



**POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**

Departement  
Aménagement et Environnement

# Création d'une résidence pour seniors à Saint-Palais-Sur-Mer

*L'adaptation de la commune de Saint-Palais-Sur-mer face à sa population vieillissante*

**Saint-Palais-Sur-Mer – Poitou-Charentes – Charente Maritime (17)**



HAURY, Claire  
GAE3 – 2014-2015

Tuteur : THOMAS, Eric

# Création d'une résidence pour seniors à Saint-Palais-Sur-Mer

*L'adaptation de la commune de Saint-Palais-Sur-mer face à sa population vieillissante*

**Saint-Palais-Sur-Mer – Poitou-Charentes – Charente Maritime (17)**

Source de la photographie : [http://www.cedricguitard.com/wp-content/uploads/2012/05/17052012-IMG\\_4096-BorderMaker.jpg](http://www.cedricguitard.com/wp-content/uploads/2012/05/17052012-IMG_4096-BorderMaker.jpg)  
Source du logo : site : clipart.me

HAURY, Claire  
GAE3 – 2014-2015

Tuteur : THOMAS, Eric

# Avertissement

- 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 tous ceux et celles qui m'ont permis d'avancer dans mon projet, à savoir :

- Mon tuteur : Monsieur Thomas Eric, pour m'avoir guidé tout au long de mon projet,
- Monsieur Rotge, pour ces conseils lors de l'oral de mi-parcours,
- Mme Biardeau Nathalie, travaillant au service d'urbanisme, qui a su me recevoir à plusieurs reprises et me donner des informations concernant mon projet,
- Madame Savourey Catherine, pour les informations fournies lors de la semaine PIND,
- Madame Menard Claire, responsable de la communication et des archives de la bibliothèque (CG17), pour les informations concernant le territoire à l'échelle de la Charente-Maritime,
- Tout le personnel de la résidence Domitys des Gonds, pour leurs informations concernant la structure de la résidence, ainsi que pour les visites effectuées au sein du bâtiment,
- Le personnel de la maison de retraite de Saint-Palais-Sur-Mer, pour m'avoir accordé du temps avec les résidents, ainsi que les renseignements concernant les listes d'attente,
- Mes proches, qui ont su me guider et me donner leurs avis tout au long de mon projet.



# Sommaire

<i>Avertissement</i> .....	3
<i>Remerciements</i> .....	4
<i>Sommaire</i> .....	5
<i>Introduction</i> .....	7
<i>Avant-propos</i> .....	8
<b>1. <i>Apprivoiser la transition démographique</i></b> .....	<b>8</b>
<b>2. <i>L'espérance de vie sans incapacité, une tendance contrastée</i></b> .....	<b>10</b>
<i>Partie 1 : Analyse du territoire</i> .....	<b>11</b>
<i>I- L'état actuel du territoire et son diagnostic</i> .....	<b>11</b>
<i>II- Etude plus en détails sur Saint-Palais-Sur-Mer</i> .....	<b>29</b>
→ <i>Le constat : les grandes lignes du diagnostic</i> .....	<b>32</b>
<i>III- Le choix de l'emplacement</i> .....	<b>33</b>
<i>Partie2 : De l'analyse au projet</i> .....	<b>38</b>
<i>I- La conception et présentation du sujet</i> .....	<b>38</b>
<i>II- La programmation</i> .....	<b>43</b>



<b>III- La réalisation du projet .....</b>	<b>64</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>74</b>
<b>Webographie et bibliographie .....</b>	<b>75</b>
<b>Index des sigles .....</b>	<b>78</b>
<b>Les annexes.....</b>	<b>80</b>
<b>Table des matières .....</b>	<b>84</b>
<b>Table des illustrations.....</b>	<b>87</b>

# Introduction

L'évolution de notre société nous conduit aujourd'hui à vivre plus longtemps, et ce, grâce aux progrès médicaux, technologiques et à l'augmentation de la durée de vie. En effet, alors qu'aujourd'hui, un habitant sur cinq est âgé de 60 ans ou plus, en 2050, un habitant sur trois aura cet âge-là ! Le nombre de personnes de plus de 65 ans aura doublé, celui de plus de 75 ans triplé et celui de plus de 85 ans quintuplé.

Ainsi, cette révolution de l'âge constitue pour chaque personne, une chance d'accroître sa durée de vie. Toutefois, cela constitue un défi majeur et difficile à relever, qui demande de la patience et de l'objectivité. C'est pourquoi, de nombreux projets et lois sont alors mis en place dès aujourd'hui, dont un projet (de loi), récemment proposé (3 juin 2014) et qui renvoie à l'adaptation de la société face au vieillissement de sa population. L'implication de nombreux acteurs est indispensable et notamment en matière d'aménagement comme les urbanistes, architectes, ingénieurs, impliqués dans la réalisation de ces centres résidentiels ou médicaux.

D'ailleurs, ceux-ci doivent intervenir simultanément, qu'ils soient de l'ordre privé comme public. Les politiques publiques, quant à elles, se doivent de soulever le défi afin d'appréhender et de diminuer au mieux les enjeux.

L'étude sur les différentes formes d'habitats mis à la disposition des populations vieillissantes et l'intérêt à l'amélioration de la qualité de vie des Saints-Palaisiens a conduit mon étude vers la création de ce genre d'établissement.

## **Comment adapter la commune de Saint-Palais-Sur-mer pour faire face à sa population vieillissante ?**

Dans une première partie, nous présenterons le territoire, puis, nous découvrirons la commune ; ensuite, nous nous attarderons sur le projet en lui-même, à savoir, sa programmation et sa réalisation notamment.



# Avant-propos

## 1. Apprivoiser la transition démographique

La notion de vieillissement peut se décliner en deux définitions. D'une part, le vieillissement biologique, qui correspond à la diminution en capacités physiques tout en s'approchant au fil du temps à l'heure fatidique : le décès. D'autre part, le vieillissement relatif à la population ; c'est-à-dire le vieillissement démographique. Ce dernier se traduit par le fait de comprendre une part croissante de personnes âgées. Enfin, l'évolution du vieillissement de la population dépend de divers critères, à compter de l'espérance de vie, de la fécondité et dans une moindre mesure ; de la composition par âge des nouveaux immigrés. La notion d'âge évolue alors dans le temps.

*A quel âge peut-on être considéré comme une personne âgée?*

*L'organisation mondiale de la santé, la définit en retenant le critère d'âge de 65 ans et plus. Une définition sociale la définit quant à elle lors de la cessation d'activité professionnelle, ce qui renvoie aux alentours de la soixantaine.*

L'augmentation du nombre de personnes âgées est une source de difficultés importantes pour les économistes et les systèmes de protection sociale européens. Bien que cette catégorie d'individus tende à réduire le nombre d'actifs, il convient de dire que les seniors permettront à l'Union Européenne d'augmenter 4% du PIB entre 2010 et 2060 (selon les estimations de la commission européenne), ce qui n'est pas négligeable.

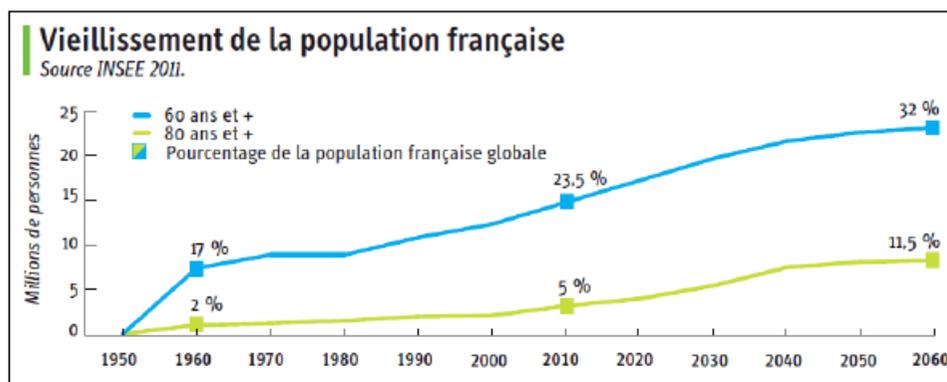


Figure 1 : Vieillissement de la population française, source :INSEE 2011

## Contexte démographique

A-t-on pleinement conscience de ce qui nous attend avec l'arrivée par vagues successives des générations du baby-boom à l'âge de la retraite? À l'âge où les fragilités s'accroissent mais où la classe d'âge est de plus en plus autonome? À l'âge de la dépendance?

La France comptera 73,6 millions d'habitants en 2060, soit 11,8 millions de plus d'aujourd'hui. La part des plus de 60 ans va augmenter promptement jusqu'en 2035, rythme qui va perdurer au-delà de cette date, mais plus modérément. En effet, les personnes âgées de plus de 60 ans passeraient de 14.9 millions à 21 millions entre 2040 et 2060. De même, les plus de 80 ans s'étendraient de 5 millions en seulement 30 ans. (Voir figure 1)

Le marqueur de cette évolution est bien entendu l'augmentation de l'espérance de vie à la naissance, qui devrait s'élever d'ici 2060 à 86 ans pour les hommes contre 91.1 pour les femmes.

## Autour de la « silver économie »

En France, des mesures ont été prises pour faciliter l'insertion de la personne âgée dans la société, et ceci, grâce à la « silver économie » (ou économie du service). En effet, l'enjeu consiste à encourager les innovations afin de nous permettre de vivre plus longtemps en repoussant l'échéance de la perte d'autonomie.

A l'aube de la transition démographique, il est indispensable d'anticiper cette évolution, si nous ne voulons pas être « pris de cours » durant les décennies à venir. Par conséquent, les rapports de vieillissement stipulent qu'un grand nombre d'actions sont déjà mises en place pour répondre aux enjeux de cette transition démographique.

## Actions mises en œuvre

Alors que seulement 6% du parc de logements français est adapté aux sexagénaires (>65 ans), (rapport de l'ANAH), le projet de **loi autonomie** permet le maintien des personnes âgées à leur domicile tout en développant des politiques d'habitat intégrant leur situation. D'ici 2017, un plan national d'adaptation de 80 000 logements privés sera alors prévu et porté par l'ANAH (agence nationale de l'habitat). Par ailleurs, les textes envisagent également de diversifier des foyers-logements compromis entre le domicile et la maison de retraite avec un montant prévu de 40 millions d'euros. Finalement, les actions ne cessent de se multiplier au cours du temps. En effet, Jean-Marc Ayrault, ex-premier ministre, a officiellement lancé le travail de préparation de la loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société au vieillissement.

## 2. L'espérance de vie sans incapacité, une tendance contrastée

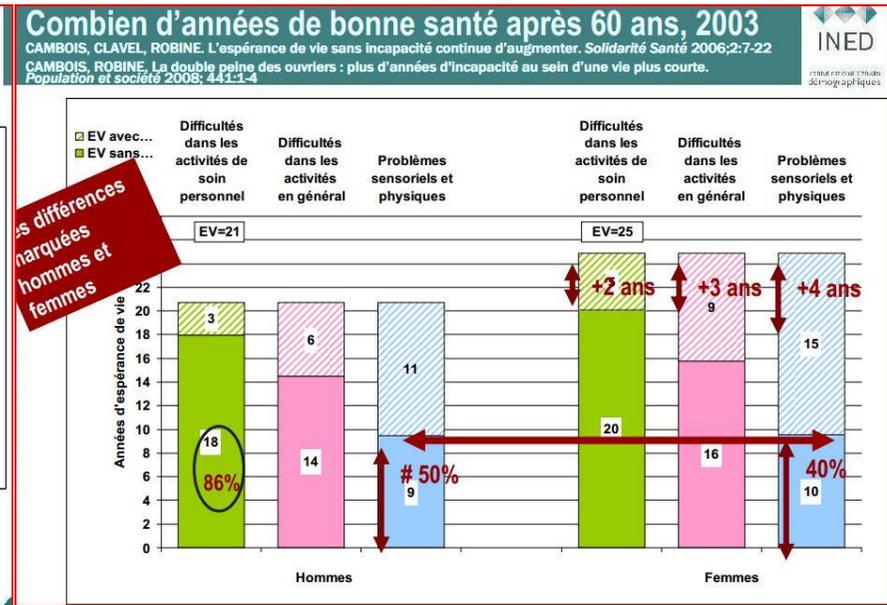
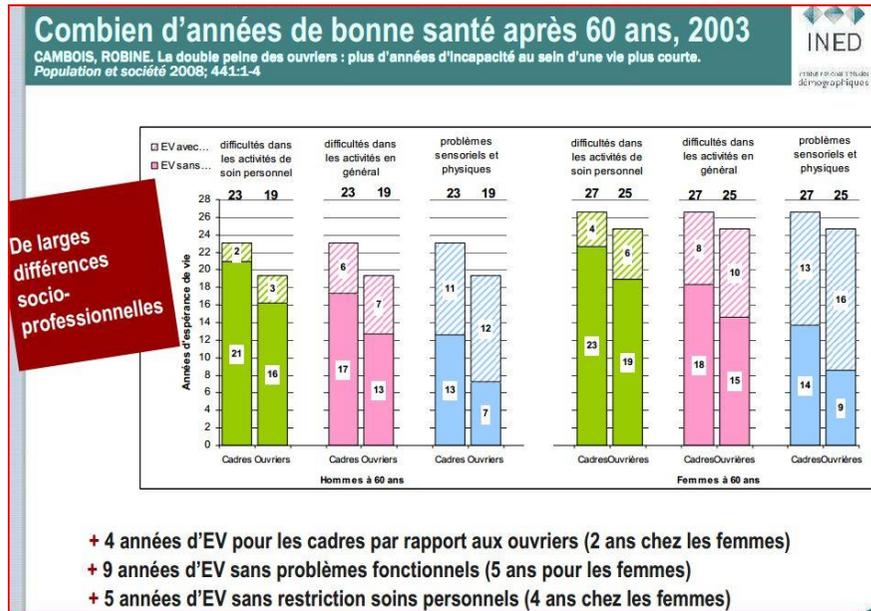
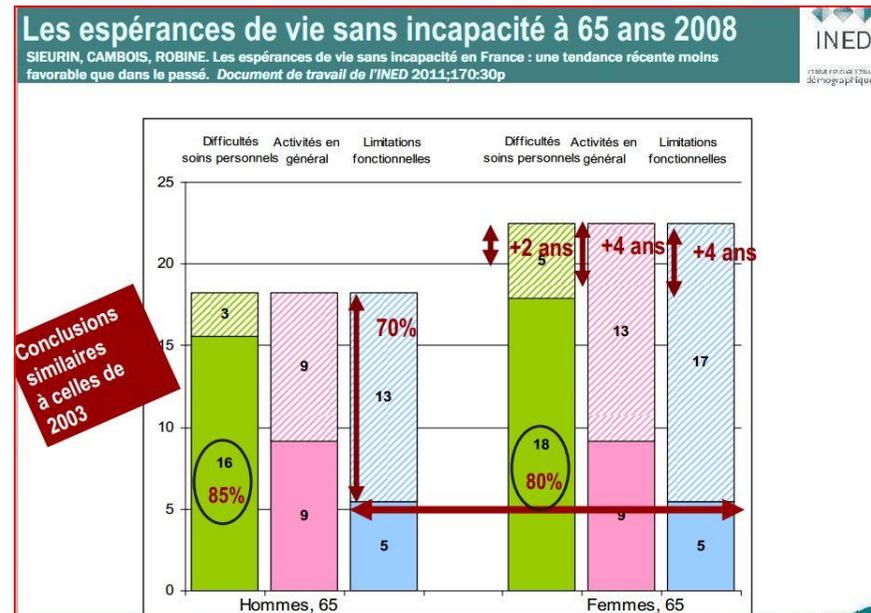


Figure 2 : les espérances de vie sans incapacité, source :INED

→ Les femmes vivent plus longtemps que les hommes

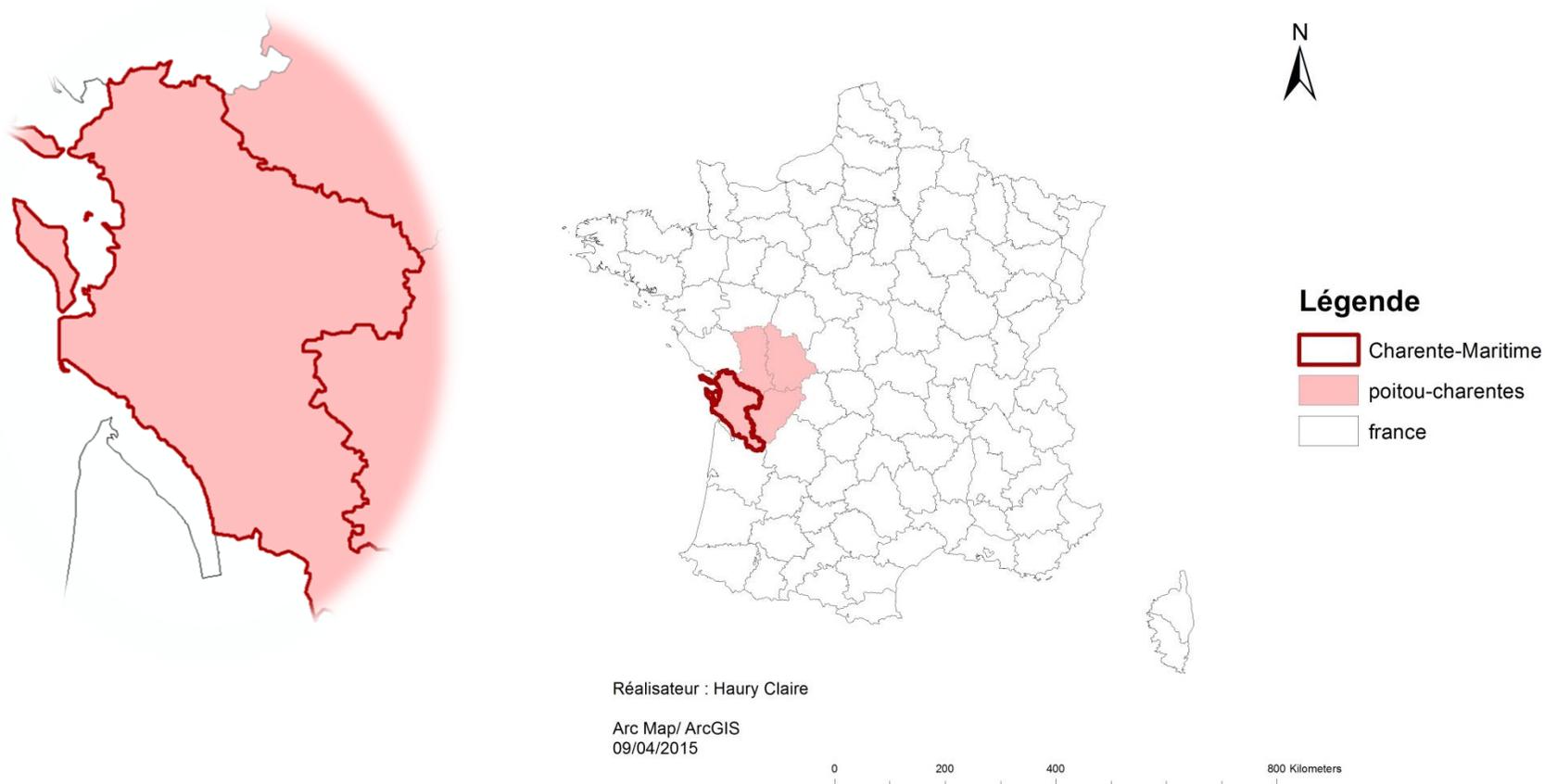


Selon les résultats de l'INED, l'espérance de vie ne cesse de croître et des divergences se font ressentir (les femmes ont toujours une durée de vie plus longue que les hommes) et elle continue d'augmenter. Toutefois, dans l'ensemble, ces « années gagnées » s'accompagnent de limitations fonctionnelles et de restrictions d'activité tôt ou tard. Il est important de mentionner qu'en France, une grande majorité des seniors ne connaît pas la dépendance. En effet, selon l'INSEE, 92% des plus de 60 ans sont considérés comme autonomes.

# Partie 1 : Analyse du territoire

## I- L'état actuel du territoire et son diagnostic

Figure 3: la situation géographique de la zone d'étude



Afin de cerner au mieux la commune, il est préférable de contextualiser la situation à l'échelle de la région et du département. En effet, les observations à ces échelles, nous renseignent l'état des lieux du territoire. La commune de Saint-Palais-Sur-Mer se situe en Poitou-Charentes et plus particulièrement en Charente-Maritime (comme le témoigne la carte ci-dessus). Cette ville fait d'ailleurs partie d'une communauté d'agglomération se nommant la CARA (Communauté d'Agglomération Royannaise Atlantique). Cette dernière rassemble 34 communes, s'étend sur 604km<sup>2</sup> et compte 79 441 habitants. Située à la jonction de l'estuaire de la Gironde et du littoral atlantique, le territoire est très attractif d'un point de vue démographique.



Figure 4 : Source : site du Poitou-Charentes

## 1. Présentation du territoire

### Le Poitou-Charentes

#### a. Sa situation géographique

Situé à l'encontre des régions du sud-ouest et de l'ouest de la France, le Poitou-Charentes reste attractant. En effet il représente à lui seul, 5% de la surface française (soit 25800km<sup>2</sup>). D'ailleurs cette région compte 1 792 200 d'habitants (soit 2,7% de la population nationale) et devrait s'élever à 1 870 000 habitants en 2030.

#### b. L'attractivité du territoire

Il faut savoir que son taux de chômage atteint les 9.2% et reste très faiblement inférieur au taux national.

Cette région reste l'une des plus âgées (avec le Limousin et la Corse). Si nous nous référons aux résultats de l'INSEE (datant de 2004), plus d'un habitant sur trois serait âgé de plus de 60 ans.

Il s'agit là d'un résultat supérieur à celui de la France métropolitaine (21%). D'ailleurs, il devrait augmenter de 54% entre 2005 et 2030. Par conséquent, l'âge moyen, de 43.5 ans en 2010, serait de 47 ans d'ici l'an 2030. Pour ces raisons, les services de l'Etat et les collectivités s'intéressent à leurs besoins et à leurs modes de prise en charge.

Concernant, les revenus, les plus de 75 ans disposent d'un salaire moyen de 1534 €, soit 16% inférieur au revenu des 60-75 ans ; ce qui reste acceptable compte-tenu de la situation économique du pays.

### La Charente-Maritime

#### a. La situation géographique

Avec sa façade atlantique d'environ 200km, la Charente Maritime attire de nombreux touristes et est bien connue pour son port, ses forêts et ses marais. Ce département dénombre quatre îles (Oléron, Ré, Aix et Madame). Il est bordé par la Gironde, la Charente, les Deux-Sèvres et la Vendée.

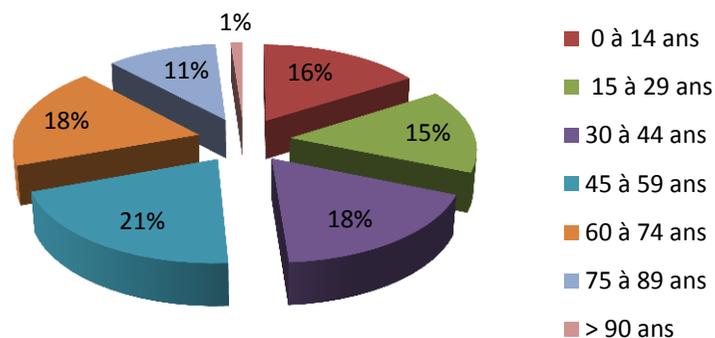
## b. L'attractivité du territoire

En 2011, 622300 charentais-maritime sont recensés. D'ailleurs, Saintes, Rochefort et La Rochelle font parties des villes les plus importantes du département.

