

ETUDE SUR L'HABITAT DES SENIORS VU DEPUIS NOTRE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DURABLE, ECO-RESPONSABLE, DEDIE A DES LOGEMENTS PERFORMANTS ENERGETIQUEMENT ET A L'ACCESSIBILITE DOMESTIQUE INTEGREE / UN PROGRAMME D'HABITAT BAPTISE « LA MAISON SERVANTE » .

# **SOMMAIRE**

**A. VOS ATTENTES** **3**

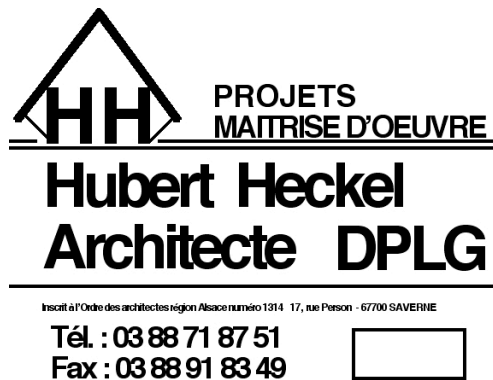
---

**B. NOTRE PROGRAMME** **4**

---

**C. L'OFFRE** **5**

---



**APPROCHE DE L'HABITAT DES SENIORS ET DE  
LEUR AUTONOMIE VU DEPUIS NOTRE PROGRAMME  
DE CONSTRUCTION DURABLE ET PASSIF, ECO-  
RESPONSABLE DEDIE A DES LOGEMENTS  
PERFORMANTS ENERGETIQUEMENT ET A  
L 'ACCESSIBILITE DOMESTIQUE INTEGREE**

**UN PROGRAMME D'HABITAT BAPTISE « LA MAISON  
SERVANTE »**

## A) VOS ATTENTES

- Vous avez le souci de la fonctionnalité des espaces et des équipements ( l'accessibilité prise en considération et domestiquée ) et des attentes prononcées en terme de confort, d'économie d'entretien, de manipulation des équipements et d'appareils, de déplacement, etc ...;
- vous pensez que les pièces de votre habitat devront être étudiées en fonction de vos meubles car vous avez des meubles et beaucoup de livres ! ;
- vous êtes en attente de concepts de fonctionnement et d'agencement, de prestations spécifiques et vous avez un fort souci du détail qu'il nous vous faudra satisfaire et si possible devancer ;
- vous savez que pour vivre chez vous le plus longtemps possible, vous devrez anticiper votre perte d'autonomie ;

Qu'il s'agisse d'appartement ou de maison individuelle, de construction nouvelle ou de rénovation ; dans tous les cas, nous nous proposons :

- **de répondre à vos exigences** qui crée l'évolution des modes de vies des Seniors ;
- **de favoriser l'autonomie** de la personne dans le couple ;
- **d'anticiper l'évolution possible** vers certaines difficultés physiques, voire vers une mobilité réduite.

## **B) NOTRE PROGRAMME**

Laissez vous bercer par l'idée de vous rendre propriétaire d'un habitat individuel où l'accessibilité domestique est intégrée à la forme et à la fonction et où la performance énergétique côtoie la construction durable éco responsable .

L'ATELIER D'ARCHITECTURE HUBERT HECKEL est en mesure de vous proposer une forme et une organisation de l'habitat élaboré selon notre concept baptisé « La Maison Servante », un habitat :

- constitué d'une enveloppe en matériaux bio-sourcés pour un habitat sain ;
- doté d'espaces fonctionnels où l'accessibilité est domestiquée en vue de préserver votre autonomie et celle des autres aussi ;
- où vos aspirations légitimes de propriétaire seront celles d'une « maison captive de vos centres d'intérêt de toujours ... et à venir ! ».

Rapprochez-vous du concept de notre « MAISON SERVANTE » qui tentera vers la « substantifique moelle » de vos aspirations, la quintessence programmatique de votre projet d'architecture et de votre habitat ...

Ce concept est fondé sur le fait que dans le cadre de notre démarche de bâtisseur dédié à « l'Habitat des Séniors », **il est intéressant de réfléchir avec vous à des « programmes à double détente » :**

- pied à terre ou résidence secondaire maintenant ;
- résidence principale plus tard. ;
- Maintenant ... et plus tard quand vous serez moins autonomes .

### **QUINTESSENCE**

- *Substance éthérée que certains philosophes de l'Antiquité ajoutaient comme cinquième élément aux quatre éléments traditionnels.*
- **Littéraire.** *Ce qu'il y a de plus raffiné en quelque chose, ce qui est l'essence même de quelque chose.*

## **C) L'OFFRE**

### **C.1. QU'EST-CE-QUE LA PROGRAMMATION DE BASE ?**

La programmation de base de la « Maison servante » que nous proposons, c'est la définition d'une unité de vie « de base » pour un couple.

