

# Quartiers inclusifs : renouvellement urbain et autonomie des personnes

Bilan des assistances à maîtrise d'ouvrage mises en œuvre dans le cadre de la charte de coopération (2021-2023)



1. Rappel du cadre de la démarche (p3)
2. Territoires d'intervention et calendrier des AMO (p6)
3. Diagnostic sur l'occupation sociale des quartiers étudiés (p9)
4. Bilan des accompagnements réalisés (p11)
  - 4.1. Adaptation des logements et des parties communes (p13)
  - 4.2. Renforcement des espaces ressources de proximité (p28)
  - 4.3. Mise en accessibilité des espaces publics (p42)
5. Enseignements retenus et perspectives (p55)



# 1. Rappel du cadre de la démarche



# Enjeu du vieillissement pour la Seine-Saint-Denis

**UNE OFFRE MEDICO-SOCIALE CLASSIQUE QUI NE POURRA PAS REpondre AUX ASPIRATIONS DES PERSONNES**

**Vieillesse démographique.**

- Un **vieillesse démographique qui va connaître une forte accélération** en Seine-Saint-Denis :
  - D'ici 2050, le nombre de personnes de plus de 75 ans va doubler (165 000 personnes en 2050).

**Précocité de la perte d'autonomie.**

- Des conditions de vie précaires qui rendent **plus précoces les situations de dépendance** :
  - 17 % des bénéficiaires de l'APA ont moins de 75 ans (contre 13 % en Île-de-France).

**Offre médico-sociale carencée.**

- **L'offre de places en établissement médico-social est la plus faible d'Île-de-France** :
  - Le nombre de places pour 100 personnes âgées dépendantes est de 14,7 (19,6 en IDF).

**Un objectif : permettre aux personnes fragilisées par l'âge ou le handicap de « vivre chez elles »**

- Plus de 90% des Français souhaitent vivre chez eux le plus longtemps possible : cela nécessite d'**adopter une stratégie transversale d'adaptation de la société au vieillissement** :
  - De nouveaux services médico-sociaux doivent être développés pour accompagner les personnes à domicile... Mais le territoire aussi doit se transformer pour créer les conditions du maintien de ses populations.

# Démarche pour des « quartiers inclusifs »

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE OPPORTUNITÉ POUR ADAPTER LES TERRITOIRES À LA PERTE D'AUTONOMIE

## Une charte.

- Pour se saisir de l'opportunité offerte par le nouveau programme de renouvellement urbain, **une charte de coopération pour « des quartiers inclusifs en Seine-Saint-Denis » (2021-2023) a été conclue avec :**



## Un référentiel.

- Elle a permis de produire un **référentiel** pour une « **Seine-Saint-Denis favorable au vieillissement et au handicap** », formulant des recommandations pour l'ensemble des composantes urbaines, du logement jusqu'aux espaces publics.



## Des assistances à maîtrise d'ouvrage.

- **12 quartiers ont été sélectionnés avec les collectivités pour bénéficier d'un accompagnement opérationnel**, et aboutir sur un plan d'action adapté aux spécificités de ces territoires.





# 2. Territoires d'études et calendrier des accompagnements





# Territoires accompagnés et calendrier

## CALENDRIER DES 12 ASSISTANCES À MAITRISE D'OUVRAGE

	Réaliser un état des lieux du quartier	Séminaire	Définir des orientations de travail partagées	COPIL	Proposer un plan d'actions précisant les moyens de réalisation	COPIL
PLAINE COMMUNE	Saint-Denis	25 mars 2022		4 juillet 2022		26 mai 2023
	Stains	21 avril 2022		4 juillet 2022		20 mars 2023
	Aubervilliers	28 mars 2022		7 juillet 2022		24 mai 2023
	Saint-Ouen	10 janvier 2022		5 octobre 2022		22 novembre 2023
TERRES D'ENVOL	Sevrans	2 mai 2022		7 juin 2022		29 mars 2023
	Tremblay	29 avril 2022		14 octobre 2022		21 octobre 2023
	Dugny	11 avril 2022		25 mai 2022	X	
EST ENSEMBLE	Bobigny	1 avril 2022		10 juin 2022		13 février 2023
	Romainville	31 mars 2022		9 juin 2022		13 avril 2023
	Pantin	11 avril 2022			X	
GPGE	Neuilly-sur-Marne	19 avril 2022		21 juin 2022		23 février 2023
	Villemomble	15 avril 2022		16 juin 2022		24 mars 2023



# 3. Éléments de diagnostic sur l'occupation sociale des quartiers étudiés



# Diagnostic sur le vieillissement de la population

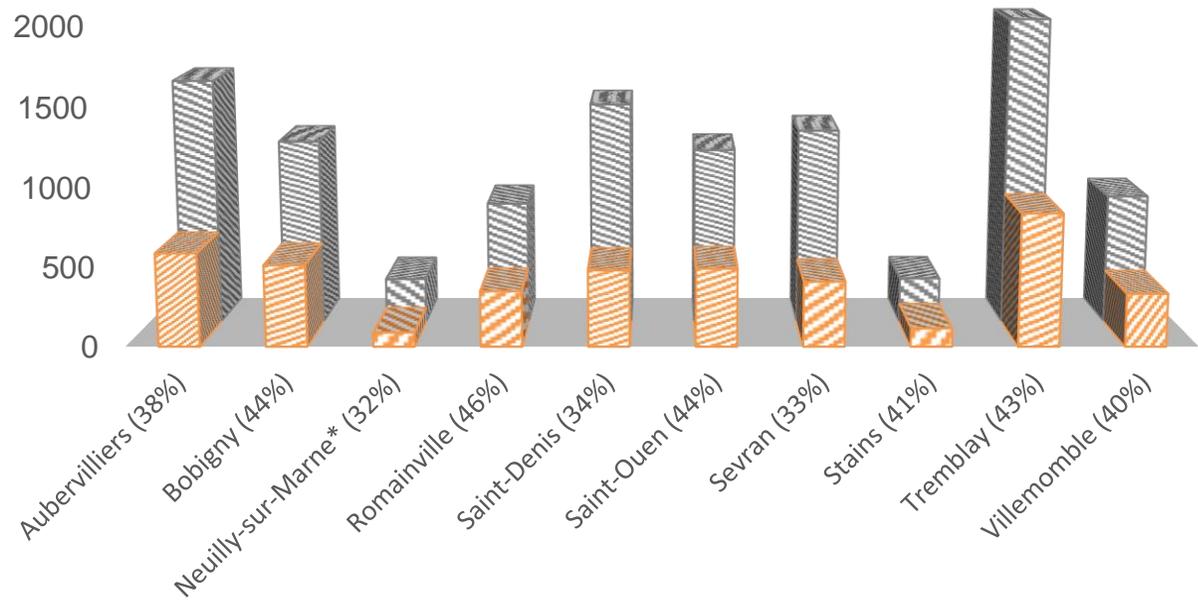
## DÉMOGRAPHIE DES QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN ACCOMPAGNÉS

Selon l'INSEE (2020), les personnes âgées de plus de 60 ans représentent **17%** de la population de la Seine-Saint-Denis.

Pourtant, dans les 10 quartiers inclusifs accompagnés...

**40%** des logements sociaux étudiés sont occupés par au moins une personne de plus de 60 ans (4 246 sur 10 722, soit 39,6%).

Cet écart s'explique par le phénomène de **sous-occupation**, lié aux différentes décohabitations et à la faible mobilité résidentielle des seniors du parc social.



**Note :** les données transmises par les bailleurs sociaux ne portent souvent que sur les titulaires de bail. Elles ne représentent pas la totalité de l'occupation sociale du quartier et minimisent le volume de logements occupés par des personnes âgées de plus de 60 ans. Ne sont ainsi par exemple pas comptabilisés un conjoint plus âgé que le titulaire ou un parent de celui-ci s'ils vivent ensemble.

■ Nbre de logements occupés par des 60+ ans      ▨ Nombre de logements totaux étudiés

\*Données partielles à l'échelle du parc du bailleur SSD Habitat (pour Neuilly-sur-Marne)



# 4. Bilan des assistances à maîtrise d'ouvrage réalisées



# Composantes urbaines d'un « quartier inclusif »

## LES TROIS ECHELLES D'ACTION CONCERNEES PAR LA DEMARCHE

### 1. Les espaces domiciliaires.

- *Les logements et les parties communes : comment les **adapter** pour permettre aux habitants en perte d'autonomie de **mieux vivre « chez soi »** ?*

### 2. Les espaces ressources.

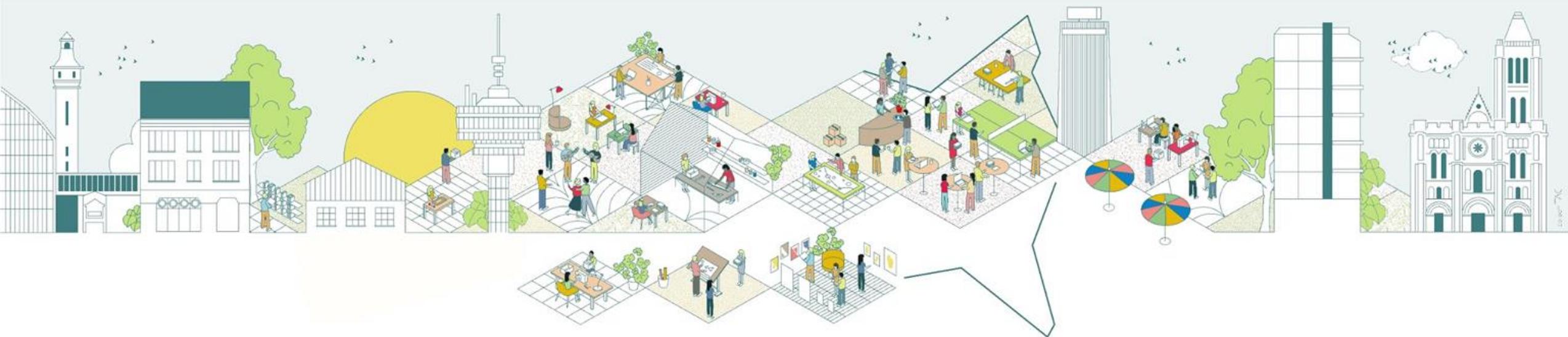
- *Les espaces ressources pour la vie sociale : comment **renforcer les liens de solidarité et proposer des services adaptés** aux habitants en perte d'autonomie ?*

### 3. Les espaces publics.

- *Les espaces publics : comment **favoriser la mobilité des habitants en perte d'autonomie et leur réappropriation des espaces** ?*



# 4.1. Les espaces domiciliaires : adapter les logements et les parties communes



# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

## ELEMENTS DE CONTEXTE – PERMETTRE LE MAINTIEN À DOMICILE : RESILIENCE, ACCESSIBILITE ET ADAPTATION

### Enjeux partagés.

- **Le vieillissement de la population**, et l'évolution de leurs aspirations, **appellent les acteurs publics à favoriser l'adaptation des logements**. C'est le sens de la récente création de l'aide financière Ma Prime Adapt', qui ne concernera cependant que le parc privé.
- **L'inadaptation des logements sociaux** empêche leurs occupants âgés ou handicapés de faire un usage complet et confortable de ces équipements, et **entrave la réalisation autonome d'actes essentiels de la vie quotidienne**. Plus encore, elle est un **facteur de risques**, notamment de chutes, première cause de mortalité accidentelle en France (ARS, 2023).

### Constat réalisé.

- **Les bailleurs sociaux sont déjà engagés dans des actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie**. Cependant, ces interventions sont réalisées au cas par cas, à la demande des locataires, et sont **réalisées de manière curative**, quand la dynamique de perte d'autonomie est malheureusement déjà engagée.

### Défis à relever.

- **Les projets de renouvellement urbain constituent une formidable opportunité** pour passer d'une logique de réponses ponctuelles et curatives à **une approche globale et préventive**, permettant d'anticiper et d'accompagner le vieillissement d'une partie des occupants du parc social.
- Nous avons cherché à évaluer le niveau de **résilience du parc social actuel et des projets de renouvellement urbain en cours** face au défi de la perte d'autonomie, **au travers des critères d'accessibilité aux logements et d'adaptation des logements**. Des propositions concrètes viennent compléter cette évaluation.

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

Mieux vivre  
dans mon  
quartier.  
S<sup>2</sup>LO

## ACCESSIBILITE AUX LOGEMENTS – DEFINITION

- Un logement est dit « **accessible** » lorsqu'il respecte les obligations du code de la construction et de l'habitation :



**Extrait** : « Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente » (cf. article R111-18-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

- Seuls les bâtiments d'habitation collectifs neufs sont soumis à des obligations d'accessibilité.** Ils doivent respecter des règles de conformité liées aux abords du bâtiment, aux parties communes (ex : ascenseur à partir de R+3) et à l'intérieur des logements.
- Pour le parc social existant, dans les usages de classification du patrimoine des bailleurs sociaux, **la notion d'accessibilité s'applique à la chaîne de déplacement de l'entrée de la parcelle à la porte palière du logement.** Par simplification, nous différencions dans notre analyse l'accessibilité de l'immeuble et l'accessibilité verticale.

- 1. Accès à l'immeuble** : cheminement sans obstacle, entrée de plain-pied, absence de marches dans le hall.
- 2. Accès au logement** : implantation d'un ascenseur desservant tous les étages ou existence de logements en rez-de-chaussée.



**Note** : cette définition très souple de l'accessibilité est loin des exigences de la réglementation « PMR » régissant les constructions neuves. Elle ne dit rien par exemple de la largeur des portes du bâtiment et de ses équipements (ex : ascenseurs), de leur confort d'usage, de la pertinence des solutions palliatives qui auraient pu être mises en place en cas d'obstacles (ex : rampes d'accès). Tous ces aménagements, s'ils sont mal réalisés, peuvent pourtant rendre impossible une vie autonome dans ces logements pour des personnes à mobilité réduite. Ce n'est que par un diagnostic fin, in situ, que ces enjeux peuvent cependant être relevés.

