



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



Forum des solutions

2021-2022



# La ville intergénérationnelle



**Directeur publication :** Yves Le Breton

La reproduction de cette publication est soumise à autorisation de l'ANCT  
Contact : [info@anct.gouv.fr](mailto:info@anct.gouv.fr)

ISBN : 978-2-492484-27-8 / Mars 2022

# Avant-propos



CATHERINE CHEVILLOT  
Présidente de la Cité de l'architecture et du patrimoine

Lieu du débat sur la ville à toutes ses échelles, la Cité de l'architecture et du patrimoine est naturellement impliquée dans les sujets liés aux grandes transitions. L'urgence écologique bien sûr, qui interroge notre façon de construire, mais aussi la question sociale, liée notamment à la transition démographique. La qualité architecturale enfin, technique mais aussi esthétique, dans toutes les situations, comme celle de l'espace public qui lui est liée.

Partenaire d'Action cœur de ville, la Cité de l'architecture et du patrimoine est particulièrement impliquée dans le Forum des solutions, qu'elle anime avec le Puca. Comme son nom l'indique, ce Forum privilégie les actions concrètes et les échanges de bonnes pratiques. Régulièrement, dans l'espace de la Plateforme de la création architecturale de la Cité, propice aux échanges, les acteurs de ces projets innovants dans les territoires, à commencer par les maîtres d'ouvrages, viennent partager leur démarche appliquée à des contextes très différents. La formule du Forum des solutions permet de se nourrir en permanence des expériences locales.

En choisissant pour thème « la ville intergénérationnelle » pour son nouveau cycle, le Forum des solutions pointe l'importance du vivre-ensemble dans l'évolution des modes de vie et des pratiques de la ville. Le développement des tiers-lieux en fait partie. Parallèlement, dans le cadre de son Laboratoire du logement, la Cité de l'architecture et du patrimoine est en veille sur tous ces sujets inhérents à la mutation de la ville. Ainsi l'exposition « Bien vieillir ensemble », accompagnée de ses débats, d'un colloque, d'un numéro spécial de sa revue *Archiscopie*, a clairement posé la question de l'architecture au service des anciens dans une diversité de réponses adaptées aux territoires. Cette exposition a déjà commencé son itinérance à Caen.

Ce sujet, si important au regard de l'évolution démographique et de ses attentes, a fait l'objet d'un Forum spécial avec des témoignages particulièrement encourageants.

# Sommaire

## La ville intergénérationnelle



P. 06

## Cadre de vie et lien social

- P. 08 **Cinéma « Le Pont des Arts »**  
Marcq-en-Barœul (59)
- P. 14 **Centre aquatique « Cap'Azur »**  
Privas (07)
- P. 20 **Tiers-lieu du pôle de gérontologie**  
Nîmes (30)
- P. 26 **Le grand témoin**
- P. 28 **Autres projets innovants**

P. 30

## Bien vieillir ensemble

- P. 32 **Résidence « Les 3 Margelles »**  
Langres (52)
- P. 38 **« La Fabrik à Toit »**  
La Réole (33)
- P. 44 **« La résidence des Châtaigniers »**  
Rixheim (68)
- P. 50 **Outil partenarial**
- P. 52 **Le grand témoin**
- P. 54 **Autres projets innovants**

# Cadre de vie et lien social





**ROLLON MOUCHEL-BLAISOT**  
Directeur du programme  
Action cœur de ville  
(ANCT)

**L**a ville intergénérationnelle est un enjeu de plus en plus prégnant dans les villes petites et moyennes. En accueillant 23 % de la population française, les villes engagées dans le programme national Action cœur de ville comme toutes les autres, sont d'ores et déjà confrontées au vieillissement de leur population. D'après le Rapport Broussy (mai 2021), le défi de la décennie 2020-2030 est celui de l'adaptation au vieillissement avec plus de 6 millions de personnes âgées de 75-84 ans au niveau national en 2030. Cet enjeu est déjà au cœur de nombreux projets des collectivités locales dans des opérations d'habitats, de mobilités, d'accessibilité et d'équipements.

Ce dernier sujet a justement fait l'objet d'un Forum des Solutions dédié, en partant du constat que l'intergénérationnel ne peut se résoudre sans le lien social. Ainsi, proposer une offre structurante d'équipements culturels ou sportifs est un moyen de lutter contre l'isolement des personnes âgées et renforce la cohésion sociale. C'est dans ce sens que nous avons choisi de mettre en avant dans ce Forum des projets exemplaires de cinéma, tiers-lieux, centre aquatique qui ont été réfléchis et conçus dans une démarche intergénérationnelle. Ces opérations prouvent que résider en ville petite et moyenne ne se limite pas à habiter dans son logement mais de pouvoir aller et venir dans des endroits qui offrent une certaine qualité de vie et permettent à tous de faire vivre la ville : des services publics, des lieux culturels ou des espaces verts. Bâtir des projets de territoires intergénérationnels, c'est proposer à ses concitoyens de réels projets de vie.

Parallèlement, un autre défi majeur de l'intergénérationnel est l'attrait d'autres populations, étudiants, actifs, familles, et qu'elles puissent prospérer et s'y épanouir. Les innovations présentées dans ce Forum rapportent quelques pistes concrètes pour relever ce défi.

Enfin, le programme national Action cœur de ville, prolongé jusqu'en 2026, aura pour priorité d'accompagner les villes à relever ce défi contemporain de la transition démographique sous toutes ces formes et, surtout, de créer de la cohésion et des liens entre toutes les générations.

## Lieux de culture et de lien social

# Le Pont des Arts, un nouveau cinéma pour la commune



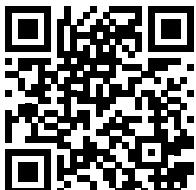
**MARCQ-EN-BARŒUL**  
(38 486 habitants)  
Nord, Hauts-de-France

Un nouveau cinéma a ouvert en 2021 à Marcq-en-Barœul dans le quartier du Pont des Arts. Ce quartier jouit désormais d'un nouveau dynamisme où culture et lien social s'entremêlent.



*Ce cinéma est tout de suite devenu un lieu de rendez-vous. C'est un lieu culturel au service du développement commercial d'un quartier, et un lieu culturel pour créer du lien social.*

**Bernard Gérard**  
Maire de Marcq-en-Barœul



**Contact:**

**Delphine Soulaïrol**

Directrice des affaires culturelles et du patrimoine  
Ville de Marcq-en-Barœul  
[delphine.soulaïrol@marcq-en-baroeul.fr](mailto:delphine.soulaïrol@marcq-en-baroeul.fr)



# FICHE D'IDENTITÉ

## Financeurs:

- Coût de l'opération: **8,8 millions €**
- Subventionné à la hauteur de **2,7 millions €** à concurrence de:
  - **1 million €**: Métropole européenne de Lille,
  - **1 million €**: Département du Nord,
  - **700 000 €**: Centre national du cinéma et de l'image animée (CNC)

## Maîtrise d'ouvrage:

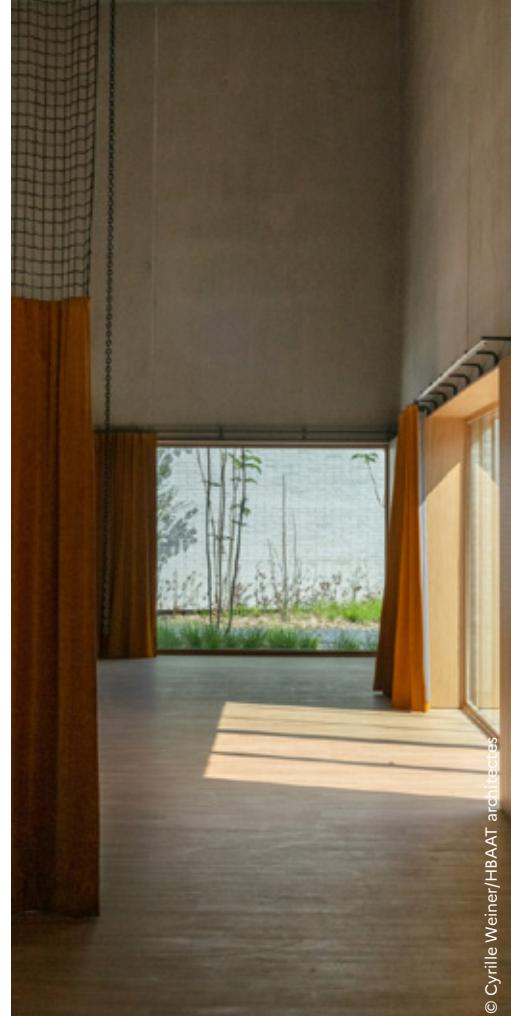
- Ville de Marcq-en-Barœul

## Maîtrise d'œuvre:

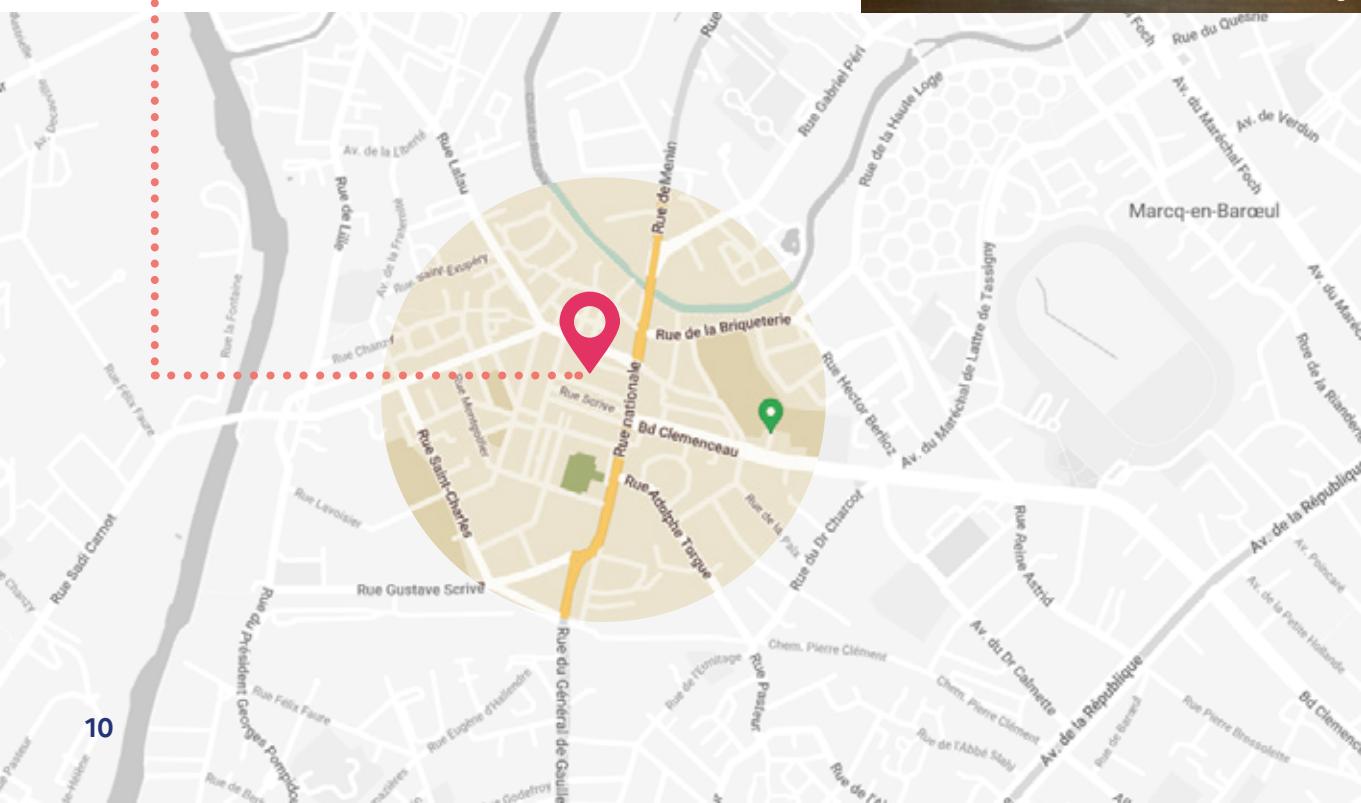
- Architecte Cabinet Hart Bertheloot

## Calendrier:

- 2017 : concours
- 2021 : livraison



© Cyrilie Werner/HBAAT architectes



# CONTEXTE

Anciennement dédié à l'industrie, le quartier du Ponts des Arts accueille désormais de nouvelles populations qui en font l'un des quartiers les plus jeunes de Marcq-en-Barœul. La Ville a alors trouvé pertinent d'accompagner cette dynamique en y implantant des équipements publics de qualité qui pourraient conforter la vie locale. L'objectif était de trouver des vecteurs d'attractivité à la fois culturels et commerciaux pour créer du lien social.

