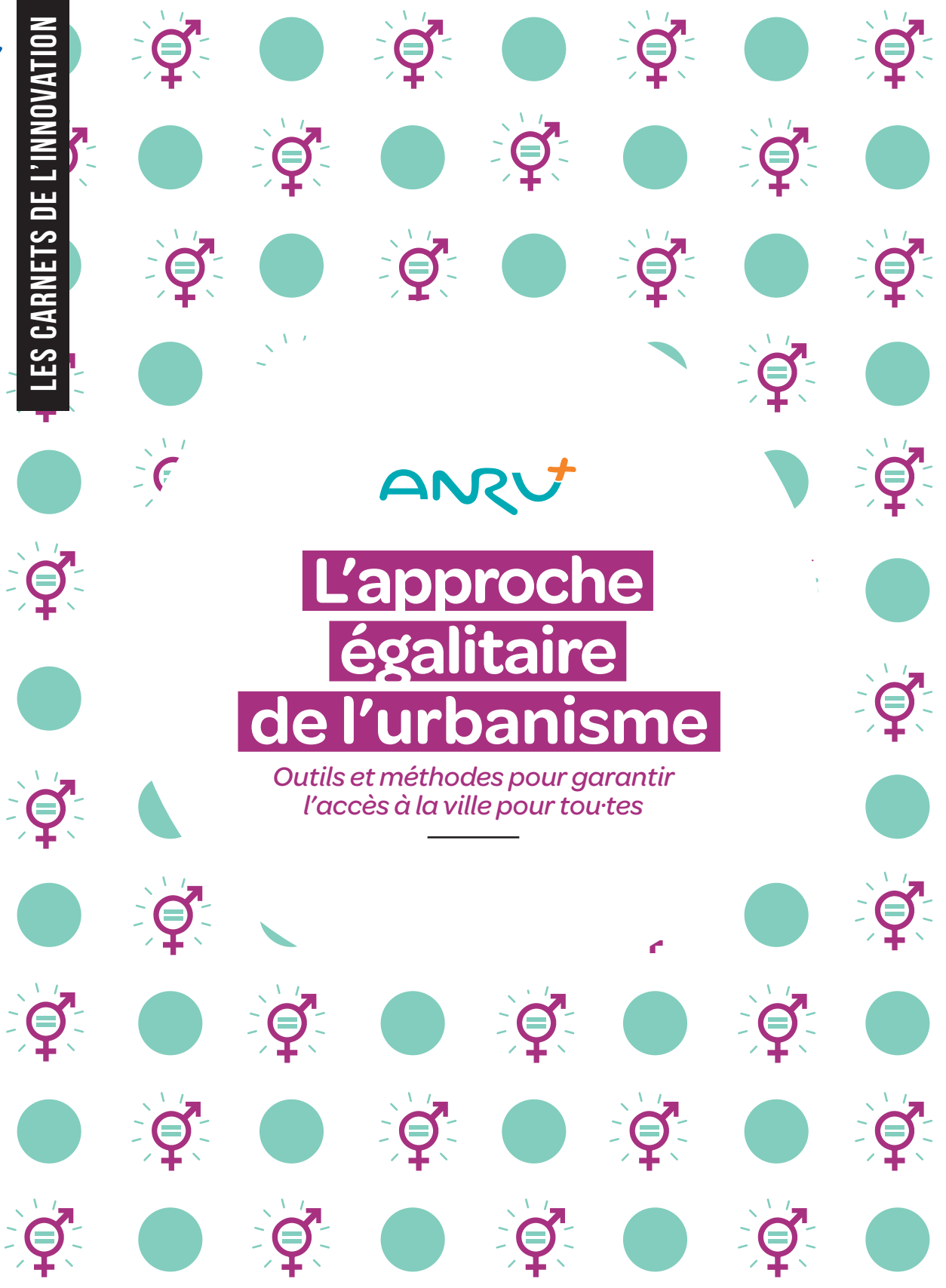




# L'approche égalitaire de l'urbanisme

*Outils et méthodes pour garantir  
l'accès à la ville pour toutes*



## FICHE PROJET N°5

### Sevran (93) • Réhabiliter une résidence autonomie avec et pour ses habitants avec la résidence des Glycines



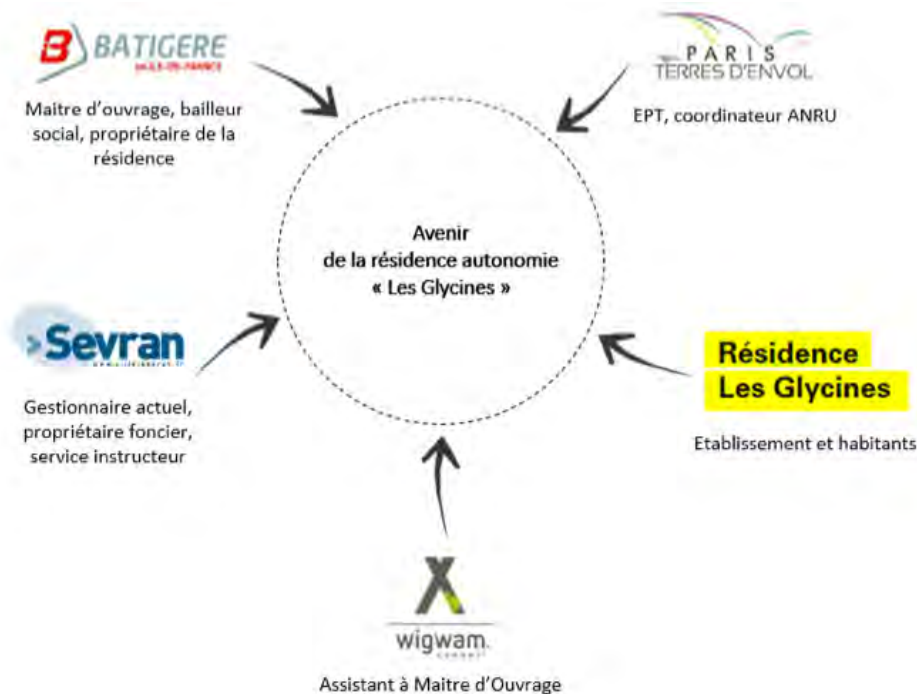
© Ville de Sevran

#### Fiche d'identité et contexte

Le Foyer des Glycines est créé en 1974 par Batigère Île-de-France (ex - Sémaroise) dans le but de **proposer aux personnes retraitées un logement de qualité et accessible financièrement**. La résidence est construite sur un terrain détenu par la ville de Sevran et gérée par le Centre communal d'action sociale (CCAS). Elle est située au sein du quartier prioritaire politique de la ville Montceuleux - Pont Blanc et accueille 72 résident-es (41 femmes et 31 hommes) dont l'âge moyen est de 74 ans.

Aujourd'hui, la résidence se trouve confrontée à trois processus concomitants de vieillissement : **du bâtiment qui est dans un état de dégradation marqué**, résultat d'une insuffisance de moyens pour sa maintenance et son entretien; **des résident-es eux-mêmes; et de la vie collective.**

Dans ce contexte, l'établissement public territorial (EPT) Paris Terres d'Envol et le bailleur social Batigère ont souhaité porter une **réflexion sur la mise aux normes et la modernisation de la résidence autonomie des Glycines**. Cette réflexion s'inscrit dans le cadre plus large du projet de