

Viens : Bien y vivre, pouvoir y vieillir

Réunion publique – 17 décembre 2024

Le projet de maison de santé et de résidence seniors de la commune de Viens est accompagnée par l'ANCT qui appuie le développement du projet.

Dans le cadre de cet accompagnement, une démarche de concertation est organisée. Le cabinet de concertation Neorama est en charge d'animer les échanges entre la commune, les habitants et les professionnels pour initier une réflexion collective sur le projet. Le présent compte rendu restitue les échanges de la réunion publique de lancement qui a réuni 45 personnes.



Discours introductif

Frédéric ROUX, Maire de Viens

« Bonsoir à toutes et tous,

Je suis très heureux de vous accueillir ce soir et je vous remercie de votre présence à cette réunion publique. Votre participation témoigne de l'intérêt que vous portez à la vie de notre village et c'est un plaisir de pouvoir échanger avec vous sur des projets qui nous concernent tous.

Cette réunion a pour objectif de présenter le projet de création d'une maison de santé et d'habitat senior que nous portons.

Ce projet s'inscrit dans une volonté forte pour vous permettre de vivre sereinement, dans un environnement adapté à vos besoins, tout en renforçant les liens entre générations. Vous aurez l'occasion de découvrir le contour de ce projet, de mieux comprendre son origine et de poser toutes vos questions. Nous avons également à cœur de recueillir vos avis car ce projet doit être construit avec vous pour répondre au mieux à vos attentes et à vos besoins.

Le projet d'habitat seniors s'inscrit dans la continuité d'une promesse faite durant la campagne électorale de 2020, avec pour objectif de bien vivre à Viens et de pouvoir y vieillir. Ce projet sera accompagné d'une offre de santé pluridisciplinaire avec la rénovation d'un bâtiment dédié à la maison de santé.

Pour concrétiser ce projet, le terrain nécessaire a été acquis par l'EPF (établissement public foncier). Cet établissement agit pour le compte des mairies et le recours à l'EPF témoigne de l'engagement de la collectivité à mobiliser les moyens nécessaires à sa réalisation. Par ailleurs, nous construisons ce projet avec une concertation citoyenne afin de répondre au plus près à vos attentes et vos besoins. »

Le projet de création d'une Maison de Santé

Viviane DARGER, première adjointe à la Mairie de Viens

Présentation du programme de « Village d'Avenir »

Bonjour à toutes et tous,

Il est important de vous apporter quelques informations sur la méthodologie suivie pour préparer ce dossier correspondant à notre engagement de campagne.

Dans un premier temps, nous nous sommes basés sur les données récoltées lors du dernier recensement INSEE pour avoir une image fiable représentant notre territoire tant sur le plan de la situation géographique que sur le plan démographique.

Nous avons pu constater que dans ce territoire notre population était vieillissante dans un contexte où l'accès aux soins et à la location de logement est de plus en plus difficile, nous avons en effet, constaté que 50% de notre habitat est constitué de résidences secondaires.

L'ensemble de ces données a renforcé notre volonté d'aller dans le sens d'un projet pouvant à la fois pallier aux difficultés de se faire soigner, et rester vivre dans le village de Viens, le plus longtemps possible dans de bonnes conditions.

Nous avons construit « une intention de projet » servant de base pour une présentation aux différents partenaires pouvant nous aider car concernés par cette problématique et ce afin de connaître leurs avis éclairés.

Dès 2021, nous avons rencontré, et remis pour avis un exemplaire du dossier aux Sénateurs Milon et Blanc, à Madame la Sous-Préfète pour les services de l'ETAT, à monsieur Souriau de l'ARS (pour la région), à Madame Santoni pour le département VIA (Vaucluse Santé) à madame Frégosi la directrice de l'Hopital d'Apt. Nous avons également pris attache auprès **du Bailleur Social GDH** pour la partie habitat.

Et enfin de la CPTS (communauté professionnelle territoriale de sante) représentée par le Docteur DELOY. La mission du CPTS est de construire un réseau de praticiens adaptés au territoire.

Toutes les personnes rencontrées nous ont encouragés à poursuivre ce projet au service de nos concitoyens, car il propose une solution aux problèmes d'habitat et de désert médical de plus en plus fréquents dans le milieu rural.