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

## ACCESSIBILITE AUX LOGEMENTS – SITUATION AVANT TRAVAUX

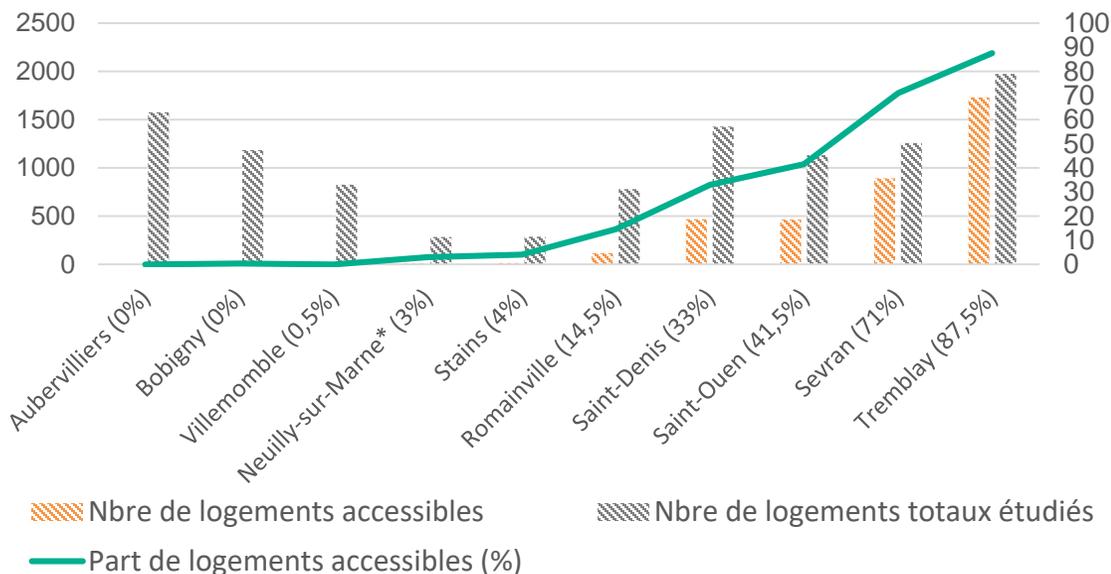
- Suivant cette définition, le diagnostic patrimonial avant travaux réalisé met en lumière **une forte hétérogénéité concernant l’accessibilité au logement entre les différents quartiers accompagnés.**

En moyenne, sur le parc social étudié des 10 quartiers accompagnés, **34%** des logements sont aujourd’hui accessibles.

Cependant,

la situation varie de **87%** pour certains quartiers...

... à **0%** pour d’autres



▨ Nbre de logements accessibles

▨ Nbre de logements totaux étudiés

— Part de logements accessibles (%)

\*Données partielles à l’échelle du parc du bailleur SSD Habitat (pour Neuilly-sur-Marne)

- Cette hétérogénéité s’explique principalement par la morphologie urbaine** des différents quartiers, qui agit sur l’accessibilité verticale.

*Dans les quartiers où les **tours** prédominent, l’installation d’ascenseurs était inévitable. Dans les quartiers où les logements situés dans des **barres** sont majoritaires (multiplication des cages d’escaliers, étages moins nombreux), l’implantation d’ascenseurs apparaissait comme plus complexe et moins essentielle.*

- Dans de nombreux quartiers, une problématique d’accessibilité à l’immeuble s’y ajoute.**

*On peut ainsi mentionner dans certains quartiers la présence de marches :*

- Aux abords du bâtiment (Bobigny, Neuilly-sur-Marne)
- À l’intérieur des halls d’entrée (Aubervilliers, Villemomble)
- Entre les étages – ascenseurs en demi-palliers (Romainville)

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

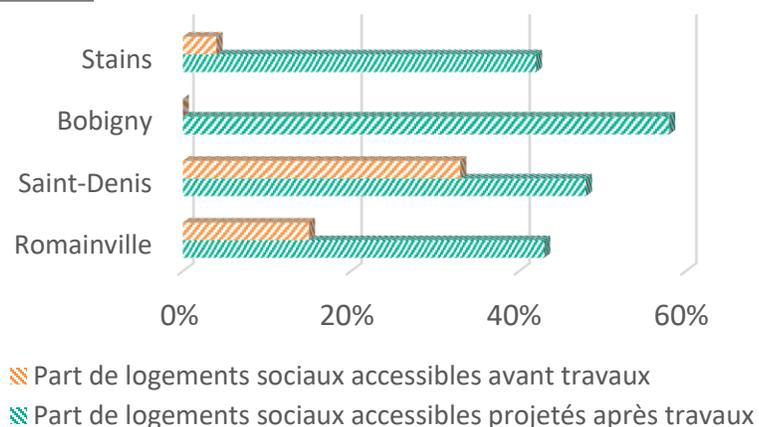
Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

Mieux vivre  
dans mon  
quartier.  
S<sup>2</sup>LO

## ACCESSIBILITE AUX LOGEMENTS – REPONSES PREVUES DANS LE CADRE DES PRU

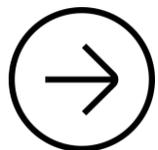
- Les échanges menés pendant les assistances à maîtrise d’ouvrage avec les équipes du renouvellement urbain et les bailleurs sociaux ont permis de voir **quel type de réponse les projets de renouvellement urbain envisagés apporte à cette problématique de l’inaccessibilité.**

### Groupe 1 : évolution sensible de la part de logements sociaux accessibles



### Dans ce premier groupe de projets, on peut distinguer deux catégories de réponses :

- **Catégorie A (Stains, Bobigny)** : l’augmentation (respectivement : de 4 à 42% et de 0 à 58%) s’explique par la reconstitution de l’offre sociale (démolition et reconstruction selon les normes PMR en vigueur) mais aussi par la réalisation des travaux de mise en accessibilité des immeubles en réhabilitation. Les travaux portent sur des suppressions d’obstacles (Stains, Bobigny) et sur des interventions sur les ascenseurs existants (Bobigny).
- **Catégorie B (Saint-Denis, Romainville)** : l’augmentation de la part de logements sociaux accessibles disponibles sur le quartier (respectivement : de 33 à 48% et de 15 à 43%) s’explique essentiellement par la démolition de logements majoritairement inaccessibles et par la reconstitution (moins importante) de logements sociaux aux normes PMR en vigueur.



- Les réponses apportées pour la catégorie A (*Stains, Bobigny*), résultant d’une action volontariste des maîtres d’ouvrage, peuvent être jugées **satisfaisantes** au regard du net renforcement de l’offre de logements accessibles qu’elles produisent.
- Les réponses apportées pour la catégorie B (*Saint-Denis, Romainville*), conséquences indirectes des objectifs du PRU, peuvent être jugées **perfectibles** au regard de la faible amélioration de la situation qu’elles produisent pour les locataires en perte d’autonomie habitant déjà dans le quartier et qui ne souhaiteront pas quitter leurs logements.

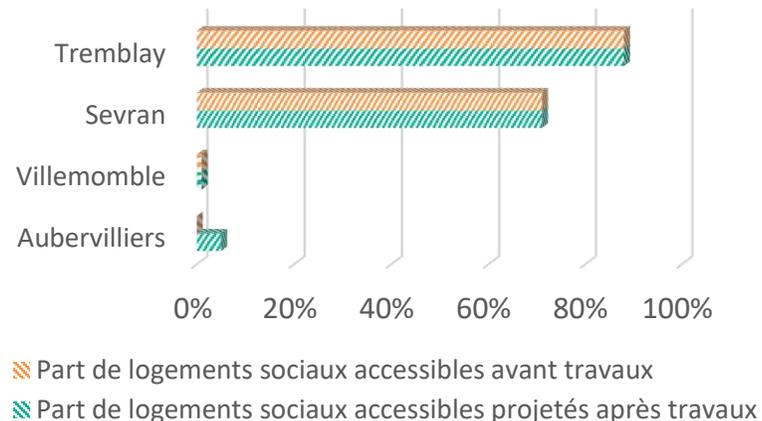
# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

Mieux vivre  
dans mon  
quartier.  
S<sup>2</sup>LO

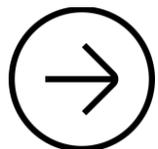
## ACCESSIBILITE AUX LOGEMENTS – REPONSES PREVUES DANS LE CADRE DES PRU

### Groupe 2 : évolution nulle ou modeste de la part de logements sociaux accessibles



### Dans ce deuxième groupe de projets, on peut distinguer trois catégories de quartiers :

- **Catégorie C (Tremblay, Sevran)** : la stagnation de la part de logements sociaux accessibles s'explique par l'absence de démolitions d'ampleur et peut se justifier par un nombre déjà relativement important de logements accessibles.
- **Catégorie D (Villemomble)** : la stagnation de la part de logements sociaux accessibles (0,5%) s'explique par l'absence de démolitions d'ampleur mais surtout par l'absence de travaux de mise en accessibilité prévu à ce jour.
- **Catégorie E (Aubervilliers)** : la modeste évolution (de 0 à 5%) s'explique par une faible reconstitution de l'offre de logements sociaux sur le quartier mais surtout par l'absence de travaux de mise en accessibilité prévu à ce jour.



- Bien que les PRU de la catégorie C (*Tremblay, Sevran*) n'apportent aucune évolution en matière d'accessibilité, la situation actuelle peut être jugée **satisfaisante** car les quartiers apparaissent déjà résilients face au choc démographique à venir.
- Les réponses apportées pour la catégorie D et E (*Villemomble, Aubervilliers*), peuvent être jugées **insatisfaisantes** au regard de la faible amélioration qu'elles produisent pour les locataires en perte d'autonomie, alors même **que la situation avant travaux semble prioritaire**.



**Note** : un troisième groupe de projets de renouvellement urbain se compose des quartiers pour lesquels l'évolution de la part de logements sociaux accessibles est inconnue au moment de l'analyse (*Saint-Ouen, Neuilly-sur-Marne*).

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

## ACCESSIBILITE AUX LOGEMENTS – PROPOSITIONS D’ACTIONS

- Pour les projets de renouvellement urbain où la réponse aux enjeux d’accessibilité est jugée **insatisfaisante**, et où une intervention complémentaire est jugée **nécessaire**, les efforts pourraient être concentrés sur deux secteurs en particulier.

### Aubervilliers

#### Secteur privilégié : Emile Dubois

**Adresses spécifiques :** 18 allée Prual, 42 allée Girard, 36 allée Rabot

**Impact potentiel :** +65 logements accessibles (dont 23 occupés +60ans)

L’architecture des barres d’immeuble (voir ci-contre) rendant très complexe voire impossible l’installation d’ascenseurs (cages d’escaliers hélicoïdales, desservant les logements par demi-niveau), les possibilités d’intervention sur le quartier se situent au niveau des 3 tours réhabilitées.



L’intervention consisterait, pour les 3 tours réhabilitées, à transformer la cage d’ascenseur, pour permettre un accès de plain-pied à celle-ci (aujourd’hui : 8 marches à gravir), et assurer une desserte de tous les étages (aujourd’hui : 1 étage sur deux desservi). En complément une intervention aux abords du bâtiment doit permettre de supprimer un obstacle.

### Villemomble

#### Secteur privilégié : Fosse aux Bergers

**Adresse spécifique :** 89 rue de la Fosse aux Bergers

**Impact potentiel :** +63 logements accessibles (dont 33 occupés +60ans)

Le programme dispose de plusieurs bâtiments de 4 à 9 étages. Dans les cages d’escaliers B à K, un diagnostic permettrait d’envisager la mise en accessibilité des halls. Bien que ces cages ne disposent pas d’ascenseurs, 21 logements (dont 10 occupés +60ans) situés en RDC pourraient ainsi être impactés.



L’intervention potentielle la plus simple et la plus impactante se situe cependant au niveau de l’escalier A. Ce bâtiment dispose déjà d’un ascenseur desservant 9 étages (63 logements dont 33 occupés +60ans). Les travaux consisteraient à supprimer ou contourner plusieurs marches situées au niveau du hall d’entrée.

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

## ACCESSIBILITE AUX LOGEMENTS – PROPOSITIONS D’ACTIONS

- Pour les projets de renouvellement urbain où la réponse aux enjeux d’accessibilité est jugée **perfectible**, et où une intervention complémentaire est jugée **souhaitable**, les efforts à réaliser sont plus diffus.

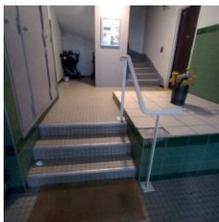
### Saint-Denis

#### Quartier concerné : Franc-Moisin

**Localisation :** parc Plaine Commune Habitat / parc Logirep

**Impact potentiel :** variable (jusqu’à +379) / variable (jusqu’à +579)

Sur les 46 halls de Plaine Commune Habitat qui seront conservés (819 logements), 24 halls (440 logements) sont aujourd’hui accessibles. L’ensemble du parc du bailleur est équipé d’ascenseurs, mais de fortes problématiques d’accessibilité à l’immeuble existent (marches devant ou à l’intérieur des halls). La part de locataires âgés est de plus relativement élevé (41,5% de titulaires de +60ans).



Sur les 32 halls de Logirep qui seront conservés (607 logements), seulement 2 sont accessibles (28 logements). La plupart des halls sont équipés d’ascenseurs (6 n’en disposent pas), mais connaissent des problématiques d’accessibilité à l’intérieur des halls notamment. Les locataires du parc de Logirep sont comparativement plus jeunes que ceux du parc de PCH (24% de titulaires de +60 ans).

Des propositions de priorisation, en fonction de l’occupation sociale des cages d’escaliers, ont été formulées aux bailleurs dans le cadre des AMO mais celles-ci doivent être croisées en fonction des conditions techniques de faisabilité.



### Romainville

#### Quartier concerné : Gagarine

**Localisation :** Tour A et Tour I / Barres C, E, F, J, L

**Impact potentiel :** +111 logements accessibles / +41 logements accessibles

Le quartier, dont Seine-Saint-Denis Habitat est le seul bailleur social, est marqué par la présence de 3 tours, dont 2 seront conservées et réhabilitées. Ces tours disposent d’ascenseurs mais des problématiques d’accessibilité à l’immeuble existent (marches avant le hall). Une intervention sur les abords des halls permettraient de rendre accessible 111 logements supplémentaires.



Les logements restants sont situés dans des barres d’immeuble, disposant d’ascenseurs, mais ne desservant que des demi-étages. Une intervention sur les abords des halls permettraient cependant de rendre accessibles 41 logements situées en rez-de-chaussée.

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

Mieux vivre  
dans mon  
quartier.  
S<sup>2</sup>LO

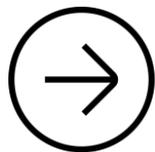
## ADAPTATION DES LOGEMENTS – DEFINITION

- Un logement est dit « **adapté** » lorsque ses caractéristiques correspondent aux capacités et aux besoins de la personne handicapée ou de la personne âgée qui l’occupe, et que celle-ci peut y vivre en toute autonomie.
- A contrario de l’accessibilité des logements, réglementée, **l’adaptation du logement renvoie à une réponse pas ou peu bornée techniquement par un règlement.** La réponse est nécessairement individualisée.  

- **Un logement adapté n’est pas nécessairement un « logement PMR ».** La nature et l’intensité des besoins pouvant varier, il existe tout un continuum d’actions qui peuvent contribuer à améliorer le confort d’usage et la sécurité du logement pour l’occupant.  


