



SEPT DEMARCHES POUR DES  
**LOGEMENTS  
SENIORS**

CAUE DE MEURTHE ET MOSELLE

FEVRIER 2015



La réflexion autour du logement des aînés devient un enjeu social dans les politiques d'aménagement du territoire et ne peut plus être considérée aujourd'hui sous le seul angle de la solidarité intergénérationnelle. Nous vivons plus longtemps et se pose de plus en plus la question du parcours de vie. Le seuil d'entrée dans la dépendance recule, il faut donc apporter en matière d'habitat et de services les réponses permettant de préserver la façon de vivre des personnes en fonction de leur autonomie tout en maintenant le lien social et en leur assurant une sécurité.

Rester chez soi constitue un idéal souvent exprimé par chacun, l'adaptation du logement en est une réponse, il constitue une formidable prévention contre la perte d'indépendance, mais trouve aussi ses limites.

Face à ces constats, des réponses alternatives se développent au sein des territoires ruraux et urbains, sous forme de construction de petites unités d'habitat ou d'opération de réhabilitation. Elles proposent aux personnes de pouvoir résider dans un univers familier en maintenant leurs réseaux sociaux. Le principal objectif de ces opérations est de faire bénéficier aux personnes âgées le maintien de leur intimité, leurs habitudes en respectant leur choix de vie.

Avec ce livret, le CAUE de la Meurthe-et-Moselle a souhaité restituer différentes approches abordant la question du logement des aînés. Ce document donne principalement la parole à des élus et des concepteurs intervenant sur la question du logement des seniors, sans oublier les habitants. Il propose ainsi une approche transversale en matière d'habitat sur les enjeux du parcours de vie.

**Yves Willer**

*Président du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et  
de l'Environnement de Meurthe-et-Moselle*



# SOMMAIRE

ENTRETIEN AVEC HELENE FAGHERAZZI Médecin gériatologue	p. 5
SEPT DEMARCHES EN MEURTHE-ET-MOSELLE POUR LE LOGEMENT DES SENIORS Synthèse et questionnements	p. 6 - 7
LOCALISATION EN COEUR DE VILLAGE Velle-sur-Moselle	p. 8 - 9
DE NOUVELLES TYPOLOGIES D'HABITATION Velle-sur-Moselle	p. 10 - 11
LA VALORISATION DU BATI EXISTANT Avrainville	p. 12 - 13
PROXIMITE ET INDIVIDUALITE Avrainville	p. 14 - 15
PAROLES D'HABITANTS	p. 14
DES REFLEXIONS SUR L'USAGE Lagny	p. 16 - 17
UN NOUVEAU QUARTIER EN CENTRE-BOURG Mancieulles	p. 18 - 19
DU LOCAL AU MAILLAGE TERRITORIAL Lay-Saint-Remy	p. 20
UN PROJET A L'INITIATIVE DE PARTICULIERS Igney	p. 21
UN NOUVEAU QUARTIER EN MILIEU RURAL Bulligny	p. 22 - 23

# ENTRETIEN AVEC HÉLÈNE FAGHERAZZI, docteur

Ancien membre du Haut Conseil de la santé publique, commission maladies chroniques, gérontologue

## **Peut-on donner une définition de l'âge de la personne dite « âgée » ?**

« La personne âgée n'existe pas » [1]

L'avance en âge transforme un adulte en vieillard, dans un continuum de la vie à la mort : « *Quel âge as-tu ?* », je répondrais : « *J'ai tous les âges en moi* » [2].

Pour un Occidental, la démographie entraîne des décisions politiques. En 2050, une personne sur trois aura plus de 60 ans, la population des plus de 85 ans doublera, et une petite fille d'aujourd'hui sur deux sera centenaire !

Vivre plus longtemps en bonne santé est une chance. Un tiers des individus de 70-75 ans se sentent en bonne forme. Mais au-delà de 70 ans, rares sont les sujets en « parfaite » santé. La perception que les personnes dites âgées ont de leur propre qualité de vie est également capitale.

Le seul âge n'est jamais la cause de maladies.

On distingue :

- le vieillissement normal ou usuel : la sénescence et ses stigmates ;
- le vieillissement pathologique : fragilité, puis vulnérabilité, qui sont des termes bien définis en médecine ;
- le « vieillissement réussi » : défini par un vécu agréable.

## **Quel est l'habitat idéal ?**

C'est chez soi qu'on éprouve les sensations de liberté, de « sécurité » intérieure ou intime, de temps présent et passé. La majorité des aînés souhaitent « y rester ».

Le rôle des pouvoirs publics ? Repérer, offrir une réponse à des besoins ou des attentes, écouter les discours des personnes concernées et déceler des demandes dissimulées. Les personnes les plus âgées sont-elles assez actrices du choix de leur cadre de vie ? Sont-elles assez consultées, elles qui ne se rendent que très difficilement aux consultations publiques ?

On peut concevoir déménager dans un nouvel habitat, s'il présente une variabilité des espaces, mais aussi une flexibilité. Le nouveau logement idéal est celui qui convient

le mieux à une personne donnée.

La littérature démontre combien la proximité des commerces, des amis, de la famille favorise les liens affectifs et sociaux, entre individus de tous âges. Suzanne que je revois ce jour se réjouit d'être restée dans son village.

Et les jardins contribuent à éveiller les cinq sens de toute personne.

## **Comment définit-on « le bien vieillir » ?**

Concept de référence revigorant : le Plan national 2007-2009 n'est pas assez mis en œuvre. Il faisait une part importante aux habitats intergénérationnels.

A travers les modèles du « *bien-vieillir* » [3], on retrouve toujours la propension des individus à avoir le sentiment d'exercer un contrôle sur leur vie.

## **Quelle différence fait-on entre handicap et vieillesse ?**

Une discontinuité artificielle : le handicap s'arrête à 60 ans. Au-delà de cet âge, on parle de dépendance. Cette frontière socio-économique permet de mettre en place des politiques publiques, mais elle est bien éloignée de l'histoire d'une vie.

Attention aux termes chargés de déclin : perte (d'autonomie), dépenses (pour la vieillesse), inadaptation (des logements)...

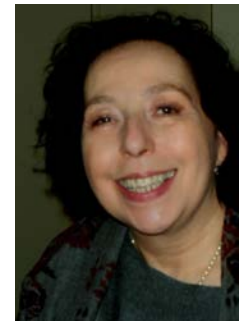
Notes :

[1] Selon Jack Messy, voir : Moulias, R., *La longévité est « la nouvelle frontière de la médecine*, in : *Vieillir au XXIe siècle : une nouvelle donne*, dirigé par Claude Jeandel, Editions Universalis

[2] Morin, E., Mamou, Y., *Continuum des vies et discontinuité sociale. Retraite et société*, 2001 ; 34 : 166-173.

