

Présentation du projet ULS Toulouse Résidence Jean Aicard

1. Les initiateurs du projet

Habitat Toulouse

Habitat Toulouse relève du statut d'Office Public de l'Habitat (OPH).

Acteur du logement social au service des collectivités, Habitat Toulouse gère plus de 15 000 logements essentiellement situés sur la Ville de Toulouse, soit 30% du parc locatif social de l'agglomération toulousaine.

Principal bailleur de l'agglomération toulousaine, Habitat Toulouse construit environ 650 logements par an qui intègrent une architecture de qualité au confort de vie tout en garantissant la diversité sociale, et développe depuis deux ans des programmes en accession sociale à la propriété. Habitat Toulouse a compétence pour intervenir tant au niveau local qu'au niveau régional sur des opérations d'aménagement et de construction tels que logements, commerces, crèches...

Habitat Toulouse développe depuis quelques années des opérations expérimentales ou exemplaires (logement senior en colocation, bâtiment à énergie positive, participation au projet Eco-habitat...).

Le GIHP

Le Groupement pour l'insertion des personnes Handicapées Physiques (GIHP) est une association loi 1901 reconnue d'utilité publique, créée en 1964 à Nancy, à l'initiative d'étudiants handicapés physiques militant pour leur intégration professionnelle et sociale.

Fédérant aujourd'hui plus de quinze associations agissant pour et avec les personnes en situation de handicap, le réseau GIHP participe à la réflexion et à l'élaboration de solutions pertinentes pour l'insertion des personnes handicapées physiques en milieu ordinaire.

Réuni autour de valeurs fortes telles que l'autonomie, la citoyenneté et la pleine participation des personnes handicapées à la définition de leur projet de vie, le réseau GIHP s'est donné pour mission de développer des projets innovants sur l'ensemble du territoire comme autant de réponses à la réalisation d'une vie la plus autonome possible. Ainsi ont été créés des services de transport adapté, d'aide à domicile et d'accompagnement, des unités de logements et services (ULS), ainsi que des prestations de conseil en accessibilité.

Le GIHP a su démontrer son expertise en matière d'accompagnement de la grande dépendance auprès d'un public adulte et étudiant.

2. Présentation du projet immobilier

L'objectif du projet

L'objectif du projet est de réunir dans un même bâtiment des populations variées et de génération différente, pour répondre à leurs besoins d'autonomie, d'intégration dans la vie de la cité, et développer la solidarité transgénérationnelle.

Ainsi, sur les 28 logements sociaux construits,

- 13 locaux seront réservés à l'ULS : 12 logements T2 et un local réservé au service de permanence,
- 5 logements (T2 et T3) seront réservés à des seniors,
- 10 logements (T2 à T5) seront réservés à des familles.

Le site

Au cœur de la ville de Toulouse, le bâtiment qui fait l'objet de ce projet se situe rue Jean Aicard, à deux pas de la rue du Faubourg Bonnefoy et à proximité du futur pôle multimodal Matabiau - Marengo.

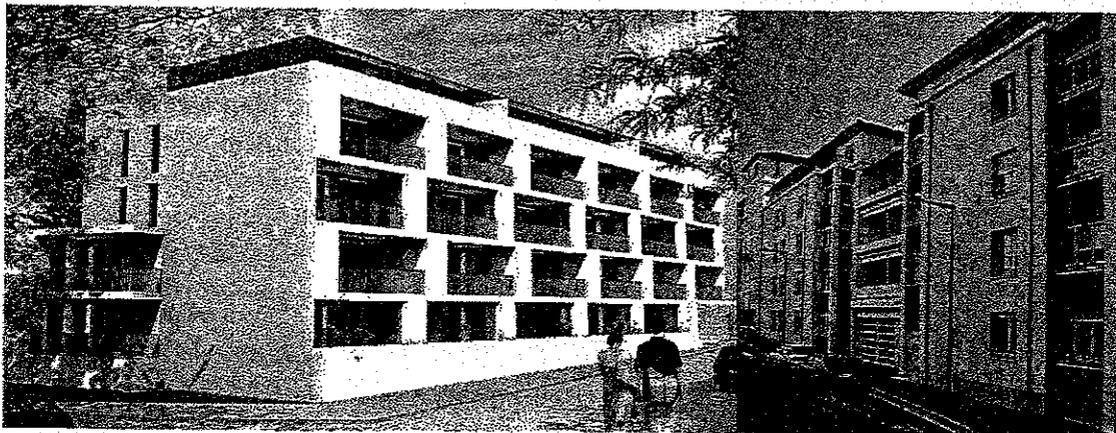
Desservi par des lignes de bus, à 1 km du métro toulousain, le quartier bénéficie également des principales commodités : commerces de proximité (supérette, boulangerie, pharmacie) à environ 100 m, établissement scolaire public et jardin public à moins de 300 m.