Ainsi, depuis le 16 juin 2021, les habitants de Marcq-en-Barœul peuvent pousser les portes du cinéma du Pont des arts, situé dans ce quartier. Le cinéma, composé de trois salles de 210, 120 et 80 places, accueille du public dans un bâtiment moderne, au hall très lumineux, qui a nécessité trois ans de travaux.

L'idée est née de la réflexion autour d'une salle polyvalente (salle Paul Doumer) qui n'était plus aux normes et a donc été démolie, mais dont il était nécessaire de faire perdurer la mixité des fonctions. Plusieurs solutions se sont dessinées: mettre cet espace en périphérie de la ville avec un risque d'exfiltrations des commerces et des services ou, concentrer tous les équipements sur la même place pour offrir une nouvelle dynamique. C'est cette seconde option qui a été retenue et un concours d'architecte a été lancé dans la foulée.

## ENJEUX & OBJECTIFS

La ville de Marcq-en-Barœul souhaitait anticiper l'installation d'éventuels cinémas multiplexes en périphérie des villes alentour. Il fallait donc se lancer de ce projet rapidement, avec des objectifs forts:

- remplacer un équipement municipal vieillissant (la salle Doumer) par un véritable pôle culturel, festif et de restauration,
- faire évoluer l'offre cinématographique en passant d'une offre mono écran à 3 salles,
- faire de la culture un levier au profit de l'attractivité du quartier du Pont.



## Points forts



**Une collaboration étroite entre les services de la Ville et le cabinet d'architecte avec une conception architecturale qui pousse le quartier vers la modernité**



**Le choix d'un délégataire pour l'activité cinéma qui partage pleinement les objectifs culturels, sociaux et économiques de la commune**



**Des liens étroits entre le délégataire du cinéma et la Direction des affaires culturelles**

## LE PROJET

L'offre du Pont des arts vient compléter l'offre culturelle, déjà qualitative, du Colisée-Lumière, une salle de spectacle récemment rénovée. Dans le cinéma, sont projetés des films grand public, des films dédiés à la jeunesse ou des films d'art et essai. L'objectif est d'amener les Marcquois à pousser les portes de l'établissement, mais aussi des spectateurs de plus loin. Le projet du Pont des arts est local, à l'échelle de la ville, mais aussi métropolitain.

Les architectes de l'agence Hart Berteloot ont livré en juin 2021, un équipement qui comprend trois salles de cinéma, une salle festive polyvalente, un restaurant et une salle de répétition pour les pratiques instrumentales. L'emplacement était contraint car donnant sur un parking, mais la force de cette agence lilloise est de travailler sur le « déjà-là » qui donne au lieu un caractère fort. Le bâtiment offre une qualité architecturale exceptionnelle: un rez-de-chaussée filant, largement ouvert sur la ville, surplombé de deux volumes asymétriques percés eux aussi de grandes ouvertures et entre lesquels se niche, sur une terrasse, un cinéma en plein air.

À cela s'ajoute un espace de projection en extérieur où le spectateur peut s'installer sur un transat façon « drive-in », en effet les passants peuvent aussi profiter de la projection. Cette installation extérieure est surtout une manière d'affirmer l'identité du cinéma et d'offrir quelque chose aux habitants.

La ville de Marcq-en-Barœul a réussi le triple pari de faire de ce nouvel équipement un outil culturel, d'attractivité métropolitaine et de lien social.



## Impacts sur le cœur de ville

- GRANDE SATISFACTION DES USAGERS, DES RIVERAINS ET DES COMMERÇANTS
- UN ACCROISSEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE: 60 % DES SPECTATEURS SONT MARCQUOIS MAIS 40 % VIENNENT D'AUTRES COMMUNES
- UNE RECONNAISSANCE EN TERMES D'IMAGE POUR LA VILLE (MARCQ-EN-BARCEUL, UNE VILLE ATTRACTIVE, DYNAMIQUE ET CULTURELLE)

## Equipement sportif multifonctions

# Reconversion d'une ancienne friche en centre aquatique



**PRIVAS**

(8 465 habitants)

Ardèche,

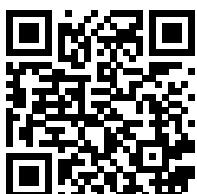
Auvergne Rhône-Alpes

Une nouvelle piscine a vu le jour en juillet 2019, à Privas. Ce nouvel équipement a misé sur la mixité des usages et des usagers, c'est un lieu rassembleur et créateur de lien social.



*Cet équipement facilite un intergénérationnel « naturel » qui répond finalement à nos objectifs initiaux du dispositif Action Cœur de Ville qui étaient de fixer des habitants jeunes et moins jeunes.*

**Michel Valla**  
Maire de Privas



**Contact:**

**Vincent Le Bras**

Directeur général des Services

Ville de Privas

[vincent.lebras@privas.fr](mailto:vincent.lebras@privas.fr)



# FICHE D'IDENTITÉ

## Financeurs :

- Coût de l'opération : **10 967 429 €**  
(dépollution du terrain, construction du bâtiment et frais de maîtrise d'œuvre et études diverses)
- Montant total de subvention : **5 465 925 €**,  
soit un peu **plus de 50 %** répartis entre l'État, la Région Auvergne Rhône-Alpes, le Département de l'Ardèche, le Centre national pour le développement du sport.



## Maîtrise d'ouvrage :

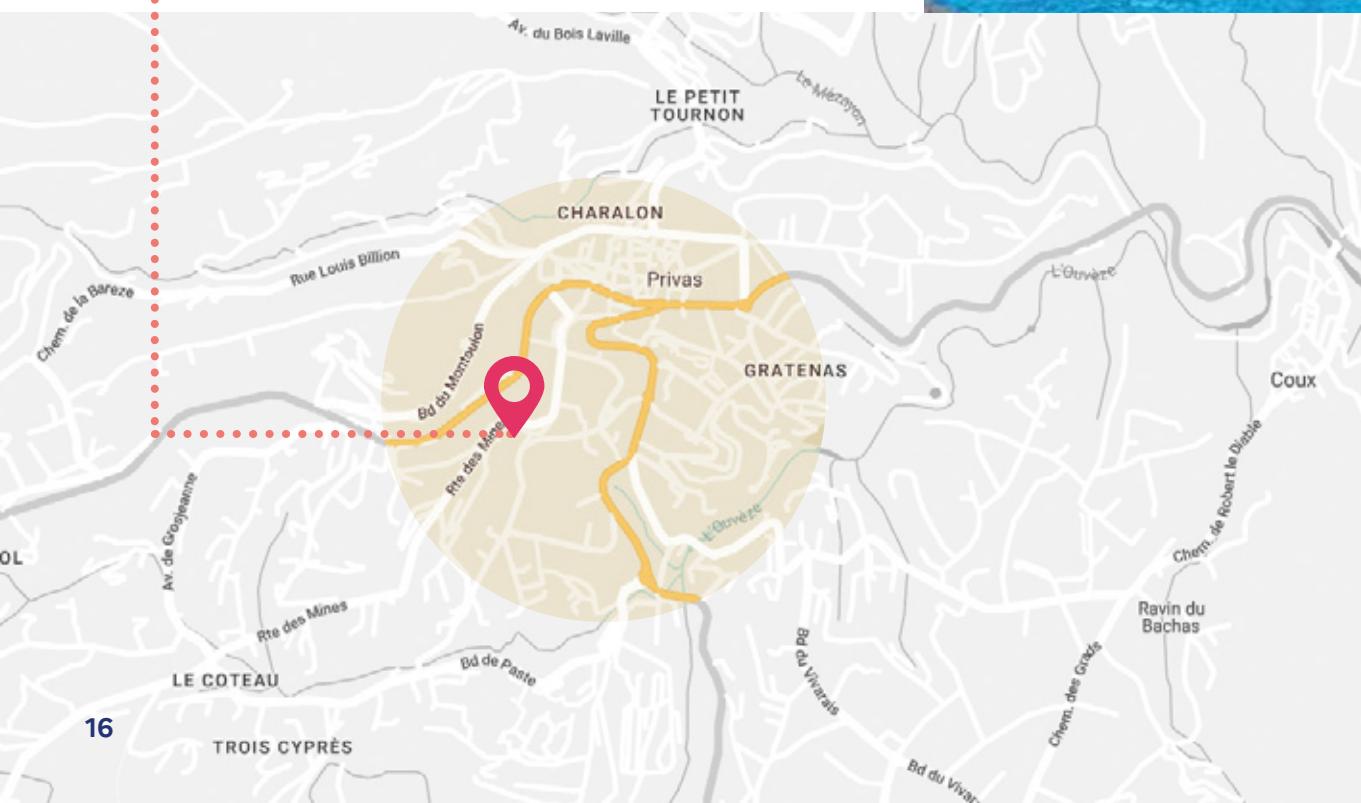
- Ville de Privas

## Maîtrise d'œuvre :

- Architecte Agence Chabanne + Partenaires

## Calendrier :

- 2015 : lancement du projet
- 2018 : démarrage des travaux
- 2019 : ouverture en juillet



# CONTEXTE

La ville de Prives, plus petite préfecture de France, était dotée de deux piscines, dont l'une de type « Tournesol<sup>1</sup> », respectivement construites en 1959 et 1976. Les deux équipements ne répondaient plus aux normes de conformités, ni aux besoins et attentes des utilisateurs.

Le choix de la commune s'est porté sur la réalisation d'un équipement neuf à proximité du centre-ville sur le site de l'ancienne gare devenue une friche d'une surface de 2 843 m<sup>2</sup>. Déficitaire en termes d'image et de fréquentation, celle-ci a retrouvé une nouvelle identité rassurante et sécurisée grâce au centre aquatique.

## ENJEUX & OBJECTIFS

L'investissement projeté répond aux objectifs de redynamisation et de développement des bourgs-centres. Innovation, fonctionnalité, performance, et maîtrise des coûts ont été les grands enjeux du projet afin de satisfaire aux besoins scolaires et associatifs de l'agglomération, mais également à un public individuel sportif, aux familles et aux estivants :

- remplacer les anciennes piscines ne répondant plus aux normes de conformités, ni aux besoins et attentes des utilisateurs;
- redynamiser le centre-ville en requalifiant le site de l'ancienne gare devenue une friche;
- satisfaire les besoins de tous les publics : scolaires, associatifs, individuels, familles et estivants.

### FINANCEMENT



plus de 50 % en subventions  
(État, la Région Auvergne Rhône-Alpes, le Département de l'Ardèche, le Centre national pour le développement du sport)

1. Une piscine tournesol est un type de piscine publique, apparu dans les années 1970. Arrivées suite à un vaste programme de « standardisation » des piscines, les piscines tournesol permettent à de nombreux Français de profiter des bienfaits de la baignade.



## Points forts



**Une démarche d'appropriation collective du projet (implication des habitants, des associations, des partenaires)**



**La rapidité de succession des différentes phases et une concrétisation en 5 ans qui ont contribué à l'adhésion et à l'implication des financeurs**



**Un équipement qui correspond aux prescriptions environnementales exigées par la commune**

## LE PROJET

Le toit du centre aquatique, véritable cinquième façade du bâtiment, imite les reliefs des monts du Coiron et s'intègre naturellement dans son environnement. L'architecte a tenu compte des lignes de force des montagnes environnantes pour créer ce centre aquatique en liaison étroite avec le relief. On voit dans ce bâtiment, une mise en relation du patrimoine historique et naturel de la ville qui joue aussi sur la sobriété des matériaux (béton, bois).