[3] Gangbè M, Ducharme F., *Le « bien vieillir » : concepts et modèles*. Med Sci (Paris) 2006

**Docteur Héléne Fagherazzi**



## 6 Sept démarches en Meurthe-et-Moselle pour des logements seniors SYNTHÈSE ET QUESTIONNEMENTS

### Mutations sociales et évolution de l'habitat face au vieillissement de la population sur les territoires ruraux

Le schéma familial n'a cessé d'évoluer au cours du XX<sup>e</sup> siècle et le modèle resserré du noyau familial s'est largement éclaté. Le rapprochement entre générations peut devenir néanmoins une nécessité lorsque les aînés ne peuvent plus vivre en totale autonomie.

Pour une personne âgée, l'obligation de quitter son logement, devenu trop dispendieux et exigeant en entretien et/ou ne s'adaptant pas à une perte de capacités, est souvent péniblement vécue. Quitter sa maison signifie bien souvent quitter son village et abandonner ses repères quotidiens.

Quelles sont alors les formules d'habitat possibles ? Le « placement » en maison de retraite, parfois choisi par défaut, peut être ressenti comme un immense bouleversement, particulièrement pour les personnes les plus indépendantes.

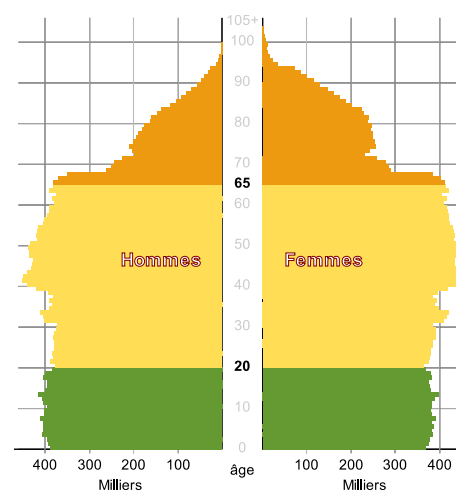
De nouveaux types de logement apparaissent pour répondre davantage aux besoins des personnes âgées. Souvent inventifs dans leur conception, ils visent prioritairement à garantir et préserver un degré d'autonomie tout en assurant confort et sécurité. Cette alternative au maintien à domicile qui est parfois coûteux et peu efficient est une solution pour laquelle les collectivités, mais aussi les associations se mobilisent de plus en plus.

En milieu rural, le vieillissement de la population recoupe également les problématiques plus larges de l'accès aux services de proximité et du déplacement.

Les opérations parcourues dans ce livret proposent une variété de réponses. Elles établissent, plutôt que de simples références, des pistes de réflexion pour tenter de répondre aux questions du vieillissement de la population et de la nécessaire évolution de son habitat.

### Des logements intégrés à leur environnement

Bien qu'on nomme souvent le cas de rapprochements parent-enfant, on ne peut compter entièrement sur l'appui familial pour éviter le phénomène d'isolement et de solitude que peuvent ressentir certaines personnes âgées. La recherche d'espace de convivialité, favorisant les liens sociaux est maintenant intégrée aux programmes. Les opérations de logements étudiées sont pour la plupart insérées au centre des communes. Un environnement vivant, proche des services de proximité, de l'école ou de la mairie, ou tout simplement ayant un lien visuel avec la rue, permet aux personnes âgées de conserver un rythme, de se situer dans la journée et dans la semaine. Par



Pyramide des âges en France Métropolitaine en 2014  
(Sources INSEE, résultats arrêtés fin 2013)

ailleurs, au-delà de la simple question du logement, des communes mettent en place des actions dans le cadre d'ateliers de sensibilisation avec des artisans locaux, ou encore, des échanges avec les classes des écoles.

### Vers un maillage territorial, des projets qui doivent dépasser le contexte communal

L'insertion en cœur de village de logements, neufs ou réhabilités, va souvent de paire avec la volonté de restructuration et de densification du centre ancien. L'habitat destiné aux populations les plus âgées implique également une réflexion plus globale qui dépasse le cadre communal. L'accès aux services médicaux et sociaux exige une réflexion qui doit être portée à une échelle élargie au territoire, en intégrant le maillage de services proposés par les maisons médicales, les services paramédicaux, les pharmacies, mais aussi la potentialité de services offerts par les structures comme les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), et plus largement l'ensemble des dispositifs d'aides à domicile.

### Quel projet d'habitation pour quels habitants ?

Un simple constat peut être confirmé à partir d'une enquête menée auprès de la population et des réunions d'information. Cette première action permet de mieux cerner le profil des futurs habitants et leurs éventuels handicaps et ainsi de définir leurs réels besoins.

Différentes typologies d'habitation peuvent être associées dans un même programme destiné à la fois à des jeunes familles et à des seniors. Il en découle une nouvelle offre de logements peu communs dans le milieu rural. L'inventivité en terme de programmation est parfois favorisée par des contextes complexes de réhabilitation des grosses maisons de village ou d'habitat rural traditionnel.

Certaines opérations immobilières requestionnent aussi la notion d'espace commun et de lieu de convivialité : salle à manger commune, lieux de réunion...

Mises à part la téléassistance et la commande à distance, la domotique est peu abordée dans les opérations examinées. En effet, l'effort de conception est davantage focalisé sur la localisation des logements, sur leur conception, leur convivialité et leur intimité.

âge	millions	%	% femmes
65 ans et +	11,62	18,2	57,7
20 à 64	36,7	57,4	50,7
< 20 ans	15,61	24,4	48,8
Total	63,93	100	51,5

Population par âge en France Métropolitaine en 2014  
(Sources INSEE, résultats arrêtés fin 2013)

âge	année	54	Lorraine
65 ans et + (%)	2007	15,9	16,5
	2040	23,9	26,7
20 à 64 (%)	2007	59,4	59,2
	2040	53,8	52,1
< 20 ans (%)	2007	24,7	24,3
	2040	22,3	21,1
Total (en milliers)	2007	727	2340
	2040	756	2386

Population par âge en Meurthe-et-Moselle en 2007 et 2040  
(Sources INSEE, Omphale 2010)

# Localisation en coeur de village

Velle-sur-Moselle

## Une suite de projets d'aménagements et de constructions complémentaires

Avec 14% d'habitants de plus de 65 ans, la commune de Velle-sur-Moselle est confrontée à un habitat peu adapté, comme des fermes traditionnelles surdimensionnées et des logements inaccessibles qui contribuent à renforcer l'isolement des habitants les plus âgés. L'adaptation individuelle et ponctuelle des logements ne paraît pas être une solution pérenne aux yeux de Mme Mathis, maire de Velle-sur-Moselle. Antérieurement à la création des nouveaux logements, la commune a réalisé l'aménagement d'un espace de jeux et de promenades et a établi un diagnostic sur l'accessibilité de l'ensemble du village. La mairie et la salle des fêtes ont déjà été réhabilitées.