*Plan de situation du projet
2 rue Jean Aicard, Toulouse*

Le projet

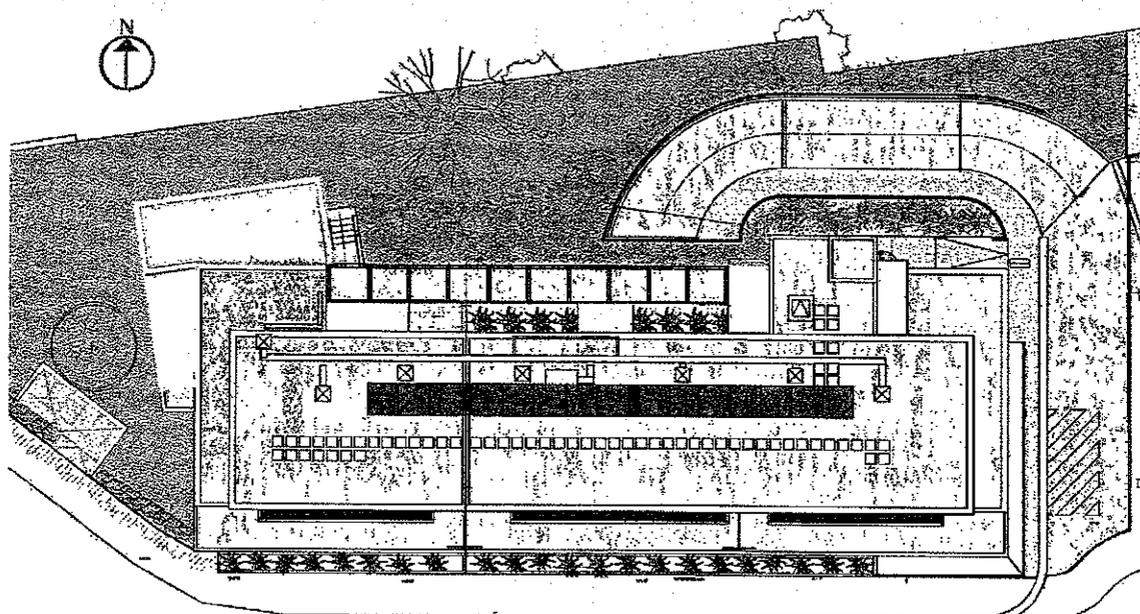
Le bâtiment marquera l'entrée de la Cité Bonnefoy avec l'immeuble qui lui fait face, également construit par Habitat Toulouse en 2009.



Résidence Jean Aicard (projet)
2 rue Jean Aicard, Toulouse

Résidence Les Faubourgs (livrée en 2009)
9 rue Jean Aicard, Toulouse

Le bâtiment sera construit en R+4 sur sous-sol semi-enterré. L'orientation de la parcelle permettra de réaliser l'ensemble des logements traversants, desservis au Nord par une coursive éloignée de la façade, et s'ouvrant au Sud sur de vastes loggias donnant sur la rue.