C'est ainsi, que lorsque nous avons eu connaissance de l'appel à projet de **L'AGENCE NATIONALE DE COHESION DES TERRITOIRES ANCT**, dans le cadre du programme « **Petits Villages d'Avenir** » nous avons répondu en envoyant notre dossier, et avons positionné notre commune avec le projet « **Viens bien y vivre et pouvoir y vieillir** »

Présentation du programme de « **Village d'Avenir** »

En septembre 2023 Le projet a été retenu par **L'ANCT** pour recevoir un appui en ingénierie et en recherche de financement. L'ANCT est un organisme étatique chargé de réduire les inégalités entre les territoires : les territoires plus peuplés ont plus de facilité à monter des projets que des petites communes.

Cet appel à projet s'est fait dans le cadre du **programme Village d'Avenir** piloté par l'ANCT. C'est un programme d'accompagnement des communes rurales de moins de 3500 habitants, dans la réalisation de leurs projets. Ce programme doit permettre aux collectivités des territoires ruraux de porter des projets qui répondront aux besoins quotidiens de leurs habitants en matière de services publics, de mobilités, d'habitat, de santé, de sécurité et d'emploi. Il concerne des projets très divers autour :

- De la construction, de la réhabilitation et de la rénovation de logement ;
- Des projets autour de la sobriété énergétique ;
- D'ouverture de lieux de convivialité (commerces, tiers-lieux, etc.) ;
- De valorisation et de réhabilitation du patrimoine culturel ;
- D'organisation de l'offre de soins et d'initiatives « d'aller-vers » dans le domaine médical ;
- De développement et d'animation de circuits courts.

La mairie de Viens a été retenue pour accompagner **la création d'habitats seniors et la création d'une maison de santé.**

Un accès au soin difficile sur le territoire

Viens est un territoire isolé, reconnu comme **une zone de revitalisation rurale (ZRR)**. Cette appellation a changé de classement en juillet 2024, pour devenir **France ruralité revitalisation (FRR)**. Ce classement permet de bénéficier d'exonérations fiscales en faveur des médecins et des auxiliaires médicaux qui veulent s'y installer.

A Viens, il faut **25 minutes de trajet** pour voir un médecin généraliste et **30 minutes** pour se rendre aux urgences. De plus, le territoire abrite **une population vieillissante**, sujette à une perte d'autonomie dans les années à venir. Selon l'INSEE, les tranches d'âge de 60 à 74 ans et de 75 ans et plus, représentent **40 % de la population de Viens.**

Les professionnels de santé sont insuffisants sur le territoire. Sur la commune, il y a un cabinet d'infirmières et une naturopathe mais aussi deux médecins généralistes et une kinésithérapeute qui se déplacent depuis Céreste.

Le projet de maison de santé

Le projet de maison de santé consiste à rénover un bâtiment ancien de 70 m².

La maison de santé serait divisée en deux zones distinctes : **une zone médicale** avec des médecins et des infirmières, et **une zone paramédicale.**

La maison de santé aura 3 objectifs :

- **Créer un pôle de santé de proximité intégrée et accessible** pour développer une offre de soins de proximité et réduire la fatigue et la perte de temps pour les professionnels à la suite à de nombreux déplacements. Un système de borne de télé-médecine pourrait être installé pour simplifier et raccourcir l'accès des rendez-vous aux médecins spécialistes.
- **Structurer un réseau de soins moderne, attractif**, adapté aux enjeux du territoire rural, en collaboration avec la CPTS (Communauté Professionnelle Territoire de Santé) du Pays d'Apt. Ce réseau permettra l'aménagement d'un environnement attractif pour les jeunes professionnels de santé et d'un cadre flexible (plages horaires et possibilité de devenir un cabinet secondaire).
- **Améliorer l'accès aux soins pour les 1700 habitants du bassin de vie**, c'est-à-dire Gignac, Viens, Caseneuve, Saint-Martin.

Les échéances de la maison de santé

En novembre 2021, la mairie a engagé des démarches administratives auprès des services de l'Etat, de l'Agence Régionale de Santé (ARS), du département et de l'hôpital d'Apt.

