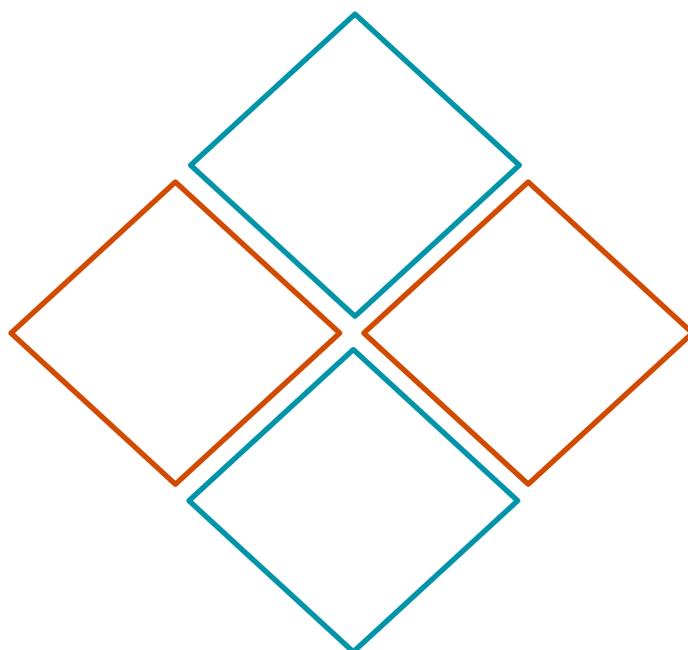


REALISATION D'UN IMMEUBLE DE 5 APPARTEMENTS
FAVORISANT L'INCLUSION DES PERSONNES
EN SITUATION DE HANDICAP PHYSIQUE ET DE POLYHANDICAP

SOMMAIRE

1. Introduction	3
2. Les porteurs du projet	3
3. Une visite Ministérielle	4
4. Description du programme	5
• Localisation des appartements :	5
• Vie locale :	6
• Description des appartements :	9
• Classement énergétique :	10
• Domotique :	10
• Estimation des loyers :	10
5. La gestion locative des appartements	10
• Livraison :	10
• La gestion locative	10
• Le statut	11
• Les subventions.....	11
6. Contacts	12



1. Introduction

Ce projet innovant a été initié par la volonté exprimée de personnes en situation de handicap d'accéder à un logement et d'avoir un chez-soi en dehors de toute institution. Ce projet constitue en soi une alternative à la vie en établissement médico-social et promeut l'inclusion et la participation sociale des personnes. Le projet est conçu pour l'accueil de 6 personnes en situation de handicap. Il sera ancré dans un quartier où tous les habitants sont socialement intégrés. Le projet comprend 4 T2 et 1 T3 (colocation) qui seront adaptables à toute situation de handicap moteur. Avec ce type de logement, les personnes, deviendront des locataires et non plus des résidents ou des usagers.

L'idée est de proposer à des personnes majeures, porteuses d'un handicap physique, dépendante d'une tierce personne pour tous les actes de la vie courante, mais **pouvant gérer leur vie de façon autonome**, la possibilité de vivre à domicile de manière autonome, avec l'aide d'une équipe d'aidants choisie par elles, pour assurer les tâches quotidiennes qu'elles ne peuvent réaliser. **Ces personnes ne disposent pas forcément du moyen de communication le plus habituel, c'est à dire la communication verbale.**

L'association HANDILOGEMENT, à l'initiative du projet, travaille depuis 2014 sur ce projet, et a présenté au Conseil départemental du Pas-de-Calais un pré-projet qui vise à la réalisation d'un droit :

« celui d'habiter chez soi »

Le projet favorise l'inclusion sociale pour permettre aux personnes en situation de handicap moteur d'avoir une réponse adaptée et une identité sociale. Actuellement ces personnes trouvent peu de solutions tant au

niveau de l'aménagement et de l'accessibilité, qu'au niveau de la prise en charge des aides humaines liées à la dépendance.

La rencontre avec Territoires Soixante-deux a permis, avec l'aide de la municipalité de Billy-Berclau, d'envisager la construction du projet sur la ZAC Pasteur. Afin de donner toutes les chances d'aboutir à ce projet, HANDILOGEMENT s'est rapproché du GAPAS, qui présente toutes les garanties utiles, financières et de gestion. Le bailleur social Maisons et Cités s'est ainsi montré intéressé afin de porter le projet immobilier.

