Ce document a été mis en ligne par l'organisme FormaV©

Toute reproduction, représentation ou diffusion, même partielle, sans autorisation préalable, est strictement interdite.

Pour en savoir plus sur nos formations disponibles, veuillez visiter :
www.formav.co/explorer

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE E3 :
CONSEIL EN INGÉNIERIE DE L'IMMOBILIER

SESSION 2015

_____

Durée : 3 heures

Coefficient : 4

_____

GROUPE « LES SENIORIELLES »

Matériel autorisé :
Toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables, alphanumériques ou à écran graphique à condition que leur fonctionnement soit autonome et qu'il ne soit pas fait usage d'imprimante (circulaire n°99-186, 16/11/1999).

Vous traitez le dossier à partir de vos connaissances et de la base documentaire jointe :

Annexe 1 : Vieillissement de la population et habitat
Annexe 2 : Prise en compte du vieillissement de la population dans les outils d'urbanisme
Annexe 3 : Les enjeux du label HSS
Annexe 4 : Développer des quartiers intergénérationnels innovants en milieu périurbain c'est possible : l'exemple de la ZAC des Sables à Pulnoy
Annexe 5 : Extraits du code civil

Les éléments de barème mentionnés sont indicatifs.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 10 pages, numérotées de 1/10 à 10/10.

Base Nationale des Sujets d'Examen de l'enseignement professionnel
Réseau Canopé

Présentation de l'étude

Le groupe **« les Seniorielles** » est spécialisé dans la construction et la commercialisation de résidences destinées aux « seniors ». Des études sur le vieillissement de la population ont mis en évidence l'inadéquation du parc de logements au mode de vie des seniors. La communauté urbaine a souhaité mettre en place un ensemble résidentiel en réponse à cette problématique.
Ainsi, le groupe a été chargé de la réalisation d'une résidence seniors avec services dans la commune de Pulnoy, située dans la communauté urbaine du Grand Nancy.
Ce programme immobilier pour seniors a pour objectif de s'intégrer dans un nouveau quartier intergénérationnel, la ZAC des Sables, qui propose une offre diversifiée de services adaptés pour les seniors et s'inscrit dans un projet urbain plus global.

Vous intégrez le groupe des « Seniorielles », vous êtes chargé(e) de réfléchir aux différents aspects du programme présenté et vous conseillez les clients qui se présentent à vous.

Votre travail portera sur les aspects économiques, sociaux, urbains et juridiques de cette opération immobilière.

Le groupe des Seniorielles souhaite développer ses programmes dans d'autres régions de France. Afin d'en apprécier l'opportunité, le directeur vous confie l'analyse du marché du logement pour personnes âgées.

1) Après avoir précisé ce que recouvre le terme « senior », analysez le phénomène démographique du vieillissement de la population en France. *(10 points sur 80)*

2) Pourquoi le marché des « résidences seniors » est-il qualifié de marché de niche ? Quels sont les facteurs-clés de succès que doit mobiliser tout promoteur intervenant sur ce marché ? *(8 points sur 80)*

3) Après avoir analysé les besoins des seniors, montrez comment l'offre de logements pourrait s'adapter. *(8 points sur 80)*

Vous portez maintenant votre attention sur le nouveau quartier intergénérationnel de la ZAC des Sables.

4) Après avoir défini la notion de ZAC, identifiez le concept du nouveau quartier de la ZAC des Sables en mettant en avant ses principaux éléments. *(8 points sur 80)*

5) Pour réaliser son programme, le promoteur a dû consulter un certain nombre de documents d'urbanisme pour respecter les règles en vigueur. Identifiez et présentez le rôle de ces documents. *(10 points sur 80)*

Base Nationale des Sujets d'Examen de l'enseignement professionnel
Réseau Canopé

Vous recevez les époux Bourgoin, âgés de 69 ans, mariés depuis 10 ans, sans contrat de mariage, ils souhaitent acquérir un appartement de type 3 dans la Résidence des Seniorielles. Ils vous demandent conseil.