Elle traduit non seulement des besoins quantitatifs ( Programme ) mais également des modes de vie ( Confort ).

C'est le dénominateur commun des demandes formulées habituellement et statistiquement par les « Maîtres d'ouvrage Seniors ».

Par nature, elle exprime un besoin « moyen », non exclusif de composantes complémentaires - Voir « **C.2. Les développements du programme de base** » - qui pourront être proposées au Maître d'ouvrage, dès le premier rendez-vous .

A partir de la présentation de cette unité de vie « de base » exprimée en termes :

- de type d'espaces ;
- de fonctionnalité de ces espaces ;
- d'éléments de confort de base et de ses développements possibles, les bonnes questions pourront être posées et le programme personnalisé pourra être établi.

**Notre démarche s'applique à la maison individuelle neuve, aux logements collectifs, mais également à la « rénovation-extension » .**

### **C.2. LE PROGRAMME DE BASE**

Le programme de base, ou noyau dur, s'organise sur un niveau de plain-pied, il est composé des éléments suivants :

- Entrée : 5,00 m<sup>2</sup> ;
- Cuisine permettant de prendre les repas : 12,00 m<sup>2</sup> ;
- Séjour : 35,00 m<sup>2</sup> ( 30 à 40,00 m<sup>2</sup> ) ;
- « Chambre - Salon » : 15,00 m<sup>2</sup> ;
- Salle de bains : 06,00 m<sup>2</sup> ;
- W.C. : 02,00 m<sup>2</sup> ;
- Espaces de rangements et dégagements : 15 à 20,00 m<sup>2</sup> .

Le noyau dur représente donc une surface de 90,00 à 95,00 m<sup>2</sup> complétée par un espace extérieur privé et un garage .

### **C.3. LES DEVELOPPEMENTS DU PROGRAMME DE BASE**

Le programme de base, mis à part le minima de surface indiqué pour la « Cuisine » ainsi que l'existence spécifique d'une « Chambre - salon », se **différencie** assez peu des usages habituels que l'on peut rencontrer dans des « logements standards » .

C'est le traitement des espaces qui offrira la spécificité « Sénior » de ces habitats.

Par contre, les développements proposés, permettent **cette différenciation** dès l'établissement du programme complet et personnalisé, lorsqu'on aura intégré les réponses aux trois thèmes suivants :

- la ou les pièces d'activités ;
- la deuxième chambre ;
- la chambre d'amis .

#### **La ou les pièces d'activités**

C'est la prise en compte des activités propres à chaque membre du couple .

Ces ont les « pièces d'activités », l'une pour Monsieur et l'autre pour Madame.

Ces pièces ne sont pas des chambres au sens habituel du terme, leur surface peut donc déroger au minima des 9,00 m<sup>2</sup>.

Cette possibilité de s'isoler et d'avoir chacun son coin à soi est particulièrement appréciée chez les « prospects Seniors ».

Le cas le plus courant sera un « Bureau » et une « Lingerie » .

Pourquoi ne pas proposer l'Atelier de maquettes, la pièce Internet, le coin bricolage, peinture ou musique ; la salle du train électrique ... en fonction des aspirations du Maître d'ouvrage .

#### **La deuxième chambre**

C'est tout d'abord, la prise en compte des habitudes en matière de couchage par l'adjonction d'une deuxième chambre ( avec le lit double dans la mesure du possible ) associée à la « Chambre-salon » et avec un sanitaire commun .

#### **La chambre d'amis**

Le troisième thème à aborder, est celui du mode d'hébergement des enfants ou petits enfants et des amis.

Très souvent, ce besoin est exprimé en terme de chambre(s) complémentaires(s) ( La « chambre d'amis » ).

Sur ce point, il pourra être proposé des solutions originales qui utilisent moins d'espace, au profit des espaces de vie courante, ou qui proposent une relative indépendance de cette fonction.

## **C.4. DEFINITION SPECIFIQUE DES ESPACES**

Ce chapitre a pour objet de faire ressortir, pour chaque espace du programme, les contraintes ou particularités dont la prise en compte est le plus souvent demandée par nos Maîtres d'ouvrage .

Cela permet lors des entretiens, d'anticiper les demandes, de les valider ou de les modifier.

### **C.4.1. L'Entrée**

Le hall d'entrée est un espace de transition .Il permet d'accueillir le visiteur ( ou l'intrus ), sans avoir à lui autoriser dans tous les cas, l'accès à l'intimité du logement.

### **C.4.2. Le Séjour**

C'est le lieu de la vie familiale et celui de la Réception / Convivialité.

