

*Résidence intergénérationnelle
Saint Antoine
Rue Victor Guichard
89100 Sens*

FICHE D'IDENTITE

- NATURE : VEFA
- ADRESSE : RUE VICTOR GUICHARD
- PROJET : LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS
- 40 LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS

Construction par ALTAREA COGEDIM d'une résidence intergénérationnelle de 40 logements

Nombre de logements de l'opération :
30 Logements locatifs sociaux (6 PLAI, 10 PLUS et 14 PLS)
10 Logements loyers libres



Le projet social

Depuis sa création, la mission d'Habitat et Humanisme est de loger des personnes fragilisées et de les accompagner vers l'insertion et l'autonomie. Les difficultés socio-économiques se doublent souvent de solitude et d'isolement qui aggravent encore la précarité des personnes. La restauration du lien social est donc l'un des enjeux principaux de la réinsertion.

Pour y répondre, depuis quelques années, Habitat et Humanisme développe *des projets innovants d'habitat* qui réinventent le vivre-ensemble et correspondent aux besoins identifiés par les Collectivités Locales.

Deux objectifs complémentaires : Prendre Soins et Vivre Ensemble

Porté par l'association locale *Habitat et Humanisme* en lien avec Habitat et Humanisme Soins.

Le projet immobilier permettra d'accueillir des logements sociaux destinés à *des jeunes*, *des familles* et *des personnes âgées* à faibles revenus, autour d'échanges intergénérationnels.

L'objectif est de créer une dynamique de convivialité, de solidarités de voisinage et un environnement sécurisant, accueillant pour les voisins et proches, au cœur de ce site point de passage vers le centre-ville.

Habitat et Humanisme et Habitat et Humanisme Soins souhaitent, dans la complémentarité de leurs savoir-faire, proposer un projet innovant qui vise à :

- **Développer** le *parcours résidentiel des personnes « vieillissantes »* fragilisées par des parcours d'hébergement répétés, grâce à un lieu de qualité, permettant de se sentir (ré)intégrés dans une vie sociale riche et mixte,
- Favoriser le « *bien vieillir* » par le maintien à domicile des personnes âgées les plus fragiles, pour retarder voire éviter le départ dans des structures liées à la dépendance,
- Offrir un « mieux vivre » par des perspectives *d'utilité sociale* et de sens pour des jeunes motivés par le projet de vivre-ensemble et prêts à s'y investir,
- Permettre le « bien grandir » et le « bien s'épanouir » pour des parents en situation d'isolement avec leurs enfants, intégrant un environnement accueillant avec des personnes d'âges différents,
- Apporter de nouvelles réponses dans la prévention et la prise en charge de la dépendance et de l'isolement.

Profil des résidents accueillis

- Pour les *personnes âgées*, cette résidence est pensée comme un lieu de vie : elle ne doit pas être considérée comme un maillon dans leur parcours résidentiel, mais comme une solution à long terme pour « bien vieillir jusqu'à la fin ». Il s'adresse à des seniors de 60 ans et plus, autonomes à leur entrée dans la résidence (GIR 5-6).
- Pour des *jeunes de 18 à 30 ans*, étudiants, en formation professionnelle ou jeunes actifs, motivés par le projet. Ce type d'hébergement leur permet :
 - de se loger à prix réduit,
 - de se former et de se différencier par l'expérience sur leur CV,
 - de s'engager et de donner du sens à leur projet de vie.Pour s'inscrire dans la continuité, des jeunes *internes en médecine* pourront être accueillis au sein de la maison intergénérationnelle.
- Des logements familiaux ont été intégrés au projet : ils bénéficieront en priorité à des *familles qui souhaitent s'intégrer dans ce schéma de vie solidaire*. Elles seront parties

prenantes au fonctionnement de la résidence avec l'avantage de bénéficier d'un hébergement à prix réduit en cœur de ville.

- Les attributions se passeront à travers une commission et via les services municipaux (CCAS...), les réservataires en lien avec le projet social d'Habitat et Humanisme.

Une implication des résidents dans la vie de la maison

Notre objectif est de faire de nos résidents des personnes impliquées dans l'organisation de leur vie sociale quotidienne ; pour cela ils seront invités à initier une activité (bibliothèque, tricot, pâtisserie, café philo, organisation kermesse...), avec l'appui et le soutien du bénévole référent.