**Extrait :** « Des aménagements sont parfois nécessaires pour adapter le logement aux besoins singuliers de son occupant handicapé ou âgé. Un logement est ainsi dit adapté lorsque ses caractéristiques correspondent aux capacités et aux besoins de la personne handicapée ou de la personne âgée et que celle-ci peut y vivre en toute autonomie » (cf. Guide « L’adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées », Délégation ministérielle à l’accessibilité, 2017).

**Extrait :** « L’adaptation consiste, à l’intérieur du logement, en la modification d’un équipement (par exemple le remplacement d’une baignoire par une douche, le positionnement de prises à mi-hauteur, etc.), et/ou la modification du cadre bâti (par exemple le déplacement de cloison pour la giration d’un fauteuil) pour faciliter l’autonomie d’une personne en perte de capacités due au handicap ou à l’âge » (cf. Union Sociale pour l’Habitat, note de proposition de définition des catégories du RPLS, 2018).



- **L’enjeu consiste à révéler la nature des besoins.** Si un diagnostic de l’occupation sociale permet de donner une première appréciation du volume des besoins, l’intervention d’un ergothérapeute permet de s’assurer de la correspondance entre les aménagements à prévoir et la situation singulière de l’occupant.

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

## ADAPTATION DES LOGEMENTS – COMPRENDRE LA NATURE DES BESOINS

- Une adaptation à la perte d'autonomie part **du repérage du besoin à la recherche d'une solution adéquate.**

### 1. Diagnostic de la situation réalisée par un.e ergothérapeute dans le logement avec le locataire

« Les WC sont trop bas pour madame, elle prend appui pour s'en relever »

Dame de 64 ans



« Madame ne prend plus de douche dans la baignoire depuis plusieurs années. Elle a une planche de bain, mais Madame a quand même la crainte de chute. Elle effectue donc une toilette devant le lavabo »

Extrait d'un rapport d'ergothérapeute pour une dame de 73 ans

### 2. Recommandations d'aménagement adressées par l'ergothérapeute au bailleur selon les situations

Barre d'appui pour l'accès aux loggias



Cuvette surélevée à 45cm et/ou des barres d'appui.



Receveur de douche avec des barres d'appui et un siège



Revêtement de sol uniforme + antidérapant dans la SdB et WC

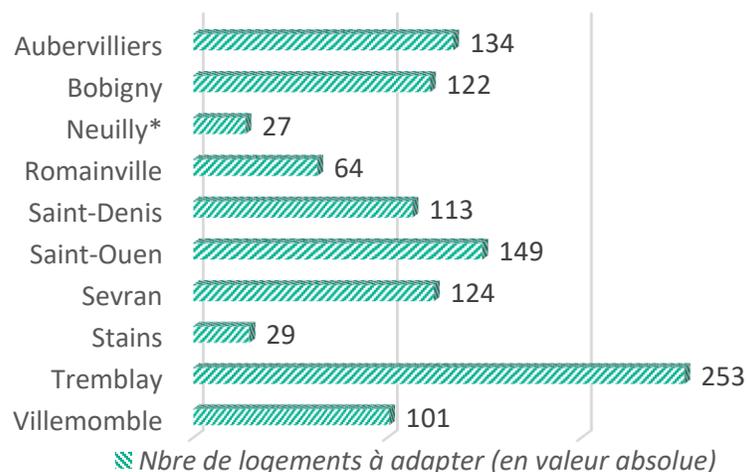
Source : cabinet Adaptia

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

## ADAPTATION DES LOGEMENTS – ESTIMER LE VOLUME DES BESOINS

- Près d'**1 personne âgée de plus de 60 ans sur 2** estime que son logement est inadapté à la perte d'autonomie.
  - Une étude menée par l'association Action Tank - Entreprise et Pauvreté, avec le bailleur social Vilogia sur une partie de son parc francilien, montre que **48% des personnes âgées de plus de 60 ans estiment que leur logement n'est pas adapté à leur état de santé**. Les principaux besoins d'adaptation cités concernent la salle de bain (57%), devant l'implantation en étage (20%), les WC (13%) et l'absence de barres d'appui (5%). De plus, 11% des répondants estimant que leur logement est bien adapté à leur état de santé, mentionne pourtant des difficultés à utiliser la baignoire/la douche, faisant apparait de potentiels besoins supplémentaires non formulés.
  - Cette étude corrobore les résultats du baromètre Qualitel (2020), mentionnant que **49% des personnes de plus de 60 ans pensent que leur logement n'est pas adapté pour une personne âgée**. 53% d'entre elles citent comme sources de difficultés l'inadaptabilité de la salle de bain (53%), juste après la présence d'escaliers ou de marches (76%).
- Suite à l'enquête, Vilogia a organisé l'intervention d'ergothérapeutes auprès des répondants concernés. En prenant en compte les besoins des non-répondants, on peut estimer que **plus de 30% des logements occupés par des +60 ans** nécessitaient une adaptation.

- En appliquant ce ratio au parc social non concerné par des démolitions, on peut avoir une première appréciation **du nombre minimum de logements qui devraient faire l'objet d'une adaptation à la perte d'autonomie** dans chaque projet de renouvellement urbain :



**Note** : En moyenne, les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie coûtent entre 6 000 et 8 000 € par logement.

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

## ADAPTATION DES LOGEMENTS – SITUATION AVANT TRAVAUX

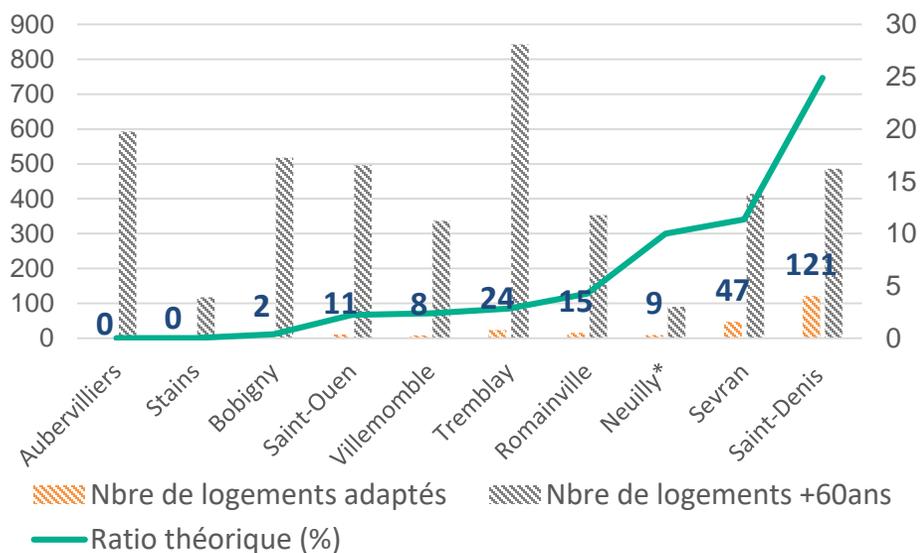
- Le diagnostic patrimonial « avant travaux » réalisé montre globalement, malgré certaines disparités, un niveau de réponse **faible** aux besoins d'adaptation dans la gestion ordinaire du parc de logements (hors PRU).

Sur un parc étudié de 10 722 logements sociaux,

**237** auraient déjà fait l'objet d'une adaptation.

On peut calculer un ratio *théorique\** logements adaptés/logements occupés +60ans de **5,5%**

Cependant dans certains quartiers, **aucun** logement n'avait fait l'objet d'adaptation



\*Données partielles à l'échelle du parc du bailleur SSD Habitat (pour Neuilly-sur-Marne)

### Les caractéristiques de ces logements sont très variables.

- Certaines adaptations ou reconstitutions ont permis d'atteindre les normes d'un logement PMR (89 logements sur les 237) en intervenant sur tous les espaces du logement ;
- Les autres adaptations portent dans l'immense majorité des cas sur des interventions dans les salles d'eau : remplacement d'une baignoire par une douche, éventuellement associé à des interventions sur les autres équipements (lavabo, wc).
- Les interventions les douches sont elles-mêmes variables : parfois avec des douches sans ressauts, parfois avec des aides techniques (barres d'appui, siège de douches).



**\*Note :** Ces analyses doivent être considérées avec précautions :

- Certains bailleurs sociaux ne disposent pas de répertoires à jour des logements ayant fait l'objet d'une adaptation ;
- Les logements adaptés ne sont pas forcément occupés par des +60 ans : la demande peut émaner d'une personne handicapée, ou d'un locataire qui occupait précédemment le logement ;
- Les travaux recensés remontent pour certains à plus de 10 ans : les aménagements ne sont donc potentiellement plus adaptés aux besoins actuels de l'occupant.

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

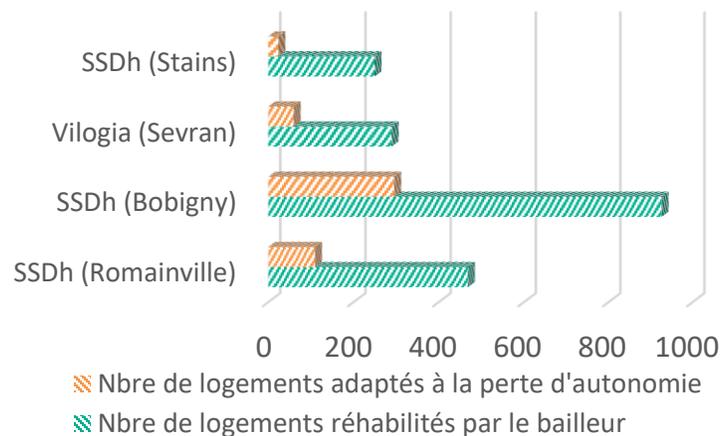
Mieux vivre  
dans mon  
quartier.

S<sup>2</sup>LO

## ADAPTATION DES LOGEMENTS – REPONSES PREVUES DANS LE CADRE DES PRU

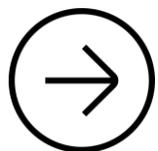
- Les échanges menés avec les équipes du renouvellement urbain et les bailleurs sociaux **permettent difficilement à ce stade de voir quel niveau de réponse les projets de renouvellement urbain apporte à cette problématique de l'inadaptation des logements.**

### Bailleurs sociaux ayant fixé des objectifs d'adaptation à la perte d'autonomie dans le cadre du PRU



### À ce stade, seulement 4 quartiers (ou secteurs) ont pu partager des objectifs d'adaptation :

- **Sur les quartiers de la Prêtresse et de Montceux-Pont Banc (secteur Masaryk)**, les travaux de réhabilitation des logements sont en cours de finalisation et les données transmises respectivement par Seine-Saint-Denis Habitat et Vilogia sont fiabilisées : 24 adaptations à la perte d'autonomie à Stains (sur un total de 250 logements réhabilités), et 60 à Sevan (sur un total de 290 logements réhabilités – résidence Masaryk).
- **Sur les quartiers de l'Abreuvoir et de Gagarine, portés tout deux par Seine-Saint-Denis Habitat**, des objectifs fixés respectivement à 296 (sur 926 logements réhabilités) et 110 (sur 469) ont pu être partagés par les services techniques du bailleur mais n'ont pas encore été validés politiquement.



- À Saint-Denis, Bobigny et Romainville, les nouvelles constructions vont permettre de manière structurante d'augmenter le nombre de logements sociaux adaptés (aux normes PMR) présents dans le quartier. Les efforts d'adaptation sur le parc réhabilité doivent cependant être maintenus car la majorité des seniors ne voudront/pourront pas quitter leur logement.
- Au-delà de la fixation d'objectifs en termes d'adaptation, qui sont importants pour réaliser des projections budgétaires, **la plupart des bailleurs sociaux ne disposent pas d'une méthodologie claire pour détecter les besoins d'adaptation.** Les AMO pourraient être complétées par des expérimentations de terrain sur cet enjeu.

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

## ADAPTATION DES LOGEMENTS – PROPOSITION D’ACTIONS

- Il apparaît que **l’enjeu de l’adaptation des logements est transversal et doit être adressé dans un cadre inter-bailleurs**. Des groupes de travail pourraient ainsi être déployés pour investir les points suivants :

### Estimer les besoins.

- Les bailleurs sociaux doivent être accompagnés dans la codification de leur patrimoine** (logements accessibles et logements adaptés) **et dans le croisement de ces informations avec la situation des occupants**. Il s’agit de valoriser les bonnes pratiques des bailleurs et d’asseoir ces outils comme partie intégrante des outils de la rénovation urbaine.

### Aller-vers les habitants.

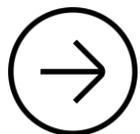
- Les projets de renouvellement urbain constituent une formidable opportunité pour aller au-devant des besoins et agir en prévention**. Les outils ordinaires de la concertation des PRU (réunions publiques, enquêtes) peuvent être mobilisés, et des actions spécifiques (courrier, téléphone, porte-à-porte) peuvent être expérimentées.

### Observer les situations.

- Le recours aux professionnels de l’ergothérapie, et/ou aux experts de l’accessibilité, dans les projets de renouvellement urbain, doit être renforcé**. L’observation in situ de l’accessibilité des résidences (très en amont des projets) et de l’adaptation des logements (au contact des habitants, dans un second temps) est essentielle.

### Massifier les réponses.

- Les projets de renouvellement urbain permettent de mutualiser une partie des réponses et d’en optimiser les coûts**. Les bailleurs doivent être accompagnés dans le recours aux aides – aides de droit commun (dégrèvement TFPB), aides spécifiques (liées au PRU, liées aux seniors) – et dans leur organisation interne pour s’en saisir.



- L’enjeu de l’adaptation des logements nécessite de sortir d’une logique du cas par cas**, en stabilisant et en partageant des outils, et en standardisant une partie des réponses.

# Espaces domiciliaires : mieux vivre « chez soi »

## BILAN – PERMETTRE LE MAINTIEN À DOMICILE : RESILIENCE, ACCESSIBILITE ET ADAPTATION

### Points positifs

- **Les diagnostics réalisés ont permis de révéler au local des situations qui étaient jusqu'ici invisibles.** Les élus locaux rencontrés apprenaient souvent avec surprise les données relatives à l'occupation du parc dans ces quartiers, ainsi que le manque de réponses prévues dans les projets tels qu'envisagés jusqu'ici.
- **Le socle de logements étudiés (plus de 10 000) permet d'avoir une première appréciation de la situation des quartiers de grands ensembles** – y compris hors Seine-Saint-Denis – et de mettre en lumière les enjeux accrus qu'ils connaissent en matière d'accessibilité.