Construit à proximité de bâtiments administratifs, d'établissements scolaires, hospitaliers et de résidences, il répond aux enjeux d'intégration dans son environnement immédiat. Son positionnement géographique le situe à moins de 500 mètres de l'hyper centre et à proximité immédiate d'une piste cyclable reliée à la vallée du Rhône.

Ce centre est doté d'un bassin de nage intérieur, d'un bassin d'apprentissage intérieur, d'un bassin extérieur, d'un splash pad (aire de jeu aquatique) et d'un pentagliss (toboggan à plusieurs pistes de descente). Sa conception permet de répondre à la fois à la demande de baignade estivale et à la demande locale des familles, des sportifs, des associations et des scolaires, avec par exemple, pour ces derniers, la mise à disposition d'une salle de classe pour optimiser les déplacements et les séances de travail de groupes.

L'équipement correspond également pleinement aux prescriptions environnementales exigées par la commune. La gestion de l'énergie, de l'eau, de l'entretien, de la maintenance, des déchets, mais également le confort acoustique, visuel, olfac-



## Impacts sur le cœur de ville

- UN ÉQUIPEMENT QUI ATTIRE DES HABITANTS DE TOUT ÂGE SUR LE TERRITOIRE EN OFFRANT UNE ACCESSIBILITÉ QUI CONTRIBUE À LA VILLE DU BIEN-ÊTRE (PROXIMITÉ PIÉDESTRE AVEC D'AUTRES ÉQUIPEMENTS ET LE CENTRE-VILLE, VOIE VERTE)
- UN ÉQUIPEMENT QUI CONTRIBUE À L'ÉVOLUTION DU QUARTIER ET QUI PERMET DE « FIXER » DES HABITANTS DE TOUT ÂGE SUR LE TERRITOIRE. À PROXIMITÉ IMMÉDIATE D'ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ, SCOLAIRES ET ADMINISTRATIFS, L'ÉQUIPEMENT EST UN LIEU QUI S'INTÈGRE PARFAITEMENT AUX RYTHMES DE VIE DE LA VILLE ET DE SES HABITANTS (UTILISATION PAUSE MÉRIDIENNE, SORTIES DE CLASSES, DE BUREAUX...)
- UN BÂTIMENT PÉRENNE ET ÉLÉGANT QUI S'INTÈGRE DANS SON ENVIRONNEMENT

tif et hygrothermique ainsi que la qualité sanitaire de l'eau, de l'air et des espaces répondent tous à des critères de performance élevés.

Enfin, cet équipement a été réalisé sous la forme d'un marché global de performance, qui a permis d'intégrer la performance énergétique dès la phase de construction. Les constructeurs sont ainsi engagés sur l'obtention de performances énergétiques exemplaires. Cette approche permet à la collectivité de connaître et de maîtriser les dépenses dès le choix des entreprises qui ont réalisé les travaux et pour les 5 premières années de fonctionnement.

L'intergénérationnel ouvert sur la ville

# Un tiers-lieu au sein du pôle gérontologique de la Croix-Rouge



NÎMES

(148 561 habitants)

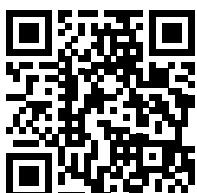
Gard, Occitanie

C'est dans un quartier de Nîmes, au cœur d'un pôle gérontologique de la Croix-Rouge qu'est née l'idée de reproduire le modèle « tiers-lieu » dans un pôle de gérontologie, dans des perspectives d'accueil et d'ouverture.



*L'idée n'est pas de réinventer des activités pour créer de l'intergénérationnel, mais de faire des Ehpad des lieux de vie, ouverts sur la ville et au service des territoires.*

**Lola de la Hosseraye**  
Coordinatrice du projet,  
Croix-Rouge française



Contact:

**Lola de la Hosseraye**  
Coordinatrice du projet de tiers-lieu,  
Croix-Rouge française  
[lola.delahosseraye@croix-rouge.fr](mailto:lola.delahosseraye@croix-rouge.fr)



# FICHE D'IDENTITÉ

## Financeurs:

- **Financeurs:** État via les Fabriques de Territoire (appel à manifestation d'intérêt - ANCT), AG2R La Mondiale, ministère de l'Agriculture, département du Gard (CFPPA), agence régionale de santé Occitanie.

## Maîtrise d'ouvrage:

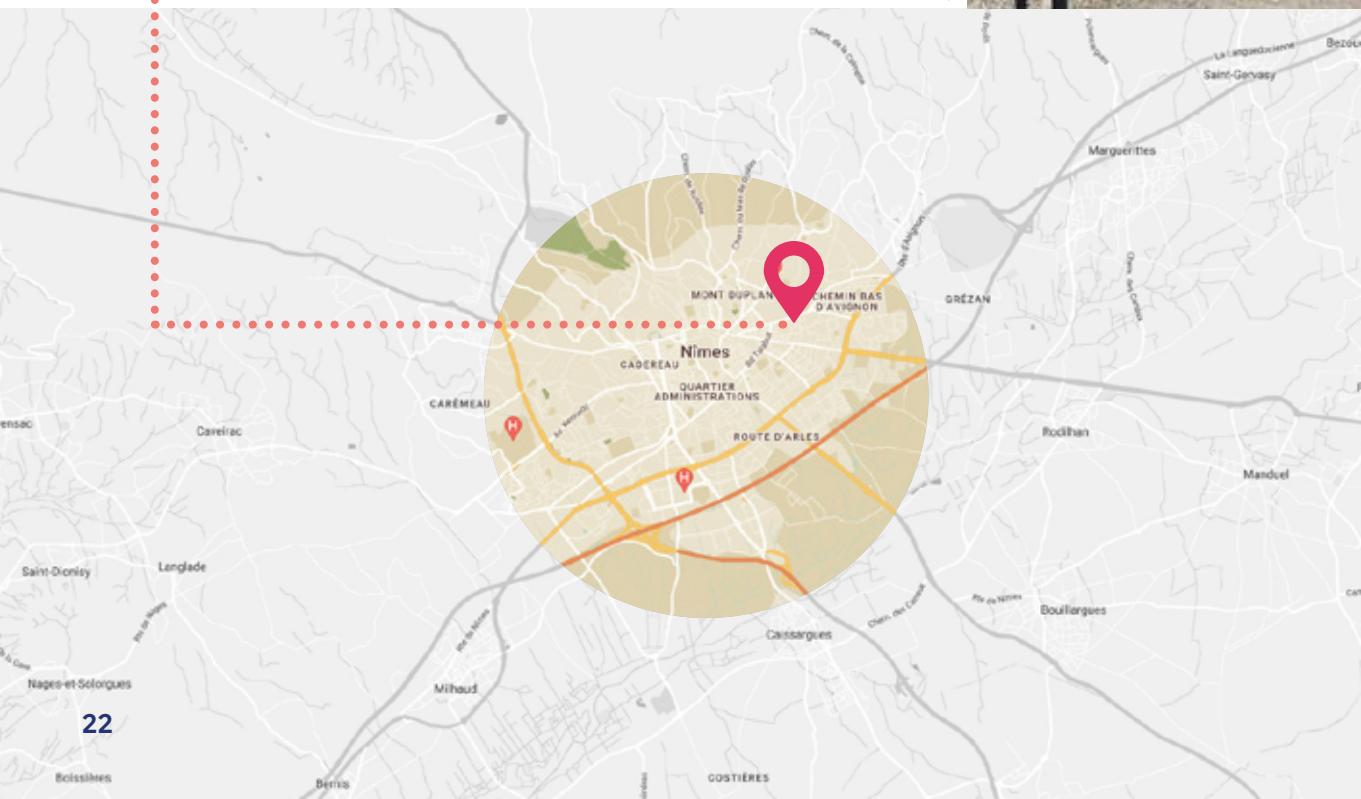
- Pôle gérontologique nîmois, Croix-Rouge française

## Partenaires:

- Université de Nîmes, Maison de quartier Route d'Arles (QPV), comités de quartier, association Les petits débrouillards, association des Aidants d'Occitanie, Festival Nîmes s'illustre, musée d'art contemporain de Nîmes le Carré d'Art, unité locale bénévole de Nîmes de la Croix-Rouge française, écoles du quartier

## Prestataires:

- Design social



# CONTEXTE

Doté notamment de 2 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), le pôle gérontologique de Nîmes (PGN) de la Croix-Rouge française fait l'objet d'un projet de reconstruction dont l'achèvement est prévu pour 2024.

Pour la Croix-Rouge, c'est l'opportunité de repenser l'accompagnement des personnes âgées du territoire en décloisonnant les services et en ouvrant la structure sur son environnement. Forte de l'expérimentation nationale de mise en place de tiers-lieux dans son réseau, elle choisit d'intégrer au cœur de ce projet de reconstruction un tiers-lieu social et solidaire dédié à l'inclusion des personnes âgées et au développement d'activités intergénérationnelles au service du territoire et de l'ensemble de ses habitants.

Ainsi, le tiers-lieu du PGN est pensé comme un espace d'expérimentation citoyenne, moteur de la vie associative et culturelle du quartier, où l'on vient se rencontrer, échanger, apprendre et s'entraider. Le pôle est situé en au sein d'un quartier prioritaire de la politique d la ville (QPV).

## ENJEUX & OBJECTIFS

- Favoriser l'inclusion et la participation des séniors, en les plaçant au cœur d'un projet sociétal qui reconnaît leur pouvoir d'agir et valorise leurs capacités à travers l'échange intergénérationnel et la transmission des savoirs.
- Développer des services et activités intergénérationnelles qui répondent aux besoins des habitants, des résidents, des salariés et des bénévoles du territoire.
- Favoriser l'ouverture du pôle sur son environnement et en faire un lieu de vie ouvert et de ressources pour les habitants et les associations locales.
- Développer un nouveau modèle de pôle gérontologique au service du bien-vieillir capable d'essaimer au sein du réseau de la Croix-Rouge française et dans l'ensemble du champ médico-social en développant une méthodologie appropriable par d'autres et en diffusant la culture des tiers-lieux au sein du secteur.



## Points forts



**Un Ehpad qui se positionne comme un lieu de ressource pour les associations et habitants du quartier et qui a permis de créer de nombreuses synergies avec les acteurs du territoire et d'intégrer les dynamiques en places locales**



**Une approche « tiers-lieu » qui s'appuie sur une méthodologie particulière, participative et en co-construction depuis le début: vouloir faire avec les parties prenantes dès le début**



**Un poste de coordinatrice de tiers-lieu dédié et pleinement intégré aux dynamiques locales partenariales dont celles structurées par la ville**

## LE PROJET

Inspiré par la culture des tiers-lieux, le projet du pôle gérontologique de Nîmes s'inscrit dans une démarche participative impliquant l'ensemble des parties prenantes afin de faire émerger une programmation pertinente et de fédérer une communauté de citoyens autour du projet.