6) Madame Bourgoin se déplace en fauteuil roulant, elle souhaite être rassurée quant à l'adaptation du logement à son handicap. Expliquez-lui les règles relatives à l'accessibilité du logement. *(8 points sur 80)*

7) Le couple s'interroge sur son patrimoine et souhaite comprendre ce que peut impliquer son régime matrimonial. Identifiez et présentez le principe de ce régime. Mesurez son incidence sur les décisions relatives à l'immeuble acquis. *(12 points sur 80)*

8) Compte tenu de leur âge, les époux souhaitent mettre en place des mesures pour anticiper une éventuelle altération de leurs facultés. Présentez-leur les différentes possibilités envisageables. *(16 points sur 80)*

8.1) Énoncez et expliquez les mesures de protection judiciaire des majeurs incapables.

8.2) Conseillez leur une mesure de protection conventionnelle non judiciaire.

Base Nationale des Sujets d'Examen de l'enseignement professionnel
Réseau Canopé

ANNEXES

Présentation de la commune : la commune de Pulnoy appartient à la communauté urbaine du Grand Nancy, département de Meurthe-et-Moselle, elle est située sur la rive droite de la Meurthe. Elle compte 4486 habitants sur 374 hectares dont 180 urbanisés avec un golf public, des équipements sportifs, culturels et commerciaux, des espaces verts, un plan d'eau, un parcours de santé et un sentier botanique en forêt. Le secteur résidentiel intègre un habitat pour personnes âgées, autour d'un centre gérontologique.

ANNEXE 1 – Vieillissement de la population et habitat

Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du Développement durable et de la Mer
PUCA (Plan urbanisme construction architecture)

Avec l'allongement de la durée de vie et la mutation démographique sans précédent auxquels la société française est confrontée, la question du logement des personnes vieillissantes, qu'elles soient valides, en perte d'autonomie ou dépendantes devient un enjeu majeur de notre société.
Ces évolutions posent de nouveaux défis et invitent pouvoirs publics, élus, professionnels, associations à réfléchir à leurs répercussions sur la conception des logements.

Comment transformer l'habitat pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et améliorer leur prise en charge dans les établissements collectifs ? Compte-tenu de l'hétérogénéité des situations, quelles réponses fines apporter aux besoins diversifiés pour améliorer la qualité de vie au quotidien ?

Le vieillissement de la population : un phénomène d'ampleur, un enjeu de société

Les statistiques de l'Insee permettent de mieux appréhender l'ampleur du phénomène du vieillissement de la population.

	2000	2050
Total population	59 000 000	70 000 000
60 ans ou plus	12 100 000	22 400 000
70 ans ou plus	4 200 000	11 600 000
85 ans ou plus	1 300 000	4 800 000

Source Insee

Fait sans précédent, une personne partant à la retraite à l'âge de 60 ans a aujourd'hui, en moyenne, vingt-deux ans de vie devant elle !

Qui sont les « seniors » ?
De nombreuses études ont permis de dresser le portrait de la population âgée.
Le terme générique « senior », usuellement employé, recouvre à la fois des populations hétérogènes et des situations multiples en termes d'âge, de capital culturel, de mode de vie, de situation familiale, de comportement résidentiel, d'état de santé, de revenu, de patrimoine immobilier ou financier…
Nous y trouvons des baby-boomers, aujourd'hui jeunes seniors parfois encore ancrés dans la vie active, des retraités hédonistes indépendants, en passant par des ainés ressentant les premières déficiences physiques jusqu'aux très grands ainés - le quatrième âge.
Par ailleurs, certains auront cumulé de nombreux atouts pendant leur vie active (patrimoine immobilier, stabilité familiale et professionnelle), d'autres auront connu des parcours résidentiels et familiaux plus aléatoires (montée du chômage et de la précarité, divorce, recomposition familiale…).

Mobilité et fragilité : deux trajectoires dissociées ?
Les personnes de plus de 60 ans déménagent moins que le reste de la population (10 % contre 32 % en moyenne). Les mobilités des ménages âgés suivent deux types de logique :

Banque Nationale des Sujets d'Examen de l'enseignement professionnel
Réseau Canopé

- une « mobilité de confort » des jeunes retraités jusqu'à 70 ans, avec une priorité pour la maison individuelle au profit de petites villes ou des communes rurales,
- une « mobilité d'ajustement », liée à l'apparition d'un handicap ou encore à la perte progressive d'autonomie avec une orientation majoritaire vers l'habitat collectif en location, notamment le locatif social en centre urbain.

