

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

LA CHARTE RHONE+, VIVRE CHEZ SOI

L'Habitat Durable au service de la cohésion sociale – 18 septembre 2012

HABITAT ADAPTE

www.rhone.fr

La charte RHONE +, VIVRE CHEZ SOI signée en novembre 2010 et en décembre 2011 par 5 nouveaux partenaires



habitat et humanisme



La Pierre Angulaire
Réseau de maisons d'accueil et de soins

icf
HABITAT SUD-EST
MÉDITERRANÉE

S.F.H.E.
MAÎTRISE D'OUVRAGE
GESTION LOCATIVE

CAPEB
L'Artisanat du Bâtiment
Rhône

réciprocité

RHONE +, VIVRE CHEZ SOI

UNE CHARTE INCITATIVE

Afin d'aller plus loin dans la démarche de soutien aux personnes en perte d'autonomie, **Le Département du Rhône, en collaboration avec le groupe APICIL a décidé d'élaborer la CHARTE « Rhône +, Vivre Chez Soi ».**

Cette charte est incitative pour impulser une démarche permettant de prendre en compte les évolutions de la société et **offrir des logements adaptés aux personnes dépendantes ou en perte d'autonomie** ou même potentiellement en perte d'autonomie.

Cette démarche vise à **soutenir et développer l'offre de logements adaptés à la dépendance quelle qu'en soit l'origine** (vieillesse, handicap, maladie) et trouver une solution pour **pérenniser l'adaptation des logements.**

L'OBJECTIF DE LA CHARTE

Produire, tant en accession à la propriété que dans le secteur libre locatif ou dans le logement social, **un vaste programme de logements adaptés** pour que tous ceux qui participent à l'acte de construire puissent **créer, dans des immeubles d'habitation, un nombre significatif de logements adaptés à la dépendance.**

Tendre vers un objectif de 20% à 25% de logements adaptés dans les immeubles d'habitation au sein d'un environnement de proximité.

Cette démarche vise en priorité le **logement neuf** mais aussi la **réhabilitation de logements anciens**, notamment le **parc de logement des bailleurs sociaux.**

Un **CAHIER DES CHARGES** définit les **caractéristiques techniques** permettant l'adaptation des logements qui doivent être **adaptés et adaptables.**

UN CAHIER DES CHARGES définit les caractéristiques techniques permettant l'adaptation du logement

Le cahier des charges met en avant la configuration la plus adaptée et les équipements nécessaires pour ces logements.

- Il se base sur le dispositif prévu par le biais des **normes sur l'accessibilité** pour les personnes handicapées définies par la *loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées*
- Il le complète en mettant en avant certains **critères supplémentaires pour l'adaptation des logements**, (localisation de l'opération en centre-ville, centre de quartier pour faciliter l'accès aux commerces, aux services, aux transports en commun, etc...)
- Les logements doivent être **adaptés et adaptables.**
- Il **distingue 3 niveaux d'adaptation.**

Localisation

<p><i>Critères et Famille</i></p>	<p>logement accessible = application de la loi de février 2005</p> <p>logement adapté solution de base (incluant éléments de la catégorie précédente)</p> <p>logement très adapté (incluant éléments des 2 catégories précédentes)</p>
<p>Abords</p>	<p>non isolé et situé dans un centre bourg ou un quartier animé</p>
<p>Contexte et environnement de l'immeuble</p>	<p>proximité des zones de commerces du quotidien (boulangerie, boucherie, épicerie, pharmacie, commerces multiservices, etc.) et des commodités</p> <hr/> <p>facilité d'accès à différents services favorisant le maintien à domicile (services de soins médicaux ou infirmiers, paramédicaux, d'aide à la personne, de portage de repas, de visite, etc.)</p> <hr/> <p>services de transports individuels ou collectifs ou d'aide à la mobilité en fonction du territoire</p>

