

# Construction d'une résidence services seniors de 80 logements Habitat de qualité et partenariat adapté les clefs d'un projet au service des seniors

Le Mans Métropole Habitat répond aux enjeux du logement des personnes  
âgées en se mobilisant avec  
**HORIZONS SOLIDAIRES – Refuge des Cheminots**



## SIGNATURE DE LA CONVENTION PARTENARIALE

**Vendredi 1<sup>er</sup> mars 2019 à 11h**  
au siège de Le Mans Métropole Habitat  
37, rue de l'Estérel – Le mans



### Le Mans Métropole Habitat c'est :

13 394 logements / 273 collaborateurs / 41 commerces / 2700 garages / 3 Foyers pour personnes Agées / 2 Maisons Relais / 1 Résidence sociale / 1 Foyer Migrants / 1 Résidence Universitaires / 24 colocations (étudiantes et seniors) / 20 M d'€ dédiés au développement / 17 M d'€ investis dans notre patrimoine / 73 M d'€ de budget annuel / 12 agents Médiation pour la tranquillité / 273 500 heures cumulées dédiées à l'insertion



### En présence de

**Jean-Yves AUBRY**  
Président du  
Refuge des Cheminots

**Marie-Christine POUPINEAU**  
Présidente de  
Le Mans Métropole Habitat  
et Vice-présidente de  
Le Mans Métropole

&

**Brigitte DE MARIA**  
Vice-Présidente du  
Refuge des Cheminots

**Fabienne DELCAMBRE**  
Directeur Général de  
Le Mans Métropole Habitat

**Stéphane GALIBERT**  
Président de  
YesWimmo

## Un constat sans appel

Chaque année les français gagnent quatre mois de vie pour les femmes et cinq mois pour les hommes. En France, l'espérance de vie est de 77 ans pour les hommes et de 84 ans pour les femmes.

Notre pays compte aujourd'hui environ 15 millions de personnes de plus de 60 ans, soit 23% de la population. Elles seront 20 millions d'ici 10 ans et plus de 24 millions en 2060 (deux fois plus qu'en 2000).

A titre d'illustration, 29,8% des locataires de l'Office sont âgés de 60 ans ou plus.

Cette évolution se traduit par une hausse du nombre des personnes en perte d'autonomie (à partir de 79 ans pour les hommes et de 83 ans pour les femmes en moyenne en France).

Le nombre de personnes dépendantes a ainsi doublé ces 50 dernières années. On recense actuellement 1.2 million de bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie. Leur nombre continuera à augmenter, selon les scénarios retenus, de +40 % à + 80% pour atteindre 1.7 à 2.2 millions en 2040.

## Proposer des solutions adaptées

Le vieillissement de la population représente un enjeu majeur pour notre société qui doit s'adapter et mettre en place des solutions techniques et financières visant à répondre à plusieurs problématiques :

- l'accès aux soins et aux services, qui permet aux personnes âgées de vivre plus longtemps et de façon autonome,
- la lutte contre l'isolement et la dépendance,
- l'accessibilité et l'adaptation de l'habitat à coût maîtrisé, qui contribuent à maintenir les personnes âgées dans leurs logements et à réduire les risques d'accidents domestiques,
- l'offre de solutions d'hébergement pour les personnes âgées qui ne peuvent plus occuper un logement.

### Le Mans Métropole Habitat c'est :

13 394 logements / 273 collaborateurs / 41 commerces / 2700 garages / 3 Foyers pour personnes Agées / 2 Maisons Relais / 1 Résidence sociale / 1 Foyer Migrants / 1 Résidence Universitaires / 24 colocations (étudiantes et seniors) / 20 M d'€ dédiés au développement / 17 M d'€ investis dans notre patrimoine / 73 M d'€ de budget annuel / 12 agents Médiation pour la tranquillité / 273 500 heures cumulées dédiées à l'insertion

Le Mans Métropole Habitat a pris en compte cette évolution dans sa stratégie et dans le cadre de ses missions sociales et à ce titre :

- réalise régulièrement des travaux d'adaptation de logements ou propose des mutations vers des logements mieux adaptés pour ses locataires vieillissants,
- favorise l'accueil en structure adaptée : l'Office possède 3 foyers de personnes âgées.