Le vieillissement de la population : un phénomène qui interroge la conception et l'adaptation des logements existants

Compte tenu de l'explosion démographique des personnes des 3ème et 4ème âges, potentiellement dépendantes, il est vraisemblable que les besoins de travaux d'adaptation du logement seront en forte augmentation ainsi que les demandes en structures d'hébergement spécialisées. D'où la nécessité de transformer l'habitat et la prise en charge de ces personnes en facilitant leur maintien à domicile et en améliorant leur prise en charge dans les établissements.

Vieillir chez soi : la question du maintien à domicile

Contrairement à une idée répandue, le principal lieu de vie des personnes âgées, y compris les personnes lourdement dépendantes ou présentant des troubles du comportement, demeure leur logement personnel et non pas une maison de retraite ou un établissement spécialisé. Neuf personnes sur dix vivent à domicile jusqu'à 85 ans.

Tranche d'âge / Lieu de vie	Domicile	Établissement
75-79 ans	95,3%	3,6%
80-84 ans	90,2%	8,1%
85-90 ans	80,4%	16,7%
90 ans et plus	64%	30,7%

Source Insee

Aujourd'hui 30 % des plus de 65 ans habitent dans des logements dépourvus de confort, de sécurité et non adaptés à leur situation de vie. Vieillir chez soi et conserver son indépendance à domicile jusqu'à un âge avancé nécessite des réponses à trois niveaux : l'adaptation de l'espace du logement, les services de soins et d'accompagnement, l'accessibilité au quartier et à la ville.
L'adaptation du logement au vieillissement constitue un défi de premier ordre pour les acteurs du parc privé comme du parc social. L'enjeu est particulièrement prégnant dans le secteur locatif social où 25 % des locataires ont plus de 60 ans et 10 % plus de 75 ans.

Quelles pourraient être les voies innovantes à explorer pour permettre le maintien à domicile par l'adaptation des logements existants (ingénierie financière, réglementation, dispositifs architecturaux : adaptation de la maison par reconversion de l'étage en logement indépendant, cohabitations seniors, systèmes coopératifs, maisons intergénérationnelles) ?
L'adaptation du logement doit pouvoir se faire à coût maîtrisé. Ainsi, une réflexion sur les coûts des travaux, les capacités de financement publiques ou privées, les ingénieries financières et la réglementation est à développer.

Établissements pour le grand âge : qualité et projet de vie

Une forte proportion de personnes de plus en plus âgées sera tôt ou tard confrontée au besoin d'un séjour, temporaire ou prolongé, en établissement spécialisé.
L'âge moyen d'entrée dans un établissement pour personnes âgées se situe aux alentours de 85 ans. Les lieux du grand âge, EHPA (établissements d'hébergement pour personnes âgées) ou EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), constituent souvent la dernière demeure pour la personne âgée.
Le volet construction du Plan Solidarité Grand Age prévoit une intensification de la création de lits. Simultanément, la CNSA (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie), dont une des missions est le financement des aides en faveur des personnes âgées dépendantes, a financé une partie des travaux de rénovations d'établissements. Elle va également mettre en place une mission d'évaluation relative aux budgets affectés à la construction de ces établissements, budgets souvent jugés insuffisants par les architectes travaillant à la réalisation de ces programmes.

Banque nationale de sujets du ministère de l'enseignement professionnel
Réseau Canopé

