

Implantation d'une maison intergénérationnelle dans une commune périurbaine

Quels sont les besoins et les enjeux accompagnant l'implantation d'une résidence de ce type ?

CAMBON D'ALBI – Tarn – 81

SIEYS, Lucie
Stage de découverte
DA3 – 2013



Tuteur : THOMAS, Eric

Implantation d'une maison intergénérationnelle dans une commune périurbaine

Quels sont les besoins et les enjeux accompagnant l'implantation d'une résidence de ce type ?

CAMBON D'ALBI – Tarn – 81

Source de la photographie de couverture :
congres.albi.fr,

SIEYS, Lucie
Stage de découverte
DA3 – 2013

Tuteur : THOMAS, Eric

Avertissements

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je tiens à remercier les personnes qui m'ont aidée pour la réalisation de ce projet, pour leur disponibilité et leur soutien. Je tiens à remercier tout particulièrement :

M. Eric THOMAS, mon tuteur, pour l'attention qu'il a portée à mon projet et pour ses conseils qui m'ont guidée tout au long du projet.

Mme Sarah LAURENS, maire de la commune de Cambon d'Albi, pour sa disponibilité, son intérêt et les informations fournies.

Mme Céline Massol (ingénieure à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois), Mme Linda Brahimi (chargée d'opération à Tarn Habitat) et M. Rachid Koob (architecte urbaniste au pôle développement local de la Ville d'Albi) pour le temps qu'ils m'ont consacré

Mes proches pour leur soutien et leurs conseils dans l'élaboration du projet.

Sommaire

Avertissements.....	4
Remerciements	6
Sommaire	7
Introduction	9
Partie 1 : Diagnostic orienté	10
I. Une région : Midi-Pyrénées ; un département : le Tarn.....	11
II. L'Agglomération Albigeoise	16
III. La commune de Cambon d'Albi	24
Partie 2 : Présentation du concept d'une maison intergénérationnelle	38
I. Objectifs et Intérêts de la maison intergénérationnelle.....	39
II. La maison intergénérationnelle à Cambon d'Albi	44
Partie 3 : Les études de programmation	47
I. Préambule.....	48
II. Le programme technique détaillé.....	50
III. Le profil environnemental de la résidence	63
IV. Le schéma fonctionnel.....	65
V. La note financière	66
VI. Le mode de gestion.....	70
Partie 4 : Conception de la résidence	71
I. L'architecture du bâtiment	72
II. Le bâtiment après sa construction	84

Conclusion	85
Bibliographie	86
Index des sigles.....	88
Annexes	I
Table des matières	XXI
Table des illustrations	XXV

Introduction

A l'heure actuelle, l'éclatement des familles entraîne une baisse considérable des liens intergénérationnels entre les individus, en France et en Europe. D'autre part, le poids démographique des personnes âgées ne cesse d'augmenter. En France, en 2011, d'après l'INSEE, un sixième de la population avait plus de 65 ans.

En réponse à ces phénomènes et afin de maintenir la vitalité des personnes âgées, renforcer leur participation à la société et éliminer les obstacles entre les générations : l'Union européenne a lancé en 2012, l'année du vieillissement actif et de la solidarité intergénérationnelle. « On peut envisager la relation de solidarité intergénérationnelle d'un point de vue d'égalité où chaque partie échange avec l'autre pour obtenir ce qui lui manque » (Bernadette Puijalon-1989).

La genèse du sujet découle du constat d'une absence de structure permettant d'héberger des personnes âgées sur la commune de Cambon d'Albi et la volonté d'y remédier. Cette commune périurbaine est composée de 1950 habitants et est située en périphérie de la ville d'Albi.

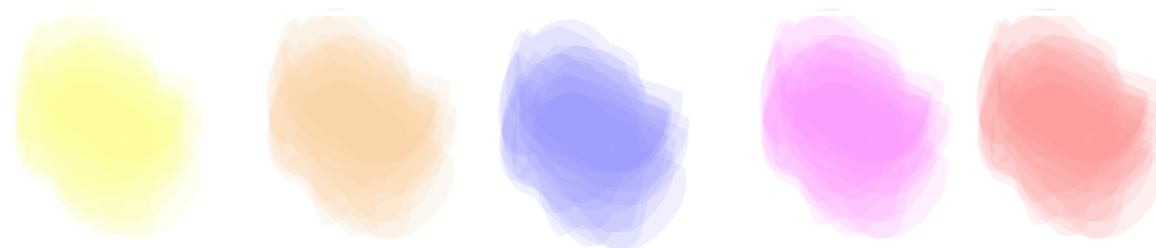
L'étude des différentes formes d'habités accueillant des personnes âgées menée en parallèle avec l'étude de la population communale ont conduit à une ouverture du projet initial vers un concept plus large : la maison intergénérationnelle. Ces structures offrent des logements pour les personnes âgées, mais aussi pour les familles et les jeunes. En leur sein, des espaces sont aménagés pour que les résidents puissent se rencontrer, discuter, faire des activités et passer du temps ensemble. Cela facilite la création de liens intergénérationnels et permet de lutter contre l'isolement et l'exclusion des seniors, tout en leur permettant de faire profiter de leur expérience aux plus jeunes.

Quels sont les besoins et les enjeux accompagnant l'implantation d'une maison intergénérationnelle ?

Après avoir présenté une analyse des échelles territoriales et le concept de résidence intergénérationnelle, les études de programmation seront établies. Enfin, une conception de la résidence, constituée d'esquisses, de modélisations et d'un mode de gestion du bâtiment sera proposée.

Partie 1 : Diagnostic orienté

Pour comprendre le projet, il est nécessaire de présenter les territoires dans lesquels il s'inscrit, puis de faire un zoom sur les enjeux du territoire à l'échelle locale. Ce diagnostic présente de façon synthétique les caractéristiques des collectivités territoriales en lien avec le projet de maison intergénérationnelle. Les collectivités auxquelles se rapporte le projet sont la région Midi-Pyrénées, le département du Tarn, l'agglomération Albigeoise et la commune de Cambon d'Albi.



I. Une région : Midi-Pyrénées ; un département : le Tarn

Bien que la région et le département soient des échelles très grandes pour le projet présenté, les décisions et les politiques à l'échelle départementale et régionale ont des répercussions sur les communes et leurs projets quelle que soit leur ampleur. Ces éléments sont développés dans la suite du rapport.

A. La région Midi-Pyrénées

Figure 1 : Logo de la région Midi-Pyrénées



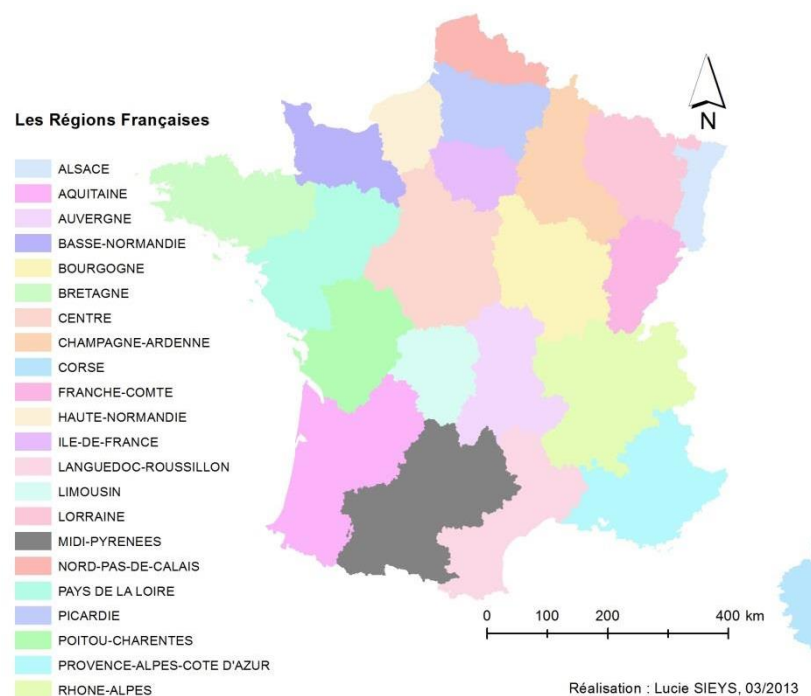
Source : site Midi-Pyrénées

La
la

km².

chef-
ville

Carte 1 : La région Midi-Pyrénées au sein de la France métropolitaine



La région Midi-Pyrénées est la plus grande région de France avec une superficie de 116 399 km². 2 862 700 personnes habitaient en Midi-Pyrénées en 2009 (recensement INSEE). Le chef-lieu de la région est la ville de Toulouse.

1. Situation géographique

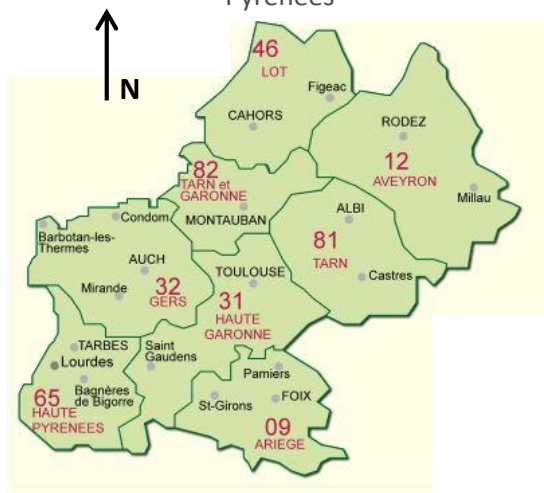
La région Midi-Pyrénées se situe au Sud-Ouest de la France, comme on peut le voir sur la Carte 1 : La région

géographique

au Sud-Ouest de la France, comme on peut le voir sur la Carte 1 : La région

2. Dynamique générale

Figure 2 : Les villes de la région Midi-Pyrénées



Source : site Touradour

Selon l'INSEE, en 2009, la région comptabilisait 718 500 personnes de plus de 60 ans sur son territoire, soit 25.1% de sa population totale. La part de personnes âgées en Midi-Pyrénées, d'après le modèle de projection Omphale 2010 de l'INSEE, augmentera entre 23% et 45% d'ici 2030.

Les établissements accueillant les personnes âgées en Midi-Pyrénées sont en grande majorité : des maisons de retraite ou des unités de soins de longue durée.

En 2009-2010, 113 000 étudiants étaient inscrits dans l'enseignement supérieur en Midi-Pyrénées, ce qui représentait environ 4% de la population de la région.

On notera qu'il existe une seule résidence intergénérationnelle au sein de la région. Elle se situe à Pamiers dans l'Ariège (09).

Il existe parfois au sein des communes des associations intergénérationnelles (exemple Cohabit'âge à Toulouse) mais une seule résidence a vu le jour au niveau régional.

Le projet de maison intergénérationnelle à Cambon d'Albi s'inscrit dans une démarche innovante à l'échelle de la région. A ce titre, il semble réunir les conditions nécessaires pour obtenir des subventions de la part de la région. Ce point sera argumenté plus en détail dans le rapport.

B. Le département du Tarn

Figure 3 : Logo du conseil général du Tarn



Source : site Tarn.fr

Le Tarn est un département de la région Midi-Pyrénées.

Deux villes importantes se démarquent dans le Tarn : Albi, la préfecture qui se situe au Nord du département et Castres la sous-préfecture au Sud. Leurs communautés d'agglomération comptent près de 80 000 habitants chacune. Ce sont les deux pôles les plus attractifs à l'échelle départementale.

Depuis l'après-guerre, la démographie tarnaise connaît une croissance continue de population et compte aujourd'hui environ 387 100 habitants. La partie Ouest du Tarn bénéficie de la proximité de la métropole toulousaine. Le phénomène d'émergence de couloirs d'urbanisation, observé au niveau régional entre Toulouse et les villes moyennes, se retrouve au niveau du département le long de l'autoroute A68 reliant Toulouse à Albi.

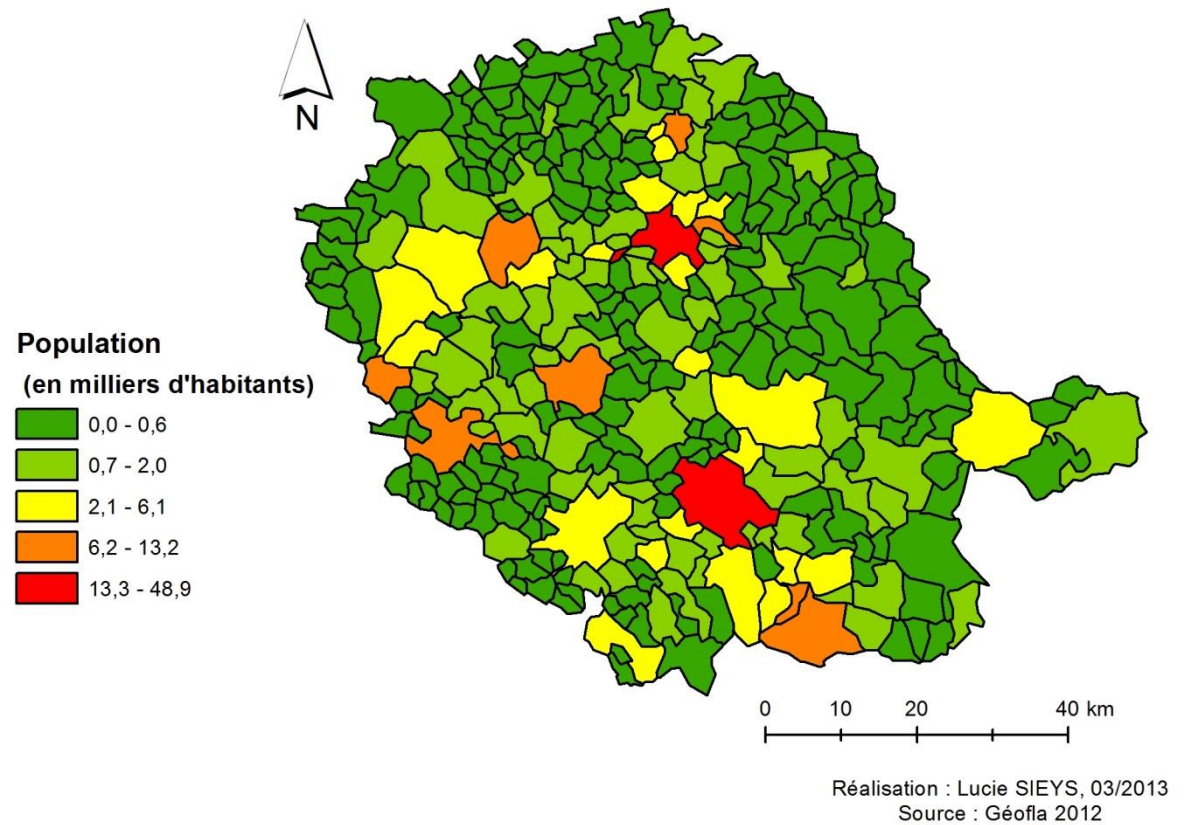
Carte 2 : Le Tarn en France



Source : site Tarn.fr

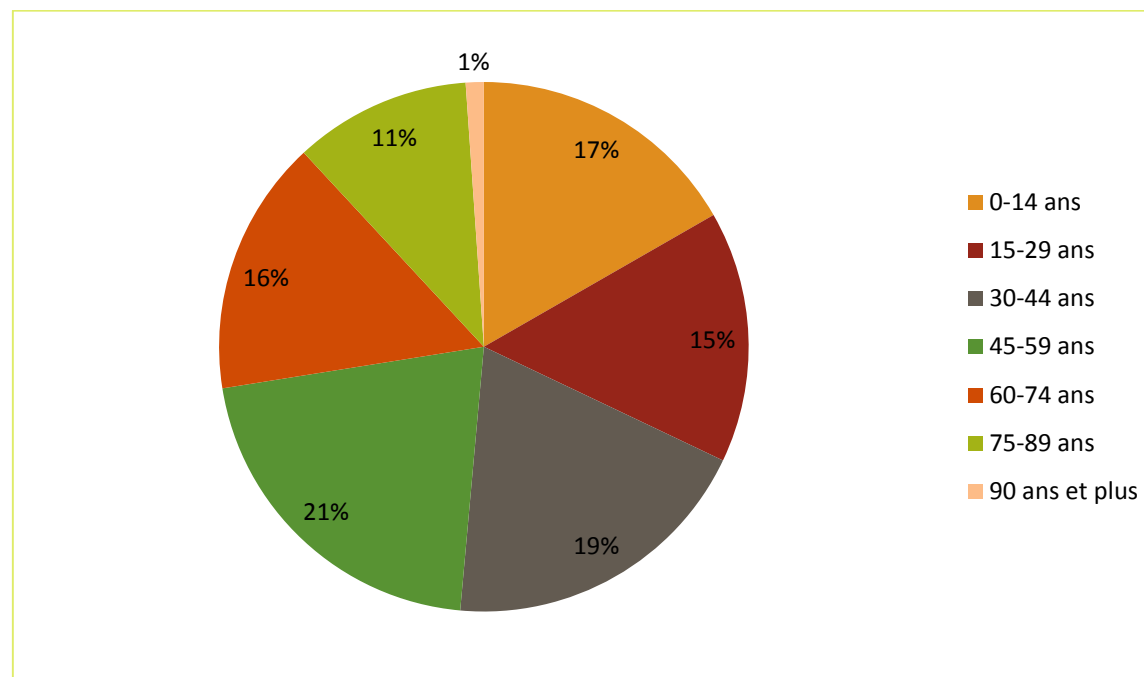
Carte 3 : Répartition de la population communale dans le Tarn

Sur la Carte 3, on peut observer la répartition de la population communale. On remarque que de nombreuses communes comptent moins de 2 000 habitants, le Tarn est un département très rural.



Selon la figure ci-dessous, on note que le nombre de personnes de plus de 60 ans représente 28% de la population du Tarn, alors qu'il est de 21% au niveau national. En contrepartie, le taux de population des jeunes ayant entre 15 et 29 ans est moins élevé (15%) que la moyenne nationale (19%).

Figure 4 : Répartition de la population du Tarn par classe d'âge



Source : INSEE 2007, réalisation : Lucie SIEYS

Le projet de résidence intergénérationnelle qui concerne pour partie l'hébergement des personnes âgées s'inscrit dans une problématique départementale du vieillissement de la population. Etant donné qu'il n'existe aucune maison intergénérationnelle dans le département, le projet pourrait bénéficier d'aides financières du conseil général du Tarn.

II. L'Agglomération Albigeoise

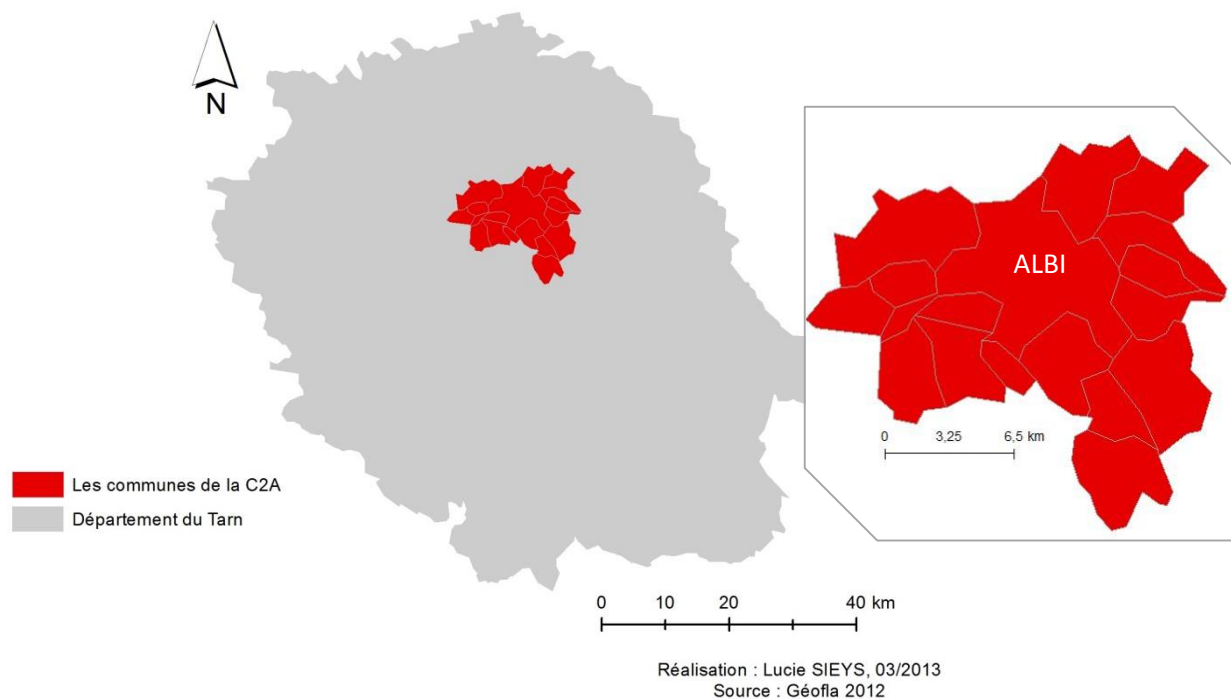
A. Présentation du territoire

Figure 5 :
Logo de la C2A

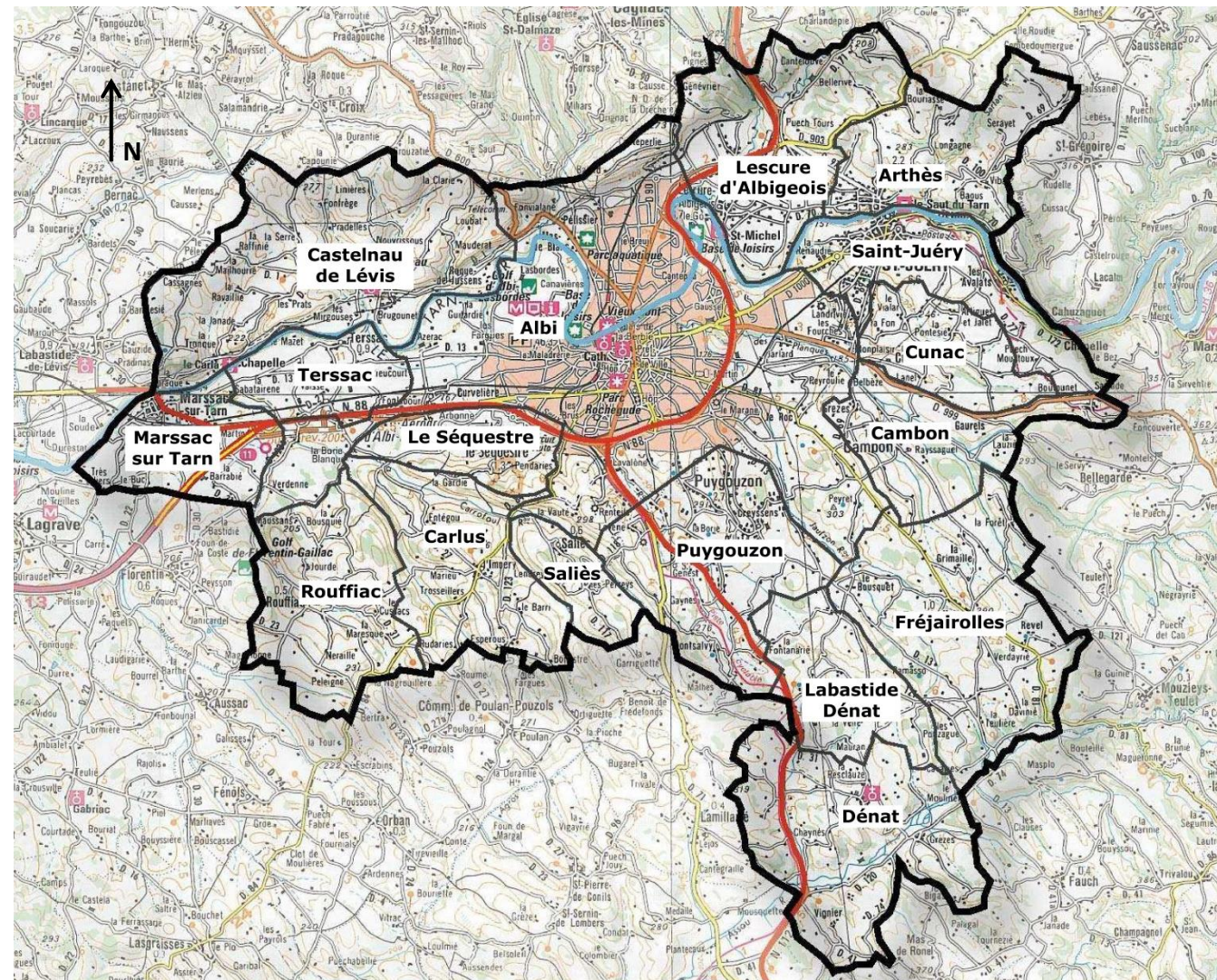


La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois (C2A) se situe à une heure de route de Toulouse, avec près de 82 200 habitants et ses dix-sept communes, elle est la deuxième agglomération la plus importante de la région Midi-Pyrénées, derrière l'agglomération toulousaine. Elle s'étend sur un territoire de 208 km². Le Tarn est le principal cours d'eau qui traverse le territoire.

Carte 4 : La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois au sein du département du Tarn.