Si l'adaptation du logement et la mise en œuvre de services d'aide et de soins permet à certaines personnes âgées de se maintenir à domicile, cette solution n'est pas toujours possible ou souhaitée par d'autres qui doivent alors intégrer une structure d'hébergement. **2 collaboratrices sont dédiées au suivi du développement de l'habitat senior** : la Responsable du service Gestion Locative et une Conseillère Sociale

## Travailler avec des partenaires compétents

La résidence services seniors qui sera construite avenue Georges Durand au Mans et gérée par l'association « Horizons Solidaires – le Refuge des Cheminots » répond aux différents enjeux liés au vieillissement de la population dans un bâtiment totalement adapté et dont la construction sera pilotée par YesWimmo.

Les 80 logements permettront ainsi aux futurs résidents d'intégrer un habitat abordable, confortable, sécurisé, adapté, en leur assurant un accès aisé aux services et aux soins, tout en favorisant le lien social grâce aux activités variées qui leur seront proposées.



### YesWimmo

YesWimmo répond aux différents projets immobiliers des collectivités, institutionnels, sociétés foncières ou propriétaires fonciers. YesWimmo adopte des méthodes de travail proche des réalités du terrain en favorisant la relation avec les riverains. YesWimmo travaille avec des entreprises locales attachées au territoire. Adhérent de la Charte Entreprise et Quartier de l'association FACE Le Mans Métropole, YesWimmo parraine une cohorte de la garantie jeunes : découverte des métiers du bâtiment et rencontres de jeunes/chefs d'entreprise sur le terrain.



### Horizons Solidaires – le Refuge des Cheminots

L'association « Le Refuge des Cheminots » fondée en 1926 par Georges ROSSET, retraité cheminot, est reconnue d'utilité publique depuis 1930. A l'époque, l'association avait pour but d'accueillir les cheminots retraités. Maintenant elle est ouverte à TOUS et a pour but :

- d'acquérir, de créer et de gérer des établissements et/ou services d'hébergement, d'accompagnement et de soins pour personnes âgées, y compris les EHPAD,
- d'apporter des réponses adaptées aux besoins des personnes âgées en développant, au sein de leur milieu de vie et dans un esprit solidaire, une vie associative favorisant le lien social, la mixité intergénérationnelle et la lutte contre la solitude. Elle offre aussi à ses membres des possibilités de séjours

#### Le Mans Métropole Habitat c'est :

13 394 logements / 273 collaborateurs / 41 commerces / 2700 garages / 3 Foyers pour personnes Agées / 2 Maisons Relais / 1 Résidence sociale / 1 Foyer Migrants / 1 Résidence Universitaires / 24 colocations (étudiantes et seniors) / 20 M d'€ dédiés au développement / 17 M d'€ investis dans notre patrimoine / 73 M d'€ de budget annuel / 12 agents Médiation pour la tranquillité / 273 500 heures cumulées dédiées à l'insertion



et de rencontres. Le Refuge des Cheminots est une association privée, à but non lucratif, reconnue d'utilité publique par décret du 2 janvier 1930 et régie par la loi du 1er juillet 1901.



### ÇA TOURNE !

*La classe cinéma du collège Costa-Gavras s'est investie dans la réalisation d'un film autour de la genèse du projet de résidence services seniors à travers un témoin, futur résident.*

*La jeune équipe de tournage sera présente lors de la signature pour filmer cette étape importante.*

## Construction d'une résidence services seniors de 80 logements



### Un bâtiment sur l'avenue George Durand

Le projet va être l'occasion de structurer l'angle de l'avenue George Durand et du chemin du Vert Galant. Le bâtiment projeté sera implanté en retrait de 5 mètres par rapport à l'avenue Georges Durand et 5 mètres également par rapport au chemin du Vert Galant, conformément au PLU.

