



# CAHIER DES BESOINS ET DES ORIENTATIONS DE PROJET

Juin 2023 – Mars 2024

## Sommaire

<b>Descriptif</b> .....	<b>3</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
<i>Récapitulatif de la consultation</i> .....	4
<b>Résumé</b> .....	<b>4</b>
Profil de contributeurs au questionnaire.....	5
<b>1 Identification des Besoins</b> .....	<b>6</b>
1.1. Les seniors à Gif-sur-Yvette.....	6
1.2. Le besoin en logements seniors.....	6
1.3. Les services et équipements qui favorisent le bien vieillir .....	6
1.4. Les critères recherchés dans un logement senior .....	8
1.5. Les raisons pour souhaiter vivre dans un logement senior .....	8
1.6. Les critères qui empêchent d’habiter dans un logement senior .....	9
<b>2 Orientations de projet</b> .....	<b>11</b>
2.1. La solution la plus adaptée aux logements seniors.....	11
2.2. Les critères plus importants lors d’un projet de résidence seniors.....	12
2.3. Le secteur le plus approprié pour une résidence senior .....	13

## DESCRIPTIF

---

La présente restitution est une synthèse des contributions issues de la phase de consultation effectuée dans le cadre de la concertation citoyenne sur la thématique du logement seniors sur la commune et constitue la base de travail pour l'atelier d'orientations. Elle est composée de **deux cahiers** :

- **Un cahier d'identification des besoins pour consolider le diagnostic ;**
- **Un cahier des premières orientations pour inspirer le projet.**

**Ces deux cahiers regroupent les 577 contributions quantitatives et qualitatives (questionnaire, site internet, micro-trottoir, entretiens, permanences) afin de :**

- *Mener une réflexion collective et établir une synthèse des orientations issues de la consultation citoyenne lors d'un atelier d'orientations.*
- *Permettre le travail de l'équipe municipale autour de la scénarisation d'un programme de logements à destination des seniors*

**L'ensemble des propositions collectées via le site internet, les micros-trottoirs, le questionnaire, les permanences et l'atelier est synthétisé ci-dessous et organisé par thématique.**

**L'ensemble des tableaux et schémas ainsi que les extraits des personnes rencontrées est disponible en annexe de ce document.**

## PREAMBULE

---

La municipalité de Gif-sur-Yvette a engagé une concertation avec la population giffoise afin de travailler collectivement sur la programmation d'un type de logement destiné aux seniors.

**Cette démarche** répond à 3 enjeux principaux :

- Préciser les besoins des seniors ;
- Collecter l'avis et les perceptions des habitants sur le projet ;
- Déterminer les orientations du projet (types de logements, espaces et services associés au logement, forme urbaine, lien social et mixité intergénérationnelle...).

Pour accompagner l'émergence d'un projet par la participation citoyenne, l'association Empreintes Citoyennes, dans une posture de neutralité, a la charge de la mise en œuvre d'un dialogue participatif.

### Récapitulatif de la consultation

	Contributeurs	Dates
<b>Micro – trottoir</b>	25	28/09 30/09 9/10
<b>Entretiens</b>	Pharmaciens et médecins (4) Sports et loisirs (7) : Club Giffois de l’Amitié (CGA) et OC GIF Grand âge (4) : ADMR, Petit Fils, Axeo, EHPAD les Chênes Verts	6/10 9/10 11/10 9/11
<b>Atelier de besoins</b>	10	18/10
<b>Questionnaire</b>	508	1/10 – 1/11
<b>Permanence 1 – Mairie principale</b>	1	24/10
<b>Permanence 2 – Mairie annexe de Chevry</b>	15	8/11
<b>Permanence 3 – Mairie annexe de Moulon</b>	3	14/11
<b>TOTAL</b>	<b>577</b>	

## RESUME

---

Les premières phases de la concertation ont fait émerger des enseignements concernant le vécu des seniors et les conditions propices au bien vieillir à Gif-sur-Yvette. Elles ont également souligné les besoins en matière d'aménagement et de développement de la ville au-delà des logements dédiés. En termes de projet de logements à destination des seniors, elles mettent en avant les conditions essentielles pour assurer une intégration harmonieuse du projet dans la ville.

Les principaux enseignements identifiés sont d'une part qu'il existe **un besoin en termes de logement** pour les seniors qui permettra de compléter le parcours résidentiel existant au sein de la commune.

D'autre part, un positionnement en faveur de **la résidence seniors est constaté**, mais avec des conditions à réunir pour garantir sa pertinence :

- **La proximité avec des services et commerces** pour encourager l'ouverture sur la ville et repousser le moment de l'entrée dans la dépendance ;
- **La mixité sociale et le développement du lien intergénérationnel** via la proximité du site avec des équipements « jeunesse » (écoles, centres de loisirs, etc.) et l'ouverture des espaces communs de la structure à d'autres publics ;
- **L'accessibilité financière** avec des prix abordables ;
- Une réflexion autour de **la synergie des acteurs** et de la mise en réseau au sein même de la structure.

Les participants ont également souligné le besoin et l'envie d'être impliqués dans **la prise de décision** et la **consolidation d'un projet**.

## Profil de contributeurs au questionnaire

### Age

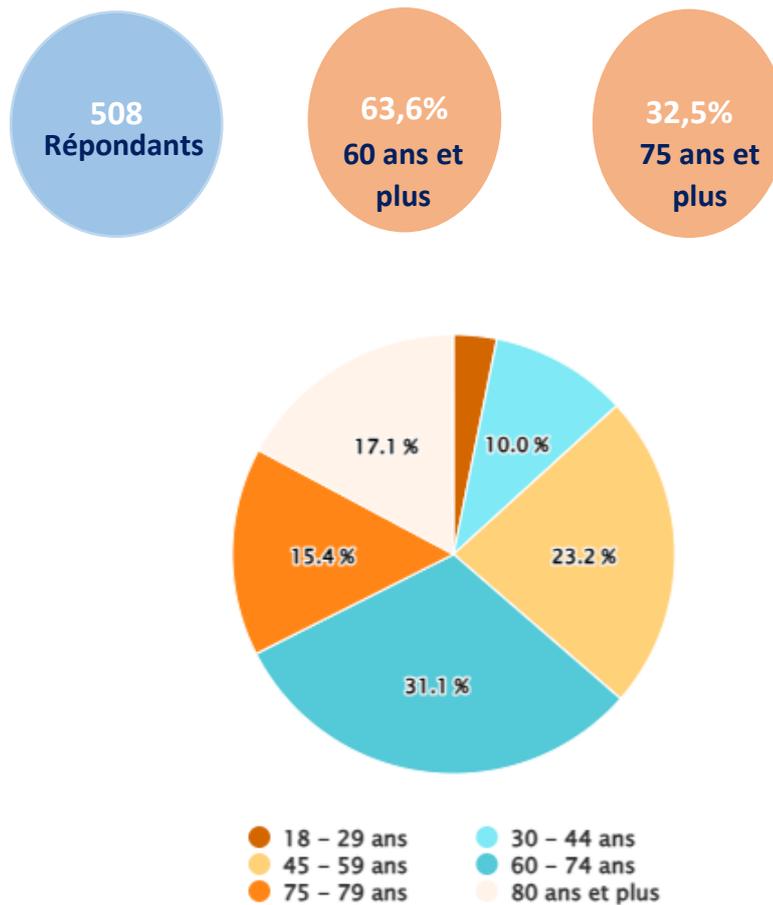


Figure 1 répartition des répondants selon l'âge

### Temps et type de résidence

**86,2%**, sont résidents de la commune depuis **plus de 10 ans** dont **81,7%** habitent dans des maisons individuelles. Parmi les personnes âgées de **75 ans et plus**, **94%** résident depuis plus de 10 ans sur la commune (Cf. schéma, annexes p. 3)

# 1 IDENTIFICATION DES BESOINS

Cette première partie du cahier rassemble, d'une part, la perception du besoin autour de la population des seniors dans la commune et, d'autre part, les critères garantissant le bien vieillir, ainsi que les éléments à considérer pour, le cas échéant, répondre aux besoins des personnes âgées.

