



# L'ARAGONAIS

## Edition Spéciale Travaux



Octobre 2012 n° 01

### Editorial de la directrice

Notre établissement aura 25 ans en 2013 et l'emprunt à la construction arrive à échéance.

C'est pourquoi, nous envisageons de réinvestir pour les années à venir pour augmenter le confort des résidents et embellir la Résidence.

Ce projet a été présenté aux résidents et familles présents le 24 septembre

Une série de « réunions en groupe de travail » est programmée tout au long du mois d'octobre nous vous invitons à participer et à vous inscrire dans ces groupes de travail afin d'enrichir le projet de vos remarques

**« on peut continuer à vivre indépendant dans un nouveau logement, avec le maintien du niveau de redevance et du nombre actuel de logements ».**

MC. BASTIDE, Directrice

### Dans ce numéro :

- L'éditorial
- Enjeux et objectifs de la restructuration de l'établissement
- Contexte financier du projet
- Répartition et occupation des locaux de l'établissement
- Les attentes exprimées par les résidents
- « Un entre-soi ouvert sur l'extérieur »
- Planning des réunions
- Editorial C.V.S

*Etudes préalables au projet de restructuration du foyer logement Jacques d'Aragon.*

*Rapport de diagnostic - Fany CERESE - Colette EYNARD - Document réalisé le 10/09/2012.*

### *Enjeux et objectifs de la restructuration de l'établissement*

Il nous semble que l'enjeu principal est de continuer à faire de cette résidence un véritable logement pour les personnes âgées qu'elle accueille. Cela dépend bien sûr de l'architecture, mais le projet d'accompagnement est un point essentiel qui doit être réfléchi en même temps que le travail sur les formes architecturales et les besoins en espace.

Le Logement foyer, entre lieu de vie, lieu d'accompagnement et lieu où les personnes peuvent recevoir des soins comme dans un domicile ordinaire doit être pensé en fonction des valeurs suivantes :

- « **respecter le libre arbitre de la personne**
- **prévenir les risques et apporter un sentiment de sécurité**
- **prévenir les situations d'incapacité**
- **favoriser la sociabilité**
- **favoriser un sentiment de confort**
- **faciliter l'intervention des aidants (personnel, famille, tiers) » (Roger et al, 2009)**

### Enjeux spécifiques :

A partir de la lecture des documents transmis par la Fondation (projet d'établissement, d'animation, état des lieux,...) et des échanges qui ont eu lieu tout au long de la phase de diagnostic, nous pouvons d'ores et déjà définir quelques grands enjeux spécifiques au projet de restructuration du foyer-logement Jacques d'Aragon à Lattes :

**L'adaptation des espaces de vie privée des résidents**, avec notamment la mise en accessibilité des salles de bain, le maintien des espaces de stockage privés, l'amélioration générale du confort des appartements, afin qu'ils continuent à être considérés par ceux qui y vivent comme de véritables logements,...

**La requalification des espaces d'entrée**, avec notamment un travail sur les manières d'accéder, les parcours, le repérage, notamment pour les personnes extérieures,

**La prise en compte de la nouvelle organisation de l'établissement** avec notamment une place centrale pour la fonction de gouvernante ;

**La requalification de l'atrium**, extraordinaire volume central, espace sous-utilisé car très inconfortable et qui contribue largement au repli de l'établissement sur lui-même ;

**L'aménagement d'espaces communs appropriables** (type espaces de voisinage) dont les résidents peuvent jouir pleinement, sans interruption liées à la vie institutionnelle

**Le maintien du prix de journée actuel**, permettant aux résidents de continuer à accéder à cet établissement dans les mêmes conditions, une hausse ayant eu lieu récemment.