Pour faire des Ehpad ouverts à la ville et sur la ville, deux diagnostics de territoires ont été effectués. Le premier a été réalisé en interne (résidents, salariés, familles) pour évoquer les envies et besoin à l'intérieur du pôle. Le diagnostic à l'extérieur du pôle avait, quant à lui, pour vocation d'aller à la rencontre de la Ville, des associations, de faire en sorte que le pôle puisse se placer sur la carte des dynamiques locales et partenariales existantes. La ville de Nîmes a d'ailleurs beaucoup facilité la mise en relation avec le réseau d'associations, les maisons de quartiers et divers relais locaux. Puis, accompagnés par des designers sociaux, le PNG a pu se positionner sur deux dimensions :

- **faire venir des activités du quartier déjà existantes dans le PNG;** par exemple l'organisation d'ateliers de couture en lien avec le quartier de Beausolier, la création d'un jardin partagé avec une association locale et les écoles du quartier, etc. Les espaces en extérieur du PNG sont un privilège en centre-ville et peuvent constituer une ressource intéressante pour des acteurs extérieurs;
- **ouvrir les Ehpad sur la ville;** pour ce faire, un tiers-lieu mobile a été créé en aménageant une ancienne camionnette Peugeot J9. Il fait le lien le lien entre les Ehpad et la ville en organisant des ateliers et des rencontres, en proposant un lieu de convivi-



## Impacts sur le territoire

- UN CHANGEMENT DE REGARD SUR LES EHPAD : UN LIEU QUI S'OUVRE SUR LE TERRITOIRE ET QUI EST INTÉGRÉ AUX DYNAMIQUES LOCALES
- DU LIEN SOCIAL ET DES RENCONTRES PERMISES PAR LES ACTIVITÉS DU TIERS-LIEU : DES RELATIONS PLUS HORIZONTALES QUE LE BINÔME SOIGNANT-SOIGNÉ
- UN RENFORCEMENT DES DYNAMIQUES ET COLLABORATIONS LOCALES (PARTENARIAT AVEC L'OFFICE DE LOISIRS DU COMITÉ DE QUARTIER, RENCONTRES ENTRE ASSOCIATIONS LORS DU CHANTIER PARTICIPATIF D'AMÉNAGEMENT DE LA CAMIONNETTE, PARTENARIAT AVEC L'UNIVERSITÉ DE NÎMES...) ET UN RENFORCEMENT DES LIENS ENTRE LES EHPAD ET LES ÉLUS ET LA COLLECTIVITÉ

alité intergénérationnel et en sensibilisant aux enjeux du vieillissement et de l'isolement social.

Au fur et à mesure des ateliers et de leurs conclusions, la Croix-Rouge a pu mobiliser de l'ingénierie à travers des appels à projets. La dynamique participative de co-construction du tiers-lieu a vocation à se pérenniser en une gouvernance favorisant la participation citoyenne tout en assurant l'efficience de la prise de décision, en prenant en compte la réalité opérationnelle, juridique et financière.

Ce projet est labellisée Fabriques de Territoire (appel à manifestation d'intérêt - AMI) piloté par l'ANCT visant à soutenir le développement des tiers-lieux.

## Cadre de vie et lien social

# Le grand témoin



**Angélique Giacomini**

Déléguée générale adjointe responsable de la prospective,  
Réseau francophone des Villes Amies des Aînés  
Docteur en sociologie, chercheur associé

Lorsqu'on aborde le sujet de la ville intergénérationnelle et plus particulièrement la transition démographique, il y a une confusion entre les politiques d'autonomie et les politiques des âges. La tendance est d'aller vers de la compensation et de la bienfaisance dès qu'on parle de vieillissement; en somme des projets qui viennent réparer le fait que les aînés ne puissent pas profiter des aménagements dédiés à l'ensemble des habitants. L'enjeu de cette thématique est de bien prendre en compte les particularités de l'ensemble des générations, sans stigmatisation. Sur la question du vieillissement, il est essentiel de se dire que ce n'est pas une perte d'autonomie, ce n'est pas non plus le handicap. Aujourd'hui plus de 85 % des + 60 ans sont autonomes et pour autant ils ont des particularités de rythme: passage à la retraite, veuvage, grand-parentalité, etc. Toutes ces raisons nécessitent qu'on ait des égards particuliers pour qu'ils se sentent bienvenus au même titre que les autres générations.

Intégrer ces générations au présent et l'avenir et ne pas penser pour eux leur place dans la société est quelque chose de complexe qui est lié aux représentations négatives qui pèsent sur le vieillissement: l'âgisme. Lorsqu'on regarde des programmes politiques, souvent sur la partie personnes âgées il y aura le portage de repas, le thé dansant; et du côté des jeunes les loisirs, le sport, etc. Alors que les aînés sont des habitants et des citoyens qui veulent continuer à faire société. Personnellement j'adore les festivals de musique, j'en fais beaucoup et j'espère que lorsque j'aurai 70 ans je pourrai continuer. Et pour autant, quand on a 70 ans, on n'a pas envie d'aller dans des navettes bondées et de patauger dans la boue. On doit donc imaginer la place des aînés dans ces espaces sans considérer qu'ils sont exclusivement pour les jeunes.

Sortir de la compensation et de la bienfaisance c'est permettre aux gens d'être au cœur du projet. Pour permettre d'avoir des égards aux particularités dues à l'avancée en âge, on n'a pas d'autre choix que de faire avec les gens, avec leur



*L'adaptation au vieillissement doit être une politique moderne, une politique cohérente, et une politique structurelle qui ne se réduit pas à une apposition de micro actions mais développe une large vision, un projet de territoire.*

expertise d'usage des territoires. Nous ne sommes pas à leur place. Il est possible d'apporter un éclairage technique sur le sujet mais faire émerger leur parole et co-construire des projets dans les territoires avec eux est un axe essentiel pour permettre la qualité.

La ville intergénérationnelle est une belle façon de présenter la question du vieillissement car le risque de l'intergénération est de l'imaginer sous forme de micro-projets qui seraient apposés les uns à côté des autres. Certes de beaux projets existent de cette manière, mais cette notion d'intergénération comme projet de société est plus large et passe par l'implication d'une multitude d'acteurs, qui ne sont pas uniquement ceux du champ du médico-social. C'était une vraie richesse d'avoir eu à ce Forum des maires et des architectes qui s'expriment sur ces sujets et donnent une dimension à l'ampleur de ce défi. Il y a un aspect essentiel à la partie pluridisciplinaire et à l'émergence d'une transversalité très forte entre acteurs qui ne sont pas les premiers concernés par les thématiques de l'âge. L'adaptation au vieillissement passe par l'urbanisme, l'architecture, et nécessite un décloisonnement de la pensée.

Certaines collectivités travaillent d'ailleurs avec des commerçants sur des chartes pour permettre un accueil des aînés dans les commerces: écritures assez grosses sur les étiquettes, assises à disposition, portage à domicile, etc. Pour redonner de la modernité à ces enjeux et permettre une qualité de vie plus grande dans l'avancée en âge, il faut aller vers des acteurs qui ne se sentent *a priori* pas concernés par ce défi de la transition démographique.

Les aînés sont une ressource pour les territoires et un vecteur de dynamisme très important. Leur permettre de vivre la ville aux côtés des autres générations, c'est aussi permettre le bien-être de nombreux bénévoles, consommateurs, grands parents, élus, qui sont des ressources locales très fortes dans les territoires.

Toutes ces ambitions doivent s'inscrire en complémentarité, en cohérence avec les deux autres défis de notre société que sont la transition numérique et la transition écologique, sans que ces transitions soient mises en concurrence. Il y a des ponts à faire pour ne pas hiérarchiser ces défis. **99**

Cadre de vie et lien social

# Autres projets innovants

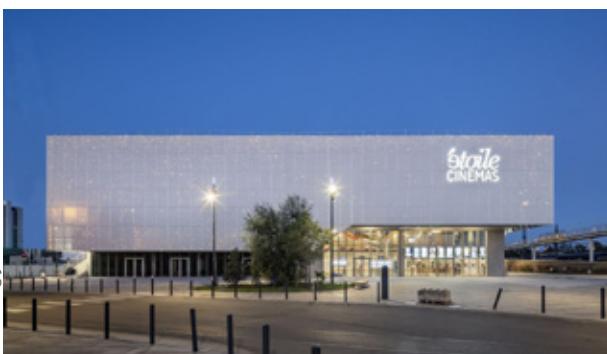
©Luc Boegly



**Cinéma le Grand Palais**  
**Cahors (20 093 habitants)**  
**Lot, Occitanie**

MO : Ville de Cahors, Société cadurcienne d'exploitation cinématographique  
MOE : Antonio Virga architecte  
Date de livraison : 2019

©Luc Boegly



**Étoile Cinémas**  
**Béthune (25 039 habitants)**  
**Pas-de-Calais, Hauts-de-France**

MO : Ville de Béthune  
MOE : Olivier Palatre architectes  
Date de livraison : 2020



### Jardin des Sens

**Poitiers** (89 212 habitants)

Vienne, Nouvelle-Aquitaine

MO : Ville de Poitiers

MOE : architectes paysagistes Gilles Clément et Marie-Cécile Allard

Date de livraison : 2002



### Centre aqualudique

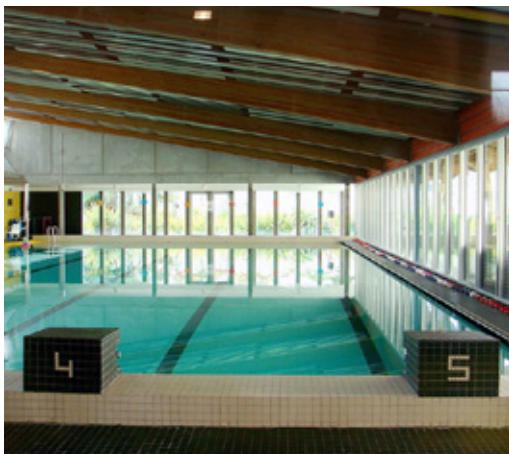
**Pau** (75 627 habitants)

Pyrénées-Atlantiques,  
Nouvelle-Aquitaine

MO : Ville de Pau

MOE : Brochet Lajus Pueyo, architecte mandataire ; SNC Lavalin, Ethis, BET ; IdB Acoustique, acousticien

Date de livraison : 2018



### Piscine les Bains

**Bègles** (30 642 habitants)

Gironde, Nouvelle-Aquitaine

MO : Ville de Bègles

MOE : Patrick Bouchain, Loïc Julianne, Nicole Concordet

Date de livraison : 2006



### Agora paysagère

**Aubenas** (12 479 habitants)

Ardèche, Auvergne-Rhône-Alpes

MO : Ville d'Aubenas

MOE : Axe Saône

Date de livraison : 2019

# Bien vieillir ensemble





JULIETTE  
AURICOSTE  
Directrice du programme  
Petites villes de demain  
(ANCT)

**L**e vieillissement est un sujet essentiel dans les territoires français, l'allongement de l'espérance de vie et la baisse de la natalité entraînant une croissance démographique de la population âgée. Ce phénomène s'observe de façon particulièrement aigüe dans les communes du programme Petites villes de demain. En effet, près d'un quart des habitants y ont plus de 65 ans un peu moins d'un cinquième à l'échelle nationale.

Ces petites villes sont autant de lieux où s'inventent les modes de vie de demain. C'est ce qu'incarnent les exemples de ce livret: à Rixheim, La Réole ou Langres habitants, pouvoirs publics et acteurs s'unissent pour faire émerger des projets innovants qui permettent aux seniors de vieillir en cœur de ville.

L'habitat est souvent au cœur de ces projets, qu'il soit adapté pour une autonomie continuée ou conçu spécifiquement pour accompagner la transition du vieillissement, sur le modèle des béguinages par exemple. Dans les Petites villes de demain, ce sont près de 45 % des personnes de plus de 75 ans qui vivent seuls à domicile. L'enjeu est donc d'abord de pouvoir accompagner ce maintien à domicile, face à un phénomène de vieillissement dont les nuances s'accentuent: les seniors d'aujourd'hui ne sont pas ceux de demain! L'offre de logement doit être suffisamment large pour leur permettre un choix adapté à leur situation.

C'est dans cet esprit que l'appel à manifestation d'intérêt « Habitat inclusif dans les Petites villes de demain » a été lancé en 2021: pour diversifier les solutions d'habitat et enrichir le parcours résidentiel en accompagnant des porteurs de foncier et des opérateurs, qu'ils soient privés ou publics.

Penser des territoires intergénérationnels, véritablement adaptés au vieillissement nécessite d'adopter un point de vue global sur les conditions de vie des seniors: habiter ce n'est pas que « loger », c'est aussi se déplacer, se détendre, consommer, se soigner. En cela, le rôle que les petites centralités sont amenées à jouer pour les seniors est clé: ce sont des territoires qui rassemblent une large offre de services, qu'elle soit associative, tertiaire ou publique. En miroir, la transition démographique interpelle l'ensemble du territoire, mais demande aussi de replacer les seniors aux coeurs des réflexions. Ils sont une ressource en matière de vie démocratique et associative essentielle à la redynamisation des centralités.