rénovation urbaine du quartier Montceuleux (quartier d'intérêt national NPNRU). Batigère a souhaité **construire le projet à partir des besoins des résidents et de leur vécu**. Le bailleur a ainsi initié une **démarche de programmation collaborative** de plusieurs mois. Pour la concevoir et l'animer il s'est fait accompagner de l'agence Wigwam Conseil, spécialiste en intelligence collective, intervenant au titre d'assistant à maîtrise d'ouvrage. La démarche, résolument partenariale, a ainsi fait intervenir Batigère et son AMO, Paris Terre d'Envol, la ville de Sevran et les habitants de la résidence.



La majorité des résidents des Glycines dispose d'un niveau de revenu ne permettant pas d'accéder au parc locatif privé ni même aux logements les plus sociaux (PLAI). Elle se trouve dans une situation de grande précarité, avec de petites retraites et un reste-à-vivre modeste. Une partie des habitants était dépendant des solutions d'hébergement d'urgence avant d'emménager aux Glycines. Pour la plupart, l'entrée dans la résidence a correspondu avec une rupture ou un accident de la vie (divorce, mort du conjoint, arrêt brutal de l'activité...). C'est pourquoi la réflexion autour du devenir de la résidence s'est faite avec une exigence fondamentale : améliorer la qualité de vie des résident-es sans augmenter leurs redevances. L'enjeu majeur était de rester fidèle à l'ambition initiale d'inclusivité et d'accessibilité pour tou-ttes à un logement de qualité.