3

2. Les porteurs du projet

- ❖ Gestionnaire / Locataire : Association GAPAS,



- ❖ Aménageur / Promoteur : Société d'Economie Mixte Territoires Soixante-deux,



- ❖ Bailleur social : Maisons et Cités,



- ❖ Soutiens informés : Ville de Billy Berclau, Communauté de Communes (CABBALR), CD 62, le Secrétariat d'Etat, ARS.



3. Une visite Ministérielle

Le 16 décembre 2019, Madame Sophie Cluzel, Secrétaire d'Etat chargée des Personnes handicapées, s'est rendue au Hameau, Maison d'Accueil Spécialisée du GAPAS. Cette visite faisait suite à la remise fin novembre du Trophée Directions 2019 à l'association pour son projet innovant « Les Recruteurs du Hameau ».



4



Lors de cette visite, le GAPAS, HANDILOGEMENT et Monsieur le Maire de Billy Berclau ont présenté le projet de logements inclusifs à Madame Sophie CLUZEL, Secrétaire d'État auprès du Premier ministre, chargée des Personnes handicapées et à Monsieur Étienne CHAMPION, Directeur Général de l'ARS Haut de France. Le projet a alors suscité l'enthousiasme et l'engagement de l'ARS à le soutenir.

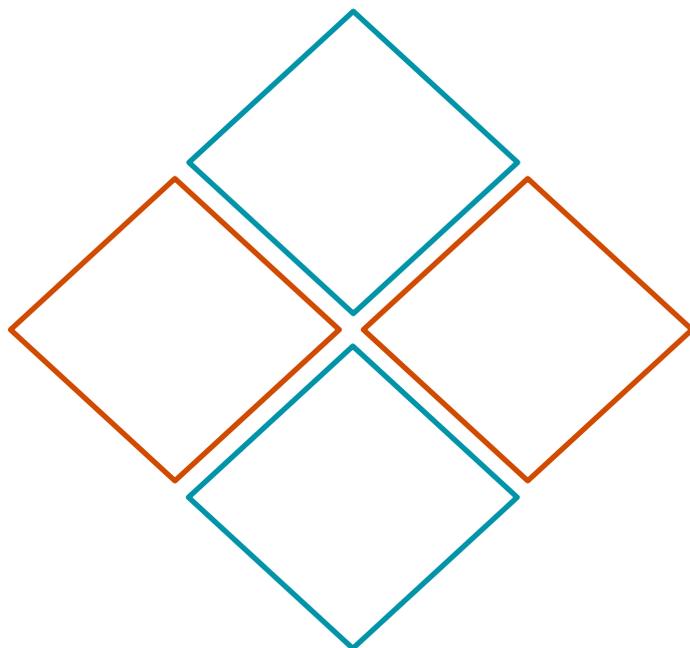
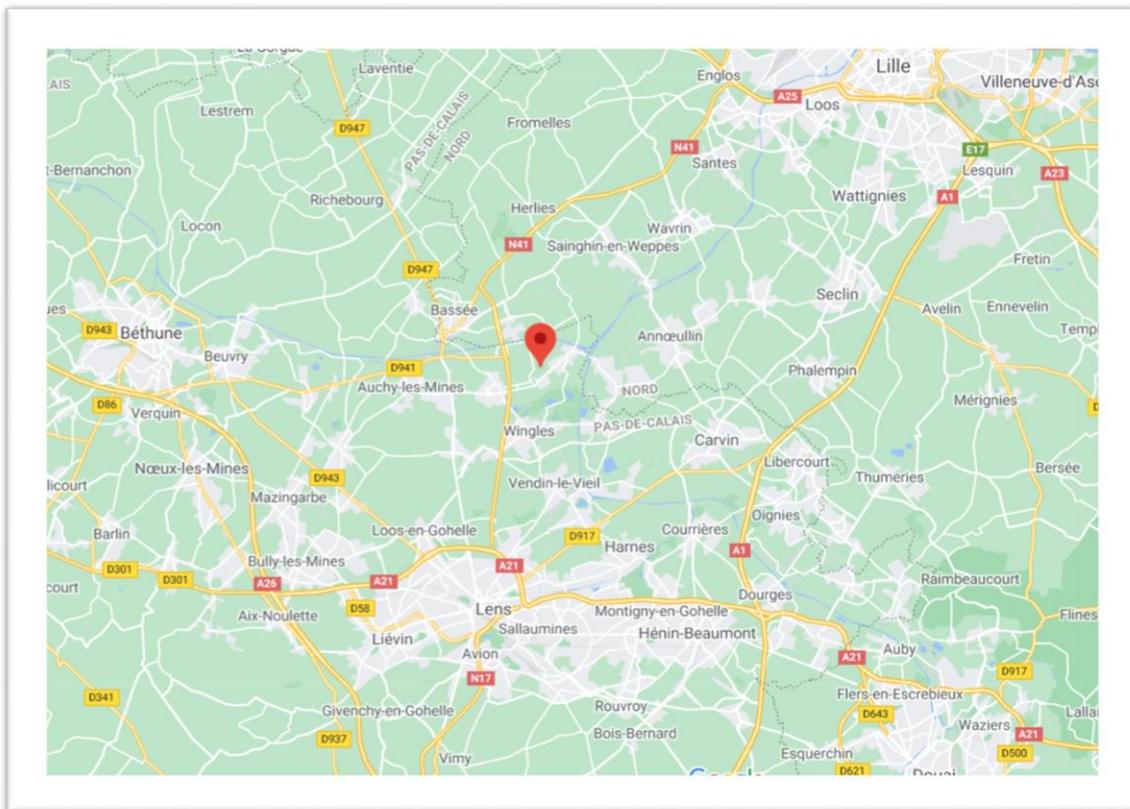