## Jouir des services de proximité et des activités

Sur ce secteur se rassemblent mairie, écoles, salle des fêtes, terrain de sport et espaces de jeux. Ainsi, c'est naturellement qu'une opération de trois studios destinés aux seniors et de deux duplex (en cours de construction) s'insère dans cette logique globale de renouvellement du coeur de village. Outre l'accessibilité aux services, les futurs occupants resteront en contact avec la vie du village rythmée par les sorties d'école, les venues au parc et l'activité de la rue principale.

## Une volonté d'expérimentation et de collaboration extérieure

La commune est en contact avec un groupe de réflexion, SAILOR<sup>1</sup>, projet regroupant autour de la question de l'habitat des personnes âgées des universitaires et des associations aux compétences interdisciplinaires, abordant sociologie, médecine, mais aussi science des matériaux. Pour une prochaine opération de réhabilitation, toujours en coeur de village, madame le maire envisage une collaboration avec l'école nationale supérieure d'architecture de Nancy pour développer un programme qui concernera en priorité la création d'ateliers municipaux.

1 - Santé Autonomie Innovation en LORraine : <http://www.sailor-cap2023.fr/>



1. Pignon existant pendant travaux
2. Maquette : façades Nord et Sud Ouest
- 3 et 4. Travaux en cours (oct. 2014)
5. Espace jeux proche de l'opération
6. Plan masse schématique



MAITRISE D'OUVRAGE  
Commune de Velle-sur-Moselle

MAITRISE D'OEUVRE  
Gens, association libérale  
d'architecture

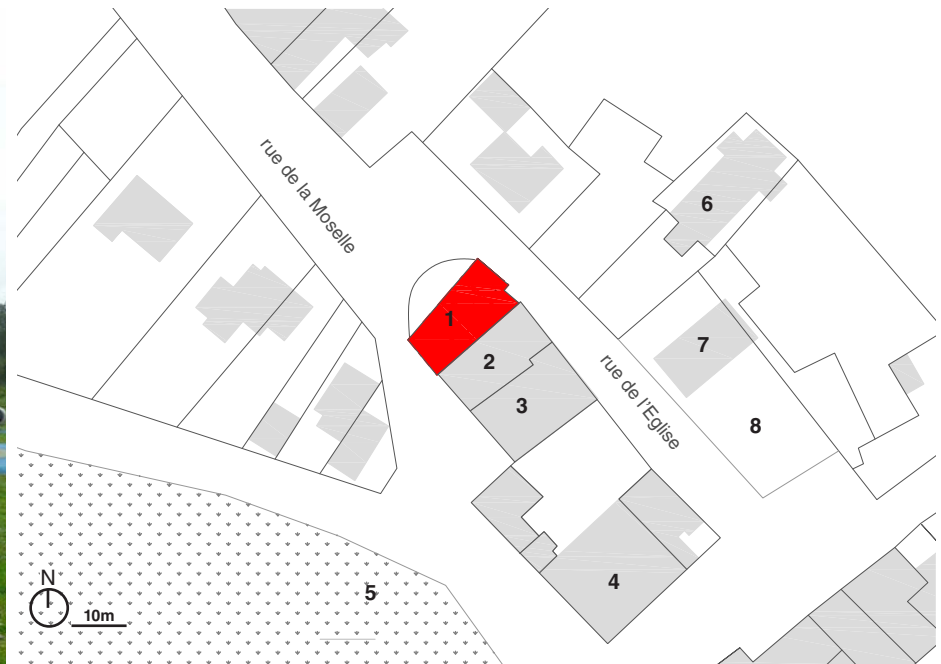
SURFACE DE CONSTRUCTION  
392 m<sup>2</sup> SHON

DATE DE REALISATION  
Livraison 2015

COÛT DE L'OPERATION  
485 200 € HT

LIEU  
Velle-sur-Moselle  
310 habitants





1 - studios et duplex en construction  
 2 - logements communaux existants  
 3 - mairie et salle des fêtes

4 - acquisition pour ateliers municipaux  
 5 - espace jeux et promenades

6 - église  
 7 - école  
 8 - terrain de sport

# 10 De nouvelles typologies d'habitation

## Velle-sur-Moselle (suite)

### Un habitat intergénérationnel offrant des espaces communs

La création de logements est ici partiellement contrainte par l'enveloppe bâtie existante. Son programme intergénérationnel est une réponse pour un bâtiment comportant des étages et cela permet de diversifier l'offre de logements sur la commune.

Les trois studios accessibles au rez-de-chaussée réservés à des personnes âgées sont réunis par une vaste entrée commune et jouxtent un salon partagé. Cet espace commun offre la possibilité de se réunir avec plus d'aisance, de recevoir sa famille, de mettre en commun éventuellement une cuisine ou des équipements (lave-linge par exemple), de bénéficier d'espaces de rangement supplémentaires, ou encore de proposer un coin bureau réservé à l'accueil de services médicaux ou paramédicaux.

L'accès aux duplex se fait séparément, depuis le hall des logements voisins. Leurs entrées donnent sur une terrasse commune entre deux terrasses individuelles.

Le recul ainsi créé entre le volume de l'étage et le bâtiment voisin permet également d'orienter les duplex au Sud et de préserver au maximum les façades existantes. Ces logements proposent des vues sur l'église et le paysage de la forêt, tout en étant sans lien direct avec l'espace public. Les studios sont, quant à eux, ouverts vers la rue.

### Un soin du détail

La conception de logements pour des seniors répond aux mêmes exigences requises pour toute habitation, tant sur l'usage que la qualité des espaces. Cependant, la particularité d'un programme senior se matérialise ici davantage dans certains détails comme les réponses à mettre en œuvre pour faire face aux difficultés de déplacements, l'étude de la position du corps par rapport à une fenêtre, et l'utilisation de matériaux en référence à des univers domestiques connus et chaleureux comme le parquet, certains types de luminaire, une décoration murale, évitant toute connotation avec le monde hospitalier.