Carte 5 : Territoire de la C2A



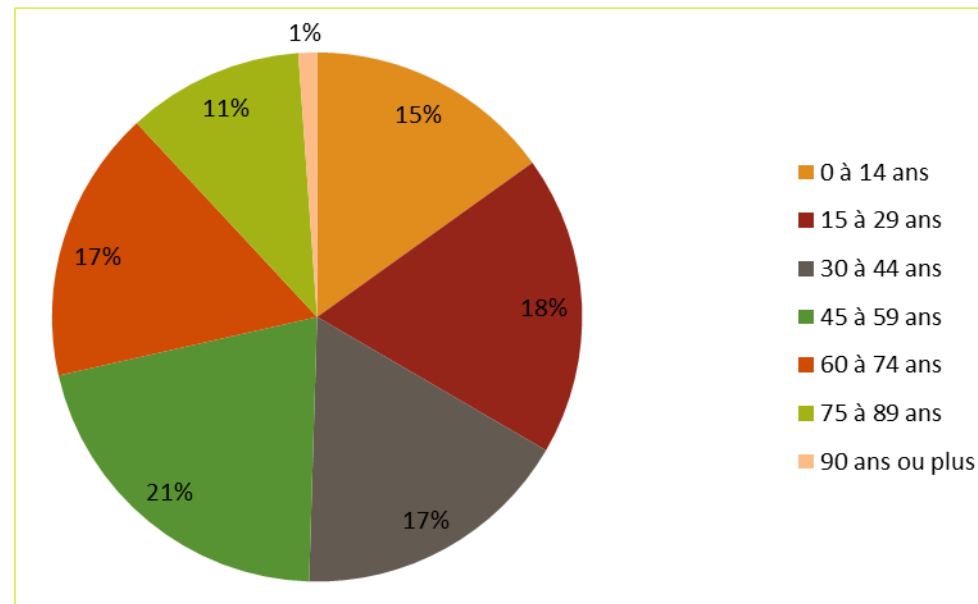
Source : site Grand-Albigeois

1. La population

Comme précisé précédemment, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois avait 82 181 habitants en 2009 d'après l'INSEE. Un dynamisme démographique est à noter car depuis 1968, la variation annuelle moyenne de la population est positive. L'agglomération profite pleinement de l'étalement urbain de la métropole et de la création de l'autoroute A68 entre Toulouse et Albi. Elle bénéficie également du rayonnement de la cité épiscopale d'Albi inscrite au patrimoine mondial de l'humanité en juillet 2010.

La population de la C2A se répartit de la manière suivante : 15% de la population a moins 14 ans, 18.3% de la population a entre 15 et 29 ans, 45% a entre 30 et 64 ans, et 21% de la population a plus de 65 ans. La Figure 6, donne plus de précision sur la répartition de la population.

Figure 6 : Répartition de la population de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois par classe d'âge



Source : INSEE 2009, réalisation : Lucie SIEYS

Le modèle de projection Omphale 2010 de l'INSEE prévoit une augmentation du nombre de personnes de plus de 60 ans comprise entre 16% et 37% pour le bassin Albigeois.

On dénombre près de 5 000 étudiants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois (Université, école d'ingénieur, école d'infirmière, BTS, DUT, Lycée agricole, Lycée technique, ...)

2. L'emploi

Le chômage au sein de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois est relativement faible, 7.9% de la population était au chômage en 2009.

L'indicateur de concentration de l'emploi est de 122.5 sur le territoire, il signifie que pour 100 actifs de la commune, 122.2 emplois sont disponibles. Cet indicateur est relativement élevé et implique des flux importants domicile → travail dans le sens hors-C2A → C2A.

Les principaux pôles de l'emploi à l'échelle du territoire sont recensés dans l'Annexe 1 : Carte des zones d'activités présentes sur la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

L'agglomération s'est inscrite dans le développement économique innovant. En partenariat avec l'école des Mines Albi-Carmaux et les plates-formes technologiques universitaires elle réalise un parc technopolitain : Albi-InnoProd, qui sera dédié à l'innovation et à la recherche.

3. Le logement

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, les maisons représentent le type d'habitat prépondérant avec 64% de maisons contre 36% pour les appartements. Le nombre moyen de pièces par maison est de 4,8 contre 2,6 pour les appartements.

La part de logements vacants s'élève à 7.9% sur le territoire de la C2A, ce qui est légèrement plus élevé que la moyenne nationale (7.1%).

Ces dernières années, toutes les communes du territoire de la C2A ont subi de fortes pressions en termes d'urbanisation. Ceci est dû au développement des moyens de transports et à la différence du prix du foncier entre la commune centre (Albi) et les communes périphériques. De nombreux lotissements avec des pavillons individuels ont vu le jour dans les zones périphériques.

B. Le SCoT Grand Albigeois

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois a approuvé le 12 juillet 2011, son adhésion au Schéma de Cohérence Territoriale Grand Albigeois. Trois autres établissements publics de coopération intercommunale ont aussi adhéré à ce SCoT. Ce sont, en tout, 44 communes qui sont impliquées dans le SCoT Grand Albigeois.

Le SCoT est composé de trois documents : le diagnostic et l'évaluation environnementale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientation Générales (DOG)

Les trois axes de développement choisis lors de l'élaboration du SCoT sont :

1. « Aménager harmonieusement le territoire »
2. « Préserver et valoriser les ressources environnementales, le patrimoine d'aujourd'hui et de demain »
3. « Penser le développement économique comme un outil majeur d'aménagement de l'espace »

Le projet de maison intergénérationnelle répond aux prescriptions du premier axe. Les deux autres axes faisant référence à l'environnement et au développement économique du territoire.

L'axe 1 est détaillé en plusieurs points, les plus importants sont les suivants :

- « renouveler et développer le parc de logements » en réduisant la consommation foncière à des fins urbaines, en réduisant le coût des logements et en augmentant l'offre en logements sociaux abordables,
- « encourager le renouvellement urbain » en confrontant l'offre en logements destinés aux populations spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées,...)

La résidence intergénérationnelle sera implantée sur la commune de Cambon d'Albi qui est classée dans le SCoT comme étant « une commune associée au développement du pôle urbain central ». Pour ces communes, le SCoT préconise dans le cadre de sa politique de développement urbain et d'aménagement du territoire de :

- « favoriser une certaine mixité tant sur la forme (petits collectifs, habitat groupé, individuel,...) que sur les fonctions (économie, habitat, équipements,...).
- limiter la consommation foncière en assurant une densité minimale moyenne de 20 logements/ha et/ou 2400 m² de SHON/ha sur les nouvelles opérations»

- « desservir 75% des logements créés par des transports en commun » en créant un accès pour piétons à un arrêt de bus à moins de 300m.

Le SCoT recommande en matière de politique de développement urbain et d'aménagement du territoire de :

- « favoriser la densification des espaces artificialisés
- favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle
- favoriser les programmes de logements plus respectueux de l'environnement
- organiser l'espace public »

En ce qui concerne les logements spécifiques, le SCoT recommande d'anticiper l'extension des structures existantes ou la création de nouvelles unités (réserves foncières) pour prendre en compte les besoins actuels et futurs des populations spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées...).

C. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) est un dispositif important pour la politique du logement au niveau local. Le PLH doit être en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale. La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois a élaboré ce document en 2007 pour une période de cinq ans. Il sert à fixer les objectifs en matière d'habitat. Il comprend un diagnostic de l'habitat du territoire, énonce des principes et des objectifs et liste un programme d'actions pour la période à venir.

Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois préconise « une politique d'équilibre ». Il recommande de « mettre en œuvre une intervention sur l'habitat qui permette la valorisation des identités locales : centralité des différents bourgs, paysages et sites naturels ».

1. Les orientations

Les orientations du Plan Local de l'Habitat préconisent de :

- « renforcer les atouts pour habiter le territoire en valorisant les centres bourgs et en préservant la qualité de l'environnement »,
- « permettre à tous de se loger » en développant et en équilibrant l'offre de logements à prix maîtrisés ; en organisant l'offre des étudiants et des jeunes et en améliorant l'offre de logements des personnes âgées,
- « s'associer à la lutte contre les différentes formes d'exclusions liées à l'habitat »,

- « mettre en place les outils pour une politique de l’habitat par une organisation adaptée ».

Le PLH de la C2A souligne le fait qu’ « une demande en logement locatif social reste importante et que le parc locatif est pour partie inadapté. [...] Les locataires de logements sociaux ne peuvent que difficilement accéder au parc privé, accentuant la situation de blocage sur le parc social. »

En ce qui concerne le logement pour les étudiants, le PLH souligne que : « la situation semble relativement équilibrée mais la question plus large du logement des jeunes existe, en particulier pour les jeunes en situation de précarité ». Ce fait est expliqué par un besoin en logements à loyers modérés pour les jeunes.

Le PLH souligne que « la question du logement des personnes âgées doit aussi être posée par rapport aux perspectives démographiques, au désir des personnes âgées de rester à domicile le plus longtemps possible et par rapport aux demandes pressantes dans certaines communes pour de nouvelles maisons de retraite. » 1034 places sont proposées en maisons de retraite sur le territoire de la C2A. Un Schéma Gérontologique est en cours de réalisation, il servira à coordonner les besoins et les interventions en matière gérontologique.

2. Le programme d’actions

Dans le programme d’actions du Plan Local de l’Habitat, on relève trois actions qui ont un rapport direct avec la mise en place d’une résidence intergénérationnelle :

- « Réflexions préalables à la création d’une résidence étudiante », car les élèves étudiants accueillis dans les lycées subissent le manque de place en internat et cherchent souvent un hébergement à proximité du lycée,
- « Créer des logements en structure collective », car les besoins en structures collectives sont réels.
- « Organiser et répartir l’accueil des personnes âgées en maison de retraite », car « les structures existantes ne peuvent répondre aujourd’hui à toutes les demandes. Les communes de Marssac-sur-Tarn et d’Arthès ont fait des demandes auprès de la Préfecture. Le Schéma Gérontologique Départemental en cours devra définir les besoins futurs ».

D. La convention territoriale

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois a passé une convention pour la période 2008-2013 avec l'Etat, la Région et le Département afin d'établir un partenariat pour le développement du territoire. Ce partenariat doit maintenir et renforcer qualitativement les dispositifs contractuels en faveur de l'agglomération. Cette convention définit le projet et la stratégie de développement de la communauté d'agglomération. Il détermine les axes prioritaires d'intervention des partenaires, les modalités d'intervention, les dispositifs de concertation, le pilotage et la programmation.

Cette convention comprend une série de fiches mesures qui définissent des axes à développer. La maison intergénérationnelle s'inscrit dans la fiche mesure 1.2 (voir Annexe 2) dont l'intitulé est : « assurer un cadre de vie de qualité sur l'ensemble du territoire communautaire et rééquilibrer le niveau de service dans l'Albigeois ». La convention précise que « l'Etat interviendra tout particulièrement sur les actions concourant à améliorer l'offre de prise en charge des personnes âgées et handicapées ».

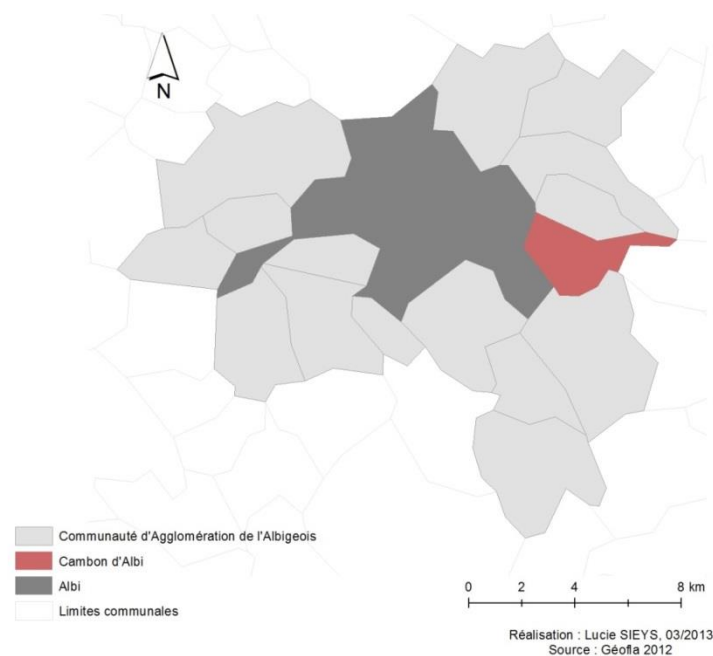
La Région intervient sur des projets à visée économique, des projets de développement durable conduits par l'agglomération. Le Département s'engage à soutenir financièrement au travers de fonds de développement territorial les projets à caractère d'investissement immobilier portés par les communes.

Pour le projet de maison intergénérationnelle, la commune pourrait obtenir des subventions de la part de l'Etat, de la Région et du Département.

III. La commune de Cambon d'Albi

La commune de Cambon d'Albi se trouve à l'Est d'Albi. Elle se situe sur la première couronne périphérique d'Albi à environ 6 km du centre-ville comme représenté sur la carte ci-dessus.

Carte 6 : Cambon d'Albi au sein de la C2A



En termes de mobilité, Cambon d'Albi est desservie par la RD999, la RD69 et la RD111. Il s'agit de trois axes importants pour la commune qui drainent le flux de véhicules vers la ville d'Albi. Cependant le réseau routier secondaire est principalement composé de voies communales étroites inadaptées au trafic en constante évolution compte tenu du développement de la commune. La topographie de la commune composée de vallons et de plateaux ne facilite pas les déplacements.

Cambon est cependant une commune très attractive et très prisée par les nouveaux arrivants notamment grâce à son cadre de vie et à sa proximité avec la ville d'Albi (le centre-ville d'Albi se situe à 10 minutes du centre-bourg de Cambon d'Albi).

A. Les caractéristiques de la commune

Dans cette partie on s'intéresse aux caractéristiques de Cambon d'Albi. La population, le logement, l'emploi et la morphologie de la commune seront détaillés.

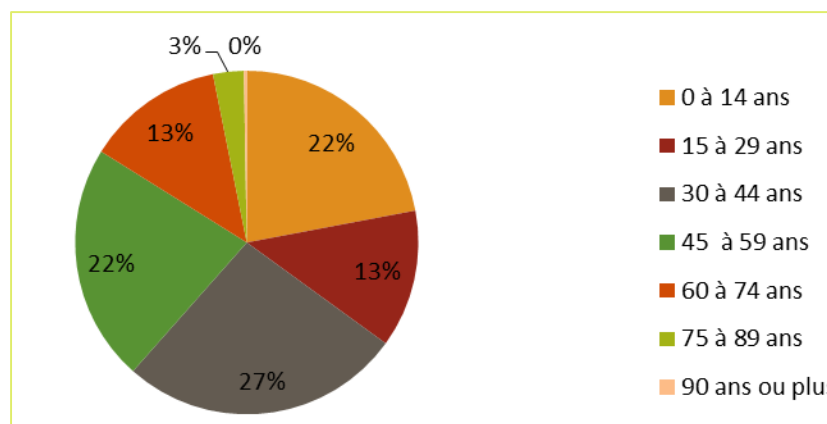
1. *La population*

En 2012, 1 951 personnes résidaient à Cambon d'Albi. Depuis 1968, la commune a toujours connu une variation annuelle de population croissante.

La population de Cambon d'Albi se répartit de la façon suivante : 22% de la population a moins 14 ans, 13% a entre 15 et 29 ans, 27% entre 30 et 44 ans, 22% entre 45 et 59 ans, 13% entre 60 et 74 ans, 3% entre 75 et 89 ans, et 0% de la population a plus de 90 ans. En comparaison avec le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, les classes des moins de 14 ans et des 30-44 ans sont surreprésentées, et inversement pour les personnes appartenant aux tranches des 15 et 29 ans et plus de 65 ans. Ceci démontre un nombre important de familles avec des enfants.

Le diagramme ci-dessous montre la répartition de la population selon les classes d'âge.

Figure 7 : Répartition de la population de la commune de Cambon d'Albi par classe d'âge



Source : INSEE 2009, réalisation : Lucie SIEYS

2. Logement

En 2009, le nombre de résidences principales à Cambon s'élevait à 97.5%. Seulement 1.3% du parc était répertorié en tant que logement vacant, ce qui est faible.

La part de maisons sur la commune est de 98.3%, seuls 11 logements étaient des appartements en 2009. Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 5, ce qui est très élevé et induit 1.9 pièces en moyenne par personne. Le parc du logement est relativement récent sur l'ensemble de la commune et s'organise en lotissements disséminés le long des voies de communication. La commune de Cambon d'Albi s'est agrandie autour des hameaux préexistants situés sur les plateaux de la commune.

La part de propriétaires est elle aussi très élevée : 91.6% de la population est propriétaire de son logement.

La commune compte uniquement deux logements de type habitat à loyer modéré. Il s'agit d'appartements sur un niveau situés au-dessus des commerces en centre-bourg.

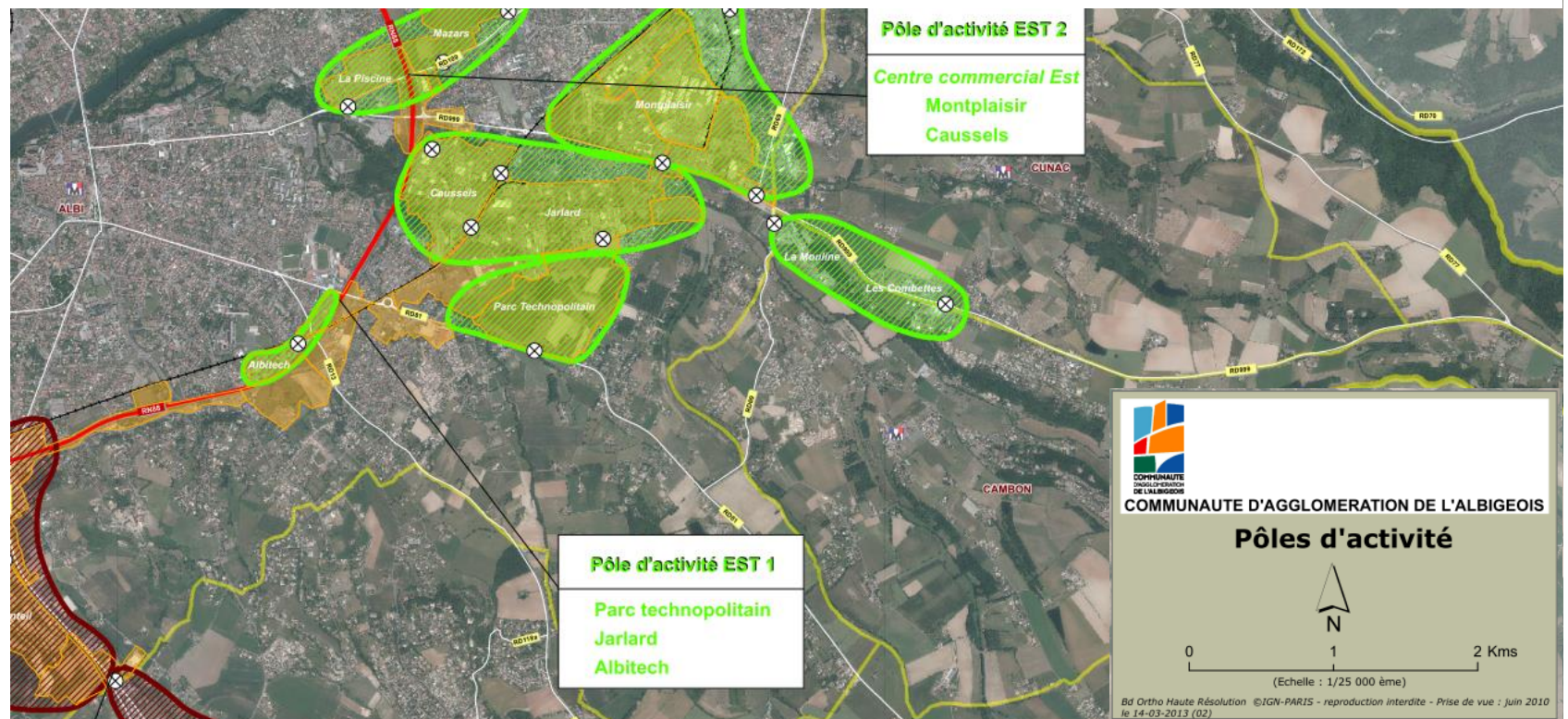
3. L'emploi

La part de chômeurs sur la commune était très faible en 2009, avec seulement 2.6% de chômeurs sur la commune.

L'indicateur de concentration de l'emploi est de 47.7 sur la commune. Cela signifie que pour 100 actifs de la commune, seuls 47.7 emplois sont disponibles. Cet indicateur est très faible. Cela s'explique car les principales zones de concentration des emplois sont situées hors du territoire de la commune, sur l'agglomération (voir Annexe 1) et sur la ville centre. Le territoire de Cambon d'Albi tire l'indice de concentration de l'emploi du territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois vers le bas.

Les principaux pôles d'emplois de l'Est Albigeois sont situés à proximité immédiate de la commune de Cambon (Cf. Carte 7 : Les pôles d'activités importants à proximité de Cambon d'Albi). Cambon d'Albi est une « commune dortoir ».

Carte 7 : Les pôles d'activités importants à proximité de Cambon d'Albi



Source : Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

4. La morphologie

Morphologiquement, la commune est constituée d'un petit centre-bourg et de nombreux lotissements. 62% du territoire communal est dédié à la surface agricole utile, comme on peut le voir sur la Figure 8 : Vue aérienne de la commune.

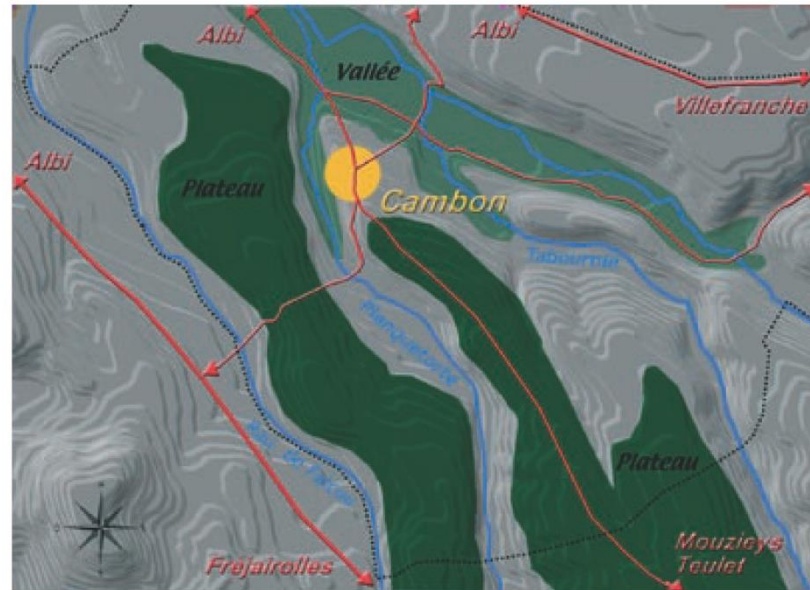
Figure 8 : Vue aérienne de la commune



Source : site Géoportail

La carte ci-dessous donne la topographie du territoire cambonnais. Elle montre que les lotissements se sont implantés dans les zones de plateau de la commune. La topographie très vallonnée du territoire explique les poches d'urbanisation qui sont présentes sur le territoire.

Carte 8 : Topographie Cambon d'Albi

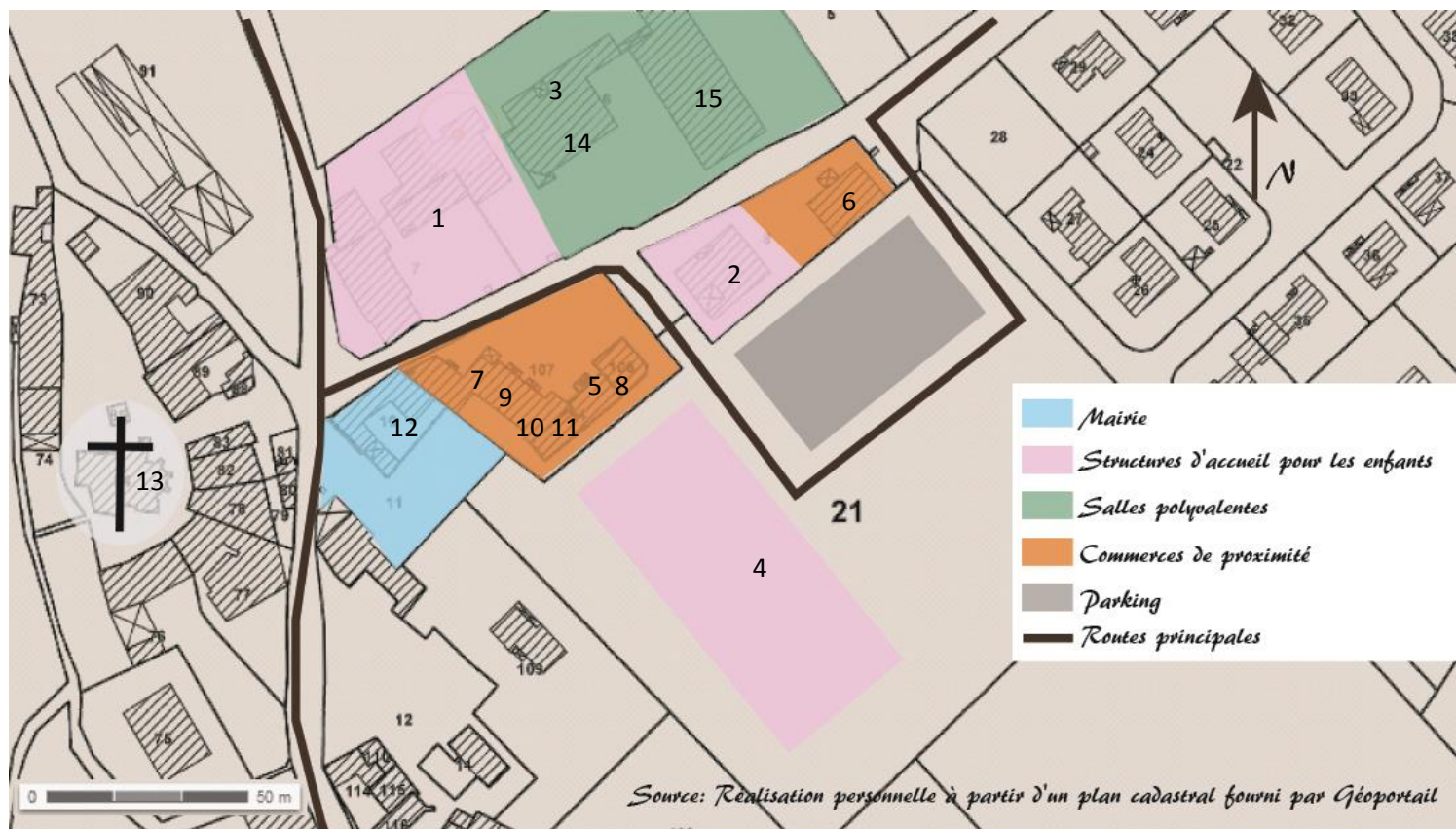


Source : CAUE du Tarn, janvier 2010

De plus, l'urbanisation hors du centre-bourg a été favorisée pendant de nombreuses années par une politique foncière de propriétaires.

Le centre-bourg regroupe divers commerces, services et équipements de proximité. Le Schéma 1, présente les divers équipements et services positionnés en centre-bourg sur la base du plan cadastral.