## Les points clés

- **Une démarche partenariale** associant le bailleur, les collectivités, les habitant-es et leurs aidant-es et les professionnel-les intervenant aux Glycines pour **imaginer ensemble l'avenir de la résidence en définissant plusieurs scénarios d'évolution possibles** (reconstruction, réhabilitation).

- **La recherche de solutions innovantes** pour articuler l'ambition d'une **amélioration nette de la qualité de vie** au quotidien et le maintien d'un **niveau de redevance stable** pour les résident-es. **Une démarche participative ambitieuse** et adaptée aux spécificités d'un public senior fragile socialement et économiquement, axée sur la présence de terrain, l'écoute et le dialogue autour de sujets concrets.
- **Une approche intégrée** mettant en résonance le projet de bâtiment (transformation physique) avec celui de ses résident-es et de l'équipe de professionnel-les (transformation sociale).

## Le processus de projet

### La démarche participative

La démarche de coconstruction avec les habitants s'est déroulée sur environ sept mois (de septembre 2018 à mars 2019). Elle a été intégralement pilotée par le cabinet Wigwam Conseil, avec l'appui de Jean-Pierre Marielle Consultant (programmiste et urbaniste) et Frédérique Letourneux, sociologue. Elle s'est appuyée sur trois volets complémentaires :



## Deux sujets concrets traités au cours de la concertation

Parmi les sujets ayant fait l'objet d'échanges approfondis avec les résident-es au cours de ces trois ateliers, on peut citer :

— **L'identification des talents que les résident-es souhaitent partager, entre eux et avec des personnes extérieures à la résidence** (aide aux devoirs, couture, cuisine...). Cette réflexion a également permis de soulever des points essentiels concernant les dynamiques intergénérationnelles souhaitées par les habitants. L'échange avec des adolescents suscite des craintes et n'est pas souhaité. En revanche, les relations avec les enfants sont valorisées, à condition qu'elles prennent place dans des lieux dédiés, bien séparés des espaces privés qui ont vocation à rester calmes et intimes.



© Batigère

— **Le recensement des objets du quotidien pouvant être mutualisés à l'échelle de la résidence.** Le constat a été fait d'un manque d'espaces de rangement au sein des logements conduisant à un encombrement des appartements. Les habitant-es ont donc été invité-es à identifier les objets pouvant être stockés dans un espace collectif pour un usage mutualisé. Pour cela, ils-elles ont d'abord listé tous les objets présents dans leur logement avant de distinguer ceux qu'ils-elles utilisent quotidiennement et ceux dont ils-elles ont un usage moins fréquent et pouvant être partagés.

DANS MON LOGEMENT	CE QUE JE N'UTILISE PAS DEPUIS 1 AN	CE QUE J'UTILISE RÉGULIÈREMENT
<b>CE QUE JE PEUX PARTAGER AVEC MES VOISINS</b>	Radio Appareil à raclette Bricolage Boîte à rangement Appareil à fondue Tupperware Planche et fer à repasser Une valise moyen format	Béquilles, cannes, déambulateur Armoire Penderie avec portes battantes Fauteuil relax Une table ronde pour 8 personnes Des chaises 2 tables de chevet 1 tabouret 1 bureau Étagères Armoire de toilette Jardinière, plantes Fer à repasser, aspirateur Petit meuble de rangement de cuisine Radio, télé, téléphone 4 ou 5 paires de chaussures Vêtements d'été, d'hiver Marmite, casseroles, Réfrigérateur 3 ou 4 bouteilles de vin Petite épicerie, produits secs Boîtes de conserve Bouilloire, micro-onde, cafetière, friteuse Assiettes Radiateur d'appoint Canapé Fauteuil Lit Produits d'entretien, balai serpillère, chiffon à poussière Articles de pêche Vélo d'appartement
<b>CE QUE JE PEUX DONNER OU VENDRE</b>	CD DVD	
<b>CE QUE JE VEUX ABSOLUMENT GARDER</b>	Bibelots Radiateur mobile Ventilateur	

Cet exercice s'est fait en trois temps. Les participant-es ont commencé par identifier tout ce qu'ils-elles avaient dans leur logement. Ensuite, ils-elles ont distingué ce qu'ils-elles utilisent régulièrement, de ce qu'ils-elles n'utilisent plus depuis un an. Pour cette dernière catégorie, ils-elles ont trié les objets qu'ils-elles pouvaient partager, donner, jeter ou vendre puis ceux importants pour eux de conserver. Par cet exemple, on identifie ce que nous pourrions appeler les objets indispensables à ranger, et pour lesquels des rangements doivent être bien pensés. De même on observe le potentiel de mutualisation relativement important si demain, cet exercice n'était pas fait par 3 participants, mais 74 !