## 1.1. Les seniors à Gif-sur-Yvette

### Une part démographique importante

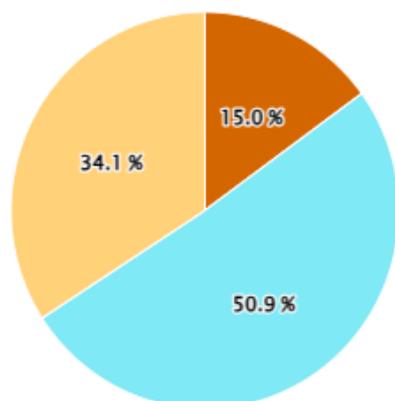
Le diagnostic met en évidence une part croissante de personnes âgées dans la population générale avec la perception **d'une présence répartie** de manière relativement **homogène** dans toute la ville, seul le quartier de Moulon semble faire exception : « *La population des seniors est partout, sauf au Moulon. C'est un quartier tout nouveau, fait pour de jeunes ménages qui bossent [...]* » Source : Entretien acteurs associatifs (Cf. extrait, annexes p. 3)

### Une implication active des seniors dans la ville

Les seniors à Gif-sur-Yvette se définissent et sont définis comme des **personnes actives**, impliquées dans la **vie sociale de la commune**. Il a été notamment souligné le fait que la vie associative a lieu grâce à l'implication des seniors (Cf. extrait, annexes p. 3)

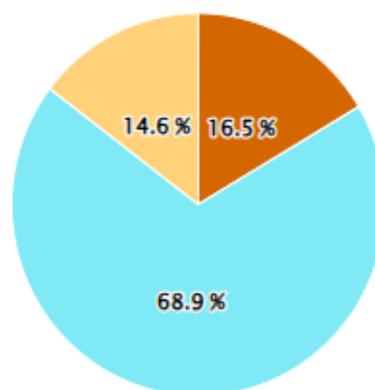
## 1.2 Le besoin en logements seniors

**50,9%** des participants estiment qu'il existe un besoin en termes de logements à destination des seniors. Cette perception du besoin monte à **68,9%** chez les participants de **75 ans et plus**.



● Ne sait pas ● Oui ● Non

Figure 2 Le besoin en logements senior.  
Source : Questionnaire



● Ne sait pas ● Oui ● Non

Figure 3 Le besoin en logements seniors.  
Part de 75 ans et plus. Source :  
Questionnaire

## 1.3 Les services et équipements qui favorisent le bien vieillir

Les résultats du questionnaire montrent que les services et les équipements qui favorisent le bien vieillir pour les giffois sont principalement (Cf. tableau, annexes p.5) :



**65,7%**

Services médicaux



**59,4%**

Cadre de vie



**52,4%**

Restauration,  
commerces et  
services de proximité

- Pour les 75 ans et plus



**61,8%**  
Cadre de vie



**59,4%**  
Services Médicaux



**53,3%**  
Restauration,  
commerces et  
services de proximité

#### Les services médicaux

La solution en termes de logements devra en priorité, répondre aux besoins médico-sociaux des personnes concernées. Les entretiens mettent en évidence une absence de coordination entre les acteurs de la santé, laissant les individus isolés et entraînant des difficultés liées à la prise en charge des seniors dans leur parcours de soins. (Cf. extrait, annexes p.5, 6)

#### Le cadre de vie

Les participants soulignent l'importance de vivre dans un lieu où l'on se sent bien, offrant des services, de la souplesse et de la liberté, dans le but de retrouver le sentiment d'être chez soi. (Cf. extrait aux annexes p.6)

#### **D'autres constats identifiés :**

##### La mise en place des moyens pour garder l'autonomie

Mettre en place les dispositifs nécessaires, permettant aux seniors de maintenir leur autonomie et de trouver leurs repères, notamment en ce qui concerne les aspects administratifs, les aides financières, la mobilité, etc. (Cf. extrait, annexes p.6)

##### La lutte contre la fracture numérique

Coordonner les divers acteurs impliqués dans la prise en charge des services d'aide à domicile. Actuellement, la mise en réseau se limite souvent à l'utilisation de plateformes numériques, ce qui peut être source de confusion pour les personnes âgées. (Cf. extrait, annexes p.6)

##### Le maintien et développement des espaces verts

Maintenir le caractère d'une « ville verdoyante » sur la commune est considéré comme une priorité et comme un atout qui serait regrettable de perdre face à l'urbanisation. (Cf. extrait, annexes p.6)

##### Les bénéfices des espaces verts sur la santé

Maintenir l'équilibre entre nature et offre de services a été pointé comme un atout et un facteur qui incite les seniors et la population en général à sortir de chez eux pour pratiquer une activité physique, contribuant à maintenir une bonne santé physique et mentale. Gif-sur-Yvette est vue comme une oasis de verdure à seulement 30 km de Paris » ce qui fait toute l'attractivité de la ville.

#### 1.4 Les critères recherchés dans un logement senior

**52,1%** des participants âgés de 75 ans et plus considèrent le **cadre de vie sécurisant** comme la principale raison pour emménager dans un logement senior. **46,1%** estiment que **l'offre de services médicaux** constitue un critère important du fait de l'augmentation des soins liée au vieillissement de la population. Enfin, **33,9%** considèrent qu'emménager dans ce type de logement permettrait de se rapprocher **de ses proches (sa famille / amis)**.

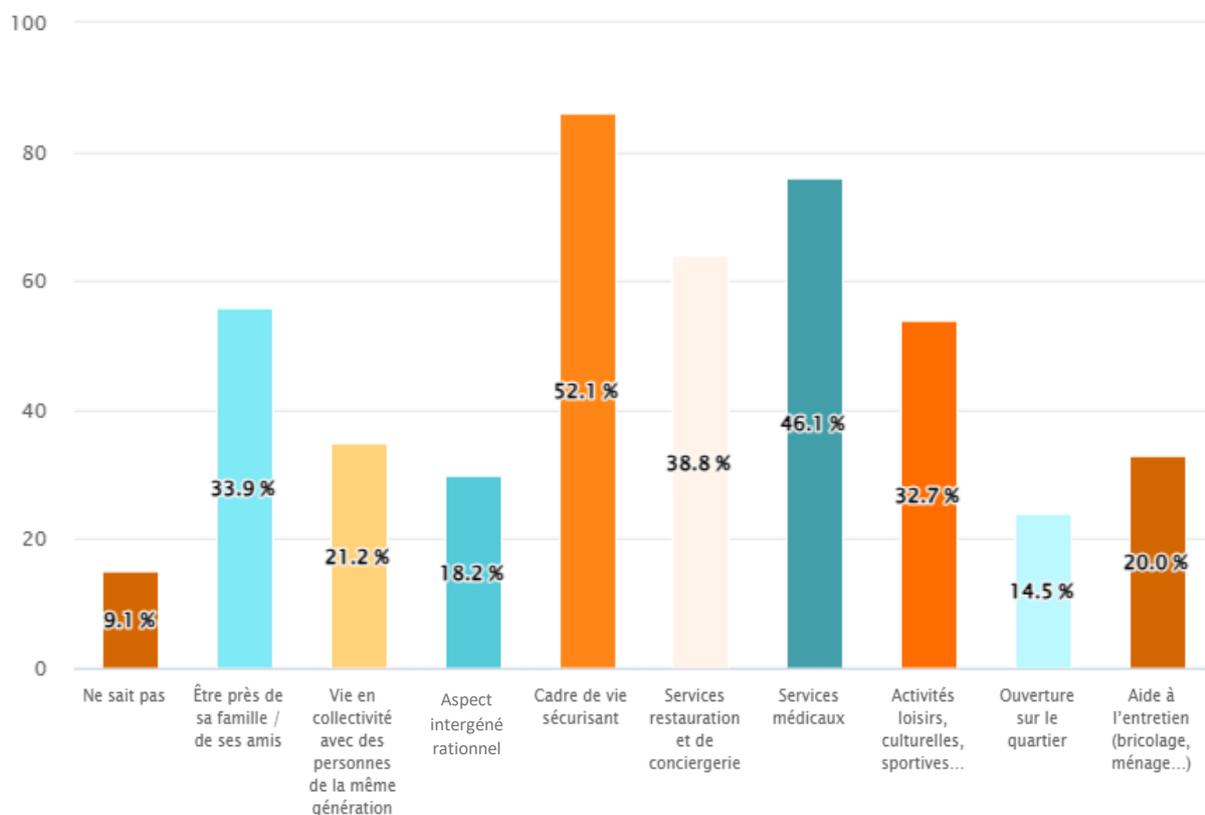


Figure 4 Les critères recherchés dans un logement senior. La part de 75 ans et plus. Source : questionnaire

#### 1.5 Les raisons pour souhaiter vivre dans un logement senior

Les résultats des répondants de 75 ans et plus mettent en évidence **3 grands facteurs qui inciteraient** les seniors à partir vers un logement senior (cf. schéma, annexes p.7) :

- 75 ans et plus



**81%**  
Logement  
insatisfaisant



**62,2%**  
Perte d'autonomie



**48,2%**  
Sentiment de  
solitude

### Un logement insatisfaisant

Les raisons principales pour considérer un logement comme insatisfaisant dans la consultation sont : un logement devenu **trop vaste, couteux et inadapté** pour la vie du quotidien.

