



DES MAISONS ADAPTEES AUX PERSONNES AGEES POUR MAINTENIR LE LIEN SOCIAL *La Résidence « Le Manoir » à VILLERS-BOCAGE*



Le Maire de la commune a voulu permettre aux habitants âgés du bourg de retarder le moment du départ en établissement spécialisé en construisant des logements sociaux adaptés, leur permettant de conserver leur autonomie. Cette opération de 17 logements est donc pensée pour les personnes âgées, aussi bien en conception qu'en gestion. Elle offre à ses habitants un accès privilégié par sa proximité immédiate aux services du centre-bourg (église, bureau de poste, bar – tabac, médiathèque, foyer...) et aux commerces à 1km, dans un cadre calme et protégé grâce à une organisation en clos des maisons. Celles-ci sont adaptées aux habitudes et aux handicaps éventuels des personnes âgées :

cuisines séparées des séjours, logements adaptables aux personnes à mobilité réduite, jardins de petites surfaces pour faciliter leur entretien, présence d'accumulateurs rayonnants pour un meilleur confort thermique... Elles s'insèrent dans un cadre privilégié, par la présence du château réhabilité, élément patrimonial maintenant les repères des personnes âgées, de sa place verte, des vues sur le bois voisin. La gestion de la résidence est destinée à maintenir le lien social entre les habitants et avec le bourg, à travers la collecte mensuelle des loyers à domicile par un employé du CCAS ou les activités développées dans le foyer de personnes âgées situé dans le château,...



Proximité du centre-bourg et ses services

Ouverture sur le château réhabilité et ses services, et mixité intergénérationnelle avec la proximité de l'école

Vues sur la place verte du château et le bois voisin, différentes selon les maisons

Organisation en clos, favorisant calme et lien social

Accessibilité renforcée (absence de dénivelé)

Bonne échelle de l'opération pour favoriser les relations de voisinage

Qualité et sobriété des espaces publics :
géométrie, traitements, plantations...

Des maisons adaptables aux personnes à mobilité réduite et adaptées aux usages des personnes âgées

Lien social renforcé par la gestion de l'opération par la Mairie : attributions maîtrisées, implication du CCAS, activités du foyer de personnes âgées du château...

TERRITOIRE ET CONTEXTE

Bourg rural de 1.500 habitants, à 12km au nord d'Amiens, intégré à la communauté de communes

Bocage Hallue (26 communes). **PLU** en 2007. **PLUi** en projet.

HISTOIRE DE L'OPERATION

Lorsque le Maire a eu l'idée de la première opération de construction des 17 maisons pour personnes âgées, il a fait appel à l'OPAC d'Amiens. Mais voulant rester maître des attributions, il a signé une convention avec l'organisme déléguant la gestion des logements à la Ville contre rémunération (3% des loyers). Seuls les terrains des îlots d'habitation ont fait l'objet d'un bail emphytéotique, la commune reste propriétaire des voiries, dont elle a réalisé les aménagements, et assure l'entretien.

Une deuxième opération est venue parachever la première, consistant à réhabiliter le château, de façon à préserver le patrimoine du bourg et à offrir des équipements de qualité aux habitants : médiathèque et foyer des aînés. Une extension du château a également été réalisée pour accueillir 5 logements sociaux et 5 garages ont été construits à proximité.

Une nouvelle étape pourrait être réalisée avec la création d'un espace de restauration sur une partie de la place verte actuelle qui pourrait accueillir à la fois les enfants de l'école située à proximité immédiate et les personnes âgées des maisons. Un projet de lien intergénérationnel pourrait ainsi voir le jour à plus ou moins long terme.



Des maisons mitoyennes ouvertes sur un château-foyer et médiathèque

CARACTERISTIQUES

Opération :

résidence du Manoir, Villers Bocage

Acteurs :

- Maîtrise d'ouvrage : **commune Villers Bocage**

OPAC d'Amiens (bailleur social)

- Maîtrise d'œuvre : **Jean -Claude Lemonier**

Architecte-ARCANA

Dates clefs :

- 2000 : dépôt PC

- 2002 : livraison

Programme :

- 17 logements réservés aux personnes âgées gérés par le CCAS (11 T2 et 6 T3)

Programme complémentaire :