De 2023 au milieu de l'année 2024, la mairie s'est assurée de l'éligibilité du projet aux aides financières et logistiques (ANCT, Région, ARS et du département).

Actuellement, la phase de concertation a lieu avec l'organisation de la réunion publique. Des ateliers avec les habitants et les professionnels suivront pour permettre l'expression des besoins et des attentes de chacun, et construire un projet commun.

A la suite de la concertation, la conception du projet pourra être réalisée en collaboration avec le bailleur social Grand Delta Habitat (GDH), le CAUE et les professionnels de santé, dans le cadre du projet Habitat Senior.

Le dépôt des permis et les travaux auront lieu à partir de 2025 pour une mise en service en 2027.

La localisation des projets

Le terrain est situé derrière la mairie. Il est réservé depuis longtemps pour un projet d'intérêt communal. Ce terrain pentu abrite un bâtiment de 2x35 m² qui sera rénové pour en faire la maison de santé. Ensuite, l'ensemble foncier sera utilisé pour la construction des logements seniors sous l'égide de Grand Delta Habitat.



Le logement social

Julien ESTELA, Responsable du Pôle Cœur de Territoire

Grand Delta Habitat

Grand Delta Habitat est **un bailleur social**. L'entreprise construit des logements sociaux et les loue à la population éligible sous condition de ressources.

Etat des lieux du logement social en France

En France, **75 % de la population est éligible à un logement social**. A l'échelle nationale, **15 % des ménages** sont logés dans un logement social. Le logement social représente **12,4 % des logements du territoire**, ce qui correspond à peu près à la moyenne nationale, hors Ile-de-France et Haut-de-France.

Actuellement, il y a un besoin de logements sociaux en France du fait de la crise de l'immobilier, des difficultés des ménages à se loger et des niveaux de loyer.

La précarité énergétique

La précarité énergétique est la difficulté de payer des factures d'énergie à la fin du mois. Les prix de l'énergie ont fortement augmenté ces dernières années. En conséquence, de plus en plus de ménages se trouvent en **situation de précarité énergétique**.

Le **logement social** est une solution à cette précarité. 50 % du parc social est classé en A, B et C contre 30 % pour l'ensemble des logements et seulement 3,4 % des logements sociaux sont classés E et F contre 15,7 % pour l'ensemble des logements. Le parc social est donc plus vertueux énergétiquement que le parc privé.

La tension sur le logement social

En région PACA, **la tension est 8,3 %**, c'est-à-dire que pour un logement social, il y a **8 personnes qui en demandent un**. Il s'agit d'une moyenne car la demande sera beaucoup plus haute pour un T2 et moindre pour un T5.

L'occupation du logement social

41 % des occupants sont des **personnes seules**, 23 % sont des **personnes seules avec enfants** et 23 % sont des **couples avec enfants**.

22 % des occupants sont **des retraités**, 22 % d'**ouvriers** et 25 % d'**employés** contre seulement 4 % de cadres supérieurs. Il y a donc une **diversité de profils socio-professionnels**. Cependant, les catégories les plus représentées sont logiquement celles qui ont le plus de mal à se loger dans le parc locatif privé.

Près de 50 % du logement social est occupé par des **personnes de plus de 50 ans** : des retraités ou des personnes approchant la retraite.

Etat des lieux du logement social dans le Vaucluse

Au 31 décembre 2023, 19 538 personnes demandaient un logement social dans le département du Vaucluse. C'est une **proportion plutôt faible** à l'échelle des 223 458 demandes de la région PACA, bien que cela s'explique par les importantes **métropoles qui drainent la majorité des demandes**.

La tension est la plus forte sur **les T1 et les T2**. Par exemple, pour un T1, il y a 23 demandes. La tension la plus élevée sur le logement social vient **des tranches d'âge 55 à 64 ans et 65-74 ans**.

D'après la Direction Départementale des Territoires (DDT), il **est nécessaire de construire 346 logements par an dans le Vaucluse** en raison de la croissance démographique et la diminution de la taille moyenne des ménages. Il faut ajouter à cela l'augmentation des résidences secondaires et l'enjeu de reconquérir des logements vacants.

