

# LOGEMENTS SENIORS

Réunion publique 07.06.2024





# L'OISELLERIE

Entre habitat seniors et commerces de proximité

- Un espace offrant la possibilité de construire 48 logements
- Une dynamique propice à des seniors autonomes
- Une offre de services de proximité qui favorise une vie sociale riche
- Une mission confiée à la SOCLOVA



# LES CONSTATS AUTOUR DU LOGEMENT SENIORS

- 69 logements sociaux autonomes adaptés pour les seniors (63 en centre-ville et 6 sur les Hauts du Couzé)
- Manque de logements pour des seniors en perte d'autonomie et en besoin de services
- Un manque d'offre de logements pour des seniors non éligibles au logement social
- Des propriétaires occupants en questionnement sur l'adaptation de leur logement



# Présentation du projet de la SOCLOVA

Sur les îlots 1 et 2 de la ZAC Cœur de Ville, la SOCLOVA accompagne la ville de BEAUCOUZE sur la réalisation d'une opération de construction de 48 logements, destinés en majorité à une population senior et à de l'habitat inclusif.

Ce programme répond à deux volontés fortes :

- diversifier l'offre du cœur de ville avec des logements adaptés aux seniors et des commerces,
- renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle.

L'opération se situe au croisement de la rue de Montreuil et de la rue de l'Oisellerie sur un foncier de 2 îlots distincts, à proximité immédiate de la Place Paul Fessart, de l'église, de l'ancien Relais de Poste et de la Maison de l'Hermitage.



## ILOT 2 – NORD

16 logements  
locatifs sociaux

+

6 logements  
locatifs libres

## L'ilot 2 - au nord de la rue de l'Oisellerie

Il hébergera des logements locatifs SOCLOVA, dont des logements inclusifs à destination des seniors. Le bâtiment sera également agrémenté d'une salle de convivialité.

## L'ilot 1 - au sud de la rue de l'Oisellerie

L'ensemble immobilier sera mixte et accueillera un bâtiment accession et un autre en locatif libre. Les RDC sont actifs et destinés à accueillir un commerce de bouche (boucherie/épicerie) et de restauration.

## ILOT 1 - SUD

Bâtiment B avec 13  
logements locatifs  
libres

## ILOT 1 - SUD

Bâtiment A avec 13  
logements en  
accession



## LOGEMENTS :

Il est attendu la réalisation de 48 logements sur l'ensemble des 2 îlots, développant une surface habitable de 2 650 m<sup>2</sup> environ.

Sur ces 48 logements, 30 seront destinés en priorité aux seniors dont 12 logements inclusifs.

La mixité est soutenue et plurielle grâce à la création de :

- 33 % de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI)
- 40 % de logements locatifs libres (LLI)
- 27% de logements en accession abordable (VEFA)

	Nombre	Surface habitable
T2	21	42 m <sup>2</sup> moyen (min : 42 m <sup>2</sup> / max : 45 m <sup>2</sup> )
T3	22	63 m <sup>2</sup> moyen (min : 60 m <sup>2</sup> / max : 65 m <sup>2</sup> )
T4	5	78 m <sup>2</sup> moyen (min : 75 m <sup>2</sup> / max : 80 m <sup>2</sup> )
<b>TOTAL</b>	<b>48</b>	<b>2 658 m<sup>2</sup></b>

## PIEDS D'IMMEUBLE ACTIFS:

Le positionnement de l'îlot 1 offre un linéaire de façade important qui sera destiné à étoffer l'offre commerciale du cœur de ville avec 2 projets à confirmer :

- une boucherie/épicerie de 250 m<sup>2</sup> sur l'angle Rue de Montreuil / Rue de l'Oisellerie,
- l'autre pour une brasserie de 200 m<sup>2</sup> sur l'angle Place Paul Fessart / Rue de Montreuil.

	<u>Ilot 2 Nord</u>	<u>Ilot 1 Sud - LLI</u>	<u>Ilot 1 Sud - ACC</u>	<u>SDP</u>
Salle de convivialité	1	-	-	50 m <sup>2</sup>
Boucherie / Epicerie	-	1	-	250 m <sup>2</sup>
Brasserie	-	-	1	200 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>

# De mai à juillet 2023: Une démarche participative pour programmer ces logements à destination des seniors

Combien de logements ?

Quelles surfaces ?

Pour qui ?

Quel projet social ?