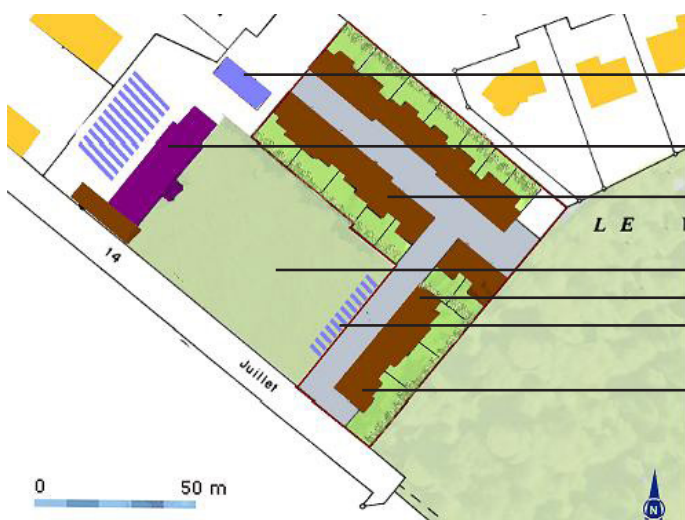
- le château réhabilité et agrandi, qui comprend une médiathèque, le foyer communal de personnes âgées et 5 logements sociaux PLUS

- une place verte avec une aire de jeux pour enfants

- 5 garages indépendants

Site :

terrain municipal, cédé au bailleur, hors voirie



5 garages

Château

17 maisons

Place verte

Stationnement

5 logements sociaux

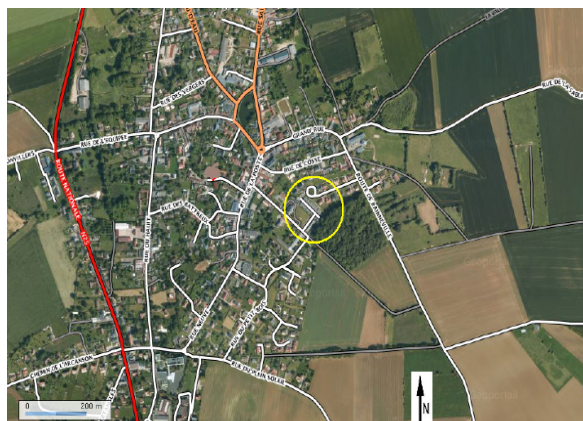
A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



Des maisons à proximité des services et du centre-bourg

LIAISONS, CONTINUITES, INSERTION

L'opération se situe à proximité immédiate du cœur de bourg. La mairie, l'église, un bar-tabac, un bureau de poste sont accessibles à pied à quelques dizaines de mètres. Des commerces et un supermarché sont à 1km. Les services sont très accessibles, sans engendrer de désagréments liés au fréquent passage de véhicules, bruit et sécurité, car la desserte des maisons est en impasse. Les personnes âgées peuvent ainsi profiter d'un espace à la fois protégé des circulations rapides automobiles importantes et ouvert sur la vie du bourg.



Un espace accessible et protégé

IDENTITE DU LIEU, QUALITE PAYSAGERE, PERSPECTIVES



Vue sur un espace boisé



Le château réhabilité



Vue sur une maison voisine

La forme urbaine et architecturale de cette opération est adaptée aux personnes âgées. Les maisons sont de plain-pied, sans étage, les jardins sont de taille modeste pour être facilement entretenus, les espaces publics ne comportent pas de ressaut. L'échelle réduite de l'opération, avec 17 logements, le fonctionnement en clos, le regroupement des maisons, la qualité des espaces publics, notamment de la place verte, sont favorables au calme et au lien social.

Cette simplicité et sobriété contribuent à ce que l'opération s'insère discrètement entre le château imposant et les maisons voisines plus cossues. De belles perspectives sont ouvertes vers le château, patrimoine préservé du village, la vaste place verte et l'espace boisé limitrophe. Les habitants peuvent bénéficier d'un cadre végétal agréable, grâce à ces perspectives et au fleurissement des petits espaces communs (massifs, cheminement piéton) réalisé par la Ville.

A L'ECHELLE DE L'ÎLOT

MOBILITES, DEPLACEMENTS, STATIONNEMENTS

Les voies de circulation sont conçues pour faciliter et protéger les déplacements automobiles et piétons. Nombre de personnes âgées se déplacent en voiture, pour de petits trajets. Il est important qu'elles puissent circuler et s'arrêter facilement pour décharger. Les nombreux visiteurs (famille, médecins, livreurs, ambulanciers...) doivent également pouvoir accéder facilement aux maisons. C'est pourquoi les voies sont en T : elles permettent de desservir au plus près chaque maison, tout en limitant la circulation aux seuls besoins des résidents.