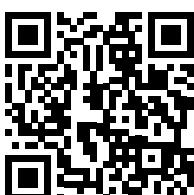
# Les 3 Margelles, une maison intergénérationnelle



**LANGRES**  
(7 786 habitants)

Haute-Marne, Grand Est

La résidence dite des 3 Margelles est un projet social, né de la mobilisation d'une association pour sauver un patrimoine en déshérence et répondre à un besoin de logement pour des jeunes mères de famille monoparentale avec leurs enfants, des personnes retraitées, des jeunes et des personnes isolées à faible budget. Rendue possible grâce à de multiples partenariats et à l'implication de bénévoles, l'opération est un exemple de solidarité.



**Contact:**

**Bernard Duvernier**  
Vice-président de l'association locale  
d'Habitat et Humanisme  
[bernard.duvernier@free.fr](mailto:bernard.duvernier@free.fr)



*Le bien vieillir ensemble s'adresse à tous. Le projet accueille aujourd'hui des personnes de 20 à 62 ans avec une vie partagée et collective et des activités ouvertes vers l'extérieur.*

**Bernard Duvernier**  
Vice-président de l'association  
Habitat et Humanisme -  
Parent'Aise Haute-Marne



# FICHE D'IDENTITÉ

## Financeurs:

- Coût de l'opération avec l'acquisition : **1346 280 €**
- **340 564 €** : aides Anah, dont assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre du Fonds d'aide à la rénovation thermique des logements - AMO FART (90 € par logement)
- **205 246 €** prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) de la Caisse des dépôts (CDC)
- **796 657,63 €** : Fonds propres (reste à charge pour le maître d'ouvrage)

## Maîtrise d'ouvrage:

- Foncière d'Habitat et Humanisme

## Architecte:

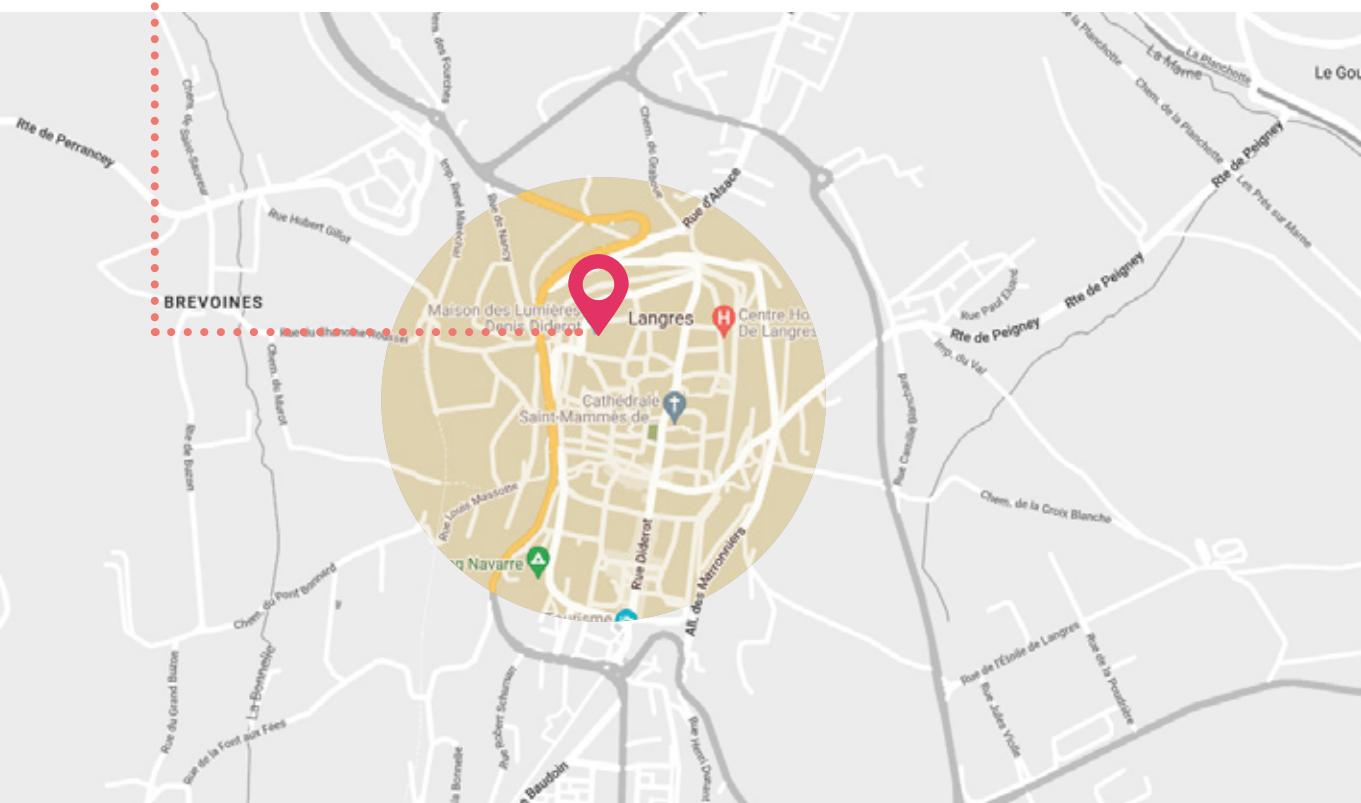
- Christophe Jacquot - Agence d'architecture

## Calendrier:

- **Juin 2015** : acquisition
- **Décembre 2016** : notification de l'agrément
- **Novembre 2016** : dépôt du dossier de subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- **Novembre 2017** : convention APL (Aide personnalisée au logement) signée
- **Février 2019** : réception des travaux
- **Avril 2019** : mise en service

## Partenaires:

- Anah, Crédit Agricole, La Poste, SNCF, Soliha 52-Habitat&Développement



# CONTEXTE

Langres, ville située aux sources de la Marne et perchée sur un plateau à 488 mètres d'altitude est flanquée d'imposants remparts. Comme de nombreuses villes fortifiées, elle comprend une rue principale où se regroupent les principaux commerces, de nombreux bâtiments anciens et des rues étroites. Depuis plusieurs années la municipalité s'implique dans la redynamisation son riche patrimoine.

Dans ce contexte, la communauté religieuse des Sœurs de la Providence vit au cœur même de la ville à quelques pas de la Mairie. Elles disposaient, outre leur maison mère, de bâtiments inoccupés depuis plusieurs décennies, trois datant du XIX<sup>e</sup> siècle et un autre des années 1950.

Dès 2009, compte tenu de la diminution du nombre de religieuses, une réflexion a été engagée sur l'avenir de ladite communauté et de ses bâtiments, dans le cadre d'une démarche visant à mettre à disposition des locaux trop grands ou vacants. Le terrain totalise environ 500 m<sup>2</sup> utiles répartis en quatre petits bâtiments en enfilade.

# ENJEUX & OBJECTIFS

L'association Habitat et Humanisme Haute-Marne – Parent'aise, porteuse du projet, s'est orientée vers la création d'une maison intergénérationnelle pour loger en priorité des jeunes mères de famille monoparentale avec leurs enfants mais aussi des personnes retraitées, des jeunes, et des personnes isolées à faible budget, avec un espace rencontre pour l'animation et la vie collective. L'opération comprend différents niveaux d'ambition :

- **d'un point de vue architectural, il s'agit de redonner vie à des bâtiments anciens avant qu'ils ne soient trop dégradés par une inoccupation prolongée (vacance de plus de 60 ans);**
- **c'est aussi un projet social conformément à la charte d'Habitat et Humanisme puisqu'il s'agit de créer une maison intergénérationnelle à destination de personnes en grande précarité tout en leur faisant bénéficier d'un accompagnement avec des bénévoles formés, non pas en substitution des travailleurs sociaux qui les suivent, mais en complémentarité (lien social, aide dans des démarches administratives, rupture de solitude...);**
- **le projet doit être intégré dans la vie de la commune, à proximité de commerces et d'une vie urbaine, en mettant à disposition des espaces de rencontre ouverts aux résidents, mais aussi à des associations extérieures pour des activités partagées avec des ateliers peinture, soirées conviviales...;**
- **il s'agit également de créer un lieu d'accueil d'enfants et de parents (LAEP). Chaque semaine parents et enfants se retrouvent dans le cadre d'un partenariat avec la Caf pour des jeux, animations, partage...**



## Points forts



**Pouvoir s'appuyer sur des bénévoles et des travailleurs sociaux. Le contact avec les associations locales est par ailleurs essentiel dans la réussite de cette opération.**



**L'architecte des bâtiments de France (ABF) ayant été sollicité assez tôt dans le projet, des solutions ont été trouvées pour réaliser un projet en accord avec les contraintes liées à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui couvre tout le cœur de ville.**



**Le Lieu d'accueil enfant parent (LAEP) bénéficie d'une aide au fonctionnement**  
(Mutualité sociale agricole, Caisse régionale du Crédit Agricole, Grand Langres, Caisse d'allocation familiale, SNCF).

## LE PROJET

Un premier projet consistait à créer une maison d'accueil départementale pour jeunes mères célibataires ou en rupture sociale. Celle-ci devait comprendre un foyer d'accueil pour l'animation et la vie collective. Le programme, sur des plans établis par une architecte bénévole, à l'entière initiative de la communauté religieuse et de ses bénévoles, prévoyait 10 logements, un T1 pour personnes à mobilité réduite, un T2 duplex, pour un couple ou une personne seule et huit T1 pour jeunes mères de famille monoparentale et leur(s) enfant(s). Pour participer à la concrétisation de ce projet, l'association « Parent'aise » se crée en 2008 pour engager des discussions avec le Conseil général et la Direction départementale de la Cohésion sociale pour que soient financés les travaux de réhabilitation. Il s'agit également de trouver un équilibre financier pour les frais de fonctionnement à destination de personnes relevant de l'Aide sociale à l'enfance (ASE).

Bien que la ville de Langres soit favorable à cette opération compte tenu de la dynamisation possible de ce secteur urbain, le projet ne reçoit pas le soutien du Conseil général. L'association cherche alors à s'appuyer sur l'expérience d'une organisation ou association nationale. Habitat et Humanisme répond favorablement. L'association Habitat et Humanisme Haute-Marne – Parent'aise est créée en 2010.

Grâce à l'implication et à la persévérance des bénévoles, cette dernière s'engage sur un nouveau projet consistant cette fois en la création d'une résidence intergénérationnelle sociale de neuf appartements en catégorie « très social ». Ce choix prévoit le legs par les religieuses



des immeubles concernés à Habitat et Humanisme afin de pouvoir bénéficier en retour de son support logistique et financier.

L'accueil de jeunes mères en difficulté avait été pensé initialement à partir de besoins exprimés par les professionnels de terrain (travaileurs-euses sociales) pour offrir un soutien matériel et psychologique nécessitant la prise en charge de leur hébergement. Ce besoin avait été également identifié par le schéma départemental de la famille, établi par le Conseil général et voté en juin 2010. « Parent'aïse » est un lieu d'accueil réservé en priorité aux femmes.

Habitat et Humanisme Haute-Marne a assuré le suivi local et la mise en œuvre avec la contribution d'un assistant maître d'ouvrage, lancé les appels d'offres pour le choix de l'architecte, étudié les plans proposés et vu s'ils répondaient à un « bien vivre » pour les personnes qu'elle devait accueillir, étudié également les offres de prix après ouverture des plis (publicité de marché public) tout en souhaitant l'intervention d'entreprises locales.

## Impacts sur le cœur de ville

- CETTE TRANSFORMATION A PERMIS DE RECRÉER UN CŒUR DE QUARTIER, AVEC DES EFFETS D'EXTENSION DE QUALITÉ SUR LE PATRIMOINE BÂTI AUTOUR DE L'OPÉRATION
- LE VOISINAGE S'IMPLIQUE DE PLUS EN PLUS ET SE MOBILISE POUR PARTICIPER À LA VIE DE LA RÉSIDENCE
- L'OPÉRATION A DONNÉ UN NOUVEL ATTRAIT À LA VILLE ET A PERMIS DE SAUVER DES BÂTIMENTS À L'ABANDON EN LEUR DONNANT UNE NOUVELLE FONCTION.

