ 50 lots à bâtir

Chiffre d'affaires global du groupe
2011 : 78 millions d'euros
2010 : 74,3 millions d'euros
Nombre de collaborateurs : 190

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

Le GIE Garonne Développement

Créé en septembre 2011, le GIE Garonne Développement regroupe les compétences en maîtrise d'ouvrage de la SA HLM des Chalets et de l'OPH31. Il s'appuie sur une équipe de maîtrise d'ouvrage de 35 personnes pour trouver des solutions adaptées. Il se positionne ainsi comme un véritable partenaire des collectivités.

Les principales missions :

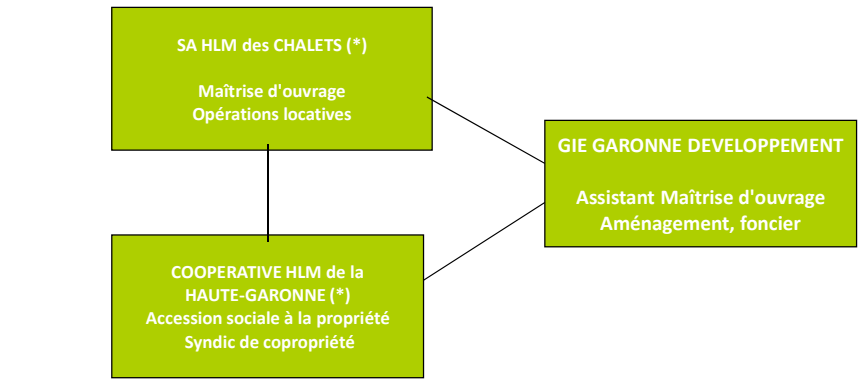
- L'aménagement (lotissement, ZAC, ..), une activité qui lui permet de maîtriser le foncier et d'accompagner les collectivités dans leurs projets de développement
- Le développement (constructions neuves et acquisition-amélioration) avec un objectif de 1000 logements (dont 200 en accession sociale à la propriété), soit un investissement de 120 millions d'euros par an
- La réhabilitation et le renouvellement urbain

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 Coopérative de la Haute Garonne

Direction Générale
Jean-Paul Coltat, Directeur Général
Pierre Marchal, Directeur Développement et Aménagement
Jérôme Farcot, Directeur Maitrise d'ouvrage

ORGANIGRAMME DU GROUPE DES CHALETS



(*) Membre du GIE Garonne Développement, constitué avec l'OPH31