<https://handicap.gouv.fr/presse/invitation-presse/article/deplacement-de-sophie-cluzel-dans-le-departement-du-nord-hauts-de-france-882>

4. Description du programme

- Localisation des appartements :

Le bâtiment est implanté sur une parcelle de 994m², situé en bordure de la ZAC Pasteur, proche de la rue Pasteur à Billy-Berclau.



- **Vie locale :**

Tout d'abord, La mairie de Billy-Berclau travaille depuis de nombreuses années sur l'accessibilité de ses bâtiments et lieux publics (mairie, CCAS, Poste, banques) et des voiries qui sont adaptées pour les habitants à mobilité réduite. Ainsi, les futurs locataires n'auront pas de mal à se déplacer librement.

Par ailleurs, la ville offre un réseau de transports en commun (TADAO et Arc en Ciel) mais également un service complémentaire (PROXIBUS) si la personne ne peut utiliser les transports traditionnels. L'immeuble sera construit à 120m d'un arrêt de deux lignes de bus offrant la possibilité aux habitants de se rendre en ville sans difficulté.

La commune dispose d'un choix intéressant de commerçants et de supermarchés de proximité, permettant à chacun de faire ses courses aisément :

- ❖ Supermarchés (950m)
- ❖ Primeur fruits et légumes (1 km)
- ❖ Boulangerie (1km)
- ❖ Boucherie (500m)
- ❖ Fleuriste (900m)
- ❖ Etc.

Billy-Berclau propose également aux futurs locataires de profiter des lieux associatifs et culturels permettant de créer le lien avec les habitants de la ville. Par ailleurs, la ville dénombre quatre associations dédiées au handicap.

De plus, les nombreux restaurateurs et cafés présents dans le périmètre offrent aux habitants de Billy-Berclau la possibilité de se rassembler et pouvoir profiter de moments conviviaux auxquels les futurs locataires ne manqueront pas de participer.

- ❖ 2 Pizzerias (900m et 500m)
- ❖ 2 Friteries (600m et 900m)
- ❖ Etc.

