

# CHARTRE DEPARTEMENTALE POUR LA PROMOTION D'HABITAT REGROUPE ADAPTE AUX PERSONNES AGEES OU HANDICAPEES

## ENTRE :

\* **L'État**, représenté par Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher, Monsieur Pierre POUËSSEL,

\* **Le Conseil Général de Loir-et-Cher**, représenté par son Président, Monsieur Maurice LEROY,

\* **L'Association des Maires de Loir-et-Cher**, représentée par sa Présidente, Madame Jacqueline GOURAULT,

## ET :

\* **L'Office Public d'Aménagement et de Construction de Loir-et-Cher**, représenté par son Président, Monsieur Claude DENIS,

\* **La S.A. d'H.L.M. Immobilière Val de Loire**, représentée par son Directeur Général, Monsieur Thierry FOURNIGUET,

\* **La S.A. d'H.L.M. Jacques Gabriel**, représentée par son Directeur Général, Monsieur Bruno VIGEZZI,

\* **La S.A. d'H.L.M. Loir-et-Cher Logement**, représentée par son Vice-Président, Monsieur Jean ANTONI,

\* **Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Loir-et-Cher**, représenté par son Président, Monsieur Michel LEROUX,

\* **L'Association des Paralysés de France de Loir-et-Cher**, représentée par son Représentant Départemental, Monsieur Jacques GRESSIER,

## PREAMBULE

Ces dernières années, l'espérance de vie de la population française a augmenté régulièrement, dépassant même pour la première fois en 2004 les 80 ans. Ce phénomène de vieillissement de la population devrait d'ailleurs s'amplifier à l'avenir avec l'arrivée à la retraite de la génération du baby boom.

Selon les chiffres de l'INSEE, 38,9% de la population du Département de Loir-et-Cher aura plus de 60 ans en 2030, alors que la part de celle-ci n'était que de 26,2% en 1999, soit une progression de cette part de près de 48% sur une trentaine d'années.

Parallèlement, on constate que les entrées dans les établissements spécialisés sont plus tardives qu'auparavant : 75% des demandes d'entrée émanent de personnes âgées de 80 ans et plus qui ont un niveau de dépendance important.

Par ailleurs, les mentalités et les comportements de ces populations évoluent et elles souhaitent désormais vivre au maximum à leur domicile et bénéficier d'une autonomie et d'une indépendance plus importante, tout en évitant l'isolement géographique et social.

Tenant compte de ces évolutions, les structures institutionnelles ou associatives ont ces dernières années multiplié les initiatives.

Depuis, plusieurs années le Conseil Général, dans le cadre de sa politique gérontologique, a souhaité favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en développant l'adaptation de l'habitat des propriétaires privés mais aussi des locataires du parc social, en soutenant le développement des services de proximité.

La mise en œuvre de l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie et plus récemment de la Prestation de Compensation du Handicap et le développement des services à domicile renforcent cette politique en solvabilisant les personnes pour leur permettre d'avoir accès aux aides humaines et techniques nécessaires.

Au demeurant, les nouvelles politiques publiques en faveur des personnes handicapées visent à leur permettre d'accéder à une vie autonome. Si la compensation du handicap passe notamment par l'aide humaine et les aides techniques, l'adaptation du logement réduit les difficultés engendrées par les déficiences, tout en évitant de stigmatiser le handicap.

Aussi, au regard des mutations observées et de celles à venir, il semble souhaitable de renforcer les coopérations dans ce secteur.

La conjugaison des ambitions, des aspirations, des efforts et des moyens des différents partenaires permettra en effet de répondre de manière plus efficiente à la demande de maintien à domicile, exprimée par les personnes âgées ou handicapées et de prolonger leur autonomie.

Elle traduira également la volonté des différents acteurs, publics et privés, intervenants dans ce domaine, d'une part, de s'associer pour trouver collectivement des solutions intermédiaires d'habitat entre logement traditionnel et structure d'hébergement, qui tant par leur environnement que par leurs équipements correspondent aux attentes et aux besoins de ce public, et, d'autre part, de répondre aux dispositions de la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, à la participation et à la citoyenneté des personnes handicapées, qui réaffirme le droit à l'intégration et à l'accessibilité pour toute personne en situation de handicap, notamment en ce qui concerne les logements neufs et la mise aux normes des habitations existantes.