Après observation, 51% de la population est âgée de plus de 45 ans ! (voir figure 6 ci-dessous). D'ailleurs, il s'agit essentiellement d'une population de pré-retraites.

Figure 5: Source : site de la Charente Maritime

Le tableau ci-dessous montre que le taux de personnes âgées est nettement supérieur à celui de la France métropolitaine.



réalisation : Haury Claire, données : INSEE

Figure 6 : Répartition de la population par tranche d'âges en Charente Maritime

Tableau 1: Comparaison de la population aux différentes échelles

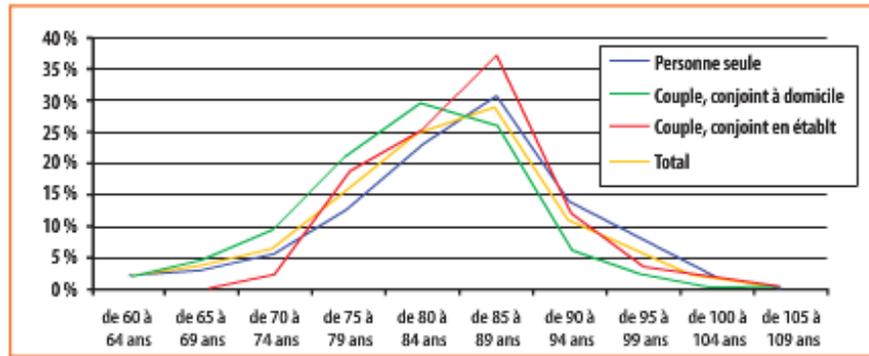
	Population au 1 <sup>er</sup> janvier 2008	60 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Bilan : 60 ans et plus
Charente-Maritime	598921	5.9	10.6	8.5	2.7	27.7
Poitou-Charentes	1724128	5.3	9.8	8	2.7	25.8
France Métropolitaine	61 399 719	4.7	8.3	6.3	2	21.4

Source : Conseil Général 17

Les résidents des établissements médicalisés ont une moyenne d'âge relativement élevée, ce qui témoigne d'une dépendance accrue pour la plupart des résidents en EHPAD.

### c. Le mode de vie des retraités

Figure 7 : Situation familiale par âge, source : CG17



Source : CG17, « Caractéristiques des personnes bénéficiant de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie au 31 octobre 2009 »

Une majorité de personnes dont l'âge est compris entre 60 à 82 ans, vivent en couple (et sans enfants) à domicile tandis qu'au-delà de cet âge, le conjoint est en établissement ou la personne vit seule chez elle.

Le salaire de cette catégorie de personnes est légèrement supérieur à celui du niveau régional. En effet, celui-ci varie entre 1607€ et 2 629 € pour une population dont l'âge est supérieur ou égal à 60 ans. Ces résultats sont **les plus élevés** au sein du Poitou-Charentes.

### d. Le profil des résidents en établissements:

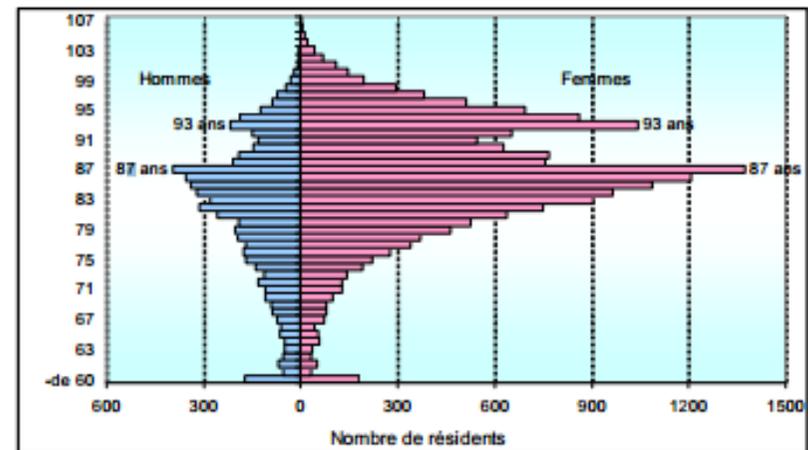


Figure 8 : Pyramide des âges des résidents, Source : séminaire habitat

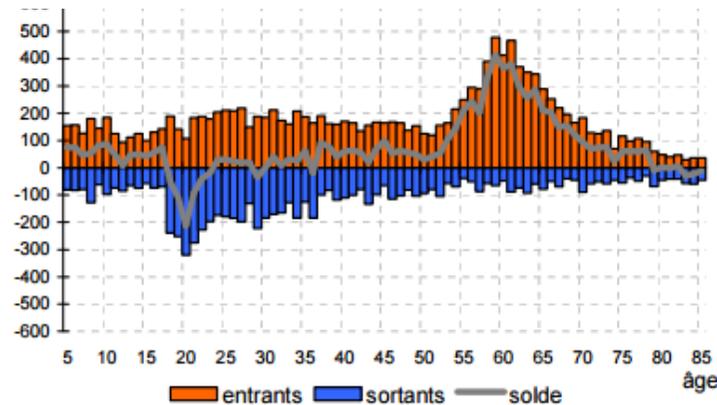
## La CARA où se situe la commune...

### Une population âgée bien marquée

De 2003 à 2008, la CARA a su attirer 14000 habitants supplémentaires venant principalement de Poitou-Charentes et d'Île de France. Parmi eux, on compte une majorité d'actifs (46% des entrants) très proches de la retraite et aussi des retraités qui comptent à eux-seuls 40% des entrants.

La population de la CARA connaît un vieillissement plus accentué qu'à l'échelle nationale. L'attractivité résidentielle en est d'ailleurs le principal moteur.

Figure 10: Migrations résidentielles 2003-2008 pour la CARA



Source: Insee, RP 2008

Actuellement, 8 personnes sur 10 ont plus de 60 ans et sont propriétaires de leurs logements. D'ailleurs, ceux-ci affichent une sous occupation marquée. Bien qu'il s'agisse d'un patrimoine pour ces personnes, tout logement de grande taille n'est plus adapté à la vie des individus moins autonomes et peut devenir un frein au maintien à domicile.

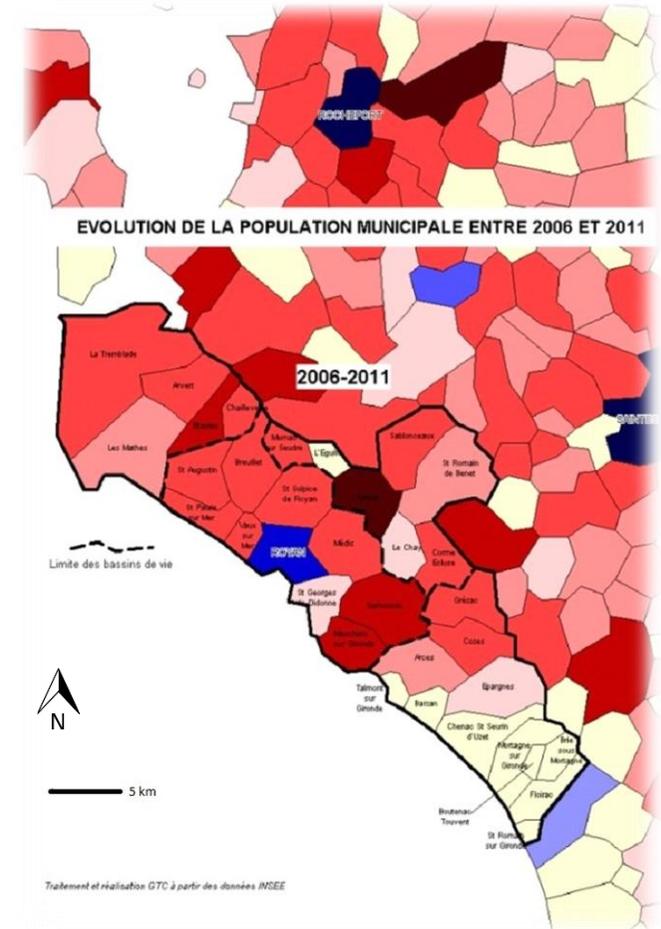


Figure 9 : L'évolution de la population municipale entre 2006 et 2011, source : INSEE



## *Un solde migratoire moteur de la croissance*

Compte tenu de l'arrivée en grand nombre des personnes âgées liée à l'attractivité du littoral (+322 personnes âgées de 70 ans et plus par an entre 1999 et 2009 par exemple), la question des personnes âgées constitue un enjeu majeur pour le territoire.

Selon l'INSEE, en 2010, le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus s'élevait à 7% alors que la moyenne nationale n'était que de 5%.

De plus, suite à l'enquête Handicaps-Incapacité-Dépendance de l'INSEE et de l'enquête EURODEM, l'analyse des besoins sociaux communautaire a estimé (en 2013), 2063 personnes âgées dépendantes sur le territoire.

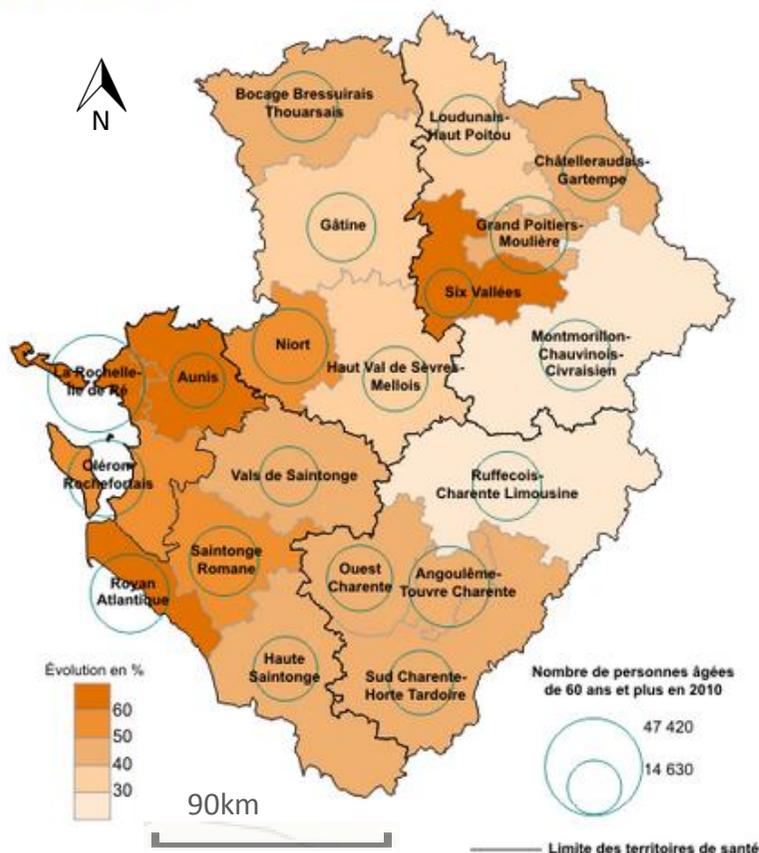
## 2. Perspectives d'évolution : quel potentiel pour l'avenir ?

### Du Poitou-Charentes...

Le vieillissement étant d'actualité sur ce territoire, la carte ci-jointe retrace l'évolution du nombre de personnes âgées dépendantes d'ici (2010) à 2030.

Il est important de remarquer que les secteurs de **Royan Atlantique**, La Rochelle-Ile de Ré et l'Aunis disposent d'une population qui devient de plus en plus dépendante (cf figure 11).

#### Évolution du nombre de personnes âgées dépendantes entre 2010 et 2030



### ...à la CARA

Au sein de la CARA, une constante augmentation de la population au niveau du littoral a pu être constatée. D'ailleurs, elle est nettement supérieure à celle des provinces en France (après calcul, augmentation de 22% dans la CARA en seulement 30 ans) [2010 à 2040].

Les migrations des retraités relativement aisés sur ce territoire amplifient considérablement le vieillissement de la population, entraînant par conséquent, une réduction des jeunes. En outre, l'âge moyen est de 49 ans, soit 5 ans de plus que celui du département.

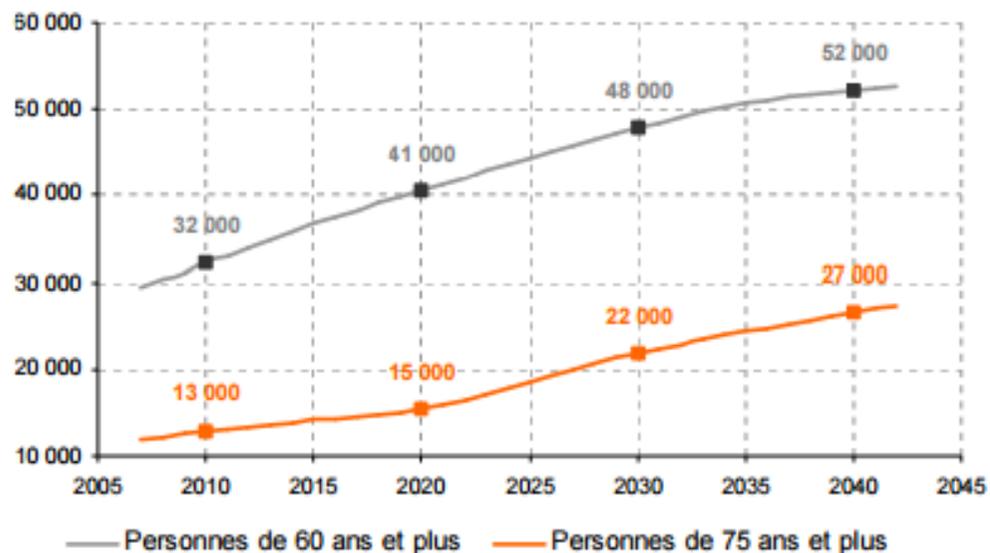
L'attractivité de la CARA, vis-à-vis des retraités pose la question de la prise en charge de la dépendance des personnes âgées.

En 2040, 52 000 personnes auront plus de 60 ans tandis que 27 000 auront plus de 75 ans. Le nombre de personnes de plus de 60

Figure 11 : L'évolution du nombre de personnes âgées dépendantes entre 2010 et 2030, source : INSEE



Figure 12 : Population âgée de 60 ans ou plus et de 75 ans ou plus



Source : Insee, Omphale 2010

ans ne va cesser d'accroître au fil du temps, comme le témoigne l'illustration ci-dessous :

L'étude des populations nous amène à prévoir l'âge moyen de la population aux alentours de 56 ans pour l'année 2040. Ainsi, 1 personne sur 2 aurait plus de 60 ans et 1 personne sur 4 aurait plus de 75 ans.

### 3. L'évaluation de l'offre, de la demande et des besoins

Une augmentation globale du nombre de lits... (L'offre)

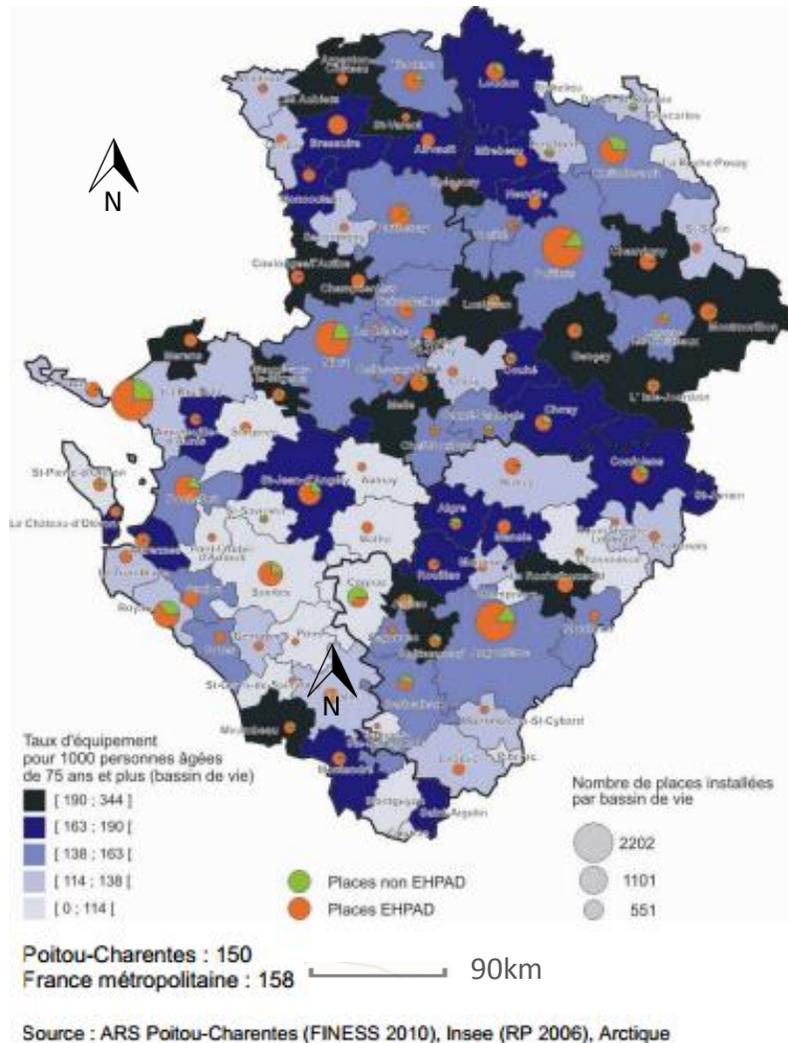
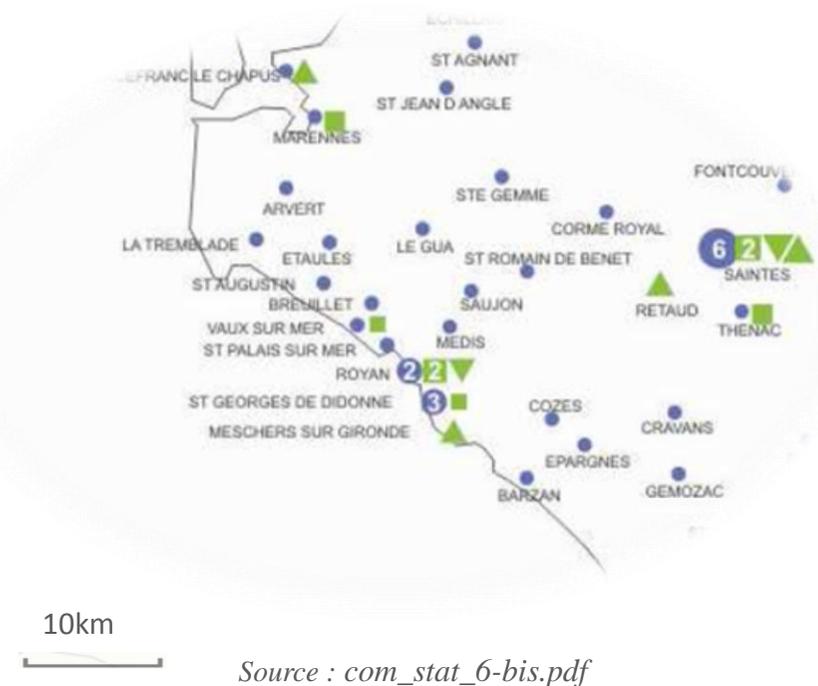


Figure 14 : L'offre en établissement pour personnes âgées selon les bassins de vie



Figure 13 : Zoom sur les établissements pour personnes âgées sur la côte atlantique



L'augmentation du nombre de personnes dépendantes serait plus importante le long du littoral comme le témoigne la carte ci-dessus.

## Evaluation de l'offre à l'échelle départementale : (avril 2010)

### a. En matière d'établissements :

Alors que la Charente Maritime est un département « vieillissant », il se retrouve avec un taux d'équipement inférieur aux autres départements (hors Poitou Charentes). Prenons l'exemple suivant, le département offre 9421 places en hébergements pour personnes âgées contre 9663 dans les Côtes-d'Armor ou 10537 en Vendée.

Le Conseil Général de la Charente Maritime révèle, dans l'agglomération de Royan, une tendance à la hausse des établissements médicalisés contre une diminution conséquente d'établissements pour personnes autonomes (EHPA, accueillants familiaux). En effet, les EHPAD ont augmenté leur nombre de places de 25,61% de 2004 à 2010, tandis que les EHPA, ont vu leur nombre de places diminuer de l'ordre de 21,02%. (Résultats non négligeables)

A l'échelle de la CARA, un seul EHPAD public est présent (129 places) localisé à Royan contre 18 EHPAD privés qui totalisent 1162 places (dont 93% ne sont pas habilités). Concernant les EHPA, 5 établissements publics sont recensés (regroupant 252 lits) et 2 établissements privés pour 60 lits au total.

### b. En matière d'aides sociales

En comparaison, Il s'agit là d'un département qui réalise des efforts conséquents pour concilier qualité de vie aux personnes âgées et aides sociales. L'APA (allocation personnalisée d'autonomie) en est alors un exemple comme le témoigne le tableau 2.

Toute personne âgée de 65 ans et plus (ou toute personne de 60 ans et plus lorsqu'elle est inapte au travail), ne pouvant subvenir financièrement à ses besoins peut bénéficier d'une aide du département qu'il s'agisse d'une aide à la

Tableau 2 : L'aide sociale des Départements en 2008, source : CG17

Départements	Dépenses brutes d'aide sociale (€)	Dépenses nettes d'aide sociale par habitant (€/hab)	Dépenses brutes d'aide sociale aux personnes âgées (€)	Dépenses d'APA (€)	Dépenses brutes d'aide sociale aux personnes âgées + dépenses d'APA par personne âgée de plus de 60 ans en 2008 (€)
Charente	163 460 660 €	374 €	19 851 821 €	38 593 866 €	618 €
Deux-Sèvres	149 964 090 €	354 €	9 087 079 €	34 422 675 €	471 €
Vienne	176 525 728 €	344 €	14 418 800 €	30 779 296 €	455 €
Côtes-d'Armor	234 599 569 €	347 €	15 012 494 €	52 017 584 €	418 €
<b>Charente-Maritime</b>	<b>300 635 618 €</b>	<b>396 €</b>	<b>22 819 222 €</b>	<b>59 107 253 €</b>	<b>472 €</b>
Vendée	203 575 936 €	266 €	20 960 314 €	40 031 339 €	392 €
Pyrénées-Atlantiques	286 809 487 €	348 €	37 159 520 €	53 588 327 €	537 €

Source : Annuaire Andass des données sociales et de santé 2010

vie quotidienne, à l'hébergement ou à l'autonomie. D'ailleurs, le nombre de bénéficiaires de l'APA a augmenté d'au moins 10% en Charente-Maritime.

### *Mais qui demeure insuffisant... (la demande et les besoins)*

A l'échelle départementale, un déficit de 672 lits est constaté (au 31 décembre 2009). De plus, le taux moyen d'occupation en hébergement permanent dans les EHPAD publics était de 96,55% en 2008, contre 100% dans les établissements privés associatifs.

Compte tenu de l'évolution démographique, un réel besoin est constaté. En Charente-Maritime, la part des personnes de 60 ans et plus, est supérieure de 3 points à la moyenne régionale et de 7 points par rapport à la moyenne nationale.

D'ailleurs, le pays royannais est en deuxième position concernant l'augmentation des personnes âgées de plus de 75 ans.

A présent, si nous nous intéressons plus particulièrement à la CARA, nous pouvons constater (suite aux résultats donnés dans le séminaire habitat de la CARA), que les besoins en lits d'EHPAD sont évalués à 60-80 lits supplémentaires. Le service de soins est saturé, et ceci s'explique par un manque considérable d'hébergements pour ces personnes.