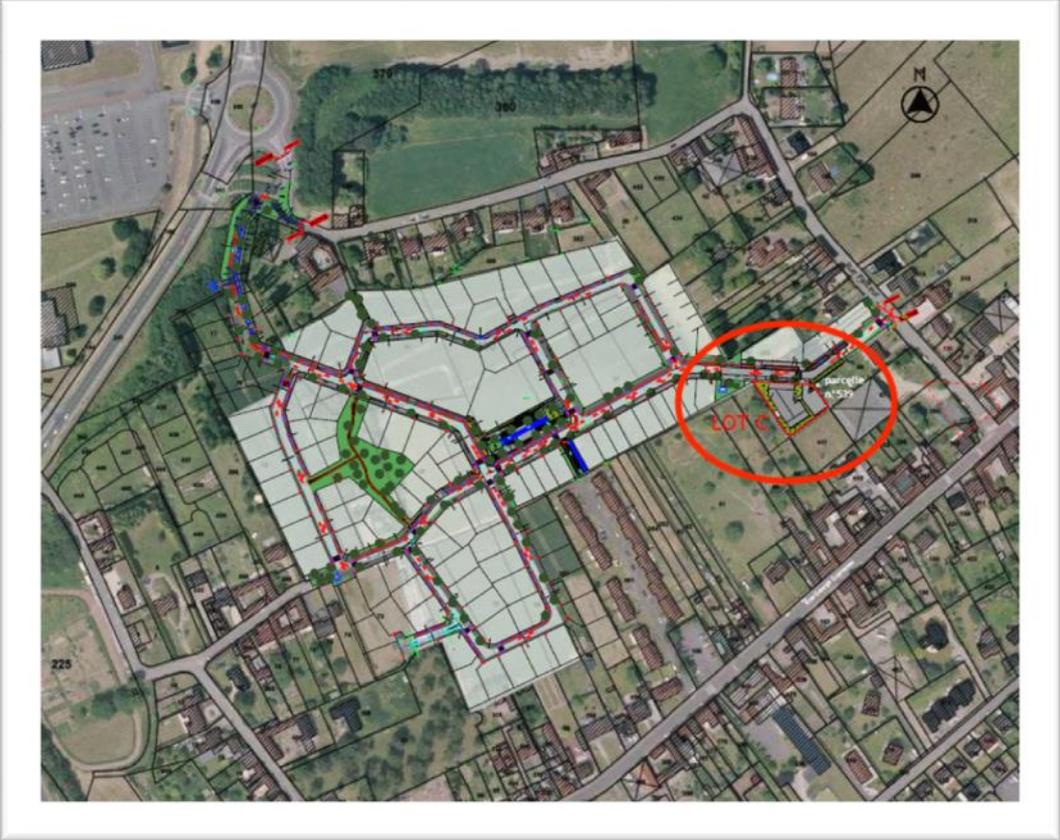
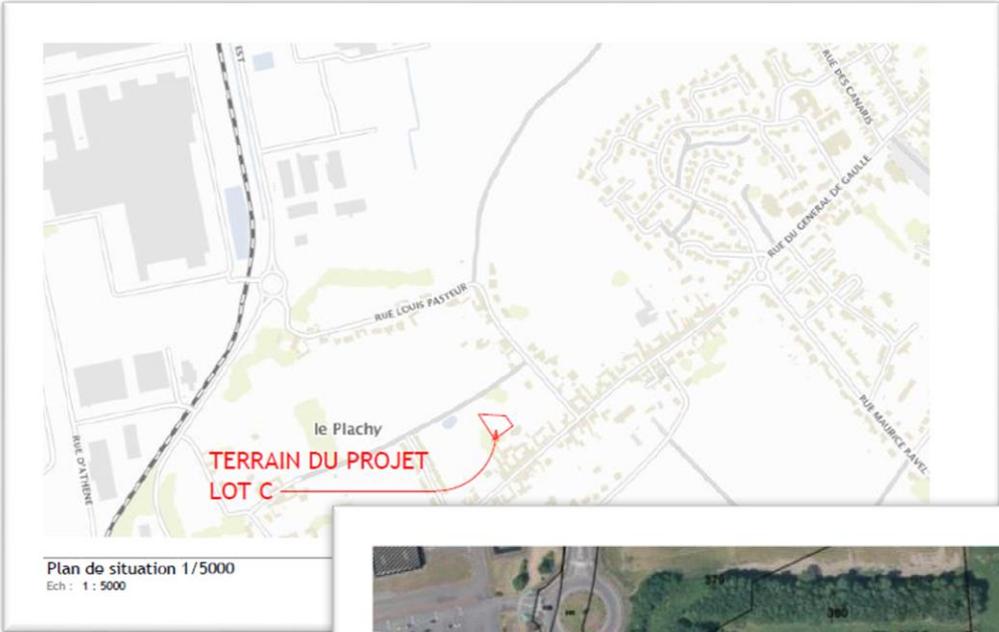
Afin de garantir un service de soins aux futurs locataires, la commune compte plusieurs ressources :

- ❖ 2 Médecins généralistes
- ❖ 2 Pharmacies (1km et 2,5km)
- ❖ Ambulance (1 km)
- ❖ Opticien (1 km)
- ❖ Etc.

Enfin, les nombreux sentiers de promenade et les espaces verts de part et d'autre de la ZAC seront parfaits pour offrir aux habitants des balades en solo ou en famille.

- ❖ Le site Chico Mendes : offre un cadre idéal pour la découverte de la faune et flore locales
- ❖ L'île aux saules : un espace de nature, de détente, de promenade et de pêche
- ❖ Le beau Marais et le marais d'Hollande : des espaces naturels qui marient l'eau et la végétation.