## **ARTICLE 1er : OBJECTIF DE LA CHARTE**

La présente charte a pour objectif, dans une logique de maintien à domicile et de préservation de l'autonomie de la personne, de promouvoir l'offre d'habitat regroupé, adapté aux besoins et aux attentes des personnes âgées ou handicapées. Cet habitat favorisera l'intégration physique, fonctionnelle et sociale de celles-ci, ainsi que l'intervention des services d'aide à la personne et/ou le développement de ces derniers. Il contribuera également à rapprocher ces populations des principaux lieux de vie de proximité, dans le respect des identités sociales et culturelles de chacun, et à prévenir l'isolement.

Cet habitat garantira aux personnes âgées ou handicapées des conditions de vie sécurisantes et respectueuses de leur mode de vie, tant par la conception des logements que par la nature des services et des commerces offerts à proximité. Il permettra d'assurer une prise en charge plus efficiente de ce public et contribuera à maintenir et/ou améliorer l'autonomie et l'indépendance de celui-ci, tout en préservant les solidarités familiales et collectives et en tenant compte des possibilités contributives limitées des personnes âgées.

Cet habitat sera pour les collectivités un instrument supplémentaire d'une politique de développement local. Il contribuera à augmenter et/ou à maintenir une certaine densité démographique, au développement et/ou au maintien de la consommation, des activités et des services, ainsi qu'à l'aménagement des centres bourgs et à la valorisation du patrimoine existant.

Cet habitat regroupé contribuera également à la rationalisation et l'optimisation des interventions locales et assurera une plus grande adéquation entre l'offre et la demande en matière de service favorisant le maintien à domicile.

Il permettra par ailleurs aux organismes H.L.M. et aux collectivités territoriales de constituer et/ou développer un parc de logements adaptés, susceptibles d'être proposés en priorité à des personnes âgées ou handicapées, isolées ou connaissant une perte d'autonomie.

Cet habitat regroupé, qui n'a pas vocation à répondre à des situations d'urgence, privilégiera autant que faire ce peut la question de la mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle. Le partenariat affiché par cette charte contribuera en outre à promouvoir, diversifier et harmoniser l'offre de ce type de logement sur l'ensemble du territoire départemental.

## **ARTICLE 2 : PUBLIC CIBLÉ**

Deux catégories de public sont visées par la présente charte :

- d'une part les personnes âgées vivant dans un logement inadapté à la survenance d'une dépendance ou isolé des principaux lieux de vie de proximité et qui souhaitent s'en rapprocher et bénéficier d'un logement répondant à leurs besoins,
- d'autre part les personnes souffrant d'un handicap moteur ou sensoriel nécessitant un logement adapté à celui-ci.

La situation des personnes âgées ou handicapées susceptibles de bénéficier des logements adaptés créés dans le cadre de la présente charte s'appréciera dans les limites du maintien à domicile.

Ils seront ainsi prioritairement destinés à des personnes âgées ou handicapées :

- dont la situation recommande un renforcement de la commodité de leur logement, notamment par la mise en place de mesures de préventions (barre d'appui, mobiliers spécifiques...),
- ou pour lesquelles la dépendance, liée à une invalidité physique ou sensorielle, nécessite des aménagements spécifiques du logement, que ce soit à l'intérieur de celui-ci ou pour son accessibilité.

Il peut s'agir de personnes seules ou vivant en couple, dont les niveaux de ressources correspondent aux critères d'accès aux logements sociaux.

### **ARTICLE 3 : TERRITOIRES CONCERNÉS**

La localisation des opérations d'habitat regroupé se fera à l'échelle des structures intercommunales, où seront identifiées les communes constituant des pôles de proximité au sens des études sur les services menées par l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Loir-et-Cher sur les 5 Pays du département. Ils correspondent aux communes qui disposent d'une boulangerie, une boucherie et une épicerie ou un commerce multiservices.

Ces opérations ont vocation à être réalisées à proximité de ces équipements commerciaux dans un environnement social, sanitaire et commercial tenant compte des besoins des personnes âgées ou handicapées.

Aussi, en plus de ceux-ci, il conviendra autant que faire ce peut que les personnes âgées ou handicapées puissent avoir un accès facilité à différents services favorisant le maintien à domicile tels que :

- des services de portage de repas,
- des services de soins médicaux ou infirmiers,
- des services d'aide aux personnes âgées ou handicapées (réseau professionnel de coordination gérontologique, services de téléalarme)
- des services de transports individuels ou collectifs ou d'aide à la mobilité,

### **ARTICLE 4 : DESCRIPTIF DES OPÉRATIONS**

Au titre de la présente charte, les porteurs de projet s'engagent, avec le soutien des différents partenaires, à veiller dans le cadre de la programmation annuelle des logements locatifs sociaux, à la création d'opérations d'habitat regroupé adapté aux besoins des personnes âgées ou handicapées, respectant les prescriptions édictées au présent article.