## Avec qui ?

- La Ville (maire, adjointe solidarités et aînées et les services)
- Conseillère municipale,
- Conseil des Sages,
- CLIC
- Aménageur,
- SOCLOVA et son service espaces verts



## En s'inspirant :

Recherche et présentation de logements seniors existants :

La colocation sénior, le béguinage, la résidence services, l'habitat participatif intergénérationnel, l'habitat inclusif

## En contextualisant :

Le territoire et ses besoins, les forces en place ou à mobiliser, le contexte urbain de la ZAC, l'environnement proche des ilots

## En confirmant un programme :

Présenté aux élus du Conseil Municipal puis en se donnant un cap pour avancer vers sa concrétisation : Partenariat, faisabilité urbaine, recherche de financement, planning, etc...



## Repérage des autres logements et équipements seniors à proximité :

Locatif social L'Hermitage de Maine et Loire Habitat,  
Salle municipale de la Maison de l'Hermitage

## Repérage des espaces verts à proximité :

Jardin partagé géré par le CCAS (maison du Bourg), jardin intergénérationnel programmé dans la ZAC, entre ilot 2 et logements Hermitage

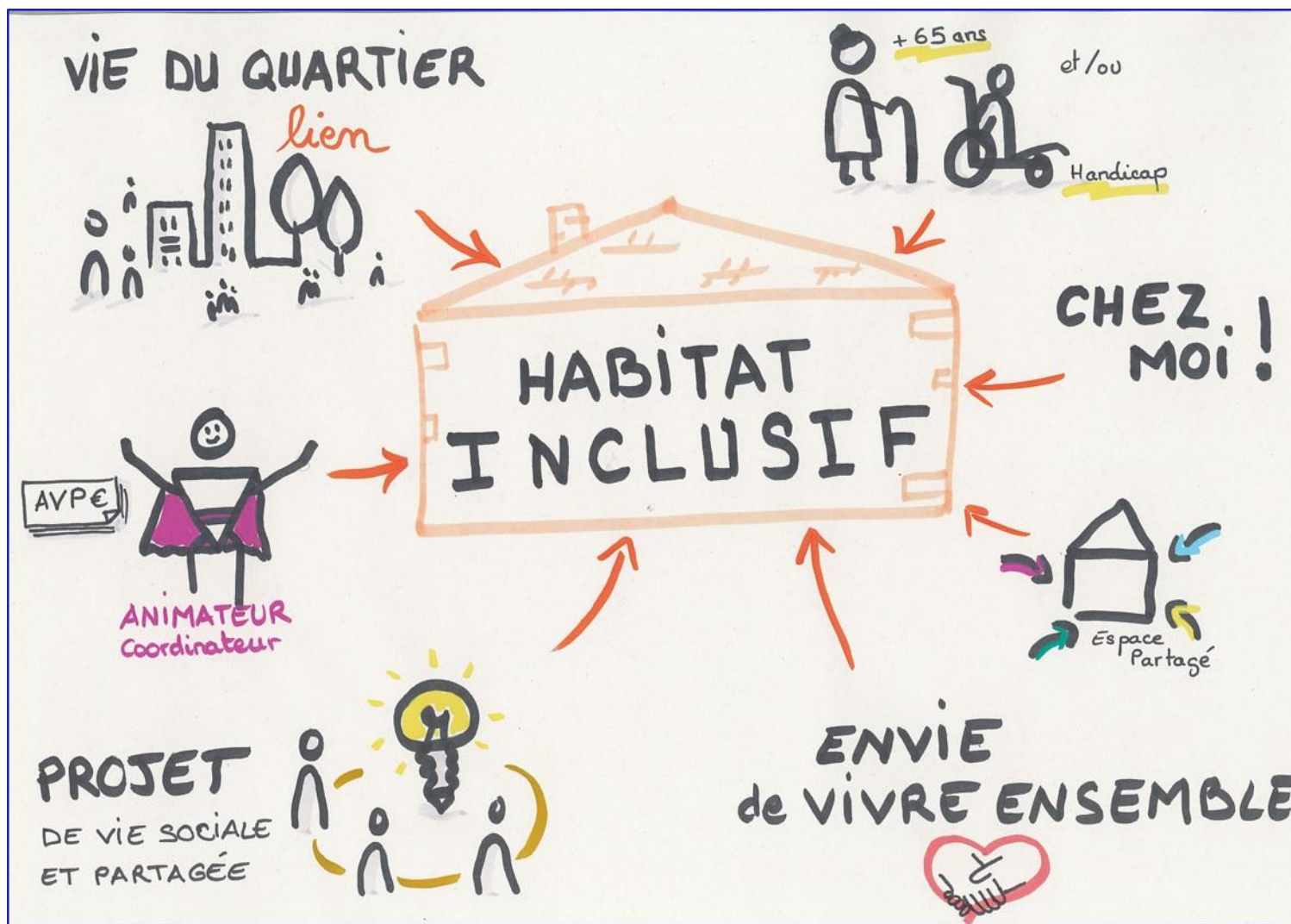
## Repérage des services et commerces à proximité :