Accessibilité extérieure

Accès extérieur	parcours autour de l'habitation. Cheminements accessibles (revêtement, pente, obstacle, emplacement du mobilier urbain, trottoirs, etc.) avec signalisation adaptée
	accès aisé à l'extérieur : immeuble accessible de plain-pied, sans escalier (rampe à faible pente)
	Rendre accessible et facile d'utilisation tout type d'annexes au logement (garage, cellier, jardin, terrasse, balcon...).
Stationnement	stationnement en garage adapté
	si stationnement aérien, place handicapé et à proximité de l'entrée
	accès pour véhicules des services médicaux, spécialisés ou d'urgence

Parties Communes

Porte d'accès à l'immeuble	hauteur de poignée de porte à 90cm (pas nécessaire si ouverture automatique)
	Inter phonie ou vidéophonie (interphone à menu déroulants non adaptés pour déficients visuels) avec système pour personnes appareillées auditivement
	portes repérables
	déverrouillage par gâche électrique à minima (attention au digicode car les personnes âgées oublient le code)
	ouverture automatique motorisée / assistance à l'ouverture (et durée d'ouverture adaptée) Privilégier les portes d'entrée à ouverture automatique coulissante (plus pratique d'utilisation)
Ascenseur	ascenseur (suffisamment grand pour admettre un fauteuil roulant)
	ascenseur (suffisamment grand pour admettre un fauteuil roulant) y compris dans un immeuble de 2 étages
	système d'appui
	signalisation adaptée de l'ascenseur et dans la cabine d'ascenseur
Hall d'entrée de l'immeuble	Revêtements de sols non meubles, non glissants et permettant une circulation aisée. Pas de tapis brosse à l'entrée, même encastré (si grille, attention au maillage : 2cm maxi), pas de moquette dans les parties communes signalisation au sol
Boîtes aux lettres	boîtes aux lettres faciles d'accès et à niveau
Couloirs et escaliers	largeur des couloirs suffisante en respect de la réglementation
	appuis, reposeirs, sur les paliers, dans l'entrée, près des boites aux lettres, dans les couloirs
	signalisation au sol
	Mains courantes adaptées
Éclairage	commandes d'éclairage adaptées
	éclairage par détecteur dans toutes les parties communes (hall d'entrée, paliers d'étages, circulation d'accès aux sous-sols, locaux communs - éclairage naturel des paliers d'étage (slt recommandé)
	coupure progressive de l'éclairage
Visuel	indications en gros caractères, couleur lisible
	indications en braille dans ascenseurs

Le Logement – Équipement général

<p>Déplacement au sein du logement (espaces de circulation maîtrisés)</p>	<p>circulations facilement praticables pour les PMR (un espace de retournement de 150 cm, des portes intérieures de 90 cm de passage, un quart de tour avec un passage de 120 cm d'un côté et 90 cm de l'autre).</p> <p>portes coulissantes (à minima pour chambre principale et pour salle de bains)</p> <p>portes coulissantes à ouverture automatique (à minima pour chambre principale et pour salle de bains)</p> <p>limitation des circulations (au bénéfice des superficies des pièces elles-mêmes) / circulations linéaires le plus possible. Accès direct au séjour préférable</p>
<p>Autonomie (facilitant l'intervention d'une aide à domicile)</p>	<p>des espaces et des volumes suffisamment spacieux</p> <p>commande générale accessible du système de chauffage et autre système électrique</p> <p>dispositif de rail/plinthe électrique pour permettre tout branchement et dispositif de prises multiples pour téléphone, ordinateur, etc. à hauteur</p>
<p>Ergonomie (facilitant l'utilisation des équipements)</p>	<p>largeur des portes et des couloirs</p> <p>nature des revêtements de sols : sols antidérapants, pas de moquettes</p> <p>sols en continu sans changements de niveaux</p> <p>hauteur des poignées de portes et de fenêtres, des interrupteurs et prises de courant</p> <p>Poignées de portes préhensibles, manoeuvrables, en position debout ou assis</p> <p>aménagement intérieur fonctionnel</p> <p>accès facilité aux équipements ménagers ou électriques</p> <p>volets roulants motorisés</p> <p>volets roulants motorisés avec télécommande centralisée</p> <p>qualité d'éclairage renforcée (en privilégiant l'éclairage naturel)</p> <p>interrupteurs avec témoins lumineux</p> <p>éclairage automatique à prévoir sur entrée et couloirs(s), salle de bain (cellules photoélectriques)</p> <p>éclairage automatique dans placards</p> <p>détecteurs de fumée</p>
<p>Communications</p>	<p>droit à la fibre : Equipement en fibre optique jusqu'à chaque logement. obligation au 1er janvier 2011 (Loi de Modernisation de l'Economie 4 aout 2008)- Précablage</p> <p>Equipement en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure de nature à permettre la desserte de chacune des pièces principales. Décret n° 2009-52 du 15 janvier 2009 relatif à l'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs</p>