#### *4-1 : Localisation des opérations :*

Elle se fera prioritairement dans des secteurs vivants et calmes, à proximité des commerces et services et éloignés des axes de circulation à fort trafic.

Les porteurs de projet porteront une attention particulière à l'intégration de ces opérations dans le bâti existant (respect des caractéristiques architecturales et environnementales).

Des cheminements sans discontinuité seront créés pour permettre aux locataires, notamment ceux en fauteuil roulant, de se déplacer dans leur environnement proche (logement, parties collectives, place de stationnement...) sans difficulté et en toute sécurité et d'avoir un accès aisé aux commerces et services ainsi qu'aux différents lieux de vie collectifs (pas de pente forte, trottoirs suffisamment larges, revêtement de sol adapté, aménagement des bateaux des trottoirs...).

#### *4-2 : Caractéristiques des opérations :*

Les opérations d'habitat regroupé pourront concerner des constructions de logements neufs ou des réhabilitations de logements existants.

Les opérations devront être de taille raisonnable et la constitution d'un cadre général convivial et chaleureux sera privilégiée. Pour ce faire les limites entre le domaine public et le domaine privé seront distinctement marquées.

Ces opérations devront permettre un accès aisé aux espaces extérieurs, privatifs ou collectifs, ainsi qu'aux différents équipements de vie liés aux logements (interphone, boîtes à lettre, numérotation...).

Enfin, les porteurs de projet prendront en compte dans la conception des opérations la nécessité de faciliter l'accès des véhicules des services médicaux, spécialisés ou d'urgence et des transports collectifs.

L'ensemble de ces aménagements devra contribuer à encourager les échanges.

### **ARTICLE 5 : DESCRIPTIF DES LOGEMENTS**

#### *5-1 : Type de logements concernés*

La réalisation de logement de type 3 sera privilégiée, afin de permettre la prise en compte de la situation familiale des personnes âgées ou handicapées concernées par ces opérations et de leurs besoins en terme d'hébergement, d'évolution en fauteuil roulant ou de stockage des meubles sans trop de restriction.

#### *5-2 : Qualité architecturale*

Les logements respecteront les obligations d'accessibilité imposées par le décret 2006-555 et des arrêtés du 17 mai 2006 et 1<sup>er</sup> août 2006 pour les bâtiments d'habitation collectifs et les maisons individuelles, pris en application de la loi du 11 février 2005 sur l'égalité des droits et des chances, à la participation de la citoyenneté des personnes handicapées.

Dans la réalisation des opérations seront privilégiées les normes de la démarche Haute Qualité Environnementale, contribuant ainsi à promouvoir la notion de développement durable.

Par ailleurs, dans la conception des logements, les porteurs de projet porteront une attention particulière à leur :

- ergonomie générale,
- orientation (promotion de la lumière naturelle, protection des façades vitrées des vents forts et des pluies dominantes...),
- confort en matière acoustique, thermique, thérapeutique et énergétique,
- vues sur l'extérieur,

Les logements situés au rez-de-chaussée pourront le cas échéant posséder un petit jardin accessible et sans charges d'entretien excessives, permettant de profiter du soleil ou de s'adonner au jardinage.

Enfin pour répondre au mieux aux besoins des personnes âgées ou handicapées, les porteurs de projet intégreront dans la conception des logements les différentes caractéristiques figurant en annexe de la présente charte.

## **ARTICLE 6 : LA GESTION DES LOGEMENTS**

Une réflexion sera menée entre les partenaires de la présente charte et les porteurs de projet des opérations qui seront réalisées dans le cadre de celle-ci, afin d'établir des règles communes pour la gestion des logements ainsi créés destinées à répondre aux besoins budgétaires en lien avec les partenaires du réseau gérontologique, à limiter les risques de vacance et à répondre au mieux aux attentes des personnes âgées ou handicapées et des gestionnaires des logements.

## **ARTICLE 7 : MOYENS MIS EN OEUVRE**

Les signataires s'engagent, chacun à leur niveau, à soutenir les objectifs de la présente charte et à favoriser le développement d'offre d'habitat regroupé adapté, en particulier par :

- la mobilisation sur ces objectifs des compétences et des savoirs-faire existants, dans le cadre des missions imparties à chacun,
- la facilitation des partenariats et des synergies nécessaires la création de cet habitat,
- la volonté partagée de faciliter la réalisation des opérations immobilières nécessaires à cette démarche, à la fois au niveau des acquisitions, des montages financiers et des procédures administratives.