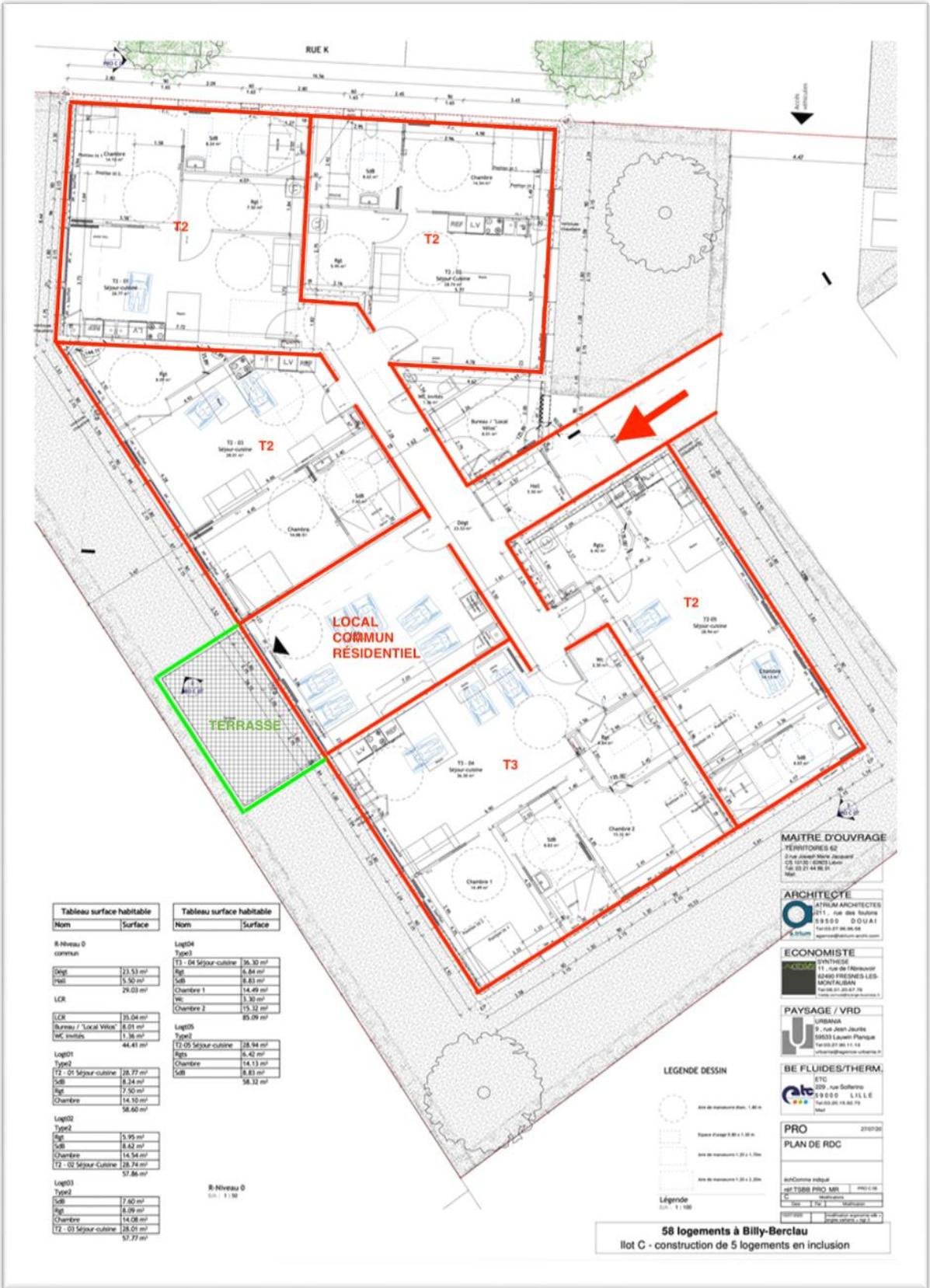


Tableau surface habitable		Tableau surface habitable	
Nom	Surface	Nom	Surface
R Niveau 0 commun			
Dept	23,53 m ²	Log04 Type01	
Pass	5,50 m ²	T2 - 04 Séjour-cuisine	36,50 m ²
LCR	29,03 m ²	Rgt	6,84 m ²
LCR	35,04 m ²	Seb	8,83 m ²
Bureau / Local Vitec	8,01 m ²	Chambre 1	14,49 m ²
WC, toilettes	1,38 m ²	Chambre 2	15,32 m ²
	44,41 m ²	WC	85,09 m ²
Log05 Type01			
Log01 Type01		T2 - 05 Séjour-cuisine	28,94 m ²
T2 - 01 Séjour-cuisine	28,77 m ²	Rgt	6,42 m ²
Seb	8,24 m ²	Chambre	14,13 m ²
Rgt	7,50 m ²	Seb	8,83 m ²
Chambre	14,12 m ²	WC	58,32 m ²
Chambre	58,60 m ²		
Log02 Type02			
Log02 Type02			
Rgt	5,95 m ²		
Seb	8,42 m ²		
Chambre	14,54 m ²		
T2 - 02 Séjour-Cuisine	28,74 m ²		
WC	57,86 m ²		
Log03 Type02			
Log03 Type02			
Rgt	7,60 m ²		
Seb	8,09 m ²		
Chambre	14,08 m ²		
T2 - 03 Séjour-cuisine	28,01 m ²		
WC	57,77 m ²		

MAITRE D'OUVRAGE
 TERRITOIRES 62
 2 rue Joseph Marie Jacquard
 CS 10101 - 59511 LILLE
 Tél. 03 21 44 98 31
 Mail: info@territoires62.com

ARCHITECTE
 ATRILUM ARCHITECTES
 011 - rue des Saules
 59500 DOUAI
 Tél. 03 27 96 06 04
www.atrilum.com

ECONOMISTE
 URBANUM
 11 - rue de l'Abbaye
 59653 LESQUINNES-LES-MONTAUBAN
 Tél. 03 20 20 07 36
www.urbanum.fr