### Points de vigilance

- **Les enjeux d'accessibilité et d'adaptation sont effectivement peu investis dans les projets de renouvellement urbain.** L'ingénierie urbaine liée au calendrier des travaux et à la disponibilité des financements rend urgent les arbitrages sur l'accessibilité dans les quartiers les plus critiques, et impératif la mise en place d'outils pour soutenir les bailleurs dans leurs actions à l'échelle des logements.

### À poursuivre.



- **À court terme, il s'agit de mêler interventions spécifiques avec l'unité territoriale de la DRIHL**, pour les quartiers connaissant les situations les plus critiques en matière d'accessibilité, **et actions transversales** dans la massification des adaptations des logements à la perte d'autonomie.
- Il est nécessaire de préciser, dans le tour de table des acteurs signataires de la charte de coopération, les compétences de chacun et ses interventions potentielles dans le cadre d'un prolongement de la charte.



# 4.2. Les espaces ressources : renforcer les services et les liens de solidarité



# Espaces ressources : renforcer les solidarités

## ELEMENTS DE CONTEXTE – RENFORCER LES SOLIDARITES : ESPACES DE PROXIMITE, HABITAT AVEC SERVICES

### Enjeux partagés.

- **La concentration de vulnérabilités sociales au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville souligne le besoin de renforcer les solidarités locales.** Les QPV présentent à ce titre de nombreuses ressources : richesse du tissu associatif et des initiatives citoyennes, jeunesse d'une partie de la population.
- **Un territoire favorable au vieillissement et au handicap implique d'abord d'avoir accès à des commerces et à des services de premiers recours (supermarché, boulangerie, pharmacie, etc.).** En complément, l'existence d'espaces ressources pour favoriser l'inclusion sociale des personnes en perte d'autonomie est nécessaire. Mais le **virage domiciliaire requiert également de penser de nouveaux services intégrés à l'habitat.**

### Constat réalisé.

- **Les acteurs de la politique de la ville sont souvent peu connus par les acteurs médico-sociaux** et les lieux qu'ils animent (locaux associatifs, centres sociaux, etc.) sont donc peu investis par ces professionnels.
- Bien qu'elles connaissent de fortes dynamiques de développement, **les solutions existantes d'habitat avec services** – permettant de faciliter le maintien à domicile, et s'inscrivant notamment dans le cadre de l'habitat inclusif – **restent encore négligeables en termes de couverture du territoire et notamment de ces QPV.**

### Défis à relever.

- Les opérations de requalification de l'habitat doivent permettre **d'associer à la rénovation du cadre bâti une réflexion sur les nouveaux services d'animation à la vie sociale et de soutien à l'autonomie des personnes.** Il s'agit notamment de développer de manière intégrée des formes d'habitat inclusif.
- Globalement, les opportunités de requalification des espaces (ex : activation des rez-de-chaussée) permettent de **penser de nouveaux usages et de créer des lieux facilitant la participation à la vie sociale** de tout.e.s.

# Espaces ressources : renforcer les solidarités

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

Mieux vivre  
dans mon  
quartier.  
S<sup>2</sup>LO

## EQUIPEMENTS SOCIAUX – SITUATION AVANT TRAVAUX

- **Les équipements de santé remplissent évidemment un rôle crucial pour permettre l'accès aux soins des habitants des quartiers en renouvellement urbain.** Néanmoins les assistances à maîtrise d'ouvrage n'ont pas abordé directement cet enjeu de développement car il fait déjà l'objet de coopérations de travail entre l'ANRU et l'ARS IDF.



*Extrait : « Les deux parties s'engagent à soutenir des choix de programmation urbaine facilitant l'accès aux soins des publics et le déploiement de structures d'exercice collectif d'offre de soin (maison de santé pluridisciplinaire, etc.) dans les quartiers en renouvellement urbain » (cf. Protocole de collaboration ANRU – ARS IDF, 2021-2024).*

- **Le travail mené durant les AMO s'est concentré sur les équipements à vocation sociale,** proposant à la fois des services d'animation collective et d'accompagnement individualisé sur l'accès aux droits. Ce sont donc des lieux qui apportent davantage de ressources en termes de prévention et de « prendre soin ». **Deux types d'équipements principaux ont pu être identifiés :**

- **Les clubs seniors :** des lieux d'animation et d'accompagnement spécifiquement pensés pour les seniors.

- *Aubervilliers, Bobigny.*

- **Les centres sociaux (ou maisons de quartier) :** des lieux d'animation et d'accompagnement avec un accueil inconditionnel.

- *Saint-Denis, Saint-Ouen, Sevrans, Tremblay, Neuilly, Villemomble.*

Les échanges menés dans le cadre des AMO, notamment durant l'atelier participatif au club Ambroise Croizat (Bobigny), montre l'attachement des seniors du quartier à ce type d'équipement, mais aussi un manque de renouvellement des publics.

Bien que les projets sociaux de ces équipements soient davantage tournés vers les jeunes et les familles, leur programmation peut donner lieu à des rencontres intergénérationnelles, et certains espaces intègrent déjà des actions de prévention en direction des seniors.

# Espaces ressources : renforcer les solidarités

## EQUIPEMENTS SOCIAUX – REPONSES PREVUES DANS LE CADRE DU PRU ET ACCOMPAGNEMENT DES AMO

- **Concernant les clubs seniors**, les projets de renouvellement urbain ont permis de prévoir des réhabilitations, avec l'objectif d'améliorer les conditions d'accueil des personnes âgées (*Aubervilliers*), mais également d'intégrer de nouvelles fonctions (*Bobigny*).

### Bobigny

Le PRU du quartier de l'Abreuvoir prévoit la réhabilitation du complexe Edouard Vaillant, dans lequel est situé le club seniors Ambroise Croizat. Si l'objectif est bien de conserver un lieu dédié et autonome pour les seniors, la réhabilitation nécessite de penser l'articulation du lieu avec le centre social qui sera créé dans le même complexe. L'AMO a permis de proposer, sur la base des besoins exprimés par les usagers, des mutualisations d'espaces (numérique, espaces de pratiques sportives et culturelles) mais aussi l'intégration de nouvelles fonctions (restauration, lieux de répit).

- **Concernant les centres sociaux**, les projets de renouvellement urbain prévoient dans une large mesure d'en réhabiliter les locaux, et permettent également dans certains quartiers de créer de nouveaux équipements (*Romainville*, *Bobigny*).

### Neuilly-sur-Marne

Le PRU du quartier Val Coteau s'accompagne d'une volonté de transformation du projet du centre social Louise Michel, centralité identifiée par les habitants pour l'accès aux services et aux loisirs. Le « centre social » deviendra « l'atelier des projets » pour mieux marquer la volonté de s'ouvrir aux initiatives citoyennes. L'AMO a permis de travailler sur des propositions d'actions de prévention en lien avec les manques identifiés dans le quartier (sport adapté, alimentation) mais également de développer des méthodes d'aller-vers et de délocaliser certaines actions, notamment dans un local identifié dans la Cité des Bouleaux.



**Note :** La CNAV, ainsi que le Département de la Seine-Saint-Denis par le biais de la Conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie, peuvent financer la mise en place d'actions de prévention dans des centres sociaux.

- **Les diagnostics itinérants réalisés en première phase des AMO montrent que les centres sociaux des QPV jouent un rôle essentiel dans les solidarités locales.** Pour autant, ils ne peuvent pas couvrir à eux seuls le besoin en espaces de sociabilité exprimés par les habitants.

# Espaces ressources : renforcer les solidarités

## TIERS-LIEUX AUTONOMIE – ACCOMPAGNEMENT DES AMO

- **En complément des équipements sociaux, le Département soutient la constitution d'un réseau de tiers-lieux « autonomie dans mon quartier ».** Les AMO menés ont permis le développement de tiers-lieux de ce type dans des quartiers en renouvellement urbain.



### *Un tiers-lieu autonomie, qu'est-ce que c'est ?*

C'est un lieu hybride, en cœur de quartier, avec un portage associatif ou coopératif, où s'organise une diversité d'activités, de services ou d'usages, en fonction des besoins identifiés avec les habitants.

- **Le tiers-lieu doit répondre à trois objectifs :**

- Programmer des activités collectives, des moments conviviaux et de partage ;
- Proposer des petits services, qui facilitent le quotidien et/ou facilitent l'accès aux droits ;
- Permettre des usages libres, pour rendre les personnes contributrices et leur permettre de se réapproprier l'espace.

- **Le tiers-lieu poursuit deux finalités :**

- Lutter contre l'isolement et favoriser la participation à la vie sociale, en valorisant le rôle des personnes âgées et des personnes en situation de handicap pour leur quartier ;
- Proposer des ressources pour prévenir la perte d'autonomie, par une approche conviviale et non stigmatisante, et donc nécessairement intergénérationnelle.

Le Département de la Seine-Saint-Denis accompagne déjà 11 acteurs labellisés « autonomie dans mon quartier », avec pour objectif de créer d'ici 2025 un réseau de 30 tiers-lieux. Chaque tiers-lieu est soutenu à hauteur de 50 000 € par an et bénéficie d'un accompagnement. Une aide à l'investissement de 100 000 € maximum peut également être attribuée.



# Espaces ressources : renforcer les solidarités

## TIERS-LIEUX AUTONOMIE – RESULTATS DES AMO

- **Sur les 10 quartiers accompagnés, 3 projets de tiers-lieux « autonomie » ont pu émerger.** Ils naissent à chaque fois de la rencontre d'une opportunité immobilière et d'un collectif d'acteurs souhaitant investir ces enjeux.
- **Ces tiers-lieux peuvent se créer à partir de locaux existants qui ne sont plus utilisés (Sevran, Villemomble).** Le projet permet alors d'inventer de nouveaux usages citoyens pour des locaux commerciaux, associatifs ou collectifs résidentiels qui étaient vacants.

### Sevran

Dans le cadre du PRU Montceleux/Pont-Blanc, le bailleur social Vilogia souhaitait recréer des « communs » dans les rez-de-chaussée de la résidence Masaryk, jusqu'ici condamnés à cause de mésusages. Le projet prévoit le développement de trois espaces : un lieu de vie collectif polyvalent, animé par une structure associative liant les différents partenaires, un épicerie solidaire animée par la Ville et un atelier de bricolage animé par les Compagnons Bâtisseurs.



### Villemomble

Dans le cadre du PRU Fosse aux Bergers, le bailleur social OPH de Villemomble a identifié un local vide idéalement situé au sein d'un linéaire commercial. Suite à la tenue d'un jury, l'association ESS Club a été sélectionnée pour animer ce lieu intergénérationnel qui proposera des activités à destination des habitants de tous les âges, des espaces de travail partagés, et des permanences d'information tenues notamment le service RU de l'EPT.



- **Ces tiers-lieux peuvent se développer sur la base de lieux déjà existants et ouverts au public (Aubervilliers).** Le soutien du Département permet alors de consolider l'organisation du lieu et de diversifier les missions.

### Aubervilliers

Dans le quartier de la Maladrerie, un collectif d'habitants s'est lancé en 2019 dans l'ouverture d'un café associatif. Une offre de restauration accessible avec des produits locaux et de saison est au cœur du projet. Grâce à la labellisation « autonomie dans mon quartier », le café associatif développe des actions collectives (activités physiques, pratiques artistiques, jeux, etc.) et des permanences d'écrivains publics et de médiation numérique.



**Note :** Tous les établissements recevant du public doivent être physiquement accessibles aux personnes à mobilité réduite. Mais leur programmation, leur accueil doit aussi être adaptés aux personnes âgées et aux personnes handicapées. Le guide [Ikarria](#) recense les équipements culturels, sportifs, de loisirs, qui mettent en œuvre des efforts particuliers pour accueillir les seniors du territoire.

# Espaces ressources : renforcer les solidarités

## HABITAT AVEC SERVICES – RESIDENCE AUTONOMIE – ACCOMPAGNEMENT DES AMO

- Si l'insertion dans un éco-système soutenant à l'échelle du quartier est un facteur de prévention de la perte d'autonomie, **l'enjeu du virage domiciliaire impose de penser des formes d'habitat qui intègrent en leur sein des espaces et des services collectifs.**
- La « **résidence autonomie** », logement-foyer spécifiquement pensé pour les personnes âgées, est un incontournable. Elle associe appartements privatifs et espaces communs dans lesquels sont délivrés des services (restauration, animation, laverie, etc.). Les AMO menées (*Saint-Ouen, Sevran*) illustrent bien cependant les enjeux de rénovation auxquels ces résidences font face.

### Saint-Ouen

#### SITUATION AVANT TRAVAUX

Le PRU du quartier du Vieux Saint-Ouen prévoyait la destruction de la résidence autonomie « Colette » (32 logements) et sa reconstitution potentielle sur un site encore non identifié.

Une autre résidence autonomie, « Les Vignes » (26 logements), est implantée dans le quartier mais n'était pas intégrée dans le périmètre du PRU. Elle est pourtant tout aussi vétuste et offre même une qualité de services moindre avec un éloignement plus fort du pôle gérontologique.

#### ACCOMPAGNEMENT DES AMO

Le Département de la Seine-Saint-Denis a proposé à la Ville de Saint-Ouen de profiter du PRU pour mutualiser les deux résidences autonomie sur un site unique (70 logements minimum), pour consolider le modèle économique, et offrir une meilleure qualité de services aux habitants, avec des espaces communs plus généreux.

Le premier site identifié ne permettant pas d'envisager une extension bâtementaire de ce type, un second site a pu être identifié en périphérie du quartier accueillir ce projet. L'AMO a proposé une première programmation des logements (comprenant 3 logements étudiants) et des espaces communs (salon, restauration, potentielle salle de sport).



**Note :** Il existe en Seine-Saint-Denis 36 résidences autonomie pour 40 communes. Elles sont très majoritairement gérées par des structures publiques (CCAS) ou plus rarement par des associations. Il s'agit d'une offre privilégiée pour les personnes modestes, grâce à des loyers modérés. Cependant les résidences autonomie sont aujourd'hui confrontées à l'enjeu d'un cadre bâti et dégradé, avec des propriétaires (exclusivement des bailleurs sociaux) qui n'ont pas toujours pu réaliser les investissements nécessaires. Le dossier de presse issu du comité interministériel des villes (CIV) qui s'est tenu le 27 octobre 2023 évoque des mesures pour « *flécher des moyens du programme d'investissement dans les résidences autonomie pour rénover et moderniser plus particulièrement les résidences situées en QPV* ».