Construire des établissements d'hébergement pour les personnes âgées est une problématique architecturale qui, laisse une large place possible à la créativité et à l'innovation. En France, la chambre individuelle avec salle d'eau adaptée s'est imposée, accompagnée par des espaces et des services très développés. Pourtant, l'habitat collectif des personnes âgées est trop souvent perçu comme contraint par la fonctionnalité et l'étroitesse des surfaces minimales imposées par les limites budgétaires.
Comment l'architecture peut-elle devenir partie prenante du projet thérapeutique ? Un des enjeux forts consiste à concevoir des établissements comme de véritables habitations intégrées à la cité qui permettent d'aller vers une plus grande convivialité et tendent à briser l'isolement des résidents. La relation aux espaces extérieurs, à un jardin mais également à l'espace de la cité est primordial.
Un des enjeux majeurs est de créer des bâtiments capables d'évoluer pour s'adapter aux besoins à venir. *Comment imaginer des bâtiments qui permettront cette évolution à moindre coût ?* C'est toute l'architecture, de l'organisation spatiale du bâtiment aux détails techniques et décoratifs, qui doit être mobilisée.
Un autre enjeu est de permettre l'intimité dans un cadre de vie communautaire. *Comment faire de cet espace réduit un véritable lieu de vie et en permettre une forte appropriation (agencement, accueil de mobilier personnel, libre choix de l'aménagement, espace d'accueil pour recevoir, personnalisation du décor…) ?*
Un autre volet crucial dévolu à l'architecture : aider les personnels soignants à mieux faire leur travail. *Quelle conception pour faire de ces établissements à la fois des lieux de vie et de travail agréables, des soutiens thérapeutiques et des outils efficaces pour les soignants ?*

Accompagner le vieillissement : dispositifs, équipements, produits
De l'adaptation de confort, comme l'installation d'une barre d'appui pour aider à sortir de la baignoire, la suppression d'une porte pour faciliter les déplacements, à la transformation nécessaire des espaces du logement pour permettre le passage d'un fauteuil roulant ou l'installation d'un monte-escalier.
Comment peut-on aménager et équiper les logements en conciliant des dispositifs spatiaux incluant une forte recherche d'ergonomie (valeur d'usage répondant aux enjeux de commodité, d'accessibilité, de sécurité, notamment pour la prévention des accidents domestiques…) en les conciliant avec une recherche esthétique (valeur d'image : formes, matériaux, couleurs…) ? Laideur ne doit plus rimer avec confort. Les aménagements intérieurs ne doivent pas changer un espace de vie chargé de mémoire et de repères.
Pour permettre d'accompagner les seniors à domicile ou en établissement avec une pénibilité réduite au maximum, les nouvelles technologies de l'information et de la communication peuvent aussi constituer une piste de progrès (téléalarme, automatisation de tâches manuelles à l'aide de commande numériques ou vocales ; ouverture/fermeture des volets, réglage du chauffage, contrôle de la lumière). Quelles perspectives peuvent offrir la nouvelle génération de solutions innovantes basées sur les technologies domotiques afin d'assurer confort d'utilisation, sécurité et assistance ?

ANNEXE 2 – Prise en compte du vieillissement de la population dans les outils d'urbanisme

Source : Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU)

Pour répondre aux besoins considérables du « quatrième âge », la mobilisation de tous sera nécessaire et elle devra associer les pouvoirs publics (État, Collectivités territoriales…) et la société civile (fondations, associations, promoteurs, particuliers…).
Les agences d'urbanisme mènent avec la Fondation de France une collaboration depuis 2001 un travail sur les besoins de la population âgée résidant dans les villes pour intégrer cette problématique du vieillissement dans les documents d'urbanisme et de planification qui posent les jalons du développement des agglomérations françaises à moyen et long termes.

Des études ont été menées sur les 4 principaux documents d'urbanisme (SCoT, PLU et PDU, PLH,) avec un volet consacré aux autres documents et études produites par les agences d'urbanisme, portant notamment sur la «Politique de la ville »

Ce phénomène a des conséquences multiples à l'échelle des agglomérations, concurrence générationnelle sur certains produits immobiliers, développement de nouvelles formes d'habitat et risque de ségrégations sociales dans certains quartiers au vieillissement trop homogène.
L'enjeu pour les agglomérations est d'anticiper au travers de leur PLH, leur PLU et éventuellement leur projet d'agglomération, ces phénomènes pour les organiser, les maîtriser et bénéficier d'un développement local induit.
En matière d'adaptation du logement, pour les entreprises de ce secteur, c'est un marché porteur.