A l'échelle de la commune, l'offre n'est pas en adéquation avec la demande, ceci est schématisé sur la figure ci-dessous.

En effet, après visite dans l'EHPA de Saint-Palais-Sur-Mer, on obtient le résultat suivant :

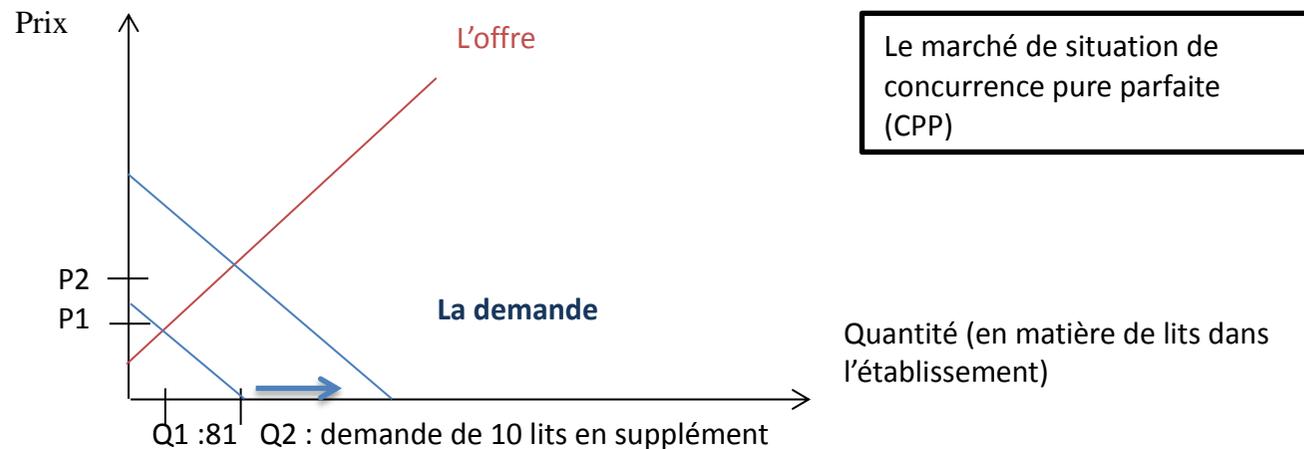


Figure 15 : Le marché de situation de concurrence pure parfaite (CPP)  
Réalisation : Haury Claire

Etat actuel de la situation : **la demande > l'offre**

En CPP, un choc de demande positive entraine une hausse de prix d'équilibre car la demande est devenue supérieure à l'offre.

D'ailleurs, selon le président du conseil général de la Charente-Maritime ; « l'enjeu est d'autant plus important que notre département est particulièrement attractif pour les seniors et retraités et compte une proportion de personnes âgées très supérieure à la moyenne nationale, qui va continuer à progresser ».

### Récapitulatif de la situation actuelle sur l'ensemble du territoire

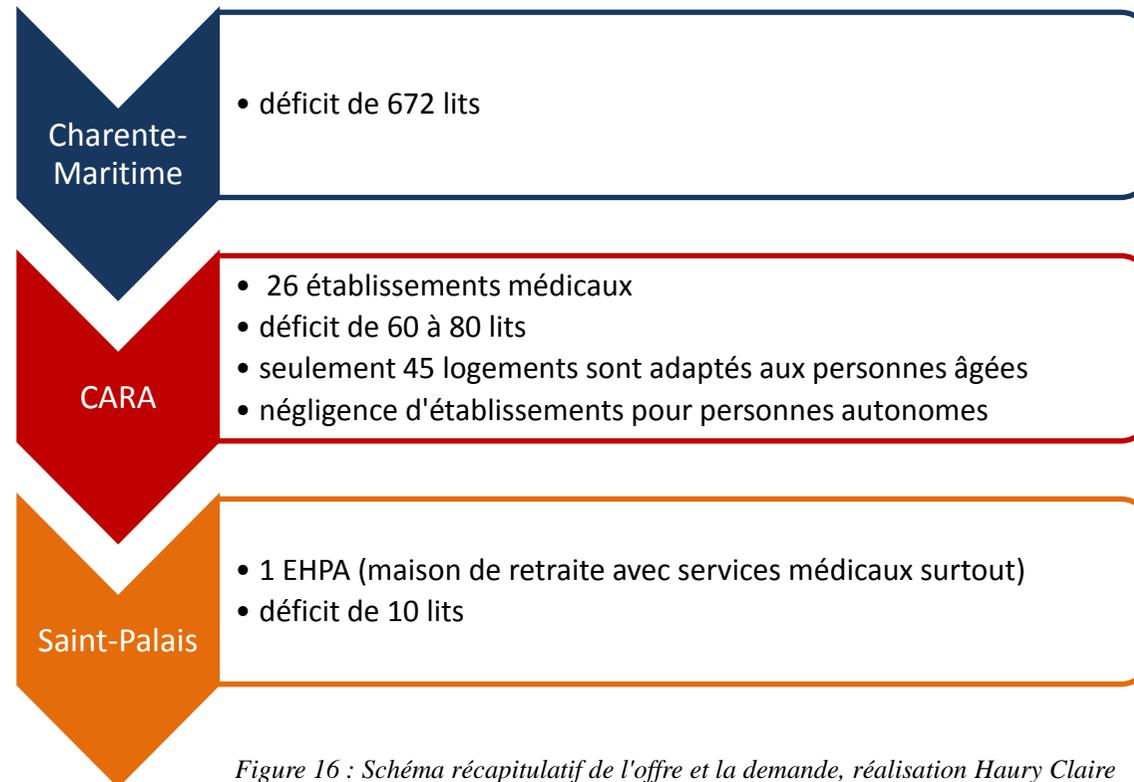


Figure 16 : Schéma récapitulatif de l'offre et la demande, réalisation Haury Claire

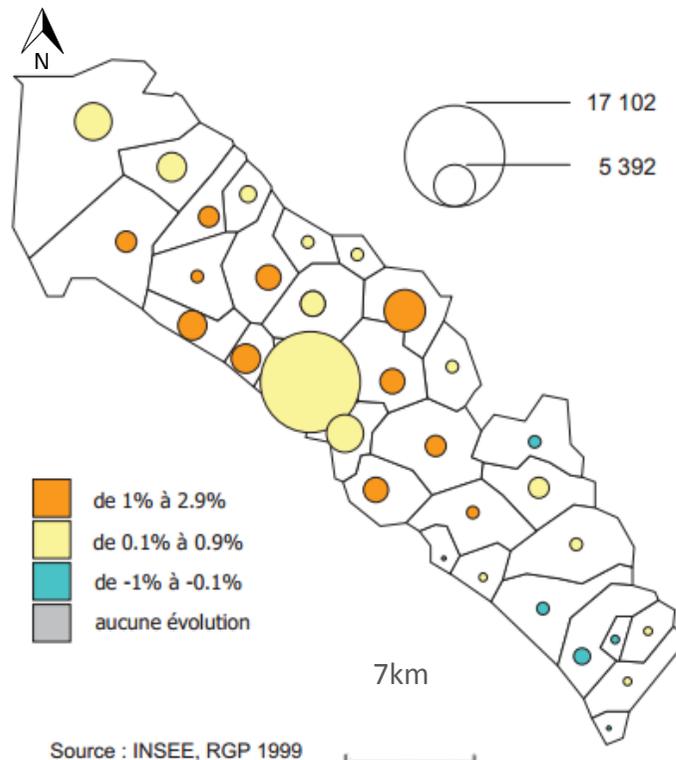
## 4. Les enjeux

Compte tenu du manque actuel d'hébergements pour personnes âgées, des enjeux dans la commune sont à relever, (comme le fait de gérer l'arrivée des nouveaux résidents (équipements, logements, etc.) et anticiper les besoins des seniors) si nous voulons accroître l'offre pour répondre à la demande...

### Le PLH

La politique de l'habitat fixe les enjeux et priorités d'actions afin de répondre aux besoins en logements, tout en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes de la CARA. Il s'inscrit dans une **perspective de développement durable**. Son enjeu consiste à « **consommer** » l'espace de façon à **préserver les usages multiples tout en satisfaisant la demande de logements**

#### a. Ces orientations



Il recommande de :

- « se positionner en tant qu'interlocuteur clé »,
- « agir sur le foncier »,
- « organiser la mixité sociale en diversifiant l'offre »,
- « traiter les besoins particuliers en logements »,
- « développer un habitat durable ».

Il met l'accent sur « l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap », la nécessité d'adapter et de rendre accessible les logements à tout public (en particulier seniors et handicapés). Le but étant de répondre à leurs besoins, en leur offrant une forme intermédiaire de logements, à mi-parcours entre la maison et l'hébergement. Ces logements devront rester à proximité des commerces, services et

Figure 17 : Poids démographique et taux de croissance de la population de l'agglomération Royan Atlantique entre 1990 et 1999, source : PLH

transports.

### b. L'évolution de la population dans la CARA

La population de la CARA connaît une progression constante. La carte ci-dessus témoigne de l'évolution de la population en 9 ans. Ces nouveaux habitants sont en particulier des retraités attirés par la qualité des paysages littoraux et la douceur du climat océanique.

De plus, les mouvements naturels et migratoires contribuent à expliquer le vieillissement d'ensemble de la population de l'Agglomération Royan Atlantique.

### c. La localisation des retraités

Les retraités (>60 ans) ont tendance à s'installer dans de nombreuses communes sur le littoral Atlantique (Royan, Saint Georges de Didonne, Saint Palais sur mer,...) et au Sud-est (Cozes, Epargnes, Barzan et bien d'autres) comme le témoigne cette carte. L'océan attire les retraités.

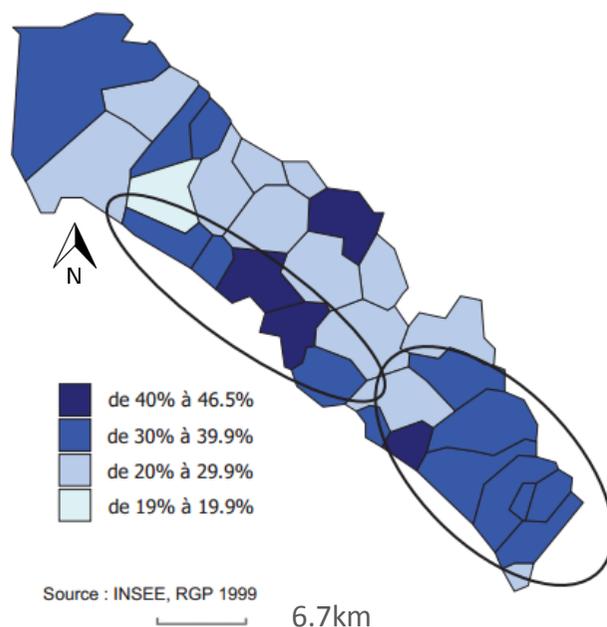


Figure 18 : Répartition des plus de 60 ans dans la CARA en 1999, Source : PLH

Cette arrivée en « masse » de pré-retraites et retraités explique l'évolution croissante des foyers fiscaux imposés. D'ailleurs, à Royan, le pourcentage de foyers fiscaux imposés est supérieur aux taux de la Communauté d'Agglomération et du département : 50.5%.

En 2003, (au sein de la CARA) 20 724 foyers fiscaux sont imposés, soit 48.3% du nombre total de foyers fiscaux (contre 46.5% sur la Charente-Maritime).

#### d. Les conséquences de l'arrivée des seniors

##### Sur le parc de logements

Avec l'arrivée de cette population vieillissante, une augmentation considérable du parc de logements se fait ressentir comme le témoigne la figure 20.

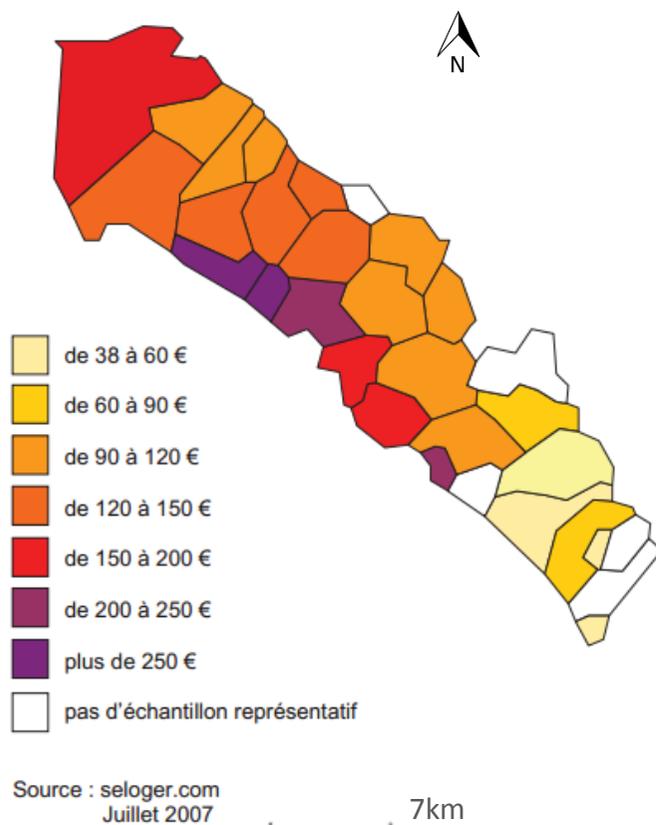


Figure 19 : Moyenne des prix de terrains viabilisés au m<sup>2</sup> dans l'ARA en 2007, source : PLH

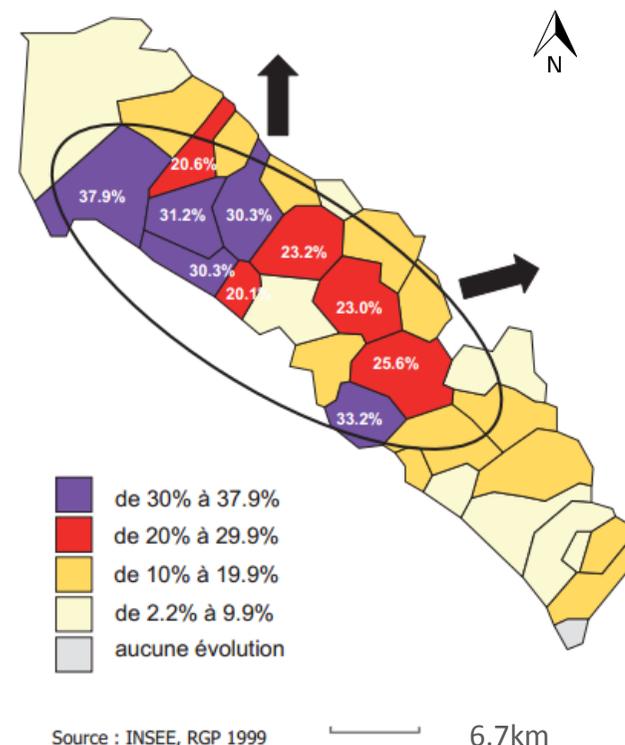


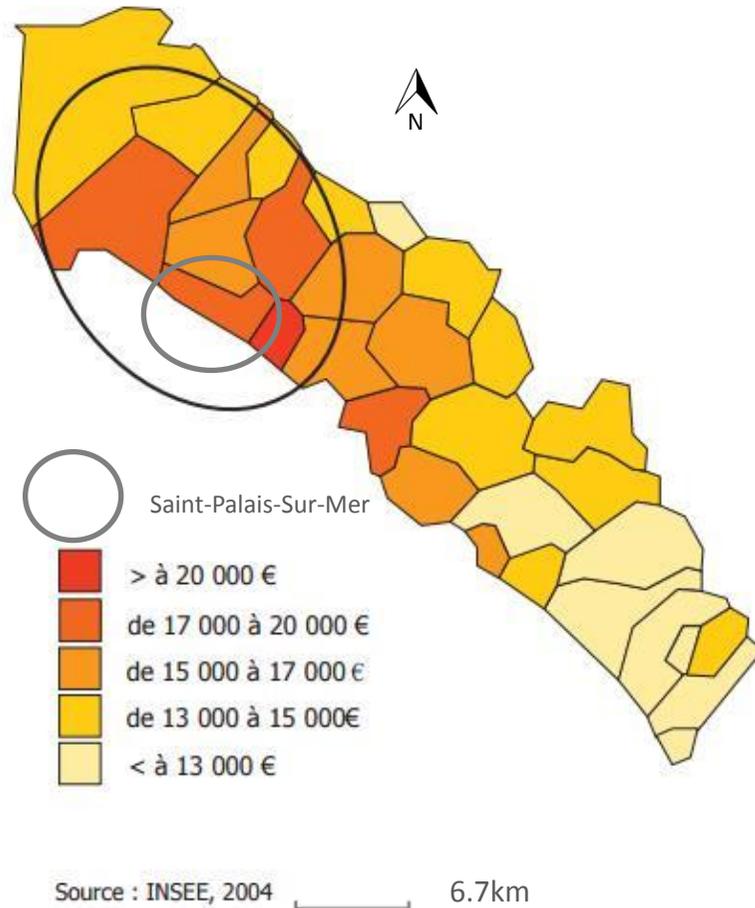
Figure 20 : Evolution des résidences principales dans la communauté d'agglomération entre 1990 et 1999, source : PLH

##### Sur le foncier

Les résidences principales sont concentrées sur le littoral. Par conséquent, une croissance du prix du foncier a suivi. Cette flambée de prix s'explique par des taux d'intérêt d'hébergement bas, une demande bien plus élevée que l'offre sur le territoire et une hausse sensible des coûts de construction notamment.

## Sur la population locale et l'économie

Un renforcement des inégalités est perçu sur le territoire de la CARA, qui soutient et tire vers le haut l'économie de la communauté d'agglomération. En outre, l'arrivée de ce type de population est précurseur du départ des « jeunes ».



e. Des actions pour relever les défis liés à la création d'une résidence pour seniors

- « L'amélioration de la qualité de l'habitat »
- « Traiter es besoins particuliers en matière de logements »

Figure 21 : Revenu annuel des ménages imposés dans l'agglomération Royan Atlantique, source : PLH

## Le SCOT

La CARA a décidé de réviser son Schéma de Cohérence Territoriale après délibération de 25 septembre 2007 et 27 juin 2011. Celui-ci a pour but de définir les grandes actions à mener pour développer le territoire dans les années futures. Il fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, détermine les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles. Le SCOT est composé d'un rapport de présentation, d'un PADD, d'un DOG et d'annexes.

### Les orientations :

**« 1) STRUCTURER / QUALIFIER LE TERRITOIRE ET PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ RESPECTUEUX DU MODELE URBAIN HÉRITÉ**

**2) CONFORTER LE RAYONNEMENT DE L'AGGLOMERATION**

**3) RENFORCER LES PÔLES D'ÉQUILIBRE**

**4) ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ÉMERGENTS**

**5) POURSUIVRE LA REQUALIFICATION D'UN ESPACE TOURISTIQUE D'EXCEPTION.**

**6) ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTÉ, CHOISIR UN RYTHME DE CROISSANCE EN LIEN AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL ».**

Le projet de la résidence tente de répondre à l'enjeu suivant : « ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN », c'est-à-dire au sixième point tout en respectant les deux premiers points cités.

Toutefois, le SCOT recommande aux collectivités de :

« Limiter l'étalement urbain en favorisant le développement à proximité des bourgs »

« Reconquérir les centre-bourgs et favoriser la rénovation des logements anciens »

« Favoriser les parcours résidentiels et diversifier l'offre en logements tant en terme de typologie (taille des logements) qu'en terme de statut d'occupation (locatif, locatif social, privé,...) sur l'ensemble du territoire »

« Développer ou restructurer l'offre en logement à destination des populations spécifiques (saisonniers, personnes âgées, gens du voyage,...) »

« Favoriser le développement des services à la personne, des commerces de proximité et équipements sur l'ensemble du territoire pour l'ensemble des générations (personnes âgées, enfants en bas âges,...) »

## Le schéma départemental

L'adoption d'un schéma départemental en faveur des personnes âgées couvre les années 2011 à 2016.  
Il présente la prise en charge des personnes âgées en Charente-Maritime.  
Son champ d'action est divisé en 5 axes :

- 1 : « améliorer l'offre d'accompagnement des personnes âgées à domicile »
  - 2 : « **mieux adapter l'accueil en établissement aux besoins des personnes âgées** »
  - 3 : « soutenir et développer l'accueil familial »
  - 4 : « **optimiser le fonctionnement des structures et favoriser la coordination et le travail en réseau des acteurs intervenant auprès de la personne âgée** »
  - 5 : « **encourager le maintien et l'intégration des personnes âgées dans la société** »
- Les points 2,4 et 5 sont directement liés à mon projet.

L'axe 2 vise à mieux prendre en compte la tarification pour entrer dans ces établissements puisqu'actuellement ; l'accès aux places habilitées à l'aide sociale (pour les personnes âgées à faibles revenus) constitue une préoccupation majeure. De même, le schéma s'est orienté sur la nécessité de simplifier les démarches et d'offrir un meilleur accès à l'information pour les retraités et leur famille.

Dans l'axe 4, le département a voulu renforcer son rôle en matière de coordination gérontologique (locale).

L'axe 5, quant à lui, place le logement des personnes âgées au cœur de la problématique du maintien à domicile. Ainsi, un avenant à la convention de Programme d'Intérêt Général « habiter mieux » (2012-2014) a été signé avec l'Agence Nationale de l'Habitat.

De plus, les nouveaux programmes de logements sociaux doivent prendre en compte la perte d'autonomie. Le conseil général détermine un autre enjeu majeur pour l'intégration des personnes âgées ; qui est l'accessibilité des transports. Enfin, les activités culturelles, sportives ou de loisirs doivent être maintenues.

## II- Etude plus en détails sur Saint-Palais-Sur-Mer

### 1. Rappel sur la commune

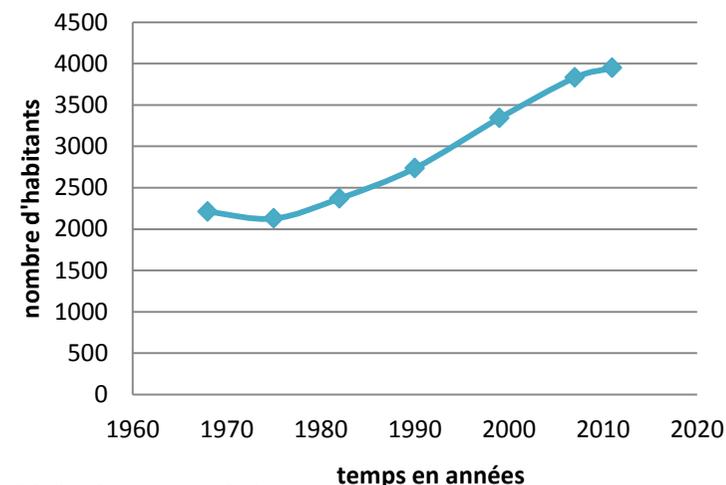
Saint-Palais-sur-Mer est une commune du sud-ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime. Elle s'étend sur 15,69 km<sup>2</sup> où résident 3947 habitants. Ayant connu son essor depuis la fin du XIX<sup>ème</sup>, cette station balnéaire a conservé son architecture de la « belle époque » aux « années folles » (villas, chalets).

De plus, elle représente aujourd'hui une commune résidentielle, appartenant à la CARA (structure intercommunale). Les espaces verts se mêlent entre les vastes forêts de pins (52%) et le grand parc entourant le lac artificiel.