# Espaces ressources : renforcer les solidarités

## HABITAT AVEC SERVICES – RESIDENCE SENIORS À VOCATION SOCIALE – OBSERVATION

- **En parallèle des résidences autonomie**, dont le contexte en Seine-Saint-Denis est plus favorable à la réhabilitation qu'à la création de places, **d'autres types de « résidences seniors » connaissent de fortes dynamiques de développement.**
  - La « résidence services seniors » (RSS) est une résidence privée proposant aux personnes âgées d'être locataires d'un logement tout en souscrivant à un pack de services (intégrés ou à la carte et hors services médico-sociaux), définie par le CCH. **Si le développement de ces RSS n'a pas été observé dans les quartiers accompagnés, des résidences s'en inspirant – parfois appelées « résidences seniors à vocation sociale » - s'y développent dans le parc social.**

### Neuilly-sur-Marne

Un bailleur social implanté sur le quartier Val Coteau a signé un contrat de réservation en VEFA avec un promoteur pour faire l'acquisition d'une résidence de 103 logements en LLI (logement locatif intermédiaire).

La résidence, qui doit être livrée en 2024, dispose de logements adaptés qui sont à 100% fléchés vers des seniors. En plus de leurs logements, les personnes âgées auront accès à des espaces communs comprenant notamment : un espace de convivialité avec cuisine, 2 salles d'activités, un espace dédié à l'activité physique et un jardin extérieur.

Les espaces collectifs seront ouverts à tous les locataires qui pourront en faire usage librement. Des prestataires extérieurs interviendront également pour animer des ateliers (activités physiques adaptés, ateliers de prévention, jeux, etc.). Un gardien-régisseur est chargé d'appuyer la mise en œuvre de cette programmation.

- Ces projets contribuent à créer de nouvelles solutions intermédiaires, en proposant aux personnes âgées un logement adapté et des espaces communs.
- **Elles posent toutefois des difficultés en termes de pérennité du modèle économique**, car la facturation des « services » aux habitants reste difficile, et aucune subvention pérenne n'existe.
  - L'usage des espaces est donc en partie auto-géré, sans qu'une fonction de « soutien à l'animation de la vie sociale » ne soit clairement définie.
  - Si ces solutions s'adressent à des publics autonomes, ces regroupements « massifs » de personnes âgées nécessitent d'anticiper des fonctions de « soutien à l'autonomie » qui ne sont pas modélisées.

# Espaces ressources : renforcer les solidarités

## HABITAT INCLUSIF – DEFINITION

- En complément des résidences destinées spécifiquement aux séniors, qui ne correspondent pas toujours aux aspirations des habitants, le Département soutient le développement de l’habitat inclusif.



### L’habitat inclusif, qu’est-ce que c’est ?

C’est une solution de logements ordinaires pour des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap qui font le choix de partager des espaces communs et des temps de la vie quotidienne. Cette vie en partage est formalisée par le biais d’un projet de vie partagée, qui est animé par un tiers. La solution peut s’insérer dans un ensemble immobilier mixte.



**Extrait :** « L’habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d’un mode d’habitation regroupés, entre elles ou avec d’autres personnes. [...] Ce mode d’habitat est assorti d’un projet de vie sociale et partagée » (cf. article L.281-1 du Code de l’Action Sociale et des Familles).

- L’habitat inclusif poursuit trois finalités :



### Se loger dans un habitat « ordinaire »

Les logements garantissent un sentiment de sécurité, d’intimité, de liberté d’aller et venir, de centralité et d’accès aux services.

La mise en commun nécessite cependant d’avoir, en plus du logement privatif, un ou des espaces communs.

#### Contrat de bail

(Aides au logement de droit commun)



### Partager des temps de la vie quotidienne

L’habitat permet de briser l’isolement de ses habitants, en organisant une forme de vie en partage.

Le projet de vie partagée prévoit alors l’animation de ces moments de partage, la régulation du « vivre ensemble », la gestion des passages, etc.

#### Projet de vie partagée

(Aide à la vie partagée)



### Être accompagné et soutenu dans son autonomie

Cette dernière fonction n’est pas constitutive de l’habitat inclusif, car le soutien à l’autonomie peut exister en vivant seul chez soi. Cependant, cette fonction a vocation à être soutenue par la vie en partage, en permettant des gains d’organisation.

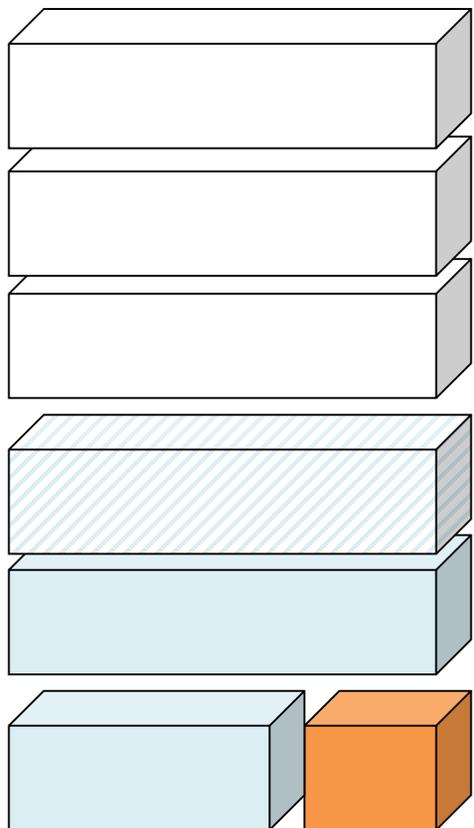
#### Plan d’aide

(Allocation personnalisée d’autonomie)

# Espaces ressources : renforcer les solidarités

## HABITAT INCLUSIF – DEFINITION

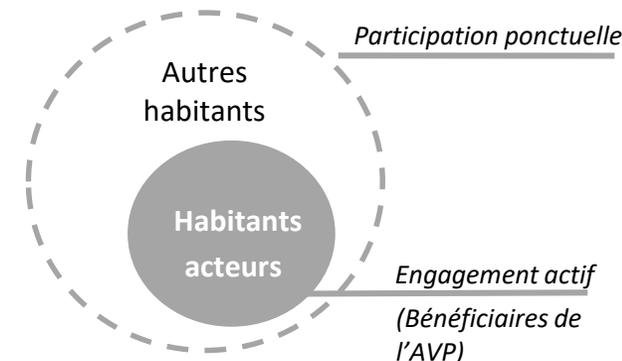
- **L’habitat inclusif est un levier de transformation du parc social existant, car il permet d’insérer dans des espaces d’habitat ordinaire, des logements transformés pour y ajouter des fonctions nouvelles de lutte contre l’isolement et de soutien à l’autonomie.**



-  **Un habitat inclusif doit nécessairement disposer d’un espace de vie partagée**, bien souvent un local collectif résidentiel, dans lequel peuvent être réalisées des actions collectives, avec l’appui de la personne morale chargée d’animer le projet de vie partagée (« personne 3P »).
-  **Les personnes âgées ou handicapées qui s’engagent dans ce projet peuvent être bénéficiaires** de l’aide à la vie partagée (15 bénéficiaires max – regroupement « à taille humaine ») pour financer la prestation due à la « personne 3P » pour l’animation, la régulation et coordination.
-  C’est un « *mode d’habiter* » constitué d’un regroupement de logements accompagnés pouvant s’intégrer dans un ensemble immobilier plus large, nécessairement « intergénérationnel ». **Les personnes accompagnées peuvent ainsi continuer à co-habiter avec d’autres types de ménages (familles, jeunes, etc.).**
-  **D’autres personnes âgées peuvent habiter dans cet ensemble immobilier**, sans pour autant s’engager expressément dans la vie partagée. S’agissant d’un habitat ordinaire, la proportion de personnes âgées dans l’ensemble immobilier peut être la même que celle observée dans le parc existant.



**Note :** Le temps de présence de la « personne 3P » est variable selon les besoins des personnes et le dimensionnement du projet. L’aide à la vie partagée peut ainsi aller jusqu’à 10 000 € par an et par habitant.



# Espaces ressources : renforcer les solidarités

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

Mieux vivre  
dans mon  
quartier.  
S<sup>2</sup>LO

## HABITAT INCLUSIF – ACCOMPAGNEMENT DES AMO

- **Sur les 10 quartiers accompagnés, 7 projets d’habitat inclusif ont pu se dégager, à des stades de réflexion différents.** Ils ont pu émerger de l’observation de l’occupation sociale (vieillesse, isolement) et de l’identification d’une opportunité immobilière (résidence avec LCR).
- **Ces projets d’habitat inclusif peuvent se développer par réhabilitation du parc social existant.**

### Romainville

Dans le cadre du PRU Gagarine, la Ville a fait le constat d’une dynamique de vieillissement prononcée dans ce quartier. Elle a souhaité en réponse développer un projet d’habitat inclusif pour les seniors qui sera réalisé sur la Tour I (Seine-Saint-Denis Habitat) qui fait l’objet d’une réhabilitation. Les adaptations qui seront réalisées et le projet de vie partagée qui sera mis en place profitera ainsi aux habitants qui occupent déjà la tour. Le Pari Solidaire a été sélectionné comme « personne 3P » au cours d’un jury associant Département, Ville et bailleur.

### Bobigny

Dans le cadre du PRU de l’Abreuvoir, le bailleur social Seine-Saint-Denis Habitat a souhaité profiter de l’opportunité offerte par la réhabilitation lourde d’une tour rue de Téhéran pour développer un projet d’habitat inclusif. Les logements des premiers étages pourront être reconfigurés pour tendre vers des petites typologies, et un espace commun sera créé en rez-de-chaussée. Le partenaire qui accompagnera le bailleur sur ce projet sera sélectionné dans les prochaines semaines au cours d’un jury associant le Département, la Ville et le bailleur.

### Sevran

Dans le cadre du PRU Montceuleux-Pont Blanc, le bailleur social Vilogia a engagé une réflexion pour réactiver des espaces communs inutilisés. La production de 14 logements PMR et la création d’un espace commun en sont la résultante. Les personnes qui occuperont ces logements pourront bénéficier d’une animation portée par le service d’aide à domicile Vitalliance. Ce projet a la particularité de pouvoir proposer un accompagnement renforcé pour des personnes en perte d’autonomie, et s’inscrit ainsi comme une alternative à la vie en établissement.

### Stains

Dans le cadre du PRU de la Prêtresse, le bailleur social Seine-Saint-Denis a établi un partenariat avec le Gapas pour travailler sur l’accès aux logements des personnes en situation de handicap psychique ou mentale. Dans le cadre de la réhabilitation, des typologies de logement adaptées à la colocation seront fléchées vers les publics identifiés avec les acteurs locaux. Le Gapas portera un projet de vie partagée centrée sur la pair-aidance et la bonne insertion des personnes accompagnées dans la Cité.

# Espaces ressources : renforcer les solidarités

## HABITAT INCLUSIF – ACCOMPAGNEMENT DES AMO

- **Sur les 10 quartiers accompagnés, 7 projets d’habitat inclusif ont pu se dégager, à des stades de réflexion différents.** Ils ont pu émerger de l’observation de l’occupation sociale (vieillesse, isolement) et de l’identification d’une opportunité immobilière (résidence avec LCR).
- **Ces projets d’habitat inclusif peuvent se développer par reconstitution de l’offre sociale ou construction d’une offre nouvelle.**

### Aubervilliers

Dans le cadre du PRU Emile Dubois, la Ville envisage la production d’un habitat inclusif sur le foncier actuellement occupé par la Copropriété des Joyeux. Ce projet serait associé à la création d’un équipement public dédié à l’autonomie en rez-de-chaussée. Le point de vigilance pour ce projet porte sur l’absence à ce jour de mixité intergénérationnelle prévue dans les attributions de logements.

### Romainville

Dans le cadre du PRU Gagarine, le bailleur social Seine-Saint-Denis Habitat envisage la création d’un habitat inclusif sur un des lots de construction qui lui est dévolu. Ce projet permettrait de compléter l’offre de solutions développée sur le quartier, le projet de la Tour I précité s’adressant majoritairement à des personnes âgées qui vont conserver leur logement.

### Tremblay

La Ville de Tremblay-en-France est très intéressée par les possibilités offertes par l’habitat inclusif. Une opportunité n’a pas pu être identifiée dans le quartier Grands Ensembles qui fait l’objet d’une réhabilitation. Cependant la production d’un habitat inclusif est envisagé sur le quartier Nord qui lui est adjacent et sur lequel plusieurs projets de construction sont prévus.

# Espaces ressources : renforcer les solidarités

## ACCOMPAGNEMENT RENFORCE À DOMICILE – OUVERTURE

- **Les solutions d’habitats avec services développées dans le cadre de la démarche constituent pour la plupart des solutions préventives.** Les services qui y sont développés investissent avant tout l’enjeu de la participation à la vie sociale des personnes âgées.
- L’accompagnement à domicile des personnes en perte d’autonomie repose essentiellement sur l’intervention des SAAD et des SSIAD, qui disparaîtront demain au profit des Services Autonomie à Domicile (SAD).
- **Cette articulation nouvelle des acteurs médico-sociaux et sanitaires est une opportunité pour mieux territorialiser l’accompagnement à domicile.**
- **L’organisation des modalités d’intervention des acteurs du domicile à l’échelle du quartier apporterait des gains pour les professionnels et pour les personnes accompagnées :** en qualité de vie au travail pour les premiers, et en coordination et sécurisation pour les seconds.
  - Cette organisation à l’échelle du quartier pourrait être facilitée par des partenariats avec des bailleurs sociaux, qui pourraient en contrepartie mettre à disposition des espaces de repos et de coordination (LCR, loge, etc.).
  - **Elle doit également se reposer sur l’ouverture des établissements médico-sociaux sur leur environnement de proximité (Saint-Denis).** La création des Centres de Ressources Territoriaux, notamment, va dans ce sens.

### Saint-Denis

Le Centre Hospitalier de Saint-Denis (Hôpital Casanova), comprenant notamment un EHPAD, situé à quelques centaines de mètres du quartier des Francs-Moisins, a souhaité créer une équipe mobile d’accompagnement et d’aide au domicile.

Ce projet viserait un public âgé en perte d’autonomie, dont le domicile est situé dans le quartier des Francs-Moisins ou à moins de 30min à pied de l’EHPAD, et atteint de troubles cognitifs jugés compatibles avec la vie dans un logement ordinaire.

En plus d’une aide dans les actes de la vie quotidienne, les personnes accompagnées pourront bénéficier de soins techniques infirmiers et d’un suivi des traitements médicamenteux, d’actions de rééducation et de réadaptation, et d’une coordination globale de leur accompagnement.

Cette offre renforcée à domicile permet de fluidifier le parcours de la personne âgée accompagnée, notamment en facilitant l’entrée ponctuelle ou pérenne en EHPAD en cas de dégradation de l’état de santé.