Résidence Jean Aicard (projet)
Plan de masse

3. Présentation de l'ULS

La philosophie de l'ULS

Avoir un chez-soi est un souhait partagé par beaucoup d'entre nous. Elément structurant du projet de vie de chacun, le logement permet à son occupant de choisir librement son mode de vie, de sortir, de recevoir, d'avoir une vie sociale et d'organiser son temps comme il l'entend. Le logement est ainsi synonyme d'autonomie. Cependant, pour les personnes en situation de grande dépendance, il peut constituer un facteur d'isolement et de danger. Un logement non adapté à la déficience, un environnement inaccessible, des ressources limitées ou encore l'insuffisance de l'aide humaine apportée à des personnes requérant des interventions régulières de courtes durées tout au long de la journée et de la nuit peuvent constituer autant d'obstacles à une vie autonome à domicile.

Aujourd'hui, devant la volonté toujours plus affirmée des personnes en situation de handicap de vivre à domicile et la reconnaissance du libre choix de leur mode de vie par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 *pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées*, la création d'une offre pérenne associant habitat en milieu ordinaire, réponse aux besoins en aide humaine souple qu'ils soient programmé ou non et sécurité paraît indispensable.

Alternative à la vie en établissement spécialisé et à celle au domicile des parents ou des proches, le réseau GIHP a ainsi imaginé une forme d'habitat respectant le choix des personnes handicapées de vivre de façon autonome.

Les Unités de Logements et Services (ULS), dont la première voit le jour en 1982 à Paris, sont composées de logements accessibles regroupés autour d'un service d'aide à domicile intervenant 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. A l'aide de ce dispositif de permanence, les personnes en situation de grande dépendance vivent chez elles en milieu ordinaire, tout en bénéficiant d'une présence, garante de leur autonomie et de leur sécurité.

La description de l'ULS

Les ULS, ce sont :

- Des logements accessibles disséminés dans un complexe d'habitation ordinaire et regroupés :

Chaque logement de l'ULS est adapté (domotique de base, etc.) et relié au local du service de permanence par un système d'appel d'urgence. L'intervenant(e) à domicile présent(e) au local répond à la demande, en cas de besoin pour une aide ponctuelle ou en cas d'urgence.

- Un service commun de permanence d'aide à domicile :
 - Sa mission est d'assurer une permanence auprès des personnes, de jour comme de nuit, en fonction des besoins et des urgences, en dehors des heures d'aides individuelles prévues.

- Les objectifs du service de permanence
 - Apporter une assistance à la réalisation des actes essentiels de la vie quotidienne en complément des aides humaines individuelles prévues,
 - Assurer une permanence auprès de la personne qui peut solliciter le service autant que de besoin.
 - Effectuer des actes ponctuels non programmés

➔ Permettre une vie en autonomie à domicile dans un cadre sécurisé

La population accueillie

Par la nature de l'aide apportée (permanence 24 heures sur 24), l'ULS s'adresse à un public particulier qu'il convient de définir.

Les usagers de l'ULS sont des personnes :

- en situation de grande dépendance sur le plan moteur,
- en capacité de rester quelques heures sans l'assistance d'une tierce personne, tout en ayant besoin pour leur confort et leur sécurité d'une permanence de jour et de nuit,
- en capacité de gérer seules leurs aides humaines et leur existence (libre arbitre concernant leurs choix de vie, la gestion de leur budget, etc.).