MAITRISE D'OUVRAGE  
Commune de Velle-sur-Moselle

MAITRISE D'OEUVRE  
Gens, association libérale  
d'architecture

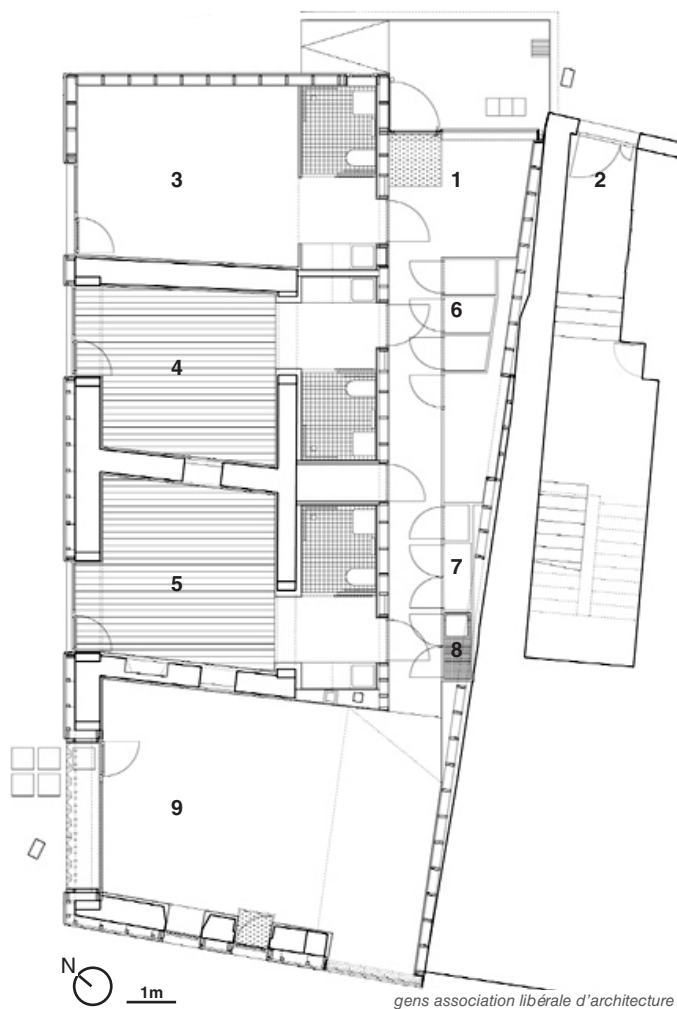
SURFACE DE CONSTRUCTION  
392 m<sup>2</sup> SHON

DATE DE REALISATION  
Livraison 2015

COÛT DE L'OPERATION  
485 200 € HT

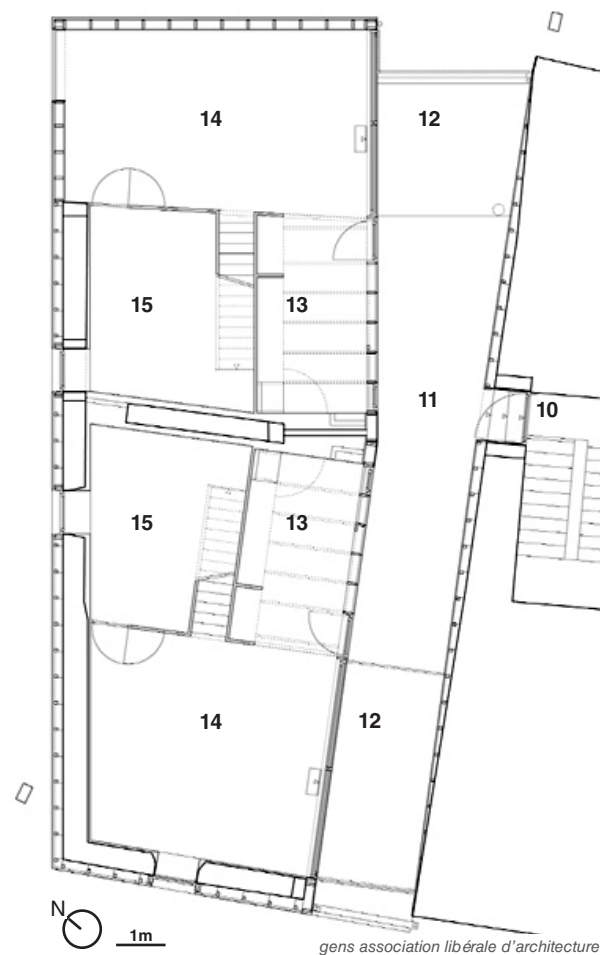
LIEU  
Velle-sur-Moselle  
310 habitants

1. Maquette : recul de la façade intérieure
2. Plan RDC : studios pour seniors
3. Plan R+1 : duplex
4. Coupe longitudinale vers façade intérieure  
( plans et maquette : Gens Nouveles archi. )



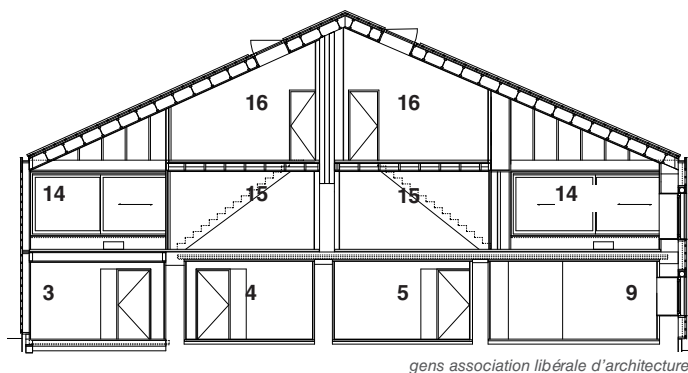
**plan du RDC : trois studios  
pour personnes âgées**

- 1 - entrée commune aux studios  
+ espace aménageable pour infirmière
- 2 - accès indépendant aux duplex
- 3 - studio 1 (extension)
- 4 - studio 2 (volume préexistant)
- 5 - studio 3 (volume préexistant)
- 6 - box de rangement
- 7 - lave/sèche-linge
- 8 - kitchenette commune
- 9 - salle commune



**plan du R+1 (plan niveau bas) :  
deux duplex pour famille**

- 10 - accès depuis les escaliers  
des logements voisins
- 11 - terrasse commune
- 12 - terrasses individuelles
- 13 - cuisine
- 14 - séjour
- 15 - chambre 1
- 16 - chambre 2



## 12 La valorisation du bâti existant

### Avrainville

#### La conservation d'un bâtiment jugé « banal »

En 2010, la commune fit l'acquisition d'un ancien hangar pour son emplacement central dans le village. Après l'abandon d'un premier projet destiné à la petite enfance, un projet de logements pour seniors fut initié à partir de la demande de particuliers.

La commune a souhaité conserver pleinement la maîtrise de l'opération de ces cinq logements afin de pouvoir proposer les loyers les plus adaptés.

En cohérence avec la politique de valorisation des maisons anciennes du village, le projet de requalification du volume bâti existant a permis également la maîtrise des aspects financiers.

Dans une dimension purement affective, une réhabilitation est jugée par les habitants souvent plus acceptable qu'une opération de démolition-reconstruction, pouvant modifier l'image du cœur de village. Pour l'anecdote, le bâtiment est encore nommé « le hangar ».

#### Un défi architectural

Créer cinq logements dans une enveloppe existante soulève de nombreuses problématiques. L'architecte, Mme Mangin, précise apprécier les opérations de réhabilitation qui l'oblige à inscrire le projet dans la continuité de l'existant tout en combinant hiérarchie du volume, économie, mémoire collective, exigences architecturales et respect des réglementations.

Des transformations antérieures, dénaturant l'ancien bâti de ferme, rendaient difficile la préservation des éléments les plus anciens. Le bâtiment a été isolé par l'extérieur et partiellement recouvert par un bardage bois. Rompant avec l'image du hangar préexistant, les nouvelles façades confèrent une nouvelle unité au bâtiment.