### La perte d'autonomie

La perte d'autonomie est soulignée comme un moment clé dans la vie des seniors à l'origine de **nouveaux besoins incontournables**. (Cf. extrait, annexes p.7)

### Le sentiment de solitude

Il a été évoqué qu'aussi longtemps que le conjoint est présent, **les besoins sociaux sont moindres**. Cependant, **après un décès**, les individus tendent à se rapprocher des aides sociales, **marquant souvent le début de l'isolement à domicile**. (Cf. extrait, annexes p.8)

### **D'autres constats identifiés :**

#### L'entrée dans la dépendance comme un moment de bascule

Les participants seniors évoquent la perte d'autonomie comme le moment de se questionner sur son logement et à un déménagement dans un lieu plus adapté. Néanmoins, l'EHPAD n'est pas considéré comme une option souhaitée, du fait de « l'entre soi générationnel » qu'il suppose et de la faible ouverture sur l'extérieur. Il est identifié comme un lieu d'où l'on ne ressort pas et dans lequel la dégradation est accélérée. Les contributeurs recherchent un espace de vie privatif bien à soi avec des espaces partagés. (Cf. extrait, annexes p.8)

### 1.6 Les critères qui empêchent d'habiter dans un logement seniors

Les participants estiment que le **coût financier** est le principal facteur qui empêcherait d'intégrer un logement senior tandis que pour les participants de **75 ans et plus** cette perception est légèrement différente **car l'attachement à son domicile** constitue le facteur principal (Cf. schémas, annexes p.8) :



**52%**

**Coût financier**



**51,4%**

**Attachement au  
domicile actuel**



**31,5%**

**Crainte d'une perte  
d'indépendance**

- 75 ans et plus



**49,1%**

**Attachement au  
domicile actuel**



**45,5%**

**Coût financier**



**37 %**

**Crainte d'une perte  
d'indépendance**

#### Coût financier d'habiter dans un logement senior

Des préoccupations financières sont exprimées, suscitant des craintes quant à la création d'une résidence réservée aux plus aisés. De plus, des interrogations sont formulées sur la responsabilité de fixer les loyers en fonction des ressources des résidents. (Cf. extrait, annexes p.9)

#### **D'autres constats identifiés :**

##### Se retrouver isolés et dans une situation de ségrégation

À plusieurs reprises, a été observé le caractère stigmatisant des résidences seniors, avec des commentaires tels que « *Se retrouver dans une bulle entre personnes âgées déconnectées des autres générations et des réalités de la vie* », « *Quitter son logement pour un logement fléché "senior"* » (Cf. extrait, annexes p.9)

##### Créer de la mixité sociale

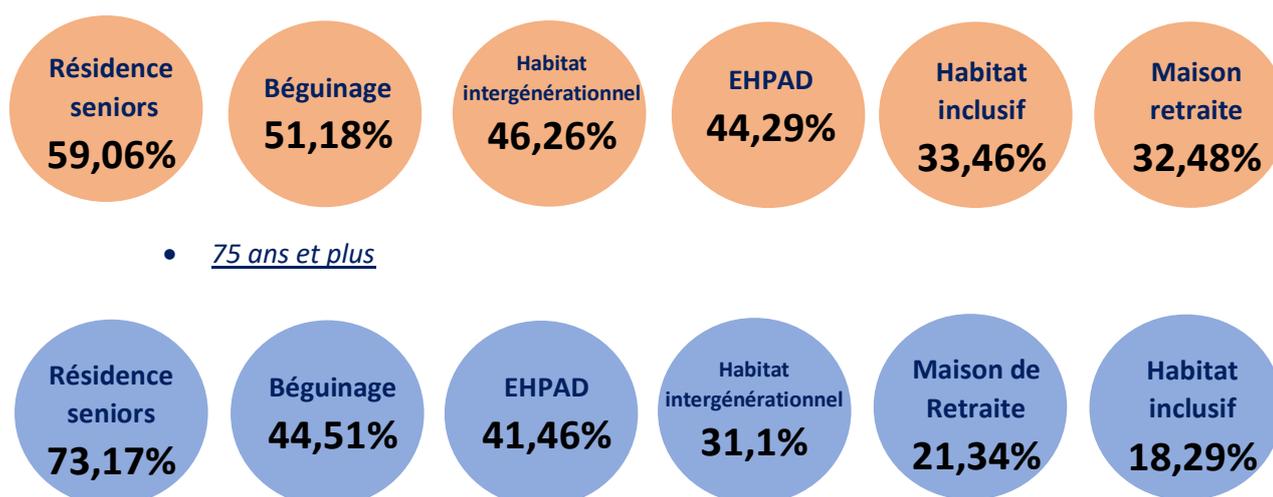
Promouvoir la mixité sociale semble être une idée bien accueillie, comme en témoigne la suggestion d'implanter une résidence seniors permettant d'offrir la possibilité à diverses catégories de personnes de s'y installer. (Cf. extrait, annexes p.10)

## 2 ORIENTATIONS DE PROJET

La deuxième partie du document correspond aux premières orientations qui ressortent de la concertation. Elles permettent d'enrichir la réflexion autour de la forme que le projet de logements dédié aux seniors devrait prendre.

### 2.1 La solution la plus adaptée aux logements seniors

Les résultats montrent que, parmi **les 8 options proposées**, la **résidence senior** et le **béguinage** restent les deux choix les plus adaptés au contexte giffois. Toutefois, une différence notable émerge chez les répondants **de 75 ans et plus**, où **73,17%** préfèrent la résidence senior, en contraste relatif avec les résultats globaux où 59,06% optent pour cette option (Cf. tableau, annexes p.10) :



#### D'autres constats identifiés :

##### Un projet intergénérationnel

La colocation intergénérationnelle est identifiée comme une solution pour répondre aux besoins en matière de logement tout en luttant contre l'isolement. Certains résidents partagent leur expérience positive d'accueillir des étudiants chez eux, soulignant les bienfaits tant sur le plan moral que social. Certains envisagent même des projets concrets, tels qu'une maison de retraite ou une résidence senior avec une crèche, favorisant ainsi le mélange des âges et la mise en place d'activités communes, comme le soutien scolaire. (Cf. extrait, annexes p. 10)

##### Un espace de vie bien à soi avec des espaces partagés

La volonté d'avoir un espace de vie individuel avec des espaces partagés émerge. La forme du projet doit garantir un équilibre entre vie privée et vie en collectivité (Cf. extrait, annexes p. 11)

##### Un projet adaptable aux besoins de chacun

Un contributeur émet l'importance d'un projet qui s'adapte progressivement aux besoins évolutifs liés au vieillissement. Il a été évoqué l'idée de proposer initialement des appartements ou des petites maisons individuelles offrant une autonomie, avec des espaces collectifs et des activités proposées puis progressivement de passer à des logements plus adaptés à une perte d'autonomie. (Cf. extrait, annexes p. 11)

### La mise en place des moyens pour le maintien à domicile

L'offre de logements actuelle serait peu adaptée aux personnes rencontrant les premières difficultés liées à la perte d'autonomie. (Cf. extrait, annexes p. 11)

## 2.2 Les critères plus importants lors d'un projet de résidence seniors

Il est intéressant de noter que les contributeurs de **75 ans et plus** relèvent le fait de se **sentir en sécurité et d'avoir une facilité de mobilité**, que ce soit en termes de **mobilité et de proximité** avec le centre-ville. (Cf. tableau, annexes p. 11)