Fonctionnalité et ergonomie des différentes pièces

Accès palier	porte pare-flamme 30mn
	porte palière à ouverture assistée
	double judas
	étiquette/plaque de porte nominative à hauteur et en relief (voir braille)
Entrée	interphone et/ou vidéophone placé à bonne hauteur -1,30m du sol
	un passage de porte de 90 cm
	un espace de retournement de 150 cm hors ouverture de la porte d'entrée (pour pouvoir la refermer)
	un rangement facilement accessible
Cuisine	éclairage automatique par détecteur de présence (placé au maximum à 1,30m du sol)
	robinetterie adaptée (robinet mitigeur avec levier long, tuyaux déportés et protégés)
	des ouvertures facilement accessibles.
	prévoir des cloisons adaptées ou des murs porteurs pour les équipements lourds
	un recul de 150 cm derrière le plan de travail,
	ventilation
	prévoir les arrivées de fluides pour pouvoir mettre évier et plaques de cuisson cote à cote de préférence (emplacements des équipements adaptés et fonctionnels)
	porte coulissante (privilégier les cuisines ouvrant sur les séjours)
	un plan de travail suffisamment vaste, accessible et placé sur rails - rangements coulissants possibles sous l'égouttoir
	évier sur rails/ éléments de cuisine modulables et coulissants sur rails (systèmes de cuisines sur bâti-supports réglables en hauteur)
	pas de meuble sous évier pour handicap
équipements de cuisson sécurisés (cuisinière à gaz avec palpeur ou électrique avec dispositif de sécurité), commandes frontales	

Fonctionnalité et ergonomie des différentes pièces

(suite)