Les professionnels de la gérontologie, les architectes du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Loir-et-Cher et les ergothérapeutes de La Maison Départementale des Personnes Handicapées et de l'Association des Paralysés de France pourront le cas échéant apporter un appui technique dans la conception et l'aménagement des opérations et des logements.

## **ARTICLE 8: PROMOTION DE LA CHARTE**

La coordination de la diffusion et de la promotion de la charte sera réalisée par les services de l'État, du Conseil Général et l'Association des Maires de Loir et Cher en collaboration avec l'ensemble des partenaires.

## **ARTICLE 9 : SUIVI DE LA CHARTE**

### *9-1 : Composition et périodicité du Comité de Suivi*

Le suivi de la mise en œuvre de la présente charte sera assuré au moins une fois par an, et aussi souvent que nécessaire, par un comité de suivi composé des signataires de celle-ci. Des partenaires extérieurs pourront le cas échéant y être associés en fonction des besoins.

Il sera placé sous la présidence du Conseil Général.

9-2 : Les missions du Comité de Suivi

Il sera notamment chargé de :

- repérer les besoins prioritaires, au niveau de la demande comme de l'offre, et les difficultés à satisfaire,
- définir des objectifs quantifiés et les moyens nécessaires à leur mise en œuvre,
- coordonner l'application de la charte avec les autres démarches territoriales existantes,
- coordonner les moyens financiers des différents partenaires pour optimiser la démarche de la charte,
- évaluer annuellement les actions engagées, l'offre produite et les difficultés rencontrées,
- évaluer les opérations réalisées (profil des résidents, satisfaction, bénéfices...)
- définir les priorités à court terme et proposer des actions innovantes,

**ARTICLE 10 : DUREE DE LA CHARTE**

La présente charte entrera en vigueur dès sa signature pour une durée d'un an. Elle sera reconduite par tacite reconduction, sauf dénonciation d'une majorité des signataires adressée à Monsieur le Président du Conseil Général, deux mois avant l'échéance.

Le retrait de l'un des partenaires n'entraînera pas de facto l'annulation de la charte pour les autres.

Elle pourra être révisée à l'issue de chaque période annuelle d'exécution, à l'initiative d'un des signataires au moins.

Fait en 9 exemplaires,

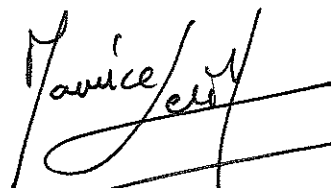
A BLOIS, le **16** AVR. 2007

Monsieur le Préfet  
de Loir-et-Cher



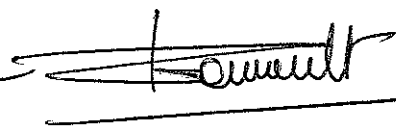
Pierre POUËSSEL

Monsieur le Président du  
Conseil Général de Loir-et-Cher



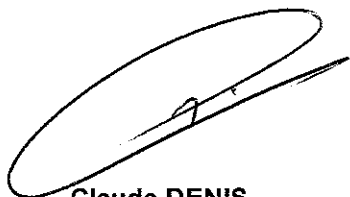
Maurice LEROY

Madame la Présidente de  
l'Association des Maires  
de Loir-et-Cher



Jacqueline GOURAULT

**Monsieur le Président de  
l'O.P.A.C. de Loir-et-Cher**



**Claude DENIS**

**Monsieur le Directeur Général de la  
S.A. d'H.L.M. Immobilière Val de Loire**



**Thierry FOURNIGUET**

**Monsieur le Directeur Général de la  
S.A. d'H.L.M. Jacques Gabriel**



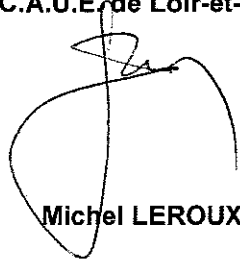
**Bruno VIGEZZI**

**Monsieur le Vice-Président de la SA  
d'H.L.M. Loir-et-Cher Logement**



**Jean ANTONI**

**Monsieur le Président du  
C.A.U.E. de Loir-et-Cher**



**Michel LEROUX**

**Association des Paralysés de France  
Délégation du Loir-et-Cher,  
Le Représentant Départemental**



**Jacques GRESSIER**



## ANNEXE 1

### **Caractéristiques à intégrer dans la conception des logements**

En plus des différentes obligations réglementaires, les porteurs de projet intégreront dans la conception des logements les différentes caractéristiques suivantes :