L'éligibilité au logement social

En tant que personne seule, pour être éligible à l'obtention d'un **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), réservé aux locataires en situation de grande précarité, le plafond de revenus est de **2400 euros**.

Pour l'obtention d'un **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social), qui correspond aux locations HLM (habitation à loyer modéré), le plafond de revenu est de **2100 euros**. Enfin, pour l'obtention d'un **PLS** (Prêt Locatif Social), le plafond de revenu est de **2700 euros**. Le salaire médian étant de 1900 euros en France, **une grande partie de la population française est éligible à un logement social**.

Présentation du projet de logements seniors

Arnaud CESAR, Architecte

Les contraintes du site

Les contraintes du site pour le logement senior sont les suivantes :

- Un site sur deux niveaux avec une forte pente
- Un alignement des constructions et le respect des reculs
- La distance de 4 mètres à respecter entre 2 bâtiments non-contigus
- Une surface d'emprise au sol limitée

Il faut aussi composer avec les invariants techniques suivants :

- Chaque logement doit posséder un espace privatif extérieur (terrasse ou jardin) ;
- Le parking doit se trouver à distance réduite du bâtiment ;
- Les logements doivent présenter une performance énergétique conforme aux nouvelles réglementations (RE 2020).

La localisation du projet

La parcelle se situe dans la **périphérie du centre-village**. Elle est située derrière la mairie, en restanque, c'est-à-dire en terrasse. Le terrain du projet se situe sur les parcelles 653, 655 et 657 du cadastre et la parcelle la plus propice à accueillir un bâtiment de logement en termes de capacité est la parcelle 657.



Le bâtiment

Le bâtiment sera sur **deux niveaux** en **respectant les reculs contraints** par le Plan Local d'Urbanisme (4 mètres de distance par rapport à la limite parcellaire). Les logements seront orientés sud-est et sud-ouest et seront **valorisés thermiquement** avec des protections solaires.

Chaque logement bénéficiera d'un **petit extérieur** que ce soit une terrasse ou un jardin. Les deux niveaux seront accessibles de manière dissociée.

La parcelle en hauteur (parcelle 653) accueillera des **places de stationnement** et conservera une partie de sa végétation (figuier). Le premier étage sera accessible depuis les stationnements du haut via une passerelle, qui desservirait les 4 logements de l'étage.

Le bâtiment sera composé de sept T2 d'environ 45 m² et d'un T3 d'environ 58 m². Les T2 seront composés d'une grande pièce principale et d'une chambre avec ouverture sur l'espace extérieur.

Au rez-de-chaussée, le stationnement sera accessible sur le côté du bâtiment, au même niveau que les logements. Il sera accessible par un chemin piéton le long du mur de pierre existant qui sera conservé au maximum. Le T3 fera l'angle et comme à l'étage, chaque logement aura le droit à un jardin privatif.

Temps d'échange

Question : Les logements sociaux sont-ils destinés à des personnes nouvelles qui viennent habiter Viens mais qui n'y sont pas actuellement ? Quels sont les critères ?

Réponse : Ces logements sont ouverts à tous, y compris aux habitants de Viens. Ils seront adaptés au vieillissement afin de permettre aux Viennois de bien vivre et rester sur place. Il faudra être âgé d'au moins 55 ans et respecter les conditions de ressources définies par Grand Delta Habitat.

Question : Pourquoi ce projet n'a pas été présenté en Conseil Municipal ? A Céreste se construit une maison de santé validée par l'ARS, financée par l'Etat et la région. Ce projet est-il lié à celui

de Viens ? Par ailleurs à Céreste aussi, 8 logements sociaux seront construits, y a -t-il une concertation à ce propos ?

Réponse : Le projet est une promesse de la campagne municipale de 2020.

Viens, tout comme Céreste, mène ses propres projets. Les dossiers présentés ont été validés par tous les organismes concernés, y compris les médecins et la CPTS, l'organisme qui regroupe tous les corps de métier du médical.

Céreste étant dans un autre département, il y a une complémentarité entre les offres des deux communes.