Corine Mangin architecte



Corine Mangin architecte

MAITRISE D'OUVRAGE  
Commune d'Avrainville

MAITRISE D'OEUVRE  
Corine Mangin, architecte

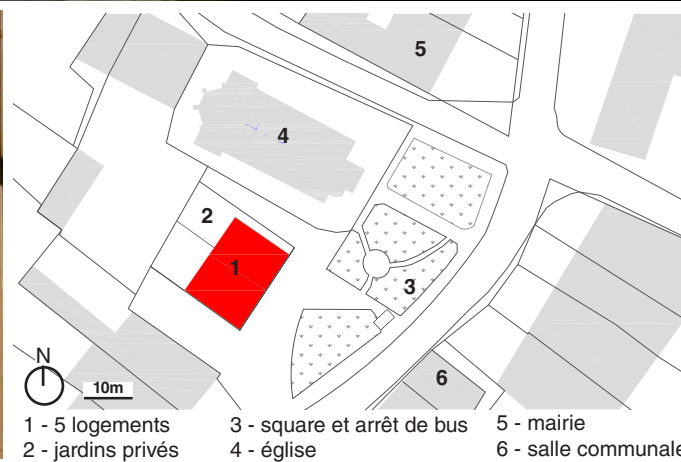
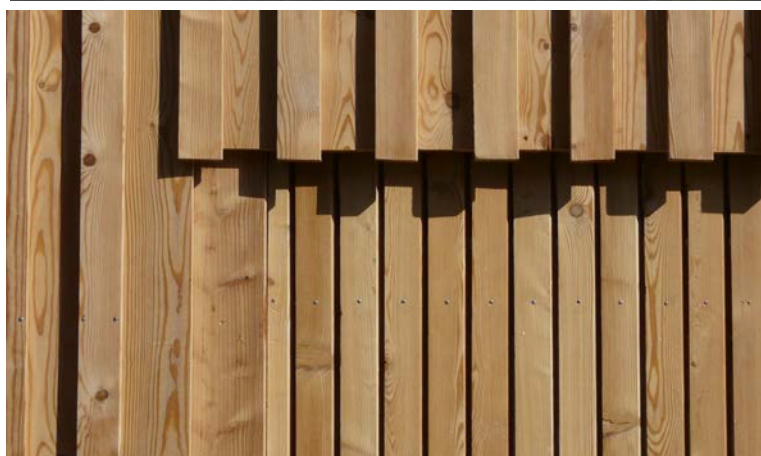
SURFACE DE CONSTRUCTION  
surface utile : 298,5 m<sup>2</sup>

DATE DE REALISATION  
livraison : juin 2014

COÛT DE L'OPERATION  
464 000 € HT

LIEU  
Avrainville  
213 habitants

1	3	1. Hangar : état préexistant
2		2. Démolition et gros oeuvre, juillet 2013
		3. Réhabilitation, état actuel
	4	4. Détail sur bardage à couvre-joint
	5	5. Plan masse



# 14 Proximité et individualité

## Avrainville (suite)

### Un habitat « intermédiaire »

Faire coexister plusieurs logements dans un volume existant mène à créer de nouvelles combinaisons de typologies. Plutôt qu'un habitat collectif, cette réhabilitation propose un habitat que l'on peut qualifier d'intermédiaire. Les cinq logements fonctionnent individuellement et surtout possèdent chacun leur propre accès avec un seuil d'entrée clairement défini par un porche ou un auvent.

Au contraire de l'habitat traditionnel mitoyen des « villages-rues » lorrains, cet ancien hangar profite des quatre orientations ; ce qui a permis une bonne répartition des accès et des ouvertures.

Malgré la contrainte que représente un volume existant, dès les phases d'élaboration du programme, il a été exigé que chaque appartement dispose d'une annexe secondaire : de grands rangements, un jardin ou un palier semi-privatif (au R+1).

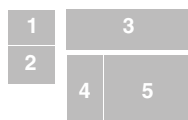
#### PAROLES D'HABITANTS - extraits d'entretiens

##### Mario et Françoise, retraités, habitant un logement au RDC

*Notre dernier logement présentait de trop grandes contraintes d'entretien et devenait coûteux. C'est une idée de la famille. Nous habitons dans la Meuse et se rapprocher de la famille semblait de plus en plus être une évidence, notamment pour aller chez le médecin. Cet appartement a l'avantage de se situer au cœur du village. Emménager ici a été une épreuve, malgré le confort qu'offre un logement neuf. Cet appartement n'est pas comparable à notre ancienne maison et nous avons dû nous séparer de beaucoup de choses.*

##### Estelle et Maxime, jeunes actifs, habitant un logement au R+1

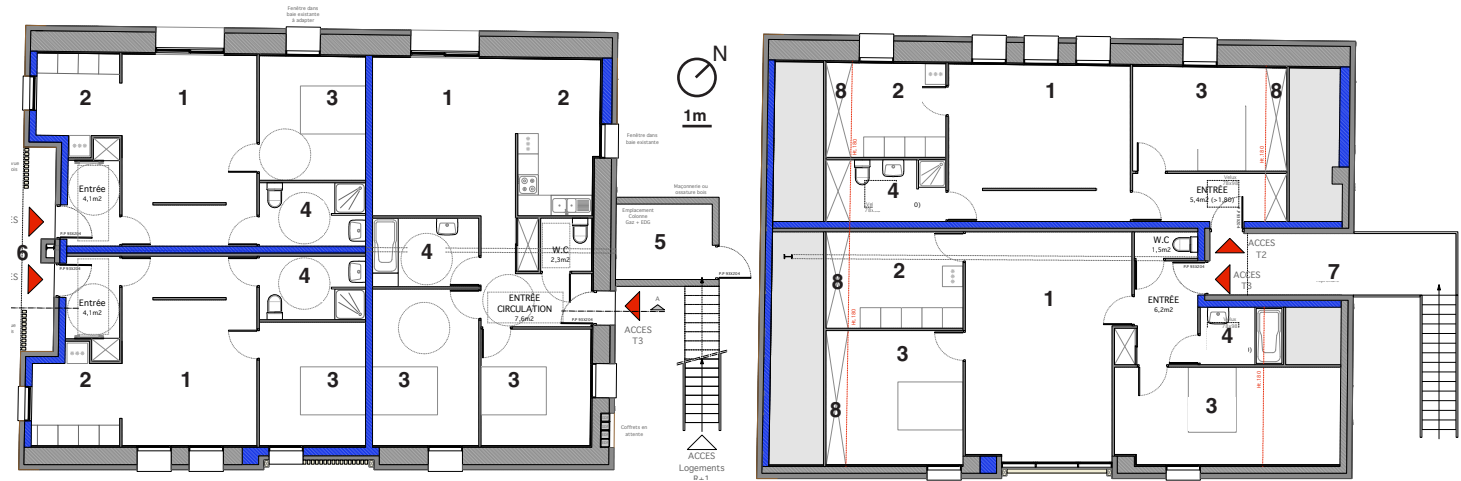
*Pour nous ce logement est une réelle opportunité pour rester proche de notre famille, tout en habitant dans un logement neuf. Le locatif neuf est assez rare en milieu rural. Travaillant près de Pont-à-Mousson et dans la Meuse, c'est pour nous une bonne solution avant de pouvoir accéder à la propriété. Nous n'avons pas la sensation de vivre dans un collectif. De temps à autre, on propose de l'aide à nos voisins Mario et Françoise, les voisins du RDC.*



