

Paris, le 25 novembre 2011

Présentation du programme du quai des Célestins

A destination du Centre Poppincourt

Groupe de Travail : habitat et autonomie de la personne âgée

Repenser un mode de vie, investir et habiter un autre lieu qui préserve une part
d'autonomie

Mairie du 11eme / 12, Place Léon Blum 75536 Paris Cedex 11

- Introduction

Nos sociétés sont plus multi générationnelles qu'elles ne l'ont jamais été et ce caractère, fruit du vieillissement de la population conjugué à l'avancée de l'espérance de vie, constitue l'un des défis les plus importants auxquels elles doivent faire face.

Les conditions actuelles de longévité permettent la présence simultanée de quatre ou parfois cinq générations en filiation directe dans une même famille, et la nature des relations entre ses membres se trouve naturellement bouleversée. Au niveau plus global de la société, il en est de même. **La question des relations entre les générations se trouve posée avec force.** Et la réponse ne peut se réduire à l'épineux problème du financement des retraites, elle doit toucher à de nombreux aspects de la vie : loisirs, santé, éducation, logement...

L'intergénérationnel est donc un concept à la mode. L'ennui, c'est que les concepts sont parfois des abstractions, des idées sans contrepartie réelle immédiate, qui tendent à devenir des fins en soi sans que l'on ait pu en mesurer objectivement l'intérêt.

C'est contre ce flou que je vais tenter de vous présenter une initiative concrète que nous développons dans le 4^{ème} arrondissement qui consiste à créer un ensemble de logements intergénérationnels. Afin de concevoir au mieux ce projet, plusieurs questions se sont posées, et continuent à se poser. :

- Partant du principe que l'intergénérationnalité ne va pas de soi, ne s'impose pas comme une évidence, une fin en soi, pourquoi créer un ensemble de logements intergénérationnels ?
- Quel est l'intérêt de le faire dans le 4^{ème} arr, en plein cœur de ville ?
- Comment faire cohabiter des publics si différents ? Quel type de structure peut le permettre, jusqu'où aller dans la cohabitation intergénérationnelle, pour éviter le double écueil de la stricte séparation et de la trop forte promiscuité ?

A l'occasion de cet exposé, je vais vous faire part de ces problématiques et des choix que nous avons retenus.

Dans des bâtiments appartenant à la Ville de Paris situés au 30-32 Quai des Célestins, nous prévoyons, pour 2014, la création d'un ensemble de logements intergénérationnels, une première à Paris, dont je vais rapidement vous présenter les contours en quelques mots, avant d'y revenir de façon plus détaillée. PHOTO1 : vue aérienne

- Notre projet prévoit la **création de près de 90 logements** destinés à des **retraités** et des **jeunes travailleurs**. L'idée est de faire cohabiter une population vieillissante de seniors autonomes d'environ 45 personnes avec 47 jeunes actifs fraîchement insérés dans la vie professionnelle.
- Du point de vue de l'attribution et de la gestion de ces logements : il s'agira de logements sociaux destinés aux retraités, et d'un foyer de logement pour les jeunes travailleurs

- Leurs rythmes et modes de vie différents impliquent qu'ils soient logés au sein de deux immeubles distincts, qui sont cependant contigus et communicants : les retraités habiteraient au 32 quai des Célestins et les jeunes travailleurs au 30 quai des Célestins. Des espaces communs seront créés. + Circulations.
- Ce projet de logements intergénérationnels sera fondé sur **l'échange de services**. J'y reviendrais
- Les bâtiments du 32, 30, 28 Quai des Célestins sont actuellement occupés par l'administration de la Ville de Paris, et notamment par la DPP. Près de 150 personnes y travaillent.
- Les partenaires du projet
 - **La Mairie** du 4^{ème} arr et la ville de Paris. Plusieurs directions concernées (logement, jeunesse, les directions qui déménagent... Le secrétariat général de la ville de Paris.
 - **SGIM** : Bailleur social et maître d'ouvrage de la Ville. Construit et gère des immeubles de logement pour le compte de la Ville de Paris. Dans ce cas, elle intervient en tant que maître d'ouvrage.
 - **L'ALJT** : L'ALJT est une association qui gère une petite cinquantaine de résidences pour jeunes travailleurs en Ile-de-France. L'ALJT dispose de 5 000 logements ainsi que des services d'accompagnement qui favorisent l'autonomie des jeunes. Intervient en tant que gestionnaire du foyer de jeunes travailleurs dans notre projet.
 - **L'AFTAM** : Association de 2000 salariés, qui a des activités assez étendues, autour de quatre secteurs d'activité : l'habitat social adapté, l'hébergement social, la promotion sociale, les retraités et le médico-social. L'AFTAM interviendra en tant que gestionnaire au sein de la structure intergénérationnelle, missions : supervision administrative, nettoyage des parties communes / animation / , en lien avec l'ALJT
- Calendrier
 - Le choix de la maîtrise d'œuvre : février 2011
 - Permis de construire a été délivré en : septembre 2011
 - Consultation des entreprises : début 2012
 - Libération des locaux : courant 2012
 - Travaux : septembre 2012
 - Livraison : fin 2013