Des espaces communs faciliteront ces rencontres et accompagneront la dynamique de voisinage bienveillant à l'égard de chacun.



Ouverture de la résidence sur le quartier

L'ouverture de la résidence est une préoccupation centrale de notre projet, pour :

- Faire vivre les lieux in situ
- Que la résidence soit un facilitateur de lien social au sein du quartier
- Un jardin collaboratif, outil du lien social et du développement durable

Accueil des personnes âgées vivant aux alentours, potentiellement isolées à leur domicile, notamment au cours d'évènements organisés par les locataires ou l'équipe bénévole (fête des voisins, fête de la musique, etc.).

Elle sera également ouverte aux voisins de la résidence, pour animer une vie de quartier et favoriser l'insertion des locataires, notamment par l'accueil d'associations et de services communaux.

Un projet qui s'inscrit dans les objectifs d' « Action cœur de ville »

Ce projet de résidence intergénérationnelle basé sur des valeurs d'inclusion, de vivre-ensemble, contribue à la vie de quartier, à sa revalorisation et sa dynamisation, attirant ainsi de potentiels nouveaux résidents et l'implantation de nouvelles activités économiques, commerciales et culturelles.

La résidence constitue ainsi un outil permettant aux résidents et plus largement aux habitants du quartier d'investir leur territoire, elle favorise le développement de réseaux, de partenariats associatifs et publics, et impulse l'émergence de futurs projets.

La situation

LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT :

COGEDIM prévoit de réaliser un projet d'ensemble sur un terrain délimité par la rue de la Pépinière, la rue Victor Guichard et le Boulevard de Verdun, appartenant à la Congrégation des Sœurs de la Charité et de l'Instruction Chrétienne de Nevers. (Parcelles cadastrales : ZH 135, 137, 140, 219, 221).

La résidence intergénérationnelle dont Habitat et Humanisme aura la pleine propriété correspond au bâtiment A situé à l'angle de la rue Victor Guichard et du Boulevard Verdun sur le plan masse ci-dessous.



QUALITÉ DU SECTEUR ET ENVIRONNEMENT :

Sens est une commune située à 100 km au sud-est de Paris, dans le département de l'Yonne en région Franche-Comté. Elle compte 26 563 habitants.

La résidence intergénérationnelle s'inscrira dans un ensemble de bâtiments qui comprendra :

- une résidence pour personnes âgées de 120 lits

- 35 logements jeunes actifs (sociaux)
- 30 logements seniors connectés (sociaux)
- 30 logements en PLI

Elle se situera à proximité de l'hyper centre-ville situé au sud et délimité par l'enceinte gallo-romaine. Elle profitera d'une situation privilégiée, baignant à la fois dans un environnement arboré tout en profitant du dynamisme du centre-ville grâce aux nombreux commerces de proximité, d'un centre commercial, d'établissements scolaires et d'enseignements, d'une bonne desserte routière et de transports en communs.

L'opération **ARCHITECTURE**

Conçue par l'Architecte PALISSAD et réalisé par SNC ALTAREA COGEDIM IDF, l'opération sera certifiée NF Habitat. La résidence intergénérationnelle répondra également aux exigences de la NRA (Nouvelle Règlementation Acoustique) et à la performance énergétique Règlementation Thermique 2012 en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Elle sera composée :

- d'un bâtiment de R+2+COMBLES, avec une seule cage d'escalier,
- de 40 emplacements de stationnement extérieurs situés sur la voie « Est-Sud » (à créer entre la résidence et la Chapelle)
- d'un local commun résidentiel à RDC de 35 m² de surface utile.

TYPLOGIE ET SURFACES DES LOGEMENTS

Nombre de logements	T2	T3	T4	TOTAL
	19	13	8	40
Surface moyenne par type de logement	43M²	64M²	82M²	

Surface du programme de logements	SHAB 2412M ²	SU 2473 M ²	SURF PLANCHER 2600 M ²
--	----------------------------	---------------------------	--------------------------------------

Chiffres clés

Le coût de l'opération est évalué à 2735 **euros/m²** de SHAB en VEFA (y compris adaptation des logements aux personnes âgées).

Des fonds propres pour l'opération à hauteur de 31 %, issues de l'économie solidaire.

Calendrier prévisionnel de l'opération

Démarrage travaux 1^{er} trimestre 2023

Livraison prévisionnelle :

4^{ème} trimestre 2024