## Contexte financier du projet

### Enveloppe définie par le maître d'ouvrage

Le budget de l'opération n'est pas arrêté à ce jour. Une négociation entre le propriétaire bailleur (Nouveau Logis Méridional) et le gestionnaire (Fondation Caisse d'Epargne pour la solidarité) a défini les impératifs suivants :

- la durée d'amortissement s'ajustera en fonction du montant à mobiliser.
- Le loyer actuel des résidents doit être maintenu, soit un maintien de la dotation actuelle. En 2013, la construction de l'établissement sera complètement amortie. La dotation annuelle, pourra donc être réinvestie sur 30 ans pour les travaux de restructuration, avec un budget entre 2 et 3 M€ TDC (Toutes Dépenses Confondues), soit entre 1.3 et 2 M€ HT de travaux.

### Plan prévisionnel des travaux :

L'option présentée ci-après semble être celle qui intéresse le plus le gestionnaire à l'heure actuelle. En phase 2 (programmation), il faudra définir les travaux pour lesquels le chantier en site occupé est impossible à organiser.

**Chantier en site occupé le plus possible avec « déménagement partiel » des résidents (surtout au moment des travaux dans les appartements) :**

Permet de réaliser les travaux nécessaires en déstabilisant **le moins possible** les résidents.

- Phasage multiple et chantier long,
- Les nuisances risquent d'être importantes, **mais la sécurité des résidents sera la priorité,**

**Il faudra donc penser un projet global et planifier les travaux de façon à respecter le rythme de vie des résidents (chantier en site occupé).**

**La communication avec les résidents et les familles sera essentielle afin de les tranquilliser et de leur permettre d'anticiper.**

## Répartition et occupation actuelles des locaux de l'établissement



RDC



1er Etage



## *Les attentes exprimées par les résidents*

Lors d'une rencontre avec le représentant des résidents au Conseil de la vie sociale et avec les résidents eux-mêmes le 16 juillet 2012, ceux-ci ont fait part de leurs attentes :

**Etre accueilli** : c'est un moment clé dont on se souvient ; le repas d'accueil en compagnie du référent « résidents », de l'animatrice et de la gouvernante permet à ceux qui accueillent d'échanger plus facilement avec la personne accueillie ; celle-ci se confie volontiers car elle se sent seule ; l'intégration est donc plus facile car il est alors possible de lui proposer rapidement des activités et des aides adaptées, lors de visites que font à son domicile les professionnels concernés

**Entrer dans l'établissement** : les deux entrées sont très appréciées car on peut choisir d'entrer par une porte ou une autre en fonction :

- de l'endroit où on va ou d'où on vient,
- de l'emplacement de son logement,
- du moment de la journée (le matin, on emprunte plutôt la sortie qui se trouve du côté des boîtes aux lettres, l'après-midi, on profite du petit jardin, trop petit pour pouvoir accueillir tous les résidents,
- des professionnels qu'on a besoin de rencontrer, etc.

Le fait de ne pas pouvoir entrer directement dans le club de retraités situé au rez-de-chaussée depuis le hall de la résidence n'est pas apprécié, même si son statut de sortie de secours est connu.

Le hall d'entrée est surtout un lieu de passage : son mobilier est néanmoins apprécié, même s'il conviendrait de :

- remplacer le canapé par une banquette plus étroite,
- l'installer de telle manière qu'elle ne gêne pas la lecture des informations portées sur le panneau d'affichage,
- repenser l'installation des boîtes aux lettres, afin qu'elles soient aisément accessibles.

### **Aller et venir dans l'établissement :**

- le niveau 1 semble être perçu comme le cœur de la résidence ; on s'y sent en sécurité car il est moins « public » que le niveau zéro ;
- le patio est apprécié mais finalement peu fréquenté car il est froid en hiver et trop chaud en été ; les résidents imaginent très bien qu'ils pourraient le fréquenter davantage, notamment avant les repas, si sa température était agréable,

- les portes coupe-feu installées dans les coursives font du bruit quand elles se referment,
- l'escalier qui donne directement dans le patio est peu utilisé car il semble peu sûr,
- il faudrait prévoir le rafraîchissement de tout l'immeuble.
- le bureau de la gouvernante devrait être en lien avec les coursives afin d'être proche des logements ;
- le bureau de l'animatrice doit être proche de la salle d'activités.
- il n'y a pas de signalétique