## Un projet d'habitat en commun

# Le Jardin sur le Toit



**LA RÉOLE**  
(4355 habitants)  
Gironde, Nouvelle-Aquitaine

En 2013, les Babayagas, groupe de femmes seniors, inspiré du modèle montreuillois, sollicitent la ville de La Réole pour la création d'un projet d'habitat participatif. La collectivité répond présente et cible un ensemble immobilier à restructurer dans le cœur historique de la commune. Accompagné par Gironde Habitat, le projet pensé initialement pour un petit groupe de personnes âgées évolue et se transforme au fil d'ateliers citoyens en projet d'habitat intergénérationnel exemplaire.



*La qualité du projet et la pertinence de la démarche ont permis aux partenariats de se renouveler sur d'autres îlots du cœur de ville.*

**Olivier Bayle-Videau**  
Chargé de mission Habitat  
à la ville de La Réole



### Contact:

**Olivier Bayle-Videau**  
chargé de mission Habitat  
à la ville de La Réole  
[olivier.bayle-videau@lareole.fr](mailto:olivier.bayle-videau@lareole.fr)



# FICHE D'IDENTITÉ

## Financeurs:

- État, Direction régionale des affaires culturelles (Drac), Caisse des Dépôts, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Commune de La Réole, Gironde Habitat.

## Maîtrise d'ouvrage:

- ville de La Réole, Gironde Habitat

## Partenaires:

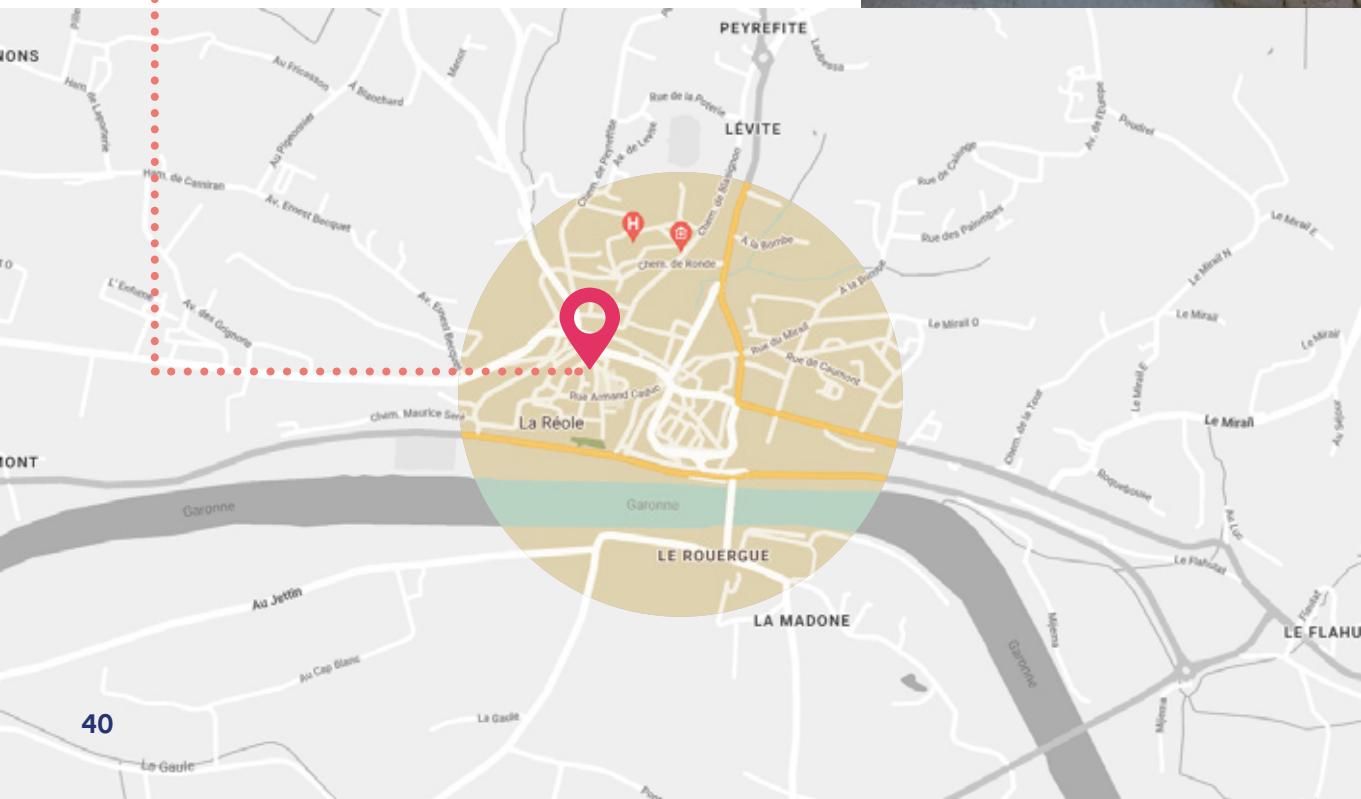
- État, Drac, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Commune de La Réole, Gironde Habitat

## Prestataires:

- Architecte: Dauphins architecture
- Assistant à maîtrise d'usage: Camino



© Gironde Habitat / Paul Robin



# CONTEXTE

La Réole est un bourg fortifié de la communauté des communes du Réolais en Sud-Gironde, situé à 62 km de Bordeaux. Dotée d'un patrimoine architectural exceptionnel, la commune a obtenu le label national Ville d'art et d'histoire en 2014.

Forte de son passé prestigieux, La Réole doit cependant aujourd'hui relever le défi d'une nouvelle attractivité. Le centre ancien concentre, en effet, plusieurs difficultés : paupérisation, habitat dégradé et vacant, fragilités du tissu commercial, espaces publics inadaptés aux mobilités douces et aux nouveaux usages, etc. Ces difficultés nuisaient à l'image de la ville et à son attractivité résidentielle, commerciale et touristique.

Aujourd'hui labellisée Petite Villes de Demain, La Réole agit activement pour redonner vie à son cœur médiéval. Pour cela, la commune tire parti de ses nombreux atouts : sa situation géographique, son terroir, sa desserte par la ligne TER Bordeaux-Agen, son économie locale, son tissu associatif, ses équipements culturels de qualité, son patrimoine bâti et paysager ou encore la présence du fleuve.

## ENJEUX & OBJECTIFS

Pour relever le défi d'une nouvelle attractivité, le projet d'habitat intergénérationnel Fabrikatoits s'est attaché à valoriser et réinventer les qualités patrimoniales en intégrant les dimensions plus récentes en matière d'innovation *dans les modes de faire et d'aménagement durable*.

Il s'agit pour la commune de s'adapter à l'accueil de nouveaux arrivants, de dynamiser l'économie en milieu rural et de proposer une ville pour tous, tout en préservant les qualités qui caractérisent le monde rural.

Cette nouvelle ruralité est aussi le terrain fertile à toutes les expressions de la culture locale et de la citoyenneté. Les démarches de concertation publique accompagnant toutes les actions du projet de vi(/l)e, dont celui de la démarche Fabrikatoits, en sont l'expression.



## Points forts



**Une réussite architecturale et technique grâce à l'utilisation d'une large part de matériaux biosourcés**



**Une dimension sociale puisque la réalisation de cet habitat s'est faite de manière participative et a permis de proposer des logements locatifs sociaux et ouverts sur la Ville**



**Une synergie indispensable autour d'une envie partagée par tous les partenaires de l'opération : financeurs, architectes, opérateur, bailleur et collectivité**

## LE PROJET

La démarche Fabrikatoits menée par Gironde Habitat en partenariat avec la Commune de La Réole a débuté en septembre 2016 avec un café-débat autour de l'habitat participatif. Ces années de travail ont permis de coconstruire un projet d'habitat avec les futurs habitants tant au niveau architectural qu'au niveau de la future vie de la résidence « Le Jardin sur le Toit ». Ce faisant Gironde Habitat a été accompagné par Dauphins Architectes et l'agence Camino comme assistant à maîtrise d'usage.

Le projet d'habitat interventionnel participatif compte 11 logements collectifs allant du T2 au T4 ainsi que plusieurs espaces communs: toiture-terrasse paysagée, buanderie, atelier. Une salle commune est également prévue et sera gérée par l'association Les Amis du Jardin sur le Toit qui regroupe les habitants de la résidence et les soutient.

Les bâtiments sont construits en matériaux biosourcés dans un souci de démarche environnementale: structure des bâtiments en bois, enduits à la chaux, isolation en chaux chanvre ou en laine de bois... L'opération s'inscrit également dans la reconfiguration du centre-ville puisqu'une nouvelle venelle piétonne est créée, reliant une impasse à une rue tout en traversant l'enceinte médiévale classée monument historique.

La démarche partenariale s'est étendue avec l'ensemble des partenaires institutionnels tout au long du projet et a bénéficié d'un soutien financier important dans le cadre de la convention-cadre La Réole 2020 de l'ensemble des cosignataires (Commune de La Réole, Département de la Gironde, Région Nouvelle-Aquitaine, État).



## Impacts sur le cœur de ville

- L'IMPACT DU PROJET VA AU-DELÀ DE LA QUALITÉ DE L'HABITAT QU'IL OFFRE: LA VILLE ET LES PARTENAIRES FINANCIERS ONT DÉCIDÉ DE RÉHABILITER LA PLACE DEVANT LE BÂTIMENT POUR VALORISER LE GESTE ARCHITECTURAL.
- UNE IMPASSE S'EST TRANSFORMÉE EN RUE À L'OCCASION DE L'OPÉRATION, PERMETTANT DE CRÉER UNE NOUVELLE POROSITÉ DANS CE TISSU PATRIMONIAL.
- ON OBSERVE UN EFFET D'ENTRAÎNEMENT DEPUIS LA NAISSANCE DU PROJET AVEC L'ACQUISITION PAR DES PARTICULIERS D'IMMEUBLES ALENTOUR PAR LE BIAIS DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU), AVEC DES FINANCEMENTS COMPLÉMENTAIRES DE LA VILLE ET DE L'INTERCOMMUNALITÉ.
- L'OPÉRATION A EU UN EFFET LEVIER SUR LA RÉHABILITATION DU BÂTI ANCIEN VOISIN À TRAVERS L'AMPLIFICATION DES INITIATIVES PRIVÉES.

Un « chez soi » collectif

# La Résidence des Châtaigniers



**RIXHEIM**

(14 071 habitants)

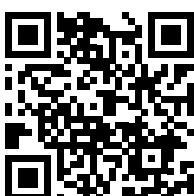
Haut-Rhin, Grand Est

La ville de Rixheim sollicite la Société mulhousienne des Cités ouvrières (Somco), bailleur social historique et novateur, pour réaliser un projet de résidence pour personnes âgées à destination de personnes en bonne santé. Tout commence par le choix d'un terrain, situé à proximité du centre-ville, proche des commerces, d'un pôle médical et des stations de bus. Émerge ensuite l'idée d'un bâtiment ambitieux, moteur à l'échelle d'un quartier en devenir et offrant un très haut niveau de qualité pour les logements et les espaces partagés.



