

Logement des personnes âgées en phase de perte d'autonomie : La réponse de Marianne Développement

Il y a deux ans, Marianne Développement a lancé, avec « les Maisons de Marianne », un concept novateur d'habitat social consistant à faire cohabiter dans un même immeuble des personnes en phase de perte d'autonomie et des personnes actives. Permettant d'assurer à la fois une surveillance passive réelle et une vie sociale optimisée, ce nouveau type d'habitat répond à la problématique des bailleurs sociaux, en particulier dans les communes rétives à appliquer l'article 55 de la loi SRU.

Aux Essarts-le-Roi (78) où ce concept a été mis pour la première fois en œuvre, Marianne Développement construit ainsi une résidence comprenant 88 appartements et 26 maisons individuelles, en partenariat avec l'opérateur social AXIMO. La résidence présente deux particularités :

- les logements sont tous aménagés pour accueillir des personnes à autonomie réduite ou handicapées ;
- elle sera la propriété du bailleur social. Les attributions des logements locatifs seront effectuées dans les conditions de droit commun.

Le bailleur social finance, en l'occurrence, la réalisation des logements, en recourant aux trois mécanismes prévus par la loi,

- PLS : prêt locatif social (1 % logement) ;
- PLUS : prêt locatif à usage social ;
- PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration.

Ce mode de financement qui, hors le financement ponctuel de l'habitat social, ne fait appel à aucune subvention de fonctionnement des collectivités locales, permet un réel brassage de population. Non seulement l'attribution des logements se fait selon des critères précis, notamment de ressources, mais, qui plus est, ce type de résidences peut accueillir d'autres résidents que les personnes âgées : jeunes couples éligibles au logement social, personnes à mobilité réduite...

Le choix du 100 % locatif permet donc de maîtriser et de conserver une mixité générationnelle de population, tout en respectant les critères d'attribution initiaux.

Depuis la mise en chantier de son premier programme aux Essarts-le-Roi, Marianne Développement a engagé de nouvelles opérations qui ont fait l'objet d'une communication spécifique : Menucourt, Luzarches, Neuilly-en-Thelle... Aujourd'hui, plusieurs dizaines d'opérations de 80 à 140 logements sont en phase d'étude.

La marque est largement diffusée auprès des élus locaux et acteurs de la politique du logement pour qui ce type de produits répond à un vrai besoin.

A l'heure où une réflexion de fond est engagée sur le traitement que notre société souhaite apporter au problème de la dépendance et à l'intégration des personnes âgées dans notre société, Marianne Développement apporte sa réponse à la problématique des financements et des contraintes économiques.

Pour participer à ce mouvement, Pierre-Henri Tavoillot, philosophe, maître de conférences à la Sorbonne, président du Collège de Philosophie et membre du Conseil d'Analyse de la Société (Premier ministre) a, à la demande de Marianne Développement, posé les bases d'une réflexion sur le vieillissement et ses impacts en termes de logement.

Le texte complet de cette analyse est disponible sur demande auprès de Galivel & Associés.

Les Programmes Maisons de Marianne

Livraison

- **Les-Essarts-le-Roi** : Comprenant 88 appartements et 26 maisons individuelles, la résidence, est réalisée en partenariat avec l'opérateur social AXIMO, sur un domaine d'un hectare et demi. Livraison du collectif en juin 2011 et des maisons en septembre 2011.

En cours

- **Luzarches** : le programme comprend 88 logements collectifs (T1, T2 et T3) et 33 maisons de ville répartis sur un terrain de 20.000 m². Début des travaux en avril 2012, livraison en automne 2013.
- **Menucourt** : le programme proposera 100 logements collectifs (T1, T2, T3) dans un immeuble R+4 bâti sur un terrain de 5.000 m². Début des travaux le 1^{er} juillet 2011, livraison fin 2012.
- **Combleux** : Réalisé dans l'ancien bâtiment IBM conçu par Andrault-Parat, ce programme proposera 100 logements collectifs (T1, T2, T3) dans un bâtiment R+2 innovant, sur un terrain de plus d'1 hectare. Début des travaux fin 2012, livraison mi-2014.
- **Evry** : En partenariat avec le groupe NEXITY, le programme proposera une centaine de logements collectifs en plein centre ville, dans le cadre de l'aménagement d'un îlot intégrant résidence étudiant, logement et crèche. Début des travaux en avril 2012, livraison début 2014.
- **Neuilly-en-Thelle** : résidence de 100 logements collectifs (T1, T2 et T3) et 18 maisons de ville construits sur un terrain de 15.000 m². Début des travaux en avril 2012, livraison fin 2013.

En projet

- **Nombreuses opérations en cours de montage en Ile de France et en province** (Calais, Valenciennes-métropole, Bethune, Mulhouse, Caen, Dijon, Marne la Vallée, Saint Quentin en Yvelines, etc...).

Marianne Développement en bref ...

Créée en 2000 et dirigée par Eric Vialatel, la société Marianne Développement intervient dans les grands secteurs d'activités de l'immobilier : le tourisme et l'hôtellerie, les résidences services, l'accueil des personnes âgées et l'aménagement de sites. Marianne Développement réalise et développe actuellement de nombreuses opérations, majoritairement en région parisienne, pour une SHON globale de plus de 300 000 m². Travaillant en relation étroite avec les collectivités locales, Marianne développement a développé sur ces dernières années un partenariat régulier avec les investisseurs et opérateurs du marché.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel – Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Siège social : 25 rue Pierre Curie – 92000 Nanterre
Tel 33 (0) 1 46 25 55 55 – Fax 33 (0) 1 41 02 09 82

Société par Actions Simplifiée au capital de 40.000 Euros – RCS PARIS B 432 149 722