Afin de sortir de l'alternative traditionnelle entre l'adaptation du logement et l'entrée en EHPAD, le secteur privé comme le secteur public ont développé de nouveaux concepts : les « quartiers intergénérationnels », les « villages seniors », les logements adaptés labellisés « seniors »… qui associent de plus en plus à la fonction « logement » collectif ou individuel, « des services à la carte » mais aussi et surtout un environnement urbain de qualité animé et accessible.
Cette offre d'habitat dédié se réalise pour l'essentiel dans le cadre de programmes-investisseurs pour une clientèle « seniors » au pouvoir d'achat plutôt élevé en particulier dans des villes côtières ou thermales.
Les agglomérations doivent donc s'interroger sur cette offre par nature attractive mais hyper sélective. Son implantation doit être intégrée et son développement mieux organisé dans le cadre de projets urbains.

Le Règlement des PLU résiste bien au vieillissement de la population !
Pour la grande majorité des agences dans l'enquête menée par la FNAU, la question du vieillissement de la population est abordée dans les PLU lors du diagnostic général de la commune mais la traduction de cette problématique dans le règlement du PLU est assez rare. Certains PLU toutefois intègrent cette problématique par le biais des espaces réservés comme c'est le cas pour les EHPAD ou d'autres équipements à vocation médicosociale pour personnes âgées.

L'agence de Nancy a réalisé le PLU de la commune de Pulnoy qui intègre une ZAC regroupant autour d'un EHPAD, d'autres équipements pour les personnes âgées (CANTOU - Centre d'activités naturelles tiré d'occupations utiles - et un espace de rencontres) mais aussi une crèche ainsi que des commerces, des pavillons pour personnes âgées, des pavillons pour personnes handicapées, une résidence avec services, des logements HLM collectifs ou individuels, des pavillons privés.

La prise en compte du vieillissement de la population dans les PLH reste encore à développer
Au cours de l'élaboration des PLH, les acteurs amenés à travailler sur la question du vieillissement de la population sont essentiellement les spécialistes de l'habitat, en associant peu les spécialistes de la gérontologie.
C'est pourquoi, les PLH ont tendance à aborder trop souvent la question du vieillissement sous l'angle de l'adaptation du parc existant ou du développement d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées et handicapées en sous estimant totalement l'aspect environnement inhérent à la notion d'habitat et qui pourtant est primordiale pour que les personnes âgées puissent vivre et vieillir dans de bonnes conditions.
Entre la commune et le département, il peut être un bon outil d'accompagnement du vieillissement sur le territoire car il peut permettre la rencontre entre les acteurs de l'habitat et les acteurs de la «gérontologie» et les amener à trouver des réponses plus intégrées sur le territoire.

Quelle prise en compte du vieillissement dans les documents de planification dans le domaine de l'habitat ?

L'enquête lancée par la FNAU au sein de son réseau permet de confirmer que le vieillissement est bien abordé dans presque tous les diagnostics préparatoires aux PLH et aux PLU au travers des analyses statistiques traditionnelles. Parfois, certains PADD de PLU évoquent également les problèmes de peuplement trop homogène de leur commune mais la traduction réglementaire paraît ensuite assez difficile.

Depuis la loi SRU, le PADD peut comporter des orientations qui, sous forme de schémas d'aménagement, peuvent préciser les caractéristiques des espaces publics et de la voirie dans des secteurs spécifiques et faciliter ainsi les déplacements piétons des personnes âgées.

Par ailleurs, le PLU est le document d'urbanisme qui permet de définir le droit des sols et le droit à construire. Par ce biais, il est de nature à influencer le peuplement à venir de la commune. En choisissant par exemple, d'affecter à une zone des typologies de logements différentes (logement collectif et individuel, taille des parcelles variée), le PLU peut conditionner un peuplement plus hétérogène de la commune.
De même, le PLU peut définir des emplacements réservés pour accueillir, dans certains secteurs stratégiques de centralité ou inversement en périphérie de la commune, des pôles de proximité annexes.

Les ZAC, dont le plan et le règlement sont maintenant intégrés au PLU, sont également des outils performants pour créer de véritables quartiers intergénérationnels qui rayonnent sur l'ensemble de la commune. Le PLU reste un outil au service des élus qui doivent avoir une vision prospective pour éviter un vieillissement critique de leur commune.