I) **FACE A DES PROBLEMATIQUES IMPORTANTES DE LOGEMENT DES SENIORS ET DES JEUNES TRAVAILLEURS, DE NOUVELLES STRUCTURES DOIVENT ETRE PROPOSEES**

A) **Notre diagnostic local: les réponses inadaptées du logement en cœur de ville pour les seniors et les jeunes travailleurs**

Quelles sont les difficultés spécifiquement rencontrées par ces publics pour se loger dans nos cœurs de ville ? *Insister sur les seniors.*

- 1) **Des raisons structurelles** : mauvaise adaptation du bâti – importance des immeubles anciens, sans ascenseur. On sait que 106 000 Parisiens de plus de 60 ans vivent dans un immeuble sans ascenseurs. Les analyses de la canicule ont montré qu'une proportion très importante des décès en région parisienne a touché des personnes logeant au dernier étage de leur immeuble, dans un grand isolement. => **nécessité de construire un habitat adapté au vieillissement**
- 2) **Faiblesse des habitats collectifs adaptés et souhait de vieillir chez soi. Le 4^{ème} arr ne compte que deux résidences – services** : la résidence du Petit Rémouleur construite en 1973 et la résidence de l'Ave Maria construite en 1978. ces deux résidences ont une capacité d'accueil de 125 personnes, dont seulement 31 habitaient le 4^{ème} arr avant d'y entrer. Public fragilisé : parmi les résidents, plus de la moitié perçoivent des aides sociales qui leur permettent de vivre dans la résidence. + Ambiance / modes de vie au sein de ces résidences, qui ne donnent pas envie / ne sont pas adaptés aux seniors d'aujourd'hui. Rester chez soi Pour l'immense majorité des personnes âgées, le souhait majeur est de demeurer chez soi jusqu'au bout. 80% des Parisiens âgés vivent dans le même logement depuis plus de 20 ans. Rester chez soi, certes, mais on sait que nombre de seniors souffrent de solitude. Cela est particulièrement criant dans nos cœurs de ville, plus individualistes, où la vie de quartier est plus lâche, où les habitants sont plus pressés... et les proches habitent parfois loin. => **nécessité de reprendre les fondements mêmes de l'habitat adapté aux seniors**
- 3) **Phénomène conjoncturel : hausse du prix de l'immobilier.** Premièrement, Le passage à la retraite engendre une baisse du revenus qui empêche les seniors de payer un loyer trop coûteux. Par ailleurs, la spéculation immobilière fait qu'il est de plus en plus difficile pour les habitants d'envisager l'avenir dans leur quartier. Lorsqu'on demande à un locataire senior de partir de chez lui, il éprouve les pires difficultés à retrouver un propriétaire acceptant de lui louer un appartement. Cette difficulté à se loger dans le centre de Paris du fait de la crise immobilière est également très forte pour les jeunes travailleurs.
- 4) **D'un point de vue social,** alors qu'il reste près de 30 ans de vie à une personne arrivant à l'âge de la retraite, il convient de changer notre regard sur le vieillissement. Vieillir constitue une nouvelle phase de vie, avec ces espérances, ces aspirations et ces désirs. Aussi, nous devons nous emparer du véritable défi que représente cette « Révolution des âges ». Ce bouleversement

démographique a déjà généré de nombreux besoins et attentes, et force est de constater que de nouvelles structures sont à créer.

Concernant le logement pour jeunes travailleurs, je vais beaucoup plus rapidement.

- On connaît les difficultés des jeunes à se loger, particulièrement dans le centre de Paris
 - Selon une carte qui recense les structures jeunesse de la Ville de Paris, il n'y a que deux foyers pour jeunes travailleurs au sein des 4 premiers arrondissements, et l'accueil ne concerne que les jeunes femmes.
 - Du fait du prix de l'immobilier, les jeunes qui entrent sur le marché du travail ont du mal à accéder au logement dans le centre de Paris... qui paradoxalement, avec ses bars, restaurants, lieux de convivialité, est en bassin d'emploi important pour ce public jeune travailleur.
- ⇒ A l'heure où certaines communes se laissent tenter par la mise en place de « lotissements seniors », réservés aux personnes retraités, véritable ghettos au sein desquels des personnes âgées aisées croient pouvoir trouver une sécurité (gardiennage oblige) quelque peu illusoire, et s'isoler « entre vieux » du reste de la société vécu comme agressif, l'expérience intergénérationnelle que nous proposons, ouverte sur la ville, nous semble être une aventure qui mérite d'être tentée.