PAYSAGE / VRD
 URBANUM
 9 - rue Jean Jaures
 59653 LESQUINNES-LES-MONTAUBAN
 Tél. 03 20 20 07 36
www.urbanum.fr

BE FLUIDES/THERM.
 ETC
 209 - rue de l'Abbaye
 59500 LILLE
 Tél. 03 20 20 07 36
 Mail: info@etc.be

PRO 270700
PLAN DE RDC

Architecte Indépendant
 Maitre d'ouvrage
 Maitre d'œuvre
 Maitre de l'ouvrage
 Maitre de l'ouvrage
 Maitre de l'ouvrage

LEGENDE DESSIN

○ Aire de manœuvre de 1,80 m

□ Espace d'appui 0,80 x 1,20 m

□ Aire de manœuvre 1,20 x 1,20 m

□ Aire de manœuvre 1,20 x 1,20 m

Légende
 01 : 1/100

- **Description des appartements :**

L'immeuble est en simple rez-de-chaussée, constitué de 4 appartements Type 2 (une chambre) d'environ 58m² et d'un Type 3 (2 chambres) de 85.5m² (en colocation sur demande des futurs locataires).

Il possède aussi un Local Commun Résidentiel de 35m².

Les appartements ont été spécialement imaginés afin de permettre de grandes facilités de déplacements. Les portes et sas sont limités au plus strict nécessaire.

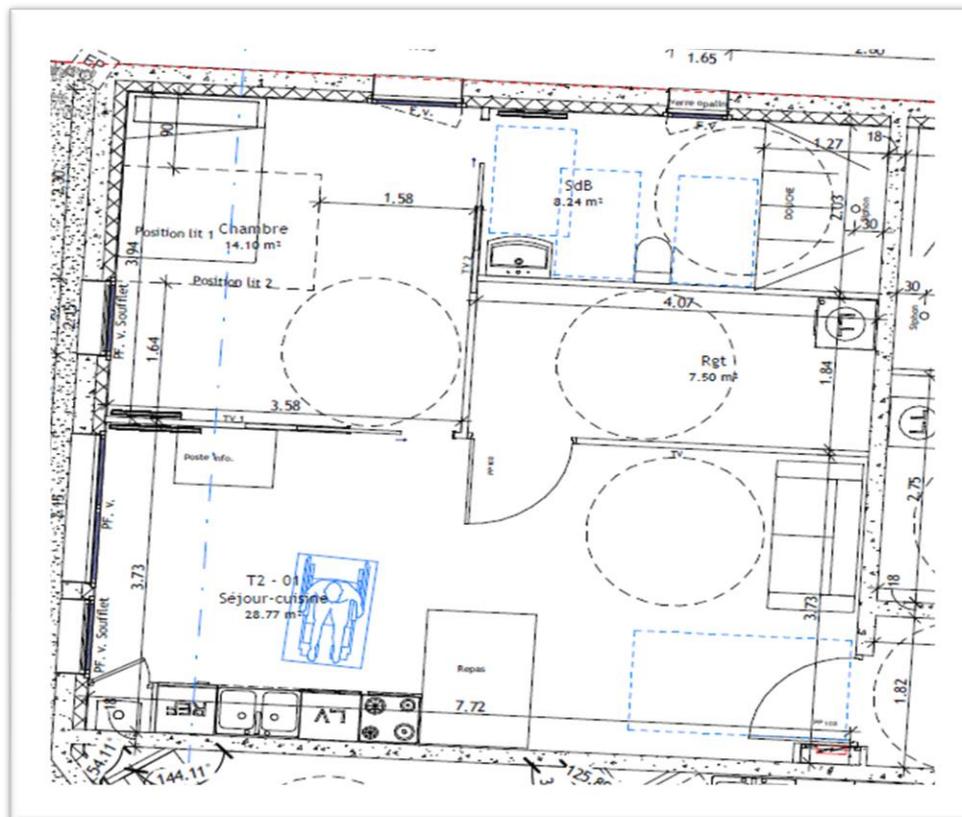
Les chambres sont prévues de grande dimension (14m²) afin de permettre les manipulations des aidants dans cet espace. Les accès seront facilités de la chambre à la salle de bain par une porte coulissante. Les salles de