Schéma 1 : Positionnement des différents services en centre-bourg



Chaque équipement est détaillé dans le Tableau 1 : Présentation des éléments structurants du village. Les numéros présents sur le schéma correspondent aux numéros des éléments du tableau.

Tableau 1 : Présentation des éléments structurants du village

Equipements – Commerces -Cabinets	Photographies
1. Un Groupe scolaire Il accueille les élèves de 2 ans à 11 ans. 230 élèves, 9 enseignants et le personnel occupent ce lieu durant les heures d'ouverture.	
2. Une crèche La crèche de Cambon est une crèche associative dont tous les parents sont les membres. Elle propose en tout : 25 places	
3. Un centre de loisir associé à l'école Il fait office de garderie avant l'heure d'ouverture de l'école, entre 12h et 13h30, à la sortie de l'école et de centre de loisirs durant les vacances scolaires.	

4. Un groupe scolaire en construction

Les locaux de l'actuel groupe scolaire étant trop étroits pour accueillir en sécurité l'ensemble des élèves, la mairie de Cambon d'Albi lancera en septembre 2013 le chantier de construction d'un nouveau groupe scolaire.



5. Une boulangerie

Elle est ouverte tous les jours sauf le mercredi.

6. Un restaurant-bar

Le Cam C bon est un restaurant qui fait aussi office de bar. C'est un lieu prisé par l'ensemble de la population qui aime s'y retrouver (repas d'associations, soirées dansantes, concerts,...).



7. Un salon de coiffure

8. Une pharmacie

La pharmacie est un commerce important pour ce petit village.



- 9. Un cabinet médical
- 10. Un cabinet d'infirmières
- 11. Un kinésithérapeute

Ces trois cabinets permettent d'avoir une représentation du corps médical au sein même du centre-bourg



12. La mairie



13. Une église



14. Une salle polyvalente

La salle polyvalente est utilisée toutes les soirées en semaine par diverses associations (23 associations sur la commune) pour des cours de sport et de danse. Elle sert de lieu de spectacle (pièces de théâtre, bals) de repas (associations, privés) et de salle de vote. De plus, les habitants peuvent la louer.



15. Un gymnase, un dojo, et des terrains de tennis

Le complexe est utilisé pour les nombreux sports qui sont proposés par les associations sur la commune (volleyball, judo, tennis, handball badminton). Il est également utilisé lors des animations du village (bals, repas, loto,...). Le bâtiment du complexe a été entièrement construit par les membres des associations de Cambon. La mairie a fourni les matériaux.



Réalisation de l'ensemble des photographies : Lucie SIEYS avril 2013

B. Les besoins futurs de la commune

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local de l'Urbanisme, approuvé le 04 octobre 2011, de la commune présente cinq axes directeurs, à savoir :

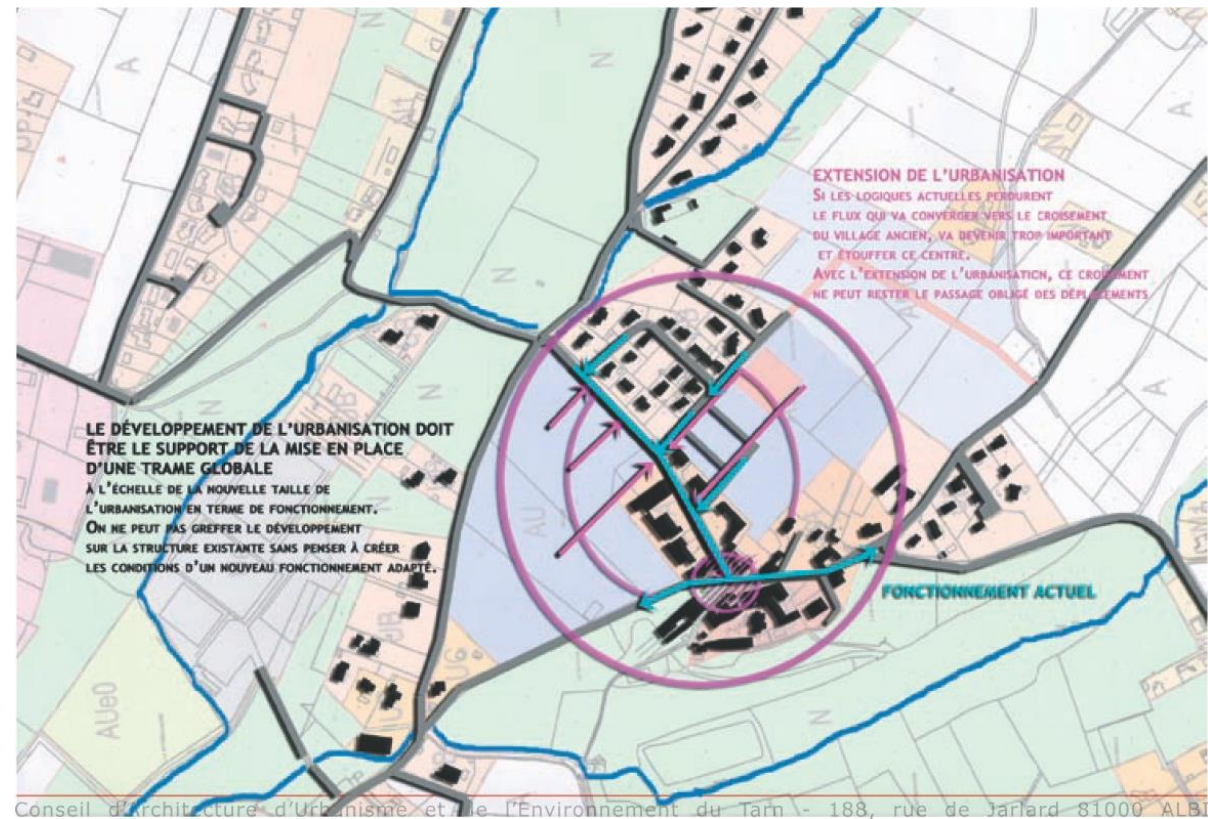
1. Maîtrise de l'urbanisation et de la croissance de la population.
2. Amélioration et sécurisation des déplacements.
3. Préservation et valorisation de la qualité du cadre de vie et des espaces agricoles.
4. Organisation d'un espace de vie solidaire pour conserver une « âme Cambonnaise ».
5. Amélioration des équipements de la commune et du développement des activités économiques.

Ce plan local d'urbanisme initié par la nouvelle équipe municipale (élue en 2009) constitue un véritable changement de stratégie pour le développement de la commune. Les principaux changements étant la maîtrise de l'étalement urbain, la diminution des surfaces constructibles et la volonté de renforcer l'urbanisation du centre-bourg.

De façon globale, on retient que la commune de Cambon d'Albi souhaite limiter l'urbanisation hors du centre-bourg en la recentrant sur celui-ci à l'aide d'un projet urbain de qualité. De plus, elle veut préserver ses espaces agricoles, développer l'offre en logements locatifs afin de maintenir et développer les équipements situés en centre-bourg, favoriser une mixité sociale, favoriser la production de logements sociaux à destination des jeunes et des personnes à revenu modéré.

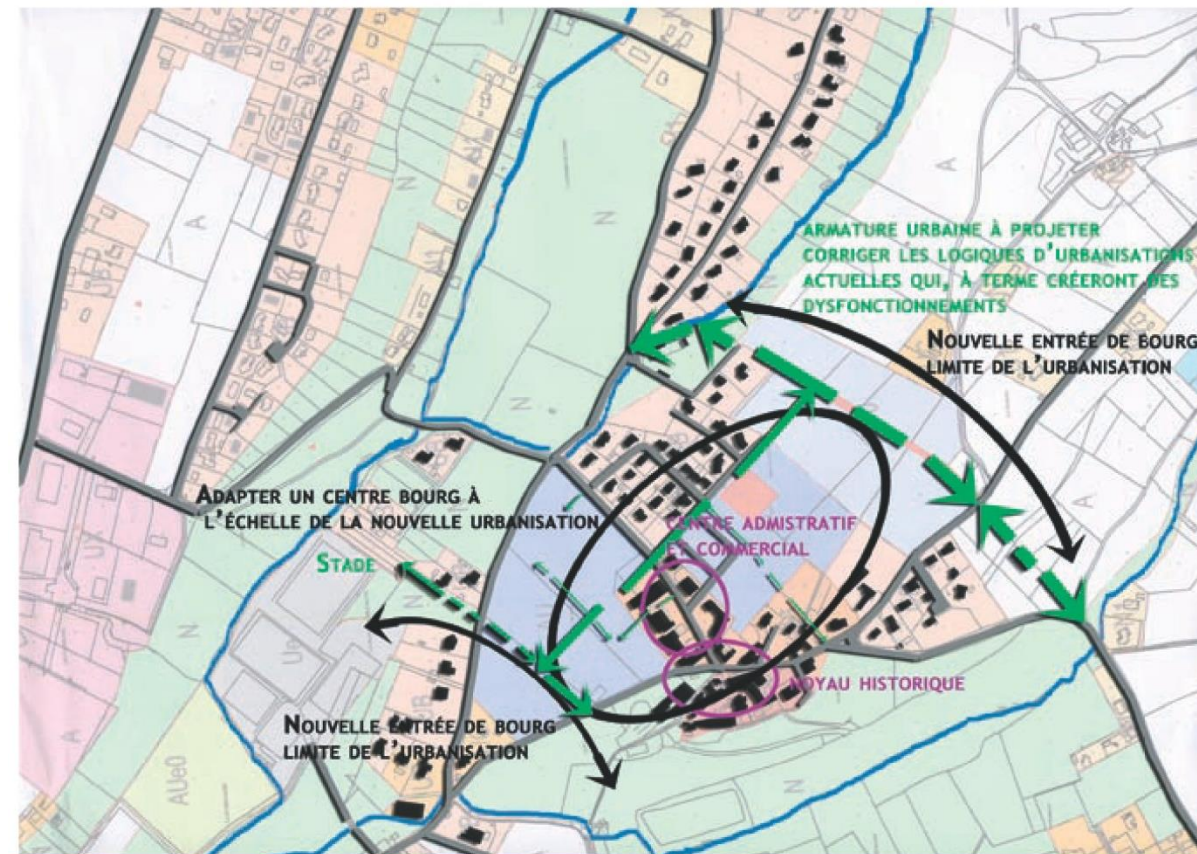
Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Tarn a émis des réflexions sur l'extension et la structuration urbaine du bourg. Les principales conclusions qui émanent du rapport sont présentées dans les schémas ci-dessous.

Schéma 2 : Développement du centre-bourg de Cambon d'Albi



Source : CAUE du Tarn, janvier 2010

Schéma 3 : Projection du développement du centre-bourg



Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Tarn - 188, rue de Jarlard 81000

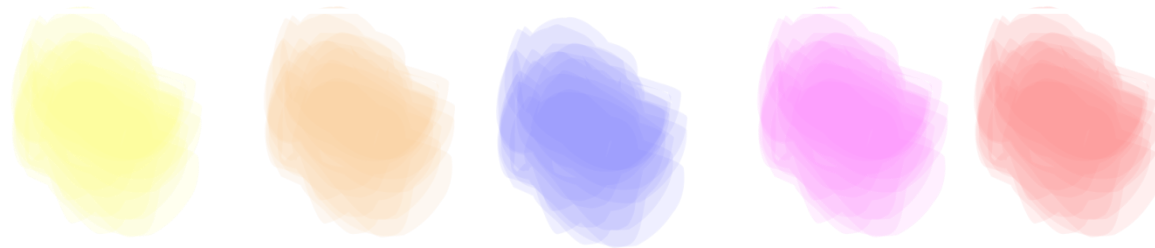
Source : CAUE du Tarn, janvier 2010

Il faut retenir du rapport élaboré par le CAUE que le centre-bourg de Cambon d'Albi pourrait devenir un cœur de village avec des habitations, des équipements et des commerces. Le PLU de la commune s'inscrit dans cette volonté.

C'est dans cette dynamique que s'inscrit la maison intergénérationnelle dont le concept est présenté dans la deuxième partie du rapport.

Partie 2 : Présentation du concept d'une maison intergénérationnelle

Dans cette partie, les objectifs et les intérêts du concept de maison intergénérationnelle seront présentés. Une présentation des avantages liés à l'implantation d'une telle structure à Cambon d'Albi sera dressée.



I. Objectifs et Intérêts de la maison intergénérationnelle

La maison ou résidence intergénérationnelle a pour objectif de favoriser la mixité¹ entre les générations. Elle favorise aussi la mixité sociale car les personnes accueillies proviennent de milieux sociaux différents.

Pour ce faire, une résidence intergénérationnelle s'organise entre des espaces de vie privés et des espaces de vie publics. Les espaces de vie privés sont des lieux d'habitation qui rassemblent une ou plusieurs chambres, des sanitaires, parfois une cuisine et un salon, cela dépend du degré de partage que propose l'établissement. Les espaces de vie publics sont souvent des espaces de verdure extérieurs, des salles de rencontres du type salon, salle à manger ou encore une laverie. Les résidents de ces établissements proviennent de familles différentes, de milieux sociaux différents, de catégories socio-professionnelles différentes et de générations différentes.

Le nombre important d'espaces de vie publics est fait pour favoriser les échanges entre les résidents, créer une ambiance proche de l'ambiance familiale. Il faut que la résidence soit plus qu'une résidence normale et qu'elle permette les dialogues entre les habitants.

A. Personnes âgées

La mobilisation nationale contre l'isolement des personnes âgées (Monalisa) lancée en décembre 2012 est la démonstration d'une prise de conscience de l'isolement grandissant des personnes âgées et d'une volonté d'y remédier. Michèle Delaunay, Ministre déléguée chargée des personnes âgées et de l'Autonomie, explique que : « les données associatives et statistiques convergent depuis des années pour identifier la solitude comme un catalyseur de toutes les autres formes d'exclusion et comme une dimension majeure de la pauvreté des âgés ».

¹ « Depuis les années 1980, la notion de mixité sociale apparaît récurrente dans les objectifs des politiques urbaines et du logement. Son principe est d'assurer un brassage des différentes catégories sociales, ce mélange étant quant à lui conçu comme un garant de l'harmonie des villes et un remède à la crise du lien social. Ainsi, la loi visant à la mise en œuvre du droit au logement dite loi Besson (1990) lie l'accueil des défavorisés à la mixité et à la solidarité. Au nom de la lutte contre la ségrégation et pour la cohésion sociale, la loi d'orientation pour la ville (1991) s'oppose à la constitution de secteurs homogènes et prévoit que les communes de plus de 200 000 habitants comptant moins de 20 % de logements sociaux s'engagent à construire ces logements ou s'acquittent d'une taxe. La loi contre l'exclusion (1998) associe, quant à elle, insertion et mixité. La loi sur la solidarité et renouvellement urbain (2000) reprend une partie de la loi LOV pour imposer une répartition équilibrée du logement social sur le territoire. La loi de septembre 2012, renforce ce dispositif en relevant les seuils à 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 3500 habitants et à 10% pour les communes de plus de 1500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants ».

La résidence intergénérationnelle présente l'avantage d'accueillir des personnes de tout âge et notamment les personnes âgées ayant un degré de dépendance peu élevé voir faible. Pour les personnes âgées, le réel intérêt de vivre dans une maison intergénérationnelle c'est à la fois de rencontrer et de vivre avec des personnes de générations différentes et de lutter contre l'isolement. Cela leur permet donc, à l'instar des maisons uniquement pour les personnes âgées, de passer du temps avec des familles et des jeunes au sein même de la résidence.

Pour rappel, à Cambon d'Albi en 2009, la part de personnes ayant plus de 65 ans était de 9.5%, soit 189 personnes. Cette catégorie de personne vit en très grande majorité dans des pavillons ayant quatre pièces ou plus. De plus, les personnes de 65 ans et plus vivent pour la plupart en couple ou seules et reçoivent chez elles leurs familles ou leurs amis de manière ponctuelle. Il y a donc des pièces qui sont inoccupées dans les pavillons de ces personnes.

La maison intergénérationnelle est une forme innovante d'habitat pour les personnes âgées. Contrairement aux autres formes d'établissements qui existent pour accueillir cette population, la résidence intergénérationnelle ne coupe pas la personne âgée de la réalité en l'isolant dans un environnement clos. Les rencontres et les liens intergénérationnels sont présents dans ce type de structure, la rencontre avec la jeunesse, que ce soit des jeunes ou bien des familles avec enfants est recherchée. La personne âgée peut donc passer du temps avec des personnes plus jeunes et peut ainsi diffuser son savoir, partager ses expériences de la vie. Pour les personnes âgées c'est aussi la possibilité de discuter avec des personnes qu'elles ne côtoieraient pas en maison de retraite. De plus, en vivant à proximité de personnes plus jeunes, elles peuvent se rendre service mutuellement. Par exemple, l'aide ponctuelle pour transporter les achats, et en retour une personne âgée, peut par exemple aider un enfant à faire ses devoirs.

Le Tableau 2, présente les avantages et les inconvénients des différents types d'habités pour les personnes âgées.

Tableau 2 : Tableau des différents type d'habités pour les personnes âgées.

	Avantages	Inconvénients
Chez soi	✓ Faible coût ✓ Rester dans un environnement connu ✓ Garder son autonomie	✓ Devoir rester autonome ✓ Solitude ✓ Problème d'entretien de l'habitation ✓ Risques liés à l'isolement
En maisons de retraite ou unités de soins longue durée	✓ Nombreux services à la personne ✓ Possibilité d'accueillir des personnes ayant des degrés de dépendance importants ✓ Rencontres avec des personnes âgées et le personnel soignant ✓ Animation, ateliers très présents	✓ Coût très élevé ✓ Perte de l'autonomie pour les personnes étant peu dépendante ✓ Dépaysement de la personne ✓ Environnement hospitalier clos
Foyers-logements / MARPA / Petites unités de vie/ Etablissements d'accueil non spécialisés /	✓ Maintien de l'autonomie ✓ Services à la personne ✓ Rencontres entre personnes âgées et personnels de l'établissement	✓ Coût élevé ✓ Dépaysement de la personne ✓ Etablissement réservé aux personnes âgées, faible contact avec les autres générations
Résidence intergénérationnelle	✓ Maintien de l'autonomie ✓ Rencontres avec des personnes de milieux différents ✓ Une solidarité entre les personnes d'âges différents ✓ Absence d'isolement ✓ Environnement familial ✓ Logement adapté	✓ Dépaysement de la personne ✓ Coût (s'il n'est pas maîtrisé) ✓ Pas de soins à la personne

Réalisation : Lucie SIEYS avril 2013

B. Les familles

Pour les familles ayant des enfants, vivre dans une résidence intergénérationnelle c'est rencontrer, aider et vivre avec des personnes plus jeunes et moins jeunes. Cela permet aussi aux enfants de partager du temps avec des personnes autres que leur famille. La résidence intergénérationnelle peut être pour une famille un type d'habitat temporaire. Les familles accueillies dans la résidence intergénérationnelle peuvent être de jeunes couples avec des enfants, une famille monoparentale.

Le réel avantage pour les familles d'intégrer une telle structure est de côtoyer des personnes âgées et des jeunes qui peuvent rendre des services aux familles et intégrer une structure en attente d'une accession à la propriété. La maison intergénérationnelle est aussi un état d'esprit.

C. Les jeunes

La résidence intergénérationnelle offre aux jeunes la possibilité de vivre dans un cadre proche du cadre familial tout en ayant une autonomie. L'avantage de cette résidence pour les jeunes est d'apprendre à être autonome dans un environnement agréable et convivial. Vivre seul lorsque l'on a été élevé dans une famille n'est jamais très simple. La maison intergénérationnelle permet aux jeunes de vivre chez eux tout en sachant qu'il existe un soutien et une complémentarité au sein de leur résidence auprès de personnes d'expérience, contrairement aux résidences étudiantes qui n'offrent pas cette diversité.

Le Tableau 3, présente une analyse SWOT (Strengths (forces), Weaknesses (faiblesses), Opportunities (opportunités), Threats (menaces)) des résidences intergénérationnelles.

Tableau 3 : Analyse SWOT

<u>Menaces</u> ✓ Conflit entre les résidents	<u>Opportunités</u> ✓ Petits services entre les résidents ✓ Moments privilégiés de partage
<u>Forces</u> ✓ Relations entre les générations ✓ Lutte contre l'isolement et la solitude ✓ Faible coût car aidé en partie par les collectivités territoriales ✓ Mutualisation des équipements	<u>Faiblesses</u> ✓ Le vivre ensemble qui peut parfois être mal vécu

Réalisation : Lucie SIEYS avril 2013

D. Des exemples de résidences intergénérationnelles

Les projets de maison intergénérationnelle de Gonesse (95), de Magenta (51), de Pamiers (09) ou encore de Paris (75), ont tous connu un succès important. Le concept séduit les personnes âgées mais aussi les étudiants et les familles. Les lieux de vie communs sont très fréquentés par les résidents. De nombreuses résidences intergénérationnelles sont en cours d'élaboration : à Bordeaux (33), à Nantes (44) ou encore à Tours (37). Ce concept est dans l'air du temps.

A Magenta, le succès de la maison intergénérationnelle fût important. Le nombre de résidents potentiels était supérieur au nombre de logements proposés dès l'ouverture de la résidence. Les 21 logements prévus dans cette résidence ont été pris d'assaut. Cela témoigne de l'intérêt que porte la population aux résidences intergénérationnelles.

A Pamiers, dans l'Ariège, la résidence intergénérationnelle propose à des personnes âgées de vivre avec des jeunes en difficulté. 24 logements sont proposés dans la résidence, affectés pour moitié à des personnes âgées et pour moitié à des jeunes. Cette structure propose des services spécifiques tels que la cafétéria et des soins sociaux et médicaux. Les divers résidents se retrouvent lors des repas servis dans une pièce commune et lors de soirées ou d'animations organisées par l'association responsable de l'établissement.

II. La maison intergénérationnelle à Cambon d'Albi

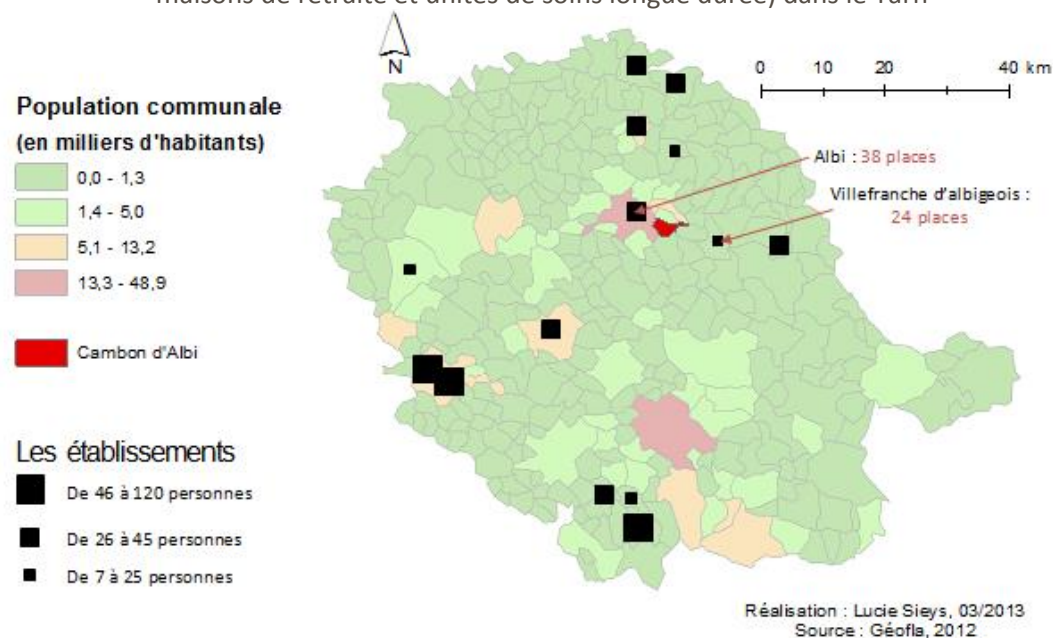
L'implantation d'une résidence intergénérationnelle à Cambon d'Albi s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain, de la convention territoriale du Grand Albigeois, du schéma de cohérence territoriale de l'Albigeois, du plan local d'habitat du Grand-Albigeois, du plan local d'urbanisme de la commune de Cambon d'Albi et de leurs documents annexes.

Elle s'inscrit également dans la politique engagée par l'équipe municipale pour dynamiser la commune et répond à un véritable besoin à l'échelle de la région.

En plus d'apporter une résidence au sein de laquelle la mixité générationnelle et sociale est présente, la maison intergénérationnelle amènerait à Cambon d'Albi : une mixité fonctionnelle (au centre-bourg peu de logements sont présents), et une mixité morphologique (aucune résidence n'existe sur le territoire communal).

Concernant les personnes âgées, la répartition des Foyers-logements, des MARPA (Maison d'accueil rurale pour les personnes âgées), des petites unités de vie et des établissements d'accueil non spécialisés pour le département du Tarn, est visible sur la carte ci-dessous. Il n'existe aucune maison intergénérationnelle sur le territoire tarnais, et peu de places sont proposées hors des maisons de retraite et unité de soins longue durée. La commune Cambon d'Albi ne propose aucune structure pour les personnes âgées au sein de son territoire.

Carte 9 : Répartition des établissements accueillant des personnes âgées (autres que les maisons de retraite et unités de soins longue durée) dans le Tarn



Concernant les familles : Le diagnostic de la commune a mis en évidence une forte représentation des familles (30 -60 ans) au sein de la commune, les personnes ayant entre 30 et 60 ans représentent 49% de la population. Le potentiel de résidents de type famille est important même si 91.6% de la population est propriétaire de son logement.

La proximité du futur groupe scolaire et les équipements présents sur la commune pourront largement satisfaire leurs besoins.

Dans le cadre du projet, il semble judicieux de faire des logements de 3 pièces maximum. Etant donné le nombre important de pavillons de 5 pièces et plus déjà présents sur la commune, il semblerait inadapté de proposer des logements de plus de 3 pièces. En conséquence, les familles accueillies ne devront donc pas comporter plus de 3 membres.

Concernant les jeunes, les étudiants de l'école des métiers et l'école des Mines d'Albi Carmaux se situent dans un rayon proche du projet de résidence intergénérationnelle, comme représenté sur la Photographie 1.

1,3 km séparent le centre-bourg de l'école des métiers. Cette dernière forme des apprentis dans les secteurs de l'alimentation, de l'hôtellerie-restauration, le bâtiment, le bois, l'électricité, l'autonomie, la coiffure et la vente. Cette structure accueille 1 000 apprentis en formation.