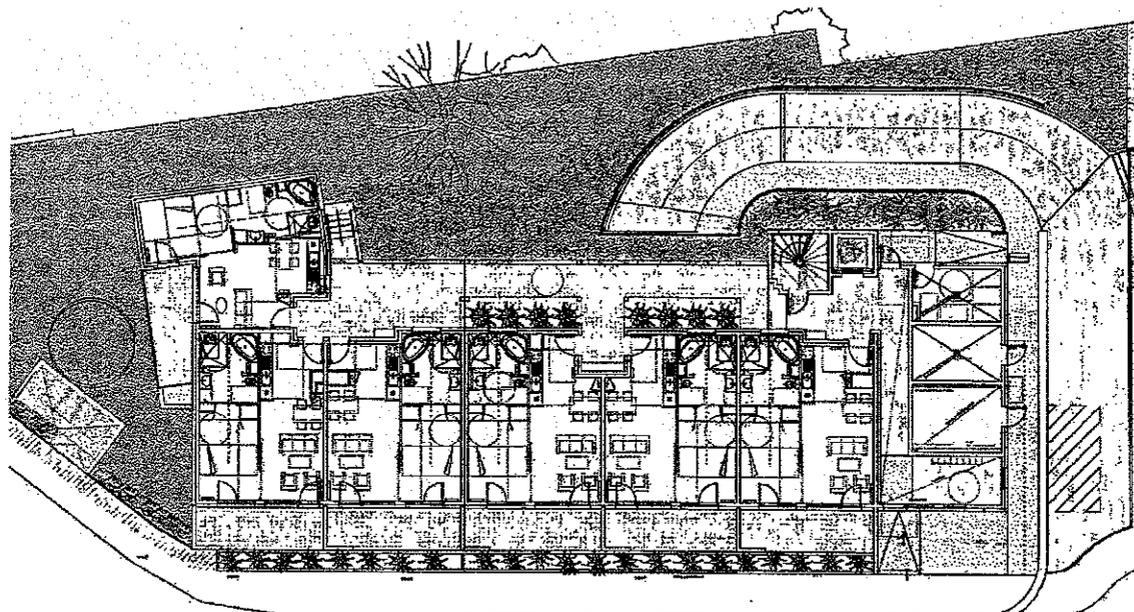
En plus de ces critères liés au handicap de la personne, les usagers doivent avoir un projet de vie incluant une vie autonome à domicile et être prêt à mutualiser une partie de leur aide humaine contenue dans leur plan de compensation.

En termes de pathologie, les personnes peuvent présenter des infirmités motrices cérébrales, des maladies neurodégénératives, ou encore des maladies neuromusculaires.

Les personnes auront au minimum 5 heures de prestations d'aide humaine par jour accordées par la MDPH et auront besoin d'une permanence de nuit.

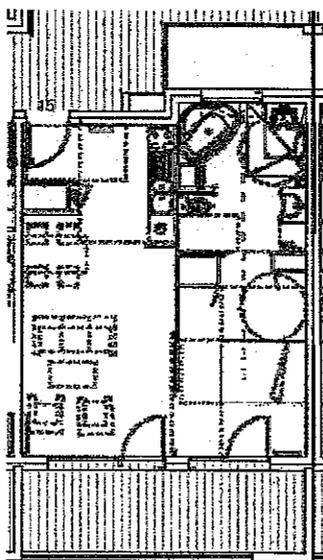
Le projet d'ULS de la Résidence Jean Aicard

Les deux premiers niveaux du bâtiment sont dédiés aux locaux communs et à l'ULS.