1. Accès extérieur au R+1
2. Jardins et terrasses
3. Plans des deux niveaux (C. Mangin archi.)
4. Palier semi-privatif transformé en terrasse
5. Porche d'entrée façade sud-ouest



MAITRISE D'OUVRAGE	Commune d'Avrainville
MAITRISE D'OEUVRE	Corine Mangin, architecte
SURFACE DE CONSTRUCTION	surface utile : 298,5 m <sup>2</sup>
DATE DE REALISATION	livraison : juin 2014
COÛT DE L'OPERATION	464 000 € HT
LIEU	Avrainville 213 habitants



plan du RDC : deux T2 + un T3 accessibles PMR (Corine Mangin architecte)

- |             |                   |                           |
|-------------|-------------------|---------------------------|
| 1 - séjour  | 3 - chambre(s)    | 5 - abri commun           |
| 2 - cuisine | 4 - salle de bain | 6 - porche d'entrée (RDC) |

plan du R+1 : un T2 + un T3 (Corine Mangin architecte)

- |                                |
|--------------------------------|
| 7 - palier semi-privatif (R+1) |
| 8 - grands rangements (R+1)    |



## 16 Des réflexions sur l'usage Lagney

Un habitant de Lagney a fait un don à la commune de 350 000 € à la condition qu'elle engage un projet pour les personnes âgées. Quatre logements locatifs, en cours de réalisation, sont ainsi destinés aux anciens du village ayant des difficultés à demeurer dans leur logis.

### La délicate intégration de logements neufs en centre-village

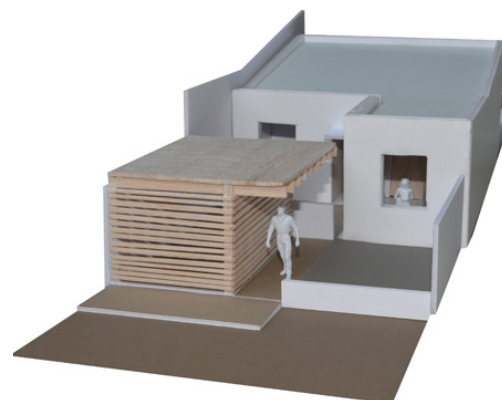
Soucieux d'une bonne intégration paysagère, l'équipe municipale a privilégié dans le cadre de l'élaboration du programme un dialogue étroit avec le cabinet d'architecture BAGARD & LURON de Nancy. Disposant d'un terrain en cœur de village, la commune dans le respect de l'organisation traditionnelle des villages lorrains, retient une implantation permettant de redéfinir un usoir. Les toitures végétalisées s'inclinent, exprimant la volonté de s'intégrer au mieux à la pente qui est une des caractéristiques de ce village de côte. Une organisation compacte et systématique de ces quatre maisons mitoyennes a permis sur le terrain d'aménager des jardins privatifs et de laisser une partie de la parcelle libre pour un verger communal.

### Diversité et pertinence des espaces par rapport aux usages

Concernant l'« adaptabilité » des logements aux personnes âgées, l'accent est mis sur l'usage, le mode de vie et le lien avec le village. Ainsi la cuisine est orientée vers la rue reprenant ainsi un schéma d'habitat « traditionnel ». Un poêle à bois central sépare la cuisine des espaces plus « intimes » que sont la chambre et le séjour. Ceux-ci bénéficient du calme du jardin et de la terrasse, évidemment accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les murets de séparation entre les jardins sont bas et peuvent former des assises en plus du banc de la terrasse. Le verger communal forme le fond du tableau, séparé des jardins par un simple talus, proposant un paysage ouvert sur le haut de la côte. Enfin des « séquences » d'entrée constituées par le jardinet, le stationnement couvert et le patio avant d'accéder à l'intérieur du logis sont conçus pour être appropriables par leurs habitants. Ils permettent par exemple le stockage de bois ou l'organisation d'un atelier dans le garage. Par ailleurs, ces espaces extérieurs prolongent le logement et affirment le caractère privatif du logis en marquant une transition avec celui commun de l'usoir.



Bagard & Luron architectes



Bagard & Luron architectes

MAITRISE D'OUVRAGE  
Commune de Lagney

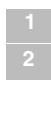
MAITRISE D'OEUVRE  
Bagard & Luron architectes

SURFACE DE CONSTRUCTION  
310 m<sup>2</sup> SHON

DATE DE REALISATION  
livraison 2015

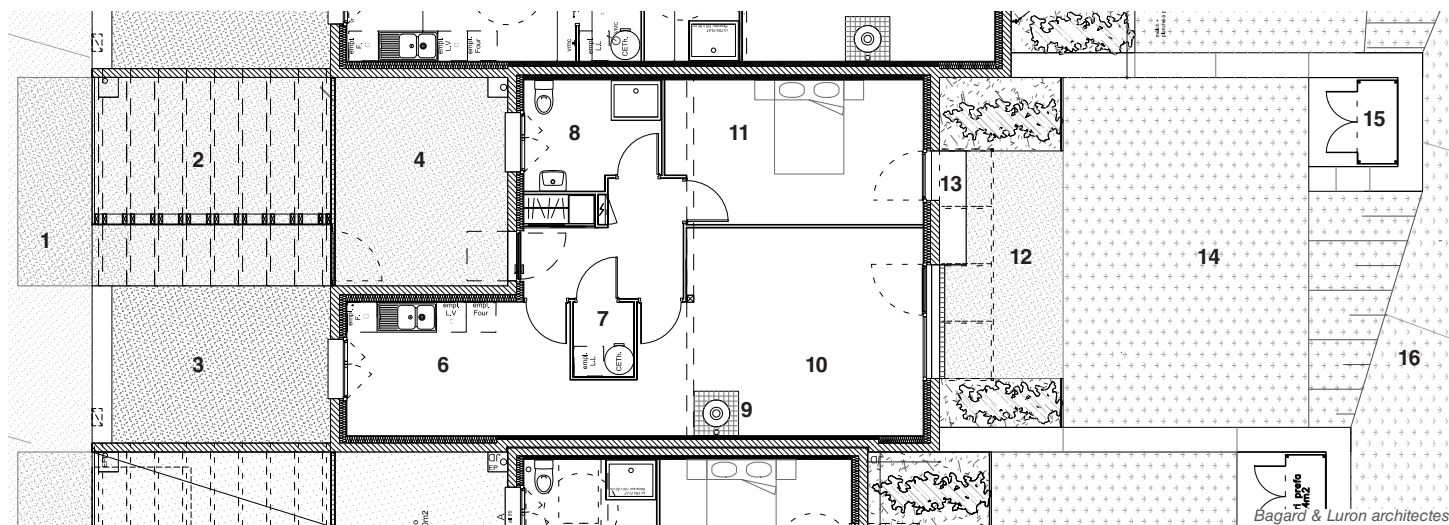
COÛT DE L'OPERATION  
590 000 € HT

LIEU  
Lagney  
491 habitants



1. Vue 3D semi-aérienne de la rue vers le verger
2. Maquette d'un logement type T2, vue depuis la rue
3. Plan d'un logement type T2
4. Insertion dans la rue de la Meselle du projet  
(Maquette, plan, 3D : Bagard & Luron architectes)