Question : Le terme de maison de santé correspond à un statut précis avec des critères très précis avec une offre pluridisciplinaire. Est-ce qu'il s'agit d'un centre médical ou d'une maison de santé ? Quant aux logements sociaux, la priorité donnée aux Viensois semble surprenante, étant donné que les critères d'attribution ne sont pas liés à la localisation géographique.

Réponse : Le projet de la maison de santé est encore en conception. Le rez-de-chaussée sera dédié à de la médecine générale avec un médecin, avec une présence hebdomadaire. L'étage sera aménagé en fonction des besoins exprimés lors de la concertation.

En ce qui concerne les logements sociaux, la commune cherchera à privilégier les Viensois dans les attributions (70 % de droit de regard), bien que Grand Delta Habitat attribue aussi une partie des logements (environ 50 %). La commune négocie avec les partenaires pour garantir que ses priorités soient respectées.

Question : Les deux projets de logements et de maison de santé sont-ils menés simultanément ? Est-ce qu'il y a un risque qu'un des deux projets soit abandonné ?

Réponse : Les deux projets seront réalisés simultanément, avec Grand Delta Habitat comme maître d'ouvrage pour les deux.

Question : Des services collectifs sont-ils prévus pour les locataires des logements sociaux ? Quel est le public et quels types d'animations sont prévus ?

Réponse : La cible des logements sont des personnes de 55 ans et plus.

Dans le cadre d'un appel à projet avec le département, la commune a été retenue pour bénéficier d'un budget dédié à des animations dans ces habitats adaptés au vieillissement. Une salle commune permettra d'organiser des activités culturelles, intergénérationnelles, culinaires. Ces animations auront lieu tous les deux jours à la salle Jeannette-Roux.

Question : Quel est le taux de logements sociaux à Viens ? Ce projet, répond-il aux critères de logement social ? Quel est l'avis des maires des communes voisines (Caseneuve, Saint-Martin, Gignac) ? Est-ce qu'il y a un partenariat avec ces communes ? En quoi le projet de Viens se distingue de celui de Céreste ? En outre, la réhabilitation d'une maison de santé en pierre semble plus coûteuse que du neuf. Pourquoi ce choix ? Quelle concertation a eu lieu avant de lancer ce projet ?

Réponse : Viens ne fait pas partie des communes soumises à la loi SRU (moins de 3 500 habitants) mais elle développe des logements sociaux pour répondre à ses besoins.

Il n'y a pas de projet de partenariat avec les autres communes du plateau, bien que Viens soit ouverte à la possibilité de projets similaires dans ces communes. Le projet s'adresse à toute la population. Dès lors que la maison de santé sera ouverte à Viens, l'information suffira d'elle-même pour que les habitants des communes voisines viennent consulter le médecin.

Le projet de Viens est différent de celui de Céreste, car ce dernier ne concerne pas des logements pour seniors. Concernant la maison de santé, la réhabilitation des bâtiments existants est une pratique courante pour Grand Delta Habitat, même si elle prend plus de temps que la construction neuve.

La commune a prévu une concertation avec les habitants, qui inclut des ateliers (dont un avec les acteurs du monde médical) et un questionnaire pour recueillir les besoins et les attentes des habitants.

Question : Une réunion pour les professionnels de santé sera-t-elle suffisante pour réfléchir à ce projet ?

Réponse : Un seul atelier ne suffira pas, mais il posera les bases pour de futures réflexions. D'autres réunions seront organisées pour associer les professionnels de santé.

Question : Pourquoi n'y a-t-il pas de coordination entre communes, notamment avec Céreste, qui développe des projets similaires (maisons de santé, navettes mutualisées) ? Une étude a-t-elle été réalisée pour évaluer les besoins réels de logements et en professionnels de santé ?

Réponse : Le projet est conçu pour répondre aux besoins spécifiques, distincts de ceux de Céreste. A Céreste, l'offre s'adresse à une population différente. Un questionnaire et des consultations permettront de recenser les attentes locales et d'ajuster le projet pour répondre aux besoins réels.

Question : Peut-on distinguer clairement les appartements sociaux des logements pour seniors ?