Global	75 ans et plus	TOP 5
1. Disponibilité et bienveillance du personnel	1. Disponibilité et bienveillance du personnel	
2. Logement adapté pour maintenir l'autonomie	2. Logement adapté pour maintenir l'autonomie	
3. Qualité des services internes et externes	3. Qualité des services internes et externes	
4. Accueil de Familles	4. Sentiment de sécurité	
5. Sentiment de sécurité	5. Facilité de mobilité	
6. Facilité de mobilité	6. Proximité (commerces, centre-ville)	
7. Cadre et qualité de la restauration	7. Confort et esthétisme des lieux	
8. Confort et esthétisme des lieux	8. Accueil des familles	
9. Proximité (commerces, centre-ville)	9. Cadre et qualité de la restauration	
10. Convivialité avec les autres résidents / voisins	10. Présence d'espaces partagés	
11. Présence d'espaces partagés (intérieurs – extérieurs)	11. Convivialité avec les autres résidents/voisins	
12. Mutualisation d'équipements	12. Mutualisation d'équipements	
13. Proximité des services administratifs et publics	13. Proximité d'espaces partagés (intérieurs et extérieurs)	

### **D'autres constats identifiés :**

#### La proximité et l'ouverture de la résidence à la ville

La résidence devrait être idéalement située à proximité des commerces, des transports et des activités culturelles, à *une distance maximale de 400 mètres*. Les participants insistent sur la nécessité de maintenir une connexion fluide avec les services de la ville. Ces considérations visent à éviter l'entre-soi, considéré comme le début de la marginalisation. (Cf. extrait, annexes p.12)

#### La mobilité et le développement du réseau des transports en commun :

Les transports en commun sont reconnus par tous comme un sujet prégnant pour toute la population du fait de l'étendue du territoire communal et de la « *faiblesse* » du réseau de bus. (Cf. extrait, annexes p.12)

#### Le lien entre mobilité et vie sociale

L'importance du lien entre mobilité et vie sociale est soulignée, avec l'idée que l'accès au RER est crucial pour permettre aux seniors de continuer à fréquenter les musées, théâtres et opéras parisiens, contribuant ainsi à leur bien-être mental. En conséquence, l'idée est avancée que, si une résidence

seniors est envisagée, il serait préférable de la situer *en vallée*, facilitant ainsi l'accès à ces moyens de transport (RER, bus, etc.) (Cf. extrait, annexes p.12).

### 2.3 Le secteur le plus approprié pour une résidence senior

Les résultats du questionnaire montrent que s'agissant du choix du secteur le plus approprié pour un projet de logements, aucun quartier n'emporte la majorité des contributeurs. De manière générale, un peu plus d'un tiers des répondants (**34,1%**) considère que le choix devrait porter sur le secteur de **Gif Vallée** et l'autre tiers favorise le quartier de **Chevry (31,6%)**. Le dernier tiers est principalement reparti entre le **Moulon** avec **19,1%**, **d'autres emplacements (6,9%)** et **l'absence d'un choix de secteur (8,3%)**.

Pour les contributeurs de 75 ans et plus, **44,5%** considèrent le **quartier de Chevry / Belleville** comme plus adapté (Cf. schéma, annexes p. 12)

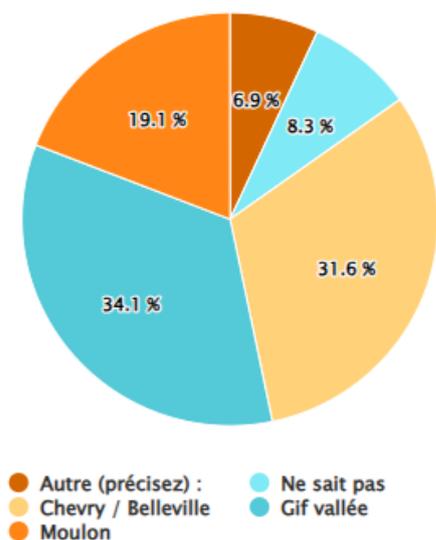


Figure 5 Quel est le secteur le plus approprié.  
Source : Questionnaire

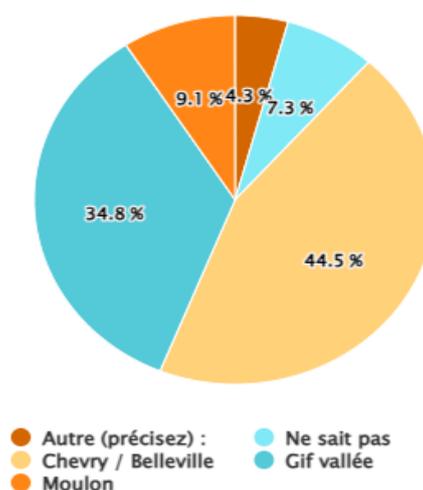


Figure 6 Le secteur le plus approprié. 75 ans et plus. Source : Questionnaire



#### D'autres propositions de site

- Le Stade de la Folie Rigault à Gif
- Le terrain du CNRS à Gif
- Ferme de Ragonant à Gometz-la-Ville
- Le terrain derrière le Carrefour Market à Gometz-la-Ville



## ANNEXES

Les annexes du cahier regroupent, d'une part, les thématiques annexes au sujet des logements seniors, ainsi que les tableaux et schémas qui viennent compléter les propos évoqués dans le cahier de besoins et orientations.

### **Thématiques annexes à la concertation sur le logement seniors**

#### Les conditions de réussite du dialogue

Pour que cette démarche de concertation permette de dégager des enseignements profitables pour la collectivité et ses habitants, plusieurs paramètres doivent être fixés :

- Rendre compte du contenu de l'écoute,
- Sensibiliser l'ensemble de la population aux besoins des seniors en incitant le dialogue entre les personnes,
- Avoir une communication institutionnelle efficace qui mette clairement en avant les impacts sociaux, environnementaux et éthiques.

#### Saturation des Résidences Services Seniors existantes

Un contributeur souligne la saturation des Résidences Services Seniors (RSS) des communes avoisinantes, ce qui limite les options disponibles pour les seniors de Gif-sur-Yvette, réaffirmant ainsi le besoin.

#### L'identité par quartier

Les participants s'accordent sur **l'échelle de réflexion du quartier**.

En effet, la commune dispose de 3 entités : **Le Moulon, Chevry, la Vallée**.

**Chevry** a notamment été identifié comme un quartier présentant une démarcation avec le reste de la ville, tant **d'un point de vue spatial que par la nature de son urbanisation**.

*« J'ai vu Chevry pousser comme un champignon. Au début ça a servi à quelque chose, ça a ramené des commerçants. Mais depuis, La Poste a fermé et on assiste à une valse des commerçants. On se retrouve avec un quartier tout bétonné et hyper résidentiel. On aurait pu faire un quartier vélo comme en Hollande ». Source : Permanences*

#### Différences de population entre quartiers

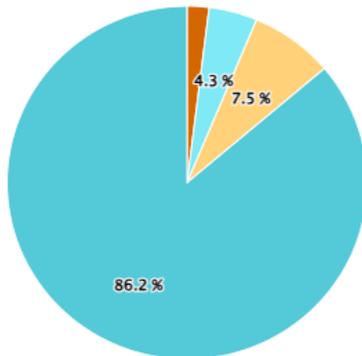
La différence entre **le quartier de Belleville** historiquement **ouvrier** et le quartier de **Chevry** qui lui, a plutôt attiré des **cadres** venus chercher un environnement vert à proximité de Paris au moment de son urbanisation dans les années 70 est rappelée.

#### Un quotidien des seniors caractérisé par quartier

**Les seniors à Chevry** évoquent les difficultés au quotidien, notamment en raison de la localisation du **RER en bas du quartier**. Sur le plan culturel, Chevry semble manquer d'infrastructures, malgré des discussions antérieures sur la création d'une salle de spectacle qui n'ont pas abouti.