**2<sup>e</sup> volet : un travail d'observation sociologique et la conduite d'une série d'entretiens en tête à tête, au sein de la résidence.** Entre septembre et octobre 2018, deux journées complètes d'observation ont été organisées au sein de la résidence. Au cours de ces journées, 17 entretiens ont été conduits avec des résident-es, à leur domicile (13 femmes, âgées de 60 à 97 ans et 4 hommes, âgés de 72 à 84 ans). Des échanges ont également eu lieu avec des enfants de résident-es, des membres du personnel de la résidence et des acteur-trices associatifs intervenant dans le quartier. Ces temps d'entretiens formels ont été complétés par des moments d'observation informels dans les espaces collectifs (hall, couloirs, jardin). Complémentaire aux ateliers, cette approche sociologique a permis d'élargir le cercle au-delà du groupe ressources et de recueillir une parole individuelle et intime.

**3<sup>e</sup> volet - L'analyse des ressources du quartier :** identification des parties prenantes présentes localement (associations, commerçant-es, start ups, entreprises...) en vue de structurer un véritable « écosystème de services ». Il s'agit d'acteurs pouvant tant bénéficier aux résident-es ponctuellement, que faire l'objet de partenariats pérennes avec la résidence.

## Les orientations d'aménagement et de programmation

Le travail collaboratif conduit avec les habitant-es a alimenté l'AMO de Batigère qui a formulé des orientations d'aménagement et de programmation qui devront guider le projet de réhabilitation.

### Faire évoluer les logements

**Le constat.** À l'échelle du logement, trois enjeux majeurs sont identifiés par les résidents.

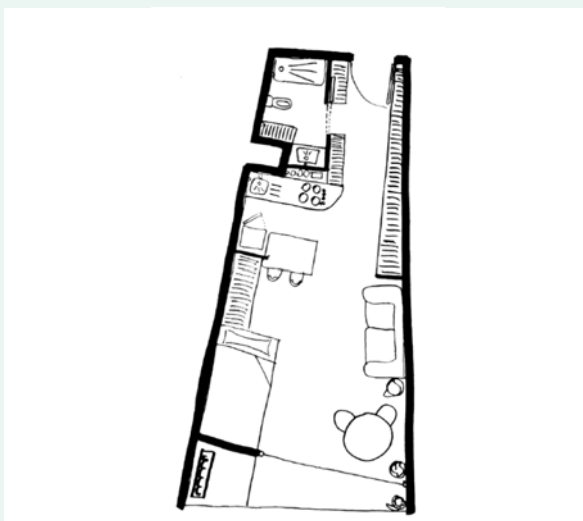
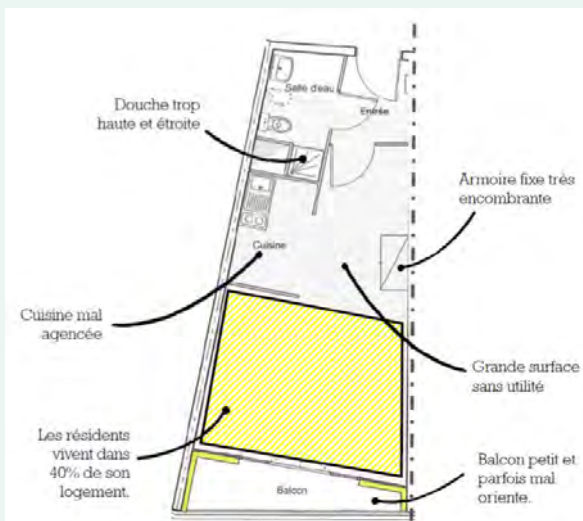
**Le manque d'espace de rangement et de stockage** conduit à l'encombrement des appartements. **Les cuisines sont jugées peu fonctionnelles**, limitant les habitant-es désireux de s'investir dans la

## Les scénarios d'évolution

Au croisement du travail collaboratif conduit avec les habitant-es et de la réflexion des professionnel-les (maîtrise d'ouvrage et AMO), deux scénarios programmatiques ont été esquissés pour l'avenir de la résidence :

**Scénario 1 :** une opération de déconstruction puis de reconstruction neuve avec une capacité équivalente de résident-es, sur un autre site, **Scénario 2 :** une stratégie d'acupuncture sur le bâtiment existant (réhabilitation).