La tendance de la commune est à la réduction de la taille des ménages. En effet, la commune accueille moins de familles avec enfants que de personnes âgées vivant seules ou en couple. Finalement, la composition des ménages est en corrélation avec le profil de la population.

Concernant les équipements de santé, la commune compte une maison de retraite de 81 lits. On note par ailleurs la présence de 3 médecins, 1 pharmacien, 2 dentistes, 3 infirmiers et 3 kinésithérapeutes.

Figure 22 : Evolution de la population à Saint Palais Sur Mer



Réalisation : Haury Claire

## 2. Vieillesse et Répartition de la population par tranche d'âge

Constituée d'une population vieillissante (55 décès pour 11 naissances), un peu plus d'un tiers de sa population se situe dans la tranche des 60/74 ans. Les retraités comptent à eux seuls : 51,3% de la population ! Les figures ci-dessous retracent

Figure 24 : Répartition de la population de Saint Palais Sur Mer par tranche d'âge en 2006 (%)

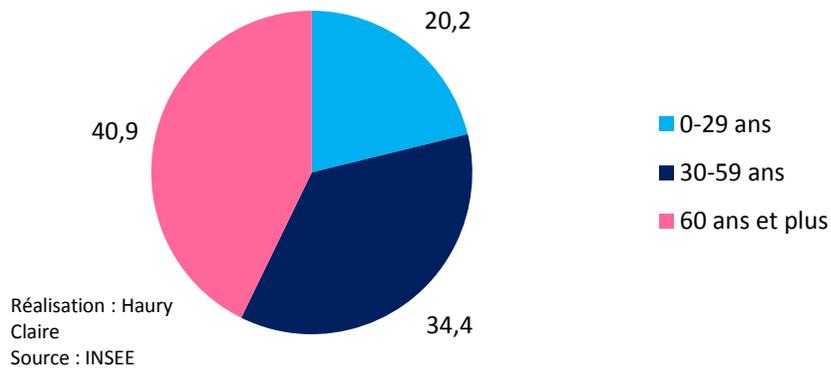
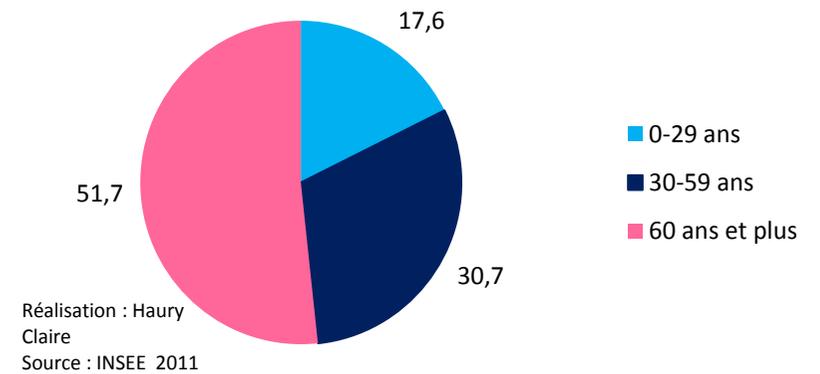


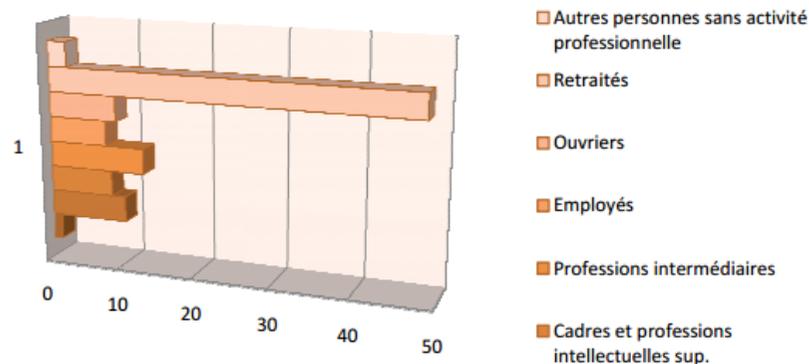
Figure 23 : Répartition de la population de Saint Palais sur Mer par tranche d'âge en 2011 (%)



l'accélération du vieillissement sur le territoire communal.

## 3. Les caractéristiques liées à l'économie

Figure 25 : Catégories socio-professionnelles des ménages à Saint Palais Sur Mer, Source : INSEE



### a. L'état actuel de l'emploi

La ville concentre un taux de chômage de 15,8%, malgré cela, on compte une majorité d'actifs avec emploi (53,1%). D'ailleurs, les principaux secteurs d'activités contiennent essentiellement le commerce, les transports et

les services divers (56,4%) ainsi que l'administration publique. La catégorie socio-professionnelle de la population est présentée dans la figure 25. D'ailleurs, il faut rajouter qu'en dehors des retraités, les employés, professions intermédiaires et artisans, commerçants sont les plus présents sur le territoire.

D'une part, la population reste relativement aisée avec un revenu net déclaré moyen par foyer fiscal de 29369 € (un quart des populations est non imposable, 2.5/4 foyers fiscaux, 1.5/4 sont imposables).

D'autre part, la population active est vieillissante.

### b. Les ménages et logements [2011]

La ville offre 6253 logements dont 31.8% constituent des résidences principales, 65.4% constituent des résidences secondaires tandis que seulement 2.7% de logements sont vacants.

L'ensemble des résidences principales est alors constitué de 4.5 pièces en moyenne (résultat à la hausse depuis 2006). Pour une maison, 4.7 pièces sont comptabilisées contre 2.5 pour un appartement. Une majorité est propriétaire de ces résidences (80.5%) et le reste constitue des locataires.

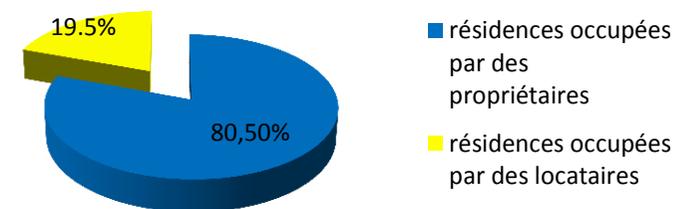
En ce qui concerne les ménages, la ville en compte 1991 sachant que leur taille ne cesse de diminuer (une majorité de couple

sont sans enfants (45,8%) et beaucoup de personnes vivent seules (32,3%).

### c. Revenus et niveaux de vie des habitants

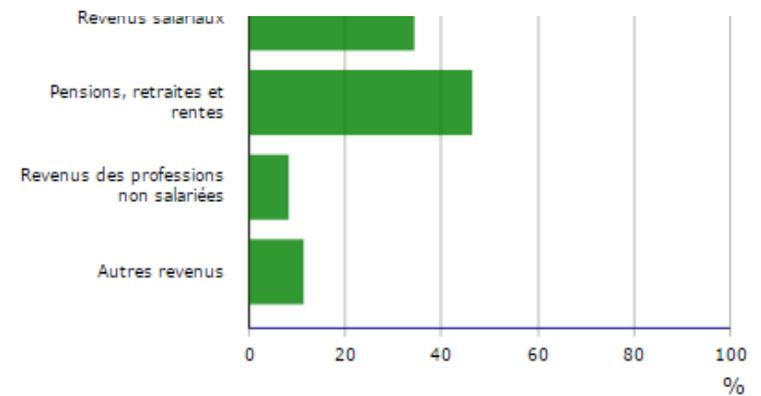
Le renforcement des populations aisées sur le territoire avec l'arrivée des retraités et pré-retraités, confirme des inégalités sociodémographiques. En effet, la part des revenus de

Figure 26 : Répartition des propriétaires et locataires



Réalisation : Haury Claire  
Source : INSEE

Figure 27 : Structure des revenus déclarés en 2011, source : INSEE



type « pensions, retraites, rentes » est supérieure à 40% sur la commune contre 32 % environ au niveau du département d'après les résultats de l'INSEE (figure 27).

La structure démographique de la commune est marquée par un vieillissement progressif des habitants : de plus en plus de retraités, de moins en moins de ménages jeunes et d'actifs en général.

### →Le constat : les grandes lignes du diagnostic

Le diagnostic a révélé que l'offre à l'échelle de la commune s'avère limitée (manque de lits principalement). Bien que les établissements médicalisés soient estimés à la hausse à l'échelle de la CARA ; ceux à disposition des personnes autonomes sont négligés. En 2013, 26 établissements d'hébergement pour personnes âgées sont dénombrés, dont 21 concernent les seniors dépendants. Ce vieillissement va s'intensifier durant les années à venir. Il va se multiplier d'ici 2040 c'est-à-dire que les 75 ans et plus représenteraient alors plus d'un quart de la population. Ainsi, la demande sur ce territoire risque fortement de s'accroître et le nombre de places dans ces établissements est à ce jour insuffisant. D'ailleurs, Saint-Palais-Sur-Mer fait partie de la CARA et compte un unique EHPA (avec une demande supérieure à l'offre). En définitive, un besoin va naître en matière de logements (pour personnes âgées).

Toutefois, devenir dépendant résulte de notre mode et hygiène de vie. En effet, il est possible de vivre longtemps en très bonne santé, tout comme nous pouvons le devenir à soixante ans par exemple.

De plus, il est important de noter que des difficultés existent en raison de l'inadéquation entre les ressources des personnes et les prix de journée des établissements, notamment privés. En effet, le territoire attire énormément de retraités avec de hauts niveaux de vies. Par conséquent, le prix du foncier ne cesse de s'accroître, limitant l'accessibilité à ces établissements pour les seniors à faibles revenus. Cependant, le pouvoir d'achat de cette catégorie de personnes compense celui de la population locale.

→Finalement, le projet de résidence pour seniors s'inscrit dans la problématique du vieillissement de la population à toutes les échelles (régionale, départementale, **intercommunale et communale surtout**). Il est en cohérence avec l'évolution de la population dans notre société, avec les prévisions du vieillissement mais aussi avec leurs revenus. C'est pourquoi, il devra être adapté à une tranche d'âge relativement large (65 ans et plus).

### III- Le choix de l'emplacement

#### 1. La localisation géographique

Pour que le projet soit viable, tout en respectant l'environnement, il sera alors nécessaire de construire sur un terrain de 1.5 ha (environ 15000 m<sup>2</sup>).

Le terrain situé au niveau du secteur du lac dispose d'une superficie est assez vaste afin d'accueillir une résidence. Il s'agit de la parcelle n°AE58-59 ayant une surface de 3.8142 ha. Toutefois, pour des raisons environnementales (préservation de forêt de pins notamment), seuls 3.1 ha sont habitables.

Elle est classée en zone Aud dans le Plan Local d'Urbanisme pour permettre la création de logements supplémentaires compte tenu de l'évolution future des populations.

Il s'agit là d'un site attractif de par :

- Le calme (zone pavillonnaire),
- Le cadre « forestier » avec vue sur le lac,
- L'ensoleillement,

De plus, la zone est desservie par l'assainissement collectif, par le réseau pluvial et par l'alimentation en eau potable.

Cet espace vert intra urbain offre une certaine fraîcheur à l'intérieur de la ville, mais ne dispose pas de rôle écologique

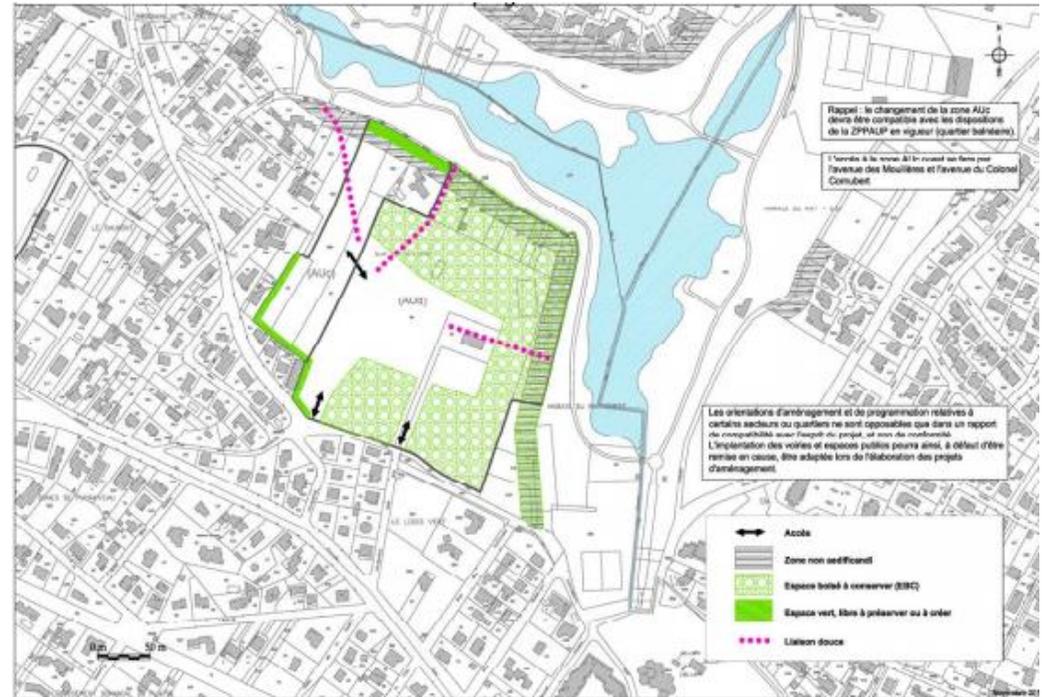


Figure 28 : Le secteur du lac (zones AUc et AUd)

Image extraite du PLU

significatif.

Bien sûr, il sera alors indispensable de desservir une ligne de bus pour permettre la circulation des habitants sur tout le territoire communal.

## 2. Un territoire soumis à de multiples risques...mais qui s'avèrent sans dangers

*La commune est soumise à une multitude de risques :*

- Feux de forêt
- Inondation (par ruissellement, coulée de boue, par submersion marine)
- Mouvement de terrain
- Phénomènes liés à l'atmosphère
- Phénomènes météorologiques (tempête et grains (vent))
- Séisme (zone de sismicité : 2)
- Transport de marchandises dangereuses

Le risque feu de forêt reste très faible sur le terrain concerné.



Figure 29 : Evaluation des risques, source : cartorisque

Cartographie des risques à Saint-Palais-Sur-Mer (sur le lieu d'étude)

Légende : [cartorisque]



B3 ZU aléa feu de forêt très faible



R1Z aléa érosion quels que soient les autres



Emplacement

Un PPR(i) s'étend sur toutes les zones exposées à un risque naturel. Il permet de cartographier le zonage des sols, les crues historiques, les aléas, enjeux et risques. C'est un règlement qui vise à proposer des mesures de prévention, de protection ou de sauvegarde (à mettre en œuvre par les propriétaires, les collectivités locales ou établissements publics) afin de gérer et conserver au mieux l'occupation des sols.

Les cartes ci-jointes révèlent que le terrain ne se situe pas sur une zone à risque en matière d'inondation. En effet, sur le terrain destiné à recevoir la résidence, la sensibilité de remontée de nappe est faible, voire très faible.

De plus, la topographie du terrain, renforce l'idée que la présence du lac n'est en aucun cas dangereuse puisque le terrain est rehaussé par rapport au niveau de la mer (entre 7 et 29 mètres).

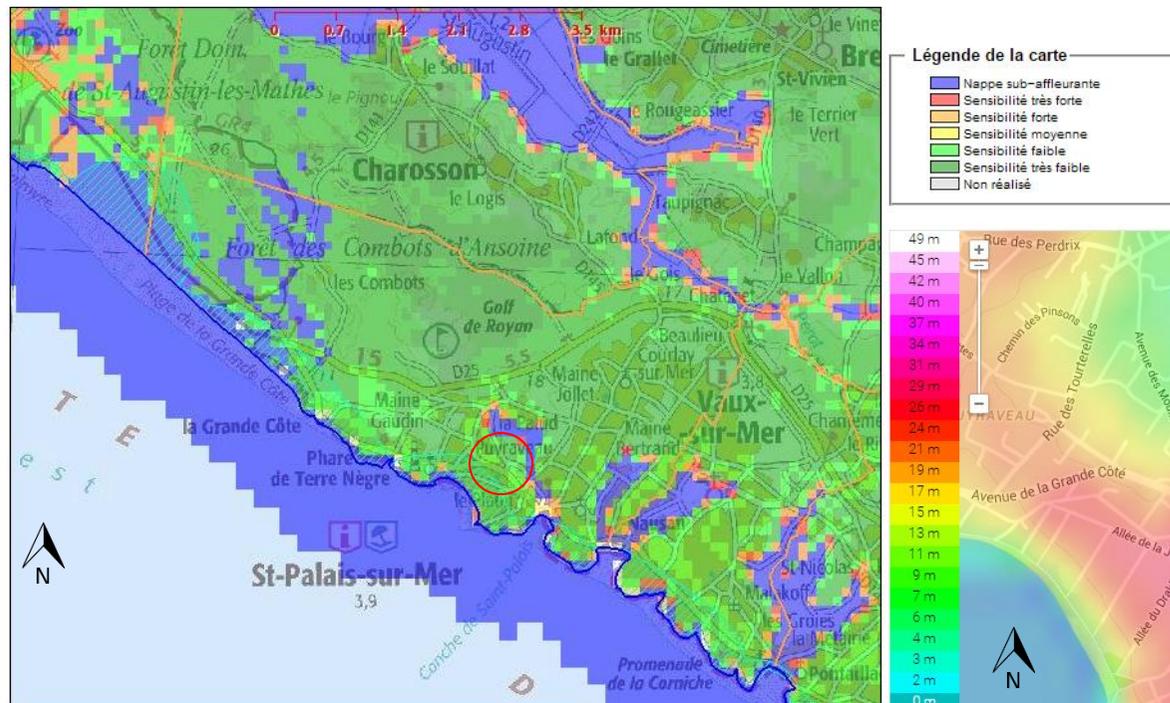
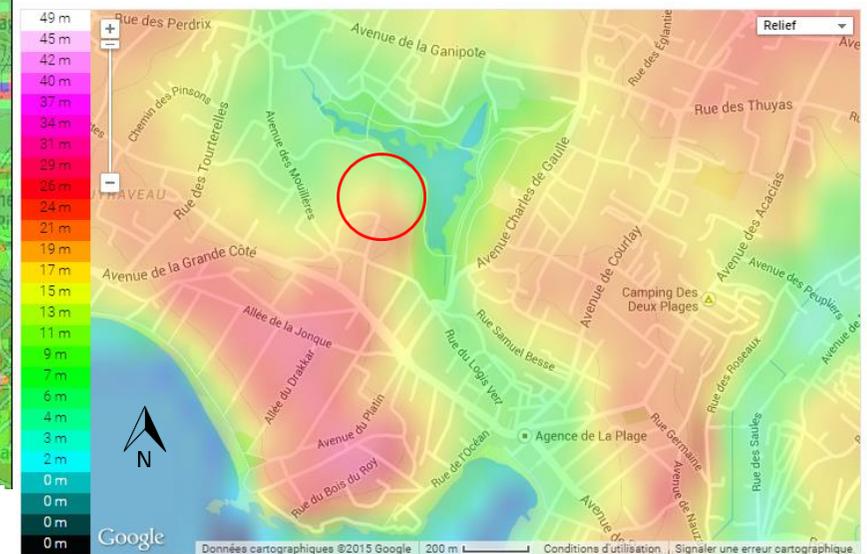


Figure 31 : Remontée de nappes, débordements,

Source : <http://www.inondationsnappes.fr/>

Figure 30 : Topographie de l'emplacement,  
source : [topographic-map.com](http://topographic-map.com)



→ Finalement, le lieu semble optimal pour accueillir la résidence

### 3. La nécessité de mieux desservir le territoire et les personnes âgées

Voici le « meilleur » réseau de transport en commun passant par Saint-Palais-Sur-Mer :

#### 12 St-Georges-de-Didonne / Royan / Vaux-sur-Mer / St-Palais-sur-Mer



Le réseau à l'échelle de la CARA est fourni en annexe

Figure 32 : Réseau de transport en commun actuel, source : site de CARAbus

En raison du manque de réseaux collectifs au sein de la commune (seuls des réseaux entre les communes sont existants), il serait nécessaire d'ouvrir une ligne de transport, pour connecter la résidence à l'ensemble de la ville et permettre à tous les habitants âgés (en résidence ou non), de pouvoir se déplacer à leurs grés sur le territoire.



Figure 33 : Nouvelle ligne de bus dans la commune, réalisation : Haury Claire, fond de carte : googlemaps

La nouvelle carte de réseaux ci-dessus permettra alors de mieux se déplacer sur la côte, et d'avoir accès au centre-ville pour les moins autonomes. Elle s'étendra de l'avenue Pontailiac (Sud-est de la carte) à l'avenue de la Grande Côte (Nord-ouest).

## Partie 2 : De l'analyse au projet

### I- La conception et présentation du sujet

#### 1. Présentation de la résidence pour seniors

Le succès des résidences seniors s'explique par l'évolution démographique de la population française. Ce concept de résidence a su trouver sa place au même titre que les résidences étudiantes. En effet, s'installer en résidence senior de « nouvelle génération » n'est plus synonyme d'un choix par contrainte ou par obligation. Ces structures ont la particularité d'être adaptées à une diminution d'autonomie. Toutefois, elles veillent à maintenir le résident autonome le plus longtemps possible. Elles sont à disposition des personnes dont le domicile n'est plus ou ne sera plus adapté (étages, marches, etc.), aux personnes qui veulent prévoir leur vieillissement et sont éventuellement équipées de matériel médical pour une minorité de résidents dépendants. Ces résidences rassurent puisqu'elles sont constituées d'espaces surveillés par des caméras notamment à l'entrée. Enfin, elles permettent un accès privilégié à tous types de commerces.

Il s'agit d'une forme d'habitat qui ne sépare pas l'individu du monde extérieur. Les rencontres sont privilégiées à l'intérieur de ce genre de structure. Ils peuvent échanger, passer du temps ensemble par l'intermédiaire de multiples services proposés (salle de jeu, bibliothèque, jardin, piscine, etc.).

La résidence est organisée de manière à séparer les espaces communs aux résidents, des espaces privés. Les espaces publics ne sont pas obligatoires si la personne se refuse d'y aller, mais l'entente et la bonne humeur sont toujours au rendez-vous. Les espaces privés concentrent des appartements individuels de tailles variables, allant du T2 au T3 offrant une chambre, une cuisine, un salon et une salle d'eau.

Il est important de rappeler que 51.3% de la population de Saint-Palais-Sur-Mer est constituée de retraités. Ce papy-boom est en plein essor actuellement et risque de s'accroître exponentiellement avec l'arrivée des jeunes retraités au cours des années à venir. D'ailleurs, les personnes âgées de la commune vivent pour la plupart dans leur résidence principale (ou secondaire) dans laquelle une grande partie de pièces de la maison ne sont plus occupées. De plus, en vieillissant, les personnes âgées ne veulent en aucun cas quitter leur habitat, il y a là un attachement très fort aux biens. Quitter la maison serait synonyme de renier son histoire familiale.

Alors que la maison constitue un réel danger sur le plan de l'isolement et sur la réduction des capacités physiques, se présentent divers équipements mis à leurs dispositions. C'est là qu'interviennent les résidences pour seniors offrant sécurité,



confort, intimité, un réel domicile mais adapté aux besoins. Les personnes peuvent y vivre de manière totalement autonomes contrairement aux maisons de retraite qui apportent des soins personnalisés et médicaux uniquement. En effet, malgré un accès aux soins (dans les maisons de retraite), le prix reste très onéreux pour le résident. Ce coût s'explique par la présence de nombreux tarifs, dont le tarif dépendance, le tarif d'hébergement ; sans oublier tous les autres coûts à la charge des résidents comme le téléphone, la restauration (tout repas pris avec un invité sera d'ailleurs facturé), la télévision, les sorties et spectacles, la prestation de coiffure, la manucure et la pédicure ne sont bien évidemment pas compris dans les charges !