Dans le cadre du PLH, une partie du document est presque toujours consacrée aux logements des personnes à besoins spécifiques : les personnes âgées, les personnes handicapées et les jeunes...

Or, le principal problème des personnes âgées n'est pas de trouver un logement adapté mais plutôt de disposer, d'un « habitat adapté ». Ils peuvent utiliser les transports en commun, leur voiture ou un transport adapté et donc avoir accès aux zones commerciales ou aux zones de loisirs de périphérie ou sont en mesure de dépasser leurs handicaps (commandes sur Internet…).

Les personnes âgées qui demandent à disposer d'un logement adapté sont le plus souvent en perte d'autonomie. Elles se déplacent moins aisément, la conduite leur est déconseillée. Leur rayon de déplacement est souvent limité au quartier. C'est pourquoi, il est important d'insister dans les PLH sur cette notion d'« habitat adapté » qui prend en compte l'accessibilité physique des espaces environnants (cage d'escalier, trottoir, espace public), l'environnement immédiat (commerces, centre administratif annexe, antenne du foyer du 3ème âge…) mais aussi la possibilité d'adapter le logement en fonction de l'évolution des besoins.
Parfois, la création de logements adaptés proches d'une cafétéria ou d'un traiteur peut éviter à la personne âgée d'avoir recours à un service de repas à domicile labellisé « personnes âgées », de pouvoir choisir son menu… de sortir et d'être autonome et ainsi d'être plus actif et « acteur de son vieillissement ».

Par ailleurs, les PLH n'évoquent pas suffisamment les autres structures d'hébergement pour personnes âgées, les logements adaptés ou les EHPAD, les « résidences seniors », les maisons pour personnes âgées avec maîtresse de maison, les familles d'accueil, les foyers logements. De fait, les PLH éludent le plus souvent leur répartition sur le territoire.
Or, cette étude pourrait permettre de conjuguer la programmation de logements adaptés à construire, à l'offre de services proposés et ainsi réaliser peut-être une meilleure complémentarité et des économies d'échelle.
Un EHPAD peut proposer des services de repas ou de soin, soit à domicile, soit au sein de l'établissement par exemple…

ANNEXE 3 - Les enjeux du label HSS

Source : www.delphis-asso.org

Pour répondre aux besoins croissants de leur clientèle de plus de 60 ans, les sociétés HLM du réseau DELPHIS ont défini les engagements de service du label Habitat Senior Services®. Le label propose une nouvelle approche du logement des personnes âgées, basé sur une offre mixant adaptations techniques (pour des logements accessibles et adaptés) et services (allant du soin à domicile à l'animation sociale) qui repose sur un réseau de partenaires structuré. Il s'agit d'une vision intergénérationnelle du vieillir ensemble, un partenariat fort avec les organismes de services et soins à domicile, qui favorise les complémentarités et le partage d'informations, une flexibilité qui permet de s'adapter à tous les ensembles immobiliers.

Son faible coût permet aux bailleurs sociaux de le mettre facilement en place et aux locataires d'en bénéficier quasi gratuitement.

Base Nationale des sujets d'examen de l'enseignement professionnel
Réseau Canopé

ANNEXE 4 - Développer des quartiers intergénérationnels innovants en milieu périurbain c'est possible : l'exemple de la ZAC des Sables à Pulnoy