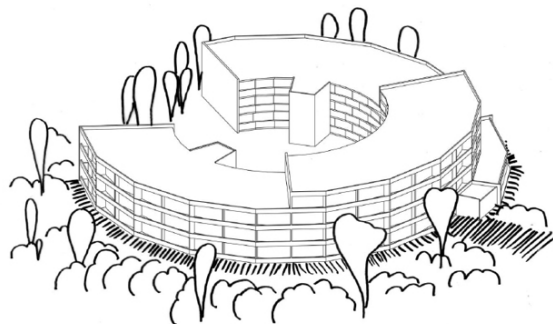
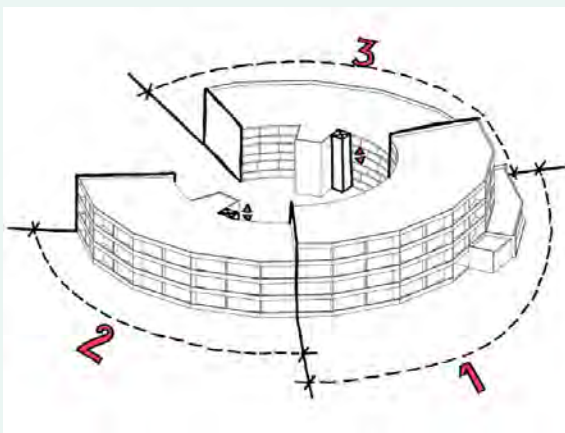
Sur la base de ces deux hypothèses, la maîtrise d'ouvrage a conduit une analyse coût-bénéfice intégrant une dimension économique et sociale. En définitive, malgré les difficultés inhérentes à une intervention en site occupé, c'est l'hypothèse de la réhabilitation qui a été retenue. L'option d'une construction neuve aurait occasionné une augmentation significative des redevances des habitant-es (contraire à la philosophie du projet). En outre, les résident-es ont exprimé un très fort attachement au quartier et aux réseaux de solidarité locale qu'ils s'y sont construits.



préparation de repas. Enfin, les salles de bains nécessitent un rafraîchissement, et notamment la suppression des **marches d'accès à la douche**. Ces dernières constituent le premier irritant des résident-es lorsqu'on leur demande ce qui ne fonctionne pas actuellement dans leur logement. **Les orientations de projet** : sur la base de ces constats, l'AMO a esquissé un schéma du potentiel d'évolution des logements visant à les rendre plus fonctionnels et plus ergonomiques. Il est également envisagé de varier les typologies de logements, de multiplier les logements traversants pour amener de la lumière naturelle dans les salles d'eau et les cuisines. Est aussi proposé de renverser le fonctionnement de près de la moitié des logements pour une orientation maximale et une réappropriation des coursives en loggias.

### Optimiser l'organisation et le confort du bâtiment

**Les constats.** À l'échelle du bâtiment et de ses abords immédiats, plusieurs dysfonctionnements ont été identifiés par les habitant-es. Ils conduisent à repenser l'organisation et l'accès à la résidence. La desserte uniforme des logements par coursives fermées évoque davantage un hôpital ou un hôtel qu'un immeuble classique de logement, empêchant de se sentir véritablement chez soi. Les parcours pour rentrer chez soi sont insuffisamment variés et ne permettent ni de se rencontrer confortablement ni de s'éviter si on le souhaite. Les abords de la résidence sont jugés peu qualitatifs, voire accidentés. **Les orientations de projets.** Face à ces enjeux, l'AMO a formulé les orientations suivantes : végétaliser le pied d'immeuble, créer des jardins en rez-de-chaussée, diversifier les accès aux logements, et diviser le bâtiment en trois séquences pour créer des échelles de vie plus petites, à taille humaine.