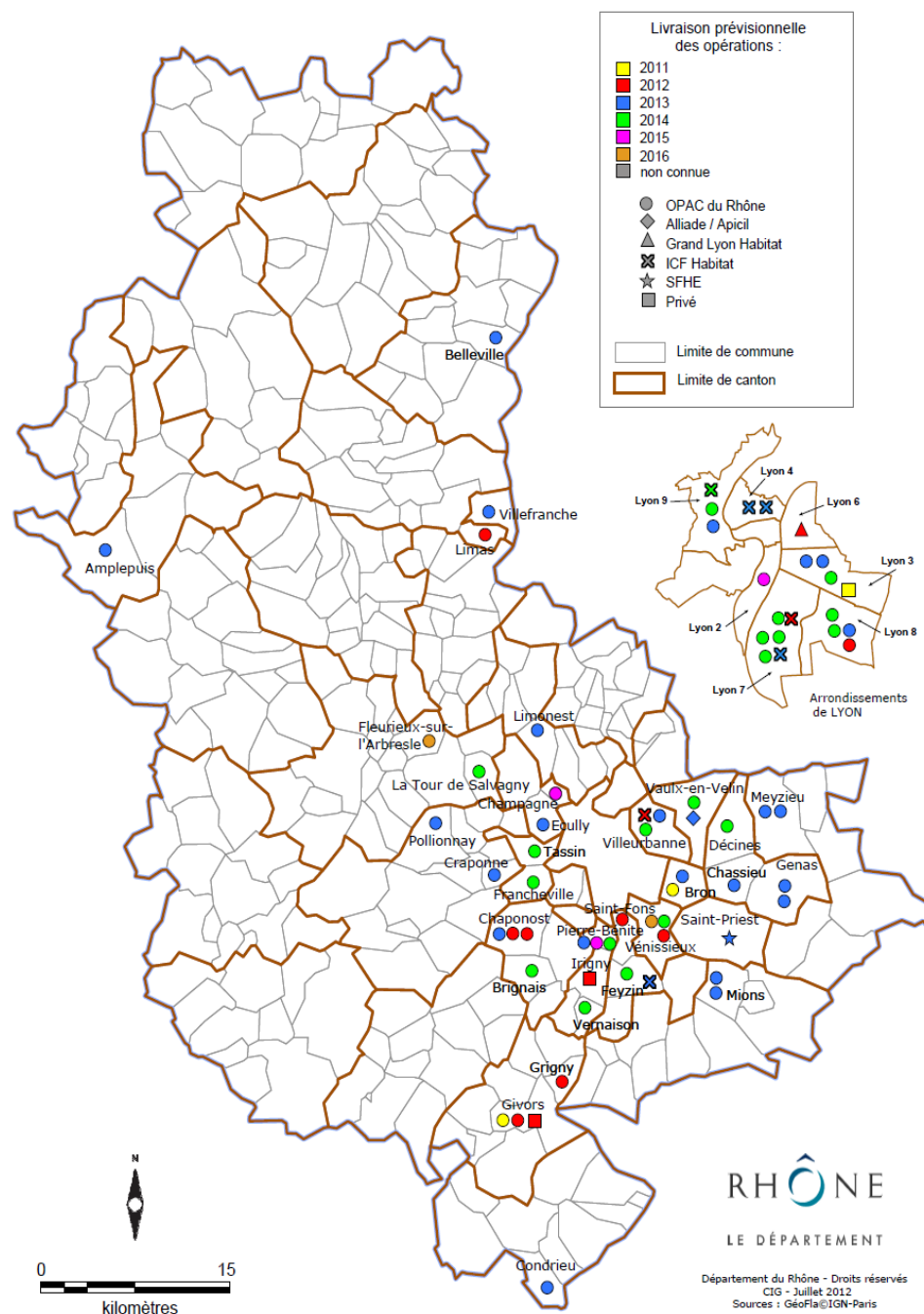
Chambre(s)	<p>taille suffisante pour permettre la circulation d'un fauteuil roulant - espace de retournement de 150 cm</p> <p>interrupteurs et prises électriques à proximité du lit</p> <p>nombre suffisant de prises électriques pour satisfaire aux besoins d'appareillages (plinthe électrique) pour lit médicalisé, lampe chevet, réveil, ordinateur, etc.)</p> <p>disposition particulières pour l'installation éventuelle d'un lit médicalisé et d'un appareil pour lever (un lit de 140 /190 cm avec un espace libre de 90 cm de chaque côté du lit et un de 120 cm au pied du lit)</p> <p>porte coulissante</p>
Salle de bains	<p>Privilégier l'installation d'une douche ou prévoir la possibilité pour l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée (1er janvier 2010) syphon de sol</p> <p>douche avec bac douche extra plat</p> <p>douche à l'italienne</p> <p>pommeau de douche non fixe ou douchette à hauteur</p> <p>espace suffisant pour l'intervention d'un aidant (soins, accès équipements); un espace libre 80/130 cm pour le stationnement du fauteuil roulant à proximité de l'espace douche ; un espace de retournement de 150 cm de diamètre</p> <p>lavabo suspendu et/ou encastré dans un plan permettant de poser les accessoires (pas de colonne centrale pour permettre passage d'un fauteuil et hauteur sous vasque de 70cm à 85cm)</p> <p>robinetterie adaptée (robinet mitigeur avec levier long, tuyaux déportés et protégés)</p> <p>mitigeur thermostatique à levier</p> <p>sol antidérapant</p> <p>barres d'appui et de transfert sur mur solide (mur porteur ou prévoir un renfort des cloisons)</p> <p>hauteur du miroir</p> <p>rangements</p> <p>prévoir un éclairage automatique par détecteur de présence</p> <p>porte coulissante</p> <p>radiateur sèche serviette</p> <p>installation de portes savons, supports, barres de serviettes et porte gants à hauteur</p>

Fonctionnalité et ergonomie des différentes pièces

(suite)