Vivre en résidence senior permettrait à la fois de vivre sereinement tout en s'épanouissant dans un milieu favorisant les relations entre les individus. Ce mode de logement accueille des personnes de degrés de dépendances très variés mais pas trop élevés non plus (à l'exception des personnes handicapées physiquement).

## 2. L'habitat des seniors comme marché d'avenir

A mi-chemin entre le maintien à domicile et la maison de retraite, les résidences seniors représentent une alternative idéale. S'étalant sur la France entière, ces structures séduisent de nombreux sexagénaires. Qu'il s'agisse des établissements privés, tels que les Senioriales, de Les Villages d'Or, des Jardins D'Arcadie, de La Girandière, Domytis, ces « villages seniors » ou encore des établissements publics comme la résidence senior locative dans l'Adour ; elles proposent des appartements des prix variés (bien qu'ils soient relativement élevés (ne pas oublier que les charges des maisons ne le sont pas moins) afin d'élargir la base de clients potentiels.

Développé initialement aux Etats-Unis, ce concept permet de créer des « villages » où peuvent se regrouper des retraités avec un règlement de copropriété adapté à la quiétude des résidents. Finalement, elles s'étendent sur l'ensemble du pays, avec une préférence sur les littoraux.

Les Senioriales représentent un concept innovant, à la fois pour ses attentes légitimes (profiter au maximum de sa retraite) et ses diverses activités sélectionnées par les résidents (gym, atelier cuisine, danse, peinture, etc.). Elles offrent des avantages réservés aux résidents, pour voyager à des prix privilégiés.



Figure 34 : Le réseau des Senioriales en France, source : le site des Senioriales

Aujourd'hui, le marché s'est élargi vers la gamme moyenne et s'adresse dès l'âge de la retraite. Ces personnes peuvent acheter ou louer leur logement. Elles viennent s'installer en couple et n'hésitent pas à quitter leur région pour se rapprocher du

soleil (source : le figaro 29/04/2015).

Il faut savoir que les tarifs pour des établissements privés sont nettement supérieurs aux établissements publics. En effet, parmi les privés, les Senioriales offrent un appartement de 50m<sup>2</sup> à 180 000€, pour le réseau Domitys, le loyer moyen s'élève à 600€, voir 700€ par mois (sans les services). D'ailleurs, il faut compter environ le même prix pour accéder à un bon nombre des services proposés, ce qui revient à 1400 euros/mois. Parmi les établissements privés, les jardins d'Arcadie, sont les moins chers avec un montant mensuel de 1000€ (loyer, services compris).

Les établissements publics voient leur prix fixé par le conseil général dont dépend la résidence. Prenons l'exemple de la résidence dans l'Adour, le prix d'entrée se situe aux alentours de 771.31€ pour un T3.

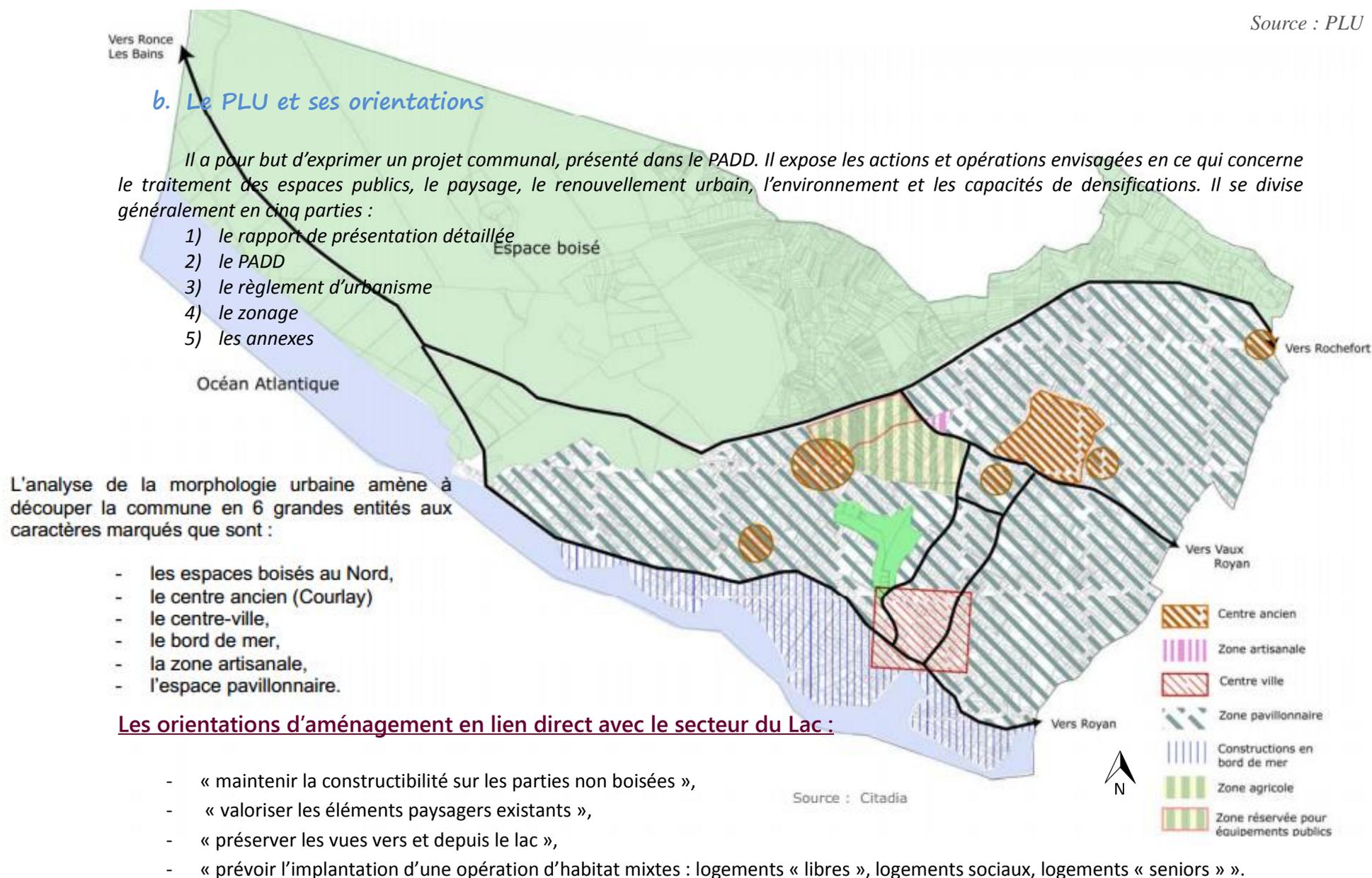
Enfin, des aides peuvent être adressées en cas de besoins (Aspa, APA notamment). Dans les établissements privés, environ 15% sont bénéficiaires de ces aides.

### *3. Les attentes de la commune*

#### *a. L'inscription de la résidence dans les projets de la commune*

La création de la résidence senior s'inscrit dans la totalité des documents administratifs. En effet, qu'il s'agisse du PLH, du SCOT ou encore de PLU ainsi que de tous les documents municipaux, cette résidence répond à un réel besoin de la population compte tenu de l'évolution de la population.

De plus, elle vise à respecter un grand nombre de critères environnementaux. L'implantation de cette résidence apporterait non seulement un lieu dédié aux personnes âgées, mais ceci constituerait un gain pour la commune (hausse de l'attractivité du territoire) et apport d'innovation sur l'ensemble du territoire communal, qui ne compte actuellement aucune résidence senior.



## II- La programmation

*La démarche de programmation est une partie importante pour la réalisation d'un projet. En effet, elle a pour objectif de permettre aux maîtres d'ouvrage de faire part des objectifs et contraintes du projet immobilier en lui-même.*

*Elle consiste à envisager un projet dans sa globalité et de disposer d'un maximum d'informations permettant des choix judicieux. Cette étude a pour but, d'aider le maître d'ouvrage, de mieux définir sa commande, de maintenir ses objectifs en dépit de tous les problèmes rencontrés (social, urbain, environnemental, organisation du travail,...) Il s'agit d'un véritable cahier des charges (architecturale et technique) qui est alors à la disposition du maître d'ouvrage. Ce cahier est nécessaire, même indispensable à la conception et à la réalisation de son projet.*

### 1. Présentation du projet et ses objectifs/ Programme technique

Comme il a été expliqué précédemment, La résidence pour personnes âgées se situera à la parcelle n°AE58-59 ayant une surface habitable de 3.1 ha, sur la commune de Saint-Palais-Sur-Mer. Ainsi, selon les orientations du PLU, le terrain aura une capacité d'accueil en logements limité à 90 places.

N'étant pas subventionné par le conseil général, il s'agit d'un terrain privé. La commune devra alors se doter du terrain. Sur cette commune, les prix de terrain s'élèvent aux alentours de 208€/m<sup>2</sup> (la situation géographique en est la principale raison). Cette parcelle est située à proximité du lac et de son parc, du centre-ville, du marché et du centre commercial (à environ 2km de la plage).

Voici ci-dessous, les objectifs à respecter :

- Développer des logements adaptés aux personnes âgées de 65 ans et ou plus âgés,
- Lutter contre l'isolement,
- Favoriser le sentiment de se sentir comme chez soi,
- Etre en accord avec le paysage et les règles liées à l'environnement,
- Permettre aux personnes âgées de bien vieillir,
- Adapter un réseau de transport,

- Privilégier des logements de plain-pied.  
Bien évidemment, la résidence devra être en accord avec les restrictions environnementales.

Cette parcelle est classée en zone Aud dans le Plan Local d'Urbanisme. Cette zone a été mise en Aud pour permettre la création de logements supplémentaires compte tenu de l'évolution future des populations.

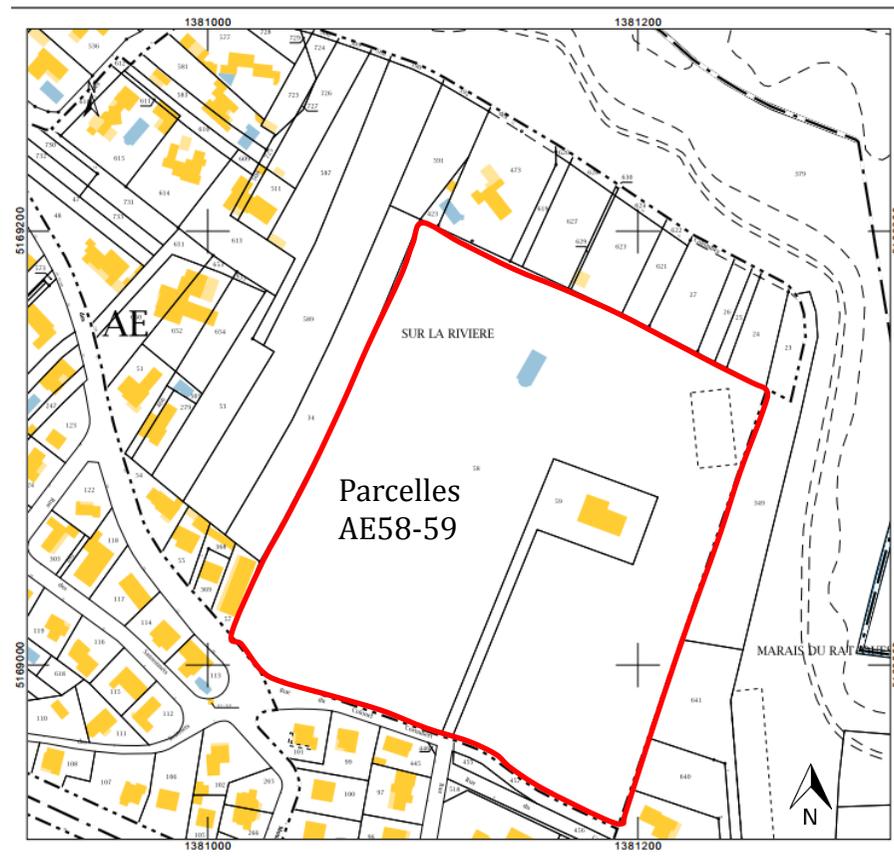


Figure 36: Localisation des parcelles, source : cadastre.gouv.fr

Echelle : 1/20 000

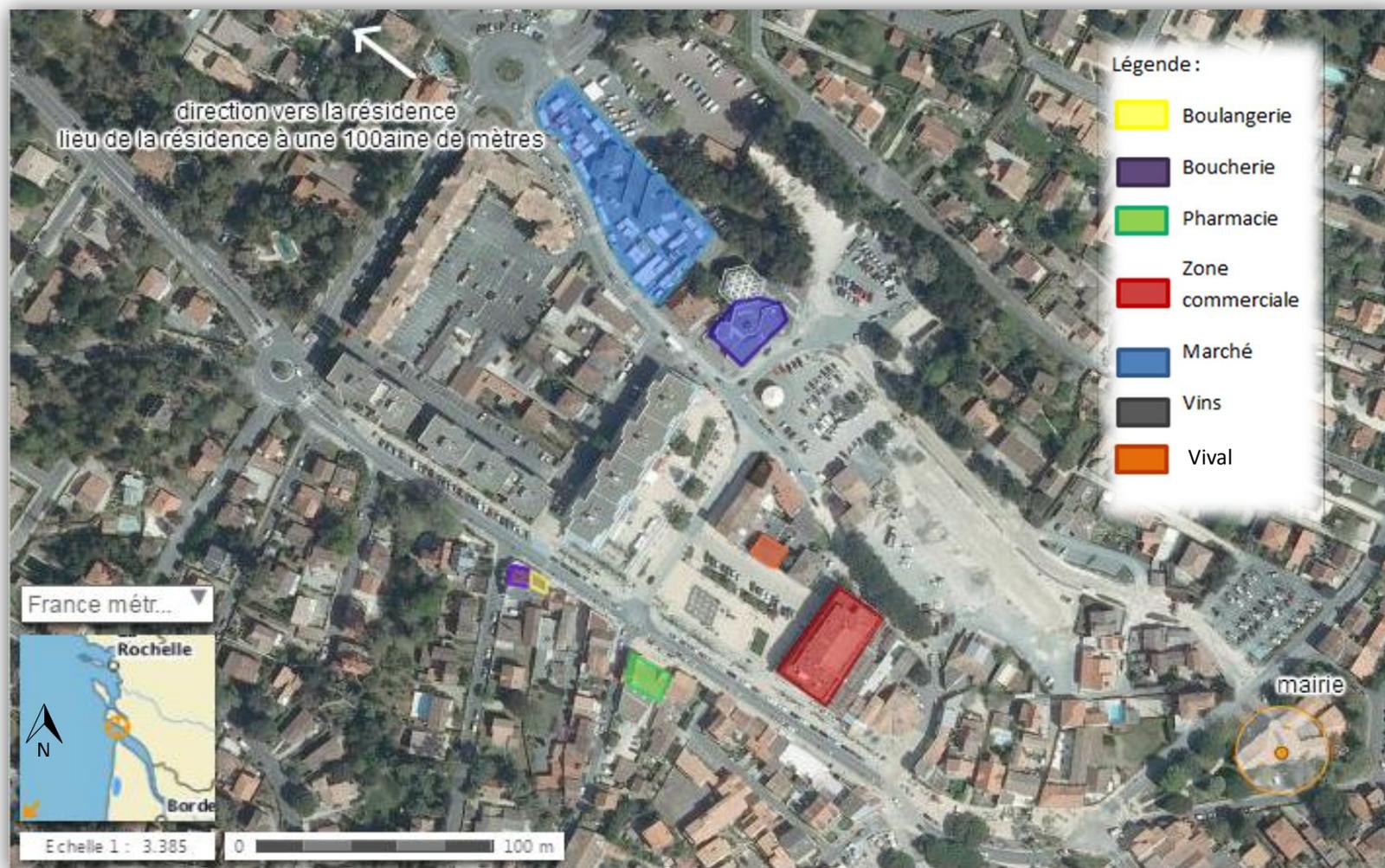


Figure 37 : Les équipements et services dans la commune, réalisation : Haury Claire sur géo portail

Le site reste à proximité des commerces comme l'illustre la carte ci-dessus.

Les photos ci-dessous présentent la vue depuis le terrain de prédilection. La résidence est à proximité du lac et offre une vue imprenable.



*Photographie 1 : La vue imprenable sur le lac*



*Photographie 2 : Un parcours bien délimité*



*Photographie 3 : Une dernière illustration du lac*

*Photographies prises par  
Haury Claire, février 2015*

La plage du centre-ville se situe au sud-est de la carte représentant les équipement et services de la commune. Il est important de savoir que lorsque vous vous promenez en partant de l'emplacement de la parcelle concernée-pour se rendre au centre-ville (expérience réalisée), la topographie reste peu élevée (contrairement à d'autres sites du bord de mer). Ceci facilite le déplacement des personnes âgées sur cette portion du territoire.

Ci-dessous est joint un aperçu de la plage du centre-ville.

*Photographies prises par  
Haury Claire, février 2015*



*Photographie 4 : Une portion de la plage...*



*Photographie 5 : ...L'autre portion de la plage*

## 2. La structure de la résidence

### Son schéma fonctionnel

#### a. Les interactions entre pièces de l'établissement

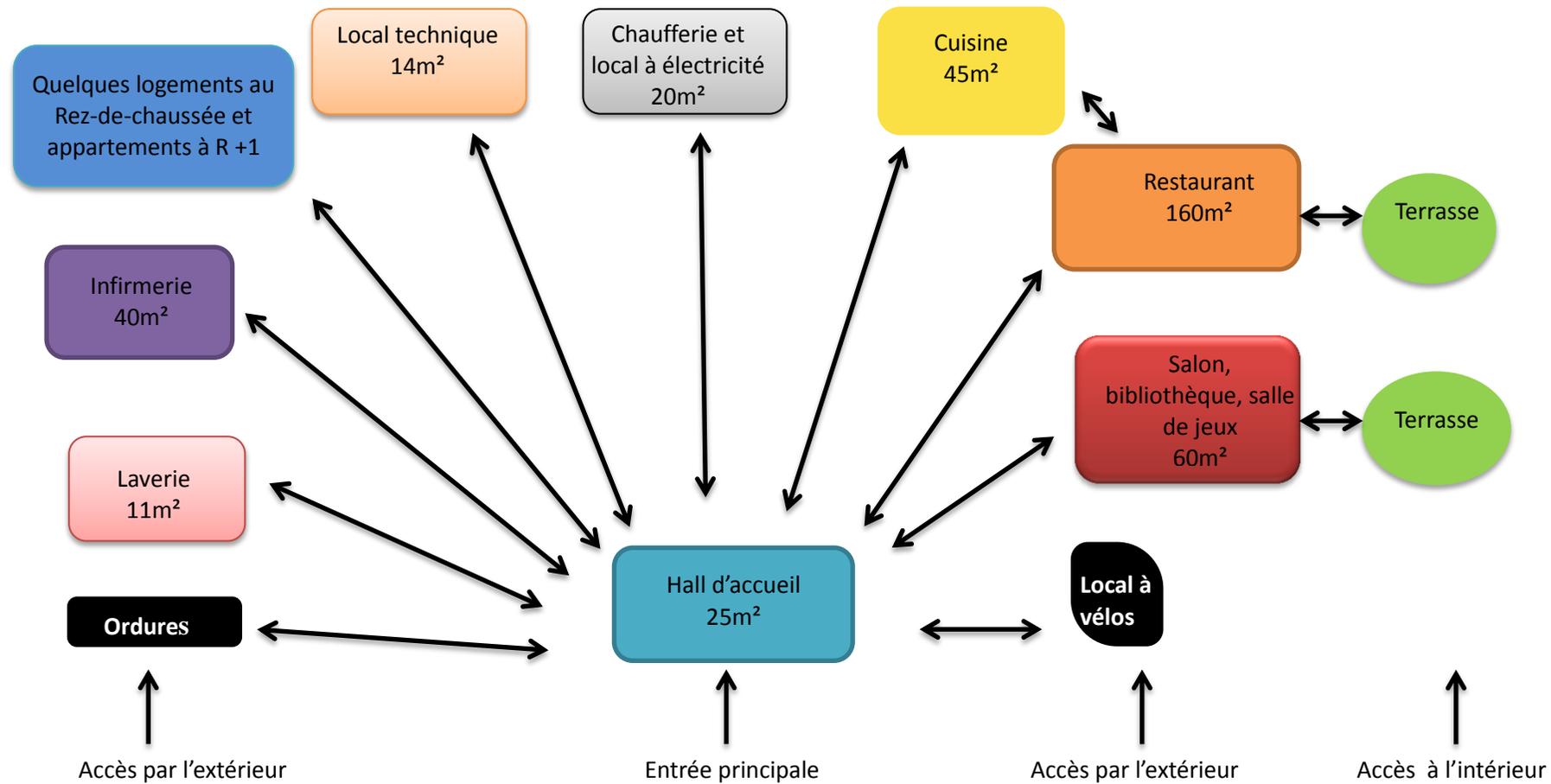
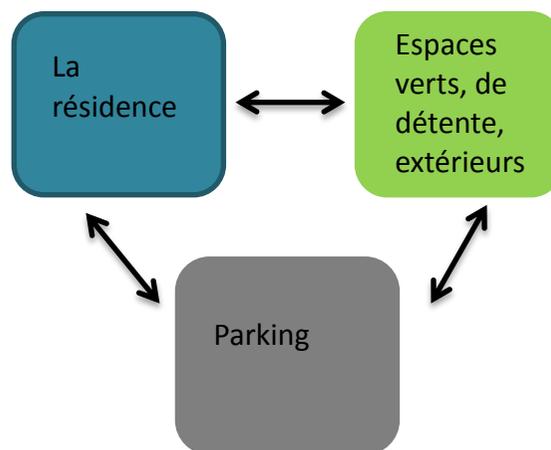


Figure 38 : L'organisation intérieure de la résidence,

Réalisation : Haury Claire, avril 2015





Réalisation : Haury Claire, avril 2015

Ces deux schémas illustrent les connexions entre chaque espace de la résidence. Il s'agit là des différentes « contraintes » à prendre en compte par l'architecte lors de la réalisation du plan masse.

### *b. Justification du choix et mise en place de cette conception*

La visite dans une résidence adressée aux personnes âgées (Domytis aux Gonds), m'a permis d'avoir une idée de la disposition des salles principales, notamment du restaurant, du salon, de l'accueil et des appartements. Ensuite, le personnel de la résidence, et plus particulièrement l'agent technique a pu me renseigner concernant la superficie de chaque pièce en fonction du nombre de résidents que l'établissement accueille.

Enfin, j'ai pu réfléchir aux différents services que ma résidence pourrait proposer par l'intermédiaire de recherches sur différentes infrastructures similaires ; puis, j'ai pu affiner cette recherche par l'intermédiaire de quelques entretiens (éléments fournis en annexe) avec des habitants de la commune. En effet, ceux-ci ont témoigné l'importance des aménagements intérieurs comme le restaurant, la salle de remise en forme, la bibliothèque/salle de jeux pour se retrouver les après-midi, tout comme les

aménagements extérieurs, tels que le potager, le boulodrome et la piscine.