× **La conception intérieure générale :**

- des pièces et des espaces de circulation suffisamment spacieux pour permettre un déplacement aisé dans l'ensemble du logement aux personnes en fauteuil roulant et l'intervention des services d'aide à la personne,
- implantation des ouvertures (baies et portes) et des différents équipements techniques garantissant suffisamment de surface libre sur les parois,
- chambre séparée du séjour pour préserver l'intimité,
- grand placard ou petite pièce spécifique pour permettre le stockage d'objets encombrants ou de produits ménagers,
- sol du logement continu sur toute sa surface (surface entièrement plane, sans différence de niveau, ni barre de seuil), y compris entre les pièces principales et les annexes,
- les seuils des portes-fenêtres s'inscriront dans le même plan que les sols intérieurs et extérieurs de part et d'autre de ces ouvertures,
- revêtement de sols résistants à l'usure, antidérapants et lisses,
- portes intérieures et extérieures de 0,90m minimum,
- fenêtres et volets aisément accessibles par une personne en fauteuil roulant depuis l'intérieur du logement. Pour les occupants ayant des problèmes d'équilibre et/ou des difficultés à se servir de leurs membres supérieurs, un système de commande automatique devra pouvoir être installé sans engendrer de travaux conséquents,
- restreindre les allèges des fenêtres des pièces de vie principales à une hauteur de 0,50m, pour que les personnes en fauteuil roulant puissent avoir vue sur l'extérieur depuis ces baies.

× **La cuisine :**

- un plan de travail suffisamment vaste,
- un meuble sous l'évier amovible afin de faciliter l'accès des personnes en fauteuil roulant,
- ouverture de la cuisine sur le séjour ou la salle à manger qui constituent généralement les pièces de vie du logement, complétée par une ventilation suffisamment puissante pour limiter les odeurs (une cloison amovible peut le cas échéant être envisagée).

\* **Les sanitaires :**

■ **La salle de bains :**

- privilégier des douches de plain-pied, avec bac encastré ou extra-plat ou à siphon de sol,
- douche avec sol antidérapant et au moins deux côtés ouverts pour faciliter l'accès d'une tierce personne,
- points d'ancrage pour le positionnement de barre d'appui dans la douche,
- lavabo sans colonne pour permettre l'accès aux personnes en fauteuil roulant,
- une aire de rotation de 1,50m entre les équipements,
- porte ouvrant sur l'extérieur.

■ **Les toilettes :**

- ils peuvent être intégrés à la salle de bain ou indépendants, avec dans ce cas des dimensions conformes aux normes en vigueur,
- une cuvette « standard » peut être envisagée dans un premier temps pour limiter les surcoûts. Elle pourra être substituée par une cuvette surélevée dans un second temps,
- points d'ancrage pour le positionnement de barre d'appui,
- porte ouvrant sur l'extérieur.

\* **Les chambres :**

- une des deux chambres devra permettre l'installation d'un lit médicalisé, qui retiré des parois garantira une aire de rotation de 1,50m sur un côté et un passage de 0,9m sur les deux autres,
- un interrupteur et une prise électrique à hauteur seront prévus à proximité de celui-ci,

## **ANNEXE 2**

### **Caractéristiques pouvant être intégrées afin de faciliter les conditions de vie des personnes souffrant d'un handicap visuel ou auditif**

#### **\* Parties communes :**

- éclairage homogène, sans zones d'ombre, avec des interrupteurs implantés à proximité des portes et aisément repérables par leur taille et/ou leur couleur,
- signalisation au sol, notamment par la pose de bande d'éveil de vigilance, des éléments susceptibles de constituer un danger (marches, dénivellations...),
- couloirs et escaliers dégagés de tout obstacle et escaliers avec nez de marches anti-dérapants,
- boîtes à lettres encastrées, sans saillies,
- digicodes et autres commandes dotés de touches avec des écritures de grande taille,
- portes largement vitrées facilement repérables.

#### **\* Logement :**

- éclairage doux et homogène dans tout le logement,
- interrupteurs implantés à proximité des portes et aisément repérables par leur taille et/ou leur couleur,
- ouverture des baies par des portes coulissantes pour limiter les risques,
- limiter le nombre de portes et de cloisons dans le logement et privilégier la pose de portes coulissantes,
- coupler les sonnettes d'entrée et la sonnerie du téléphone d'un ou plusieurs témoins lumineux,
- veiller à la bonne isolation acoustique du logement vis à vis des bruits extérieurs, des autres logements et à l'intérieur du logement lui même pour éviter les résonances.