Maison médicale, commerces de centre-bourg, Mairie et CCAS

→ Contexte favorable à un habitat pour seniors autonomes, qui complète une dynamique senior existante, avec proposition d'activités, d'espaces partagés :

**→ Habitat inclusif porté par le CCAS**

# Qu'est-ce qu'un habitat inclusif ?








« Petits ensembles de logements indépendants, caractérisés par la volonté de ses habitants de vivre ensemble (conception d'un projet de vie sociale et partagée) et par des espaces de vie individuelle associés à des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté et sécurisé. »






- Caisse Nationale de Solidarité  
pour l'Autonomie -

# Qu'est-ce qu'un habitat inclusif ?

## C'est :

-  un logement individuel de droit commun
-  un habitat conventionné par le Département au titre de l'aide à la vie partagée (AVP)
-  à destination des 65 ans et plus ou en situation de handicap « semi-autonomes »
-  un habitat intermédiaire aidé, accompagné, à taille humaine
-  un projet collectif facilité par un animateur-coordonateur

## Ce n'est pas :

-  un établissement médico-social
-  un logement avec prestations incluses (repas, lingerie, soin...)
-  un logement avec une maitresse de maison
-  accessible sous-condition d'une aide individuelle
-  un habitat isolé

# Aperçu des habitats inclusifs seniors 49



1000 Feux

« Notre petit coin est si doux  
Pour être heureux, vivons dans les  
maisons passerelles »



CCAS Baugé

« Faire de nouvelles choses ensemble »



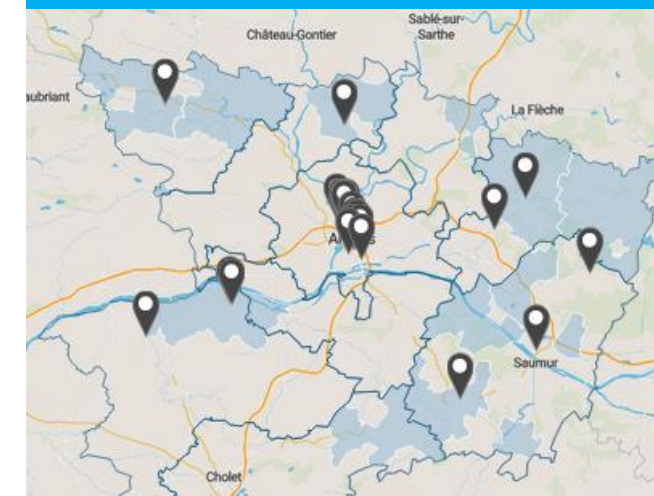
Habit'âge

« Faire ensemble en toute convivialité »

A ce jour, 5 habitats inclusifs seniors conventionnés et ouverts en Maine-et-Loire :

- Baugé : St François
- Champigné : Les maisons passerelles
- Doué : Maison partagée
- Fontaine-Guerin : Maison Habit'Age
- Ombree : Maison Habit'Age

6 habitats à venir (en cours de construction/conception) dont celui de Beaucouzé





## Ilot 1 : Logements en accession et en location libre

- Livraison 1<sup>er</sup> trimestre 2027
- Pour les futurs acquéreurs, se manifester dès à présent auprès de la SOCLOVA:

Agence commerciale SOCLOVA

Cours Saint-Laud

3, Jardin Eblé

49004 Angers

Tél: 02 41 48 54 85

[ventes@soclova.fr](mailto:ventes@soclova.fr)

- Pour le locatif libre, l'attribution se fait 3 à 4 mois avant la livraison du bâtiment donc envisager de se manifester en janvier 2027



## Ilot 2: Habitat Inclusif (en logement social et libre)

- Livraison 4<sup>ème</sup> trimestre 2026
- **Ateliers de co-conception:** continuer d'avancer ensemble afin d'aboutir à un projet qui soit adapté aux besoins de celles et ceux qui y habiteront.

Atelier #1

27/06

Acculturation à l'habitat inclusif, insertion de l'habitat inclusif et des logements sur la parcelle, accès, espaces partagés, circulations

Atelier #2

09/07

Focus : parcours, espaces partagés et logements adaptés

Dépôt de PC

Appel à participation

→ Se manifester dès maintenant auprès du CCAS pour participer à ces ateliers



# Echanges