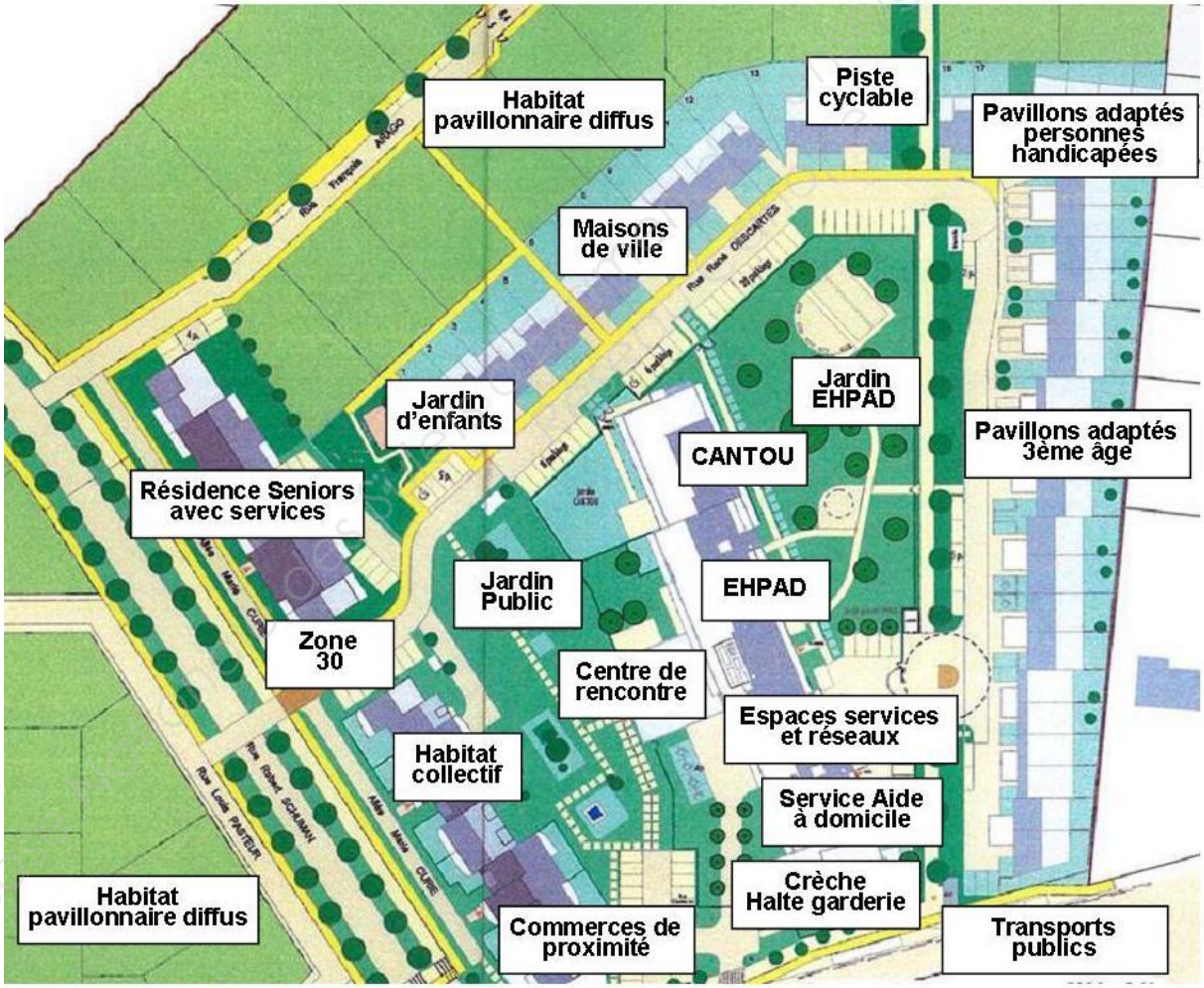
Source : ZAC des Sables - Ville de Pulnoy, Communauté urbaine du Grand Nancy : un projet urbain équilibré à fortes synergies

Proximité intergénérationnelle plus que mixité.

La ZAC des Sables a été conçue comme un véritable projet urbain pour tous les âges de la vie. Le projet s'articule autour d'un EHPAD et d'un CANTOU pour les personnes désorientées, un accueil de jour, un centre d'animation pour les seniors, des pavillons adaptés, une résidence avec services mais aussi des logements sociaux en habitat collectif, des pavillons privés, des commerces et une crèche.
L'aménagement de cet espace a été pensé de manière à créer des espaces de vie bien définis où les personnes âgées se sentent en sécurité et au calme mais qui restent perméables à d'autres populations qui peuvent ainsi les traverser, les fréquenter et ainsi constituer du mouvement et de l'animation urbaine.
Enfin l'organisation des circulations dans le quartier a permis de réduire le trafic automobile devant les maisons adaptées pour personnes âgées et de développer une circulation piétonne et cyclable.