Stationnements aériens sobrement délimités pour les visiteurs



Des circulations protégées et facilitées

Les garages, pour certaines maisons seulement, représentent un élément de confort important pour certaines personnes âgées. Ils sont sécurisants pour les personnes qui disposent d'une voiture, pour lesquelles un acte de vandalisme est très inquiétant, du fait d'un sentiment de vulnérabilité. Ils peuvent, aussi, constituer un espace utile, pour ranger les meubles dont les personnes âgées ont du mal à se débarrasser ou servir d'atelier pour bricoler.

Les stationnements des visiteurs ne doivent pas gêner les circulations piétonnes : les emplacements ont été sobrement délimités, et cadencés par de petits espaces enherbés, accueillant candélabres et boîtes aux lettres.

QUALITE DES INTERFACES PUBLIC-PRIVE

Un traitement différencié du sol permet de délimiter un espace réservé au seuil des maisons, sans dénivelé pour faciliter l'accessibilité, et opère une mise en retrait symbolique de l'espace privé. Ce marquage symbolique est suffisant car l'organisation en clos des maisons induit déjà un sentiment de calme et d'intimité.

Un point de vigilance : les locaux à ordures ménagères, prévus aux extrémités de l'opération, ont dû changer de fonction au profit de bacs à roulettes individuels, car les difficultés de déplacement de certaines personnes âgées (notamment quand le sol est glissant) rendaient leur utilisation problématique. De même, le regroupement des boîtes à lettres implique de faire quelques pas, parfois très compliqués à réaliser...



Des limites sans dénivelés jouant sur le fleurissement des entrées

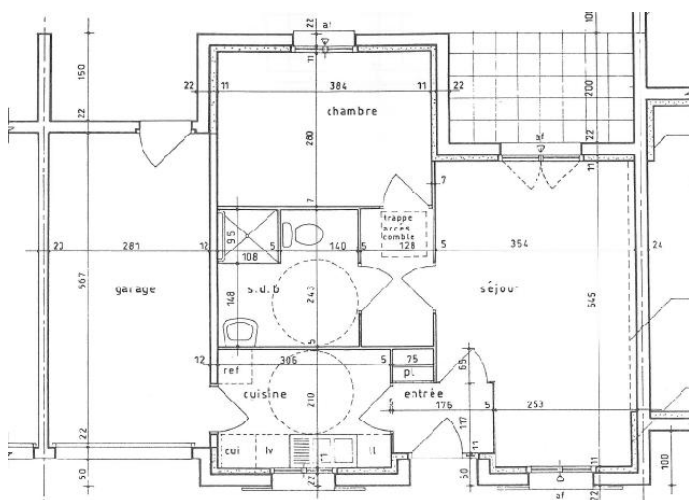


L'intimité des jardins préservée par la végétation

Les jardins à l'arrière donnent sur la place verte du château et les jeux pour enfants. Ils bénéficient ainsi de belles vues, mais il était également nécessaire de préserver l'intimité des habitants. Les limites créées y parviennent, par un mur avec retour pour le jardin donnant sur la voie publique, par des murs biseautés pour séparer les terrasses, et par une venelle végétalisée (haies basses et fleuries) pour le fond des jardins.

A L'ECHELLE DU LOGEMENT

CONFORT D'USAGE



*Des maisons adaptables
dont 2 sont déjà adaptées
aux personnes à mobilité réduite*

La simplicité de la conception permet d'apporter du confort, par des séjours traversants, par la situation des chambres à l'arrière, par la présence systématique de terrasses, tout en optimisant les circulations pour des gains de place. Les couloirs sont ainsi évités : les pièces communiquent entre elles, notamment le garage avec la cuisine pour décharger les courses facilement.

Les logements sont tous adaptables aux personnes à mobilité réduite (dimensionnement des pièces et des portes suffisant, douches à l'italienne...), et deux sont déjà adaptés et accueillent des personnes en fauteuil roulant.

Ils permettent de respecter les pratiques habituelles des personnes âgées, en séparant par exemple la cuisine du séjour. Le confort thermique, auquel les personnes âgées sont très sensibles, est également prévu par le biais d'accumulateurs rayonnants dans les séjours, pour apporter un meilleur confort thermique aux habitants. Un employé de la mairie s'est spécialisé dans le réglage de ce matériel, ce qui contribue également au maintien du lien social.



FACADES SUD-OUEST

SOBRIETE DE L'OPERATION

Thermique : l'intérêt de la mitoyenneté a été bien exploité : les maisons sont toutes mitoyennes, et peu d'entre elles sont par les garages (pièces non chauffées avec des parois froides). L'isolation est correcte, exceptée pour les toitures, en tuiles ciment sans sous-toitures, qui représentent un point de vigilance. Les accumulateurs, dans les pièces de vie, permettent d'avoir recours à l'énergie électrique la nuit, quand elle est moins chère (intérêt pour les habitants) et moins demandée (intérêt de contribuer à lisser les consommations).