# Espaces ressources : renforcer les solidarités

## BILAN – RENFORCER LES SOLIDARITES : ESPACES DE PROXIMITE, HABITAT AVEC SERVICES

### Points positifs.

- **Les AMO ont permis de faire émerger des projets d’habitat inclusif dans le parc social** – c’est-à-dire de créer les conditions d’émergence de projets de vie partagée dans l’habitat ordinaire, permettant d’accompagner le vieillissement d’une partie des habitants des QPV. Ils s’inscrivent dans un continuum de solutions, dont on a pu observer les dynamiques à l’œuvre : modernisation des RA, développement des résidences seniors.
- **La démarche a également été l’occasion d’asseoir le rôle des acteurs de la politique de la ville** (centres sociaux, associations) dans la prévention de la perte d’autonomie, et d’accompagner la transformation ou la création de lieux de solidarités, par le biais des tiers-lieux « autonomie dans mon quartier ».

### Points de vigilance.

- L’éloignement des commerces (offre alimentaire de qualité, notamment) et de l’offre de soins, problématique pour tout.e.s, se pose cependant de manière accrue pour des publics aux mobilités réduites. Concernant les ERP présents sur les quartiers, leur mise en accessibilité reste aussi un vaste enjeu.
- **L’aspiration des personnes de pouvoir vivre dans leur logement le plus longtemps possible** nécessite de penser de nouvelles organisations pour les services à domicile, pour renforcer les accompagnements tout en mutualisant les interventions.

### À poursuivre.



- À court terme, il s’agit de sécuriser, concrétiser, accompagner et évaluer les projets en cours.
- Les démarches entreprises dans le cadre de la démarche quartiers inclusifs, peuvent constituer **un cadre pertinent pour expérimenter de nouveaux partenariats et de nouvelles formes d’accompagnement de la perte d’autonomie.**



# 4.3. Les espaces publics : rendre accessible et favoriser la participation à la vie sociale



# Espaces publics : rendre accessibles

## ELEMENTS DE CONTEXTE – PERMETTRE LA PARTICIPATION : RENDRE ACCESSIBLE, CONFORTABLE ET SECURISE

### Enjeux partagés.

- **Au-delà du « maintien à domicile », l'objectif d'inclusion des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, doit passer par leur participation à la vie sociale du quartier**, en s'assurant notamment qu'elles puissent, comme tout un chacun, profiter des aménités du quartier. L'augmentation des situations de « mort sociale », de confinement dans la cellule du logement, sont particulièrement préoccupantes pour les séniors.
- La transformation des espaces publics doit favoriser une meilleure appropriation par les personnes en perte d'autonomie, souvent invisibilisées, et donc victimes d'une « double peine » : celle d'être marginalisée dans des quartiers eux-mêmes en marge. Elle doit garantir leur « droit à la ville ».
- **L'espace public en ville n'est pas neutre** : l'occupation des sols est durablement pénétrée par cette distribution inéquitable (place de la nature, place des piétons), créant notamment des conflits d'usages du mobilier urbain entre groupes sociaux, en défaveur des femmes, des personnes âgées, des personnes handicapées.
- **Promouvoir une approche égalitaire de l'urbanisme en partant de l'enjeu d'accessibilité pour des personnes entravées – ponctuellement ou durablement – dans leur mobilité.** Ces réflexions s'inscrivent en cohérence avec des réflexions portées sur d'autres groupes sociaux : sur le genre, sur la ville à hauteur d'enfants...
- **Ces exigences nécessitent de construire des réponses en fonction des usages des habitants**, notamment des plus fragiles, pour répondre à leurs besoins spécifiques mais aussi les dépasser : un espace public confortable pour les plus vulnérables profitent à tout.e.s.

### Constat réalisé.

### Défis à relever.

# Espaces publics : rendre accessibles

## ACCESSIBILITE DES CHEMINEMENTS PIETONS - DEFINITION

- Dans un espace public inclusif, **les habitants, quelles que soient leurs fragilités, doivent pouvoir être en mesure de sortir et de circuler librement et facilement.** Son aménagement doit pour cela reposer prioritairement sur des principes de conception universelle.



*Extrait : « On entend par « conception universelle » la conception de produits, d'équipements, de programmes et de services qui puissent être utilisés par tous, dans toute la mesure possible, sans nécessiter ni adaptation ni conception spéciale. La « conception universelle » n'exclut pas les appareils et accessoires fonctionnels pour des catégories particulières de personnes handicapées là où ils sont nécessaires. » (cf. article 2 de la Convention internationale des droits des personnes handicapées)*

- **Les déplacements au sein du quartier étant en général majoritairement orientés autour de la marche, l'objectif doit être de résorber les points durs piétonniers pour créer les conditions favorables à une mobilité sans entraves.**

- Cette exigence d'accessibilité implique en premier lieu :

- De limiter la présence d'obstacles sur les cheminements
- D'assurer une largeur minimale et continue des cheminements
- D'assurer la qualité des revêtements

- Cependant, l'usage plein et entier des espaces publics par les personnes âgées et les personnes en situation de handicap, nécessite d'adopter une approche plus globale, permettant notamment d'agir sur :

- La lisibilité des espaces de circulation, notamment dans le partage de la voirie avec d'autres modes de transports
- L'attention portée à la signalétique et aux repères visuels pour les fragilités cognitives et sensorielles
- Le confort d'usage et le sentiment de sécurité, grâce au mobilier urbain et au dispositif d'éclairage
- La création de points de fraîcheur et d'espaces de végétation

# Espaces publics : rendre accessibles

Envoyé en préfecture le 09/02/2024

Reçu en préfecture le 09/02/2024

Publié le

ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

## ACCESSIBILITE DES CHEMINEMENTS PIETONS – ILLUSTRATION PAR UN DIAGNOSTIC AVANT TRAVAUX

### Neuilly

Illustration par un premier diagnostic réalisé par l'AMO des enjeux d'accessibilité, de confort d'usage et de sécurité rencontrés avant travaux dans le quartier.



Absence de bancs et d'assises adaptés



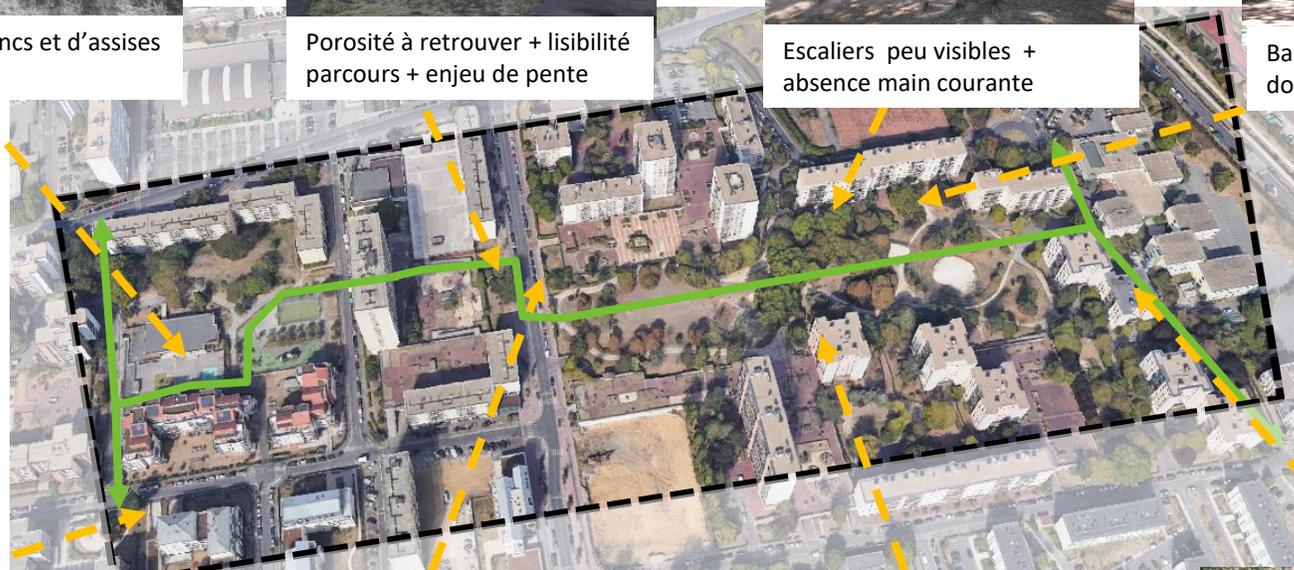
Porosité à retrouver + lisibilité parcours + enjeu de pente



Escaliers peu visibles + absence main courante



Bancs peu nombreux et pas de dossier ni bras de chaise



Voies piétonnes requalifiées dans le cadre du NPNRU



Passage difficile en fauteuil + signalétique peu contrastée



Faible confort : assises / sanitaires / point d'eau ?



Largeur des cheminements « non meubles » insuffisante



Proximité des copropriétés et de tranquillité publique : bancs / éclairage ?

# Espaces publics : rendre accessibles

## ACCESSIBILITE DES CHEMINEMENTS PIETONS – CAS DES ESPACES RESIDENTIELS

- Comme vu précédemment, **les abords des immeubles d'habitation peuvent parfois constituer une première étape semée d'embûches** pour profiter des ressources du quartier.
- **Les espaces résidentiels, en pied d'immeuble et relevant du foncier du bailleur, peuvent faire l'objet de recommandations par des professionnels de l'ergothérapie.** La démarche a été l'occasion de partager, en inter-bailleurs, un exemple de bonnes pratiques (*Sevrans*).

### Sevrans

Pose de main courantes



Création d'un cheminement



Reprise de revêtement craquelé



Source : cabinet Adaptia

- **Les opérations de résidentialisation**, visant à mieux définir et délimiter du point de vue spatial les espaces privés autour des immeubles et les espaces publics, **doivent faire l'objet d'une attention particulière** :
  - Elles peuvent permettre aux habitants de se réapproprier les espaces pour développer de nouveaux usages (activités physiques, jardins partagés, etc.)
  - Ou créer un risque de rupture dans les circulations piétonnes (enjeu de marchabilité) et des inégalités d'accès à certains usages qui perdent alors de leur dimension partagée.
- Ces impacts dépendent notamment du choix effectué pour matérialiser la résidentialisation : clôturer (grilles, murs) ou symboliser (végétation, choix de matériau).

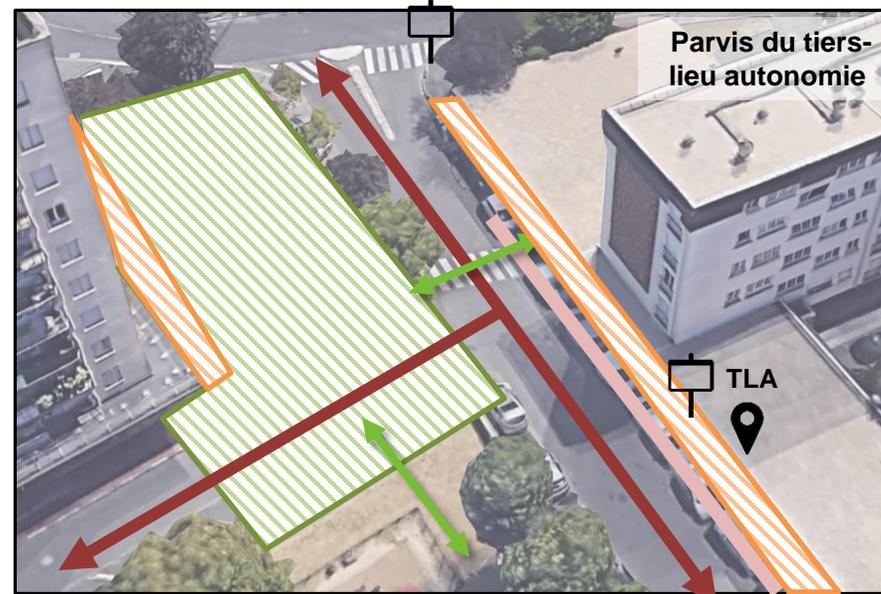
# Espaces publics : rendre accessibles

## ACCESSIBILITE DES CHEMINEMENTS PIETONS – ADRESSAGE DES ESPACES RESSOURCES

- **Le développement d’espaces ressources dans le quartier doit être envisagé en cohérence avec leur aménagement de proximité**, notamment dans leurs liaisons avec les espaces de circulation piétonne.
- **Les opportunités de création de tiers-lieux « autonomie » dans certains quartiers (Sevrans, Aubervilliers, Villemomble), ont été l’occasion de discuter de ces enjeux :**
  - À Aubervilliers, la problématique porte essentiellement sur l’accessibilité du lieu et sa visibilité. La démarche a été l’occasion d’appuyer les demandes de l’association pour créer une rampe sécurisée (dans un contexte de patrimoine classé) et pour occuper l’espace public grâce à une terrasse.
  - À Sevrans, la problématique porte sur l’ouverture du lieu vers l’extérieur. Les recommandations ont porté sur la manière d’adresser le lieu vers l’extérieur du quartier, tout en respectant la logique de résidentialisation souhaitée dans le PRU pour assurer la tranquillité publique.
  - À Villemomble, l’opportunité à saisir consiste en la transformation d’un parking en un parvis. Il s’agit de prolonger cette logique de tiers-lieu par des espaces favorisant les échanges pour animer le quartier. L’adressage par la voirie, s’il permet de s’assurer d’une bonne visibilité, doit être sécurisé pour les piétons.

### Villemomble

Recommandations sur le parvis du futur tiers-lieu autonomie



- Créer des espaces extérieurs considérant le confort d’usage de tous (assises, ombre, revêtement, ...) et permettant le hors les murs
- Développer des espaces de parvis / adressage (notamment du TLA) qui facilite son accessibilité (trottoirs, dénivelé, obstacles...)
- ➔ Réfléchir les circulations automobiles et l’apaisement des abords des espaces extérieurs
- ➔ Penser l’offre de stationnement et son articulation aux espaces de circulations
- ➔ Renforcer le confort d’usage des cheminements piétons structurant de la résidence
- Ⓜ Travailler sur la signalétique pour recréer des porosités et mettre en valeur les équipements

# Espaces publics : rendre accessibles

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

Mieux vivre  
dans mon  
quartier.  
S<sup>2</sup>LO

## SECURITE DES CHEMINEMENTS PIETONS – PARTAGE DE LA VOIERIE AVEC LES AUTRES DE MODES DE TRANSPORT

- **Les espaces de circulation piétonne s'intègrent dans un environnement plus global où ils doivent cohabiter avec d'autres modes de transport : voiture, vélo, transport en commun.** Ces espaces ne peuvent donc pas être pensés de manière isolée ; **les interconnexions entre ces différents espaces doivent donc être sécurisées et clairement délimitées.**
- Cet enjeu, qui dépasse l'échelle du quartier et interroge sa perméabilité avec le reste de la commune, n'a pu être investi que dans certains quartiers traversés par une voirie départementale (*Aubervilliers, Neuilly-sur-Marne, Stains*), en adaptant le plan pluriannuel d'investissement du Département sur sa voirie.