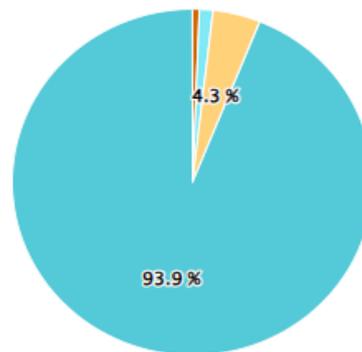
## Schémas, tableaux et verbatims

### Temps et type de résidence



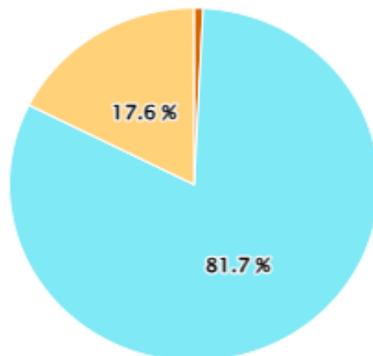
● Moins de 2 ans    ● 2 à 4 ans  
● 5 à 9 ans        ● 10 ans et plus

Figure 1 Temps de résidence dans la commune. Source Questionnaire



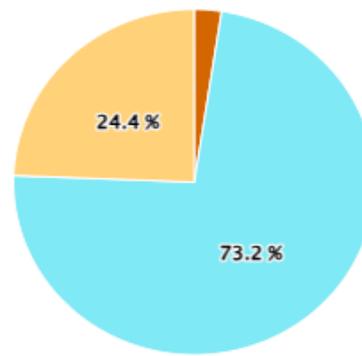
● Moins de 2 ans    ● 2 à 4 ans  
● 5 à 9 ans        ● 10 ans et plus

Figure 2 Temps de résidence dans la commune. 75 ans et plus. Source Questionnaire



● Autre (précisez)  
● Dans une maison  
● Dans un appartement

Figure 3 Type d'habitation. Source Questionnaire



● Autre (précisez)  
● Dans une maison  
● Dans un appartement

Figure 4 Type d'habitation. 75 ans et plus. Source Questionnaire

## 1. IDENTIFICATION DES BESOINS

### 1.1. Les seniors à Gif-sur-Yvette

#### Une part démographique importante

« La population des seniors est partout, sauf au Moulon. C'est un quartier tout nouveau, fait pour de jeunes ménages qui bossent. Les personnes âgées ne se retrouvent pas là-haut. C'est une ambiance de jeunes, avec des activités différentes, moins de nature, moins de verdure ». Source : Entretien acteurs associatifs

#### Une implication active des seniors dans la ville

« A Gif, on a 3 grosses associations qui sont devenues majoritairement seniors. Même si c'est ouvert à tous, ce sont majoritairement des seniors qu'on a. Ça tient aux horaires mais aussi au dynamisme des seniors ». Source : Entretien acteurs associatifs

*« S'il n'y avait pas de seniors pour s'occuper de ce club, il n'y aurait pas eu de club. Ils sont hyper moteurs. Il y a près de 5000 adhérents seniors dans les associations ». Source : Permanences*

*« Toutes les activités qu'il y a dans la ville, les associations et tout, bah la plupart ce sont les seniors qui sont les volontaires, les bénévoles, donc je trouve que ça c'est pas mal, ça veut dire que ce sont des seniors plutôt actifs » Source : Micro-trottoir*

*« Je trouve que la ville s'occupe beaucoup des seniors, il y a des activités pour eux, activités intellectuelles et physiques, il y a des petits rdvs gourmands, non c'est très bien ». Source : Micro-trottoir*

*« D'ailleurs c'est pour ça que nous sommes venus habiter à Gif à la retraite, pour profiter de tout ce qui est offert aux retraités pendant la journée ». Source : Micro-trottoir*

## 1.2 Les services et équipements qui favorisent le bien vieillir

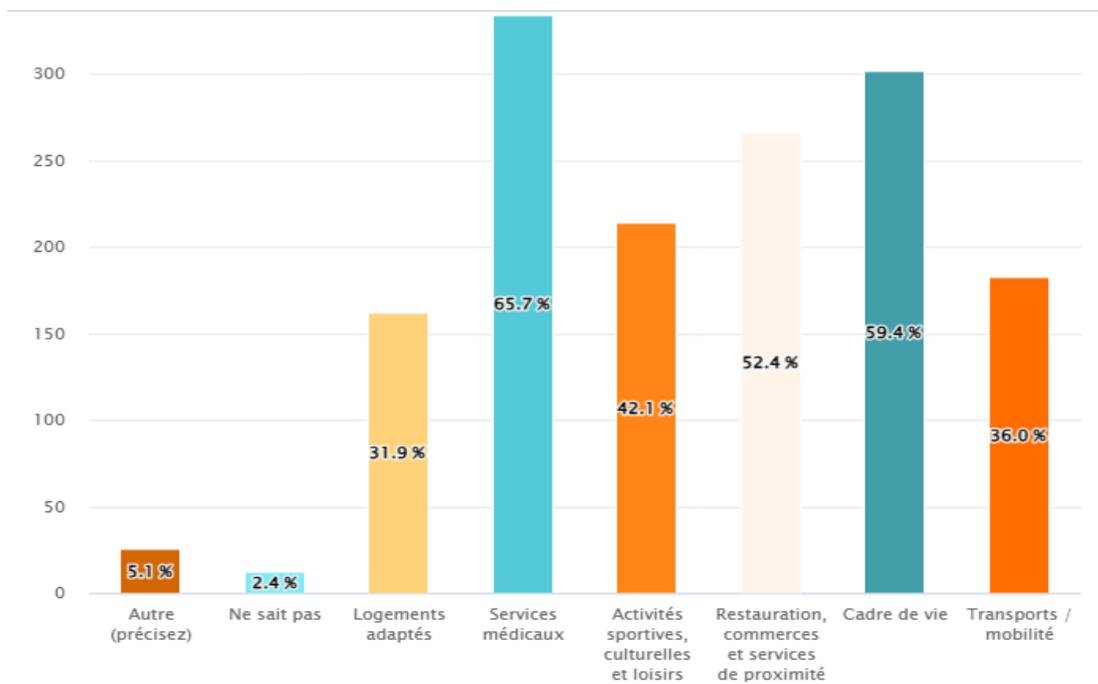


Figure 5 Services et équipements favorisant le bien vieillir. Source : Questionnaire

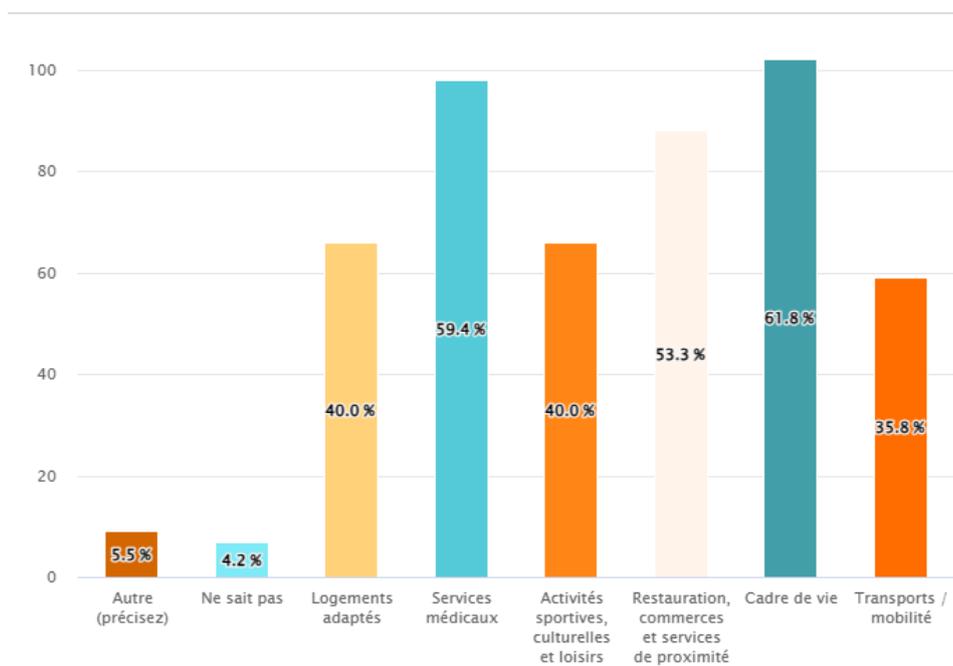


Figure 6 Services et équipements favorisant le bien vieillir. La part de 75 ans et plus. Source : Questionnaire