- |                                |                   |                  |                                |
|--------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------------|
| 1 - usoir                      | 5 - entrée        | 9 - poêle à bois | 13 - banc                      |
| 2 - carport (abri voiture)     | 6 - cuisine       | 10 - séjour      | 14 - jardin                    |
| 3 - jardinet                   | 7 - cellier       | 11 - chambre     | 15 - abri                      |
| 4 - patio (entrée au logement) | 8 - salle de bain | 12 - terrasse    | 16 - limite du verger communal |



Bagard & Luron architectes

# Un nouveau quartier en centre-bourg

## Mancieulles

### Une localisation stratégique

A Mancieulles, le tracé du chemin de fer a longtemps séparé physiquement les cités minières de Saint-Pierremont du village ancien. En 2010, une opération de dix logements T2 de plain-pied et d'une maison médicale s'est implantée sur cette ancienne friche et reconnecte aujourd'hui ces différents quartiers.

La localisation en centre-bourg a permis d'intégrer à l'opération des usages autres que résidentiel et pour un plus grand spectre d'habitants : un cabinet médical privé et des espaces publics centraux.

### Des espaces publics variés

Au Nord, une place minérale aux abords du cabinet médical est dédiée aux festivités communales, fête foraine et marchés. Au Sud, un parc propose des cheminements faciles d'accès aux personnes à mobilité réduite et s'inscrit dans le tracé de la voie verte du pays de Briey. Les séjours sont d'ailleurs orientés vers cette promenade qui relie la place au parc. Des venelles piétonnes séparent également les trois lots de maisons.

### Usages et matériaux

L'agencement du garage par rapport au logis définit une terrasse et un jardinet, leur offrant ainsi un certain degré d'intimité. La brique et le métal sont les deux matériaux prédominants de l'opération et ont été choisis en référence aux cités ouvrières voisines. Leur utilisation est ici toutefois peu habituelle, comme « inversée », conférant aux logements un langage davantage contemporain. Le garage est en effet un volume simple en briques, tandis que la partie habitation est en charpente et bardage métalliques.



MAITRISE D'OUVRAGE  
Commune de Mancieulles

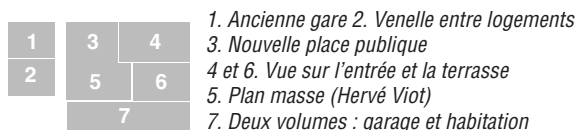
MAITRISE D'OEUVRE  
Hervé Viot, architecte  
Atelier Paysage

SURFACE DE CONSTRUCTION  
10 logements T2 de 60 m<sup>2</sup>

DATE DE REALISATION  
livraison en 2010

COÛT DE L'OPERATION  
2,2 millions € HT

LIEU  
Mancieulles  
1756 habitants





## 20 Du local au maillage territorial

### Lay-Saint-Remy

#### Répondre aux besoins des habitants, tout en valorisant le patrimoine de la commune

La commune de Lay-Saint-Remy a lancé une enquête auprès de la population du village. Elle révèle que 85% des personnes de plus de 65 ans souhaitent vieillir dans leur village et que seulement 11% d'entre elles désirent rester dans le domicile qu'elles occupent au moment de l'enquête.

Les besoins confirmés, la commune s'est engagée dans une réflexion sur l'offre de logements pour les seniors et a fait l'acquisition d'un bâtiment emblématique de Lay-Saint-Remy : son ancien relais de poste et de ses 5 000 m<sup>2</sup> de terrain et dépendances.

Sur la base d'un diagnostic précis du site et des bâtiments existants, plusieurs scénarios sont explorés. Celui pressenti conserve le relais de poste qui, dans une vision patrimoniale, est maintenant dégagé de ses constructions annexes présentant peu d'intérêt.

Le projet s'inscrit dans une démarche de requalification urbaine du cœur de village déjà largement initiée avec l'aménagement de sa rue principale. Il permettra d'établir des liens qualitatifs vers les aires de jeux pour enfants et valoriser les espaces paysagers attenants au site.

#### Mixité d'usages

L'originalité de ce programme complexe est à la fois de préserver les potentialités d'aménagement du relais de poste existant donnant sur la rue, de proposer un nouvel espace convivial et ouvert à la vie associative, et enfin d'offrir six logements seniors neufs à l'arrière de la parcelle.

Par ailleurs, dans une dimension territoriale, la commune souhaite établir des liens en offres de service avec l'EPHAD voisine construite à Foug. Une salle indépendante réservée aux services médicaux est comprise au programme.



MAITRISE D'OUVRAGE :  
Commune de Lay-Saint-Remy

ETUDE DE FAISABILITE  
SEBL / Atelier du Rempart

SURFACE DE CONSTRUCTION  
Parcelle : 5000 m<sup>2</sup>

DATE DE REALISATION  
Projetée en 2018

COÛT DE L'OPERATION  
En cours d'étude

LIEU Lay-Saint-Remy  
350 habitants

1  
2

1. Relais de poste depuis la rue principale
2. Vue depuis le parvis vers le terrain des futurs logements

# Un projet à l'initiative de particuliers

## Igney

### Collaboration entre une association et des étudiants

Bernard Verdenal, agriculteur et habitant d'Igney, s'est engagé avec l'association des « Eco-héréliens » dans un projet d'écoquartier, après avoir fait le constat d'un manque de logements adaptés pour les personnes âgées dans son village et aux alentours.

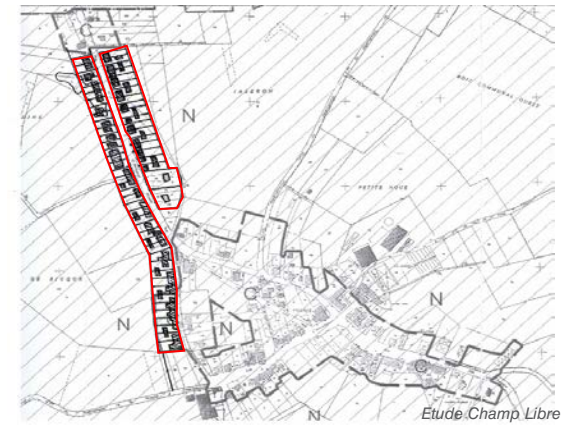
En 2009, une collaboration interdisciplinaire entre l'école nationale supérieure d'architecture de Nancy et deux écoles d'ingénieurs (ENSGSI et EEIGM), encadrée par un bureau d'études d'ingénierie sociale établit un premier état des lieux : enquête publique, transports, accès aux services médicaux et commerces existants...