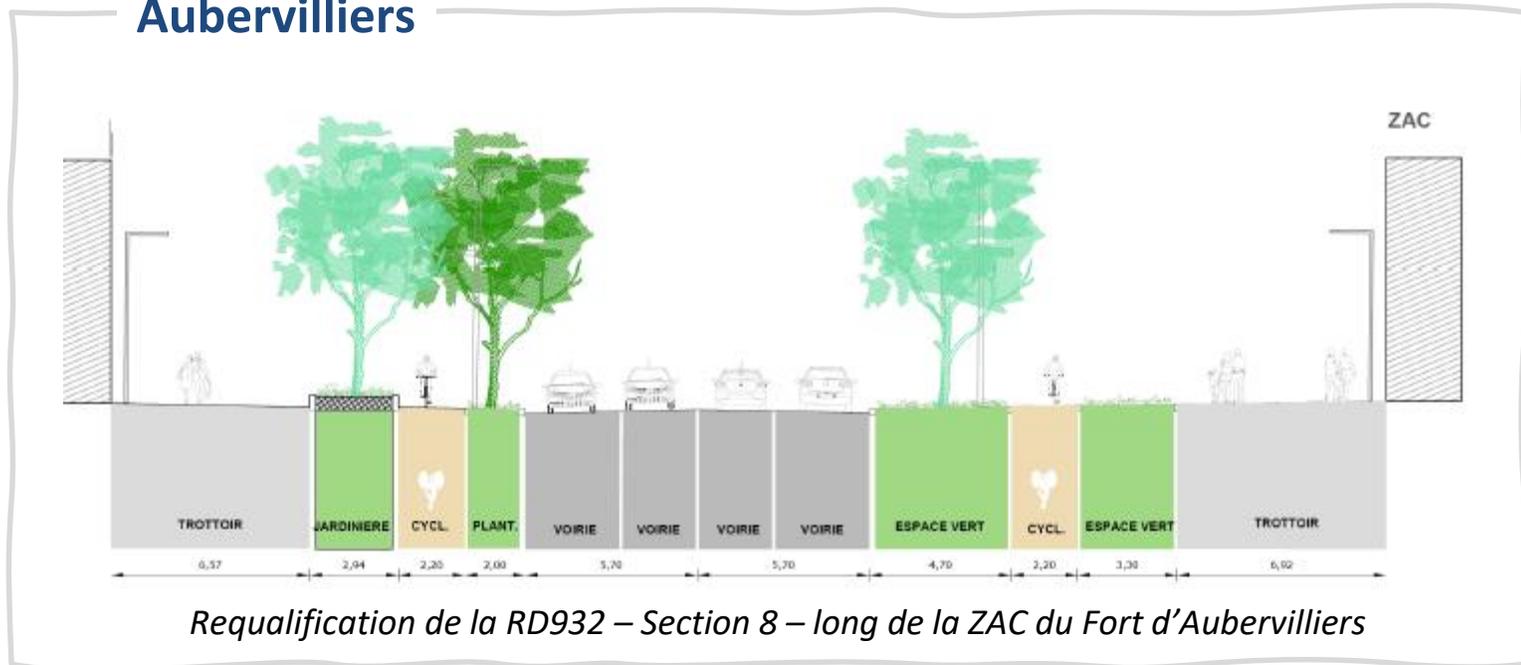
### Exemple à Aubervilliers – Secteur Emile Dubois :

**Objectif :** augmenter l'espace donné aux modes actifs (vélos, piétons) et organiser leurs interconnexions :

- Création d'un aménagement cyclable
- Mise en cohérence de l'offre de stationnement
- Mise en accessibilité des trottoirs (hauteur d'accès, quais accessibles aux abribus)
- Sécurisation des traversées piétonnes (trottoirs traversant, bandes d'interception, etc.)
- Rénovation de l'éclairage public
- Végétalisation de l'axe

**Finalité :** des espaces piétons et des espaces cyclables séparés par des bandes végétalisées

### Aubervilliers

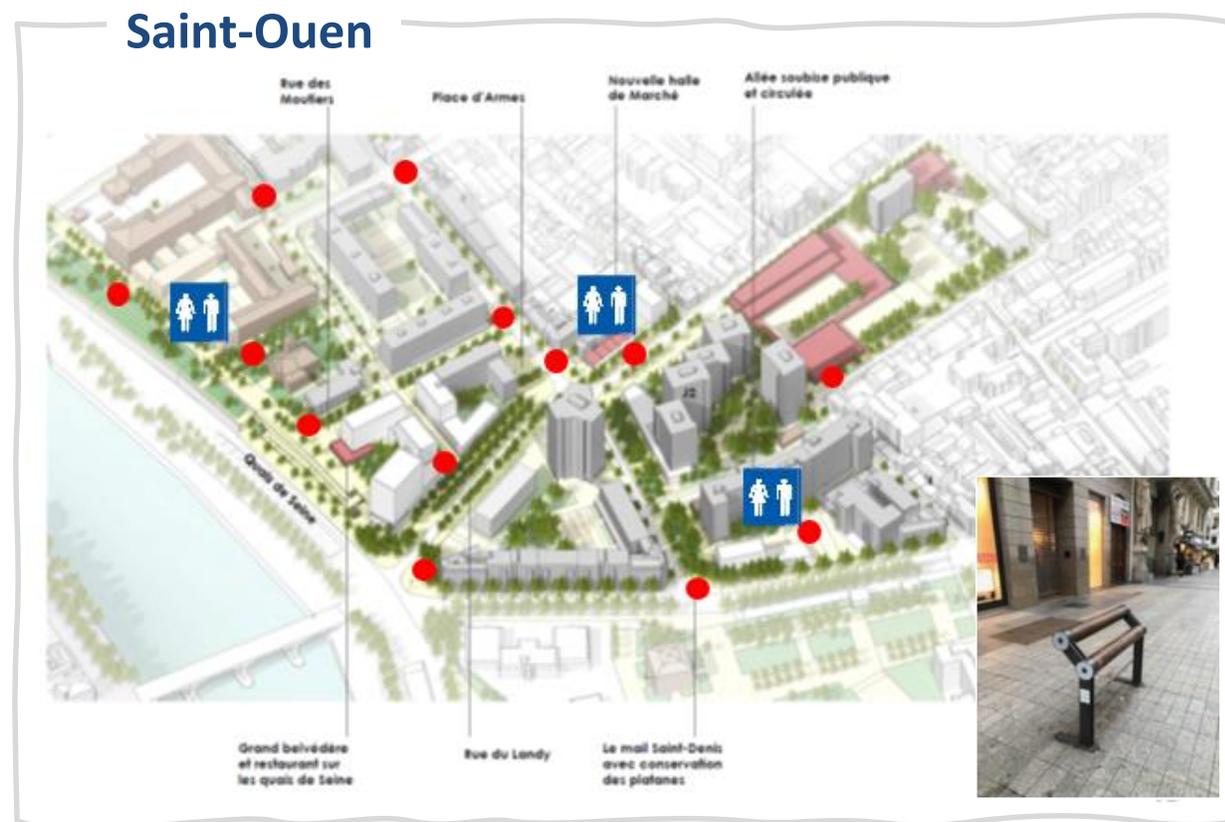


# Espaces publics : rendre accessibles

## CONFORT D'USAGE DES CHEMINEMENTS PIETONS – IMPLANTATION DU MOBILIER URBAIN

- **Créer les conditions favorables à la pratique du territoire par des personnes en perte d'autonomie nécessite d'implanter un certain nombre d'équipements. Loin d'être accessoire, ces éléments rassurent les usagers dans leurs déplacements.** Ce point d'attention a été abordé dans tous les quartiers, et a pu faire l'objet de propositions cartographiées dans un quartier (*Saint-Ouen*).
- **Il est essentiel d'implanter des assises régulières dans l'espace public** : idéalement, tous les 100m, 50m en cas de fortes pentes. Cela permet aux usagers de faire des haltes sur leur trajet.
  - Pour réduire les mésusages et les nuisances, des assis-debout peuvent aussi être installés en complément.
- La moitié des personnes âgées étant touchées par l'incontinence urinaire, **il convient aussi d'implanter régulièrement des toilettes publiques.**
  - Ces équipements suscitant des enjeux de gestion, il convient d'identifier les lieux les plus stratégiques.

L'objectif des recommandations sur le quartier du Vieux Saint-Ouen, portent sur la création de corridors de « marchabilité » entre les principaux pôles d'attractivité.



# Espaces publics : rendre accessibles

## AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS – EQUIPEMENTS FAVORISANT L'ACTIVITE PHYSIQUE

- Il est important de favoriser l'activité physique, et ne pas uniquement prévoir des espaces de repos. Cet objectif peut être poursuivi par la création de sentiers ou de parcours, mais aussi d'équipements sportifs ou de loisirs avec différents niveaux d'intensité.
- Dans les quartiers où des espaces de pratiques étaient envisagés (*Aubervilliers, Stains, Saint-Denis*), les recommandations ont pu porter sur le type d'équipements à implanter.
  - Il existe des équipements sportifs de type physioparc, spécifiquement dédiés aux seniors.
  - Des aires de jeux 100% inclusives, dont peuvent profiter tous les enfants et adultes, avec ou sans handicap, peuvent être pensées.

### Aubervilliers



Source : cahier d'inspirations – référentiel « quartiers inclusifs »

Sources d'inspiration pour des espaces de pratiques à faible intensité intégré dans des équipements plus classiques. Réflexion à mener pour les associer à des assises ombragées et des points d'eau.

### Stains



Source : cahier d'inspirations – référentiel « quartiers inclusifs »

Aménagements pensés sur les principes de la conception universelle : présence de rampes, jeux sur les couleurs, organisation de l'espace, balançoires adaptées, bac à sable surélevés, pas d'obstacles au sol, etc.

# Espaces publics : rendre accessibles

## AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS – ESPACES DE VEGETALISATION

- **Les espaces verts en ville agissent comme des lieux de répit, de bien-être et de respiration.** La végétation peut être intégrée à toutes les échelles dans l'aménagement d'un quartier : parc urbain, jardin public, espace végétalisé en cœur d'îlot, végétation ponctuelle, etc.
- **Les bienfaits attribués à la présence de la nature sur la santé environnementale sont largement reconnus :** amélioration de la qualité de l'air, diminution de l'exposition aux UV, régulation de la température. Ce sont des espaces de résilience, face au dérèglement climatique et aux périodes de canicule plus nombreuses (générateur d'ombre et de fraîcheur).
- Dans les quartiers où des espaces verts étaient en cours de transformation ou de création (*Stains, Neuilly-sur-Marne, Saint-Denis, Dugny, Aubervilliers*), **les recommandations ont porté sur le type d'aménagement à réaliser.**
  - Pour favoriser les pratiques : activités physiques (ex : boucle de marche active), jardins partagés (bacs surélevés).
  - Pour favoriser l'accessibilité, le confort et la sécurité : accessibilité des assises et/ou des tables, nécessité de points d'eau, vigilance sur l'éclairage.
- **Des points de vigilance ont été émis sur l'accessibilité des cheminements.** En matière d'accessibilité, les revêtements de sols glissants et/ou réfléchissants doivent être évités, mais également les sols meubles (la terre, le sable, les graviers, la pelouse). **Ces enjeux peuvent, parfois percuter les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.**

### Stains



*Les « prairies de la Reconquête » : un espace à aménager sans le dénaturer*

# Espaces publics : rendre accessibles

## PRENDRE COMPTE LES USAGES – CONCERTE LES PUBLICS

- **La mise en œuvre d'un aménagement inclusif nécessite d'interroger les usages particuliers d'une population plus fragile, considérant qu'un aménagement confortable pour les plus vulnérables profite à tou.te.s.**
- **L'ingénierie des assistances à maîtrise d'ouvrage ne permettait pas d'organiser, sur le temps long, un cadre de concertation global.** Des actions courtes sur des objectifs spécifiques ont cependant pu être mis en place : sur l'habitat inclusif avec le « COPIL citoyen » du PRU Gagarine (*Romainville*), sur le club seniors avec ses usagers à l'Abreuvoir (*Bobigny*).
- Lorsque le contexte le permettait, **les AMO ont pu s'arrimer à l'ingénierie de concertation prévue par les EPT dans le pilotage des PRU**, en proposant sur des champs d'action où la population générale était déjà interrogée, des ateliers avec des populations spécifiques (*Stains, Neuilly-sur-Marne*).
  - À Stains, l'AMO a notamment pu organiser un atelier avec les membres du Conseil de la Vie Sociale (CVS) de l'IME Henri Wallon, situé en plein cœur du quartier. À l'issue de cet atelier, des propositions ont pu être faites sur les abords de l'IME et ses interconnexions avec le parc (végétalisation des clôtures, création de plusieurs entrées, réalisation d'une cour oasis) avec pour objectif de désenclaver l'IME tout en conservant un niveau de sécurité satisfaisant.
  - À Neuilly-sur-Marne, dans le cadre de la concertation sur l'aménagement de la Plaine Île-de-France, l'AMO a pu organiser un atelier en direction des seniors, habitants du quartier et/ou usager du parc. Des propositions ont pu être faites pour traiter les points de vigilance en matière d'accessibilité, implanter du mobilier urbain, et privilégier certaines pratiques.

Envoyé en préfecture le 09/02/2024  
Reçu en préfecture le 09/02/2024  
Publié le  
ID : 093-229300082-20240208-2024\_02\_002-DE

Mieux vivre  
dans mon  
quartier.

S<sup>2</sup>LO

## Neuilly-sur-Marne



Grand Paris  
Grand Est

EMBALEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
CONSTITUTION DES ESPACES PUBLICS  
ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES  
DE MARCHÉ DES BONS CITOYENS ASSISTANCE ÉCOUTE-ÉCARTAGE  
PROJET DE VAL COTEAU - NEUILLY-SUR-MARNE

S'INFORMER  
S'EXPRIMER  
PARTICIPER

Version provisoire

REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION  
Projet de renouvellement urbain de Val Coteau

En visioconférence :  
Pour y accéder, flashez ce code



www.bit.ly/3h0Kt32

15 mars au 14 juin – Concertation sur le projet de renouvellement urbain Val Coteau / Les Favettes à Neuilly-sur-Marne

Contact : 11, boulevard du Mont d'Est - 93 180 Noisy-le-Grand - [pa@seine-saint-denis.fr](mailto:pa@seine-saint-denis.fr) - [seine-saint-denis.fr](http://seine-saint-denis.fr)

# Espaces publics : rendre accessibles

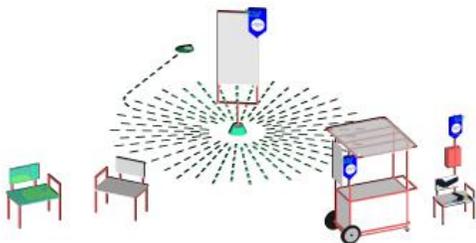
## AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS – CO-CONSTRUIRE AVEC LES PUBLICS

- Pour aller plus loin dans la prise en compte des usages, **une démarche de « design participatif » (design thinking) a été lancée en parallèle des AMO**, au Vieux Saint-Ouen (*Saint-Ouen*). Il s'agit d'une approche qualitative, qui doit enrichir la vision macroscopique et statistique d'une lecture plus sensible du vécu des habitants. Elle a pour objectif de développer des solutions concrètes pour améliorer le quotidien.