Logements publics/logements privés, structures médicalisées : un fonctionnement en réseau

L'intérêt de ce projet réside dans le fait qu'il présente sur une même zone l'ensemble de l'éventail d'hébergements et de services qui peut être proposé aux seniors et aux personnes âgées quelles que soient leur degré de dépendance mais aussi leurs situations sociales et financières. Pour les seniors plus autonomes et aux revenus modestes, il peut leur être proposé des logements adaptés HLM en collectif ou en pavillon.



Informations tirées de la plaquette du promoteur :

Investissez à PULNOY avec la résidence " LES SENIORIELLES"

Les Seniorielles - La ville

- Située aux portes de Nancy, à 15 minutes de la Place Stanislas
- De nombreux espaces naturels
- Un cadre unique et une tranquillité pour ses habitants
- Une banlieue résidentielle de qualité
- Un réseau de transport en commun efficace
- Les commerces : boulangerie, pharmacie, centre commercial Intermarché, presse, tabac, boucherie, restaurants, salon de coiffure, banque, assurances, brasserie
- La santé : pharmacie, médecin généraliste et spécialiste, cabinet d'infirmier à domicile, laboratoire d'analyse, CHU de Nancy

Les Seniorielles - Le quartier des constellations

- Liaison tramway en cours d'aménagement
- Au centre, la place centrale où se situe la gare du tramway et tous les commerces
- Une salle polyvalente va être construite, école…
- En plus des Senorielles, la mairie a accepté la construction d'une résidente étudiante, et d'une résidence à vocation sociale
- La ZAC a pour objectif de créer des espaces verts, pôles sportif…
- Les travaux du quartier ont débuté en janvier 2012 et ils se termineront pour la troisième tranche au 3ème trimestre 2014

Les Seniorielles - La résidence

- Aucun vis-à-vis dans les appartements
- 66 lots sur 2600 m² (dont 900 m² de jardin), sur 5 niveaux et répartis dans 2 bâtiments
  Bât A : R+3 (29 logements)
  Bât B : R+4 (37 logements)
- Chaque appartement aura terrasse et balcon accessibles aux personnes à mobilité réduite
- Jardin paysagé : Espace aquatique, terrasse (salon club), Roseraie, kiosque, potager ou chaque résident pourra y faire ses plantations)
- 1 chambre d'hôte pour les réceptions
- 1 réceptionniste : reçoit, informe, distribue le courrier…
- 1 régisseur : gère tous les services proposés à la carte, fonctionnement de la chambre d'hôte, entretien de la résidence, accueil des nouveaux arrivants…

Les Seniorielles - Les plus

- Des charges faibles et maîtrisées grâce à des services à la carte et à l'expertise des Seniorielles
- Des garanties locatives performantes intégrant un service d'aide à la location et à la revente
- Une défiscalisation possible
- Des conditions préférentielles pour partir en vacances
- Une rentabilité jusqu'à 4% selon les lots

ANNEXE 5 – Extraits du code civil

Article 425 - Toute personne dans l'impossibilité de pourvoir seule à ses intérêts en raison d'une altération, médicalement constatée, soit de ses facultés mentales, soit de ses facultés corporelles de nature à empêcher l'expression de sa volonté, peut bénéficier d'une mesure de protection juridique prévue au présent chapitre.
S'il n'en est disposé autrement, la mesure est destinée à la protection tant de la personne que des intérêts patrimoniaux de celle-ci. Elle peut toutefois être limitée expressément à l'une de ces deux missions.

Article 428 - La mesure de protection ne peut être ordonnée par le juge qu'en cas de nécessité et lorsqu'il ne peut être suffisamment pourvu aux intérêts de la personne par l'application des règles du droit commun de la représentation, de celles relatives aux droits et devoirs respectifs des époux et des règles des régimes matrimoniaux, en particulier celles prévues aux articles 217, 219, 1426 et 1429, par une autre mesure de protection judiciaire moins contraignante ou par le mandat de protection future conclu par l'intéressé.
La mesure est proportionnée et individualisée en fonction du degré d'altération des facultés personnelles de l'intéressé.

Base nationale des Sujets d'Examen de l'enseignement professionnel
Réseau Canopé

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV© avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV©, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV© se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV© avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV©, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV© se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.