### Les services médicaux

« On a constaté le vieillissement de la ville de Gif. C'est de moins en moins facile de répondre aux problèmes sociaux des personnes à Gif car cela coïncide avec un accroissement des difficultés médico-sociales pas évident ». Source : Entretien acteurs de la santé

« Aujourd’hui, il n’y a pas de relais entre les différents acteurs de la santé et de l’accompagnement. Ce qui fait que les gens sont tous seuls et que les infirmières portent tout ». Source : Entretien acteurs de la santé

« On a un problème de sous-effectif dans tous les domaines de la santé qui s’explique notamment par le manque de valorisation salariale de ces métiers qui ne sont pourtant pas faciles. On pourrait peut-être encourager la venue du personnel soignant en créant des logements de fonction dédiés ». Source : Entretiens acteurs de la santé

#### Le cadre de vie

« Quand on veut aller dans une résidence services seniors, on cherche un endroit où on se sent bien. On cherche des services, de la souplesse, de la liberté. L’idée, c’est de pouvoir retrouver le sentiment d’être chez soi ». Source : Entretien acteurs associatifs

« C’est important de penser aux visiteurs, notamment ceux qui viennent de loin. Il faudrait une chambre pour les familles qui viennent en visite ». Source : Entretien acteurs associatifs

#### La mise en place des moyens pour garder son autonomie

« Les jeunes n’ont plus les moyens d’acheter sur Gif, ce qui fait que nos patients sont plus vieux. [...] je me retrouve à traiter tout un tas de demandes de la part des seniors qui sortent de mon champ de compétences (administratif, aides financières, commandes de taxis, etc.) Je ne peux pas tout traiter et je suis obligée de me tourner vers des assistants sociaux qui sont eux-mêmes en sous-effectif ». Source : Entretiens acteurs de la santé

« [...] C’est de moins en moins facile de répondre aux problèmes sociaux des personnes à Gif car cela coïncide avec un accroissement des difficultés médico-sociales, pas évident ». Source : Entretiens acteurs de santé

« Les eaux vives à St-Rémy, c’est pas mal. Ils ont une chambre avec des services sur place. Mais le fait de tout concentrer, ça fait perdre le sentiment d’autonomie ». Source : Entretien acteurs associatifs

#### La lutte contre la fracture numérique

« [...] La mairie devrait prendre un rôle de pilote chargé de coordonner les différents acteurs entre eux autour de la prise en charge des services d’aide à domicile. Aujourd’hui, la mise en réseau ne se fait qu’à coup de plateforme numérique, on n’y comprend plus rien et ça ne peut pas remplacer le lien humain ». Source : Entretiens avec acteurs de santé

#### Le maintien et développement des espaces verts

« J’ai choisi de m’installer à Gif il y a 3 ans parce que c’est une ville très verdoyante et je laisse en toute sécurité mes enfants se promener entre mon domicile et l’école de la Plaine ». Source : Entretien acteurs associatifs

### 1.3 Les raisons pour souhaiter vivre dans un logement seniors

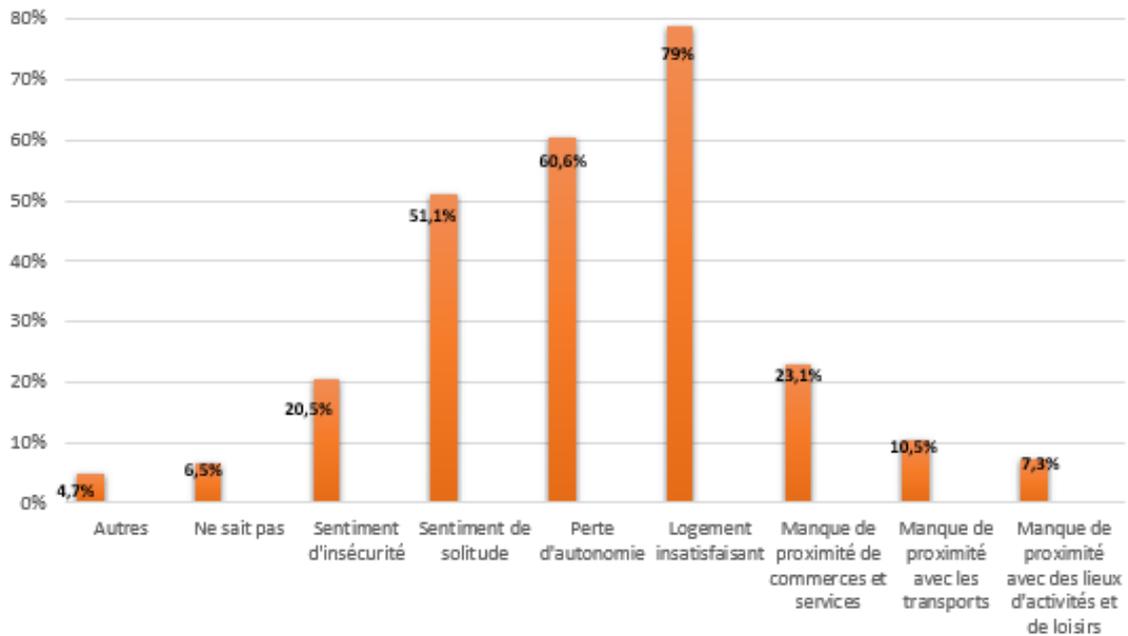


Figure7 Raisons pour souhaiter vivre dans un logement seniors. Source : Questionnaire

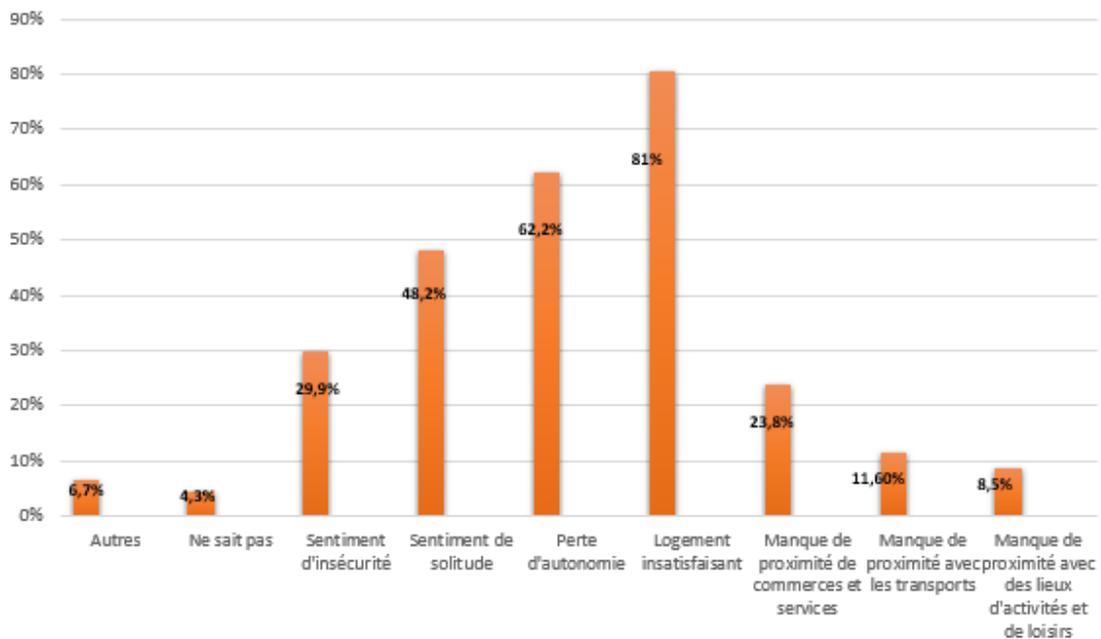


Figure 8 Raisons pour souhaiter vivre dans un logement seniors. 75 ans et plus. Source : Questionnaire

#### La perte d'autonomie

« Pour permettre aux personnes seules de ne pas sombrer dans la précarité et la perte de dignité, c'est essentiel de leur assurer de l'accompagnement à domicile, avec des distributions de repas, de la veille téléphonique pour prendre de leurs nouvelles, etc. » Source : Entretien acteurs associatifs

« Alors c'est vrai que je deviens senior et c'est vrai que je me dis est-ce que je vais pouvoir, j'étais plus handicapé que ça à un moment, maintenant je reviens à la vie un peu, mais un moment donné je me suis dit que je ne vais pas pouvoir rester dans mon pavillon ». Source : Atelier de besoins.