**Aller et venir à l'extérieur de l'établissement :**

- la proximité de nombreux commerces et services est très appréciée et apparaît comme un des critères de choix de cette résidence, ainsi qu'un gage d'indépendance ;
- les environs immédiats de la résidence sont très accessibles ;
- le jardin à côté du parking est très apprécié, mais il faudrait l'agrandir ;
- les résidents regrettent que les bancs situés sur la pelouse qui fait office de rond-point soient mal positionnés car ils sont au soleil ;
- le bruit des « deux-roues » qui semblent sillonner le quartier le soir gêne les résidents

**Se restaurer :**

- La salle de restauration : il y a trop de clarté et trop de climatisation ;
- Les repas : ce n'est pas assez cuisiné, les plats n'ont pas de goût ;
- Le personnel de service : il est très apprécié ;
- Une salle à manger pour les familles est inutile car elles viennent déjeuner avec les autres résidents ;
- L'ouverture de la salle de restauration à des personnes extérieures à l'établissement n'est pas forcément un gage d'« ouverture » car elles risquent d'avoir tendance à se mettre à part pour prendre leur repas ;
- Un restaurant ouvert sur la rue pourrait être agréable quand la saison s'y prête ; mais il est important de s'y sentir en sécurité (restaurant traversant entre rue et patio afin de satisfaire à la fois ceux qui veulent rester « entre eux » et ceux qui apprécient davantage d'ouverture ?)

**Se distraire :**

- Une salle d'activités/salon située près de la salle de restauration comme c'est le cas actuellement semble une bonne chose ; mais il est surtout important de s'y sentir en sécurité ;

**Se loger :**

- un petit logement peut être suffisant quand on a moins de forces pour l'entretenir (« ça me suffit, et pourtant, j'avais 6 pièces auparavant ») ;
- néanmoins, les familles en visite peuvent s'y sentir à l'étroit ;
- des personnes seules aimeraient disposer d'un F2 ;
- le lavage du linge n'est pas un problème : de nombreux résidents ont leur propre lave-linge dans leur appartement, d'autres le font laver par leur famille, d'autres encore vont au pressing ou le font laver à la buanderie ;
- les caves sont très appréciées, mais il faudrait qu'elles soient éclairées ;
- il existe un problème d'écoulement d'eau au niveau des balcons ;
- la question de la suppression d'une partie de la cloison des cuisines et de la porte qui ouvre sur le séjour est posée ;
- remplacer le sol actuel par un carrelage ;
- installer des douches plus grandes, faciles d'accès sans être à l'italienne et équipées d'un banc intégré dans la cloison ;
- installer des robinets mitigeurs ;
- les résidents regrettent qu'on ne puisse pas aller sur le balcon directement depuis la cuisine.



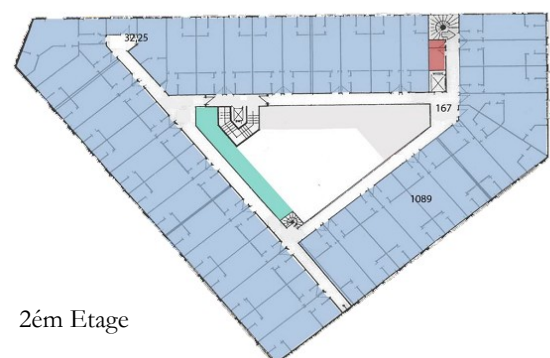
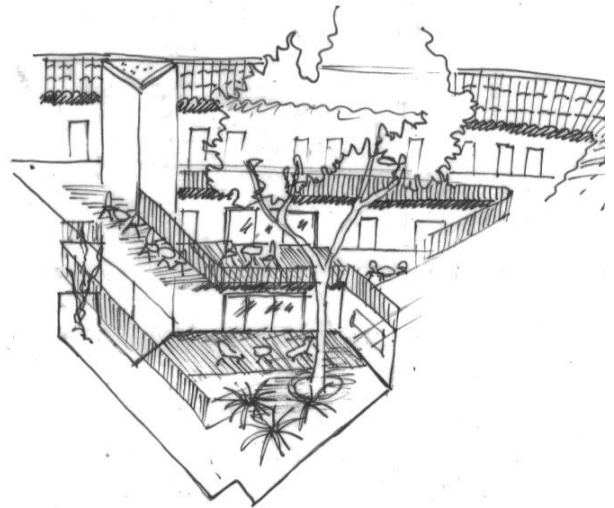
## « Un entre-soi ouvert sur l'extérieur »