### Comparaison entre trois scénarios

Les premières esquisses de cette étude, intitulée « Champ Libre », décrivent un nouveau quartier pour 150 à 180 habitants. Un lieu de rencontres au cœur de l'opération, comprenant permanence médicale, salle des fêtes, buanderie, atelier, est entouré par quatre ensembles de maisons individuelles mitoyennes organisées autour d'espaces communautaires. De façon plus éparse, des maisons familiales complètent l'offre de logements. Plus originale dans le concept, M. Verdenal avance l'idée de chambres à louer pour de courts séjours, ou encore, la possibilité d'organiser des « ateliers - découverte » avec les artisans locaux.

Les étudiants ont proposé également deux autres scénarios. Le second propose une extension reliant les communes voisines d'Igney et d'Avricourt sous la forme de « village-rue ». Le troisième favorise le renouvellement du village d'Igney en se concentrant sur ses parcelles innocupées.

L'association se veut « lanceur de projet » et ne souhaite pas endosser le rôle de maîtrise d'ouvrage ou de maître d'œuvre. Pour le moment, le montage financier reste à préciser, mais les difficultés ne découragent pas pour autant les Eco-héréliens.



1  
2  
3

1. Scénario 1 : écoquartier
  2. Scénario 2 : extension du «village-rue»
  3. Scénario 3 : construction dans les dents creuses du village
- Extraits de l'étude «Champ Libre» 2009-2010,  
croquis réalisés par les étudiants

## 22 Un nouveau quartier en milieu rural Bulligny

### Des logements orientés vers un parc public

Onze maisons individuelles et un nouveau programme de lotissement forment une extension en contre-bas du village ancien de Bulligny. Les logements seniors sont organisés en deux lots de maisons mitoyennes s'articulant autour d'une salle commune. Terrasses et jardins privatifs se poursuivent visuellement vers un parc public.

La présence d'un parc questionne en milieu rural, composante paysagère plus courante en ville, au regard de sa fonctionnalité et de sa gestion.

Le parc est néanmoins conçu ici comme un espace de convivialité, il devra favoriser des relations sociales entre les seniors, les futurs habitants du lotissement et plus largement toute la population du village. Le pari est fait que les jardins partagés puissent établir de nouveaux échanges et contribuer à l'identité de ce quartier.



MAITRISE D'OUVRAGE  
Commune de Bulligny  
Toul Habitat

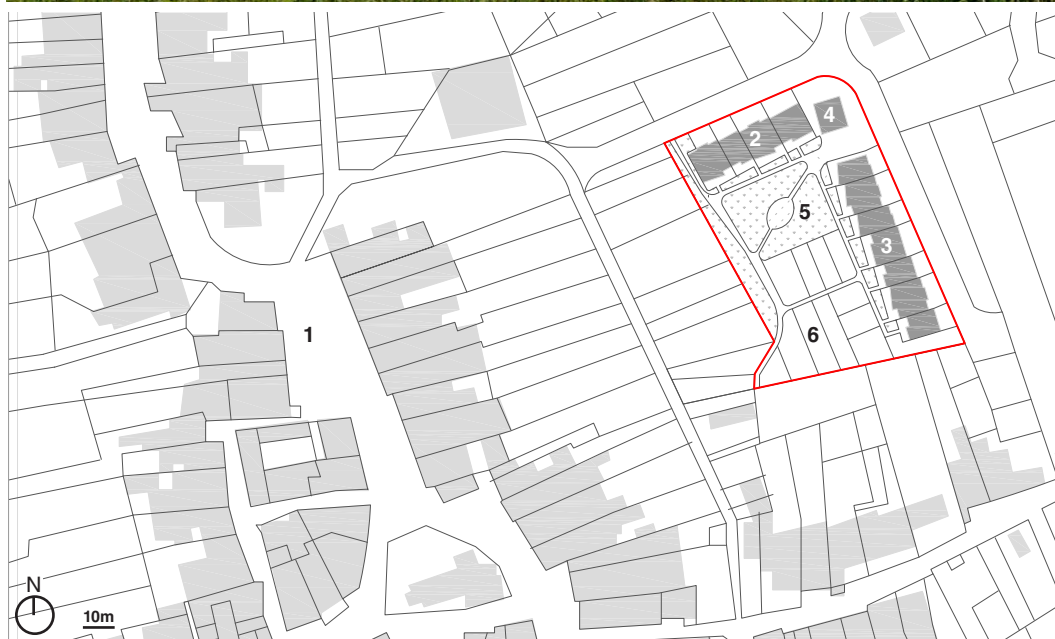
MAITRISE D'OEUVRE  
Archilor

SURFACE DE CONSTRUCTION  
parcelle : 5000 m<sup>2</sup>  
total surface utile : 741 m<sup>2</sup>  
(6 T2 + 5 T3 + salle commune)

DATE DE REALISATION  
livraison juin 2014

LIEU  
Bulligny  
490 habitants

- |   |     |
|---|-----|
| 1 | 3   |
| 2 | 4 5 |
1. Vue depuis les jardins familiaux vers la salle commune
  2. Vue depuis la salle commune vers le village
  3. Vue d'ensemble (lot Est)
  4. Plan masse schématique
  5. Jardins familiaux en attente



- 1 - ancien village      3 - sept logements seniors      5 - parc  
 2 - quatre logements seniors      4 - salle commune      6 - jardins partagés



## **CAUE 54**

48 Esplanade Jacques Baudot  
Rue du Sergent Blandan  
C0 900 19  
54035 NANCY CEDEX  
+33 (0)3 83 94 51 78  
www.caue54.com

## **Coordination**

Pierre Becker, architecte conseiller, CAUE de Meurthe-et-Moselle

## **Remerciements**

Bagard & Luron architectes  
M. Bilot, maire d'Avrainville  
Mme et M. Campellone, Mme Coco et M. Harment  
Hélène Fagherazzi, docteur  
Les Gens Nouveaux, association libérale d'architecture  
M. Gris, maire de Bulligny  
M. Kieffer, maire de Gibeauveix  
Corine Mangin, architecte  
Mme Mathis, maire de Velle-sur-Moselle  
M. Verdelet, maire de Lay-Saint-Remy  
M. Verdenal, président de l'association Eco Héréliens  
Hervé Viot, architecte

## **Crédits photographiques**

Elise Pagel-PrévotEAU, ensemble excepté :  
Corine Mangin p. 12, photos 1 et 2

## **Textes et conception graphique**

Elise Pagel-PrévotEAU

## **Ouvrage édité et réalisé par**

le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Meurthe-et-Moselle

## **Impression**

Lorraine Graphic