#### Le sentiment de solitude

« On a énormément de seniors jusqu'à 80 ans très en forme. La bascule se fait après. C'est là que l'isolement et l'éloignement des commodités devient un point très critique. Tant que le couple existe, on a moins besoin de tout ce qui est social. Dès qu'il y a un décès, soit on se rapproche des aides sociales, soit c'est le début de l'isolement chez soi ». Source : Entretien acteurs associatifs

#### **D'autres constats identifiés :**

##### L'entrée dans la dépendance comme un moment de bascule

« En ce qui me concerne, si vous voulez moi et mon mari, on a un grand point d'interrogation, c'est-à-dire que si on reste dans nos maisons, jusqu'à ne plus pouvoir tenir le coup après on va à L'EHPAD des Chênes Verts. Récemment j'ai dû y aller plusieurs fois pour voir un ami [...] il fallait que je fasse un effort pour y aller, pour y rentrer, pour jeter un regard sur tous ces gens, en me disant ma pauvre vieille tu as un haut le cœur mais c'est bientôt toi qui va être comme ça, [...] alors pour moi ça a été assez pénible [...] la résidence c'est vrai que ça pourrait être une opportunité tout en gardant l'autonomie ». Source : Atelier de besoins

#### **1.4 Les critères qui empêchent d'habiter dans un logement seniors**

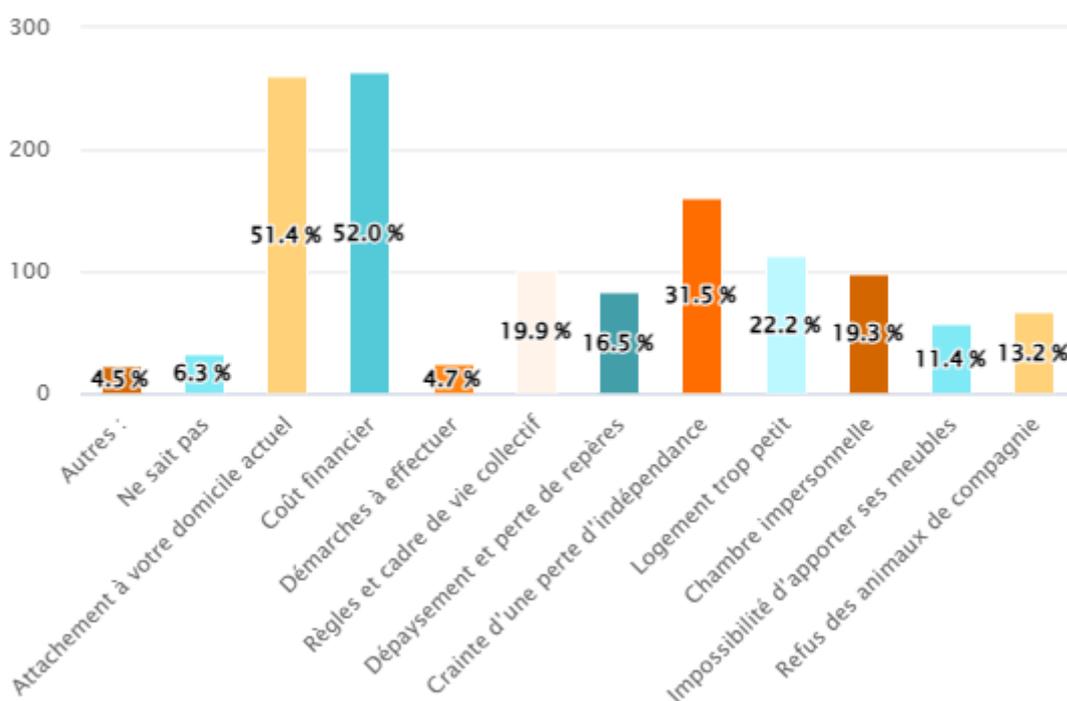


Figure 9 Les critères qui empêchent d'habiter dans un logement senior. Source : Questionnaire

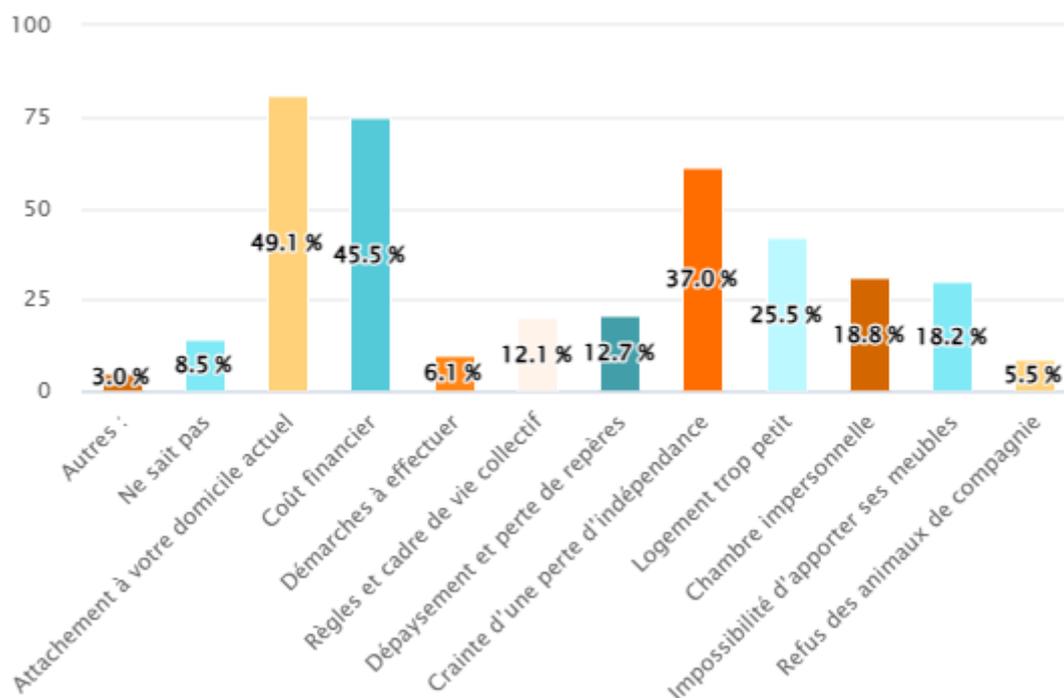


Figure 10 Les critères qui empêchent d'habiter dans un logement seniors. 75 ans et plus. Source : Questionnaire

### Coût financier d'habiter dans un logement seniors

« Pour certaines personnes, la RSS c'est trop cher. Une résidence autonomie est toujours plus accessible financièrement car on bénéficie d'une aide publique. Mais du coup, c'est plus difficile à mettre en place. A Versailles, il y a un très bon projet de résidence mixte (privé/autonomie). Il faut garder cet esprit ».