L'alignement sur l'avenue Georges Durand sera par ailleurs souligné par un système de clôture composé d'une alternance de murets maçonnés et bois. Sur le chemin du Vert Galant, le retrait de 5m des

#### **Le Mans Métropole Habitat c'est :**

13 394 logements / 273 collaborateurs / 41 commerces / 2700 garages / 3 Foyers pour personnes Agées / 2 Maisons Relais / 1 Résidence sociale / 1 Foyer Migrants / 1 Résidence Universitaires / 24 colocations (étudiantes et seniors) / 20 M d'€ dédiés au développement / 17 M d'€ investis dans notre patrimoine / 73 M d'€ de budget annuel / 12 agents Médiation pour la tranquillité / 273 500 heures cumulées dédiées à l'insertion

constructions permettra l'aménagement d'une circulation piétonne d'une largeur de 2m et d'espaces verts d'agrément.

### L'ensemble immobilier comprendra :

- une résidence services seniors de 80 logements (5 T1, 70 T2, 5 T3),
- une partie service au rez-de-chaussée de la résidence (restauration avec une grande cuisine et une salle à manger, des salons de détente, une salle d'activité et une salle de sport).

Les constructions seront donc de gabarits variés (Rdc, R+2, R+2+Attique et R+3+Attique, suivant leur implantation sur l'îlot et leur rapport à l'environnement.

### Une architecture moderne

L'architecture des bâtiments sera adaptée à l'environnement par une écriture contemporaine tout en respectant le caractère du lieu par l'emploi de matériaux et de tonalités propres à la ville (toitures végétalisées, vêtue zinc et bois, garde-corps en tôle métallique).

La composition des façades répond également à ce souci d'intégration en introduisant des rythmes forts de composition verticale, marqués par l'alternance de surfaces pleines et de surfaces en retrait (loggias) qui permettent une bonne insertion des bâtiments à l'échelle des rues. Ces rythmes sont soulignés par des contrastes de revêtements et de matériaux (vêtue bois et zinc plus particulièrement pour les attiques et éléments techniques).



### Un espace paysagé

Les espaces libres de l'opération s'organisent en plusieurs espaces paysagés, à l'intimité plus ou moins marquée. Ils ont fait l'objet d'une étude particulière par un architecte paysagiste (OAK).

### Le Mans Métropole Habitat c'est :

13 394 logements / 273 collaborateurs / 41 commerces / 2700 garages / 3 Foyers pour personnes Agées / 2 Maisons Relais / 1 Résidence sociale / 1 Foyer Migrants / 1 Résidence Universitaires / 24 colocations (étudiantes et seniors) / 20 M d'€ dédiés au développement / 17 M d'€ investis dans notre patrimoine / 73 M d'€ de budget annuel / 12 agents Médiation pour la tranquillité / 273 500 heures cumulées dédiées à l'insertion



La pinède et sa lisière de graminées en limite nord. Une végétation baignée de lumière toute la journée et traitement qualitatif de cette limite. C'est le fond de perspective du jardin.

Une succession de jardins:

1. le jardin humide et sa passerelle
2. la parcelle des fleurs à couper
3. la parcelle des aromatiques
4. le jardin aux oiseaux