Les points à privilégier sont :

- l'ensoleillement et la vue ;
- des linéaires de murs importants pour le mobilier ( se faire préciser ce qui est à prendre en considération ) ;
- l'implantation d'un insert ou d'un poêle de masse.

Il pourra être proposé son extension vers la « Chambre-salon » ( cloison coulissante ou mobile ) qui présente l'intérêt immédiat de son agrandissement et un meilleur confort en cas de maladie .

Il sera doté d'une « communication » avec la Cuisine dont la nature devra être soigneusement précisée .

### **C.4.3. La Cuisine**

Pour les « Maîtres d'ouvrage Seniors », fini la « Cuisine-Laboratoire » : ouverte ou fermée, la cuisine est un véritable lieu de vie.

On y mange à deux et on y fait manger les petits enfants .

Et quand toute la famille est rassemblée, la cuisine doit pouvoir s'ouvrir intelligemment ( passe plats, cloison coulissante vitrée, vitrine, ... ) .

Elle comporte donc un coin-repas - minimum 4 personnes - et autorise une organisation hyperfonctionnelle qui sera mise au point avec chaque usager et l'ergothérapeute si nécessaire ....

Il s'avère, en effet, que les principes de fonctionnalité d'une cuisine peuvent être très différentes d'une personne à une autre ( importance de l'évier, dimensions, liaisons fonctionnelles, habitudes en matière de lessive et du séchage du linge, etc ... )

Les préconisations pour des personnes sujettes à un handicap physique, cognitif, sensoriel ou psychique pourront, suivant les cas, être reprises ( mobilité des plans de travail, espace fauteuil roulant ... ) .

Un « Cellier » attenant libère l'espace de la cuisine .Il est particulièrement précieux s'il est lui-même en contact avec le « Garage ».

Important : le soleil et la vue.

A proposer : le passe-plats .

#### **C.4.4. La Chambre-salon**

La chambre principale est volontairement dénommée « Chambre-salon » car c'est plus qu'une chambre .

On doit pouvoir y faire plus que dormir et notamment y prendre son petit déjeuner , mais aussi lire, travailler, tricoter, se détendre, etc ...

Le Senior y passera plus de temps que la moyenne. C'est un lieu qui doit permettre de s'isoler mais aussi de s'ouvrir au reste du logement .

En cas de maladie, la « Chambre-salon » devient un lieu privilégié .

La vue sur l'extérieur doit être particulièrement prise en compte ( Allèges basses ou portes-fenêtres ).

Il peut être judicieux d'y trouver le tableau des commandes centralisées du logement / Domotique .

#### **C.4.5. La deuxième chambre**

Elle a les caractéristiques d'une chambre usuelle . Il est souhaitable de pouvoir y installer un lit double.

#### **C.4.6. La Salle de bains**

C'est une pièce à part entière, où l'on passe du temps, au décor et à l'ergonomie soigné.

Elle bénéficiera d'un éclairage naturel .

On privilégiera la douche de plain-pied, type douche à l'italienne avec siège escamotable, à la baignoire .

Elle pourra également être le lieu d'exercice et de soins corporels ( santé et hédonisme sont des valeurs de premier plan ).

#### **C.4.7. Les rangements**

Les rangements seront adaptés à l'usage et répartis entre Chambre et Cuisine .

L'ensemble placards, cellier, range-valises, doit représenter au minimum 10% de la surface du logement, sauf cas particulier du prospect possédant de nombreux meubles .

Grenier et cave sont fonction des souhaits exprimés cas par cas .

#### **C.4.8. Les pièces d'activités**

Elles seront conçues en fonction de leur dévolution.

#### **C.4.9. L'hébergement complémentaire**

Tel que précisé plus haute, il peut revêtir plusieurs formes.

En cas de studio « indépendant », il est souhaitable de prévoir son isolation thermique par rapport au reste du logement et de pouvoir en neutraliser le chauffage.

#### **C.4.10. Le Garage**

Il doit accueillir la voiture et « tout le reste », c'est aussi un lieu de rangement et de bricolage, il permettra un accès direct au jardin.

La commande à distance de la porte et l'éclairage extérieur sont souhaitable .

Les dimensions intérieures recommandées pourront être de 3,30 x 7,00 m.



#### **C.4.11. Les espaces extérieurs**

Côté rue : prévoir un cheminement aisé, à niveau depuis l'entrée et balisé la nuit .

Prévoir un vidéophone au portail ou au portillon, et s'il y a lieu avec éclairage à détection de présence.

Côté privatif : prévoir un espace terrasse avec traitement minéral non glissant, facilement accessible, protégé des regards, éclairé et avec protection solaire .

Ses dimensions permettant de déjeuner dehors .

Porte vitrée sur séjour .

**Fait à Saverne, en janvier 2015 .**

**L'A.A.H.H.**