4,2 km séparent la résidence intergénérationnelle de l'école des mines Albi-Carmaux qui accueille 650 étudiants.

Photographie 1 : Positionnement de l'école des métiers, l'école des mines et le projet.

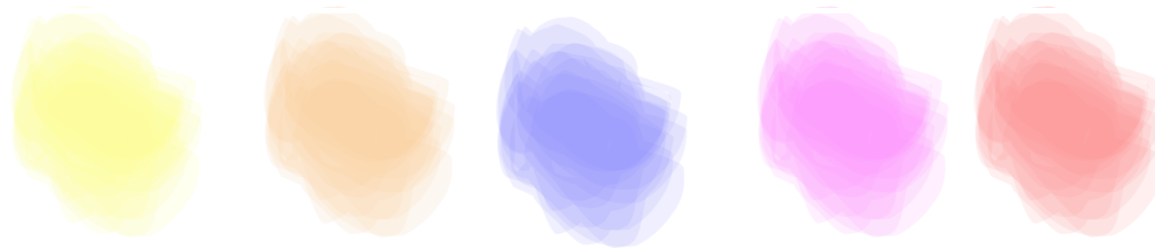


Source : Google Earth

Il n'existe aucune structure spécialisée pour l'hébergement des étudiants sur la commune de Cambon d'Albi.

Partie 3 : Les études de programmation

Cette troisième partie présentera le contenu des études de programmation appliquées à la maison intergénérationnelle. Elle constitue une partie opérationnelle du projet. Le programme technique et le profil environnemental seront présentés. Le schéma fonctionnel de la structure sera établi. Enfin, la note financière et le mode de gestion seront explicités.



I. Préambule

Suite à des entretiens avec Rachid Koob architecte urbaniste au pôle développement local de la Ville d'Albi, Céline Massol ingénieure responsable des bâtiments à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, et Linda Brahimi architecte chargée de projets à Tarn Habitat, j'ai pris conscience de l'importance de réaliser les études de programmation. En effet, lors de l'élaboration d'un projet au sein d'une collectivité, les études de programmation constituent la phase initiale opérationnelle du projet. Elles sont menées en étroite collaboration avec les élus, les services techniques et les futurs usagers.

Les études de programmation permettent d'établir le contexte, de lister les objectifs à atteindre, de définir les besoins à satisfaire, de fixer les performances attendues (notamment en terme de développement durable), de décrire la fonctionnalité de la structure et d'établir un coût d'objectif.

Le programme est généralement constitué des éléments suivants :

- 1) Le programme technique détaillé.
- 2) Le schéma fonctionnel.
- 3) Le profil environnemental.
- 4) La note financière.

Pour le maître d'ouvrage (élus et leurs services), ce document constitue la référence du projet.

Il sert de cahier des charges techniques qui permettra de lancer un concours d'architecture en vue de designer une équipe de maîtrise d'œuvre (architecte et bureaux d'études) qui concevra le bâtiment et assurera la direction d'exécution des travaux.

Le questionnaire

Pour affiner le programme, j'ai souhaité recueillir l'avis des habitants de Cambon d'Albi et des personnes connaissant la commune. Pour ce faire j'ai établi un questionnaire joint en Annexe 3, je l'ai diffusé à mes connaissances, aux associations et à la mairie via internet. Les résultats du questionnaire sont visibles en Annexe 4.

Madame le Maire m'a fait part de son intérêt pour ce sondage et m'a demandé de lui transmettre les résultats du questionnaire car elle a été très intéressée par mon projet.

66 personnes ont répondu au sondage. Le panel est en majorité constitué de femmes et de personnes vivant dans un foyer de quatre personnes. On note que 45 personnes ayant répondu habitent sur la commune. Près de 70% des personnes sondées n'ont jamais changé d'habitations au sein de la commune.

La relation entre les jeunes et les personnes âgées à Cambon d'Albi est qualifiée principalement de normale ou plutôt bonne, et ce notamment grâce aux vingt-deux associations qui sont présentes sur le territoire et aux nombreuses activités qu'elles proposent.

L'idée de la maison intergénérationnelle semble intéressante pour 51 personnes du panel et très bonne pour 11 personnes. En revanche l'idée d'y emménager paraît prématurée pour certains, impossible pour d'autres et intéressante pour ceux qui restent. La majorité des personnes préconise un ratio de 1/3, 1/3, 1/3 pour la répartition des unités d'habitations entre les personnes âgées, les jeunes et les familles.

Les espaces verts (jardin, potager), la bibliothèque, la laverie et la salle de jeux et la salle multimédia sont des espaces que le panel serait prêt à partager.

La grande majorité des personnes sondées ne souhaitent pas que la maison intergénérationnelle soit sous forme de bâtiment et souhaiterait plutôt de « petites maisons » reliées entre elles.

Une grande part des personnes sondées a estimé que l'ensemble devait comprendre entre 5 et 15 unités d'habitations, ce qui semble être un nombre adapté à la commune. Pour la suite, la borne haute de 15 logements est retenue, dont 5 pour les familles, 5 pour les jeunes et 5 pour les personnes âgées.

II. Le programme technique détaillé

La résidence intergénérationnelle de Cambon d'Albi se situera sur la parcelle AI21 ayant une surface d'environ 4000 m². Cette parcelle est située au centre-bourg, à proximité immédiate des commerces, des services, d'un parc de stationnement, d'une ligne de transports urbain, de points d'apports volontaires et elle est viabilisée dans le cadre des travaux de construction du groupe scolaire. De plus, c'est la seule parcelle à faible déclivité propriété de la commune au centre-bourg.

L'aménagement global de la parcelle, dont la résidence intergénérationnelle est l'élément principal, constitue un enjeu fort dans le cadre du développement social de la commune.

A. Présentation du projet

Les objectifs de cette résidence sont :

- Offrir une capacité d'hébergement de 15 logements à des personnes ayant des parcours résidentiels différents et complémentaires : personnes âgées autonomes, jeunes adultes, familles de trois personnes.
- Offrir un lieu favorisant les relations sociales et les liens de solidarité entre les résidents.
- Créer des lieux qui renforcent la mixité sociale et générationnelle.
- Responsabiliser les résidents sur les modalités de gestion de la structure.
- Favoriser un développement du cœur du bourg en continuité du bâti existant.
- Permettre aux Cambonnais d'évoluer dans leur parcours résidentiel.

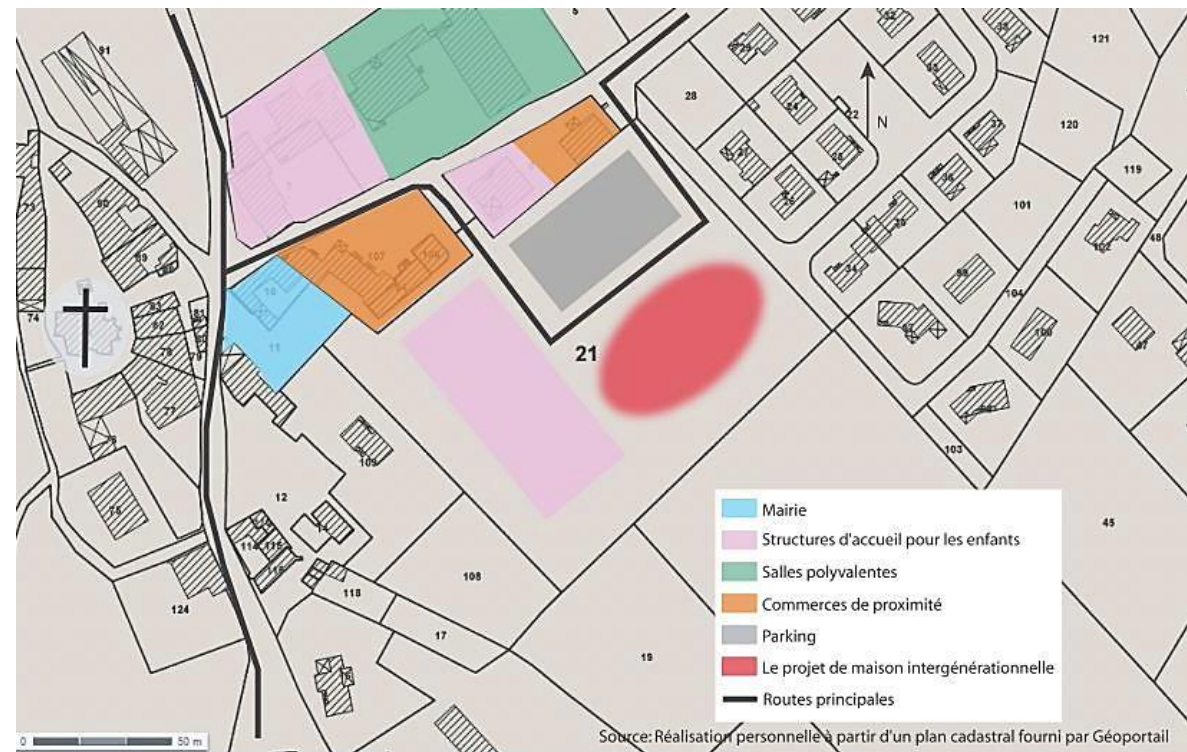
Ces objectifs sont en accord avec le concept de maison intergénérationnelle défini dans la Partie 2 de ce présent rapport.

La résidence intergénérationnelle devra répondre à des principes généraux d'aménagement qui sont :

- Créer un équipement intergénérationnel adapté à l'habitat et privilégiant fonctionnalité et convivialité.
- Concevoir un projet intégrant les prescriptions de haute qualité environnementale, pour cela un profil environnemental sera dressé en III.

Le lieu d'implantation retenu est la parcelle AI 21 le Schéma 4 montre le positionnement de la parcelle par rapport au centre-bourg.

Schéma 4 : Le terrain et son environnement



Le projet se situe à proximité du centre-bourg, les photographies ci-dessous montrent cette proximité et l'environnement dans lequel il prendra place.

Photographie 2 : Panorama du territoire vers le Sud / Est



Réalisation : Lucie SIEYS février 2013

Photographie 3 : Panorama du territoire vers le Nord / Ouest



Réalisation : Lucie SIEYS février 2013

La parcelle sur laquelle le projet est placé est classée AUe sur le plan local d'urbanisme. Il s'agit d'une classification particulière établie pour permettre la construction d'un groupe scolaire. La résidence occupera en partie le solde de cette parcelle. Il sera donc nécessaire de lancer une procédure de révision du PLU pour scinder la parcelle et la classer en AU1.

Ce site présente plusieurs avantages :

- Le terrain est une propriété de la commune, la commune a acheté ce terrain afin de pouvoir créer un nouveau groupe scolaire
- Les services et les commerces à proximité sont très nombreux (mairie, crèche, groupe scolaire, médecin, cabinet d'infirmières, kinésithérapeute, pharmacie, restaurant, boulangerie, divers équipements sportifs)
- Le terrain est desservi par une ligne des transports urbains (ligne F voir Carte 10)
- L'urbanisation de ce terrain est en cohérence avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale (densification prioritaire des cœurs de bourgs, terrain desservi par des transports urbains) et du plan local d'urbanisme
- Le terrain a été viabilisé dans le cadre de la construction des réseaux de desserte du futur groupe scolaire (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, boucle fibre optique).

Carte 10 : Ligne de bus



Source : site Grand-Albigeois

Compte tenu de la topographie et du bâti environnant, le site bénéficie d'un ensoleillement optimum, en effet, aucun bâtiment n'est situé au sud de ce terrain. Le terrain comporte une légère déclivité descendant du sud vers le nord.

Le terrain est entre un lotissement d'habitations et les équipements de service dont le futur groupe scolaire. Il créera donc une continuité du bâti et une transition entre ces deux formes de construction. En outre, il repoussera les espaces agricoles. Il faudra donc veiller à construire le futur équipement en tenant compte de la nécessaire transition architecturale entre le nouveau groupe scolaire et le lotissement existant.

B. Détermination du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé

Il semble important que la commune de Cambon d'Albi soit le maître d'ouvrage du projet car c'est un projet à l'échelle communale et à vocation sociale. En l'absence de services techniques étoffés, elle pourra déléguer par contrat la maîtrise d'ouvrage à une société mandataire qui assurera le pilotage de la construction de la structure. La gestion de la structure sera confiée à une association composée par Mme le Maire, des élus et les résidents. La présence de l'association et son mode de fonctionnement seront détaillés dans le règlement intérieur de la résidence.

Sarah Laurens, Maire de la commune sera la personne responsable des marchés

Comité de pilotage :

La commune créera un comité de pilotage spécifique à ce projet. Ce comité sera chargé d'approuver les études de programmation, il fera partie du jury du concours d'architectes, validera les études d'avant-projet et de projet, participera aux points d'étapes en cours de construction et participera aux opérations de réception des travaux.

Le comité de pilotage sera composée par Mme Sarah Laurens Maire de la commune, M. Cabrol Bernard élu délégué aux infrastructures et voirie, Mme Alran-Rey Martine déléguée à l'urbanisme, M. Moussa Omar délégué à la communication et aux affaires sociales, M. Granier Philippe, délégué aux finances, par des élus représentant le Conseil Général du Tarn et la région Midi-Pyrénées en tant que co-financeurs potentiels.

Conducteur d'opération : Représentant de la société ayant délégation de maîtrise d'ouvrage

Maîtrise d'œuvre : Groupement conjoint comprenant un architecte, un bureau d'études et un urbaniste.

C. Détermination des besoins en termes d'aménagement

La maison intergénérationnelle a besoin de logements de différentes surfaces, car elle est destinée à accueillir trois catégories de personnes ayant des besoins différents. Le Tableau 4 détermine ces besoins.

Tableau 4 : Détermination des besoins pour les utilisateurs

Utilisateurs	Besoins
Personnes âgées autonomes	5 logements
Jeunes adultes	5 logements
Couple avec un enfant	5 logements
Tous résidents	Espace vert Potager Laverie Local à vélos / poussettes Chaufferie Espace extérieur de détente équipé d'un point barbecue. Salle d'activité polyvalente (espace multimédia, espace lecture, jeux de société)

Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013

D. Répartition des espaces communs

Les espaces communs seront répartis selon le Schéma 5 : Schéma fonctionnel de la résidence intergénérationnelle. La description des différents espaces de la maison est la suivante.

1. Hall d'accueil

Le hall d'accueil doit être un lieu de passage obligé pour les résidents. Il constitue l'entrée principale de la résidence intergénérationnelle. Il s'agit d'un espace convivial, ouvert, lumineux et attractif, couvert et chauffé. Il permet l'accès aux logements, à la terrasse, à la salle polyvalente, aux box de rangement privatifs des résidents, au box vélos/poussettes, à la laverie et à la chaufferie.

Surface estimée : 25 m².

2. Salle polyvalente d'activités

La salle polyvalente d'activités servira pour l'assemblée générale de l'association des résidents, pour les ateliers d'activités divers (jeux de société, lecture, projection de films, soutien scolaire multi-générationnel...). Il faudra que la salle polyvalente puisse accueillir entre 20 et 30 personnes maximum. La salle polyvalente d'activités devra être un espace lumineux avec des ouvertures sécurisées, avoir une hauteur sous plafond d'environ 3,50 m et être équipée pour accueillir des expositions. Cet espace doit avoir un accès sur la terrasse extérieure et un accès au local de rangement du mobilier. La salle polyvalente devra avoir de nombreux équipements :

- Un écran déroulant de 2x2 mètres pour la visualisation de film et l'animation des réunions de l'association
- Un rétroprojecteur fixe en plafond
- Des volets roulants électriques
- Le type d'éclairage : une lumière naturelle est à privilégier, lumière artificielle avec variateur de tension
- Le sol : carrelage de classe U4P4 (grand passage d'après le site AMSO)
- Le revêtement mural : peinture lessivable
- Les protections murales à hauteur du mobilier
- Les réseaux :
 - Prises électriques
 - Prises informatiques.

Il faudra intégrer dans la salle, un petit coin salon d'environ 15 m² : espace de détente (lecture, soutien scolaire, pause-café, tricotage) avec traitements de murs et de sol adaptés et différenciés du reste de la salle d'activités pour créer une ambiance plus chaleureuse et conviviale. Une grande bibliothèque sera installée et les résidents pourront déposer les livres qu'ils souhaitent partager. Pour favoriser son usage, chaque résident aura à sa disposition une étagère.

Surface estimée de la salle : 50 m².

3. Local à rangement pour le mobilier

Il semble important pour la maison intergénérationnelle d'avoir un local de rangement. Il est destiné au rangement des tables environ 5 (de 120X60 cm), des chaises pour 30 personnes, de trois portes documents et des jeux de société. Il doit être accessible depuis la salle polyvalente et depuis la terrasse extérieure. Les équipements à prévoir pour ce local sont :

- Portes d'accès avec une largeur minimale de 90 cm pour autoriser le passage d'un chariot à rangement
- Local aveugle (sans fenêtre)
- Sols : béton avec revêtement en peinture lessivable
- Revêtements muraux : peinture lessivable avec protection murale à hauteur du mobilier
- Réseaux : 1 prise électrique, 1 point d'éclairage.

Surface estimée du local : 10 m².

4. Box de rangement privatifs résidents

Chaque résident aura à sa disposition une cave fermée à clef de 3 m² chacune, avec une porte d'une largeur minimale de 90 cm par box.

Equipements à prévoir pour le local à rangement destiné aux résidents :

- Sols : béton brut avec revêtement par peinture anti-poussière, siphon de sol
- Revêtements muraux : peinture lessivable
- Réseaux : 1 prise électrique par box, 1 point d'éclairage par box
- Aération naturelle de chaque box et du local.

5. Local laverie

Ce local est destiné aux résidents. Il est accessible depuis les espaces intérieurs. Des étendoirs à linge seront installés à l'extérieur du bâtiment, ils ne devront pas être visibles par les personnes extérieures à la résidence. Les équipements à prévoir pour le local à laverie sont :

- Un siphon de sol
- Réseaux : 4 alimentations électriques (machine à laver, sèche-linge)
- 1 arrivée d'eau froide (potable)
- Sols : carrelage grès cérame classe U4P4 (grand passage d'après le site AMSO)
- Revêtements muraux : peinture lessivable compatible avec ambiance humide
- Chauffage : hors gel.

6. Local de rangement des vélos et des poussettes

Ce local aveugle doit être permettre l'accroche de 20 vélos et le stationnement de 4 poussettes. Il sera accessible par l'extérieur et par le hall d'accueil. Il sera fermé à clef et équipé d'une porte d'une largeur minimale de 90 cm. Pour ce local il faut prévoir :

- Sols : béton brut avec revêtement par peinture anti-poussière, siphon de sol
- Revêtements muraux : peinture lessivable
- Eclairage avec système de minuterie
- Aération naturelle du local.
- Accroches vélos fixés au mur.

7. Local chaufferie

Cet équipement est destiné au chauffage des logements, de la salle d'activités, du local laverie et du local rangement du mobilier.

Le bureau d'études du groupement de maîtrise d'œuvre effectuera une étude technico-économique intégrant le coût global des installations de chauffage et leurs consommations afin de définir l'installation la plus économe.

Le système de chauffage devra permettre un réglage individuel de la température pour chaque espace. Il faut tenir compte de l'absence de réseau de gaz naturel sur la commune.

Le local accueillera le compteur général d'arrivée d'eau froide. Le local devra contenir :

- Un siphon de sol
- Une arrivée d'eau froide
- Sols : béton brut avec revêtement par peinture anti-poussière
- Revêtements muraux : peinture lessivable
- Un sous-comptage par logement pour eau chaude sanitaire et eau froide.

8. Local électrique

Il s'agit d'un petit local sécurisé qui accueillera l'armoire électrique générale principale nécessaire à l'alimentation électrique de l'ensemble de la résidence.

Chaque départ électrique vers les logements sera équipé d'un compteur. La souscription d'un seul comptage électrique pour l'ensemble de la résidence permet de réduire les coûts d'abonnement. Ce local sera accessible depuis l'extérieur de la résidence pour faciliter l'intervention des agents d'EDF.

- Sols : béton brut avec revêtement par peinture anti-poussière
- Revêtements muraux : peinture.

9. Aménagements des espaces extérieurs et divers

La résidence assurera une continuité du bâti et s'ouvrira sur un espace extérieur aménagé de type terrasse faisant le lien avec un espace plus agricole dédié aux activités de type jardin partagé.

- Prévoir une terrasse en bois attenante à la salle d'activité polyvalente, orientée sur l'espace vert pour permettre des repas champêtre. Un éclairage extérieur doit être prévu et muni d'une minuterie
- Créer un espace indépendant et sécurisé sur la terrasse équipé d'un barbecue
- Intégrer les contraintes environnementales du schéma directeur de l'assainissement vis à vis du rejet des eaux pluviales du bâtiment et des aménagements extérieurs. (limitation du volume de rejet des eaux pluviales en L/s).

La résidence sera équipée d'une installation commune de réception de la télévision.

Dans le cadre de la révision du PLU, il sera nécessaire de proposer de déroger à l'article AU1-4.4 qui impose la construction d'un local pour déchets. En effet, la présence de 3 points d'apports volontaires existants situés à proximité du site (environ 30m) devrait permettre cette adaptation. Si ce point est trop contraignant pour les habitants, un abri pourra être construit à proximité du bâtiment, il permettra de stocker de gros conteneur. Un roulement sera mise en place pour désigner les personnes responsables pour sortir les conteneurs et nettoyer le local à poubelle.

L'article AU1-12 du PLU impose la réalisation d'une place de stationnement par logement. Pour ne pas saturer le parc de stationnement existant, mais pour limiter la création du nombre de places de stationnement, dans le cadre de la révision du PLU, il sera proposé la création de 10 places de stationnement uniquement. Ce parking sera éclairé avec une coupure programmable.

Il sera créé 10 places extérieures couvertes pour le stationnement des vélos.

E. Composition des logements

1. Logement pour personnes âgées autonomes

Ce logement de type T2 d'une superficie de 36 m² sera constitué par :

- Une chambre de surface 12 m² avec un placard intégré de 120 cm de large
- Un séjour de 18 m² équipé d'un coin cuisine
- Une salle de bain de 4 m², avec douche fermée aménagée pour personne âgée (barre de préhension, siège relevable), un lavabo intégré dans un meuble de rangement, un miroir
- Un local WC de 1,5 m², muni d'une barre de préhension
- Un placard de rangement de 120 cm de large
- Le coin cuisine sera équipé d'un évier double bac, d'une arrivée eau froide et électricité pour lave-vaisselle, d'un plan de travail de 1,50m de longueur et 60 cm de profondeur, d'un bloc de 2 prises électrique pour fours et réfrigérateur, de 4 prises de courant 220V réparties le long du plan de travail, de 6 placards de dimensions unitaires (65 cm x 35 cm x30 cm), d'un placard à balais et aspirateur.

Le logement devra avoir les équipements suivants :

- Revêtement des murs en peinture
- Sols : carrelage avec résilient acoustique pour les logements à l'étage
- Réseaux : prises électriques, prises RJ45 (téléphone, télévision), eau froide, eau chaude

- Salle de bain et toilette : murs en faïence
- Volets roulants électriques
- Ventilation mécanique double flux avec récupérateur de chaleur
- Fenêtre en pvc double vitrage peu émissif
- Portes de dimension 90 cm d'ouverture
- Baie vitrée en rez-de-chaussée avec accès sur les espaces extérieurs communs.

2. Logement pour jeunes

Ce logement de type T1 d'une superficie de 24 m² sera constitué par :

- Une pièce principale de 14 m² faisant office de chambre, bureau avec un placard intégré de 120 cm de large, et équipé d'une kitchenette
- Une salle de bain de 4 m² avec douche fermée, un lavabo intégré dans un meuble de rangement, un miroir, un WC
- Un placard de rangement de 120 cm de large dans l'entrée
- La kitchenette sera équipée d'un évier simple bac, d'une arrivée eau froide et électricité, d'un plan de travail de 1,20m de longueur et 60 cm de profondeur, d'un bloc de 2 prises électriques pour fours et réfrigérateur, de 2 prises de courant 220 V réparties le long du plan de travail, de 4 placards de dimensions unitaires (65 cm x 35 cm x 30 cm) et d'un placard à balais et aspirateur.

Il faut prévoir pour le logement les équipements suivants :

- Revêtement des murs en peinture
- Sols : carrelage avec résilient acoustique pour les logements à l'étage
- Réseaux : Prises électriques, prises RJ45 (téléphone, télévision), eau froide, eau chaude
- Salle de bain et toilette : murs en faïence
- Volets roulants électriques
- Ventilation mécanique double flux avec récupérateur de chaleur
- Fenêtre en PVC double vitrage peu émissif
- Portes de dimension 90 cm d'ouverture
- Baie vitrée en rez-de-chaussée avec accès sur les espaces extérieurs communs.

3. Logement pour familles

Ce logement de type T3 d'une superficie de 60 m² sera constitué par :

- Une chambre de 12 m² avec un placard intégré de 120 cm de large
- Une chambre de 10 m² avec un placard intégré de 120 cm de large
- Un séjour de 31 m² équipé d'un espace cuisine
- Une salle de bain de 4 m² avec douche fermée, un lavabo double vasque intégré dans un meuble de rangement, un miroir
- Un local WC de 1,5 m², muni d'un placard
- Deux placards de rangement de 120 cm de large dans l'entrée
- L'espace cuisine sera équipé d'un évier double bac et de deux égouttoirs, d'une arrivée eau froide et électricité pour lave-vaisselle, d'un plan de travail de 1,50 m de longueur et 60 cm de profondeur, d'un bloc de 2 prises électrique pour fours et réfrigérateur, de 4 prises de courant 220V réparties le long du plan de travail, de 6 placards de dimensions unitaires (65 cm x 35 cm x 30 cm), d'un placard à balais et aspirateur.

Les équipements à prévoir sont :

- Revêtement des murs en peinture
- Sols : carrelage avec résilient acoustique pour les logements à l'étage
- Réseaux : Prises électriques, prises RJ45 (téléphone, télévision), eau froide, eau chaude
- Salle de bain et toilette : murs en faïence
- Volets roulants électriques
- Ventilation mécanique double flux avec récupérateur de chaleur
- Fenêtre en PVC double vitrage peu émissif
- Portes de dimension 90 cm d'ouverture
- Baie vitrée en rez-de-chaussée avec accès sur les espaces extérieurs communs.