**Description du scénario :** « Un entre-soi ouvert sur l'extérieur »

- Patio au RC : ouverture + espaces extérieurs
- Maintien du restaurant et de la salle d'animation au R+1: intimité,
- Création d'une terrasse en continuité du restaurant pour pouvoir manger dehors et regarder ce qui se passe,
- Maintien du logement du gardien en rez-de-chaussée
- Elargissement des circulations aux endroits intéressants avec aménagements : pouvoir s'approprier des espaces informels
- RC administratif et technique ouvert sur le patio / toutes les caves au RC : vue sur

l'établissement pour la direction depuis le patio et vue sur le patio pour les résidents (croisement des points de vue habitants/institution).

La suppression de la verrière permet la création de nombreux espaces extérieurs, ce qui répond aux besoins exprimés par les résidents et aura également pour effet de diminuer les charges d'exploitation du gestionnaire (moins de superficie à chauffer / entretenir,...).



## PLANNING DES ETUDES – PHASE 2

Participants	Objectifs	Date
Equipe de direction Programmistes	Mise au point de la suite de l'étude Echanges sur le scenario retenu	24/09/2012 matin
Equipe de direction Comité d'usage Programmistes	Présenter la synthèse du diagnostic et le scenario retenu Présenter la démarche de programmation participative	24/09/2012 AM
Comité d'usage Programmistes	Groupe de travail 1 : Positionnement des espaces les uns par rapport aux autres	25/10/2012 matin
Comité d'usage Programmistes	Groupe de travail 2 : Le patio, les coursives, les espaces de circulation	25/10/2012 AM
<b>Comité d'usage Programmistes</b>	<b>Groupe de travail 3 : Les espaces de la vie collective (services, voisinage)</b>	<b>29/10/2012 matin</b>
<b>Comité d'usage Programmistes</b>	<b>Groupe de travail 4 : Les espaces de la vie privée (logement et prolongements)</b>	<b>29/10/2012 AM</b>
Comité d'usage Programmistes	Groupe de travail 5 : Les espaces de la vie privée (logement et prolongements)	06/11/2012 matin
Comité d'usage Programmistes	Groupe de travail 6 : Les espaces de service (lieux de travail, espaces techniques)	06/11/2012 AM
<b>Equipe de direction Comité d'usage Programmistes</b>	<b>Valider les grandes lignes du programme</b>	<b>19/11/2012 matin</b>
<b>Equipe de direction</b>	<b>Valider les aspects financiers et calendaires</b>	<b>19/11/2012 AM</b>
<b>COFIL</b> Membres du CA Programmistes	Présentation du programme architectural, calendrier et estimation financière pour validation	05/12/2012
Programmistes	Remise du programme architectural	20/12/2012

### *Mot de la représentante des familles au C.V.S*

Des travaux de grandes envergures sont prévus pour améliorer et moderniser le cadre de vie dans la Résidence Jacques d'Aragon.

Plusieurs sessions de travail ont déjà eu lieu afin de définir les tenants et les aboutissants permettant ainsi d'affiner un projet encore non définitif.

Dans les prochaines semaines d'autres réunions d'information et de concertation vous seront proposées. En tant que représentante des familles au sein du Conseil de la Vie Sociale, je ne peux que vous encourager et vous inciter à venir nous rejoindre afin que vous puissiez exposer vos questions, vos remarques, vos suggestions, et même vos craintes personnelles liées à ce projet.

Danièle PORTALES