WC	Si WC inclus dans salle de bain, laisser un rayon de braquage suffisant pour fauteuil.
	Prévoir barre d'appui
	WC accessibles et réglables en hauteur (toilettes sur crémaillères)
Séjour	proportions (meubles, déplacements)
	éclairage naturel
Autres pièces	Balcon et terrasse sans seuil sinon inutile
	doit être facile à aménager en chambre de veille pour tierce personne (indépendante)
Placards	si dressing : porte coulissante ou rideau, pas de seuil
	eclairage automatique des placards
	prévoir étagères coulissantes, barre de penderie coulissante
circulation intérieure horizontale	largeur suffisante des couloirs
	éclairage automatique par détecteur de présence

OPÉRATIONS HABITAT ADAPTÉ DANS LE RHÔNE



LA MISE EN ŒUVRE CONCRÈTE

Les premières **opérations ont été identifiées** sur les 4 années à venir : plus de 400 logements prévus d'ici à 2016.

- **69** opérations programmées
- **400** logements adaptés prévus
- **30** communes du Rhône concernées
- **57** opérations réalisées par l'OPAC du Rhône : 1er partenaire de la démarche.

RHÔNE +, VIVRE CHEZ SOI

Bilan après cette première année de réalisation

- § **En 2012, 83 logements adaptés** vont être livrés et attribués aux personnes destinataires de la Charte ; **166 logements seront livrés en 2013** et l'on compte sur une augmentation progressive des constructions.

- § Le 27 octobre 2011, a eu lieu la pose de la première pierre de l'opération située à Irigny et réalisée par Constructa, premier promoteur constructeur à s'être engagé dans la réalisation de logements adaptés.

- § **En 2011, les 5 premiers logements** de l'OPAC du Rhône de la Résidence « Jean Voillot » à Bron, ont été attribués.

* Diffusion du court documentaire réalisé par France 3 Rhône-Alpes

Résidence « Rue Jean Voillot » à BRON



5 logements adaptés « Charte Rhône +, Vivre Chez Soi »



