



# CAHIER DES CHARGES RESIDENCE SENIORS PONTARLIER

# SOMMAIRE

<b>I - Contexte</b> .....	3
Une implantation au cœur d'un quartier en reconversion .....	3
Un vieillissement marqué de la population française .....	3
Des éléments statistiques sur la Ville de Pontarlier.....	3
Une démarche de facilitation du maintien à domicile .....	4
La volonté affirmée par les personnes âgées de vieillir chez soi.....	4
Des politiques publiques nationales qui promeuvent le maintien à domicile.....	4
Une nécessité de disposer de logements locatifs autonomes destinés aux personnes âgées, vieillissantes susceptibles d'être confrontées à plusieurs difficultés .....	4
Un engagement fort et affirmé de la Ville de Pontarlier .....	4
<b>II- Définition des besoins</b> .....	5
Site d'implantation .....	5
Caractéristiques techniques minimales de la résidence .....	5
1. Généralités .....	5
2. Aménagement des espaces communs .....	5
3. Aménagement des logements .....	6
<b>ANNEXES</b> .....	7
Annexe n°1 : Plan d'implantation résidence séniors.....	7
Annexe n°2 : Servitudes éclairage public.....	8

**Les séniors représenteront près d'un tiers des ménages en 2030. Les besoins en logements adaptés vont donc aller croissants d'autant plus que les personnes âgées souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible.**

Une partie des séniors présente un besoin de mutation de logement dès 60-65 ans pour louer un logement adapté à la perte d'autonomie et favorisant leur maintien dans un logement autonome jusqu'à un âge avancé.

C'est dans ce cadre que la Ville de Pontarlier lance un appel à projet visant à réaliser sur son territoire une résidence sénior non médicalisée pour offrir des logements locatifs autonomes adaptables répondant à la perte de mobilité, situés à proximité des services, des commerces, des lieux de vie et à prix accessible, et ainsi de permettre un maintien à domicile des personnes âgées dans un environnement sécurisant.

## **I - Contexte :**

### **➤ Une implantation au cœur d'un quartier en reconversion :**

- Projet situé au cœur de l'îlot St Pierre qui constitue aujourd'hui une friche urbaine.
- Projet riverain de la future Maison Médicale.
- La Résidence Sénior et la Maison Médicale constitueront la tête d'îlot du futur quartier (les maîtres d'ouvrage devront donc coordonner leurs projets).

### **➤ Un vieillissement marqué de la population française :**

- Un tiers de plus de 65 ans en 2060,
- Un doublement des plus de 75 ans jusqu'en 2040 et un total de 10,4 millions d'individus,
- Un quadruplement des plus de 85 ans d'ici à 2060,
- Des locataires du parc social qui sont en moyenne plus âgés que le reste de la population,
- Une autonomie qui baisse quand l'âge augmente.

### **➤ Des éléments statistiques sur la Ville de Pontarlier (chiffres Insee 2011) :**

- 2560 personnes de 60 à 74 ans, soit 14.3% de la population pontissalienne (+1.1% / 2006) ;
- 1844 personnes de 75 ans ou plus, soit 10.2% de la population pontissalienne (+1% /2006) ;
- Parmi les personnes de 65 ans et plus : 1329 hommes (15.5%) et 2051 femmes (21.7%) ;
- 4495 personnes retraitées soit 25.6% de la population.

► **Une démarche de facilitation du maintien à domicile :**

- La volonté affirmée par les personnes âgées de **vieillir chez soi**,
- Des politiques publiques nationales qui promeuvent le maintien à domicile (rapports Boulmier, Franco, Loi d'adaptation de la société au vieillissement...),
- Des collectivités locales aux compétences diverses qui s'investissent fortement sur ces sujets,
- Une collaboration affirmée avec les structures œuvrant dans le domaine du handicap et du vieillissement et le souhait de formaliser les partenariats,
- Des personnes âgées qui font de plus en plus appel à des prestataires de services à domicile.

► **Une nécessité de disposer de logements locatifs autonomes destinés aux personnes âgées, vieillissantes susceptibles d'être confrontées à plusieurs difficultés :**

- Statut de propriétaire de plus en plus délicat à assumer (coût élevé des charges, entretien onéreux et difficile d'une maison et de ses espaces verts...) ;
- Inadaptation de la résidence principale (escalier, baignoire, espace de circulation restreint si personne en fauteuil roulant et coût trop élevé de l'adaptation du logement à la perte de mobilité) ;
- Refus d'aller en établissement médicalisé car la personne est fragile mais ne souffre pas de pathologie particulière qui nécessiterait de vivre dans un établissement ;
- Isolement de la personne et éloignement conséquent des lieux de vie et de services avec des difficultés à se déplacer en voiture ou en bus pour faire des courses (ou loisirs) ou rencontrer des proches.

► **Un engagement fort et affirmé de la Ville de Pontarlier :**

Au travers d'un bail emphytéotique, la Ville de Pontarlier mettra à disposition le terrain destiné à la réalisation de cette résidence au sein d'un quartier complètement restructuré. Cette démarche volontaire de la collectivité a pour objectif de contribuer à la réalisation d'une résidence dont les loyers seront modérés.