Cependant, la construction d'une piscine me paraît inappropriée puisqu'à l'heure actuelle, tous les seniors ne savent pas nager, et n'aiment pas forcément cela. De plus, la plage de la ville, à proximité de la parcelle suffit largement pour satisfaire les besoins des résidents dans ce domaine. D'ailleurs, cette plage est protégée par un grand nombre de rochers, qui limitent considérablement la présence de vagues (à l'exception des forts coefficients). Enfin, l'eau salée est bénéfique par la circulation sanguine notamment.

Concernant l'aménagement intérieur, il me semble essentiel que le hall représente le cœur du bâtiment. En effet, la liaison directe de ce hall avec les autres salles présentes dans le bâtiment est cruciale pour créer des lieux « vivants ». Ceci favorisera la fluctuation de personnes, permettant les échanges oraux entre résidents.

Il n'existera pas de rupture nette entre les logements des plus autonomes et des moins valides afin que ces derniers puissent créer de véritables échanges. Enfin, la présence d'infirmieries est indispensable pour les moins valides. Par conséquent, la plus grande sera située au rez-de-chaussée tandis qu'une petite salle de soins sera située à l'étage.

## *L'aménagement des espaces intérieurs et extérieurs*

### *a. Liste des espaces de la résidence*

#### *Types d'infrastructures :*

- 13 T2 de 49.34m<sup>2</sup>,
- 6 T3 de 60.31m<sup>2</sup>,
- 4 T3 :73.01m<sup>2</sup>,
- 26 chambres individuelles,
- Un hall d'accueil d'une vingtaine de mètres carrés,
- Une salle pour la restauration,
- Une salle pour les loisirs (salon, détente, jeux),
- Une buanderie (laverie,...),
- Un boulodrome,

- Un parking,
- Espaces verts et un potager.

**Important** : Toutes les salles communes devront obligatoirement être bien éclairées pour le confort de chacun. Aucun tapis ne sera présent dans la résidence afin d'éviter toute chute.

### *b. Les services communs*

#### *Le hall d'accueil :*

Lieu de passage obligatoire pour tous les résidents, d'une superficie d'environ 20m<sup>2</sup>, ce lieu sera utile pour tous les renseignements. Il s'agira d'un espace convivial, chaleureux où toutes les personnes seront conviées (résidents et passagers). L'espace sera lumineux, chauffé et donnera accès aux divers logements, au local à vélo, au local à « poubelles », à la laverie.

Accolé à celui-ci se trouveront l'accueil, le bureau de la direction et les archives bien entendu.

#### *La laverie :*

Réservée uniquement aux résidents, cet espace devra être équipé de :

- 4 machines à laver,
- 4 prises électriques,
- Chauffage,
- Sol carrelé et peinture murale lavable,

La superficie est estimée à 11m<sup>2</sup>.

#### *Le restaurant :*

Ce lieu aura une superficie de 160 m<sup>2</sup> et sera constitué de petites tables rondes (pour 4 personnes). Il sera ouvert de façon journalière à tous les résidents (pour le midi, mais également pour le soir). Il pourra recevoir les visiteurs sur commande (prévenir une journée à l'avance).

Comme cette résidence veut offrir le meilleur à ses résidents, un grand nombre d'animations auront lieu en cuisine, comme les repas à thèmes, les petits concerts, les ateliers de cuisine par exemple.

Le petit déjeuner pourra être servi dans cette salle ou sur plateau, dans votre appartement (ou votre chambre).

L'arrière-cuisine sera connectée à la salle à manger. Le service se présentera sous forme de self-service, afin que les résidents soient servis dès leur arrivée, sans trop d'attente.

Le sol sera recouvert de carrelage, et les murs : de tapisserie.

### *Le salon /salle de jeux/bibliothèque :*

D'une surface de 40m<sup>2</sup>, ce lieu multifonctionnel permettra aux résidents de se détendre. Il sera constitué de fauteuils, de meubles et d'une grande télévision afin d'assurer un maximum de confort aux hôtes. Cet espace de convivialité permettra aux résidents de se retrouver avec des proches en toute intimité.

Le sol sera recouvert de moquette. On notera la présence de fenêtres équipées en double-vitrage et la présence de prises TV et prises électriques.

### *Le local technique : eau sanitaire :*

Celui-ci sera constitué d'une tuyauterie, de robinets d'arrêts. Enfin, l'évacuation des eaux sera alors possible.

### *La chaufferie/ local électricité :*

Ce local sera divisé en deux, d'un côté la chaufferie, indispensable pour offrir du chauffage non seulement aux logements, mais aussi à l'ensemble des espaces de la résidence.

Ainsi, afin d'obtenir l'installation la plus avantageuse, d'un point de vue économique, une étude devra être effectuée au sein du bureau d'étude. Ce pourrait être un chauffage individuel électrique par convecteur, qui permettrait de régler manuellement la température au sein de chaque appartement.

Quant à la partie dédiée au local électrique, une armoire électrique de protection générale devra être mise en place, afin d'alimenter l'intégralité de la résidence.

Aussi, des compteurs seront mis en place pour chaque logement. Une protection individuelle dans chaque appartement évitera la panne générale dans tout l'établissement. Finalement, cette salle sera constituée :

- Revêtement du sol : en béton,
- D'une peinture murale lavable,
- D'une arrivée d'eau froide,
- D'un sous-comptage par logement pour eau chaude et froide.

### *A l'extérieur :*

Des espaces conviviaux seront mis en place afin de connecter la résidence à son environnement et de mieux ouvrir le lieu à la ville, par conséquent, seront mis à disposition :

- Deux boulo-dromes de dimension respectives : 15x4 m<sup>2</sup>,
- Des espaces verdoyants accompagnés de bancs pour se reposer,
- Deux terrasses équipées de tables, chaises et parasols. Le matériel sera en bois afin de se fondre dans le cadre paysager (forêt de pins, herbe verdoyante).
- Un potager collectif pour permettre aux résidents de cultiver leur propres légumes afin d'en faire profiter le restaurant (produits frais et de qualité). Bien sûr, ceux qui cultiveront leurs fruits et légumes, bénéficieront d'une réduction de prix (pour la restauration uniquement).
- Des places de parking : le long de l'accès à la résidence, ainsi que quelques places à l'entrée de la résidence.
- D'un local à ordures, accessible par l'extérieur uniquement, pour éviter la prolifération d'odeurs dans l'enceinte du bâtiment.

Bien évidemment, les résidents auront un accès privilégié aux commerces, du fait de l'emplacement de la résidence, ils pourront alors se rendre facilement au marché, au cinéma et aux autres services proposés par la commune (mini-golf au bord du lac, boulangerie, boucherie, pharmacie, bijouterie, presse, magasins de chaussures notamment).

**N.B :** Selon l'article AU11, l'implantation de bâtiment doit respecter au moins un des trois types d'architecture, à savoir : balnéaire, traditionnelle charentaise ou contemporaine. Mon choix s'est porté sur l'architecture balnéaire. Par conséquent, les tuiles peuvent être en ardoise, les fenêtres doivent s'étendre sur 1.5 mètres de haut, sur 1 mètre de large. Les portes d'entrée doivent être en bois peint.

Enfin, d'après l'article AU6, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 25m minimum par rapport à la voirie (relatif à la zone AUd).

### *Les logements :*

La résidence offrira 49 logements

L'ensemble de ces logements devront être équipés de :

- o Volets roulants électriques,
- o Baie-vitrée donnant sur la terrasse et/ou fenêtres à double vitrage, en PVC,
- o Prise électrique, prises téléphone et télévision, eau chaude et froide accessibles,
- o Toutes les portes devront s'ouvrir vers l'extérieur de l'immeuble par mesure de sécurité. Elles doivent offrir un passage de 90 cm d'ouverture,
- o Eclairage optimal avec interrupteur de 110 à 120 cm du sol,
- o Sol dur à privilégier (éviter la moquette au profit du parquet),
- o Supprimer un maximum de dénivelés.

### *13 T2 de 49.34m<sup>2</sup> (dont 2 pour personnes à mobilité réduite)*

- 1 Chambre de 14m<sup>2</sup>,
- Salle d'eau (toilettes/douche) de 6m<sup>2</sup> équipée d'une penderie, d'un miroir, d'un placard de 100cm de largeur, d'une douche italienne, d'une barre de préhension et d'un siège,
- Cuisine de 14m<sup>2</sup> équipée d'un évier, de 1 plaque de cuisson, de 2 prises électriques, d'arrivée d'eau,
- Salon de 14m<sup>2</sup>,
- Buanderie de 2m<sup>2</sup>,
- possibilité de disposer d'une terrasse ou d'un balcon.

### *6 T3 de 60.31m<sup>2</sup>*

- 1 Chambre de 16m<sup>2</sup>,

- Salle d'eau (toilettes/douche) de 12m<sup>2</sup> équipée d'une penderie, d'un miroir, d'un placard de 100cm de largeur, d'une douche italienne, d'une barre de préhension et d'un siège,
- Cuisine de 14m<sup>2</sup> équipée d'un évier, de 1 plaque de cuisson, de 2 prises électriques, d'arrivée d'eau,
- Salon de 16m<sup>2</sup>,
- Buanderie de 2m<sup>2</sup>,
- possibilité de disposer d'une terrasse ou d'un balcon.

#### *4 T3 de 73.01m<sup>2</sup>*

- 2 Chambres de 14m<sup>2</sup> chacune,
- Salle d'eau (toilettes/douche) de 6m<sup>2</sup> équipée d'une penderie, d'un miroir, d'un placard de 140cm de largeur, d'une douche italienne, d'une barre de préhension et d'un siège,
- Cuisine de 14m<sup>2</sup> équipée d'un évier, de 2 plaques de cuisson, électricité, d'arrivée d'eau,
- Salon de 14m<sup>2</sup>,
- Buanderie de 2m<sup>2</sup>,
- Garage de 20m<sup>2</sup>,
- Terrasse ou balcon.

#### *26 chambres individuelles de 14m<sup>2</sup>*

Elles seront adressées aux personnes semi-valides et comprendront :

- Un lit sur élévateur,
- Une télévision,
- Une petite salle d'eau (miroir, lavabo, petit placard),
- 2 prises électriques seront installées dans chaque chambre.

Concernant la superficie des appartements et chambres, je me suis renseignée auprès de la résidence Domytis afin de me donner une idée des superficies de chaque appartement, chambre et pièces.

## *L'adaptation du logement intérieur plus en détails*

Une bonne disposition et un bon équipement dans chaque pièce sont indispensables.

### *La salle de bain :*

Elle devra être recouverte au sol par du carrelage ou du lino antidérapant pour une personne qui se déplace en levant les pieds, dans le cas contraire, il faudra mettre du carrelage. Une barre d'appui devra être placée à côté des toilettes à une hauteur de 75 à 85 cm (par apport au sol). Afin d'éviter le petit ressaut de 30 cm pour entrer dans la douche, tous les appartements seront constitués de douches italiennes (pouvant être munies d'une barre d'appui de 90 à 120 cm au-dessus du sol afin de faciliter la personne).

De plus, la mise en place de cloisons semble importante pour éviter l'éclaboussement de l'eau, et par conséquent, toute chute.

### *La cuisine :*

Ce lieu doit être fonctionnel, sécurisant tout en restant plaisant. Pour cela, elle favorisera des logements bas (entre 40 et 130 cm de hauteur, de l'ordre de 3 ou 4), une continuité entre le plan de travail, la plaque de cuisson et l'évier afin de permettre aux objets de glisser et d'éviter toute fatigue. Les logements hauts ne devront pas dépasser les 150 à 180 cm (3 placards).

Nécessité de :

- 3 prises électriques pour le four, le micro-onde et le réfrigérateur, 2 prises de courant de 220v,
- Température hivernal : 19°C minimum,
- Carrelage pour la couverture du sol,
- Climatisation l'été,

Lave-linge, four, lave-vaisselle et fours doivent être faciles à ouvrir. Des dégagements adéquats seront indispensables à l'ouverture.

### *La chambre :*

Son aménagement est déterminant pour la qualité de vie de la personne. En effet, il est indispensable de concilier confort, bien-être et sécurité. Pour cela, un espace dégagé autour du lit d'environ 1 m sur les côtés est nécessaire. Le matelas doit se

trouver à environ 60 cm du sol.

Il faudra noter la présence d'une penderie de 140 cm de largeur.

Les chambres individuelles seront accompagnées de salles d'eau pour les semi-dépendants.

Elles comprendront : un espace chambre (de 11m<sup>2</sup>) et une salle d'eau (de 4m<sup>2</sup>). Elles devront être équipées de prises électriques, et prises de télévisions.

Afin de leur offrir un meilleur confort, des équipements seront indispensables pour cette catégorie de résidents :

- Un lit médicalisé à 70-90 cm du sol,
- Un appel malade à portée de main,
- Un téléphone,
- Une télévision,
- Une table en bout de lit,
- Un fauteuil de repos,
- Une chaise sera installée devant le lavabo de la salle de bain (dont le rebord supérieur ne devra pas dépasser les 85 cm de hauteur,
- Un miroir,
- Une douche italienne,
- Une robinetterie à hauteur appropriée de 90cm à 1.20m du sol,
- Des barres d'appui seront installées à l'intérieur de la douche et à côté des toilettes (même hauteur que pour la robinetterie).

→Au total, la surface au sol du bâtiment représente 1437.86m<sup>2</sup>. Or, aucune réglementation n'est fixée en matière d'emprise au sol sur ce terrain (article AU9).

## *Le personnel mis à disposition et la génération d'emplois*

- Un gardien présent de jour, comme de nuit (qui sera surplace au quotidien)
- Un réceptionniste présent de 8h à 18h
- Du personnel soignant à leur écoute 24h/24 (infirmières, aides-soignantes, accompagnatrices), au nombre de 11 personnes.
- Un médecin extérieur, qui sera présent dans la résidence une à deux fois par semaine (avec possibilité de le faire venir en cas de problème)
- Des aides médico-psychologiques
- Un jardinier
- La direction et son équipe

Ainsi, la création de cette résidence sera génératrice d'emplois (de l'ordre de 20 membres) pour une capacité d'accueil maximale de 72 personnes (si celles-ci viennent en couple) puisqu'il est indispensable d'apporter une sécurité optimale pour les résidents. Par conséquent, certains habitants ne seront plus obligés de sortir de la commune pour aller travailler. De plus, cela favorisera une certaine attractivité de nature différente à celle connue, que nous pouvons qualifier d'attractivité « professionnelle ».

N.B : Concernant le nombre de personnes embauchées, dans certaines résidences seniors, le taux d'encadrement est de 0.13, soit 13 agents pour 100 résidents. Toutefois, comme cet établissement vise à accueillir à la fois des personnes autonomes, comme des moins autonomes, j'ai jugé nécessaire d'embaucher légèrement plus de personnel qu'en temps normal.

### 3. La gestion de la résidence

Dans une résidence de services pour seniors, le gestionnaire dispose d'un rôle central puisqu'il va gérer l'établissement au quotidien en s'attachant à louer les appartements tout en assurant confort et services aux résidents. Il est alors le garant de la pérennité de cet établissement.

Ainsi, la gestion sera diversifiée puisque cet établissement relèvera surtout du secteur public (rattaché à une collectivité locale, à savoir la commune ou la communauté d'agglomération), qui représentera les 2/3 dans cette gestion contre le tiers restant au CCAS et secteur associatif (composé des résidents et élus de la commune) afin de modérer les tarifs d'entrée (pour les occupants) dans ce genre d'établissement et de rompre avec l'isolement. Le CCAS de la commune sera alors le gestionnaire de la résidence et des services à la personne, c'est lui qui organisera le fonctionnement de la résidence. La commune de Saint-Palais-Sur-Mer sera chargée de la construction du bâtiment, elle fera alors appel à une maîtrise d'ouvrage constituée d'un bureau d'étude, d'un urbaniste et d'un architecte.

Les loyers perçus seront alors versés à la collectivité.

Comme toute infrastructure collective d'une vingtaine de salariés, un règlement intérieur sera mis en place et devra :

- ✓ Présenter et expliciter les divers lieux de la résidence en séparant les espaces communs, des espaces privés des résidents.
- ✓ Définir leurs droits ainsi que leurs devoirs. En effet, ceux-ci auront droit :
  - D'accéder à toutes les salles communes de la résidence durant les horaires d'ouverture de ces salles,
  - D'accueillir des invités extérieurs à la résidence à tout moment. D'ailleurs, ceux-ci auront accès aux services proposés par la résidence en échange du paiement du service proposé,
  - De venir habiter dans la résidence en compagnie de leur animal domestique (chien, chat, hamster par exemple),
  - La possibilité de conserver leur femme de ménage afin de se sentir chez eux,
  - D'accéder à tous types de services, selon leurs grés.

Toutefois, ils ne devront pas manquer à leurs devoirs, à savoir:

- de respecter autrui, qu'il s'agisse des résidents, tout comme du personnel. En effet, la convivialité, la bonne-humeur et l'entraide sont des qualités que la résidence prône.
- De prévenir l'arrivée des invités au pôle d'accueil (une demi-journée à l'avance).
- ✓ Fixer le montant des loyers et des divers services proposés (à la carte ou non).

En règle générale, pour un T3 d'une superficie de 60.1m<sup>2</sup>, le montant du loyer s'élèvera aux alentours de 650€, sans oublier le montant des charges et services, d'une valeur de 300 € environ. Au total, le montant du loyer s'élèvera aux alentours de 950€ (sans oublier que les résidents avec des revenus lus modestes auront droit aux aides comme les APL ou APA).

## 4. Son profil environnemental

Le respect de l'environnement constitue un des objectifs de la résidence pour seniors. Par conséquent, les ENR (intervenant sur l'ensemble du territoire national) joueront un rôle important quant au développement durable pour la **construction** de ce bâtiment. En effet, maîtriser les impacts environnementaux tout en assurant un confort auprès des usagers est une préoccupation majeure.

Cette résidence visera à être construite sous la meilleure qualité environnementale, c'est-à-dire selon la démarche haute qualité environnementale (HQE). D'ailleurs, celle-ci s'appuie sur 14 cibles regroupées en sous-familles. Ces cibles, sont structurées en trois niveaux d'exigence, à savoir, le niveau très performant, le performant et le niveau de base (qui équivaut au niveau réglementaire généralement).

Le profil environnemental est défini avec le maître d'ouvrage, c'est lui qui se charge de définir le niveau de performance visé pour chaque cible HQE. De même, il fixe le niveau de performance par sous-cible et par préoccupation.

Afin de respecter cette « démarche HQE », le bâtiment doit être requis de trois critères :

- 3 cibles au niveau très performant,
- 4 cibles au niveau performant,
- 7 cibles au niveau de base.

Les 14 cibles (avec leur niveau de performances sont regroupées dans le tableau ci-joint :

Les cibles "relation du bâtiment avec son environnement immédiat", "chantier à faible impact environnemental" et "gestion de l'énergie" seront de niveau très performant puisqu'elles répondent au mieux à l'objectif défini au début du programme, concernant la construction du bâtiment en respectant l'environnement.

Les cibles « Choix intégrés des produits », « maintenance », et confort « visuel et hygrothermique » me semblent judicieuses à mettre en niveau performant puisqu'il est essentiel de maintenir un bon rapport avec l'environnement, tout en conservant un certains confort pour les résidents.

Enfin, les cibles restantes, concernant l'éco-santé, la gestion de l'eau, le confort acoustique, olfactif ou la gestion des déchets me semblent moins importantes que les autres. En effet, d'autres bâtiments devraient développer d'avantage leurs niveaux de performances, comme les stations d'eau potable (pour la qualité sanitaire de l'eau).

Tableau 3 : Le label Haute qualité environnemental du bâtiment avec ces divers niveaux de performance, réalisation : Haury Claire

Eco-construction	Cible 1	Relations harmonieuses du bâtiment avec son environnement immédiat			
	Cible 2	Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction			
	Cible 3	Chantiers à faible impact environnemental			
Eco-gestion	Cible 4	Gestion de l'énergie			
	Cible 5	Gestion de l'eau			
	Cible 6	Gestion des déchets d'activités			
	Cible 7	Maintenance-Pérennité des performances environnementales			
Eco-confort	Cible 8	Confort hygrothermique			
	Cible 9	Confort acoustique			
	Cible 10	Confort visuel			
	Cible 11	Confort olfactif			
Eco-santé	Cible 12	Qualité sanitaire des espaces			
	Cible 13	Qualité sanitaire de l'air			
	Cible 14	Qualité sanitaire de l'eau			

Légende :

-  Niveau très performant
-  Niveau performant
-  Niveau de base

### III- La réalisation du projet

Deux possibilités d'organisation spatiale de la résidence pour seniors s'offrent à moi. La première consiste à créer un « village senior » constitué d'une multitude d'ilots tous distants les uns des autres, tandis que la seconde consiste à réaliser la résidence sous forme d'un bâtiment unique.

#### 1. Première proposition

Ainsi, la première proposition consisterait à réaliser un groupement d'habitations constitué de quatre appartements de plain-pied pouvant aller d'une cinquantaine à environ 75m<sup>2</sup>. Ainsi, chaque habitation serait entourée d'un coin de verdure permettant de se sentir chez soi. Cette proposition se concrétise avec l'illustration ci-dessous. Il s'agit d'une toute petite portion de la conception du projet sous forme d'ilots. Chaque maison ci-dessous est de plain-pieds et se divise en quatre appartements d'une cinquantaine de mètres carrés.



Figure 39 : Visualisation de quelques ilôts, Réalisation : Haury Claire sur sketchup 2015, le 30 avril 2015

Toutefois, le restaurant et les divers services seraient considérablement réduits, compte-tenu de la place nécessaire à la création de ce genre de village. En effet, pour accueillir 48 appartements ainsi que tous les services (restauration, détente, piscine, boulodrome, places de stationnement, il faudrait un terrain d'une superficie d'au moins 4 hectares (selon le groupe des senioriales). De plus, ce scénario semble peu satisfaisant d'un point de vue de la diversité des habitants puisqu'il s'orienterait plutôt vers une population très autonome. Etant donné les prévisions concernant les moins valides, une négligence totale serait alors occasionnée. D'ailleurs, cette proposition d'aménagement entraînerait un risque important de voir les espaces communs peu souvent utile aux résidents.

Finalement, l'esprit dont je souhaite créer ma résidence serait erroné puisque chaque habitation fonctionnerait en parfaite autonomie, ainsi, il n'y aurait pas de convivialité.

## 2. Deuxième proposition

Dans cette proposition, il s'agirait d'un bâtiment unique s'élevant à un niveau seulement (R+1), regroupant des logements, répartis au rez-de-chaussée, tout comme au premier niveau. Les espaces communs seraient au niveau 0, en parfaite relation avec le hall d'accueil (comme décrit dans le schéma fonctionnel). Par conséquent, cette proposition serait favorable aux différentes tranches d'âge de la population âgée contrairement au premier.

C'est finalement cette proposition qui va être conservée pour la création de la résidence senior puisqu'elle répond à l'ensemble des objectifs retenus lors de la seconde partie (programmation).

Les chambres pour les personnes semi-valides seront situées sur les deux niveaux, à proximité des espaces communs (au rez-de-chaussée) et de l'ascenseur (au premier étage) afin de faciliter leurs accès. De plus, ils seront à proximité de l'infirmierie principale (rez-de-chaussée et de la petite salle d'infirmierie au premier étage).

Les appartements pour les couples ou personnes autonomes seront répartis dans l'ensemble du bâtiment.