III. Le profil environnemental de la résidence

La résidence intergénérationnelle intégrera les principes de développement durable. Elle sera conçue selon la démarche de Haute Qualité Environnementale et visera une certification par le CSTB (centre scientifique et technique du bâtiment). Cette certification s'inscrit dans une démarche globale de projet et permettra également de solliciter des subventions auprès des partenaires (ADEME et conseil régional). Cette démarche fixe 14 cibles réparties en 4 familles (voir Annexe 7). Le maître d'ouvrage doit fixer pour chaque cible un niveau de performance à atteindre. Pour obtenir la certification, il faut atteindre 3 cibles à haute performance, 4 cibles de niveau performant et 7 cibles de niveau base.

Le tableau ci-dessous précise les performances à atteindre par cible :

Tableau 5 : Les niveaux requis pour les cibles HQE

<u>Famille</u>	<u>Cible</u>	<u>Niveau de performance</u>
<u>Eco- construction</u>	1/ Relation harmonieuse avec l'environnement immédiat	<u>Très performant</u>
	2/ Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction	<u>Performant</u>
	3/ Chantier à faible impact environnemental	<u>Très performant</u>
<u>Eco gestion</u>	4/ Gestion de l'énergie	<u>Très performant</u>
	5/ Gestion de l'eau	<u>Performant</u>
	6/ Gestion des déchets d'activités	Base
	7/ maintenance	<u>Performant</u>
<u>Cibles de confort</u>	8/ confort hygrothermique	Base
	9/ confort acoustique	<u>Performant</u>
	10/ confort visuel	Base
	11 / confort olfactif	Base
<u>Cible de santé</u>	12/ qualité sanitaire des espaces	Base
	13/ qualité sanitaire de l'air	Base
	14/ qualité sanitaire de l'eau	Base

Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013

Compte tenu de la nature du projet et de son concept, les cibles « Relation harmonieuse avec l'environnement immédiat, Chantier à faible impact environnemental et Gestion de l'énergie » sont désignées comme étant les cibles les plus importantes car les plus adaptées aux objectifs du projet. Elles offriront à terme, aux résidents, un confort économique et environnemental. Elles seront traitées avec un niveau très performant.

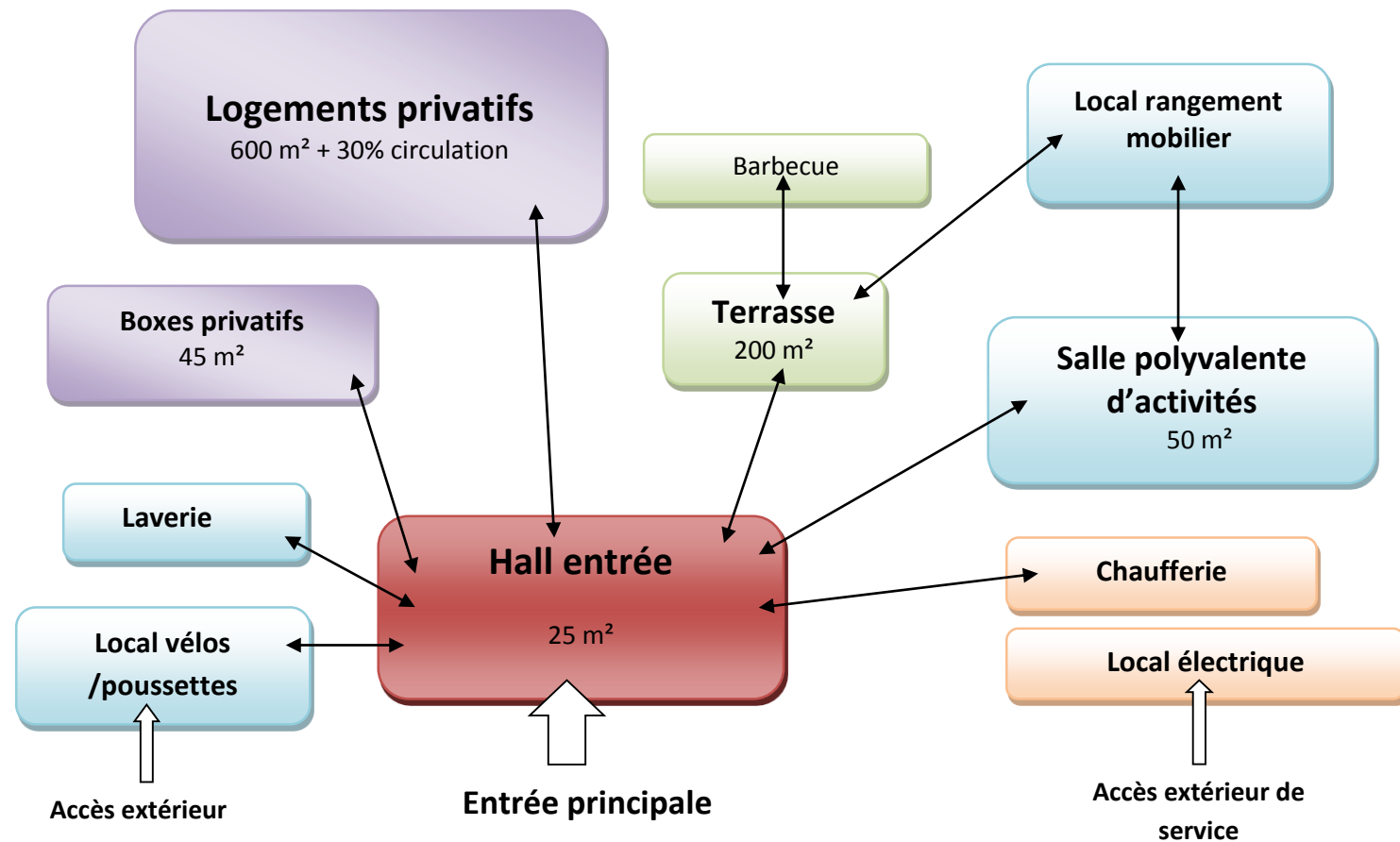
Les cibles « Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction, Gestion de l'eau, maintenance » sont également importantes pour limiter les coûts de construction et d'exploitation. La cible « confort acoustique » est également importante car elle favorise le bien-être et le bien vivre ensemble des résidents. Elles seront traitées avec un niveau performant.

Les autres cibles seront traitées en base car elles paraissent plus adaptées pour d'autres types de structures (industrie, hôpitaux, restauration, équipements sportifs).

IV. Le schéma fonctionnel

Le Schéma 5 : Schéma fonctionnel de la résidence intergénérationnelle, précise les principales liaisons que devra respecter l'architecte lors de la conception de la résidence.

Schéma 5 : Schéma fonctionnel de la résidence intergénérationnelle



Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013

V. La note financière

La note financière comprend le coût prévisionnel de construction, les coûts de maintenance et les charges de copropriété. Pour cet axe, le projet a été chiffré dans sa globalité. Le coût du terrain n'apparaît pas dans le coût final présenté car la commune a déjà acquis le terrain.

1. Le coût prévisionnel de construction

De façon très simplifiée, le coût prévisionnel de la structure est le suivant :

Dans un premier temps, le Tableau 6 dressera les surfaces approximatives nécessaires à la structure, afin de pouvoir établir dans un deuxième temps les tableaux qui présentent le coût des travaux.

Tableau 6 : Tableau des surfaces relatives au projet

Espaces	Détail des surfaces	Total des surfaces
Logements	600 m ² + 30% pour circulations	780 m ²
Espaces communs chauffés	Hall (25 m ²) ; salle d'activités (50 m ²), laverie (10 m ²), rangement mobilier (10 m ²)	95 m ²
Espaces communs bâtis non chauffés	Box rangement pour résident (15 x 3m ²), box vélos poussettes (10 m ²), chaufferie (5 m ²)	60 m ²
Parking	Par voiture : 2,50 x 5 = 12,5 m ² Circulation 5m de large	440 m ²
Terrasse		200 m ²
Jardin partagé	600 m ² (40m ² par logement)	600 m ²
Espaces verts	4000 – (450 + 95 + 60 + 250 + 400 + 600) =	2145 m ²

Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013

Travaux	Calcul	Total (en €HT)
Construction des logements :	1500 €HT/m ² x 600 m ² x 1,3	1 170 000
Construction des espaces communs chauffés :	1500 €HT/m ² x 95 m ²	142 500
Espaces communs bâtis non chauffés :	1000 €HT/m ² x 60 m ²	60 000
Construction des parking :	100 €HT/m ² x 10 x 12,5m ² x 2	25 000
Eclairage parking :	50 €HT/m ² x 10 x 12,5m ² x 2	12 500
Aménagement de la terrasse :	70 €HT/m ² x 20 0m ²	14 000
Potager : cuve récupération eaux de pluie :		15 000
Aménagement des espaces verts :	15 €HT/m ² x 2000 m ²	30 000
Mobilier urbain : corbeille propreté, stationnement vélos		15 000
Raccordement aux réseaux :		15 000
Total général des travaux €HT :		1 499 000€

Tableau 7 : Coût des travaux

Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013

Les travaux ne sont pas les seules dépenses d'un tel projet, il faut rajouter les frais d'études.

Tableau 8 : Coût de frais annexes aux travaux

Frais	Calcul	Total (en €HT)
Frais de mandat de maîtrise d'ouvrage :	4% x 1 499 000	59 960
Etudes de maîtrise d'œuvre :	11% x 1 499 000	164 890
Prime de concours d'architectes :	2 x 7500	15 000
Bureau de contrôle :	forfait	2 500
Coordonnateur sécurité travaux	forfait	3 000
Etudes de sol :	forfait	10 000
Frais de topographie :	forfait	2 000
Total général des études		257 350

Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013

Il faut ajouter les frais divers qui accompagnent les travaux.

Tableau 9 : Coût de frais divers

Frais	Calcul	Total (en €HT)
Taxes permis de construire :	Forfait	10 000
Assurance dommage ouvrage :	Forfait	5 000
Aléas	Forfait	150 000
Total général		165 000

Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013

Le coût total s'élève à **1 921 350 €** hors taxes, soit avec une TVA=19,6% : **2 297 934 €TTC**, arrondi à **2 300 000 €TTC**.

2. Le cout de maintenance

Le coût annuel de maintenance sera faible. Il comprend :

- l'entretien du système de production d'eau chaude	500 €HT
- le nettoyage des chéneaux et des descentes d'eau pluviales :	<u>200 €HT</u>
Total de frais de maintenance de :	700 €HT/an

Pour limiter les coûts et favoriser les relations intergénérationnelles l'entretien des espaces verts sera réalisé par les résidents de façon organisée au travers du règlement de la résidence.

3. Les charges de copropriété

Ces charges comprennent les frais de consommation d'eau potable pour le potager (300€HT/an), les frais d'électricité et de chauffage des parties communes (500€HT/an), les frais d'électricité de l'éclairage du parking (200€HT/an) et les provisions pour aléas (1000€HT/an). Elles représentent environ 2000€HT/an.

Pour limiter les coûts, le nettoyage des parties communes et la vidange des corbeilles de propreté sera réalisé par les résidents de façon organisée au travers du règlement de la résidence.

Les coûts de maintenance et les charges seront réparties entre les résidents au prorata de la surface du logement occupé et de la durée d'occupation annuelle soit 4,50€HT/m² loué/an (2700€HT / 600m²).

VI. Le mode de gestion

Pour la gestion de la structure, l'association est le mode de gestion le moins coûteux pour les résidents. L'association devra être composée par les résidents et les élus de la commune (ce sont les financeurs du projet). Elle gèrera la maintenance de la résidence. Comme expliqué dans le programme. La commune de Cambon d'Albi devra se charger de la construction du bâtiment, elle remettra les clés du bâtiment à l'association qui percevra le loyer des résidents et le versera à la collectivité. Un règlement intérieur de la maison intergénérationnelle sera établi.

Le règlement intérieur de la maison intergénérationnelle, devra :

1. présenter les dispositions générales de la maison intergénérationnelle, expliquer le contexte et les lieux aux résidents, spécifier la présence de l'association.
2. définir les droits des résidents qui sont :
 - ✓ l'accès à tous les espaces communs de la maison intergénérationnelle durant des plages horaires définies
 - ✓ le droit de parole au sein de l'association des résidents
3. définir les devoirs et obligations des résidents
 - ✓ le respect entre les résidents et l'entraide sont des valeurs que chacun devra promouvoir.
 - ✓ Les résidents devront entretenir les locaux communs, s'occuper des espaces verts
4. donner des règles de vie quotidiennes, et notamment désigner des responsables pour la maintenance des espaces verts et le nettoyage des parties communes
5. fixer le montant des loyers

Un référent supervisera la structure. Il sera responsable de l'accueil des nouveaux résidents, s'assurera du bon maintien de la structure (changement des ampoules). Il gèrera les comptes de l'association. Ce référent sera soit un employé à temps partiel, soit pour limiter les dépenses les résidents occuperont le poste selon un système de roulement à définir.

A l'issue des études de programmation, validées par les élus, la conception de la résidence peut être lancée.

Partie 4 : Conception de la résidence

Cette dernière partie a pour but de proposer un projet architectural de niveau esquisse de la maison intergénérationnelle de Cambon d'Albi, et d'envisager le bâtiment après sa construction.



I. L'architecture du bâtiment

Les résultats du questionnaire soumis à la population ont été présentés en Partie 3. Le nombre de logements est fixé à 15 pour la résidence intergénérationnelle, le ratio entre personnes âgées, familles et jeunes est de 1/3 pour chaque catégorie. Le programme technique détaillé précise le nombre et la superficie des locaux, les liaisons principales entre eux, ainsi que leurs équipements à prendre en compte dans la conception du bâtiment.

Pour définir l'organisation spatiale optimale, trois scénarii différents ont été envisagés.

A. Les trois scénarii

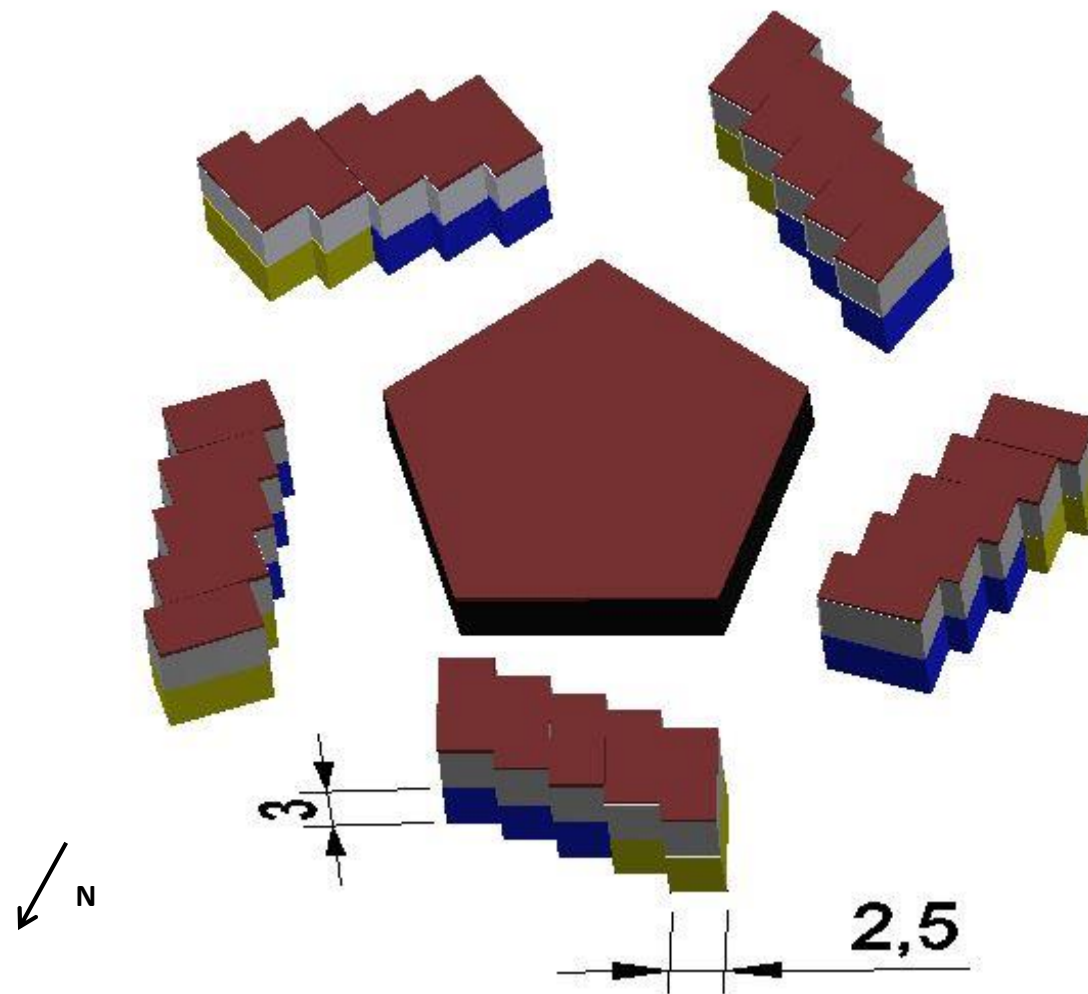
Pour l'ensemble des scénarii, les logements sont composés de module de 2,5mx4,9m. Deux modules accolés sans cloison sont disposés en un T1 pour les jeunes, trois modules deviennent un Type 2 : une chambre fermée est ajoutée au T1, et cinq modules deviennent des T3, disposant de deux chambres.

1. *Scénario N°1*

Dans le scénario N°1, cinq plots comportant chacun un logement pour les personnes âgées, un logement pour les jeunes adultes et un logement pour les familles sont créés. Chaque plot est entouré de verdure. Les plots sont disposés en cercle autour d'un bâtiment central concentrant l'ensemble des services proposés dans la maison intergénérationnelle. Les espaces de lieux publics se situent au centre et les espaces de lieux privés en périphérie.

La Figure 9 : Visualisation du scénario 1, est une des traductions possibles de ce premier scénario dans l'espace. En jaune les habitations sont prévues pour les jeunes adultes, en bleu pour les personnes âgées en gris les familles et le volume de base pentagonale matérialise l'espace dédié aux parties communes.

Figure 9 : Visualisation du scénario 1



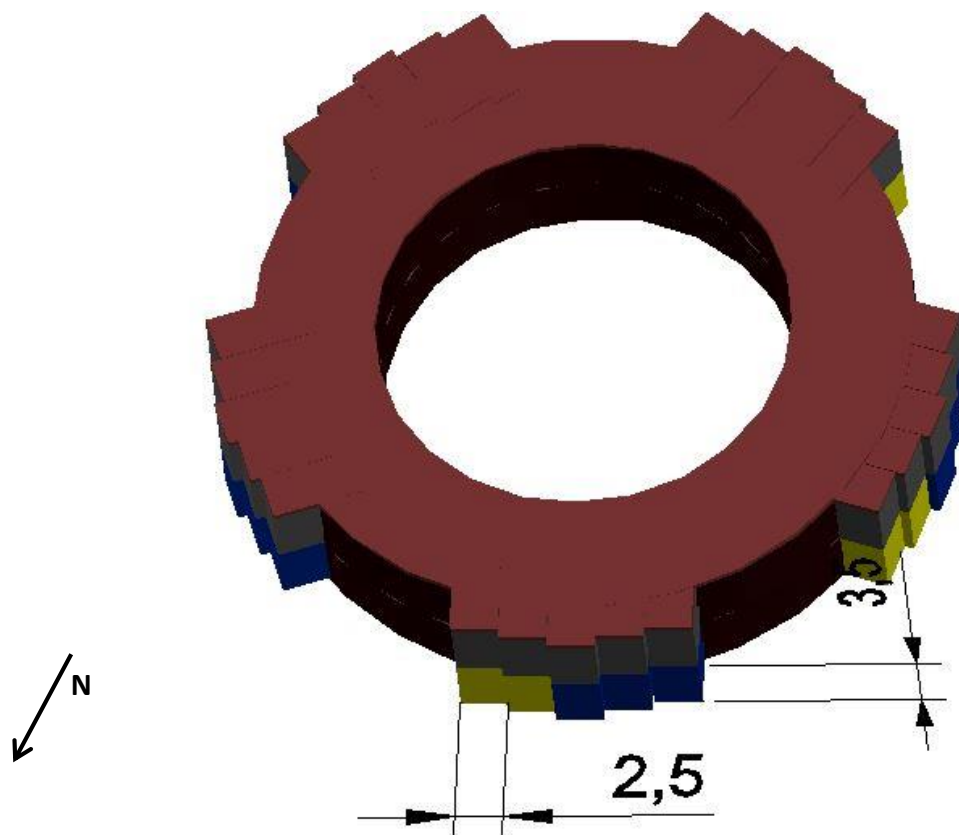
Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013, outil : Autocad 2012

Ce scénario semble cependant peu satisfaisant. La barrière physique entre les habitations et les parties communes est un frein indéniable au partage. Le risque de ce scénario est de voir les parties communes vides. Dissocier les parties communes des parties privées ne semble pas être une bonne idée pour une maison intergénérationnelle. Chaque plot fonctionne en autonomie.

Les deux scénarii suivants permettront donc aux résidents de profiter des lieux de vie communs sans avoir à quitter le bâtiment.

2.Scénario N°2

Figure 10 : Visualisation du scénario 2



Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013, outil : Autocad 2012

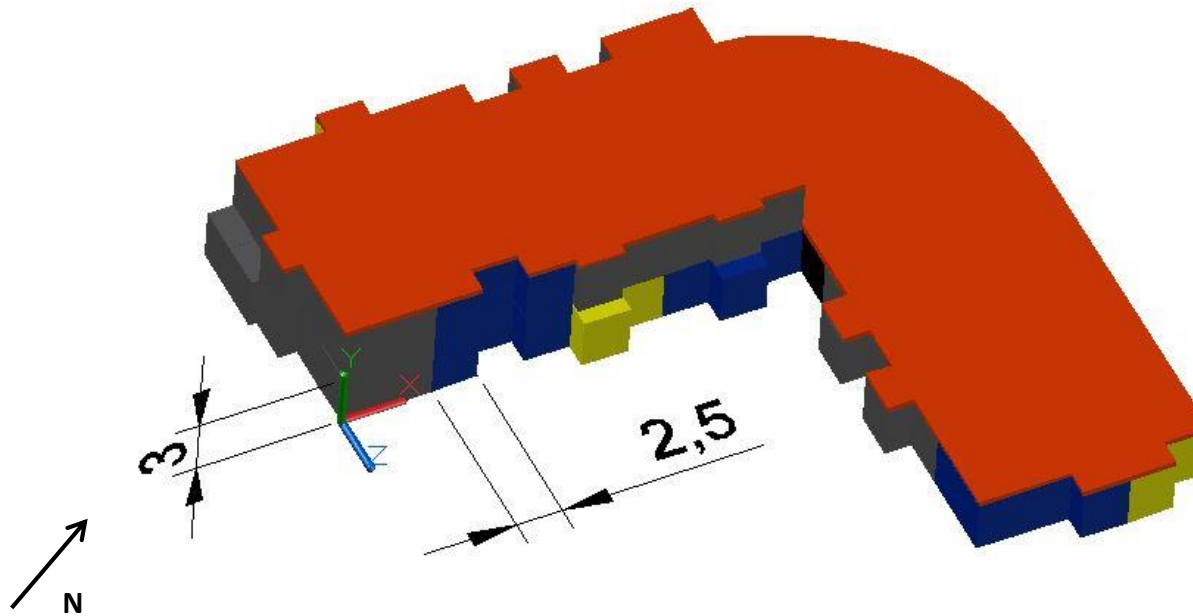
Dans le scénario N°2, l'ensemble des plots du scénario N°1 sont accolés pour former un cercle. Une courserie intérieure est créée et dessert les plots. Chaque plot est constitué au rez-de-chaussée : d'un logement pour les personnes âgées et d'un logement pour les jeunes adultes, et à l'étage d'un logement pour les familles. Cinq plots sont disposés sur l'ensemble de la résidence. Les parties communes se situent entre chaque plot.

La Figure 10 permet d'imaginer ce scénario dans l'espace. Comme précédemment, les logements à destination des jeunes sont matérialisés en jaunes, ceux à destination des familles en gris, et ceux à destination des personnes âgées en bleu. Les parties communes et les coursives sont matérialisées en noir.

Ce scénario est plus intéressant que le premier. Cependant, les coursives entraînent une perte de place très importante. Cette forme d'habitat donne une impression de cohésion mais peut conduire à un repli, à une fermeture vers l'extérieur. Cette forme géométrique n'est pas en adéquation avec les formes d'habitat environnantes.

3.Scénario N°3

Figure 11 : Visualisation 1 du scénario 3

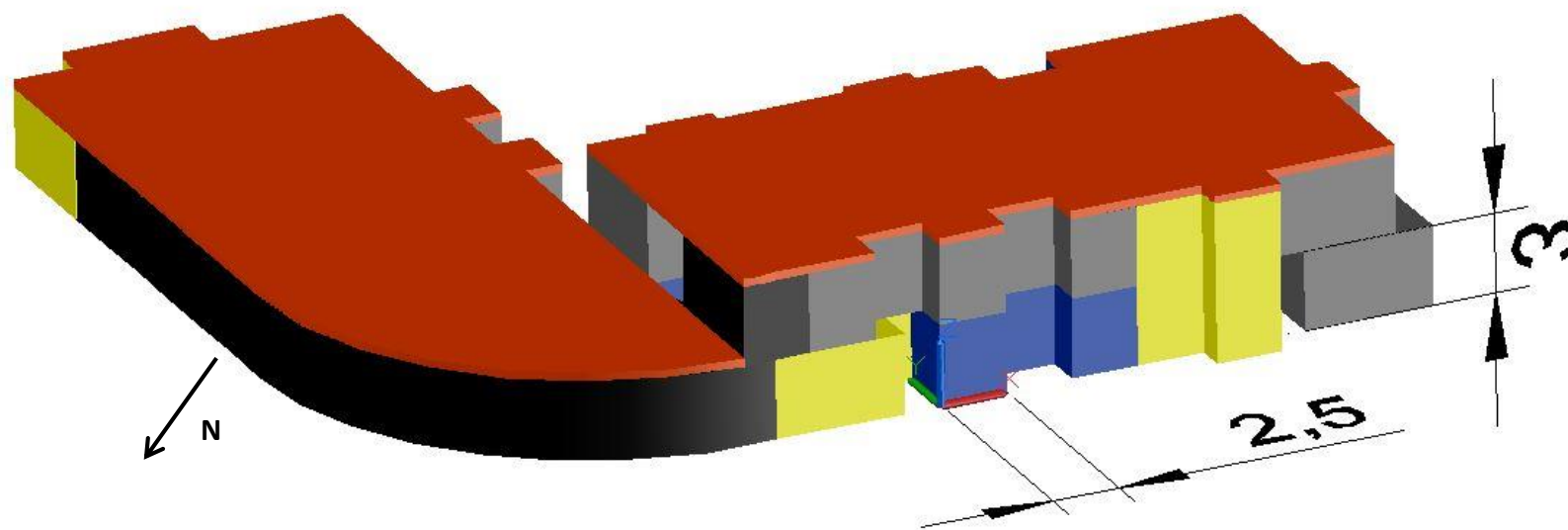


Dans le scénario N°3, les logements sont répartis au sein d'un bâtiment unique dont la partie centrale comportera les locaux mutualisés. Pour que le projet fonctionne il faut que les résidents soient contraints d'emprunter les espaces de vie communs pour accéder à leur logement.