Réponse : Les appartements sociaux visent des personnes à revenus modestes tandis que les logements seniors sont conçus pour répondre à des besoins liés au vieillissement. Des animations spécifiques et du stationnement adapté seront intégrés au projet. La salle Jeannette Roux se sera optimisée pour des animations intergénérationnelles et adaptées aux besoins.

Question : Comment justifier la création de 7 logements plus 1 alors que les besoins précis ne sont pas encore définis ?

Réponse : Le projet est en phase de démarrage. Les chiffres initiaux sont des estimations basées sur des retours généraux. Les questionnaires et les retours des habitants permettront de confirmer ou d'ajuster ces prévisions avant le début des travaux.

Question : Ces logements répondent-ils aux attentes réelles des habitants ? Ne vaudrait-il pas mieux privilégier des services à domicile pour les personnes âgées que des logements collectifs ?

Réponse : Les logements proposés sont adaptés au vieillissement et répondent à des demandes récurrentes observées dans d'autres communes similaires. Ce type de projet permet aussi de libérer des maisons, anciennes souvent inadaptées aux seniors, tout en facilitant un parcours résidentiel cohérent.

Question : Qui finance le projet ? Est-ce entièrement pris en charge par la commune ou le bailleur social et d'autres partenaires contribuent-ils également ?

Réponse : Le bailleur social Grand Delta Habitat finance les logements. Des subventions publiques provenant de l'Etat, du département, et parfois des caisses de retraite complètent le financement du projet.

La maison de santé, en partenariat avec Grand Delta Habitat, sera financée par la commune avec environ 80 % de subventions.

La charge restante pour la commune est estimée à 60 000 euros.

Question : Quels types de chauffage et de climatisation seront utilisés ? Comment minimiser les charges pour les locataires ?

Réponse : Les logements seront 100 % électriques, conformément aux normes environnementales actuelles. Les équipements seront choisis pour offrir un équilibre entre efficacité énergétique et coûts réduits pour les locataires. Les détails techniques (chauffage, climatisation) seront définis après des études thermiques.

Question : Est-ce qu'il y aura des bornes pour recharger des véhicules électriques ?

Réponse : Le pré câblage sera réalisé, comme l'exige la réglementation. Les bornes pourront être installées selon les besoins des locataires, de manière flexible et progressive, pour répondre à la demande réelle.

Question : Est-ce que le projet est adapté aux besoins locaux et sera bien intégré dans le village ?

Réponse : Le projet est conçu comme une réponse aux besoins de logements adaptés et abordables, particulièrement pour les personnes vivant actuellement dans des habitations insalubres et coûteuses. Il est jugé cohérent avec le cadre local.

Question : Avez-vous étudié la situation économique des seniors pour vérifier leur capacité à accéder aux logements sociaux proposés ?

Réponse : Les logements s'adressent à une large gamme de revenus, offrant ainsi une accessibilité adaptée à différentes situations financières, y compris pour les retraités à revenus modestes.

Question : Pourquoi associer une maison de santé et des logements seniors dans un même projet ? Ces initiatives, répondent-elles vraiment à des besoins complémentaires ?

Réponse : La maison de santé et les logements seniors répondent à des besoins distincts mais complémentaires. Ils visent à faciliter l'accès aux soins tout en offrant des logements adaptés, permettant aux seniors de rester dans leur village dans de meilleures conditions.

Question : Quel sera le coût total pour la commune et comment est-il réparti ?

Réponse : La maison de santé coûtera environ 300 000 euros, avec une subvention pouvant couvrir jusqu'à 80 % des coûts. Le terrain, acheté à 110 000 euros, inclut une remise et un petit espace additionnel. Ces dépenses sont jugées raisonnables au vu des financements possibles.

Question : Les parkings seront-ils suffisants pour accueillir les habitants et les visiteurs ?

Réponse : Le terrain communal offre une possibilité d'extension des parkings des deux côtés de la route. Les besoins spécifiques en stationnement seront pris en compte au fur et à mesure du développement du projet.

Conclusion

Un questionnaire est disponible sur le site internet de la commune jusqu'au 19 janvier 2025. Les résultats du questionnaire seront présentés lors d'un atelier réalisé avec les habitants le 12 février 2025 à la salle des fêtes.