### Renforcer le collectif et offrir davantage de services

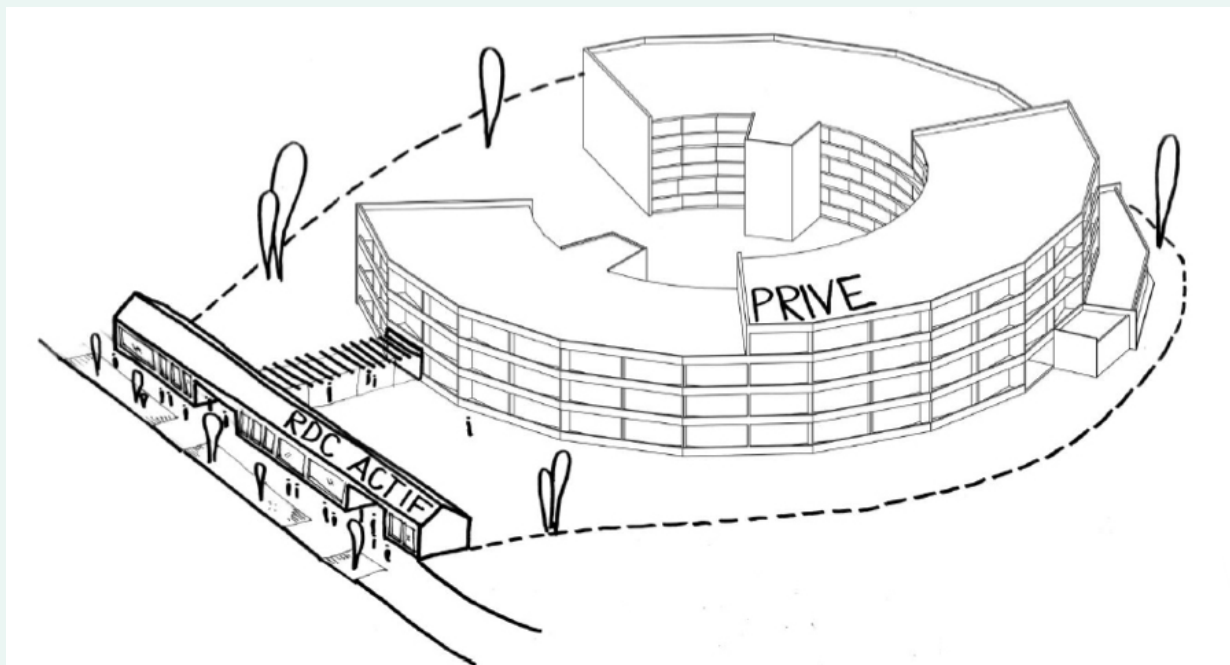
**Les constats.** Les espaces communs sont sous-utilisés ou mal agencés (salons, bibliothèque, hall d'accueil) et le patio est difficilement appropriable. La démarche a soulevé le besoin de rompre l'isolement (en développant les relations entre résidents et avec l'extérieur) tout en cherchant à s'en protéger (pour conserver le calme et l'intimité à l'intérieur de la résidence). résidence sont jugés peu qualitatifs, voire accidentés.

**Les orientations de projets.** Face à ces

injonctions en apparence contradictoires (s'ouvrir à de nouveaux services et activités versus se protéger de l'extérieur), la maîtrise d'ouvrage et son AMO préconisent d'extraire les espaces communs de la résidence actuelle. Ils seraient alors transposés dans un bâtiment attenant : un rez-de-chaussée actif intégrant une diversité de fonctions (lieu tiers/bistrot, cabinet médical, logements visiteurs, logements étudiants, salon de coiffure...). En définitive, l'enjeu sur cette opération n'est pas tant de faire que la ville entre dans la résidence mais plutôt de « faire sortir »

les résident-es. D'où la pertinence de créer deux ambiances, incarnées par deux espaces différenciés (logements/équipement, public/

privé). Cette zone hybride et tampon viendrait, en outre, renforcer le sentiment de réassurance en « protégeant » la résidence de l'extérieur.



Un marché public de maîtrise d'œuvre sera prochainement lancé par Batigère afin de concrétiser la vision coconstruite avec les habitant-es et formalisée par l'AMO. L'équipe retenue sera chargée de traduire de manière opérationnelle les orientations programmatiques présentées ci-dessus.

La démarche conduite aux Glycines confirme qu'un travail de diagnostic sensible participatif mettant en évidence les usages et le ressenti des habitant-es permet d'apporter des réponses aux besoins spécifiques des seniors, y compris dans un cadre économique contraint.

Ce type d'approche exige un travail approfondi de terrain afin de gagner la confiance des habitant-es et de faire émerger progressivement les points sensibles qui devront faire l'objet d'interventions architecturales et urbaines. Elle n'est pas coûteuse en ressources matérielles et n'entraîne pas nécessairement de surcoûts manifestes sur l'opération. Elle exige cependant l'engagement intense et durable de nombreuses parties prenantes (collectivité, bailleur, AMO...). Selon le retour d'expérience du bailleur, le coût en ressources humaines mobilisées se trouve largement compensé par les gains de qualité de conception et d'acceptabilité du projet (en particulier lorsqu'il s'agit d'une opération de réhabilitation en site habité).