La Figure 11, permet comme les visualisations précédentes d'envisager le scénario N°3 dans l'espace. Les habitations pour les jeunes sont en jaunes, les espaces privés pour les familles en gris et les habitations pour les personnes âgées en bleu.

Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013, outil : Autocad 2012

Figure 12 : Visualisation 2 du scénario 3



Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013, outil : Autocad 2012

Dans ce scénario, les parties communes en noir sur la Figure 12 : Visualisation 2 du scénario 3, sont situées au rez-de-chaussée et orientées vers le Nord. Le bâtiment rassemble sur une superficie optimisée l'ensemble des équipements mutualisés nécessaires pour la maison intergénérationnelle et définis dans le programme.

Ce scénario est le scénario retenu pour la mise en place de la maison intergénérationnelle. Il répond à une majorité des critères énoncés lors de l'élaboration du programme du bâtiment, qui sont détaillés dans la suite du rapport.

B. Les détails du scénario retenu

Les plans détaillés du bâtiment sont présentés dans la suite du rapport. Ils ont été réalisés à l'aide d'Autocad 2012.

Les espaces partagés au sein de la résidence et mis en place dans ce scénario sont :

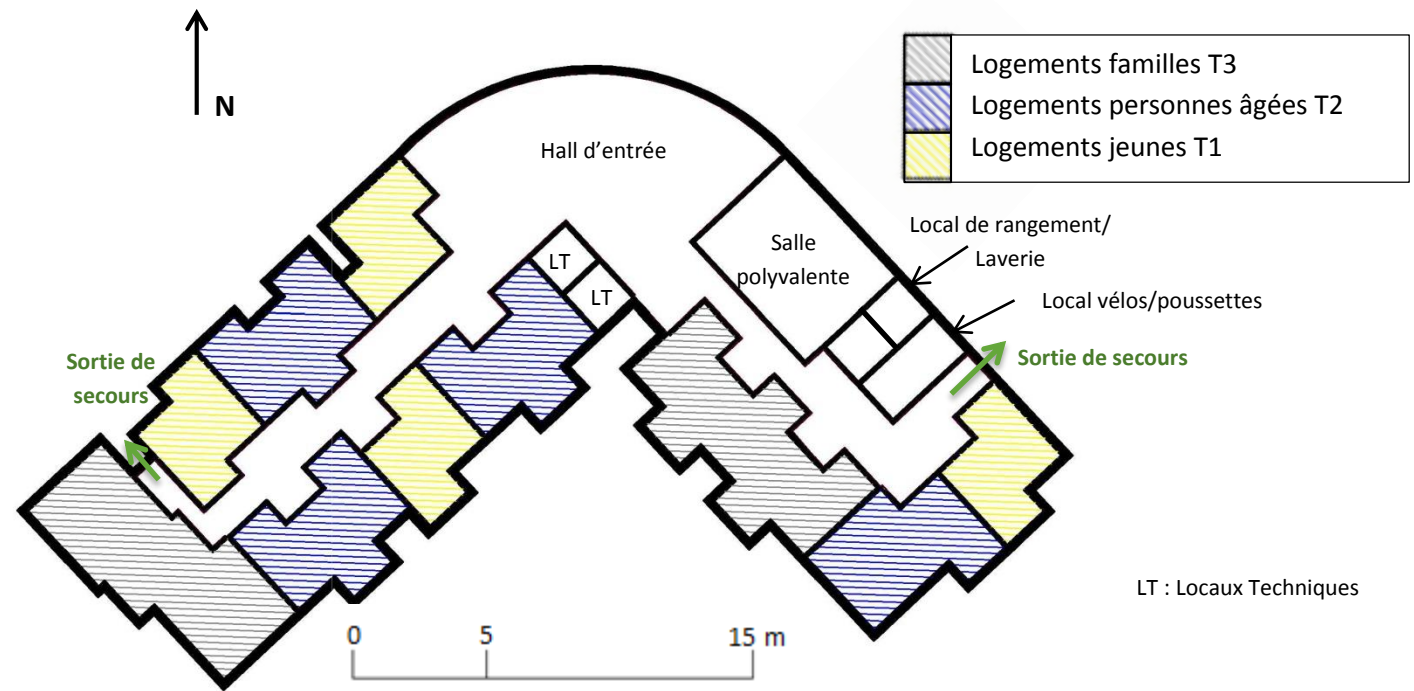
- l'ensemble des espaces vert incluant : les pelouses, un jardin partagé, une terrasse, un barbecue
- la salle polyvalente dans laquelle se trouve : un coin salon, une bibliothèque, des jeux de société, des tables, des chaises et des équipements de vidéo-projection
- la laverie
- les couloirs dans lesquels peuvent être aménagés des lieux de vie
- le local à vélo et poussettes

Pour poursuivre le travail de répartition des logements en fonction des générations, une vue étage par étage de la répartition des logements est réalisée.

Le bâtiment proposé tient compte des cibles Hautes Qualités Environnementales fixées lors des études de programmation.

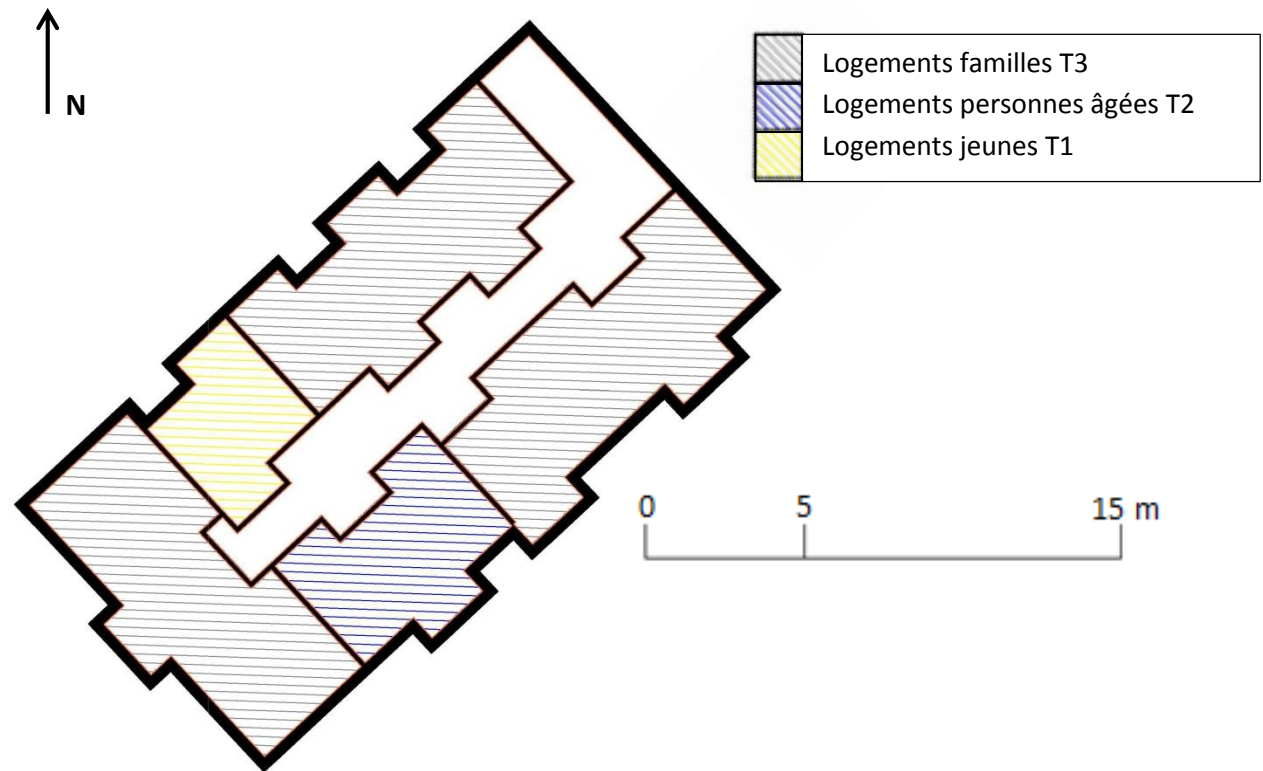
Le plan du rez-de-chaussée est visible sur la figure ci-dessous.

Figure 13 : Représentation du rez-de-chaussée de la maison intergénérationnelle



Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013, outil : Autocad 2012

Figure 14 : Représentation du premier étage du bâtiment



Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013, outil : Autocad 2012

La liaison entre le rez-de-chaussée et l'étage se fera par un escalier (il n'est pas obligatoire de mettre un ascenseur pour un bâtiment du type R+1). Il faut ajouter à ces deux plans un plan de sous-sol dans lequel seront disposés les 15 boxes privatifs. Ceux-ci seront accessibles via un escalier situé dans le hall d'accueil. Cette disposition est favorisée compte tenu de la légère déclivité du terrain (terrain en pente vers le Nord).

Le bâtiment tel qu'il est présenté : oblige les résidents à passer par le hall d'accueil pour accéder à leur logement. La salle polyvalente est située à proximité du hall d'accueil et est accessible par celui-ci. Les nombreuses baies vitrées orientées Nord rendent cet espace lumineux et accueillant.

Le bâtiment est articulé autour du hall d'accueil. C'est un point de centralité de la résidence, tous les déplacements se font à partir de ce lieu. Il donne accès à tous les espaces de la maison intergénérationnelle.

Cette architecture permet de respecter les liaisons définies lors de l'élaboration du schéma fonctionnel de la résidence intergénérationnelle. L'ensemble des liaisons prévues sont respectées, à savoir :

- Le local rangement mobilier donne accès à la salle polyvalente d'activité
- La terrasse est accessible depuis le hall d'accueil et constitue un espace confidentiel réservé aux résidents, elle donne sur un jardin partagé qui fait la transition avec les parcelles agricoles attenantes
- Les boxes privés sont accessibles depuis le hall d'accueil
- Le local poussettes et vélos est accessible depuis l'extérieur (parking) et depuis l'intérieur
- La laverie est accessible depuis les parties communes
- D'un point de vue technique les locaux : chauffage et électricité sont situés au centre du bâtiment pour limiter les coûts de construction dépendant en partie des longueurs de canalisation
- Des issues de secours sont aménagées en extrémité de chaque aile de bâtiment.

Seule la liaison local rangement-terrasse, ne peut être faite directement, car le local de rangement est situé au Nord à proximité de la salle polyvalente et la terrasse est située au Sud du bâtiment.

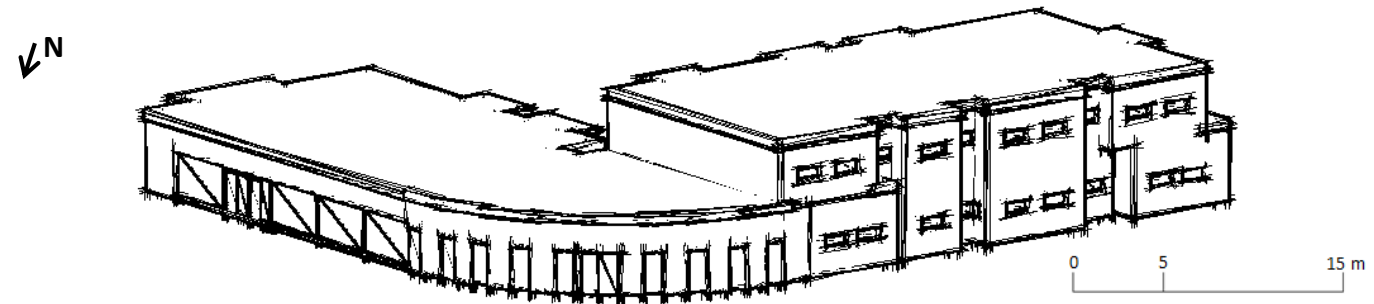
Les appartements sont positionnés afin de bénéficier de la lumière naturelle. Ils sont tous orientés soit Est, soit Sud, soit Ouest. Donc, aucun logement ne se situe au Nord, cette orientation est réservée aux parties communes. Les différents types d'appartements sont mélangés dans la structure, il n'y a pas de sectorisation. Toutes les générations se rencontrent au sein de la résidence intergénérationnelle. Ceci facilitera les échanges entre les générations.

L'avantage de cette implantation est d'optimiser l'utilisation au sol de la parcelle.

Les couloirs possèdent de nombreux recoins, dans lesquels il peut être envisagé de mettre des bancs, des éléments qui permettent aux résidents de s'approprier les lieux.

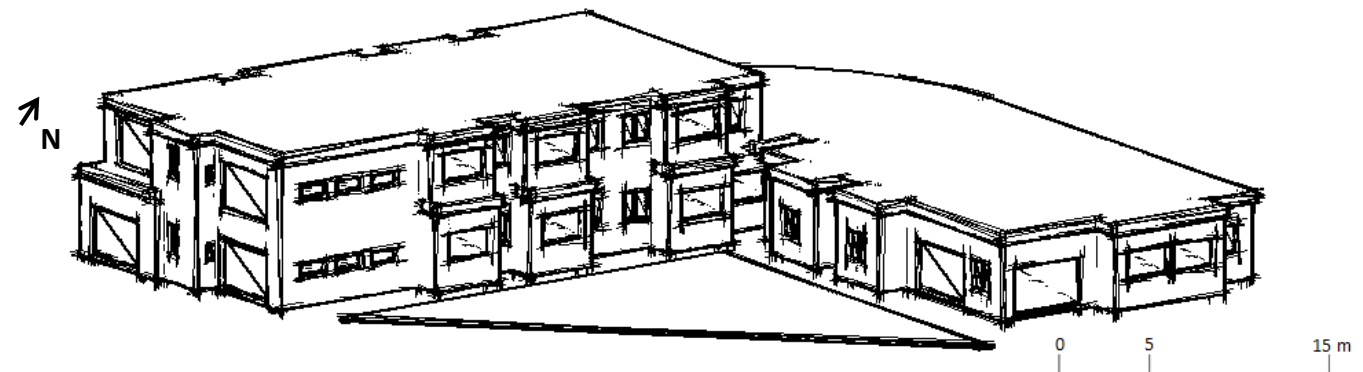
Sur ces premiers visuels, l'esquisse du bâtiment est réalisée.

Figure 15 : Esquisse du bâtiment façades Nord-Est, Nord-Ouest



Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013, outil : Autocad 2012

Figure 16 : Esquisse du bâtiment façades Sud-Est, Sud-Ouest



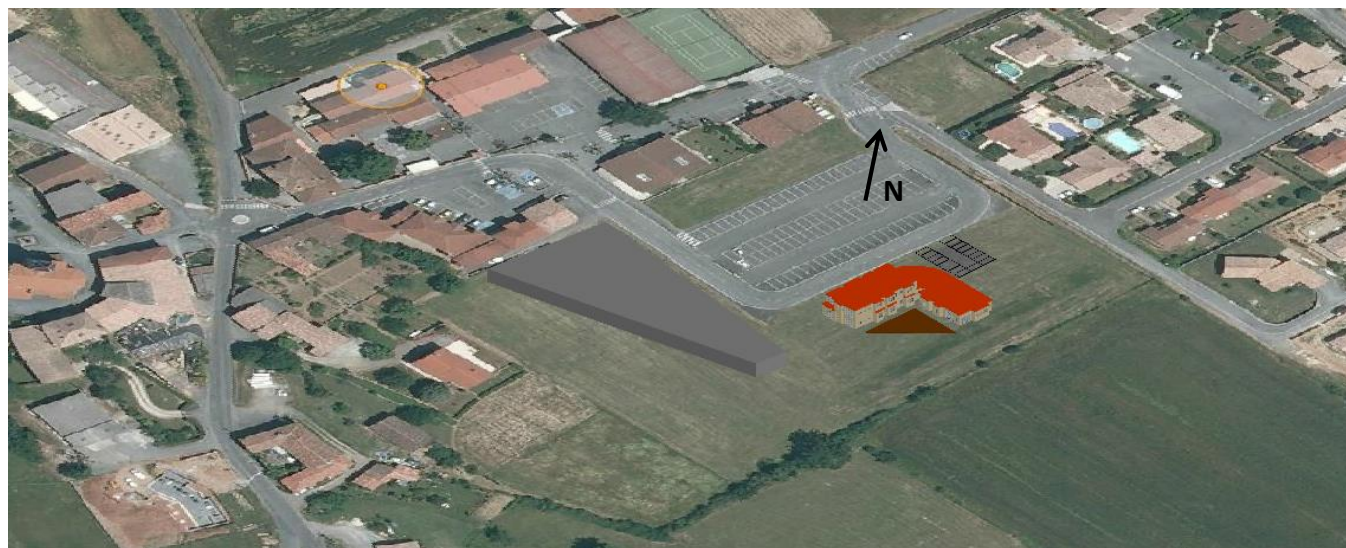
Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013, outil : Autocad 2012

La terrasse en forme de triangle est accessible depuis l'espace commun central et orientée plein Sud. Le coin barbecue prendra place à proximité de la terrasse, laquelle se prolongera par l'espace potager partagé. Cet espace fera la transition avec les parcelles agricoles situées en continuité.

Les places de stationnement pour véhicules légers, d'une capacité de 10 places est prévu à l'arrière de la partie en rez-de-chaussée, et en lien avec la voirie existante.

Les visuels suivants présentent les dispositions de la résidence dans son environnement. Le bâtiment modélisé en gris sur les visuels représente le futur groupe scolaire.

Figure 17 : Visuel de la résidence au centre-bourg



Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013, outil : Autocad 2012

Figure 18 : Visuel de la résidence façade Nord-Ouest



Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013, outil : Autocad 2012

Figure 19 : Visuel de la résidence façades Sud



Réalisation : Lucie SIEYS mai 2013, outil : Autocad 2012

II. Le bâtiment après sa construction

Le bâtiment, tel qu'il est conçu, pourra après sa construction évoluer en fonction des besoins de la commune. Les résidents et l'association feront avancer le projet à leur manière. Si besoin, la commune pourra transformer les logements en logements sociaux.

La proximité du groupe scolaire et des commerces permettront aux résidents d'avoir une vie au sein du centre-bourg. On peut projeter qu'un tel projet permettra de redynamiser le centre-bourg et entraînera une densification de l'habitat à cet endroit. Il aura probablement pour effet de réduire l'étalement urbain et la création de logements éloignés du centre-bourg à l'échelle de la commune. La venue d'un marché de producteurs, ou d'une petite épicerie au centre-bourg pourrait être projetée. Cela permettrait aux résidents de la maison intergénérationnelle et aux Cambonnais d'acheter des produits sans être obligés de quitter le village.

Le terrain et le bâtiment appartenant à la mairie, celle-ci pourra décider librement de moduler les espaces, d'agrandir la résidence ou de la reconvertir. Elle peut par exemple abattre les cloisons pour agrandir les logements, construire une troisième aile en retour, ou encore changer la fonction du bâtiment.

La partie inférieure de la parcelle peut également être aménagée par la suite.

La parcelle choisie pour la résidence intergénérationnelle se situe à proximité de nombreux services : mairie, commerces, équipements, transports urbains. La présence des transports urbains à proximité du projet est un véritable avantage pour l'avenir. En effet, l'augmentation du prix des énergies fossiles entraînera sûrement à l'avenir une diminution des déplacements individuels et une hausse des déplacements à l'aide de transports collectifs. Il est envisageable que les habitants des lotissements ne disposant pas d'accès proches aux transports en commun, chercheront tôt ou tard à se rapprocher des lignes de transports urbains, afin de réduire leurs consommations d'énergies non renouvelables, la résidence intergénérationnelle sera l'une des solutions envisageable pour changer d'habitation au sein de la commune.

Conclusion

Aux vues de l'ensemble des critères énoncés dans le rapport, le projet de maison intergénérationnelle semble être un projet à l'échelle de la commune et en accord avec les politiques territoriales dans lesquelles il s'inscrit. Le concept, le programme et l'architecture du bâtiment tiennent compte des problématiques actuelles en matière de mixité, de sobriété énergétique, de lutte contre l'étalement urbain et de prise en considération des déplacements doux.

Il faut tout de même noter que la commune de Cambon d'Albi ne dispose pas actuellement des ressources financières nécessaires pour envisager la mise en place d'une maison intergénérationnelle sur son territoire. Les subventions de l'Etat, de la Région et du Département ne peuvent être suffisantes pour supporter les coûts d'un tel projet bien qu'ils soient rentabilisés à l'aide des loyers perçus par la commune.

De plus, le projet de maison intergénérationnelle repose entièrement sur le bon vouloir des résidents, une telle opération est un pari fait par la commune sur l'envie de vivre ensemble des futurs résidents. Cependant, l'ensemble des résidences intergénérationnelles qui ont été créées en France ont connu un véritable succès. D'autre part, les cohabitations intergénérationnelles (personnes âgées hébergeant contre services des étudiants à leur domicile) très en vogue, voient leur nombre grandir. Ces deux éléments démontrent une réelle prise de conscience de la part des citoyens aux problématiques intergénérationnelles. Mais également, la volonté de mettre en place des solutions durables afin de créer de la mixité générationnelle et sociale, et de lutter contre l'isolement et l'individualisme des français.

La maison intergénérationnelle se veut être l'opposé des grands ensembles construits en masse dans les années 1960, au sein desquels Lemaire et Chamboredon expliquaient que la « Proximité spatiale » et la « distance sociale »² allaient de pair. La maison intergénérationnelle allie proximité spatiale et liens sociaux au sein de petites structures.

² J.-C. CHAMBOREDON et M. LEMAIRE, « Proximité spatiale et distance sociale », *Revue française de sociologie*, XI, 1, 1970

Bibliographie

Ouvrages électroniques

- Aire Publique, Citadia Conseil.- *Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Albigeois* [En ligne].- Approuvé le 12 juillet 2011.
<http://www.grand-albigeois.fr/254-schema-de-coherence-territoriale-scot-.htm>
- Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.- *Plan Local de l'Habitat* [En ligne]. Approuvé en 2007. <http://www.grand-albigeois.fr/720-programme-local-habitat.htm>
- Conseil général du Tarn.- *Etablissements d'hébergements pour personnes âgées du département du Tarn, 2012* [En ligne, format PDF]. [Consulté le 2 novembre 2012].
http://www.tarn.fr/Fr/Documents/Personnes%20agees/APA_Etablissements_pour_Personnes_Agees.pdf
- Convention territoriale de l'Albigeois pour la période 2008-2013
- INSEE Références. – *Dossier local : CA de l'albigeois* [En ligne].- Mise à jour du 28 juin 2012. – [Références du 29 avril 2013].
http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/EPCI/DL_EPCI248100737.pdf
- INSEE Références. – *Région Midi-Pyrénées* [en ligne].- Edition 2012. -[références du 18 avril 2013].
http://www.insee.fr/fr/insee_regions/midi-pyrenees/themes/six_pages/6p_n143/FE_r73.pdf
- INSEE Références.- *Bassin de santé d'ALBI*[en ligne].- Edition 2012. – [Références du 29 avril 2013].
http://www.insee.fr/fr/insee_regions/midi-pyrenees/themes/six_pages/6p_n143/FE_bs8101.pdf
- INSEE Références.- *Panorama des régions françaises : La France et ses régions* [en ligne].- Edition 2010. – [référence du 18 avril 2013]. http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/fsr10v.pdf
- SEBA.-*Plan Local de l'Urbanisme : Cambon d'Albi* [En ligne]. –Approuvé le 4 octobre 2011.
<http://www.cambondalbi.reseaudescommunes.fr/fr/information/21581/le-plu-cambon>

Articles de périodiques imprimés :

- « Trois âge : Recherche lieux de vie collectifs pour locataires autonomes ». La gazette, n°2/2156, 14 janvier 2013. p.19-24
- CHAZAL, Joëlle, PERRIN-HAYNES, Jacqueline (DREES) « L'hébergement offert en établissement pour personnes âgées ». Dossier solidarité et Santé, n°29, juin 2012

Ouvrages imprimés :

- DUPONCHELLE, Annie, ELSCHNER, Géraldine.- *Pages de vie en maison de retraite* : témoignage et réflexion.- Lyon : Chronique sociale, 2011.- 175p.-
- FERNE, Georges.- *Un logement adapté aux séniors*.- Eyrolles, 2008.- 131 p.-
- PARASOTE, Bruno.- *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux* : comment construire collectivement un immeuble en ville ? – Gap : Y. Michel : cop. 2011. – 239 p.