L'appartement de Mme Jani, 80 ans



Une salle de bain avec douche à l'italienne et barres d'appui



* Lumière avec détecteur de présence

Des fenêtres avec poignées à hauteur et volets motorisés



Un balcon sans seuil



Un chambre avec porte coulissante



RHONE +, VIVRE CHEZ SOI

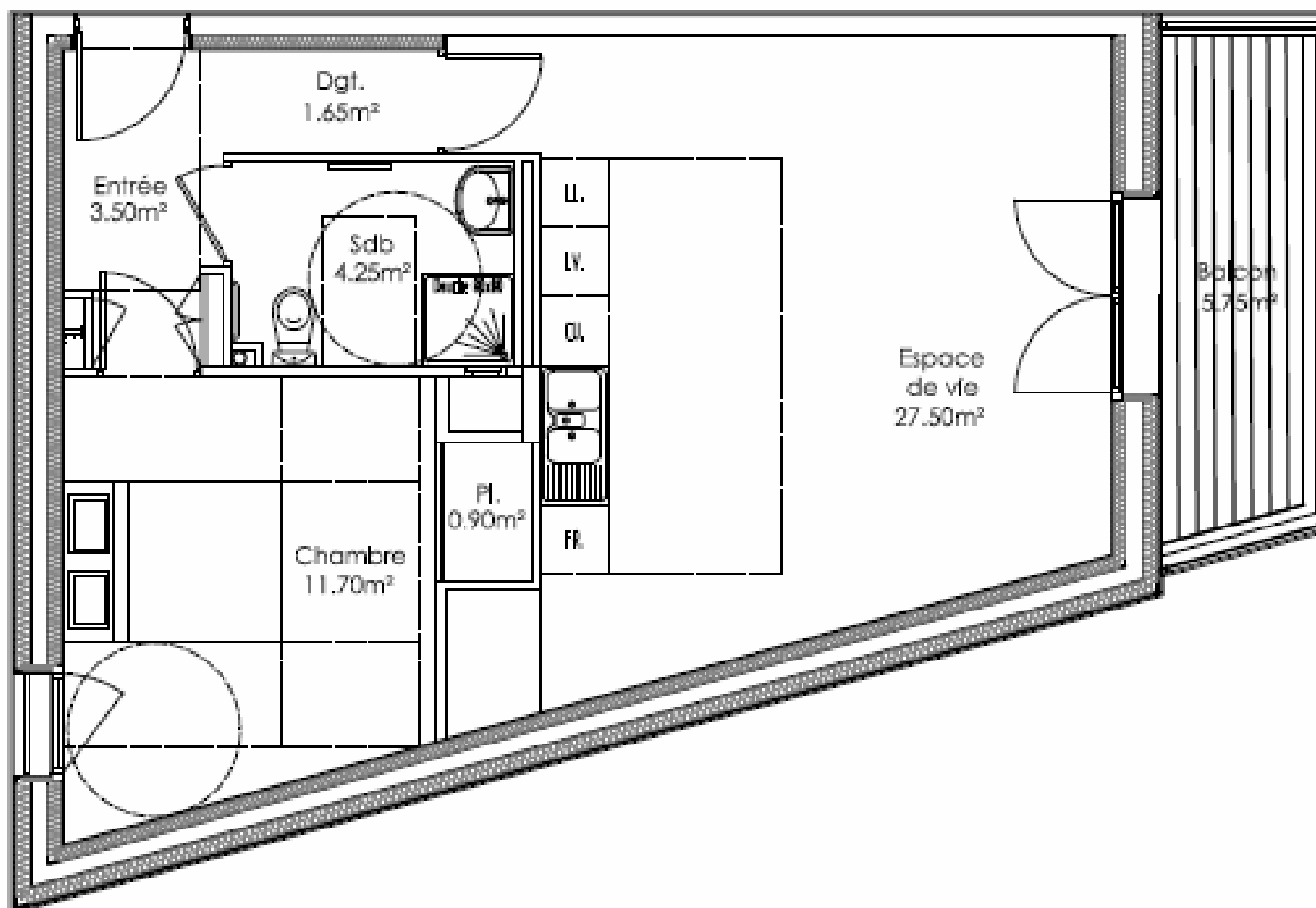


Un immeuble accessible situé à proximité des commerces et des transports en commun



RHONE +, VIVRE CHEZ SOI

Plan d'un T2 « Charte Rhône +, Vivre Chez Soi »





BONNES PRATIQUES et traçabilité des attributions aux personnes destinataires

- * Il est entendu que ces logements devront bénéficier aux personnes destinataires de la Charte
- * Un travail partenarial a été mis en place avec les **Maisons du Rhône**, dans le **repérage des situations** : en effet, lors de la réalisation de logements adaptés sur le territoire départemental, les Maisons du Rhône, sont les instances de repérage des situations, via les instances d'attribution des prestations APA et PCH.
- * Les pistes d'amélioration :
 - Esprit de la charte à communiquer aux **architectes et artisans** pour une bonne interprétation du cahier des charges (formation...)
 - Quel **partage** des logements adaptés **entre les différents réservataires** d'une opération.



La contribution des COMMUNES dans l'application de la Charte

§ **La démarche repose sur les Communes et les Maires, responsables de l'octroi des permis de construire.** Les Communes peuvent donc contribuer à son application.

§ **Les modalités financières :**

* **Surcoût de l'ordre de 4 000 à 6 000 euros par logement** assumé par le bailleur / promoteur-constructeur

* Dans la charte, un financement à hauteur de **15 000 euros** est prévu via un **conventionnement avec l'APICIL**, et ce en contrepartie d'un **droit réservataire de 15 ans** sur les logements.

En conclusion

- § Un **site internet** géré par le CRIAS Mieux Vivre informe sur la démarche : www.habitat-adapte-rhone.fr
- § Une réussite qui a valu cette année à la Charte « Rhône +, Vivre Chez soi » d'être **lauréate du concours « Vivre ensemble aujourd'hui et demain »**. La remise du prix a eu lieu le mardi 22 novembre lors de l'édition 2011 du salon des Maires.



* Un documentaire sera diffusé à l'automne 2012 sur La Chaîne Parlementaire