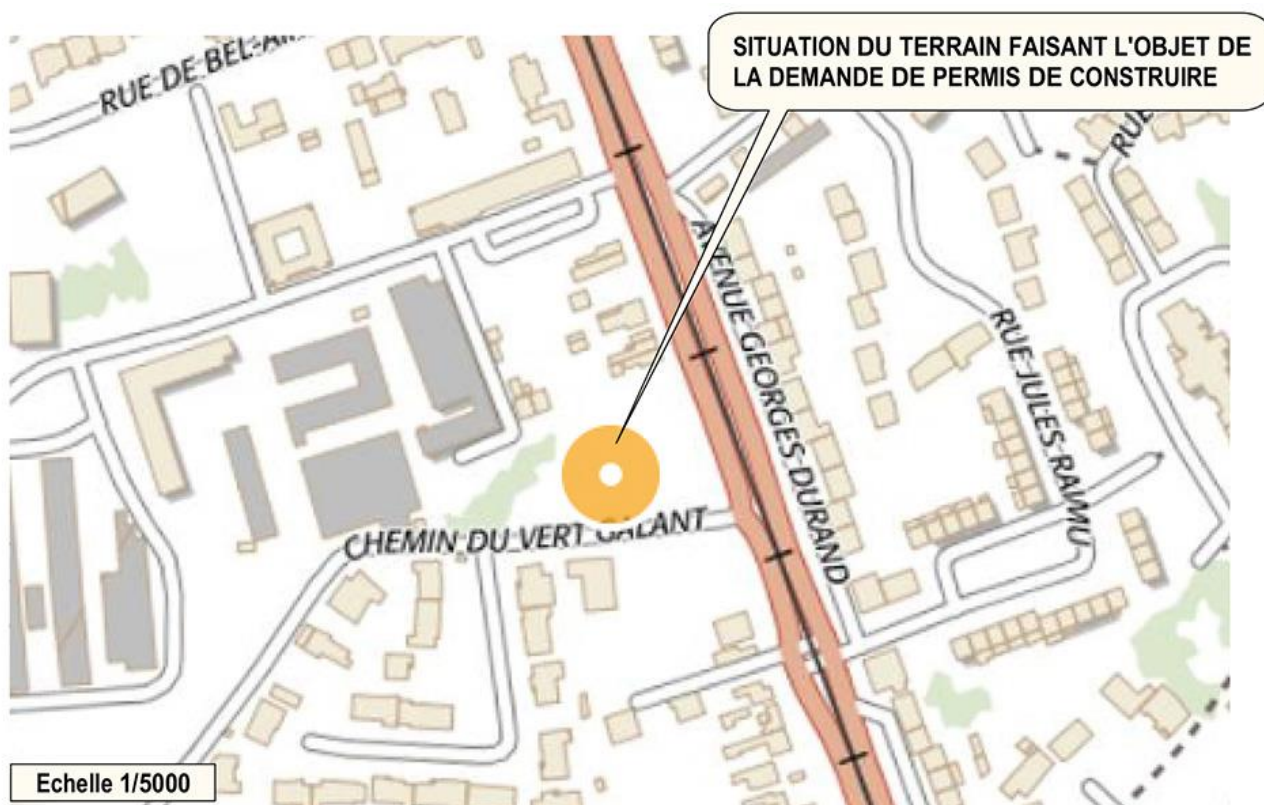
bandes d'arbuste d'ombre, collection d'hortensias et rhododendrons  
jardin à jouissance privative par un filtre arborescent diffus

frange de graminées rappelant celle en limite nord du jardin et cépée de développement moyen.

**COUT : 9 713 000 € TTC**

Plan de financement :

Emprunt CDC	4 953 630 €
Emprunt bancaire	4 759 370 €
Total	9 713 000 €



**Le Mans Métropole Habitat c'est :**

13 394 logements / 273 collaborateurs / 41 commerces / 2700 garages / 3 Foyers pour personnes Agées / 2 Maisons Relais / 1 Résidence sociale / 1 Foyer Migrants / 1 Résidence Universitaires / 24 colocations (étudiantes et seniors) / 20 M d'€ dédiés au développement / 17 M d'€ investis dans notre patrimoine / 73 M d'€ de budget annuel / 12 agents Médiation pour la tranquillité / 273 500 heures cumulées dédiées à l'insertion