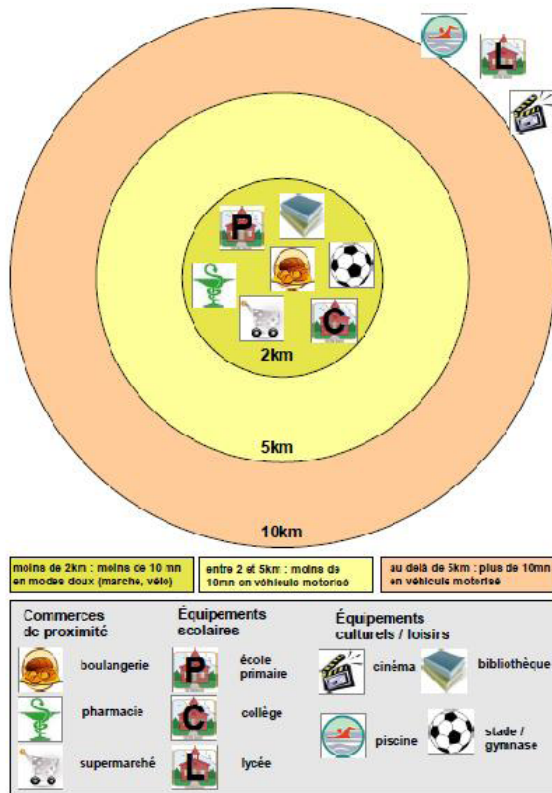
Gestion de l'eau : les eaux usées et pluviales sont directement raccordées au réseau unitaire.

Raccordements : les raccordements sur le réseau public pour l'eau potable, les eaux usées, l'électricité, sont particulièrement courts grâce à la proximité des habitations avec la rue. La longueur des voiries et réseaux nouvellement créés est de 115m pour 17 logements.

Aménagements : les mitoyennetés permettent d'optimiser la longueur des voies de desserte. L'organisation en clos et la qualité paysagère contribuent à créer des espaces partagés calmes, permettant de créer des interfaces sobres entre espaces publics et espaces privés.

INDICATEURS DE QUALITE ET SOBRIETE

INDICATEUR D'ACCES AUX SERVICES



INDICATEUR D'ACCES AUX TRANSPORTS



- gare de réseau national (Amiens) à **13km** se situant à 500m du centre-ville, avec bus, taxi, location de vélo, parking vélo



- 1 ligne de car, qui permet de rejoindre Amiens en 20-30mn, avec une dizaine d'allers-retours par jour



INDICATEURS DE QUALITE D'USAGE

- surface habitable : **50m²** pour les T2 et **63m²** pour les T3
- tous les logements ont un accès individuel de plain pied, sans ressaut
- surface moyenne des jardins : **60m²** qui disposent tous d'une terrasse de **6,5m²**
- tous les T3 et 4 T2 disposent d'un garage attenant, 12 places de stationnement sont créées en face des logements
- les T2 sans garage disposent d'un cellier de **6m²**, donnant sur la cuisine et le jardin
- tous les logements sont adaptables et 2 logements sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite

INDICATEURS CHIFFRES

- surface de l'opération : **3 800m²**
- SHON totale : **1 090 m²**
- densité résidentielle : **45 log/ha**
- densité de population : **69 hab/ha** (lots libres non compris)
- coefficient d'emprise au sol net : **0,5**
- densité bâtie nette : **0,5**
- surface moyenne des parcelles : **148 m²**
- performance énergétique : **HPE3*** (Qualitel)
- **coût de l'opération :**
 - * foncier aménagé : **6 €/m²** (valeur 2005) (hors voiries)
 - * bâti : **591€HT/m²SHON** (valeur 2007)
 - * bâti pour un T4 de 80m² : **57k€** (valeur 2007)
- **loyers :**
 - T2 : 266€/mois en 2012
 - T4 : 362€/mois en 2012 (hors garage)



CONTACTS

Mairie de Villers-Bocage : 2 place du 11 Novembre
80 260 VILLERS-BOCAGE
03 22 93 70 61
www.villers-bocage.fr
mairie.villers-bocage@wanadoo.fr

OPAC d'Amiens : 1 rue du Gén. Frère
80 084 AMIENS cedex 2
03 22 54 50 00
www.opacamiens.net

J.C. Lemonnier architecte - ARCANA : 52 rue de L'Amiral Courbet
80 000 AMIENS
03 22 91 23 25
www.lemonnier-arcana.fr
jc.lemonnier@lemonnier-arcana.fr