*Offrir plus d'espace dans un petit logement pour s'y sentir comme dans une maison individuelle, avoir un jardin, de la place pour y mettre ses meubles c'est essentiel pour donner envie...*

**Anna Iwaniukowicz**  
Directrice Service technique et développement chez Somco



**Contact:**

**André Girona**

Directeur général de la Société mulhousienne  
des Cités ouvrières (Somco)  
[andre.girona@esh-somco.fr](mailto:andre.girona@esh-somco.fr)



# FICHE D'IDENTITÉ

## Financeurs:

- Coût de l'opération: **2 330 K€**
- État (aides à la pierre): **60 000 €**
- Subvention collectivité: **19 170 €**
- Emprunt CDC: **1 770 741 €**
- Fonds propres Somco: **479 850 €**

## Partenaires:

- Ville de Rixheim (mise à disposition du foncier)

## Commanditaires:

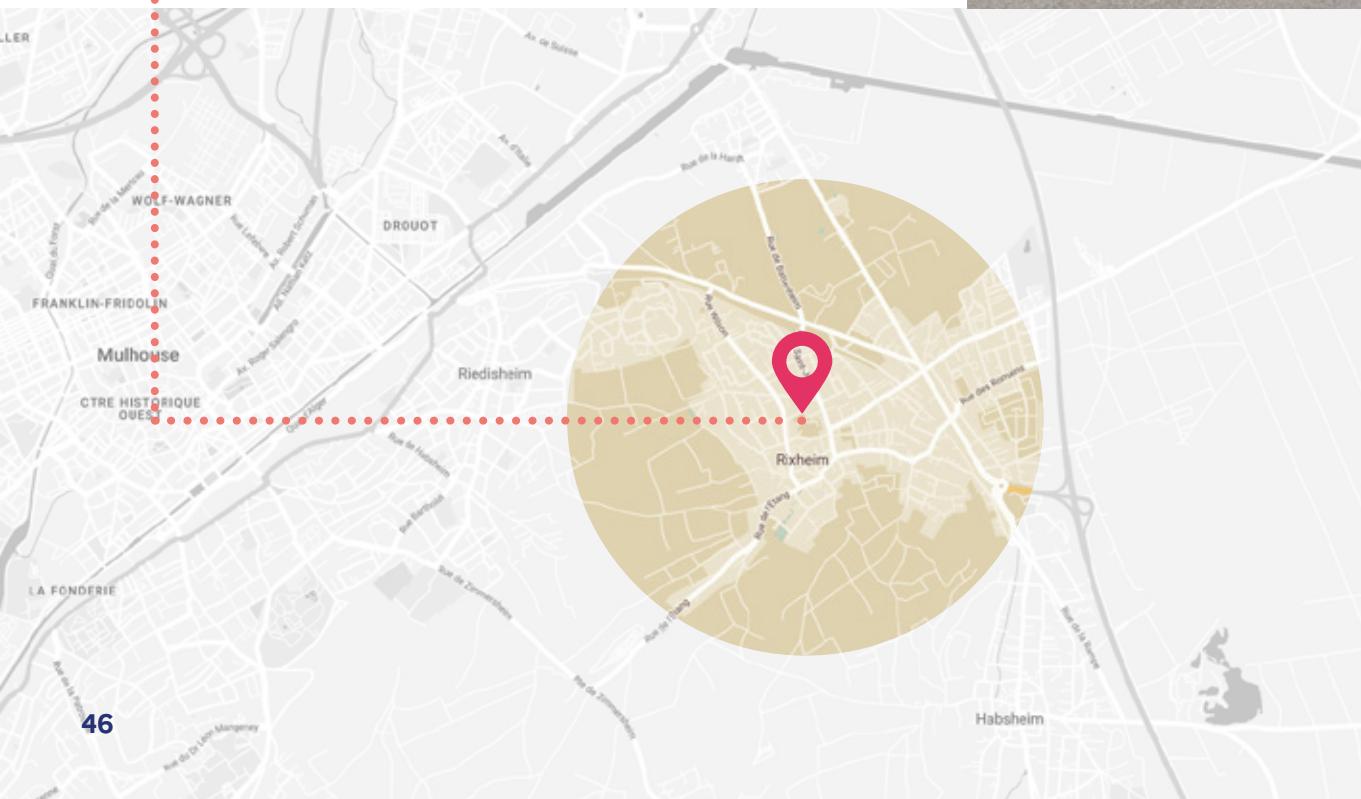
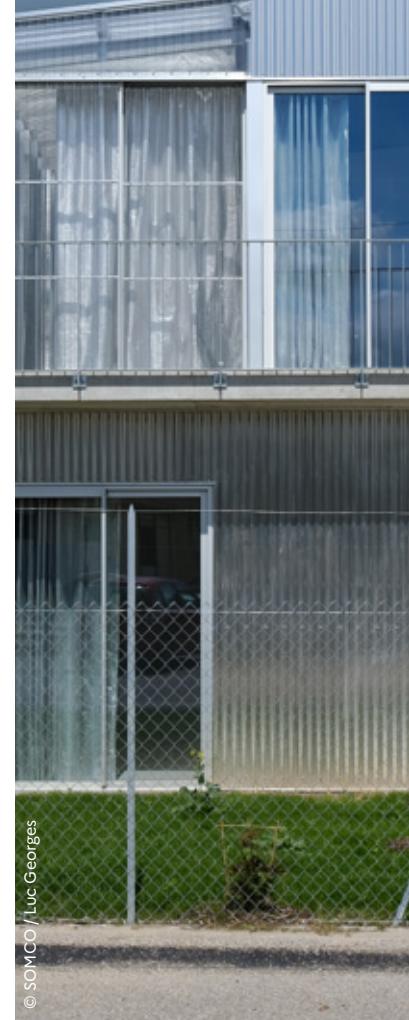
- Ville de Rixheim - Somco

## Architectes:

- Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal

## Dates clefs:

- Pose de la 1<sup>re</sup> pierre: mai 2019
- Livraison : mai 2021



# CONTEXTE

La Ville de RIXHEIM est très bien équipée en structures collectives pour personnes âgées, médicalisées ou semi médicalisées. Toutefois, ces établissements ne répondent pas à ce que recherchent certaines personnes âgées ne pouvant rester dans leur logement et ne souhaitant pas aller dans une structure d'accueil spécialisée.

Beaucoup de personnes âgées hésitent à quitter leur logement familial, devenu trop grand et peu adapté au vieillissement, d'autant plus que l'offre dans les structures d'accueil est peu attractive pour des personnes valides et indépendantes: les surfaces des logements sont petites, les dépenses comprennent des prestations de soins et de services pas encore nécessaire et coûteuses et la situation géographique de certains programmes est parfois éloignée du centre-ville.

Le besoin d'une offre intermédiaire d'habitat pour un public autonome s'est imposé et la Mairie de Rixheim s'est tournée vers la Somco pour y apporter une réponse adaptée en mettant à disposition, via un bail emphytéotique, un terrain pour réaliser l'opération.

Le terrain a été choisi pour sa position dans un contexte urbain favorable: à proximité des commerces, d'une pharmacie, d'un pôle médical, du centre-ville et bien desservi par les transports en commun.

## ENJEUX & OBJECTIFS

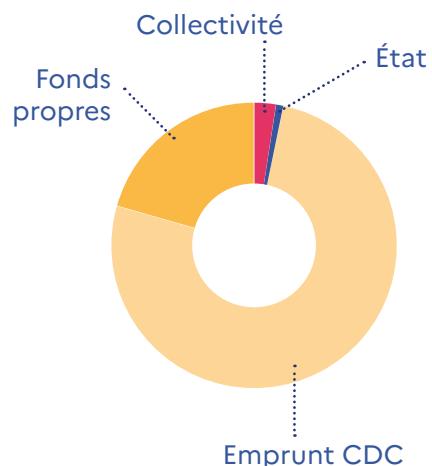
La Somco souhaitant avoir une approche différente dans l'offre de lieux de vie destinée aux séniors (autonomes). Sortir du logement plus classique que l'on peut retrouver dans une structure réservée aux personnes âgées, à savoir:

- retrouver les atouts du logement individuel;
- des logements offrant un mode d'habiter différent, lumineux et généreux dans leurs volumes;
- disposer de lieux collectifs favorisant la rencontre et le partage;
- être accessible aux personnes à mobilité réduite;
- être à prix abordable.

Et aussi apporter à travers un bel objet architectural, un nouvel attrait pour ce morceau de ville, qui se veut aussi être un précurseur dans l'évolution de ce quartier.

### Financement

**2 330 K€**  
Coût de l'opération



## Points forts



**Pour réduire le coût de l'opération et financer les espaces collectifs, le terrain a été mis à disposition à travers un bail emphytéotique par la Ville.**



**Grâce au choix constructif, le bâtiment s'ouvre largement sur l'extérieur ce qui permet aux résidents de bénéficier d'un éclairage optimisé et de logements traversants. De même, les jardins d'hiver permettent de tempérer l'espace du logement en hiver comme en été et garantissent une réduction de la consommation énergétique du bâtiment.**



**La Somco a affecté un poste à l'animation et à la cohésion sociale de ses résidences locatives. Cette personne organise régulièrement des évènements, activités et animations dans le parc de la Somco, notamment dans la résidence.**

## LE PROJET

Fort de collaborations fructueuses par le passé avec l'agence d'architecture Lacaton&Vassal, et compte tenu des objectifs recherchés dans le projet, la Somco se tourne très tôt vers ces deux architectes. Pour parvenir à offrir un niveau de qualité et de service important, la maîtrise d'ouvrage avec eux réduit le coût de certains postes. Par exemple, l'emploi de matériaux bruts et industriels est un facteur de réduction des coûts de construction qui a permis de financer les espaces communs. Autre levier économique, la mise à disposition du terrain par la ville à travers un bail emphytéotique.

Les deux architectes proposent un bâtiment de deux niveaux (R+1), composé de 18 logements équivalents à des T2 et généreux dans leurs volumes. Celui-ci pensé sur le principe d'un vaste « loft », offre de grands espaces annexes tels que des jardins d'hiver et des terrasses et des espaces en pleine terre.

Les surfaces construites affectées uniquement à l'usage privatif de chaque locataire varient entre 70m<sup>2</sup> pour un logement en RDC à 94 m<sup>2</sup> pour les logements du premier étage.

Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée (130 m<sup>2</sup>) a été aménagé en salon d'hiver, en contact direct avec un jardin extérieur commun abrité des bruits de la rue. Une kitchenette partagée et deux espaces collectifs, positionnés au centre du bâtiment, favorisent la rencontre et les échanges entre les habitants. Au premier étage, desservi par de larges coursives, un « espace serre » abrite le salon d'été communal de 200 m<sup>2</sup> aménagé par un collectif d'artistes travaillant avec des matériaux de récupération.



## Impacts sur le cœur de ville

- LA RÉSIDENCE, RÉCEMMENT LIVRÉE, NE PERMET PAS DE TIRER DES CONCLUSIONS CONCRÈTES. TOUTEFOIS, IL EST D'ORES ET DÉJÀ CONSTATÉ UN FORT ENGOUEMENT. LA RÉSIDENCE EST TRÈS ATTRACTIVE ET TRÈS DEMANDÉE.
- LES LOCATAIRES SE SONT APPROPRIÉ L'ESPACE PRIVATIF ET COLLECTIF QUI LEUR EST OFFERT.
- LES ÉCHANGES, LE PARTAGE ET LA SOLIDARITÉ ENTRE LES HABITANTS SONT UNE RÉALITÉ QUOTIDIENNE QUI A SU S'INSTALLER NATURELLEMENT.
- LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU BÂTIMENT A OFFERT UN RAYONNEMENT NOUVEAU À LA VILLE DE RIXHEIM

# « Résidences Seniors », une société civile immobilière en partenariat avec La Poste Groupe

**La Direction de l'investissement**, Département Ville Immobilier Tourisme (DVITM), de la Banque des Territoires intervient en pilotage ou en soutien des directions régionales pour mener des opérations de construction, ou de réhabilitation significative d'ensembles immobiliers. Ces investissements immobiliers permettent l'émergence de projets structurants à l'échelle d'un territoire et/ou d'un marché dans des domaines tels que l'immobilier d'entreprise (bureaux, activités), les commerces, la santé et le vieillissement, le tourisme, la culture et les loisirs et l'aménagement de fonciers spécifiques (friches, sites pollués).