bain accueillent des douches à l'italienne afin de faciliter les déplacements accompagnés.

Le séjour est un espace ouvert qui accueille cuisine, coin repas, coin télé. L'aménagement de la cuisine (à la charge du futur locataire) sera réalisé en fonction des besoins du locataire. Les espaces de circulation ont été pensés avec très peu d'angles ou de portes battantes

Un espace est prévu dans chaque appartement afin d'y ranger tout le matériel encombrant des locataires mais aussi les éléments techniques ou électroménagers (chaudières, machines à laver...).

Voici les plans architecturaux de l'un des appartements. A savoir que la disposition du mobilier est indicative :



L'objectif d'un tel projet est de permettre aux locataires, de se sentir dans un appartement le plus classique possible

- **Classement énergétique :**

L'immeuble sera labélisé BEE+. Classé RT 2012 -20%, il garantira aux locataires de très faibles charges énergétiques. Le chauffage au gaz permettra la régulation d'une température douce.

- **Domotique :**

La construction a été pensée afin de permettre le cas échéant, l'installation de dispositifs techniques comme de la domotique ou des rails de transfert (de la chambre vers la salle de

bain / toilettes). Le GAPAS prend en charge le financement les aménagements des communs. Le locataire prend en charge les équipements individuels pour la vie en logement autonome.

Le projet prévoit pour les futurs locataires la possibilité de contrôler différents éléments de leur logement : lumières, ouverture de la porte d'entrée, thermostat, volets motorisés, ...

Une motorisation de la porte d'entrée du bâtiment est en cours d'étude afin de faciliter les allers et venues en toute autonomie.

- **Estimation des loyers :**

Appartement	Loyer Hors Charges	Charges et Frais de gestion	Total
Type 2	467,73 euros	110 euros	577,73 euros
Type 3	508,66 euros	110 euros	618,66 euros

Note : Les prix ci-dessus indiqués sont donnés à titre indicatif. Les loyers finaux qui feront foi seront ceux inscrit dans le contrat de Bail.

Chaque locataire pourra constituer une demande d'Allocation Logement auprès de la CAF.

5. La gestion locative des appartements

- **Livraison :**

L'achèvement des travaux et la livraison du bâtiment sont prévus pour le premier trimestre 2022.

- **La gestion locative**

Le GAPAS est titulaire de l'Agrément d'Intermédiation Locative.

A ce titre, le GAPAS sera l'unique interlocuteur des locataires.

La gestion des 5 appartements et leur attribution revient au GAPAS en concertation avec les autres locataires et le bailleur.

En effet, ce projet spécifiquement dédié aux personnes en situation de handicap étant porté par un bailleur social, il est nécessaire de permettre à l'association cette maîtrise qui relève normalement de la compétence de l'intercommunalité.