Sites Web consultés :

- AMSO [référence du 1 mai 2013] <http://www.amso.fr/agencements/revetement-sol-bureau.php>
- Cambon d'Albi [références du 7 mai 2013], <http://www.cambondalbi.fr/>
- Grand-Albigeois [consulté le 30 octobre 201], <http://www.grand-albigeois.fr/>
- Les ENR [référence du 1 mai 2013], <http://www.lesenr.fr/index.php>
- Midi-Pyrénées [référence du 18 avril 2013], <http://www.midipyrenees.fr/-Accueil-Apprendre-Se-former->
- Tarn.fr [référence du 28 avril 2013], <http://www.tarn.fr/fr/Pages/default.aspx>
- SCOT Grand Albigeois [référence du 30 octobre 2012], www.scot-grandalbigeois.fr

Index des sigles

C2A : Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

PADD : Plan d'Aménagement et du Développement Durable

PLH : Plan Local de l'Habitat

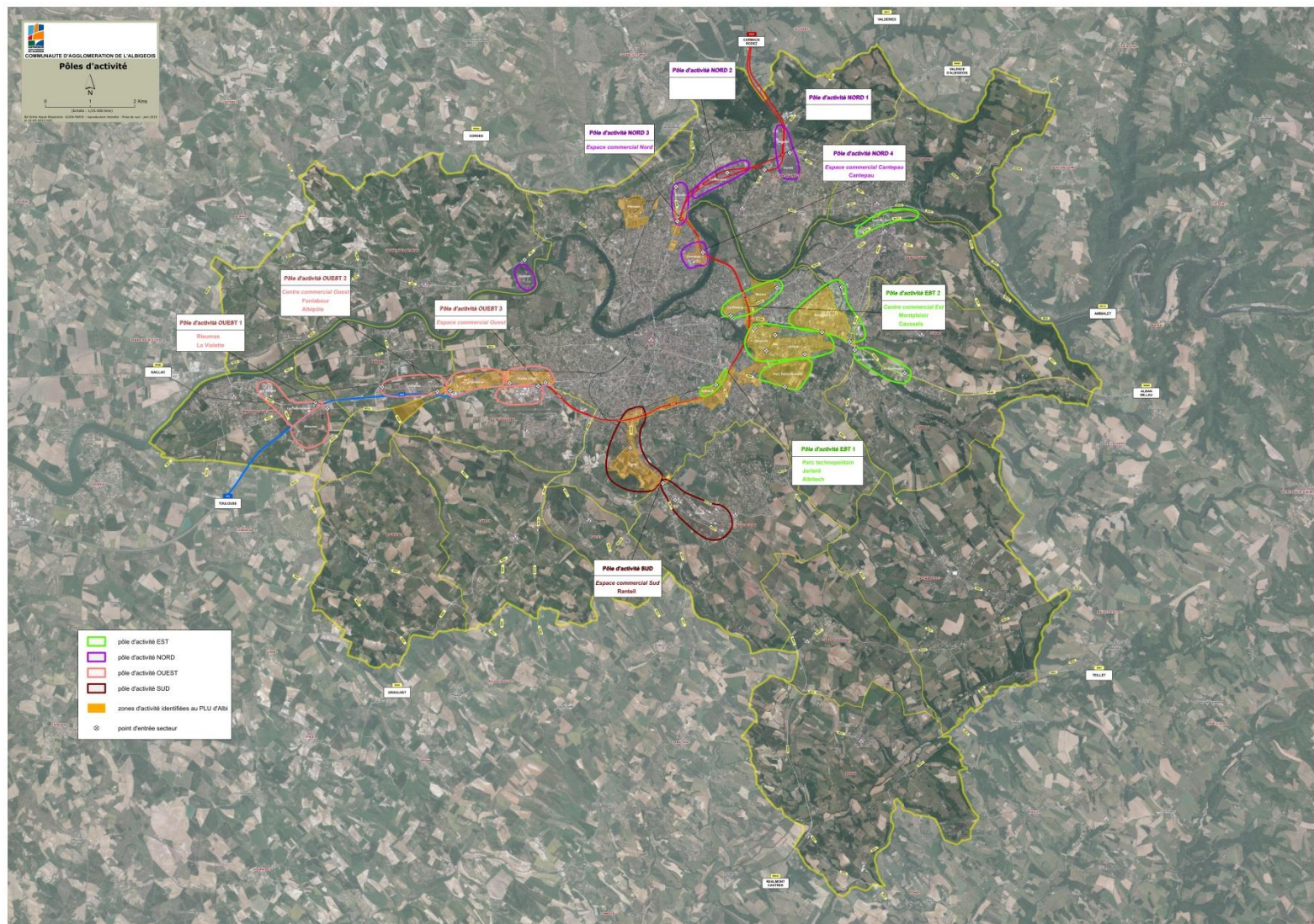
PLU : Plan local de l'urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

Annexes

Annexe 1 : Carte des zones d'activités présentes sur la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.....	II
Annexe 2 : Mesure 2.1 de la convention territoriale de l'Albigeois.....	III
Annexe 3 : Questionnaire posé aux Cambonnais	V
Annexe 4 : Résultats du questionnaire	VIII
Annexe 5 : Transport urbain au sein de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.....	XVI
Annexe 6 : Schéma des cibles Hautes Qualités Environnementales	XVII
Annexe 7 : Explications de la démarche HQE	XVIII

Annexe 1 : Carte des zones d'activités présentes sur la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois



Annexe 2 : Mesure 2.1 de la convention territoriale de l'Albigeois

« Axe 2 : assurer la cohésion territoriale et sociale de l'albigeois »**Mesure 2.1 Assurer un cadre de vie de qualité sur l'ensemble du territoire communautaire et rééquilibrer le niveau de services dans l'albigeois****Objectifs stratégiques**

La préoccupation des communes est de continuer à accueillir des habitants et de maintenir des conditions de vie agréables. La volonté communautaire se traduira par la valorisation des centres bourgs des communes, la promotion des espaces de vie, couplant habitat et services, tout en préservant l'environnement.

Par l'intermédiaire de ses OPAH communautaires, l'agglomération a défini une politique de réhabilitation de l'habitat privé à adapter aux caractéristiques des différents périmètres. Ses objectifs sont les suivants :

- *réduire le coût des charges de fonctionnement des logements notamment pour les ménages les plus modestes et améliorer le confort thermique,*
- *permettre la détection et le traitement de l'habitat indigne,*
- *encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements facilitant le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite : personnes âgées et personnes handicapées,*
- *développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés,*
- *mettre en valeur les éléments d'architecture rurale traditionnelle,*
- *accompagner la mise en place ou la réhabilitation des dispositifs d'assainissement individuel,*
- *aménager des locaux communs pour favoriser les déplacements doux en ville*

De plus, la communauté d'agglomération souhaite assurer un niveau de services égal à tous les habitants pour palier au déséquilibre de l'offre d'équipement et de services relevé en faveur de la ville centre ainsi qu'aux disparités intra territoriales (dans les quartiers prioritaires du contrat urbain de cohésion sociale et dans certaines communes périurbaines).

Avec l'arrivée de nouvelles populations (jeunes ménages), l'agglomération veillera à développer de nouveaux services pour répondre à leurs besoins (équipements scolaires, de loisirs, santé, sportifs...) ainsi qu'à maintenir une activité économique de proximité dans les communes périurbaines afin de lutter contre le phénomène « ville-dortoir ». Maintenir les jeunes sur le territoire est un enjeu capital pour l'avenir de l'agglomération.

Descriptif des actions envisagées

Type d'actions envisagées :

- *requalification de centres bourg et valorisation des entrée de bourg*
- *réaménagement et valorisation de quartiers urbains*
- *qualité du centre urbain ancien et intégration paysagère de conteneurs enterrés*
- *OPAH communautaires*
- *rénovation du petit patrimoine historique*
- *création et/ou extension d'équipements périscolaires*
- *création d'équipements culturels*
- *aménagement extérieurs et aires de jeux et de loisirs*
- *création d'espaces d'accueil et de solidarités (enfance, jeunesse, personnes âgées, personnes en difficultés, associations, action sociale)*
- *création d'équipements sportifs*
- *création d'espaces de services*
- *revitalisation des centres villes (petits commerces de proximité)*

Evaluation et suivi de la mesure

- ✓ *indicateurs de suivi et d'évaluation*
 - *réalisation des travaux*
 - *intégration paysagère des projets*
 - *réalisation des équipements publics*
 - *nombre de projets soutenus*
 - *mesure de la fréquentation et du niveau de satisfaction de la population concernée*
- ✓ *critères techniques et qualitatifs de sélection des projets*

Annexe 3 : Questionnaire posé aux Cambonnais

Bonjour, je suis Cambonnaise et actuellement étudiante en école d'ingénieur en Génie de l'Aménagement à Polytech Tours. Dans le cadre de mes études, je réalise un projet fictif d'aménagement du territoire. J'ai choisi de travailler sur le concept d'une maison intergénérationnelle qui permet à des personnes de divers milieux et de générations différentes de vivre dans une résidence avec des espaces de vie communs.

Un projet de ce type a vu le jour à Gonesse. Il offre 1/3 des appartements à destination des jeunes de 18 à 25 ans (des studios F1), 1/3 des appartements à des personnes retraités (F2) et 1/3 des appartements restants à des familles avec un enfant (F3). Pour vivre dans cette résidence tous les habitants doivent signer une « Charte de Solidarité » dans laquelle ils s'engagent à être solidaires envers leurs voisins. Le but étant de permettre aux résidents de partager des moments ensemble et de permettre aux personnes âgées de vivre à proximité de personnes plus jeunes qui peuvent leur rendre de petits services et vice versa.

Dans le cadre de mon projet, je souhaiterais recueillir l'avis des Cambonnais sur ce type de structure. A cet effet, j'ai établi le questionnaire ci-dessous que je vous sou mets.

Ce projet est totalement FICTIF et le questionnaire est anonyme. Ce travail est important pour la validation de mon année scolaire.

Je vous remercie par avance de votre participation.

***Obligatoire**

Etes-vous Cambonnais(e) ? *

Si oui, depuis combien de temps vivez-vous sur la commune ?

- 0-5 ans
- 5-10 ans
- 10-20 ans
- 20-30 ans
- 30 ans et plus

Avez-vous déjà changé d'habitation au sein de la commune ?

- Non
- Oui 1 fois
- Oui 2 fois
- Oui 2 fois ou plus

Comment qualifieriez-vous la relation jeunes/moins jeunes au sein de la commune ? *

- Excellente
- Plutôt bonne
- Normale
- Plutôt mauvaise
- Inexistante
- Exécration
- Pas d'avis

Pouvez expliquer votre réponse ?

Pensez-vous qu'implanter une résidence intergénérationnelle au sein de la commune serait : *

- Une très bonne idée
- Une idée intéressante
- Une idée plutôt mauvaise
- Une très mauvaise idée
- Pas d'avis

Seriez-vous prêts à aller vivre dans ce type de résidence ? *

- Oui
- Non
- Pas d'avis

Pourquoi ?

Si vous deviez implanter ce type d'établissement quel ratio préconiserez-vous pour la répartition des « appartements » ? (à Gonesse le ratio est de 1/3 pour les jeunes (J), 1/3 pour les familles (F) et 1/3 pour les personnes retraités(R)) *

- 1/3J, 1/3F, 1/3R
- 1/4J, 1/4F, 1/2R
- 1/4J, 1/2F, 1/4R
- 1/2J, 1/4F, 1/4R
- 1/2J, 1/2R
- 1/2F, 1/2R

Quels espaces de vie pensez-vous qu'il serait bon de partager entre les résidents ? *

- rien
- le jardin
- un potager
- la terrasse
- une laverie
- une salle multimédia
- une salle à manger
- un salon
- une salle de jeux
- une bibliothèque
- un espace musique
- Autre, précisez

Comment voyez-vous l'ensemble ? *

- Un bâtiment avec plusieurs appartements sur 1 ou 2 étages
- Des petites "maisons" reliées entre elles
- Autre précisez :

Vous pensez que dans ce type de résidence pour Cambon il devrait y avoir : *

- 0 à 5 unités d'habitation
- 5 à 10 unités d'habitation
- 10 à 15 unités d'habitation
- 15 à 20 unités d'habitation
- 20 à 30 unités d'habitation
- 30 unités d'habitation ou plus
- Pas d'avis

A quelle tranche d'âge appartenez-vous ? *

- 0-18 ans
- 18-25 ans
- 25-35 ans
- 35-45 ans
- 45-55 ans
- 55-65 ans
- 65-75 ans
- 75 ans ou plus

Nombres de personnes dans votre foyer : *

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 et plus

Commentaires :

Vous êtes : *

- un homme
- une femme

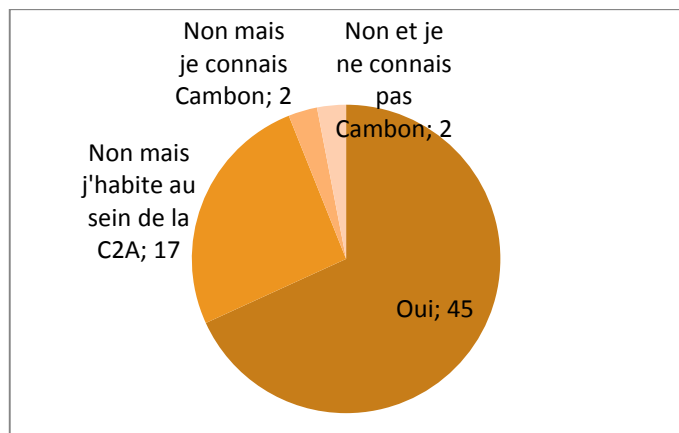
Votre catégorie socio-professionnelle :

- Agriculteur exploitant
- Artisan commerçants, chef d'entreprise
- Cadres
- Profession intermédiaire
- Employés
- Ouvriers
- Retraités
- Etudiant
- Sans activité

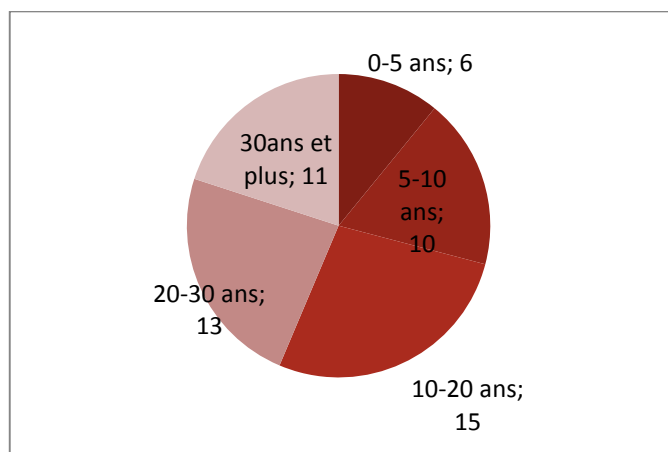
Annexe 4 : Résultats du questionnaire

66 personnes ont répondu au questionnaire. Le détail des réponses est visible dans cette annexe.

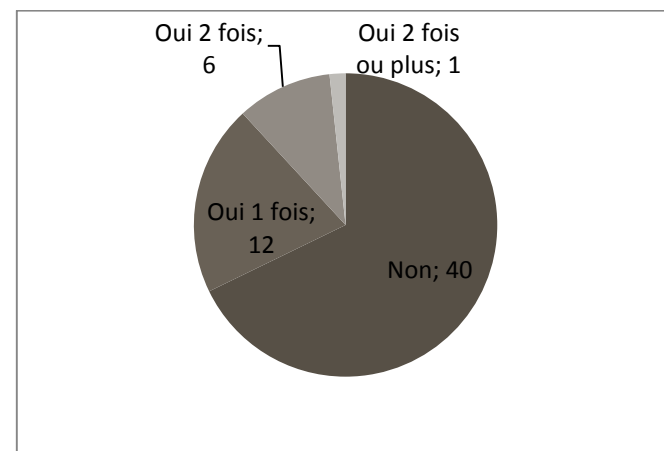
Etes-vous Cambonnais(e) ?



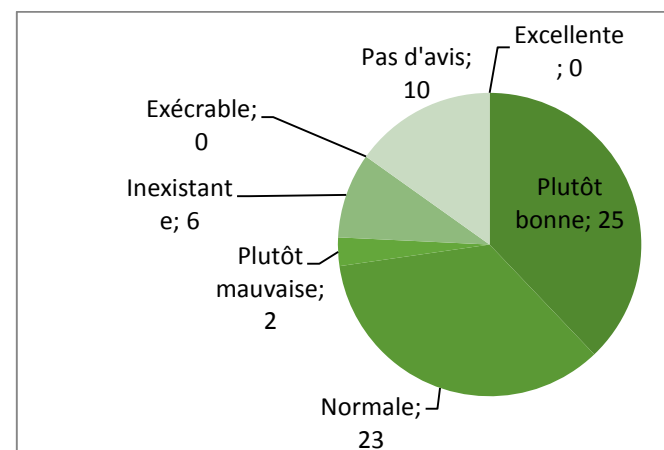
Si oui, depuis combien de temps vivez-vous sur la commune ?



Avez-vous déjà changé d'habitation au sein de la commune ?



Comment qualifieriez-vous la relation jeunes/moins jeunes au sein de la commune ?



Pouvez expliquer votre réponse ?

L'habitat est plutôt **individuel**, il n'existe pas de centre de vie dans le village de Cambon qui favorise la création des liens.

A titre personnel **je ne fréquente pas de personnes "âgées"**. Certainement du fait que je suis sans famille et que mes amis ont encore des parents en activité. Mais étant sans famille je trouve que ce genre de structures permet la rencontre et l'entraide, de développer diverses formes de sociabilité et d'intégration des jeunes ou des moins jeunes, de favoriser l'autocontrôle social mais aussi le partage, la transmission des savoirs et de compétences.

Aucune relation entre les jeunes et les moins jeunes.

Non cette relation ne se donne pas à voir au quotidien.

Chacun vit de **son** côté, craignant l'autre, pris dans des préjugés respectifs.

Pour ma part je ne participe à aucune association, je n'ai donc **pas de relation** ni avec des plus jeunes ni avec des plus âgés que moi.

Je pense qu'en règle générale indépendamment de la relation jeunes / moins jeunes, il y a un **irrespect** envers les personnes âgées qui pourtant représentent le pilier de notre société.

Lorsque j'ai voulu scolariser mon premier enfant, il n'y avait pas de garderie scolaire (Cambon était une commune rurale) donc par sécurité j'ai fait le choix de les scolariser sur Albi....Les amis de mes enfants n'habitent pas Cambon. De ce fait je n'ai jamais eu de vie associative sur Cambon et je ne connais que les anciens....et ceux de mon âge.... Aujourd'hui, Cambon est pour moi une « **cité dortoir** ».

Je ressens une **bonne** cohabitation, sans problème particuliers. Je dirai même qu'il y a deux "mondes" qui se côtoient **sans se gêner**. Ceci est dommage puisque nous pouvons avoir besoins les uns des autres à tout âge. Un ancien peut avoir besoin d'un plus jeune pour réaliser une course, porter des colis encombrants, ou tout simplement savoir qu'il y a quelqu'un qui passe voir si tout va bien, ou dire un simple bonjour. Nous savons tous que nos personnes âgées ne sont pas avares de contact et de discussions. Les plus jeunes, notamment les enfants ou les adolescents pourraient eux avoir besoin de conseils de personnes plus expérimentées, d'avoir un soutien pour les devoirs quand les parents sont dans l'incapacité de pouvoir les aider à cause d'un emploi du temps chargé ou tout simplement pour passer du bon temps autour de jeux de société.

Je suis née à Cambon et donc je **connais** les anciens et les apprécie.

Nous habitons un quartier, où il y a des jeunes, des moins jeunes et des retraités, et les relations sont **normales voire plutôt bonnes**. Nous avons été très bien accueillis par les résidents plus anciens quand nous sommes arrivés comme voisins et cette relation continue : nous pouvons sans aucun problème nous rendre service. Nous avons su aussi aller vers eux pour nous présenter et n'avons pas attendu l'inverse. Je pense, qu'il faut aussi savoir être sociable, savoir se respecter et que les relations entre voisins dépendent beaucoup de l'attitude de chacun.

Bonne entente avec les personnes que l'on croise au sein de la commune (discussion, ...) mais cela ne va pas plus loin.

On peut échanger dans son voisinage, commerces, évènements tels que fête village, réunions quartiers, vœux mairie.... Par le **tissu associatif** et je pense que les cambonnais connaissent leurs voisins en général et les relations sont **plutôt bonnes** entre eux.

Difficile de penser des projets intergénérationnels qui ne n'apparaissent pas "artificiels / forcés". Quand il s'agit d'humain, ce sont des sentiments de sincérité et de solidarité qui doivent motiver les rencontres : cela ne se commande pas, ne s'organise pas. Il faut penser en amont le lien entre jeunes et moins jeunes : cela doit faire partir des valeurs de la vie courante.

Je **discute** facilement avec mes voisins plus âgés, qui n'hésitent pas à me prêter du matériel de bricolage et même m'aider dans certains cas.

Le mélange de générations **peut apporter beaucoup** à tout le monde. On a besoin les uns des autres. Echanger un petit mot en se croisant, rendre un service, se sentir entourés c'est très important.

Il est important que les générations se côtoient pour que chacune appréhende les "desirata" des unes et des autres. Le milieu **associatif** (sports, activités culturelles) permet cet échange. A Cambon, ces relations **sont bonnes** car les gens, dans l'ensemble, se connaissent.

Ayant des enfants qui ont fréquenté la crèche puis l'école du village, cela m'a permis de connaître les autres jeunes de leur âge et d'âge différent.

De bons contacts avec la génération des 30 à 40 ans qui sont impliqués dans la vie associative de la commune.

Même si ces deux catégories ont tendance à ne pas trop se rencontrer, la relation me paraît plutôt **respectueuse et agréable**.

Intéressante proposition pour la mixité des populations.

Les relations **pourraient être améliorées** avec une implication plus importante des jeunes et aussi des moins jeunes.

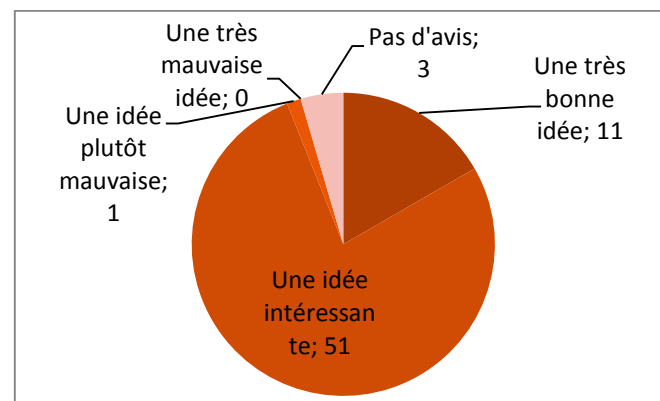
Je crois que chacun trouve son compte à Cambon.

Le cadre de vie, c'est la campagne : il y a des territoires immenses pour que les uns ne dérangent pas les autres.

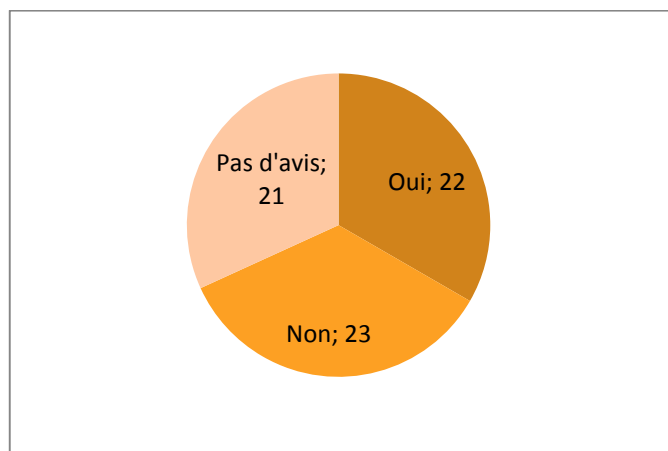
Le village est vivant avec 22 **associations** et des manifestations qui regroupent toutes le monde (fête, vide grenier, activités sportives). Le public qui constitue toutes les différentes associations du village permet de créer des liens entre toutes les générations. Chacun arrive à trouver sa place. Des liens forts peuvent naître de ces rencontres intergénérationnelles.

Les rapports entre résidents cambonnais toute génération confondues sont pour ma part **agréable** dans la discussion mais aussi par ma présence pour mes voisins qui sont plus âgées que moi. Je prends ma voisine et nous faisons nos courses ensemble, et je l'aide dans ses tâches difficiles. Il est vrai que peut être peu de personnes s'en préoccupe. Chacun regarde son nombril et si tout va bien pour eux s'est bon : loisirs et détente avant tout.

Pensez-vous qu'implanter une résidence intergénérationnelle au sein de la commune serait :



Seriez-vous prêts à aller vivre dans ce type de résidence ?



Pourquoi ?

Il me semble que ce type de logement correspond à un besoin de proximité, à une attente bien spécifique de la part de ceux qui y ont recours et ce n'est pas mon cas actuellement mais c'est un mode d'hébergement qui me paraîtrait tout à fait **opportun** par exemple pour mes enfants étudiants s'ils devaient se retrouver seuls dans une nouvelle ville.

Je ne corresponds pas aux critères, ayant plus de 25 ans, n'étant pas retraitée, et ayant deux enfants (et des animaux).

Évidemment il faudrait prendre en compte les conditions et suivant mes moyens mais je pense que l'idée est **bonne** pour des raisons matérielles, sociales, relationnelles...

C'est sûrement **enrichissant** pour tous et idéal pour des personnes âgées seules.

Je pense que je pourrais **facilement intégrer** ce type de structure si je devenais à être seule ou lorsque je serais plus âgée.

Car j'aime être **chez-moi** et faire ce que je veux. Dans cette situation, il faut partager des lieux communs / c'est bien quand c'est temporaire.

Pour l'instant je préfère une résidence **personnelle** mais ce type de projet me paraît plus adapté soit au plus âgés ou à une première installation.

Une cohabitation de vie permet une meilleure compréhension intergénérationnelle. Pas encore car des projets personnels et professionnels à réaliser. On peut se rendre service entre voisins sans forcément habiter dans le même immeuble le mélange entre génération est toujours intéressant et permet une ouverture d'esprit plus grande...

C'est intéressant au point de vue relationnel et des échanges entre les générations.

Déjà **propriétaire** d'une maison sur Cambon.

Ma situation personnelle et familiale d'aujourd'hui ne me pousse pas à me diriger vers ce genre de résidence.

Je serais à la recherche de plus d'**indépendance**.

J'imagine plutôt des familles avec enfants ou des couples de retraités.

Beaucoup trop **tôt** (âge) pour se prononcer.

Trop **tôt** pour donner un avis je n'envisage pas aujourd'hui de changer mon mode de vie une idée intéressante mais plus profitable peut-être pour les retraités qui se sentiraient moins seuls et plus dans le besoin. Mais, il faudrait qu'ils aient l'esprit ouvert, car je pense que les générations aux extrêmes ne font pas bon ménage ensemble, du fait de l'évolution incessante des technologies. Les jeunes ont besoin que ça bouge, les retraités ont

besoin de calme et vivent plus lentement. Par contre, ça apprendrait le respect aux jeunes vis à vis des générations précédentes.

Je ne souhaite pas changer de locations.

Actuellement **propriétaire** je n'envisage pas de la quitter pour un logement plus petit.

Je suis **propriétaire** de mon domicile.

Parce que je ne souhaite pas vivre dans un **appartement**.

Le **collectif** ne m'intéresse plus.

J'ai 2 enfants et je suis **propriétaire** de ma maison.

