

Projet logement senior sur la commune de Die

Réunion Publique du 01/04/2025

Salle Séverine Beaumier

Organisation

MAESTRALE : Agnès Frionnet ; Mairie de Die : Isabelle Bizouard ; Hélène Le Gardeur ; Marion Perrier ;
Réunion publique qui entre dans le cadre d'une réflexion sur une solution de logement pour des personnes âgées de plus de 65 ans autonomes à Die.

PRESENTATION DU BILAN DE L'ENQUETE

La société Maestrale est mandatée par la Mairie pour faire l'analyse des besoins autour de ce sujet. Dans ce cadre, une enquête a été menée entre le 2 février et le 1er mars 2024. Celle-ci a vocation à éclaircir les besoins du territoire.

Les pistes dégagées par cette enquête :

- Positionner la résidence dans la ville est fondamental au regard de l'objectif de confort et de vie sociale
- Conserver un prix abordable (logement + services) est essentiel au regard des revenus des Diois et de l'objectif de solidarité de la ville de Die
- Intégrer les contraintes liées au vieillissement dès la conception permet d'accueillir des personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite à court ou long terme
- Choisir une bonne répartition entre T2 et T3 facilite l'accueil des couples
- Prévoir des espaces communs intérieurs et extérieurs rend plus acceptable l'installation dans un appartement de petite taille
- Envisager un partenariat avec une autre structure peut dynamiser le projet (micro-crèche, colocation, logements pour personnes handicapées, etc.)

Prochaines étapes :

- Réunir le groupe de travail destiné à affiner le projet (composé de citoyen.nes, de professionnel.les et partenaires associatifs), définir ses objectifs et son agenda de travail
- Trouver un nom au projet
- Planifier le démarrage de la communication sur le projet
- Réfléchir à cibler une population en particulier, sachant que les personnes se décident souvent au dernier moment
- Définir le niveau de service que l'on peut mettre en place au regard des coûts associés
- Rédiger le cahier des charges de la construction dans une perspective d'étude de capacité et de faisabilité par un bailleur social.
- Trouver des financements pour poursuivre l'étude
- Proposer la formation d'un groupe de travail pour prendre une part active à la définition de ce lieu de vie et à son fonctionnement

ECHANGES

Quels sont les possibles financeurs ?

Dans le cadre de l'accompagnement de Maestrale, nous étudions les différentes possibilités de financement. Le département a toujours eu la compétence du vieillissement mais suivant les départements, on n'observe des pratiques de financement différentes. Le département de la Drôme a financé de nombreuses EHPAD. Aujourd'hui, il n'y a plus d'appel à projet concernant les résidences inclusives. Mais nous restons en lien, malgré tout, avec les services du département de la Drôme sur ces aspects.

D'autre part, il y a aussi certaines fondations et assurances (exemple AG2R) qui sont mobilisées sur cette thématique. Nous retrouvons aussi des foncières d'habitat. D'autres acteurs, tel que Soliha Drôme ou Habitats Dauphinois, peuvent aussi financer du logement social en construction classique via les aides à la pierre. Il y a donc une multitude de financeurs possibles.

Par ailleurs, nous savons que parmi les personnes présentes, certaines ont des compétences dans ce domaine et concernant le montage financier. Elles pourraient donc être ressource pour aider à cibler les bons acteurs. Nous avons pris des liens avec certains porteurs de projet potentiels qui seraient prêt à mettre en œuvre un tel projet à condition que la commune acquiert un terrain qui serait mis à disposition. Le porteur pourrait aussi être un bailleur social, une association composée de citoyen investis par ce projet, une mutuelle, une société coopérative, une association qui œuvre dans le domaine du vieillissement.

Mais il faut bien décomposer ce projet en 3 parties : l'acquisition d'un terrain, la mise en œuvre du projet (construction) et la gestion locative et l'animation de la vie sociale.

Parmi le public, certaines personnes évoquent une expérience au Québec où les futurs résidents ont pu investir des sommes dans le projet afin d'acquérir un terrain, d'autres évoquent les expériences de *Béguinage* (à Perpignan).

Quels sont les terrains pressentis ?

Il y a plusieurs opportunités qui sont en cours de négociation. Ces opportunités de terrain se situent proche du centre. Le terrain représente un vrai point d'appuis pour entamer ce type de projet. Pour autant, si l'acquisition d'un terrain devait aboutir, il serait plus efficace si le projet avait suffisamment avancé concernant la définition des différents espaces. L'idée est de répondre à un besoin, avec les compétences de tous, pour travailler à un cahier des charges participatif.

Le délai ?

Ce projet pourrait aboutir dans 5 à 6 ans au minimum ;

Et l'opportunité d'un bâtiment à rénover ?

Le problème réside souvent dans les travaux de mise aux normes d'accessibilité (fauteuil roulant, mobilité) et thermique. Pour la rénovation, les coûts paraissent souvent prohibitifs. Nous demeurons à l'écoute de toutes propositions.

Quel ampleur ? nombre de logement ?

Si on se base sur les projets existants et les besoins du territoire, il y aura sans doute 30 logements minimum.

Certaines personnes proposent d'aller au-delà vers 60 logements.

De nombreux projets existants ont des listes d'attente importantes.

Les habitants du Diois qui rencontrent des soucis de mobilité, peuvent aussi porter un grand intérêt sur ce type de projet afin de se rapprocher de Die et des services.

Le problème reste, ici encore, le foncier et le terrain envisagé.

Si l'on observe les expériences sur les différents territoires, les projets s'orientent généralement vers des bâtiments dimensionnés pour 30 logements.

L'hypothèse de la friche de l'hôpital ?

Ce dossier est complexe. La commune travaille sur l'emplacement d'un futur hôpital. Et la gestion de la friche de l'actuel hôpital ne sera pas simple. Nous avons entamé ce chantier de réflexion mais aujourd'hui ce travail n'est qu'au stade de la réflexion et le temps de ce projet sera long. Pour autant, le lieu a un très fort potentiel en termes de mixité des usages.

Résidence autonome et après ?

Un des enjeux pour une résidence autonomie est la gestion de l'avancée en âge et de la dépendance. Les personnes qui perdent en autonomie peuvent aménager leur quotidien jusqu'à un certain point. Au-delà, les EHPAD sont bien mieux outillées pour accueillir les personnes très dépendantes. Il y a nécessité d'effectuer un travail avec les familles pour accompagner cette transition. Ces questions sont complexes et nécessitent une approche sensible et professionnelle.

Les logements d'une résidence autonomie sont souvent uniquement en location pour éviter les problèmes liés à la transition entre structure ou à la succession suite à un décès.

La liste d'attente commence quand ?

Cette étape-là sera proposée pendant la phase de construction.

Mais si l'enjeu est d'avoir les informations concernant l'évolution du projet, il est possible de s'inscrire sur une liste de diffusion qui va nous permettre rester en lien.

Proposition de groupe de travail

Une feuille est à disposition pour inscrire noms et compétences