DOSSIER DE PRESSE

Visite de la Résidence du Soleil
par Madame la Ministre Michèle Delaunay

Programme de 30 logements « Chalets Seniors »
Résidence intergénérationnelle

60 Chemin de Montrabé à Saint-Jean (31)

Vendredi 7 septembre 2012 - 15h30

SOMMAIRE

I – La Résidence du Soleil et les logements « Chalets Seniors »

1. Contexte, objectifs et présentation
2. Les atouts de la Résidence du Soleil
3. Le Pack « Chalets Seniors », des services en plus !

II – Un partenariat exemplaire entre la ville de Saint-Jean et la SA 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- La Résidence du Soleil et les logements « Chalets Seniors »

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 autonomes et souhaitant être accompagnés dans leur vieillissement.

- **Un bâti adapté et accessible, des services spécifiques**

pour répondre aux besoins des Seniors 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

Les « Chalets Seniors » s'inscrivent dans la politique stratégique 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 accompagnées dans leur vieillissement.

Cette offre a pour objectif de favoriser le maintien à domicile des Seniors. Elle vise également à rompre l'isolement et favoriser le lien social afin de retarder les effets du vieillissement.

A terme, environ 200 logements du parc du groupe des Chalets seront adaptés « Chalets Seniors » aussi bien par la construction de résidences neuves que par l'adaptation du parc existant (24 résidences identifiées sur Toulouse et les communes environnantes).

Ces logements sont accessibles et situés dans des résidences proches de services, de commerces et de transports.

Les logements sont adaptés aux besoins des Seniors : adaptation des sanitaires, automatisation des volets roulants, adaptation à la robinetterie, prises électriques en hauteur, etc.

Afin de favoriser le lien social et la mixité, les logements « Chalets Seniors » se situent dans des résidences intergénérationnelles. Ils représentent une part variable de l'ensemble des logements : entre 10 et 40 %.

2 – Les atouts de la résidence du Soleil

La résidence présente 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 adaptés aux personnes à mobilité réduite

Une salle commune intergénérationnelle 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 permet de se rendre aux commerces et services de la commune ainsi qu' aux stations de métro (Borderouge, Balma Gramont ou Argoulets)

- **Des commerces de proximité** : un centre commercial est situé à 1km de la résidence. Il regroupe notamment une boulangerie, une pharmacie, un bureau de poste, un restaurant ….

- **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 termes 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.

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 au-delà de la seule réglementation :
- Motorisation des volets roulants
- Douche à l'italienne
-Adaptation de la robinetterie

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)

3- 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.

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**

- **Et prochainement le recrutement d'un Gérant afin de faciliter le lien entre les résidents et renforcer la proximité avec les 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- Un partenariat exemplaire entre la ville de Saint-Jean et la SA des Chalets

Deux conventions définissant le cadre de ce projet « Chalets Seniors » ont été signées en avril 2012 entre la ville de Saint-Jean et la SA des Chalets :

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

Ainsi, la SA 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 des Chalets) soutiendra la création d'une Amicale de locataires sur la résidence.
Enfin, la SA 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 commune**

La SA des Chalets met à la disposition de la Mairie la salle commune située au cœur de la résidence. Cette 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 SA 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
Près de 11 000 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 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, sous l'impulsion du Conseil Général de la Haute-Garonne, le GIE Garonne Développement regroupe la maîtrise d'ouvrage de l'OPH31 et du groupe des Chalets. Véritable partenaire des collectivités, il met en œuvre les compétences de toute son équipe pour trouver des solutions adaptées en matière d'habitat et d'aménagement.

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 à 250 logements en accession sociale à la propriété), soit un investissement de 120 millions d'euros par an.

- La réhabilitation et le renouvellement urbain.

Equipe de maîtrise d'ouvrage : 35 personnes

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