B) Proposer une structure innovante et évolutive visant à vivre chez-soi et vivre ensemble

- 1) La philosophie de notre projet intergénérationnel vise à faire bénéficier à une population particulière, les avantages d'une autre : temps disponible des personnes âgées utilisé pour encadrer des jeunes adultes, force de vie des jeunes pour atténuer la solitude de certains séniors,... Un jeu de frottements de convivialité pour aboutir à un cadre de vie à l'heure où le lien social tend dramatiquement à disparaître.
- 2) Le programme au delà des simples espaces de sommeil (logements type T1, T1', T2) proposera un ensemble d'espaces de service qui seront partagés : salle festive commune, hall d'entrée et coin boîtes aux lettres, coin Web, « papothèque », laverie et même une salle de gym qui quant à elle sera aussi ouverte aux personnes âgées du voisinage. La salle festive commune située dans l'ancienne cour de livraison couverte au Rez de Chaussée et la salle de gym plus ses vestiaires situés au Rez de Chaussée bas formeront deux petits ERP indépendants au sein de l'opération de logements. L'ensemble des espaces collectifs est alors regroupé dans les deux niveaux bas, Rez de chaussée haut et rez-de-chaussée bas. Seul le nouvel ascenseur PMR est proposé mutualisé, les deux programmes ayant leur propre escalier et pour la résidence personnes âgées son propre ascenseur.
- 3) Les logements individuels relativement séparés : Au sein de ces deux bâtiments, la résidence développe ses deux programmes d'une manière quasi-indépendante dans les étages supérieurs, attribuant au bâtiment haussmannien l'hébergement des jeunes actifs et au bâtiment de 1929, l'hébergement des personnes âgées

4) Un projet de vie à inventer

- les jeunes travailleurs pourront aider les retraités pour leurs courses, être là en cas de besoin, participer à des moments de convivialité ...
 - les personnes âgées pourront prêter main forte aux jeunes travailleurs, pour préparer des repas, les conseiller dans leurs vie de tous les jours...
 - un système de « cousinage » pourrait être instauré, ainsi qu'une charte de vie, évolutive selon les désirs des résidents.
-
- **Intérêt pour la personne âgée** : être en contacts de jeunes, permet de rester + jeune + longtemps. Dynamisme. Lutte contre l'isolement.
 - **Intérêt pour le jeune** : participer à une aventure humaine. Se sentir utile, y trouver son compte, être aidé et soutenu dans la vie de tous les jours, être conseillé et entouré, par des seniors qui connaîtront le quartier pour la plupart. Pouvoir se dépanner. (les jeunes qui viennent de province)

II) UN PROJET ARCHITECTURAL QUI DOIT REpondre AU PROJET DE VIE

A) La localisation en cœur de ville : un site de « l'hyper centre parisien » qui en offre tous les avantages sans (trop) d'inconvénients

- 1) Géographiquement : Deux limites bordent notre site : Au Sud, le paysage du Quai des Célestins, certes mangé par le bruyant trafic autos, mais ouvert sur la silhouette de l'île Saint Louis. Au Nord, l'univers de la Rue Saint Antoine typique du centre ville parisien.
- 2) Le paysage / le quartier : étonnamment calme fait de rues sinueuses, de passages étroits, un univers rare dans le centre parisien.
- 3) Les commodités : Dans un rayon de moins de 300 m sont situés tous ce que la ville peut offrir pour une réelle qualité de vie :

Transport : 2 stations de métro voisines d'arrêt de bus bien desservis. Un parking public et une station Vélib.

Commerces : La Rue Saint Antoine proche est largement équipée de commerces en tout genre.

Espaces verts : petits squares, jardins, sans oublier les promenades sur berges

- 4) Le must : la localisation des bâtiments fait que les futurs résidents pourront bénéficier d'exceptionnelles vues sur Paris

⇒ Il fallait trouver un immeuble permettant cette cohabitation de ces deux publics, qui permettent à la fois le partage/la convivialité et l'intimité du chez-soi ?

B) Architecture : un bâtiment atypique qui convient plutôt bien à un projet insolite

Ce projet s'inscrit dans un bâti étonnant, qui porte largement les stigmates de l'histoire urbaine de la Capitale, ou viennent se télescoper les strates historiques

Composé de 2 bâtiments dos à dos, l'ensemble bâti définit une cour commune résiduelle qui va devenir le cœur de l'îlot

Le bâtiment du 32 Quai des Célestins en est l'édifice majeur.