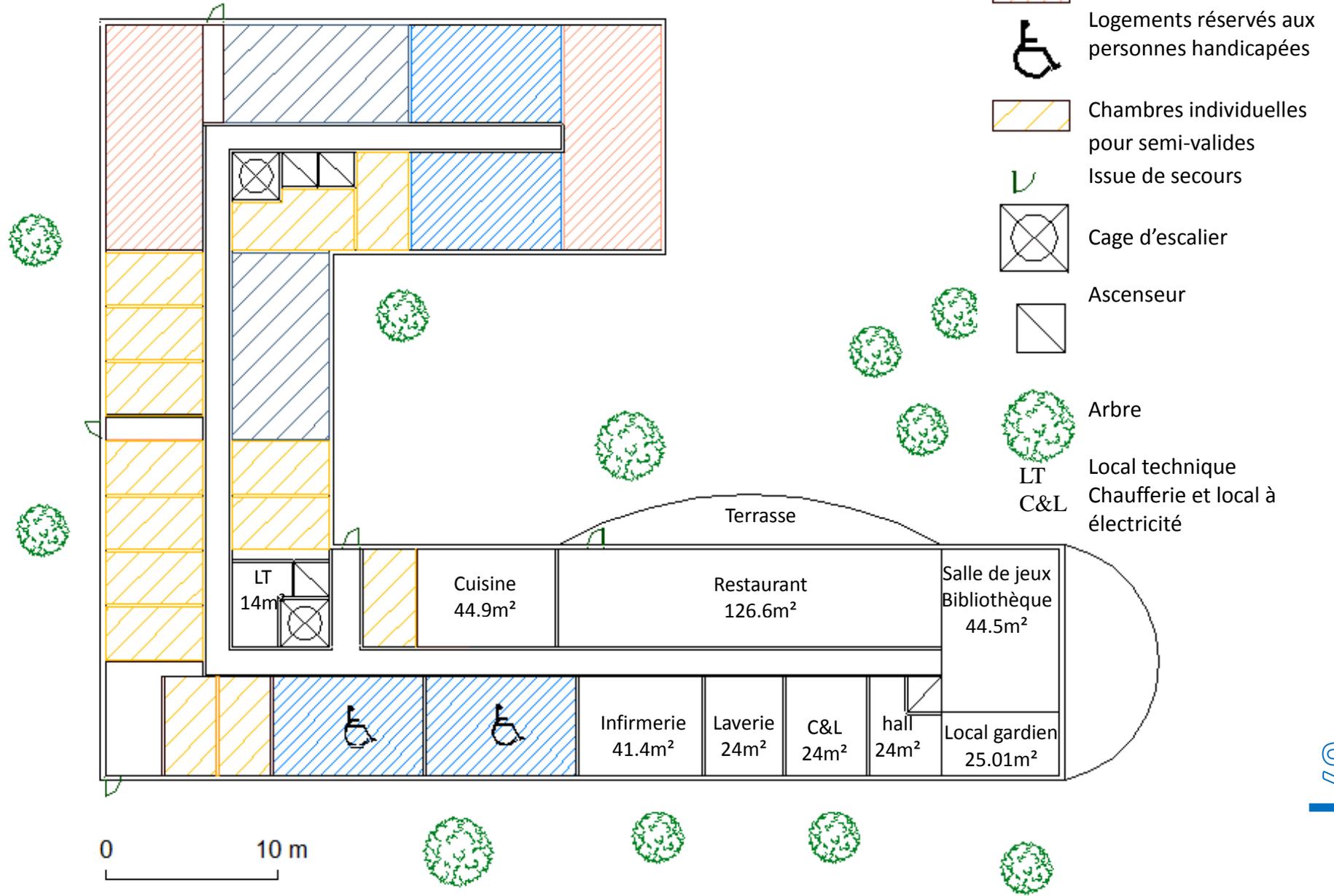
Les espaces communs aux résidents seront :

- Le hall d'accueil,
- Le restaurant,
- L'ensemble : le salon, la salle de jeux/bibliothèque,
- La laverie,
- Les couloirs,
- Les espaces extérieurs,
- Local à vélo.

Enfin, la connexion entre l'étage et le niveau 0, se fera par l'intermédiaire des escaliers (pour les plus valides et courageux) et par les ascenseurs (pour les moins autonomes).

Le plan masse de la résidence est joint ci-dessous. D'ailleurs, il est possible de voir son emplacement, fourni en annexe.

Figure 40 : Le plan masse de la proposition retenue  
 Réalisation : Haury Claire sur autocad 2014 et mensura



### 3. La réalisation de la maquette

Le bâtiment sera conçu pour favoriser le passage des résidents par le hall et devant les espaces communs pour accéder à leurs logements. Le hall constitue le cœur de la résidence puisqu'il est connecté à toutes les autres pièces.

Les terrasses ont été créées de sorte qu'elles exposent la vue des résidents sur le lac. En effet, la vue imprenable sur ce lac est source de bien-être. Les couloirs, ascenseurs et escaliers facilitent la communication entre chaque pièce et chaque niveau du bâtiment et permettent ainsi d'accéder à n'importe quelle salle du bâtiment. Les ascenseurs sont alors indispensables pour le déplacement de certains résidents.

La distance du hall d'accueil à la route permet de faire perdurer la tranquillité des habitants tout en préservant les normes environnementales.

L'architecture envisagée reste en corrélation avec l'architecture de la commune, tout comme le choix des peintures.

La maquette a été réalisée dans le but de correspondre au mieux avec le schéma fonctionnel, c'est-à-dire que toutes les connexions entre les espaces de la résidence seront en accord avec ce schéma. D'ailleurs, des locaux adaptés et issues de secours sont aménagés à l'intérieur de la résidence comme il est possible d'observer sur le plan masse ci-dessus.

Par rapport au schéma fonctionnel détaillé en début du programme, seul la taille du restaurant et l'emplacement du local à ordures sont légèrement différents. La première différence s'explique par une réévaluation de la superficie du restaurant par rapport à la capacité d'accueil du bâtiment. Quant au local à ordures, il vaut mieux le placer à l'extérieur du bâtiment. Bien qu'excentré par rapport à la résidence, il limite toute propagation d'odeurs, néfaste au bien-être des résidents. De plus, le personnel circulera régulièrement dans l'établissement (environ 2 fois par semaine), pour emmener les déchets des résidents qui ne peuvent ou ne veulent pas se déplacer au local.

L'implantation de la résidence propose une bonne exposition au soleil. D'ailleurs ; la forêt de pins située sur le terrain et la proximité du lac fournissent une bonne température lors de fortes chaleurs comme celle de l'été 2003. Les divers logements sont placés de manière homogène ; de sorte que les moins valides ne se sentent pas exclus des autres, tout en favorisant la tranquillité des plus jeunes retraités.

Les places de parking sont situées à l'avant du bâtiment afin de ne pas dénaturer le cadre paysager.



L'illustration ci-dessous présente la disposition de la résidence dans son environnement.



*Figure 41 : La disposition de la résidence dans son environnement*

*Réalisation : Haury Claire sur sketchup make*

Comme l'article AU 12 du PLU demande au minimum un emplacement par logements, alors, le parking aura alors une capacité de 52 places.

La représentation du bâtiment est visible ci-dessous :

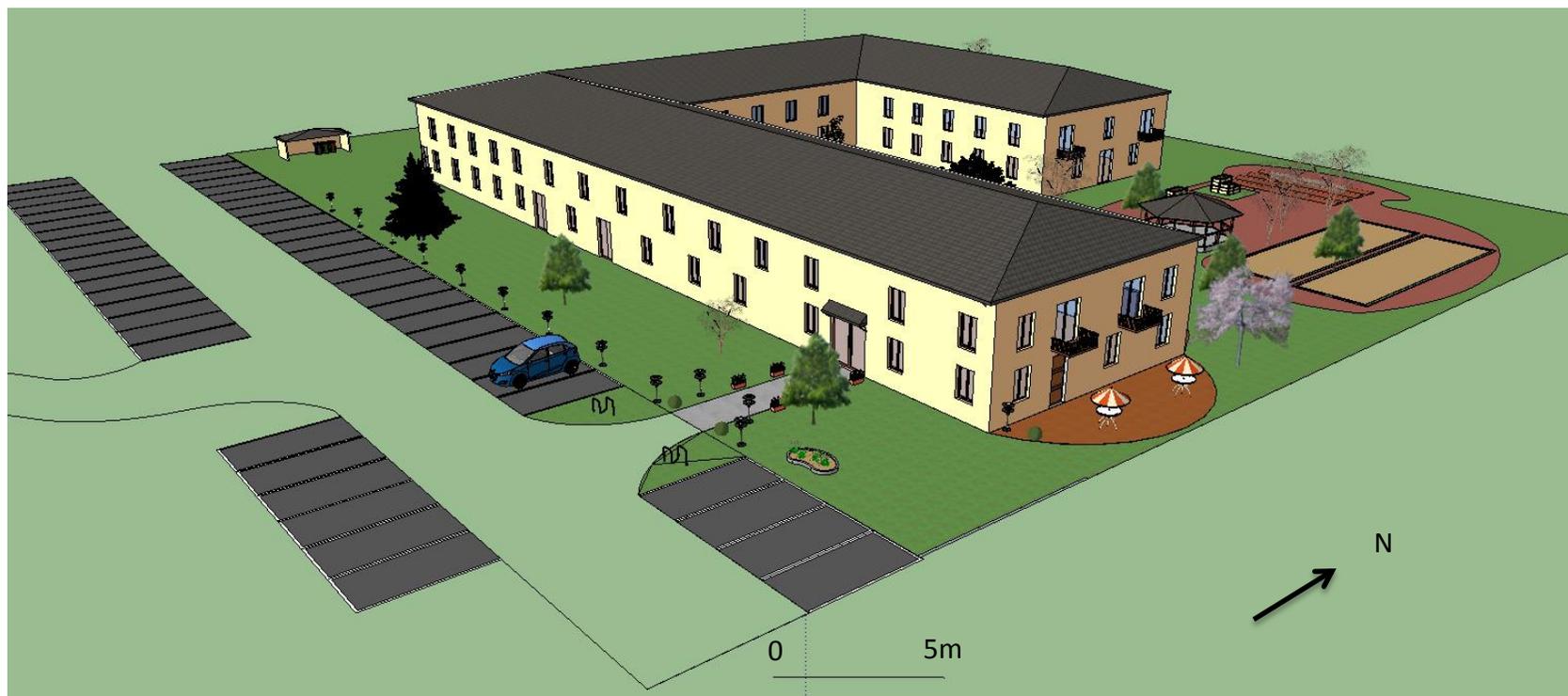


Figure 42: La façade principale du bâtiment  
Réalisation :Haury Claire, mai 2015, sketchup make 2015

Le rangement des vélos, ne se fera pas dans un local mais à l'extérieur du bâtiment (à côté des places de parking, devant l'entrée).



*Figure 43 : L'aménagement extérieur de la résidence*

*Réalisation : Haury Claire sur sketchup make*

Parmi les aménagements extérieurs, les terrasses permettent une transition entre espaces intérieurs et extérieurs de la résidence. Le boulodrome, quant à lui, permet aux résidents de se distraire tout en profitant du cadre paysager (lien direct avec le lac). Le petit salon de jardin, qui est observable ci-dessous offre calme, tranquillité aux résidents. Ils pourront s'y reposer ou venir lire par exemple.

Le petit kiosque est idéal par beau temps, comme par temps de pluie puisqu'il permet de se retrouver dans le jardin tout en restant abrité, ombragé.



*Figure 44 : Le coin détente de la résidence*



Figure 45 : Visualisation Nord-est de la résidence et de ses espaces extérieurs

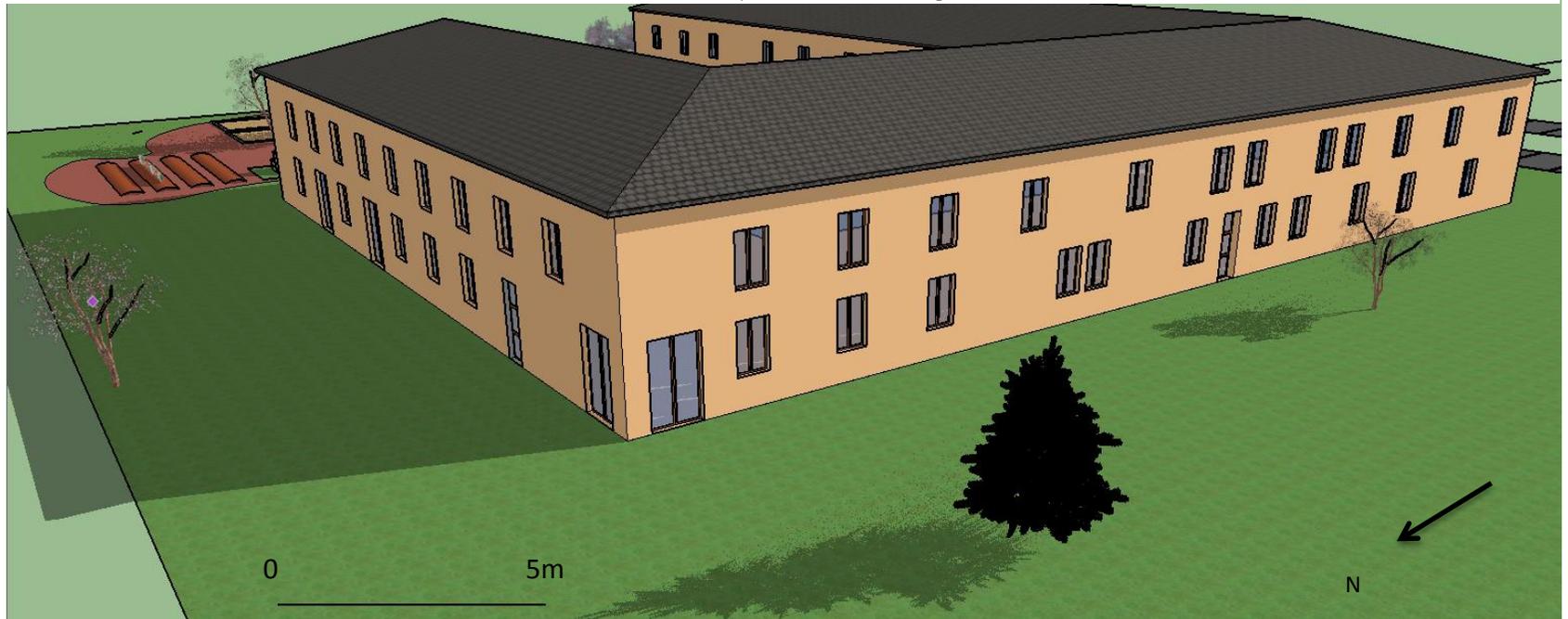
Réalisation : Haury Claire sur sketchup make

Enfin, pour les plus « mordus » de jardinage, des bacs surélevés sont mis à la disposition des résidents pour y planter des fleurs. D'ailleurs, ces jardinières en forme de cubes sont élevées à différents niveaux afin d'éviter tout problème (problème de dos notamment et perte d'équilibre).

Les personnes ayant un goût pour les plantations pourront alors s'y donner à cœur joie puisque quatre bandes de terres sont mis à la disposition des résidents afin de cultiver des légumes, fruits, produits de saison. De plus, ces passionnés verront en retour, la note du restaurant diminuer. Ils pourront également disposer d'une partie de leur récolte si ceux-ci préfèrent cuisiner par eux-mêmes. Toutefois, l'usage collectif (c'est-à-dire pour l'ensemble des résidents) est favorisé, par conséquent, une grande partie des récoltes reviendront au restaurant.

Figure 46 : La façade Nord-Ouest de la résidence

Réalisation : Haury Claire sur sketchup make



De même, tout le monde aura droit aux produits saisonniers que donneront les arbres fruitiers.

Afin de rester connectée au reste de la ville, la résidence s'ouvrira à l'ensemble de la commune par la possibilité (pour chaque habitant) de venir profiter des services ou encore, par la connexion directe avec la « promenade au bord du lac ». Finalement, ce projet permettra d'une certaine manière, de redynamiser la commune puisqu'elle favorisera la création de nouveaux emplois.

Comme l'emplacement est assez vaste, la partie ouest du terrain pourra également être aménagée. En effet, la création de logements mixtes sur la parcelle redynamisera le territoire et créera un lien avec la résidence pour seniors. La proximité des commerces et services de proximité permettra aux résidents de se déplacer sans se fatiguer au sein de la ville. Cela favoriserait une meilleure qualité de vie pour les résidents (lutte contre la sédentarité pour les plus âgés, mais également, de favoriser des modes de transport doux (marche à pieds, ligne de bus nouvellement créée). La création de cette ligne sera favorable à la fois aux résidents, mais aussi à tous les habitants de la commune qui pourront faire leurs courses ou se rendre à divers endroits touristiques (plage de la grande côte par exemple), sans utiliser leur voiture.

## Conclusion

Etant donné les critères énoncés tout au long du rapport, le projet de la commune de Saint-Palais-sur-Mer semble être adapté à toutes les échelles, qu'il s'agisse de l'échelle départementale ; intercommunale tout comme à l'échelle communale. D'ailleurs, il s'inscrit dans les perspectives d'aménagement de la commune. En outre, ce projet reste en cohérence avec l'évolution de la population dans notre société, avec les prévisions du vieillissement mais aussi avec leurs revenus.

Par conséquent, il prend en compte sérieusement la question du vieillissement en France, la migration des populations vieillissantes vers le littoral, mais également le développement de transports collectifs favorisant la préservation de l'environnement. D'ailleurs, la notion d'environnement est prise au sérieux afin de réduire tout impact ou action néfaste lors de la construction du bâtiment. Le respect de construire cette infrastructure en dehors des bandes boisées (présentes au sein de l'emplacement) témoigne déjà de la pratique environnementale du projet.

Bien qu'apparu dans les années 80, ce concept se positionne sur un secteur prometteur, celui du logement des seniors afin d'anticiper leurs besoins. Ce nouveau mode d'habitation vient combler un manque entre l'aménagement des locaux existants (à la fois coûteux et compliqué) et les EHPAD (aussi onéreuses qu'impopulaires). De plus, il s'agit là, d'un nouveau moyen pour vivre chez soi, tout en restant adapté au vieillissement de la population. Actuellement, la résidence pour seniors représente, un nouveau remède contre l'isolement. Ces résidences témoignent alors d'une prise de conscience du vieillissement en France. Finalement, calme, sécurité et prolongement de l'autonomie prônent au sein de ces résidences contrairement aux autres moyens développés comme le maintien à domicile, la vie en EHPAD ou l'hébergement intergénérationnel qui a tendance à se développer parallèlement.

# Webographie et bibliographie

## Ouvrages électroniques :

- Sur le site de l'agglomération Royan Atlantique, *Plan Local de l'Habitat* [en ligne], approuvé le 4 février 2008. [de janvier à mars 2015, <http://www.agglo-royan.fr/le-plh>
- Conseil général, Charente Maritime, *Bilan intermédiaire du schéma départemental 2011-2016 en faveur des personnes âgées* [en ligne]. Rapport approuvé le 25 Octobre 2013, [10 mars 2015] :  
[http://charente-maritime.fr/CG17/upload/docs/application/pdf/2014-07/bilan\\_intermediaire\\_schema.pdf](http://charente-maritime.fr/CG17/upload/docs/application/pdf/2014-07/bilan_intermediaire_schema.pdf)  
<http://charente-maritime.fr/CG17/eBook/solidarite-population/schema-personnes-agees/index.html#21/z>
- INSEE : *Commune de Saint Palais Sur Mer, dossier complet*, bases de données datant de 2011. [Site visité en janvier 2014]  
[http://www.insee.fr/fr/themes/dossier\\_complet.asp?codgeo=COM-17380](http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-17380)
- Mairie de Saint-Palais-Sur-Mer, *Plan Local d'Urbanisme* [en ligne]. Approuvé en conseil municipal le 8 août 2012, [27 février 2015]  
<http://www.stpalaissurmer.fr/?page=telechargement-documents>  
<http://www.stpalaissurmer.fr/views/documents/urbanisme/PLU/rapports-de-presentation/02-RP-II.pdf>  
<http://www.stpalaissurmer.fr/views/documents/urbanisme/PLU/rapports-de-presentation/03-RP-III.pdf>

## Ouvrages imprimés et articles de périodiques imprimés :

- Monsieur Ferné Georges. *Un logement adapté aux seniors*, édition Eyrolles, 2008 (130 pages)
- « *Bien vieillir* ». KIOSQUE, Dossier n°42 (du janvier 2015) [lecture : février 2015]

## Sites consultés :

- Agglomération royannaise [28/04/2015]. [https://www.agglo-royan.fr/documents/10452/67918/10a\\_20120626\\_scot\\_ateliersthematiques\\_cr.pdf](https://www.agglo-royan.fr/documents/10452/67918/10a_20120626_scot_ateliersthematiques_cr.pdf)
- 
- Assemblée nationale [08-04/2015]. <http://www.assemblee-nationale.fr/14/projets/pl1994.asp>
- Europa actualité [08/04/2015]. [http://ec.europa.eu/news/economy/120515\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/news/economy/120515_fr.htm)
- France info [08/04/2015]. [http://www.francetvinfo.fr/societe/que-contient-le-projet-de-loi-pour-l-autonomie-des-personnes-agees\\_689169.html](http://www.francetvinfo.fr/societe/que-contient-le-projet-de-loi-pour-l-autonomie-des-personnes-agees_689169.html)
- Label eco-environnement [08/05/2015]. <http://www.eco-evenement.org/fr/Labels-28.html>
- Les ENR [08/05/2015]. <http://www.lesenr.fr/wiki-lesenr/construction-wiki/construction-demarches/hete.html>  
<http://www.lesenr.fr/notre-societe.html>  
<http://www.lesenr.fr/wiki-lesenr/construction-wiki/construction-demarches/hqe/22-les-cibles-hqe.html>
- Logements seniors [14/05/2015]. <https://www.logement-seniors.com/articles-r%C3%A9sidences-seniors/le-cout-de-la-location-d-un-logement-en-residence-seniors.html>
- Novasenor [28/04/2015]. <http://www.novasenor.com/maison-de-retraite/ehpad/statuts-maisons-retraite.htm>
- Observation santé [08/04/2015]. <http://www.observationsociete.fr/vieillesse>
- Quechoisir[14/05/2015]. <http://www.quechoisir.org/services-vie-sociale/vie-privee-societe/seniors/actualite-seniors-le-retour-du-foyer-logement>
- Residence senior gestionnaire [14/05/2015]. <http://www.xn--rsidence-senior-bnb.com/gestionnaires/>
- Santé gouvernement [08/04/2015]. <http://www.social-sante.gouv.fr/espaces,770/personnes-agees-autonomie,776/dossiers,758/silver-economie,2432/>

[http://www.social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport de restitution de la concertation VF.pdf](http://www.social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_de_restitution_de_la_concertation_VF.pdf)

[http://www.social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/PDF 40 - SNRA- note de position loi autonomie.pdf](http://www.social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/PDF_40_-_SNRA-_note_de_position_loi_autonomie.pdf)