- **Une première phase d'immersion dans le quartier, comprenant des observations et des échanges avec les habitants, a permis d'identifier les principaux « irritants »** rencontrés par les personnes âgées, notamment celles en perte d'autonomie, dans le quartier. Des focus groups ont ensuite permis de mettre en débat les constats.

- **La phase de conception a permis d'esquisser avec les habitants des hypothèses de solutions** sur 3 échelles spécifiques du quartier : les halles du marché, les zones de travaux, ou les pieds d'immeubles. C'est finalement le cadre « pied d'immeuble » qui a été sélectionné, avec pour objectif de lutter contre l'isolement en « allant vers », et d'améliorer le sentiment de sécurité.



- **Trois solutions ont été proposées aux élus pour prototypage** : un « cyclo-pousse » itinérant pour proposer des animations en pied d'immeuble ; un totem physique permanent permettant de signaler la programmation accompagnée d'une signalétique permanente ; des assises pour susciter les rencontres et les discussions.

- **Après une phase de tests, une expérimentation (le « cyclo-pousse ») a été retenue comme solution probante.** Son essaimage et son animation est actuellement en cours de finalisation.



# Espaces publics : rendre accessibles

## BILAN – PERMETTRE LA PARTICIPATION : RENDRE ACCESSIBLE, CONFORTABLE ET SECURISEE

### Points positifs.

- **La démarche a permis de mettre en lumière des éléments de réflexions issus de l'urbanisme favorable à la santé (UFS) sous un angle particulier.** La prise en compte de la santé commence à être bien intégrée dans les PRU sous l'angle de la prévention et de l'atténuation des nuisances environnementales. La démarche a permis d'insister sur la promotion des pratiques individuelles et collectives, notamment de l'activité physique.
- **Les réflexions sur les espaces publics ont permis, ponctuellement, de s'appuyer sur des échanges avec les habitants pour formuler les recommandations.** Ces échanges ont alors permis d'ajouter à cette démarche, très « technicienne », un volet plus participatif.

### Points de vigilance.

- Les AMO ont permis de se pencher sur différents sous-espaces (résidentiels, voirie) et objets (assises, toilettes, équipements) de réflexion. Cependant **les enjeux de cohérence d'ensemble, permettant de lier ces différents points d'attention, comme les transports ou la signalétique, n'ont été discutés que de manière marginale.** Ils sont pourtant pour permettre aux publics en perte d'autonomie de se repérer et de se déplacer.
- **Les recommandations ont été réalisées à l'étape de la programmation urbaine. Quid du dernier kilomètre et de leurs mises en œuvre effective ?** Les enjeux autour des espaces publics interrogent notamment la capacité à faire des maîtres d'œuvre et les catalogues de commande public en matière d'équipements.

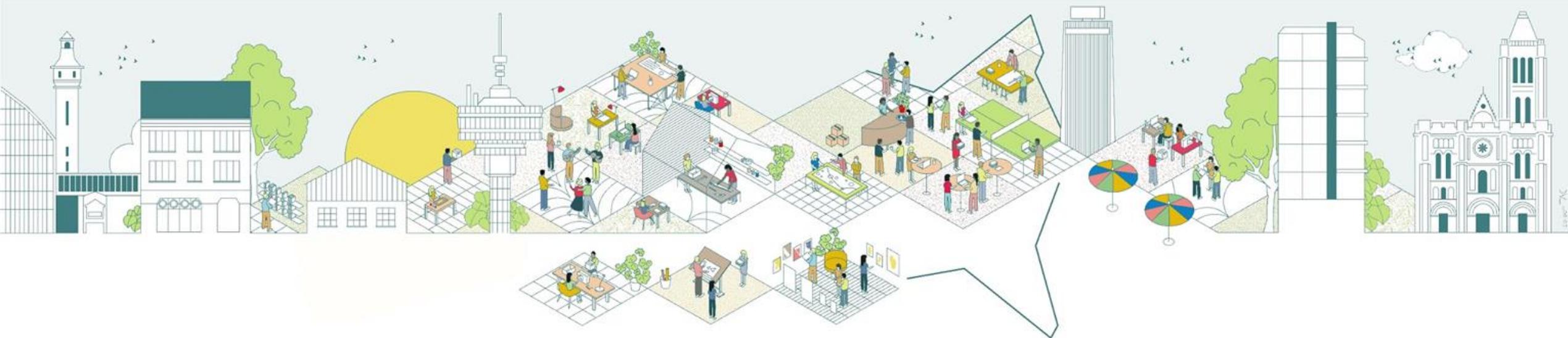
### À poursuivre.



- **Profiter du lancement de la démarche « quartiers résilients »** pour interroger, aux différentes étapes des projets de renouvellement urbain, la prise en compte des enjeux d'autonomie et d'inclusion dans les espaces publics.
- **Identifier les sources de financement** pour concrétiser les recommandations autour des équipements inclusifs.



# Enseignements et perspectives



# Enseignements et perspectives

## ENSEIGNEMENTS ISSUS DES AMO REALISEES

### Bilan global.

- **Les assistances à maîtrise d'ouvrage réalisées ont permis de nouer de nouveaux partenariats de travail avec les territoires**, en associant de nouveaux acteurs sociaux. Elle a également permis de sensibiliser directement les élus aux enjeux de l'autonomie dans les quartiers.
- **Les observations réalisées ont permis de mettre en lumière des constats qui étaient jusqu'ici mal appréhendés**, notamment en matière d'occupation sociale des logements et d'état du patrimoine, alors même que les données exploitées sont celles à disposition des bailleurs sociaux.
- **Les réflexions ont pu porter sur une diversité d'enjeux, mais avec des postures différentes** : approche quantitative permettant la comparaison sur les espaces domiciliaires, développement de projets spécifiques sur les espaces ressources, proposition d'aménagement à la marge de grandes orientations déjà arbitrées sur les espaces publics.
- **La mise en œuvre des actions proposées, basée sur le mode de la « recommandation », offre peu de garanties**. L'accompagnement doit donc être prolongé, sur des formes nouvelles, car une AMO quartier par quartier sur un angle spécifique n'a pas vocation à se prolonger sur la toute la durée d'un projet de renouvellement urbain.

### À poursuivre.



- **Le Département de la Seine-Saint-Denis souhaite proposer aux signataires de la charte de coopération de prolonger l'accompagnement des territoires sur des formats collectifs**. Dans la continuité des AMO menées, le Département a ciblé 3 thématiques (détaillées ci-après) pouvant faire l'objet d'un travail collaboratif.

# Enseignements et perspectives

## Proposition soumise au COPIL : Massifier les opérations d'adaptation et de mise en accessibilité du parc de logements sociaux.

**Quel objectif ?** Accompagner les bailleurs sociaux dans le passage à l'échelle et le partage de pratiques.

**Comment ?** Structurer un réseau d'appui et d'échanges inter-bailleurs réguliers et adaptés aux enjeux de la rénovation urbaine.

**Avec qui ?** L'association Action Tank porte plusieurs projets avec les bailleurs sociaux sur l'accompagnement du vieillissement.

**Quelles conditions ?** Contractualiser des engagements en amont avec les bailleurs sociaux concernés (participation, partage de données, etc.).

- Essaimer des méthodes de diagnostics sociaux et patrimoniaux – produire sur cette base des éléments prospectifs sur le vieillissement.
- Déployer des enquêtes pour identifier de manière préventive les besoins en matière d'adaptation des logements.
- Co-construire des dispositifs d'accès aux services d'ergothérapie dans le parc social en rénovation urbaine.
- Enquêter sur les freins financiers à l'adaptation et comparer les modèles d'organisation des bailleurs sociaux.
- Intégrer la prise en compte des situations de sous-occupation et de perte d'autonomie dans les opérations de relogement.
- Travailler avec les acteurs territoriaux sur une meilleure de coordination face aux situations complexes (dépendance, santé mentale).
- Co-porter un plaidoyer en direction des ascensoristes du territoire.

### En direction des élus du territoire :

- Former les élus sur les outils à disposition pour inciter les acteurs de l'habitat à transformer leur parc.

- Prendre appui sur la démarche « quartiers résilients » pour essaimer les travaux réalisés en Seine-Saint-Denis.
- Intégrer les bailleurs sociaux dans la dynamique de création d'un service public territorial de l'autonomie.
- Envisager sous réserve d'une étude de besoins la mise en place d'incitations financières complémentaires si nécessaire.
- Inclure des éléments sur les vulnérabilités liées au vieillissement dans la sélection et les objectifs des futurs PRU.

# Enseignements et perspectives

## Proposition soumise au COPIL : expérimenter, évaluer et dupliquer des offres de services de proximité pour soutenir l'autonomie des personnes.

**Quel objectif ?** Développer une approche territoriale dans les actions de prévention et d'accompagnement de la perte d'autonomie.

**Comment ?** Mettre en place un programme d'enquête et d'évaluation avec des acteurs de la recherche.

**Avec qui ?** Le Gérontopôle d'Île-de-France a manifesté son intérêt. Un appui d'un acteur expert sur l'urbanisme serait pertinent.

**Quelles conditions ?** Définir un programme de travail commun en fonction des priorités et de l'avancée des projets.

- Documenter les expériences de concertation habitante dans la construction d'habitats inclusifs dans le parc social.
- Expérimenter des programmes NORC de renforcement des solidarités intergénérationnelles dans l'animation des communs.
- Expérimenter des modèles d'intervention des Services Autonomie à Domicile organisés à l'échelle d'un quartier.
- Soutenir la rénovation et la modernisation des résidences autonomie situées en QPV.
- Appuyer l'ouverture des Centres de Ressources Territoriaux vers les habitants des QPV.
- Soutenir le développement de tiers-lieux « autonomie » dans les quartiers en renouvellement urbain.
- Appuyer le rôle des centres sociaux dans la prévention de la perte d'autonomie en direction des habitants des QPV.
- Articuler les actions de prévention de la perte d'autonomie (CFPPA) avec les Ateliers Santé Ville (ASV) menés dans les contrats de ville.

### En direction des acteurs de l'habitat et de l'aménagement :

- Repérer des opportunités immobilières et foncières pour développement des projets.

LEVIERS

- Se saisir des opportunités d'expérimentation annoncées pendant le Comité Interministériel des Villes (CIV).
- Sécuriser les modèles économiques et juridiques des différents projets de logements accompagnés dans le parc social.
- Soutenir le rôle des tiers-lieux et des centres sociaux dans les actions de prévention et de participation à la vie sociale des séniors.

# Enseignements et perspectives

## Proposition soumise au COPIL : accompagner les territoires dans l'intégration des enjeux d'inclusion à toutes les étapes de leur projet de renouvellement urbain.

**Quel objectif ?** Accompagner les territoires dans des démarches type « amie des aînées » adaptées aux spécificités des QPV.

**Comment ?** Consolider un programme d'accompagnement collectif en fonction des étapes d'un projet de renouvellement urbain.

**Avec qui ?** Le cabinet d'études Domelia Conseil, auteur du référentiel, est expert des démarches « villes amies des aînées ».

**Quelles conditions ?** Contractualiser en amont des engagements avec les villes et/ou les établissements publics territoriaux.

- Réaliser des audits d'accessibilité dans les quartiers en renouvellement urbain .
- Acculturer les acteurs de l'aménagement aux enjeux d'accessibilité et de qualité d'usage pour les personnes en perte d'autonomie.
- Développer un argumentaire favorisant la résilience des territoires face aux enjeux démographiques et écologiques.
- Articuler la nécessité d'implantation d'un mobilier urbain aux enjeux de tranquillité public.
- Favoriser le développement d'équipements permettant de favoriser l'activité physique à tout âge et malgré le handicap.
- Comparer et évaluer les offres de transport adapté mises en place par les villes.
- Identifier avec les territoires des bonnes pratiques en matière de signalétique pour les personnes en perte d'autonomie.
- Inciter les collectivités à réaliser des démarches de concertation en direction des PA/PH dans l'aménagement des espaces publics.
- Proposer des actions d'urbanisme transitoire et/ou culturelle pour soutenir les solidarités intergénérationnelles.
- Co-construire avec la carte Ikaria une campagne de communication et de sensibilisation sur l'agisme dans les QPV.

### En direction des élus du territoire :

- Construire des éléments de plaidoyer pour inciter à la mise en place d'un mobilier urbain adapté à la perte d'autonomie.

LEVIERS

- Se saisir des expériences réalisées dans le cadre du fonds d'appui pour des territoires innovants seniors.
- Mieux donner à voir les financements disponibles pour les collectivités souhaitant s'engager dans des aménagements inclusifs.



# Merci à vous !



## PRESENTATION DES PARTENAIRES OPERATIONNELS DE LA DEMARCHE



**Domelia Conseil**, anciennement VAA Conseil, est un cabinet d'études spécialisé dans les enjeux du vieillissement, du handicap et de la santé, et de leurs prises en compte sur les territoires. Domelia Conseil était chargé de la réalisation du [référentiel](#) et de l'acculturation des AMO à celui-ci.



**Action Tank** Entreprise & Pauvreté est une association ayant pour but de favoriser le développement de programmes innovants contre l'exclusion susceptibles d'être déployés à grande échelle. L'Action Tank était chargé d'accompagner les AMO sur les enjeux d'adaptation des logements dans le parc social.



**NovaScopia** est une coopérative de conseil spécialisée en stratégie territoriale et en urbanisme favorable à la santé. NovaScopia était chargé de mener localement les assistances à maîtrise d'ouvrage dans les territoires des EPT Plaine Commune et Paris Terres d'Envol.



**Attitudes Urbaines** est une agence d'études et de conseil spécialisée en programmation urbaine, architecturale et d'espaces publics. Attitudes Urbaines était chargé de mener localement les assistances à maîtrise d'ouvrage dans les territoires des EPT Paris Terres d'Envol et Grand Paris Grand Est.



**Coplaces** est un groupement spécialisé en design thinking et mêlant des compétences en ingénierie, sociologie et gérontologie. Coplaces était chargé de mener l'étude de « design participatif » sur le territoire du Vieux Saint-Ouen.