Nous souhaitons rester le plus longtemps dans **notre maison**.

Parce que je suis **propriétaire** de ma résidence. Par contre je suis favorable à l'organisation de rencontres intergénérationnelle, pourquoi pas dans le cadre scolaire.

J'ai fait **construire** sur la commune de Cambon, donc actuellement non, mais peut un jour...

Prématuré en ce qui nous concerne (maison récente : 5 ans).

Pour cette mixité et pour la solidarité que cela peut entraîner : les plus jeunes étant censés aider les plus vieux en cas de besoin, notamment pour rendre service si une personne a besoin de faire des courses ou pour chercher des médicaments.

Tout dépend du projet. L'idée est bonne mais le fonctionnement d'une telle structure est plutôt délicat, car actuellement la société est très

individualiste et ne se soucie guère de son prochain ou de son voisin ! Mais restons positif, **pourquoi pas** ! Cela peut amener à rencontrer d'autres personnes et partager des bons moments de convivialité.

Ce type de résidence est un excellent moyen pour créer de la solidarité entre les générations ; chacune pouvant apporter quelque chose aux autres. Il favorise également la prise en considération des besoins de chacune créant ainsi un terreau riche pour une plus grande tolérance.

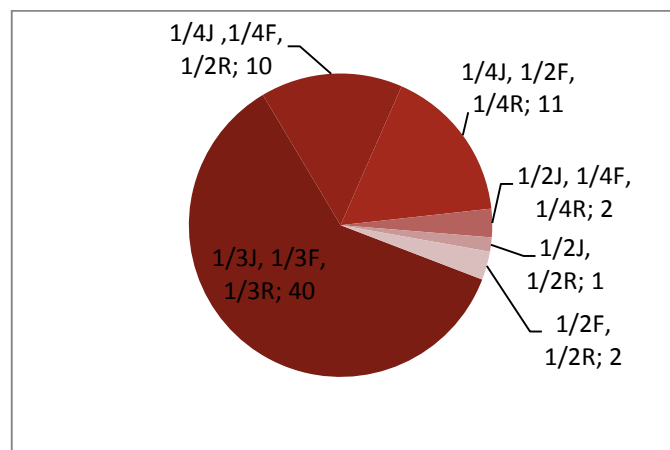
Ce type de résidence me semble intéressant, cependant les mentalités devront changer. Actuellement l'habitant est **individualiste** et il peut choisir ce concept uniquement pour en tirer profit. Les gens devront apprendre à partager, à respecter les autres... Un règlement intérieur malheureusement devra être établi...

Pour le moment, je suis très actif, avec des habitudes sportives, des habitudes de vie qui correspondent à mon âge, des amis, une fille de 15ans. J'ai habité pendant 6 ans dans un foyer de jeunes travailleurs (15 à 25ans) et c'était un bon souvenir. (Mixité sociale, de région) avec beaucoup d'entraide Je m'y vois bien plus tard mais peut-être pas mon épouse. Je crois par contre à l'importance de "quartier" ou secteur dans cette résidence un peu comme au camping l'été. Nous sommes ensemble, mais ce n'est pas peine de mettre un papy entouré de jeunes. Cela ne peut pas coller. L'isolation des murs est importante. Une résidence fonctionne bien si il y a **la liberté** de chacun, le respect des autres mais il faut que chacun s'exprime. J'imagine des terrains de pétanques communs, un petit parc avec des jeux, un barbecue. Je ciblerai en priorité ce qui génère des conflits et réfléchir comment les annuler. "Crotte de chien, bruit, musique, etc..."

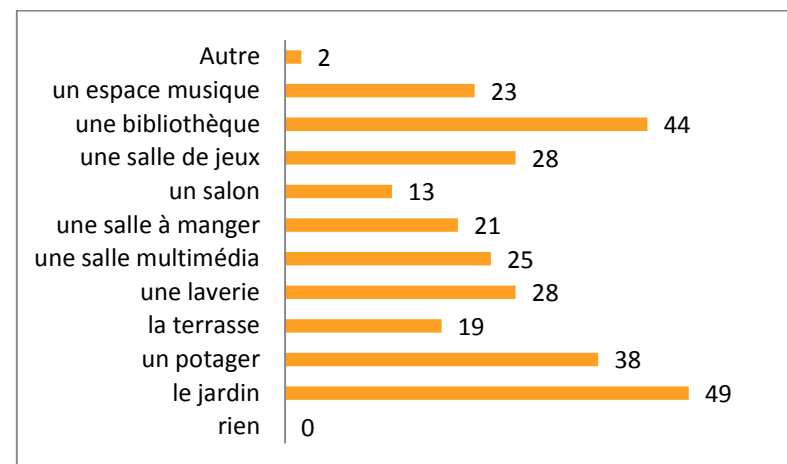
Toutefois, l'objectif de ce type de résidence étant l'entraide et la solidarité, je pense que cela peut correspondre aux attentes de certaines personnes qui ne veulent pas se sentir isolées, qui ont besoin de

communiquer, de partager et de transmettre leurs connaissances et leurs savoir-faire. La différence de vision où plutôt de perception des choses, des situations et du mode de fonctionnement de chaque génération me semble être des points importants qui peuvent, dans beaucoup de situation, être une source de conflit. Ce constat me paraît être un frein et peut même être un obstacle important dans le bon fonctionnement d'un lieu voué au partage et à la relation avec les gens de plusieurs générations.

Si vous deviez implanter ce type d'établissement quel ratio préconiseriez-vous pour la répartition des appartements ?



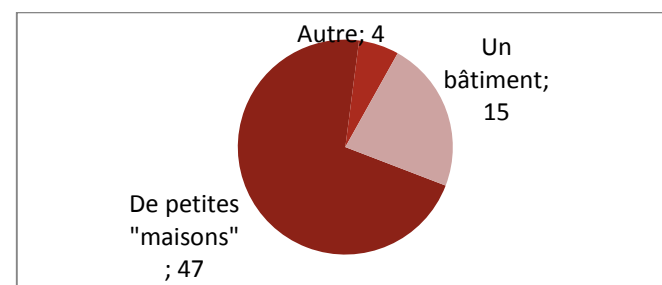
Quels espaces de vie pensez-vous qu'il serait bon de partager entre les résidents ?



Si autre, précisez

- Espaces de loisirs, piscine, jeux,...
- Une cuisine
- Espace jeux extérieur
- garderie pour les enfants

Comment voyez-vous l'ensemble ?



Si autre, précisez :

Peut être un "mix" des 2, afin de coller au plus près des attentes des futurs occupants.

Une famille avec enfant aura peut-être plaisir à avoir un bout de jardin, et une petite maison, alors que ça ne sera pas forcément le cas des retraités (problèmes d'accessibilité si étages, mais ceux qui souhaitent un bout de jardin peuvent avoir un appart en RDC) et des jeunes (pas forcément envie de gérer un jardin?).

L'important est la **proximité** de commerces ou services.....

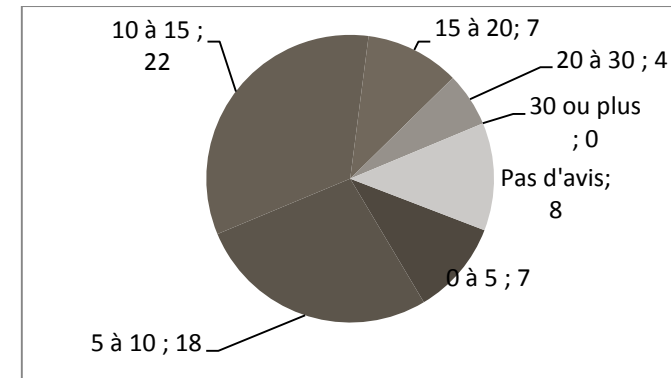
Des **appartements** de tailles variées.

L'aspect de "village reconstitué" me paraîtrait adapter en veillant par-dessus tout à l'intimité des parties privatives de chaque famille.

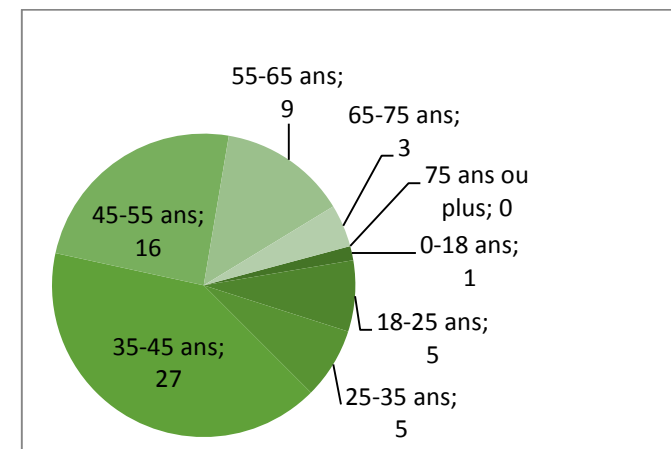
Alternance de **petites maisons et de bâtiments** de 2 étages pour créer un quartier non uniforme et avec une véritable identité.

Maisons dans un lotissement.

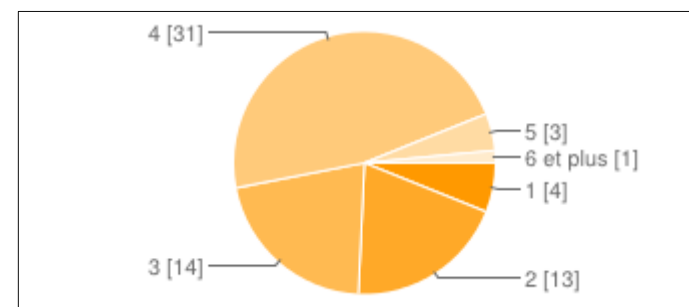
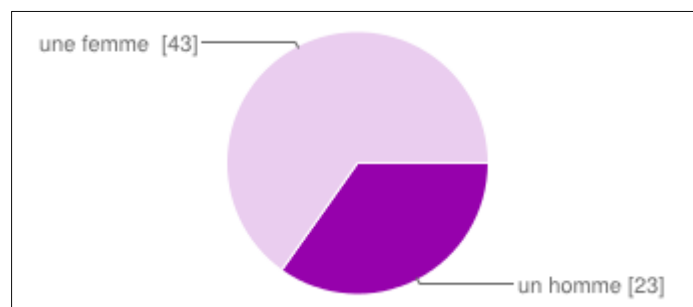
Vous pensez que dans ce type de résidence pour Cambon il devrait y avoir :



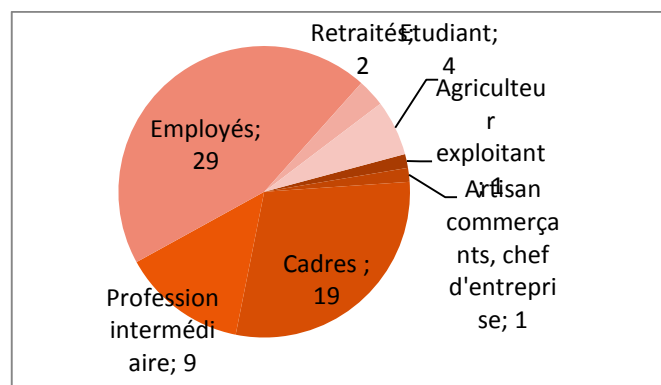
A quelle tranche d'âge appartenez-vous ?



Vous êtes :



Votre catégorie socio-professionnelle :



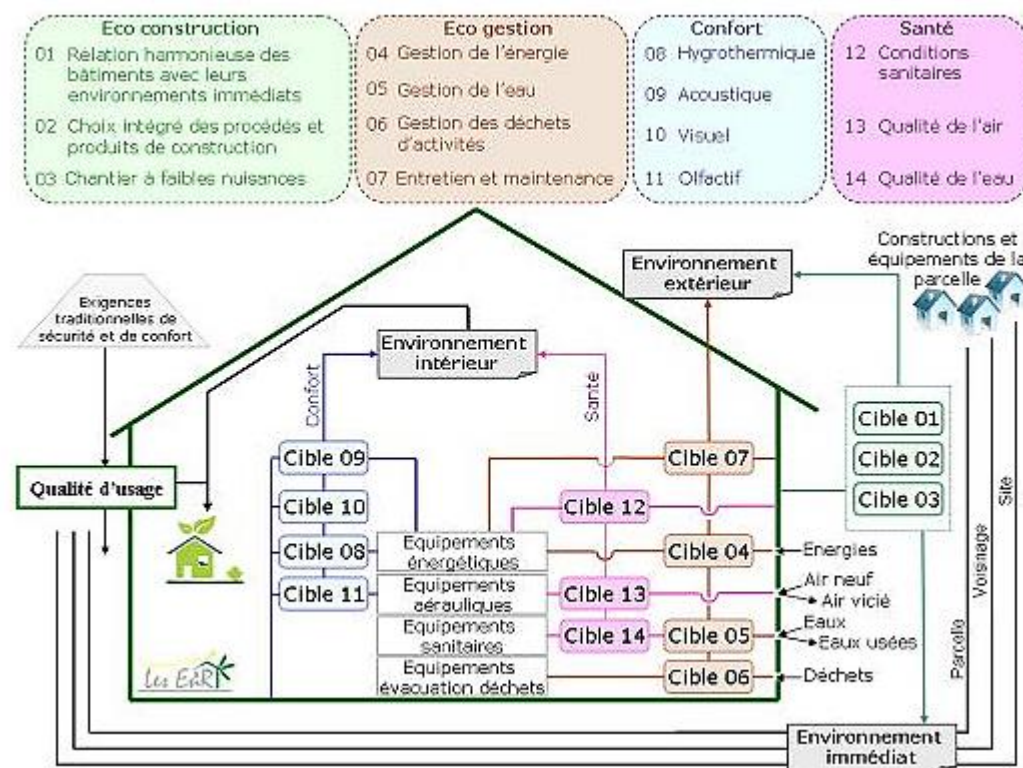
Nombres de personnes dans votre foyer :

Annexe 5 : Transport urbain au sein de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois



Source : site Grand-Albigeois

Annexe 6 : Schéma des cibles Hautes Qualités Environnementales



Source : Site les ENR

Annexe 7 : Explications de la démarche HQE

D'après le site de l'ENR : « La démarche HQE® mise en œuvre par l'association HQE® permet d'appliquer une politique environnementale à la construction d'un bâtiment. Ce label permet aux maîtres d'ouvrages de spécifier des objectifs environnementaux à atteindre sur la base de 14 cibles qui définissent le profil de leur futur bâtiment. Cette démarche s'appuie en outre sur une démarche managériale en intégrant un système de management de l'opération pour trouver des réponses concrètes aux enjeux environnementaux de notre planète. Elle vise à obtenir des bâtiments confortables, sains et plus respectueux de l'environnement que les bâtiments de la même génération. L'Atelier de Midi - LesEnR - Bâtiment HQE Les cibles HQE® sont le cœur de la démarche environnementale de la HQE®. Elles définissent les objectifs de qualité environnementale sur une base de 14 items regroupés en 4 catégories (éco-construction, éco-gestion, confort et santé). Les 14 cibles de la démarche HQE® qui constituent ces 4 catégories sont listées ci-contre.

La démarche HQE®, totalement volontaire, s'appuie sur :

- Une démarche « Qualité Environnementale des bâtiments » (QEB) pour l'amélioration de la QEB des bâtiments résultant des opérations de construction et d'adaptation.
- Une démarche « Management environnemental des opérations » pour l'organisation des opérations, afin d'optimiser la QEB des bâtiments résultants.

La QEB a pour objectif de mettre en évidence la politique environnementale au travers d'objectifs de performance déclinés sur un profil de 14 cibles au total : 7 pour l'environnement et le confort des occupants et 7 pour l'environnement en général.

I. Cibles de l'éco-construction :

Cible 1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

- Aménagement de la parcelle pour un développement urbain durable
- Qualité d'ambiance des espaces extérieurs pour les usagers
- Impacts du bâtiment sur le voisinage. Celui-ci a droit : au soleil, à la lumière, aux vues, au calme et à la santé

Cible 2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction

- Choix constructifs pour la durabilité et l'adaptabilité de l'ouvrage
- Choix constructifs pour la facilité d'entretien de l'ouvrage
- Choix des produits de construction afin de limiter les impacts environnementaux
- Choix des produits de construction afin de limiter les impacts sanitaires

Cible 3. Chantier à faible impact environnemental

- Optimisation de la gestion des déchets de chantier
- Réduction des nuisances, pollutions et consommations de ressources engendrées par le chantier

II. Cibles de l'éco-gestion :

Cible 4. Gestion de l'énergie

- Réduction de la demande énergétique par la conception architecturale
- Réduction de la consommation d'énergie primaire et des pollutions associées

Cible 5. Gestion de l'eau

- Réduction de la consommation d'eau potable
- Optimisation de la gestion des eaux pluviales

Cible 6. Gestion des déchets d'activité

- Optimisation de la valorisation des déchets d'activité
- Qualité du système de gestion des déchets d'activité

Cible 7. Maintenance

- Maintien des performances des systèmes de chauffage et de rafraîchissement
- Maintien des performances des systèmes de ventilation
- Maintien des performances des systèmes d'éclairage
- Maintien des performances des systèmes de gestion de l'eau

III. Cibles de confort :

Cible 8. Confort hygrothermique

- Dispositions architecturales visant à optimiser le confort hygrothermique en hiver et en été
- Création de conditions de confort hygrothermique en hiver
- Création de conditions de confort hygrothermique en été dans les locaux non climatisés
- Création de conditions de confort hygrothermique en été dans les locaux

Cible 9. Confort acoustique

- Optimisation des dispositions architecturales pour protéger les usagers du bâtiment des nuisances acoustiques

- *Création d'une qualité d'ambiance acoustique adaptée aux différents locaux*
- *Maîtrise de l'acoustique interne des locaux*

Cible 10. *Confort visuel*

- *Assurance d'un éclairage naturel optimal tout en évitant ses inconvénients*
- *Éclairage artificiel confortable*

Cible 11. *Confort olfactif*

- *Garantie d'une ventilation efficace*
- *Maîtrise des sources d'odeurs désagréables*

IV. Cibles de santé :

Cible 12. *Qualité sanitaire des espaces*

- *Maîtrise de l'exposition électromagnétique*
- *Création des conditions d'hygiène spécifiques*

Cible 13. *Qualité sanitaire de l'air*

- *Garantie d'une ventilation efficace*
- *Maîtrise des sources de pollution*

Cible 14. *Qualité sanitaire de l'eau*

- *Qualité et durabilité des matériaux employés dans le réseau intérieur*
- *Organisation et protection du réseau intérieur*
- *Maîtrise de la température dans le réseau intérieur*
- *Maîtrise des traitements anticorrosion et antitartre*

»

Table des matières

Avertissements.....	4
Remerciements	6
Sommaire	7
Introduction	9
Partie 1 : Diagnostic orienté	10
I. Une région : Midi-Pyrénées ; un département : le Tarn.....	11
A. La région Midi-Pyrénées.....	11
1. Situation géographique	11
2. Dynamique générale	12
B. Le département du Tarn.....	13
II. L'Agglomération Albigeoise	16
A. Présentation du territoire	16
1. La population.....	18
2. L'emploi	19
3. Le logement.....	19
B. Le SCoT Grand Albigeois.....	20
C. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)	21
1. Les orientations	21
2. Le programme d'actions.....	22
D. La convention territoriale.....	23
III. La commune de Cambon d'Albi	24

A.	Les caractéristiques de la commune	25
1.	La population.....	25
2.	Logement.....	26
3.	L'emploi	26
4.	La morphologie.....	28
B.	Les besoins futurs de la commune	35
Partie 2 : Présentation du concept d'une maison intergénérationnelle		38
I.	Objectifs et Intérêts de la maison intergénérationnelle.....	39
A.	Personnes âgées.....	39
B.	Les familles	42
C.	Les jeunes	42
D.	Des exemples de résidences intergénérationnelles.....	43
II.	La maison intergénérationnelle à Cambon d'Albi	44
Partie 3 : Les études de programmation		47
I.	Préambule.....	48
	Le questionnaire.....	49
II.	Le programme technique détaillé.....	50
A.	Présentation du projet	50
B.	Détermination du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé.....	54
C.	Détermination des besoins en termes d'aménagement.....	55
D.	Répartition des espaces communs.....	56
1.	Hall d'accueil.....	56
2.	Salle polyvalente d'activités	56

3.	Local à rangement pour le mobilier	57
4.	Box de rangement privatifs résidents	57
5.	Local laverie	58
6.	Local de rangement des vélos et des poussettes	58
7.	Local chaufferie	58
8.	Local électrique	59
9.	Aménagements des espaces extérieurs et divers	59
E.	Composition des logements	60
1.	Logement pour personnes âgées autonomes	60
2.	Logement pour jeunes	61
3.	Logement pour familles	62
III.	Le profil environnemental de la résidence	63
IV.	Le schéma fonctionnel	65
V.	La note financière	66
1.	Le cout prévisionnel de construction	66
2.	Le cout de maintenance	69
3.	Les charges de copropriété	69
VI.	Le mode de gestion	70
Partie 4 :	Conception de la résidence	71
I.	L'architecture du bâtiment	72
A.	Les trois scénarii	72
1.	Scénario N°1	72

2.	Scénario N°2	74
3.	Scénario N°3	75
B.	Les détails du scénario retenu.....	77
II.	Le bâtiment après sa construction	84
	Conclusion	85
	Bibliographie	86
	Index des sigles.....	88
	Annexes	I
	Table des matières	XXI
	Table des illustrations	XXV

Table des illustrations

Cartes :

Carte 1 : La région Midi-Pyrénées au sein de la France métropolitaine	11
Carte 2 : Le Tarn en France.....	13
Carte 3 : Répartition de la population communale dans le Tarn	14
Carte 4 : La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois au sein du département du Tarn.	16
Carte 5 : Territoire de la C2A.....	17
Carte 6 : Cambon d'Albi au sein de la C2A	24
Carte 7 : Les pôles d'activités importants à proximité de Cambon d'Albi	27
Carte 8 : Topographie Cambon d'Albi	29
Carte 9 : Répartition des établissements accueillant des personnes âgées (autres que les maisons de retraite et unités de soins longue durée) dans le Tarn.....	45
Carte 10 : Ligne de bus.....	53

Figures :

Figure 1 : Logo de la région Midi-Pyrénées.....	11
Figure 2 : Les villes de la région Midi-Pyrénées	12
Figure 3 : Logo du conseil général du Tarn	13
Figure 4 : Répartition de la population du Tarn par classe d'âge	15
Figure 5 : Logo de la C2A	16
Figure 6 : Répartition de la population de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois par classe d'âge.....	18
Figure 7 : Répartition de la population de la commune de Cambon d'Albi par classe d'âge	25
Figure 8 : Vue aérienne de la commune	28
Figure 9 : Visualisation du scénario 1	73
Figure 10 : Visualisation du scénario 2.....	74
Figure 11 : Visualisation 1 du scénario 3.....	75
Figure 12 : Visualisation 2 du scénario 3	76
Figure 13 : Représentation du rez-de-chaussée de la maison intergénérationnelle	78

Figure 14 : Représentation du premier étage du bâtiment	79
Figure 15 : Esquisse du bâtiment façades Nord-Est, Nord-Ouest	81
Figure 16 : Esquisse du bâtiment façades Sud-Est, Sud-Ouest	81
Figure 17 : Visuel de la résidence au centre-bourg.....	82
Figure 18 : Visuel de la résidence façade Nord-Ouest	83
Figure 19 : Visuel de la résidence façades Sud.....	83

Photographies

Photographie 1 : Positionnement de l'école des métiers, l'école des mines et le projet.....	46
Photographie 2 : Panorama du territoire vers le Sud / Est	52
Photographie 3 : Panorama du territoire vers le Nord / Ouest	52

Schémas :

Schéma 1 : Positionnement des différents services en centre-bourg	30
Schéma 2 : Développement du centre-bourg de Cambon d'Albi	36
Schéma 3 : Projection du développement du centre-bourg.....	37
Schéma 4 : Le terrain et son environnement.....	51
Schéma 5 : Schéma fonctionnel de la résidence intergénérationnelle.....	65

Tableaux :

Tableau 1 : Présentation des éléments structurants du village	31
Tableau 2 : Tableau des différents type d'habités pour les personnes âgées.	41
Tableau 3 : Analyse SWOT.....	43
Tableau 4 : Détermination des besoins pour les utilisateurs.....	55
Tableau 5 : Les niveaux requis pour les cibles HQE.....	63
Tableau 6 : Tableau des surfaces relatives au projet	66
Tableau 7 : Coût des travaux.....	67
Tableau 8 : Coût de frais annexes aux travaux.....	68
Tableau 9 : Coût de frais divers.....	68



Implantation d'une résidence intergénérationnelle dans une commune périurbaine

Quels sont les besoins et les enjeux accompagnant l'implantation d'une résidence de ce type ?

Résumé : La maison intergénérationnelle est une forme d'habité nouvelle. Elle propose des hébergements pour toutes les générations : les jeunes, les familles et les personnes âgées. Des structures de ce type voient peu à peu le jour en France. D'après les documents d'urbanisme qui s'appliquent au territoire, l'implantation d'une maison intergénérationnelle à Cambon d'Albi est un projet qui s'inscrit dans la dynamique territoriale et intercommunale. La résidence est en accord avec les engagements pris à toutes les échelles territoriales, elle s'inscrit aussi dans les prérogatives faites par la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. La maison intergénérationnelle permet à l'ensemble des résidents de cohabiter au sein d'espaces de vie publics. Les services entre les résidents sont très fréquents et créent des liens entre les générations. La mixité entre les générations au sein de la résidence est très importante, elle est bénéfique pour l'ensemble des personnes. La structure proposée est composée de parties communes. A savoir : une salle polyvalente dans laquelle sont présents : un coin salon, une bibliothèque, des jeux de société, des tables, des chaises et des équipements de vidéo-projection ; une laverie ; un local à vélos et à poussettes ; des espaces extérieurs constitués d'une grande terrasse commune, d'espaces verts, d'un barbecue et d'un jardin partagé. Quinze logements sont présents dans la résidence, cinq à destination des personnes âgées, cinq à destination des jeunes et cinq à destination des familles. L'ensemble se situe au centre-bourg de Cambon d'Albi, une commune située sur la première couronne périphérique de la ville d'Albi.

Mots clés : Cambon d'Albi, Tarn (81), Midi-Pyrénées, intergénération, cohabitation, résidence, hébergement, mixité, échanges