Ce bâtiment est l'oeuvre commune de l'équipe d'architectes BASSOMPIERRE SIRVIN et DE RUTTE. Les archives de la Ville de Paris et de la « Cité de l'Architecture » nous permettent aujourd'hui de retracer l'histoire de ce bâtiment : Le permis de construire sur cette parcelle fut déposé en 1929 par l'*Office Public d'Habitation à Bon Marché du Département de la Seine* (ancêtre de l'actuel « Paris Habitat ») décrivant un immeuble de bureaux de 6 niveaux pour leurs propres services. Le bâtiment du 30 Quai des Célestins est quant à lui plus banal : sa composition haussmannienne est dite sans grandes qualités par les architectes mais dotée de balcons individuels

C) Visite virtuelle du bâtiment

- 1) L'ensemble de la population accueillie accèdera à la résidence par l'entrée officielle du 32 du Quai depuis le square Marie Trintignant. Le résident pénètre par l'entrée principale dans un sas vitré.
- 2) Ses deux flancs latéraux entièrement vitrés donnent accès aux antennes administratives des deux gestionnaires (AFTAM et ALJT) des espaces de bureau qui assureront un rôle de contrôle des entrées/sorties tout en proposant deux points d'information pour les démarches administratives des locataires.
- 3) Au delà de ce sas, le résident accède au hall principal de la résidence. Cet espace distribue sur la gauche un complément d'espace de travail pour l'AFTAM et sur la droite un salon ouvert, espace « papothèque » pour les rencontres informelles des deux générations occupants. Un salon, qui se prolonge sur un espace Web et bibliothèque.
- 4) Le hall traversé, le résident débouche dans une circulation de desserte dont l'un des murs est tapissé par les 95 boîtes aux lettres dédiées aux chambres,
- 5) Le résident peut alors se diriger soit vers la droite, vers l'ascenseur PMR commun, soit accéder par la gauche, vers les cinq chambres de jeunes actifs qui occupent ce RDC soit encore accéder à la **cour commune**.
- 6) Espace central et cœur du projet de vie partagée, ce lieu sera l'espace collectif commun autant festif que lieu de réunion, il sera équipé de deux petites cuisines légères.
- 7) Les résidents du FJT le traverseront pour rejoindre leur escalier dédié. Les personnes âgées viendront s'y poser/
- 8) L'ensemble salle de sports et laverie mutualisée constitue le second pôle de vie commune, si la laverie restera exclusivement dédiée aux résidents, la salle de gym et ses activités seront ouvertes à tous résidents de tout âge comme personnes âgées du quartier. Pour ces personnes, un accès se fera alors par la Rue de l'Ave Maria.
- 9) Côté 30 du Quai, au Rez de Chaussée seront situés les locaux de tri sélectif directement aux sorties de l'ascenseur, ainsi que le local deux roues.
- 10) Les étages supérieurs des deux adresses sont distribués de la même manière : Autour de la cour commune, une circulation éclairée dessert les chambres qui prendront leur jour sur les rues bordant l'îlot. La jonction entre les deux bâtiments qui ont des niveaux de planchers différents se fera par l'ascenseur PMR commun équipé en double service. Ces circulations orienteront ainsi le regard de tous vers le vide central et vers le niveau bas de la cour, lieu de la vie collective largement mis en scène.
- 11) A l'étage, une salle commune, pour recevoir ses amis, sa famille, parce que sans un T1-T1 bis cela n'est pas possible. Ou pour se retrouver entre résidents pour manger, fumer... Cette salle donne directement sur une terrasse collective
- 12) Les chambres des résidents seront de type T1 de 27m² et T2 de x m² pour La RPA et de type T1 de 16m² et T1' de 20m² pour le FJT. Elles sont toutes autonomes équipées de salle de bains (lavabo douche WC) et d'un coin cuisine. La configuration du 32 du Quai nous permet d'offrir 3 terrasses dédiées au RPA au R+1 et au R+4.
- 13) Un tel programme réclame un ensemble d'espaces de service, ils sont majoritairement implantés au niveau Rez de chaussée bas, ces espaces sont : les ateliers, stockage de mobilier de matériel technique, les lingeeries,

bagageries et autres vestiaires du personnel. A signaler que chaque niveau de la résidence sera équipé d'un local relai pour le personnel de ménage.

CONCLUSION

Depuis que nous avons communiqué sur ce projet, de nombreuses personnes sont venues vers nous pour connaître la façon dont elles pouvaient postuler pour vivre dans cet ensemble.

Pour autant, des questions restent en suspend quand au projet de vie :

- Comment associer / croiser les rythmes de vie qui à priori semblent différents ? les jeunes travailleurs travaillent en journée, ce qui n'est pas le cas des seniors. Même si dans le quartier, beaucoup de travailleurs ont des rythmes décalés (travaillent le soir et la nuit + se reposent la journée).
- Comment gérer les différences liées aux rythmes de la vie : les jeunes passent, les vieux restent.
- Comment faire face au vieillissement des personnes et à la possible perte d'autonomie ? En lien avec le CASVP