## **II- Définition des besoins :**

**Propos liminaire sur l'Habitat Adapté : La résidence sénior doit comporter des logements autonomes, non médicalisés, accessibles notamment aux personnes à mobilité réduite, à loyer modéré pour répondre aux besoins des personnes âgées et à leur vieillissement (mobilité, sécurité, confort et lien social).**

**Le projet n'inclut pas la mise en place de prestations facilitant la vie des locataires (courses, ménage, prestations médicales...). Ainsi, la résidence séniors de Pontarlier ne rentre pas dans le cadre d'une résidence service au sens des articles L. 631-13 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, d'une résidence autonomie telle que définie à l'article L. 313-12 du Code de l'Action Sociale et des Familles ou d'un projet de maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie (M.A.R.P.A.).**

### **Site d'implantation (cf. annexe n°1 – plan non contractuel) :**

La résidence se situera dans un quartier en reconversion dénommé « l'Ilot St Pierre ». Situé le long de la rue des Abattoirs, le terrain concerné aujourd'hui construit sera livré libre d'occupation, remblayé et nivelé.

Ce quartier proche du centre-ville offre d'ores et déjà des services de proximité : pharmacie, boulangerie, boucherie, supermarché, restaurant, café, médecins, activités culturelles et sportives, club du 3<sup>ème</sup> âge, lieu de religiosité, transports en commun.

### **Caractéristiques techniques minimales de la résidence :**

#### **1. Généralités**

Il s'agira d'un bâtiment d'environ 30 logements avec balcon (baie sans seuil ou seuil encastré) composés majoritairement de T2 (45 m<sup>2</sup>) et de T3 (70 m<sup>2</sup>). Il pourra être raccordé au Réseau de chaleur urbain appartenant au Syndicat mixte Preval Haut Doubs dont l'extension est actuellement en cours.

Il s'agira enfin d'intégrer une domotique adaptée au vieillissement des personnes tant sur le plan résidentiel général (ouverture motorisée et sécurisée de l'accès au bâtiment, détecteurs lumineux, ascenseur, etc.) que s'agissant de la conception de l'appartement en tant que tel (volets roulants électriques avec potentielle centralisation du dispositif de commande, etc.).

#### **2. Aménagement des espaces communs :**

##### **► Espaces extérieurs :**

-Des espaces verts seront aménagés aux abords de la résidence. La présence de mobiliers adaptés (bancs, etc.) serait une plus-value au projet.

-Des places de parkings extérieures et intérieures devront être aménagées conformément au règlement du PLU.

## ► Espaces intérieurs :

-Une salle commune avec coin cuisine aménagé pour un usage domestique, sanitaires et véranda, permettra l'organisation d'animations diverses et pourra être utilisée par les résidents. L'équipement de cette salle inclura le mobilier et matériel nécessaires aux usages précités (20 places assises à titre indicatif).

### 3. Aménagement des logements :

Celui-ci se fera conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction).

#### ⇒ **Caractéristiques générales**

- Des circulations de 0.90 m minimum avec des portes de même largeur ;
- Des murs et des cloisons suffisamment solides pour supporter des barres d'appui ;
- Des aires de rotation suffisantes dans chaque pièce ;
- Des placards avec étagères ;
- Des prises électriques à hauteur de main (accessibles pour personne en fauteuil) dans l'ensemble du logement avec mise en place de prises RJ45 pour des connections domotiques ainsi que prises de téléphone et de télévision dans la pièce à vivre et dans la chambre ;
- L'option « portes coulissantes » pourra être proposée dans la mesure où elle permet une optimisation de la surface habitable ;
- Des revêtements de sols non glissants ;
- Un cellier dans chaque logement serait un plus.

#### ⇒ **La salle de bain et les toilettes** seront séparées. Des cloisons modulables entre ces deux pièces seront appréciées afin d'être supprimées en cas de besoin.

Les ouvertures des portes de la salle de bains et des toilettes (ou portes escamotables ou coulissantes) seront extérieures afin de réduire les risques liés aux accidents de santé. De manière générale, les équipements de ces deux pièces seront étudiés afin de favoriser l'accessibilité : WC surélevés, douche avec bac extra-plat ou concept douche à l'italienne avec paroi adaptée, sol antidérapant dans les environnements humides, mitigeur thermostatique dans la douche, mitigeur sur le lavabo de salle de bain, etc.

#### ⇒ **Une grande pièce à vivre avec coin cuisine** (gain de place et facilité de déplacement dans l'espace), équipée d'une plaque électrique (pas de gaz) pour préserver la sécurité de la personne et des autres locataires. Seront également présents des branchements pour le lave-linge dans la cuisine ainsi qu'un mitigeur à économie d'eau dans la cuisine.

#### ⇒ **A minima une chambre** de 10 à 12 m<sup>2</sup> avec circulation en fauteuil roulant autour du lit sur 3 côtés.

# ANNEXES

## Annexe n°1 : Plan d'implantation résidence seniors.