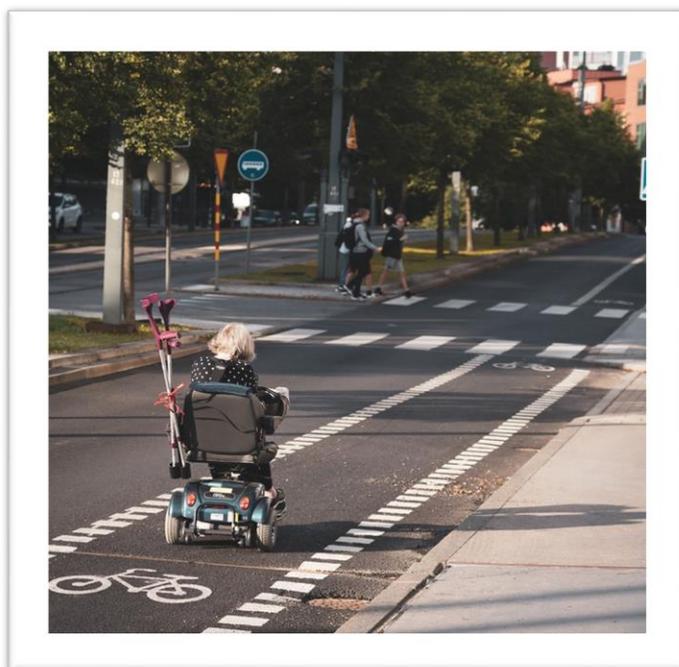
- **Le statut**

Ce projet d'Habitat Inclusif fait figure d'exception dans les cadres formatés du financement du logement social (PLUS, PLAI, PLS) de par les spécificités des futurs locataires. Partager le projet avec l'ensemble des partenaires institutionnels (DDTM, DDCS, CD62 et Intercommunalité) s'avère nécessaire pour lui conférer un statut aujourd'hui dérogatoire, mais permettant ses bonnes conditions de financement.

Revenus annuels maximum de 2018 pour obtenir un logement social en 2020			
Situation	PLAI	PLUS	PLS
1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	16 723 €	27 870 €	36 231 €
1 personne + 1 personne à charge	20 110 €	33 516 €	43 571 €
2 personnes dont au moins 1 personne a la carte mobilité inclusion invalidité	20 110 €	33 516 €	43 571 €

- **Les subventions**

Nous recherchons également des subventions et aides à l'investissement qui viendront atténuer le coût du projet pour l'accessibilité des logements à la vie autonome, les équipements et aménagements spécifiques, la domotique.



Le projet des futurs locataires : Vivre en autonomie

Afin que les futurs locataires puissent passer du statut d'usager de structure au statut de d'habitant d'un logement, un accompagnement personnalisé de chaque personne est nécessaire afin de préciser ses besoins, ses attentes et ses aspirations.

Grace à des outils d'évaluation adaptés, nous prenons en compte les souhaits de chaque locataire et déterminons en détail les attentes et les besoins :

- ❖ pour les actes essentiels (toilette, repas etc..)
- ❖ pour la réalisation d'une vie sociale épanouie
- ❖ pour la surveillance de jour comme de nuit et les systèmes d'alerte
- ❖ pour la mobilité et les soins à domicile

12

- **La Prestation de Compensation du Handicap**

L'attribution d'aides humaines à domicile permet d'assurer une présence 24H/24 et 7J/7. Chaque locataire s'engage à « mettre au pot commun » un certain nombre d'heure d'aides humaines afin de garantir un accompagnement de nuit. Elle reste totalement individualisée pour la réalisation du projet d'accompagnement de chaque habitant.

Concernant les interventions à domicile, nous mettons en place des partenariats conventionnés avec des SAAD du territoire. Les locataires gardent le libre choix des intervenants en participant au recrutement de l'équipe de professionnels stable et formée. La stabilité et les compétences de l'équipe sont les éléments indispensables à la réussite du projet.

- **Un écosystème impliqué dans le parcours logement de chaque habitant**

Le travail en lien avec les services hospitaliers : le CHR de LILLE et les hôpitaux de Lens, Béthune, Seclin permet de répondre le cas échéant aux urgences. Tous se situent à environ 30/35 mn de Billy-Berclau.

Le choix des intervenants médicaux ou paramédicaux, médecins généralistes, ou spécialistes, les kinés ou les infirmières, etc. revient à chaque locataire. L'organisation médicale est propre à chaque locataire, le GAPAS n'intervient pas à ce niveau.

Un accompagnement avec le SAMO APF France Handicap de Liévin¹ peut venir compléter le dispositif en proposant à ceux qui le désirent, dans le cadre d'un SAVS² ou d'un SAMSAH³, un accompagnement personnalisé et individualisé dans les domaines de la vie quotidienne, de la vie sociale et dans le parcours de soins. Les prestations du SAMO entrent dans le champ de compétence de la MDPH⁴ au travers d'une orientation et fait l'objet d'une étude individualisée par le service.

6. Contacts

Pour en savoir plus, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse suivante : **habitat@gapas.org**

¹ SAMO de Liévin : Service d'Accompagnement en Milieu Ouvert

² SAVS : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale

³ SAMSAH : Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés

⁴ MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées