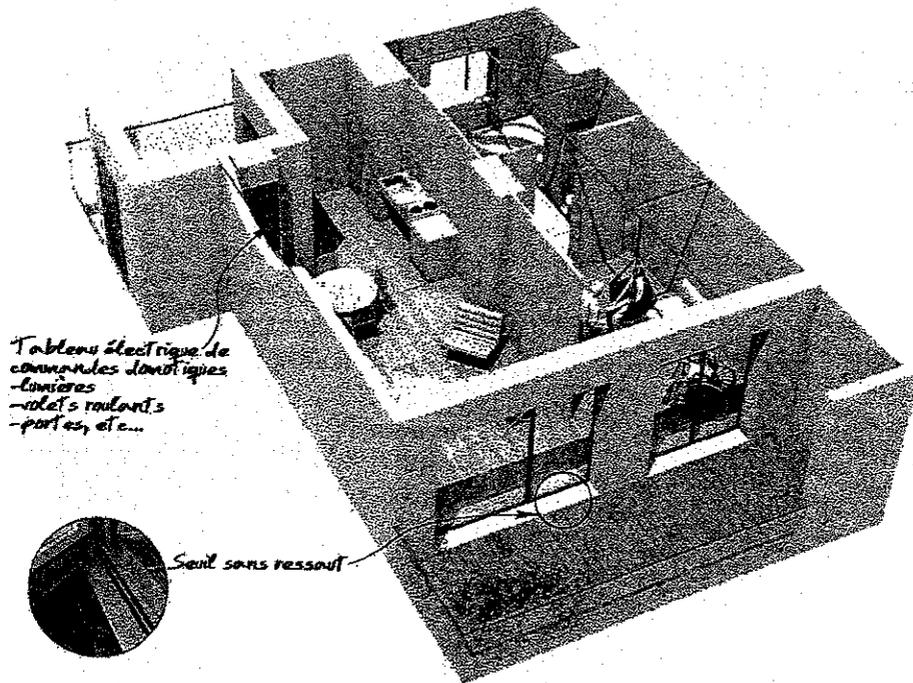
*Résidence Jean Aicard (projet)
Plan du Rez-de-chaussée*

Les logements réservés à l'ULS ont la même enveloppe que les logements familiaux, mais leur organisation intérieure diffère pour permettre une meilleure fluidité de circulation. Le coin jour est clairement séparé du coin nuit, dans lequel est confinée la partie médicalisée. La conception a recherché la transparence, pour donner accès au monde extérieur depuis le logement (larges baies vitrées sur chambre et salon, donnant sur une vaste loggia au sud).

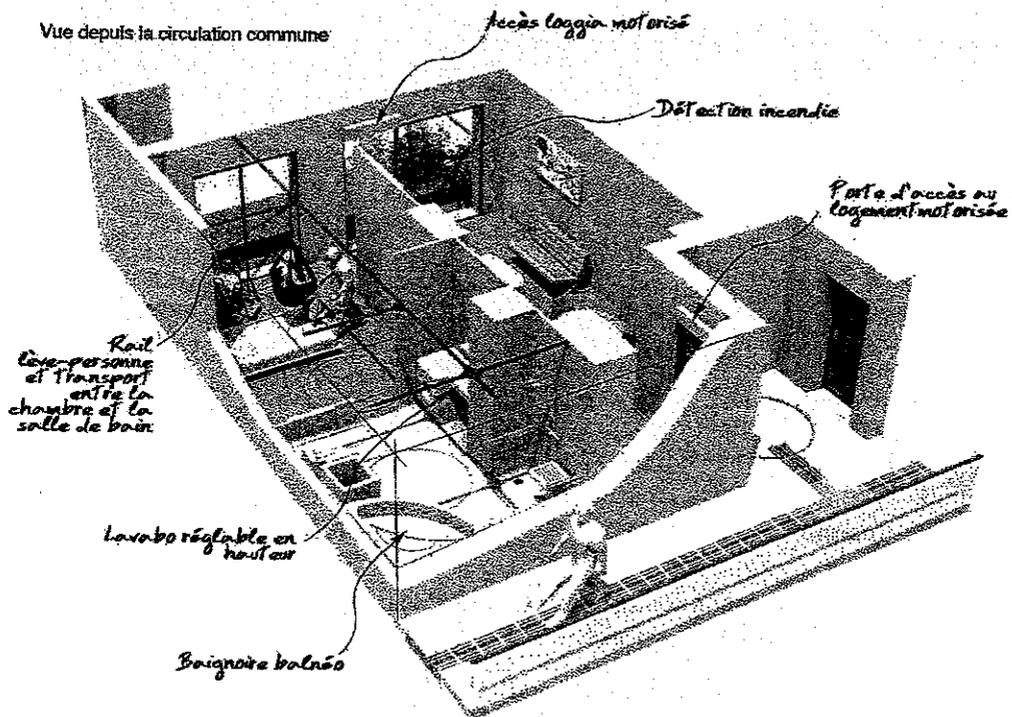


*Résidence Jean Aicard (projet)
Plan type d'un logement de l'ULS*

Vue depuis la loggia



Vue depuis la circulation commune



Résidence Jean Aicard (projet)
Vue 3D d'un logement type de l'ULS

Les moyens nécessaires à la réalisation du projet

Pour la réalisation de l'ULS, les moyens supplémentaires à mettre en œuvre concernent :

- l'adaptation du bâtiment et l'équipement des logements afin de faciliter leur adéquation aux besoins des locataires

Au-delà des contraintes réglementaires, un travail approfondi lors de la conception du bâtiment permet de garantir sa fonctionnalité, et en particulier :

- facilité d'accès et de circulation dans les différents espaces aussi bien communs (stationnement, circulations horizontales et verticales, service de permanence) que privés (d'une pièce à l'autre, du logement au balcon),
 - équipement du logement adapté aux besoins (cuisine, salle de bain).
- la domotique des logements et des parties communes

Au sein des ULS, la domotique correspond à l'ensemble des dispositifs intelligents et pilotables électroniquement intégrés aux logements, ainsi qu'aux parties communes, permettant un confort et une meilleure autonomie pour les locataires.

- Ainsi, grâce aux prestations de base des logements, une personne en fauteuil roulant tétraplégique pourra notamment en toute autonomie et sans aide humaine :
 - accéder à l'immeuble,
 - accéder à son logement,
 - appeler la permanence des auxiliaires de vie,
 - contrôler l'éclairage,
 - prendre l'ascenseur,
 - accueillir des visiteurs
- Grâce aux équipements de base du logement et à une aide humaine, la personne handicapée pourra notamment :
 - se laver,
 - se coucher/se lever,
 - aller aux toilettes,
 - manger
- Grâce à la permanence 24 heures sur 24, la personne handicapée pourra sans programmation entre autres :
 - s'habiller à tout moment pour sortir,
 - se coucher plus tard,
 - ramasser un objet tombé au sol (portable, etc.)

La domotique des logements prévoit la liaison entre les logements et la permanence. Le locataire pourra ainsi appeler la permanence à l'aide de sa téléthèse ou d'une télécommande.

Sans domotique ni permanence d'auxiliaires de vie, les personnes handicapées lourdement dépendantes ne pourraient pas vivre à domicile.

Le surcoût lié à l'adaptation du bâtiment, aux équipements et à la domotique représente 250 000 euros (40 000 euros pour les parties communes, et 210 000 euros pour les logements soit 17 500 euros par logement).

A ceci, s'ajoute un surcoût d'environ 100 000 euros répartis comme suit : 15 000 pour l'installation de la centrale des appels située dans le local de permanence, 45 000 euros pour les baignoires balnéo dans chaque logement, et 40 000 euros pour l'aménagement du local de permanence.

4. Présentation des logements seniors

Le programme relatif aux logements seniors a été élaboré par un groupe de travail interne à Habitat Toulouse, à partir du travail de l'association DELPHIS et du cahier des charges établi par le Département du Rhône et l'APICIL avec les acteurs locaux du logement.

Les réflexions ont porté en particulier sur les points suivants :

- la facilité de repérage dans le bâtiment (signalétique, code couleur, éclairage des parties communes)
- l'accessibilité des logements et des équipements (mains courantes, douches larges avec bac extra-plat, position des prises et interrupteurs, robinetterie...)
- la domotique (commande centralisée des volets roulants électriques, système d'éclairage basse consommation permanent sur le parcours chambre – WC)