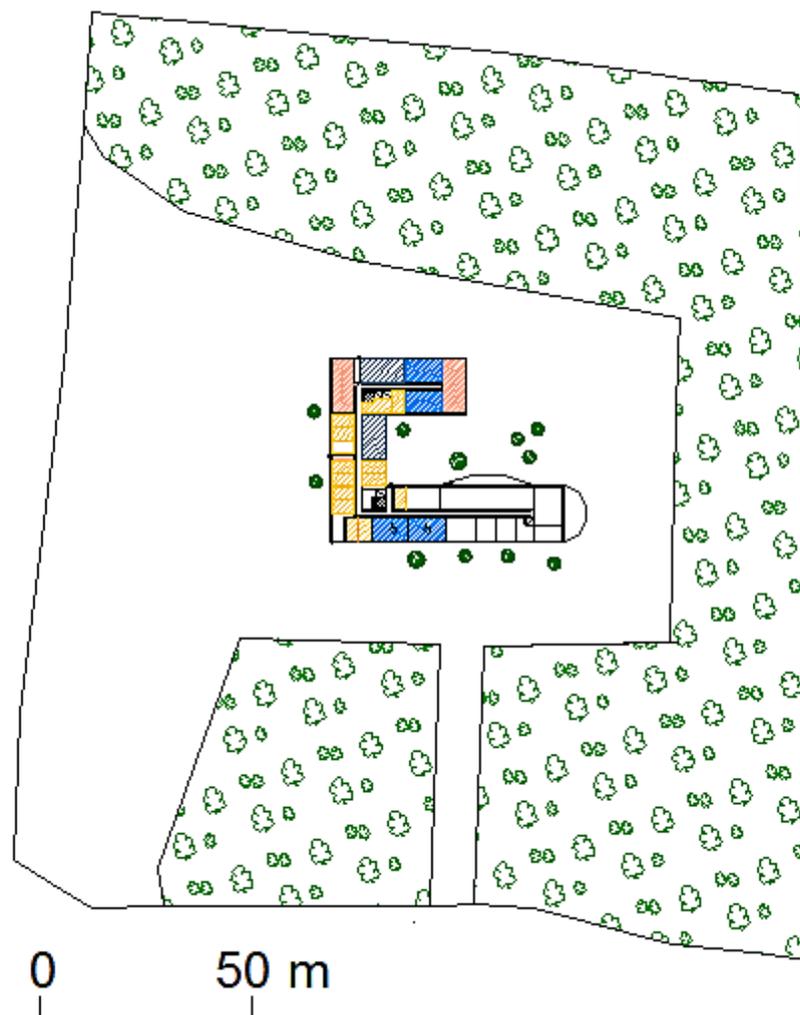
- Santé gouvernement [28/04/2015], [http://www.social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/0316\\_ined.pdf](http://www.social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/0316_ined.pdf)
- Terrain construction [14/05/2015]. [http://www.terrain-construction.com/prix-moyen-terrain/17-Charente Maritime/Royan-17200-26723/4.5](http://www.terrain-construction.com/prix-moyen-terrain/17-Charente_Maritime/Royan-17200-26723/4.5)

## Index des sigles

ANAH : Agence nationale de l'habitat  
APA : Allocation personnalisée d'autonomie  
ASPA : allocation de solidarité aux personnes âgées  
AUd : zones à urbaniser  
CARA : communauté d'agglomération royannaise atlantique  
CCAS : Centre communal d'action sociale  
CG : Conseil Général  
CPP : Concurrence Pure Parfaite  
DOG : Document d'orientations générales  
EHPA : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées  
EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes  
ENR : Energie renouvelable  
HQE : Haute qualité environnementale  
INED : Institut national d'études démographiques  
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques  
PADD : Plan d'aménagement et du développement durable  
PLH : Plan local de l'habitat  
PLU : Plan local d'urbanisme  
PPRi : Plan de prévention des risques d'inondation  
SCOT : Schéma de cohérence territoriale

## Les annexes

### Vue aérienne de l'implantation de la résidence sur le terrain



Annexe 1 : le terrain

-  Logements de 49.34m<sup>2</sup>
-  Logements de 60.81m<sup>2</sup>
-  Logements de 73.01m<sup>2</sup>
-  Logements réservés aux personnes handicapées
-  Chambres individuelles pour semi-valides
-  Issue de secours
-  Cage d'escalier
-  Ascenseur
-  Arbre
-  Cadre environnemental à ne pas dénaturer

Figure 48 : Vue aérienne de la résidence et de son environnement, Haury Claire, autocad 2014



Les entretiens se sont déroulés durant le mois de mars 2015, auprès de la population locale. Au nombre de 3 entretiens (2 couples et une personne vivant seule), ils ont duré une trentaine de minutes chacun. Voici, les questions ouvertes et les **éléments clés** répondus :

### ***Que pensez-vous de la création d'une résidence pour seniors à Saint-Palais-Sur-Mer ?***

Les avis ont été plutôt favorables puisque ceux-ci ont dévoilé qu'il y a beaucoup de gens âgés et la résidence peut épauler les autonomes et les moins autonomes. Ils ont également fait part de leur ressenti à l'égard de ces résidences : « on se sent **moins seul(e)s** », Le sentiment de **sécurité** a été noté aussi : « je pourrai dormir sur mes deux oreilles. »

Certains ont noté les points bénéfiques de ces résidences :

- « Chacun vit chez soi et nous sommes surveillé(e)s, nous sommes protégé(e)s en quelque sorte. »
- « Ça rassurerait ma famille de savoir que je sois entourée, comme je vis seule maintenant. »
- « Ce serait moins contraignant pour les enfants. »

Les logements pour personnes âgées ne sont pas toujours désirés puisque les gens préfèrent vivre chez eux, le **prix** n'est pas toujours avantageux non plus.

### ***A la question : Seriez-vous prêt(e) à vivre dans ce genre d'établissement ?***

Les réponses ont été mitigées :

- « Pourquoi pas, lorsque je ne pourrai plus monter les escaliers. »
- « Si j'ai les moyens et que je suis valide, oui ! »
- « Je m'ennuie et c'est difficile d'entretenir ma maison, je ne sors plus et je ne connais plus personne... »
- « Et pour être indépendante sans rester toute seule, partager des moments avec les voisins. »
- « Non, je me sens bien chez moi, je ne veux pas quitter ma maison. »

→ Ils sont à la recherche de la convivialité, de la proximité directe avec les personnes.

### ***Remarques des interviewés :***

Ils ont voulu mentionner certains points cruciaux selon eux, à savoir : la localisation, le prix, l'accessibilité et les services proposés.



- « Je préfère les pavillons, comme ça, je me sens indépendante en permanence ». Certaines personnes ont également mentionné qu'ils désireraient leur place de parking, et que le prix soit convenable, et raisonnable par rapport à leur retraite ».

Les services primordiaux ont été mentionnés, tels que le restaurant, le hall, le salon. Cependant, la salle de jeux de société et le jacuzzi ont été cités, pour se détendre et passer du bon temps lorsque la météo n'est pas au rendez-vous.

Concernant, les aménagements extérieurs, un boulodrome a été cité : « Un boulodrome, c'est ma passion ! »

#### ***Points de vue visualisation résidence :***

« Les deux me vont, des petites maisons individuelles mais avec une structure centrale quand même. Ou tout dans le même, du moment que les appartements ont un balcon. »

« Si vous voulez satisfaire tout le monde, il faut des deux. »

#### ***Ce qui freine les personnes à entrer dans ces établissements :***

- La crainte de ne pas se sentir chez soi
- Le prix, La majorité des interrogés trouve le prix trop cher, toutefois, certains estiment tout de même que le prix est « normal » compte-tenu des services proposés.
- La distance avec la famille
- Ils recommandent la disposition de transports plus adaptés et moins onéreux

Enfin, lors de ma visite au sein de la maison de retraite présente dans la commune, j'ai pu dialoguer avec une résidente, qui m'a fait part de son ressenti sur son « nouveau domicile » : « j'ai plutôt bien vécu mon arrivée dans l'établissement, j'étais un peu réticente au début, mais maintenant, je me rends compte que cela était nécessaire ». Celle-ci m'a également annoncé qu'elle avait droit d'y vivre avec son petit chien et elle en était ravie.

La démarche de certification Habitat et environnement (délivrée par Cerqual) a pour objectif d'améliorer la qualité environnementale des opérations de construction de logements. Celle-ci se destine aux constructions résidentielles neuves.

« Les objectifs sont fixés par le maître d'ouvrage dans le cadre de son programme. Le système de management permet de mobiliser l'ensemble des acteurs pour atteindre les objectifs. Aucune solution architecturale et technique n'est imposée : le choix est justifié et adapté au contexte. La création d'un environnement intérieur sain et confortable tout en limitant les impacts environnementaux est recherchée. Les performances sont évaluées ».

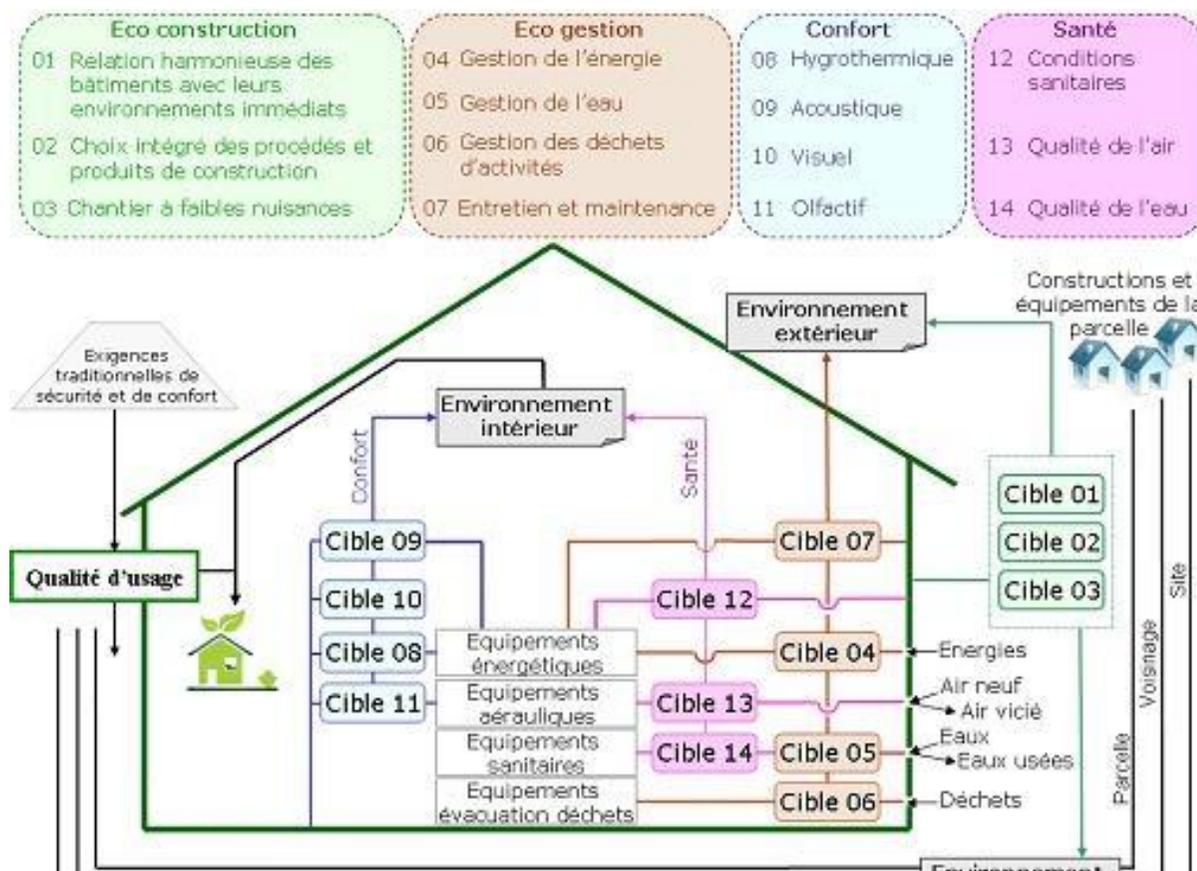


Figure 50 : La démarche HQE

Source : [http://www.poussiereinfo.fr/wp-content/uploads/2013/01/CiblesHQE\\_LesEnR.jpg](http://www.poussiereinfo.fr/wp-content/uploads/2013/01/CiblesHQE_LesEnR.jpg)

# Table des matières

<b>Avertissement</b> .....	<b>3</b>
<b>Remerciements</b> .....	<b>4</b>
<b>Sommaire</b> .....	<b>5</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>7</b>
<b>Avant-propos</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Apprivoiser la transition démographique</b> .....	<b>8</b>
<i>Contexte démographique</i> .....	9
<i>Autour de la « silver économie »</i> .....	9
<i>Actions mises en œuvre</i> .....	9
<b>2. L'espérance de vie sans incapacité, une tendance contrastée</b> .....	<b>10</b>
<b>Partie 1 : Analyse du territoire</b> .....	<b>11</b>
<b>I- L'état actuel du territoire et son diagnostic</b> .....	<b>11</b>
<b>1. Présentation du territoire</b> .....	<b>12</b>
<i>Le Poitou-Charentes</i> .....	12
<i>La Charente-Maritime</i> .....	12
<i>La CARA où se situe la commune</i> .....	15
<b>2. Perspectives d'évolution : quel potentiel pour l'avenir ?</b> .....	<b>17</b>
<i>Du Poitou-Charentes</i> .....	17
<i>...à la CARA</i> .....	17
<b>3. L'évaluation de l'offre, de la demande et des besoins</b> .....	<b>19</b>
<i>Une augmentation globale du nombre de lits... (L'offre)</i> .....	19
a. <i>En matière d'établissements</i> : .....	20
b. <i>En matière d'aides sociales</i> .....	20



<i>Mais qui demeure insuffisant... (la demande et les besoins).....</i>	<i>21</i>
<b>4. Les enjeux.....</b>	<b>23</b>
<b>Le PLH.....</b>	<b>23</b>
a. <i>Ces orientations.....</i>	<i>23</i>
b. <i>L'évolution de la population dans la CARA.....</i>	<i>24</i>
c. <i>La localisation des retraités.....</i>	<i>24</i>
d. <i>Les conséquences de l'arrivée des seniors.....</i>	<i>25</i>
e. <i>Des actions pour relever les défis liés à la création d'une résidence pour seniors.....</i>	<i>26</i>
<b>Le SCOT.....</b>	<b>27</b>
<b>Le schéma départemental.....</b>	<b>28</b>
<b>II- Etude plus en détails sur Saint-Palais-Sur-Mer.....</b>	<b>29</b>
<b>1. Rappel sur la commune.....</b>	<b>29</b>
<b>2. Vieillesse et Répartition de la population par tranche d'âge.....</b>	<b>30</b>
<b>3. Les caractéristiques liées à l'économie.....</b>	<b>30</b>
a. <i>L'état actuel de l'emploi.....</i>	<i>30</i>
b. <i>Les ménages et logements [2011].....</i>	<i>31</i>
c. <i>Revenus et niveaux de vie des habitants.....</i>	<i>31</i>
<b>→Le constat : les grandes lignes du diagnostic.....</b>	<b>32</b>
<b>III- Le choix de l'emplacement.....</b>	<b>33</b>
<b>1. La localisation géographique.....</b>	<b>33</b>
<b>2. Un territoire soumis à de multiples risques...mais qui s'avèrent sans dangers.....</b>	<b>34</b>
<b>3. La nécessité de mieux desservir le territoire et les personnes âgées.....</b>	<b>36</b>
<b>Partie2 : De l'analyse au projet.....</b>	<b>38</b>
<b>I- La conception et présentation du sujet.....</b>	<b>38</b>
<b>1. Présentation de la résidence pour seniors.....</b>	<b>38</b>
<b>2. L'habitat des seniors comme marché d'avenir.....</b>	<b>40</b>
<b>3. Les attentes de la commune.....</b>	<b>41</b>

a. L'inscription de la résidence dans les projets de la commune.....	41
b. Le PLU et ses orientations.....	42
<b>II- La programmation .....</b>	<b>43</b>
<b>1. Présentation du projet et ses objectifs/ Programme technique .....</b>	<b>43</b>
<b>2. La structure de la résidence.....</b>	<b>48</b>
Son schéma fonctionnel.....	48
L'aménagement des espaces intérieurs et extérieurs.....	50
a. Liste des espaces de la résidence .....	50
b. Les services communs.....	51
A l'extérieur :.....	53
Les logements : .....	54
L'adaptation du logement intérieur plus en détails .....	56
Le personnel mis à disposition et la génération d'emplois .....	58
<b>3. La gestion de la résidence .....</b>	<b>59</b>
<b>4.Son profil environnemental .....</b>	<b>61</b>
<b>III- La réalisation du projet .....</b>	<b>64</b>
<b>1. Première proposition .....</b>	<b>64</b>
<b>2. Deuxième proposition.....</b>	<b>66</b>
<b>3. La réalisation de la maquette.....</b>	<b>68</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>74</b>
<b>Webographie et bibliographie .....</b>	<b>75</b>
<b>Index des sigles .....</b>	<b>78</b>
<b>Les annexes.....</b>	<b>80</b>
<b>Table des matières .....</b>	<b>84</b>
<b>Table des illustrations.....</b>	<b>87</b>



# Table des illustrations

## Les photographies :

Photographie 1 : La vue imprenable sur le lac .....	46
Photographie 2 : Un parcours bien délimité .....	46
Photographie 3 : Une dernière illustration du lac .....	46
Photographie 4 : Une portion de la plage... ..	47
Photographie 5 : ...L'autre portion de la plage .....	47

## Les figures :

Figure 1 : Vieillesse de la population française, source :INSEE 2011.....	8
Figure 2 : les espérances de vie sans incapacité .....	10
Figure 3: la situation géographique de la zone d'étude .....	11
Figure 4 : Source : site du Poitou-Charentes .....	12
Figure 5: Source : site de la Charente Maritime.....	13
Figure 6 : Répartition de la population par tranche d'âges en Charente Maritime .....	13
Figure 7 : Situation familiale par âge.....	14
Figure 8 : Pyramide des âges des résidents, .....	14
Figure 9 :L'évolution de la population municipale entre 2006 et 2011 .....	15
Figure 10: Migrations résidentielles 2003-2008 pour la CARA .....	15
Figure 11 : L'évolution du nombre de personnes âgées dépendantes entre 2010 et 2030 .....	17
Figure 12 : Population âgée de 60 ans ou plus et de 75 ans ou plus .....	18
Figure 13 : Zoom sur les établissements pour personnes âgées sur la côte atlantique .....	19
Figure 14 : L'offre en établissement pour personnes âgées selon les bassins de vie .....	19
Figure 15 : Le marché de situation de concurrence pure parfaite (CPP) .....	21
Figure 16 : Schéma récapitulatif de l'offre et la demande, réalisation Haury Claire .....	22
Figure 17 : Poids démographique et taux de croissance de la population de l'agglomération Royan Atlantique entre 1990 et 1999, .....	22

source : PLH.....	23
Figure 18 : Répartition des plus de 60 ans dans la CARA en 1999, Source : PLH.....	24
Figure 19 : Moyenne des prix de terrains viabilisés au m <sup>2</sup> dans l'ARA en 2007, source : PLH.....	25
Figure 20 : Evolution des résidences principales dans la communauté d'agglomération entre 1990 et 1999, source : PLH .....	25
Figure 21 : Revenu annuel des ménages imposés dans l'agglomération Royan Atlantique, source : PLH .....	26
Figure 22 : Evolution de la population à Saint Palais Sur Mer .....	29
Figure 23 : Répartition de la population de Saint Palais sur Mer par tranche d'âge en 2011 (%) .....	30
Figure 24 : Répartition de la population de Saint Palais Sur Mer par tranche d'âge en 2006 (%).....	30
Figure 25 : Catégories socio-professionnelles des ménages à Saint Palais Sur Mer, Source : INSEE .....	30
Figure 26 : Répartition des propriétaires et locataires.....	31
Figure 27 : Structure des revenus déclarés en 2011, source : INSEE .....	31
Figure 28 : Le secteur du lac (zones AUc et AUd).....	33
Figure 29 : Evaluation des risques, source : cartorisque.....	34
Figure 30 : Topographie de l'emplacement.....	35
Figure 31 : Remontée de nappes, débordements,.....	35
Figure 32 : Réseau de transport en commun actuel, source : site de CARAbus .....	36
Figure 33 : Nouvelle ligne de bus dans la commune.....	37
Figure 34 : Le réseau des Senioriales en France, source : le site des Senioriales .....	40
Figure 35 : L'organisation des sols.....	42
Figure 36: Localisation des parcelles, source : cadastre.gouv.fr .....	44
Figure 37 : Les équipements et services dans la commune, réalisation : Haury Claire sur géo portail.....	45
Figure 38 :L'organisation intérieure de la résidence, .....	48
Figure 39 : Visualisation de quelques îlots, Réalisation : Haury Claire sur sketchup 2015, le 30 avril 2015.....	64
Figure 40 : Le plan masse de la proposition retenue .....	67
Figure 41 : La disposition de la résidence dans son environnement .....	69
Figure 42: La façade principale du bâtiment.....	70
Figure 43 : L'aménagement extérieur de la résidence .....	71
Figure 44 : Le coin détente de la résidence.....	71
Figure 45 : Visualisation Nord-est de la résidence et de ses espaces extérieurs.....	72
Figure 46 : La façade Nord-Ouest de la résidence .....	73
Figure 47 : Vue aérienne de l'emplacement de la résidence .....	79
Figure 48 : Vue aérienne de la résidence et de son environnement .....	79



Figure 49 : Le réseau de transport au sein de la CARA .....	80
Figure 50 : La démarche HQE .....	83

Les tableaux :

Tableau 1: Comparaison de la population aux différentes échelles .....	13
Tableau 2 : L'aide sociale des Départements en 2008 .....	20
Tableau 3 : Le label Haute qualité environnemental du bâtiment avec ces divers niveaux de performance .....	63

HAURY Claire  
Projet individuel  
GAE3 - 2014-2015

Sous la direction de : THOMAS Eric

35, allée Ferdinand de Lesseps  
BP 30553  
37205 TOURS cedex 3

Création d'une résidence pour seniors à Saint-Palais-Sur-Mer

L'adaptation de la commune de Saint-Palais-Sur-mer face à sa population vieillissante

### Résumé :

Une résidence pour seniors est un habitat de transition entre le domicile et la maison de retraite. Elle vise un public bien spécifique puisque seuls les plus de 65 ans y sont conviés. A l'aube d'une transition démographique où la population âgée est en plein essor, différentes structures sont développées en France. En effet, les rapports de vieillissement montrent que des équipements allant du maintien à domicile aux maisons de retraite, sont proposés à ce public. Toutefois, ils restent insuffisants compte tenu des perspectives d'évolution de ce « papy-boom ». Selon les documents d'urbanisme, le projet de la résidence pour seniors s'inscrit dans l'orientation intercommunale. D'ailleurs, il est étroitement lié avec les objectifs de la commune. Cette résidence permet de lutter contre l'isolement social (surtout pour les plus âgés), mais également de maintenir un esprit de convivialité. La cohésion des plus de 65 ans est accentuée par la présence d'espaces de vie publics. Le bien-être et l'adaptation pour bien vieillir sont des valeurs propres à la résidence, c'est pourquoi, elle est constituée de parties communes dont un restaurant, un salon/bibliothèque, une salle de jeux, une laverie et des espaces extérieurs notamment ; comme les terrasses, le boulodrome et le jardin potager collectif. Ces lieux de rencontre permettront de renforcer les liens entre résidents. Enfin, 49 logements, à savoir des chambres individuelles pour les moins valides et des appartements de tailles variées afin d'accueillir les plus autonomes sont proposés. Finalement, la résidence aura une capacité d'accueil de 72 places. Elle sera localisée au sein de la commune de Saint-Palais-Sur-Mer dans une zone pavillonnaire.

**Mots clés :** cohésion sociale, adaptation, résidence, logements, seniors, convivialité, Saint-Palais-Sur-Mer, Charente-Maritime (17), Poitou-Charentes