### La Direction de l'investissement intervient à deux niveaux

Dans le secteur de la santé, la DVITM investit dans des maisons de santé, cliniques, services de soins de suite, établissements pour accompagnants et convalescents, ou encore dans les disciplines médicales de court séjour. Dans le domaine du vieillissement, l'objectif de la DVITM est de contribuer au maintien à domicile des personnes âgées, grâce à la modernisation et à la (re) structuration de l'offre d'hébergements, médicalisés et non médicalisés, et de répondre aux besoins de soins dans les territoires à travers des investissements dans des résidences services seniors (RSS) et établissements d'héberge-

ment pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Ces réalisations s'adressent à des populations disposant de revenus modestes ainsi qu'aux classes moyennes.

### La société civile immobilière « Résidences Seniors »

La Poste Groupe a engagé une réflexion sur l'évolution de ses métiers face au constat de la baisse continue de son métier historique, le courrier. Parmi les axes arrêtés, celui notamment de la transition démographique autour des questions de vieillissement. Dans le cadre une réflexion sur le devenir possible de plusieurs hôtels de poste, le groupe a envisagé la réalisation de résidences services seniors moyennant une rénovation lourde répondant aux exigences propres de cette classe d'actif.

Une consultation est lancée par Poste Immo, filiale immobilière du groupe à partir d'un certain nombre de critères de sélection : respect de l'histoire des sites, prise en compte pour chaque ville de la projection démographique des seniors, des besoins de la population et de la situation concurrentielle. En juillet 2020, un protocole d'accord est signé avec le groupement Bouygues/Immobilier/ACAPACE – Les Jardins d'Arcadie portant sur douze actifs à développer répartis en deux tranches. La première est formée de huit hôtels de poste ; la seconde, programmée pour un développement en 2022, concerne les quatre autres sites. Sur les huit sites formant la première tranche, quatre concernent des collectivités participant au programme Action cœur de ville : Châteauroux, Perpignan, Villefranche-de-Rouergue et Auch.

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2021, Poste Immo, la Banque des Territoires et 123 Investment



Managers, société de gestion spécialisée notamment dans la gestion de fonds immobiliers, ont créé la Société Civile Immobilière Résidences Seniors La Poste pour accompagner la transformation d'anciens sites de La Poste en résidences services seniors.

#### **Le développement et la construction**

Dans le cadre du portefeuille mis à disposition, les actifs seront développés soit directement par Poste Immo, soit par Bouygues immobilier. Pour ce qui est de la gestion des projets, c'est la Poste Immo qui assure les échanges avec les services instructeurs et le cas échéant, avec l'architecte des bâtiments de France.

Certains critères ont été arrêtés. Par exemple l'opération ne devra pas créer moins de 80 appartements avec une majorité de T2, et proposer 10 à 15 % des surfaces en locaux communs. La destination des immeubles sera de l'habitation, mais laissera la possibilité de créer des locaux de service qui pourront avoir une destination commerciale. Les travaux pourront parfois être réalisés dans le cadre d'un site occupé dans le cas où tout ou partie du bureau de poste serait maintenu en fonctionnement. À terme, ces résidences

apporteront aux résidents de nombreux services, dont certains seront fournis par La Poste (conciergerie, tablettes numériques Ardoiz par exemple): des services qui facilitent la vie et qui permettent de maintenir le lien social.

#### **Objectif**

Grâce à ce partenariat, la Banque des Territoires souhaite favoriser le maintien à domicile des personnes âgées valides et retarder l'arrivée de la dépendance. L'implantation en hyper centre-ville, dans des bâtiments emblématiques et d'une qualité architecturale remarquable, permet aux futurs résidents de pouvoir profiter de toutes les commodités d'un cœur de ville telles que l'accès aux commerces, aux lieux de socialisation et aux services qui y sont proposés. Il s'agit également de faire bénéficier aux futurs résidents des aménagements et investissements réalisés par les collectivités territoriales et les différents acteurs publics notamment dans le cadre des programmes nationaux.



#### **Contact:**

→ Laurent Dietrich, expert immobilier, pôle « santé et vieillissement »  
à la Banque des Territoires de la Caisse des dépôts  
[Laurent.Dietrich@caissedesdepots.fr](mailto:Laurent.Dietrich@caissedesdepots.fr)

#### **Pour en savoir plus:**

→ [www.caissedesdepots.fr/actualites/des-residences-services-seniors-dans-danciens-hotels-des-postesimmobiliere-residences-seniors-la-poste](http://www.caissedesdepots.fr/actualites/des-residences-services-seniors-dans-danciens-hotels-des-postesimmobiliere-residences-seniors-la-poste)

Bien vieillir ensemble

# Le grand témoin



**Pascale Richter**

Architecte associée chez  
Richter Architectes et associés

L'édifice et ses habitations devraient être désirables, pour que l'on ait envie de changer de lieu de vie, et que changer de vie ne soit pas que le rétrécissement de sa propre vie mais au contraire nous donne de nouvelles perspectives joyeuses. Bien vieillir ensemble c'est être libre de choisir et être utile jusqu'au bout. Ces trois projets sont trois opérations qui ne s'adressent pas encore à des personnes très dépendantes. Il s'agit à chaque fois de petites structures mais, néanmoins, elles portent des valeurs qu'on peut transposer dans des projets de taille plus importante.

Premièrement, aucun projet n'a été présenté par son fonctionnement, mais plutôt par son « projet de vie »: c'est un point de départ pour imaginer ces structures autrement.

On a aussi parlé du lieu. Il y a un vrai mouvement de réintroduction des personnes âgées dans les centres-villes. C'est important de considérer la présence des personnes âgées dans les coeurs de ville, comme une réelle opportunité de redynamiser ceux-ci. Ce sont des personnes qui consomment dans les commerces de proximité, qui ont un temps libre plus important, et donc qui font vivre l'espace public. C'est bien entendu aussi beaucoup mieux pour les personnes âgées d'être implantées en cœur de village, au cœur de la vie de la cité.

C'est aussi une façon de montrer que la réhabilitation d'un patrimoine peut être l'occasion de réinterroger les standards des maisons de retraite que ce soit en termes de fonctionnement ou de programme. Le parcellaire vernaculaire lui aussi permet de fabriquer des édifices singuliers qui échappent à la standardisation. Un autre point commun aux trois projets, qui a été porté notamment par la parole de la Somco : ce sont trois projets qui vont à l'encontre des idées reçues. Le fantasme qu'on projette souvent est celui pour nos propres parents, qui dans



*L'obsession de la domesticité à toutes les échelles devrait traverser tous les projets, quel que soit le niveau d'hospitalisation.*

notre imaginaire sont forcément plus traditionnels que nous. Or très souvent, on se trompe. Quand on voit comment les familles étaient inquiètes d'installer les personnes âgées dans la résidence de Rixheim construite par les architectes Lacaton et Vassal, alors que les personnes âgées étaient ravies.

Les personnes âgées sont beaucoup moins conservatrices qu'on ne l'imagine. Les trois projets réinterrogent le collectif: « qu'est-ce qu'on partage ? » Ça peut être aussi la possibilité de réintégrer une communauté, de vivre autrement. C'est un gain, on est moins seul, on est entouré: « nos enfants sont partis, nos amis sont décédés, notre conjoint n'est plus là... » Pour autant, cette idée de réintégrer le collectif ne doit pas se faire au détriment de l'espace réservé à l'intimité.

Le même soin doit être porté au commun et à l'individuel.

Enfin, les trois projets présentent une dimension domestique et non hospitalière, l'obsession de la domesticité à toutes les échelles devrait traverser tous les projets, quel que soit le niveau d'hospitalisation.

Se sentir chez soi, c'est pouvoir recevoir chez soi. Aujourd'hui, la moyenne d'une habitation se situe à 14m<sup>2</sup> (hors salle de bain), avec un lit au milieu accessible des trois côtés... dans cette configuration, comment accueillir, comment considérer cette habitation comme sa nouvelle maison ?

Être chez soi c'est emménager et aménager son intérieur, pouvoir y choisir ses tapisseries, son sol, y apporter ou non son mobilier. Tout cela passe par un temps nécessaire d'emménagement et des possibilités d'appropriation.

Pour conclure je citerais Paul Chemetov qui a dit à propos du logement: *tout logement devrait être individuel, individualisé et individualisable.* **99**

Bien vieillir ensemble

# Autres projets innovants



©Eugenii Pons

**Maison d'accueil rural pour personnes âgées « La Dunette »**

**Huningue (7143 habitants)**

**Haut-Rhin, Grand Est**

MO : Ville de Huningue

MOE : Dominique Coulon & associés

Date de livraison : 2018



©Bagard et Luron

**10 logements séniors**

**Batilly (1 249 habitants)**

**Meurthe-et-Moselle, Grand Est**

MO : Commune de Batilly

MOE : Bagard et Luron Architectes

Date de livraison : 2019



© Aquitanisphère

**Résidence solidaire  
intergénérationnelle « Orea »  
Le Bousca (23 715 habitants)  
Gironde, Nouvelle-Aquitaine**

MO : Aquitanis  
MOE : Éo, toutes architectures  
Date de livraison : 2013



© Jean yves Guillemin

**Le village « Générations »  
Saint Apollinaire (23 715 habitants)**  
Côte d'Or, Bourgogne  
Franche-Comté

MO : Fédération dijonnaise des œuvres  
de soutien à domicile (FEDOSAD)  
Date de livraison : 2009



©Delphine Simonneau

**Habitat séniors services  
au 27 rue Jean Jaurès  
Tulle (14 390 habitants)**  
Corrèze, Nouvelle-Aquitaine

MO : Polygone  
MOE : Jean Mouly Architecte  
Date de livraison : 2022



© Domitys

**Résidence services seniors  
« Les Tisserands »  
Beauvais (54 881 habitants)**  
Oise, Hauts-de-France

MO : Domitys  
Date de livraison : 2021

**Voir aussi:**

- Vieillissement de la population et habitat: chez soi sans être isolé (2018-2020)  
[www.urbanisme-puca.gouv.fr/vieillissement-de-la-population-et-habitat-chez-a1631.html](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/vieillissement-de-la-population-et-habitat-chez-a1631.html)

# remerciements

**L**a qualité des échanges et projets présentés lors de cette première session du Forum des solutions a été rendue possible par la forte mobilisation de nombreux acteurs qui ont remarquablement travaillé ensemble pour apporter leur expertise et savoir-faire lors de chaque forum.

Les Forums des Solutions se tiennent sous l'impulsion de :



AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture



l'Agence nationale pour la cohésion des territoires (ANCT) qui est au service des collectivités et de leurs projets de territoires. Elle accueille en son sein la direction du programme national Action Cœur de Ville ;

le Puca, agence interministérielle ayant pour but de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes afin d'éclairer l'action publique. Le Puca pilote auprès de la direction du programme Action Cœur de Ville l'appel à manifestation d'intérêt Réinventons nos Cœurs de Ville et organise le Forum des solutions ;

la Cité de l'architecture & du patrimoine, opérateur national du ministère de la Culture, qui a pour mission de valoriser et de diffuser la culture architecturale et urbaine auprès des professionnels, des étudiants, des élus et du grand public. Elle participe aux comités de pilotage d'Action Cœur de Ville, apportant son expertise via notamment l'École de Chaillot et son réseau, et met à disposition du Forum des solutions la Plateforme de la création architecturale.

Nous remercions aussi les financeurs du programme national Action Cœur de Ville, les ministères impliqués, les opérateurs et établissements publics ainsi que tous les partenaires qui ont contribué à la préparation des séances ainsi qu'à la réalisation de ce livre.

**ActionLogement** AL



BANQUE des TERRITOIRES



**ANRU**  
Agence Nationale  
pour la Rénovation  
Urbaine

Cerema  
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

La direction du programme ACV et le PUCA remercient également vivement l'ensemble des intervenants de ce cycle pour leur mobilisation, leur témoignage et leur contribution sur cet ouvrage.

## **Contacts**

Florentin Cornée  
[florentin.cornee@developpement-durable.gouv.fr](mailto:florentin.cornee@developpement-durable.gouv.fr)  
01 40 81 91 26



Marguerite de Metz  
[marguerite.demetz@anct.gouv.fr](mailto:marguerite.demetz@anct.gouv.fr)  
01 85 58 61 49