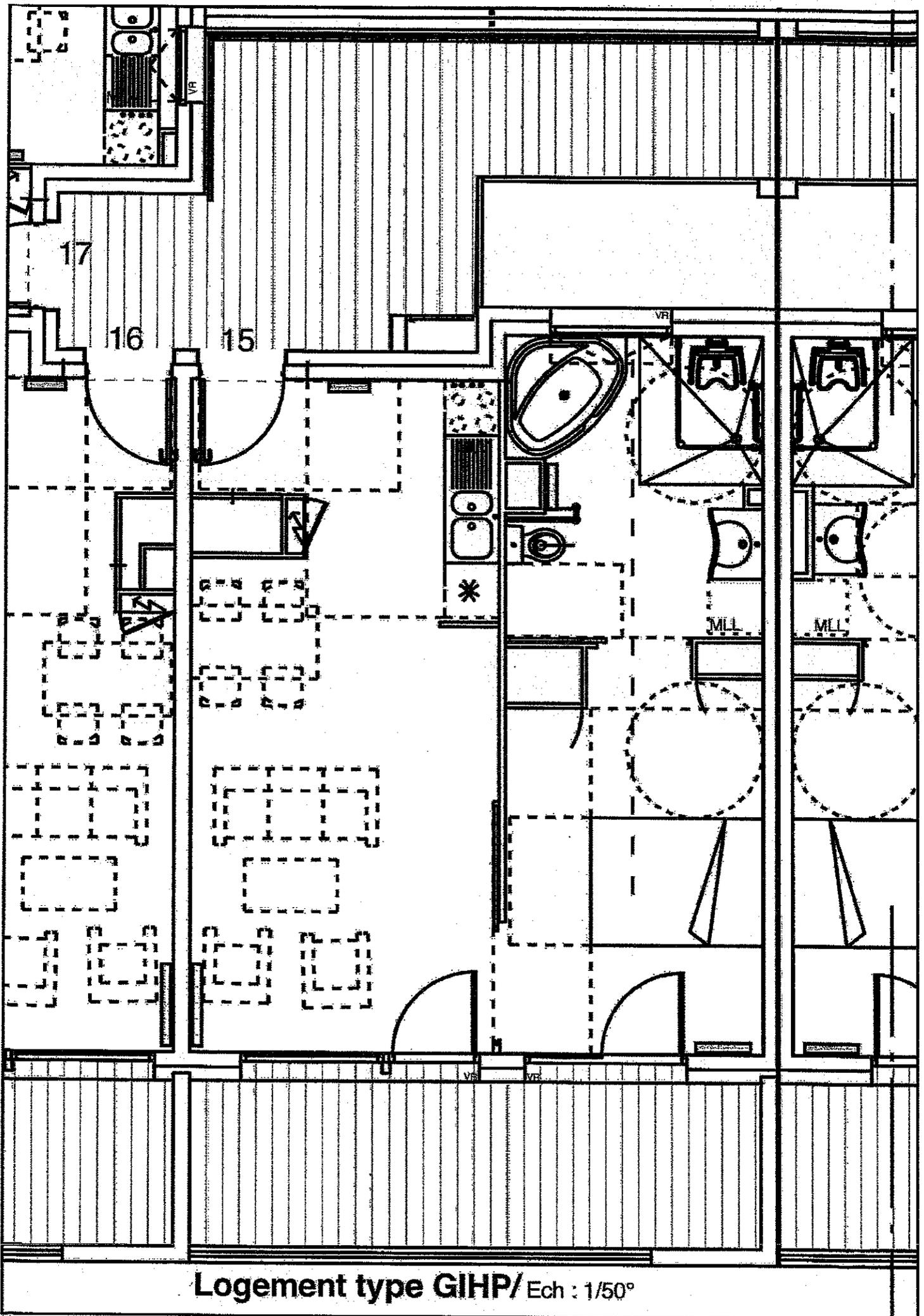
Le surcoût lié aux équipements représente 3 000 euros par logement.

5. Planning du projet

Le permis de construire du projet est en cours d'instruction.

L'appel d'offre sera lancé début septembre, afin de désigner les entreprises avant la fin de l'année 2012.

Sous réserve de l'obtention des financements nécessaires à la réalisation de l'opération, les travaux de construction devraient donc démarrer début 2013 pour s'achever au milieu de l'année 2014.



Logement type GHP/ Ech : 1/50°