« Le prix moyen est de 4 500 euros. Du coup je pense qu'une résidence serait un ghetto pour riches. »  
Source : Permanences

« Cette maison de retraite [...] mais elle était financée par une caisse de retraite dont ta maman faisait partie donc voilà, là on ne peut pas comparer [...] moi quand il m'a dit au départ c'est une caisse de retraite cadre, cadre sup qui a créé ça, je veux dire, il y avait un contexte ou une antériorité qui était bien plus favorable que ce que nous voulons faire ici. Qui va être responsable en fait de fixer les montants de loyer, en fonction des gens, en fonction de leurs ressources ? c'est une question qui est fondamentale [...] » Source : Atelier de besoins

### **D'autres constats identifiés :**

#### Se retrouver isolés et dans une situation de ségrégation

« Se retrouver dans une bulle entre personnes âgées déconnectées des autres générations et des réalités de la vie », « Quitter son logement pour un logement fléché "seniors", sa "dernière demeure", c'est mettre un pied dans la tombe. L'impact psychologique est désastreux. C'est juste hors de question », « N'être qu'entre personnes du même âge et de se voir partir les uns après les autres », « Se clôturer et se croire plus vieux que ce qu'on est en réalité, et donc vieillir plus vite dans sa tête »

### Créer de la mixité sociale

« Moi je trouve que la résidence seniors qu'on implantait là c'était une bonne idée si [...] on mélange un petit peu les classes sociales et qu'on ne fasse pas un blockhaus de riches, qu'on puisse permettre aux gens d'y habiter, qu'il y ait une mixité sociale ». Source : Atelier de besoins

## 2 **ORIENTATIONS DE PROJET**

### 2.1 La solution la plus adapté aux logements seniors

	<b>ADAPTE</b>	<b>PAS ADAPTE</b>	<b>NE CONNAIT PAS</b>
<b>EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)</b>	44.29%	46.65%	9.06%
75 ans et plus	41.46%	50.61%	7.93%
<b>Maison de retraite (chambre)</b>	32.48%	54.72%	12.8%
75 ans et plus	21.34%	64.02%	14.63%
<b>Résidence seniors (logement autonomes, services adaptés)</b>	59.06%	33.66%	7.28%
75 ans et plus	73.17%	19.51%	7.32%
<b>Béguinage (logements en location pour les retraités avec des lieux collectifs partagés)</b>	51.18%	28.15%	20.67%
75 ans et plus	44.51%	36.59%	18.91%
<b>Habitat intergénérationnel</b>	46.26%	35.43%	18.31%
75 ans et plus	31.1%	48.17%	20.73%
<b>Habitat partagé entre seniors (cohabitation ou colocation entre seniors)</b>	33.46%	48.43%	18.11%
75 ans et plus	18.9%	58.54%	22.56%
<b>Accueil familiale agréé</b>	29.33%	43.31%	27.36%
75 ans et plus	16.46%	56.1%	27.44%
<b>Habitat inclusif (logement pour accueillir différentes générations avec un projet social partagé)</b>	33.46%	39.17%	27.36%
75 ans et plus	18.29%	51.83%	29.88%

### **D'autres constats identifiés :**

#### Un projet intergénérationnel

« Moi j'accueille des étudiants dans ma grande maison. Ça fait beaucoup de bien au moral. Ça ramène de la vie et moi j'ai l'impression d'être un soutien pour eux ».

« Aujourd'hui cette opportunité (la RSS) me paraît intéressante avec le mélange de générations, je pense également que la proximité de jeunes est pour moi un atout important. J'ai 4 petits enfants, c'est une merveille de les entendre, [...] pour moi c'est très agréable à entendre de la part d'une personne âgée qui dit « j'aimerais bien aussi qu'il y ait des jeunes » ». Source : Atelier de besoins

### Un espace de vie bien à soi avec des espaces partagés

« [...] moi je voudrais être indépendante et **ne pas être forcée** d'aller à tel endroit ou à tel endroit même si c'est formidable, je veux avoir mon indépendance et je pense que la liberté est quelque chose de fondamental pour nous ». Source : Atelier de besoins

« En ce qui concerne les maisons de retraite j'en ai une grande expérience puisque ma mère a vécu pendant 20 ans et on appelait ça une maison de retraite, [...] au départ dans un appartement où elle pouvait recevoir ses enfants et avoir son indépendance [...] donc résidence seniors ça existait déjà depuis longtemps ». Source : Atelier de besoins

### Un projet adaptable aux besoins de chacun

« Il faut penser au vieillissement "progressif" donc appartements ou petites maisons individuelles proposant une autonomie mais avec des locaux collectifs et des propositions de vie collective pour ensuite passer à une habitation plus surveillée et plus adaptée (fauteuils, restauration, aide différents soins, etc.)...et, après des logements (appartements) pour personnes qui ne sont plus entièrement autonomes...et puis des "chambres ou appartements" adaptés aux difficultés et surveillés médicalement. Toute cette structure serait localisée sur un même site, ce qui permet l'évolution en douceur des difficultés dues à l'âge »

### La mise en place des moyens pour le maintien à domicile

« Il y a quelques appartements avec ascenseurs mais c'est tout. Il faudrait transformer l'existant et amener une offre de logements complémentaire mais ça pose plein de problèmes liés à la préservation du patrimoine. » Source : Entretien acteurs de la santé

« Il faudrait inciter les personnes fragiles à déménager dans des logements plus adaptés à leur situation mais les appartements sont parfois presque aussi chers que les maisons et les gens appréhendent la perspective du déménagement qui suppose une grosse logistique et le déracinement d'un quartier pour en rejoindre un autre ne nous correspondant pas toujours ». Source : Entretien acteurs de la santé

« Personnellement, je pense qu'offrir plus de services subventionnés d'accompagnement à domicile pour permettre aux personnes de rester chez elles le plus longtemps possible (ce qu'elles souhaitent dans la majorité des cas) est la meilleure solution plutôt que de "parquer" les seniors dans une résidence hors de prix où ils seront privés de leurs attaches » Source : Questionnaire

## **2.2 Les critères plus importants lors d'un projet de résidence seniors**

<b>Global</b>	<b>75 ans et plus</b>
1. Disponibilité et bienveillance du personnel	1. Disponibilité et bienveillance du personnel
2. Logement adapté pour maintenir à l'autonomie	2. Logement adapté pour maintenir à l'autonomie
3. Qualité des services internes et externes	3. Qualité des services internes et externes
4. Accueil de Familles	4. Sentiment de sécurité
5. Sentiment de sécurité	5. Facilité de mobilité
6. Facilité de mobilité	6. Proximité (commerces, centre-ville)
7. Cadre et qualité de la restauration	7. Confort et esthétisme des lieux
8. Confort et esthétisme des lieux	8. Accueil des familles
9. Proximité (commerces, centre-ville)	9. Cadre et qualité de la restauration
10. Convivialité avec les autres résidents / voisins	10. Présence d'espaces partagés
11. Présence d'espaces partagés (intérieurs – extérieurs)	11. Convivialité avec les autres résidents/voisins
12. Mutualisation d'équipements	12. Mutualisation d'équipements
13. Proximité des services administratifs et publics	13. Proximité d'espaces partagés (intérieurs et extérieurs)

## D'autres constats identifiés :

### La proximité et l'ouverture de la résidence à la ville

« C'est très important qu'on soit en proximité directe des commerces, transports et activités culturelles. Si on se replie sur nous même, c'est le début de la marginalisation. »

« Les résidences seniors doivent être à 400m maximum des commerces ». Source : Entretien acteurs associatifs

« Ce qui est important est la connexion avec les commerces, les services de la ville et le laboratoire médical donc l'emplacement idéal serait proche du centre-ville en haut de Gif ». Source : Entretien acteurs de la santé

### La mobilité et le développement du réseau des transports en commun

« Celui qui n'est plus en mesure de conduire sa voiture peut avoir des problèmes. Il peut y avoir des bus, mais pour les courses ce n'est vraiment pas pratique car on manque de place et on est dépendant des horaires de bus. » Source : Entretien acteurs associatifs

« Il serait nécessaire de renforcer la prise en charge des personnes âgées pour qui les bus traditionnels finissent par ne plus être suffisants. Pourquoi pas un taxi de santé, surtout que les taxis ne veulent pas prendre des courses au périmètre trop court. » Source : Entretien acteurs de la santé

« Autrefois les bus étaient gratuits pour les seniors, aujourd'hui ça ne se fait plus car la gestion est passée à la communauté de commune. » Source : Entretien acteurs associatifs

« Aux Chênes verts, on a rencontré de grosses difficultés de personnel l'été. Pour le remplacement durant les congés il a fallu faire venir des personnes de loin, et à cause du manque de transports et des horaires, on a dû aller chercher et ramener le personnel à la gare de Gif ». Source : Entretien acteurs de la santé

« Pour moi il y a deux Gif. Celui atteignable en transports en commun et celui qui ne l'est pas. Il y a des gens qui se retrouvent totalement coincés chez eux dès lors qu'ils ne conduisent pas ». Source : Entretien acteurs de la santé

### Le lien entre mobilité et vie sociale

« C'est important d'avoir accès au RER pour continuer de se rendre dans les musées, théâtres et opéras parisiens. C'est important pour la tête. C'est pour ça que s'il y avait une résidence services seniors, il faudrait la mettre en bas. » Source : Entretien acteurs associatifs

## 2.3 Le secteur le plus approprié pour une résidence senior

