

**Stage DA3
2007-2008**

CONSTRUCTION
D'UN « FOYER-UNITE » DE VIE
SUR LE SITE DE
L'ANCIEN COLLEGE MONTAIGU



Tuteur : François Botté

PERIE Brice-Benoit

Sommaire

Introduction.....	3
-------------------	---

Première partie : Présentation du site de Montaigu

<u>I.1. Situation géographique du site de l'ancien collège Montaigu.....</u>	5
I.1.1. <i>Au coeur de l'agglomération nancéienne.....</i>	5
I.1.2. <i>Au carrefour de 3 communes du Grand Nancy</i>	6
<u>I.2. Etat des lieux du site :.....</u>	8
I.2.1. <i>A l'origine de l'abandon du collège.....</i>	8
I.2.2. <i>Description du site et du bâtiment principal à réhabiliter.....</i>	9
I.2.3. <i>Des équipements à proximité directe.....</i>	12
I.2.4. <i>Les projets d'urbanisation sur la zone environnante.....</i>	14

Deuxième partie : Démarches diagnostiques préalables à l'élaboration du projet

<u>II.1. Etat du bâtiment principal, concerné par la réhabilitation.....</u>	17
II.1.1. <i>Un bâtiment construit selon le modèle Pailleron des années 60.....</i>	17
II.1.2. <i>Des éléments de construction de médiocre qualité.....</i>	17
II.1.3. <i>Un bâtiment inesthétique et inadapté à son environnement.....</i>	19
II.1.4. <i>Un bâtiment vandalisé, sujet au squat.....</i>	20
II.1.5. <i>Pertinence d'une démolition.....</i>	21
<u>II.2. Les enjeux communaux et d'agglomération.....</u>	21
II.2.1. <i>Les principaux enjeux.....</i>	21
II.2.2. <i>La cohésion sociale, un enjeu majeur.....</i>	23
<u>II.3. Le handicap mental, enjeu de la cohésion sociale.....</u>	24
II.3.1. <i>L'AEIM, association de Meurthe et Moselle répondant aux besoins des personnes handicapées mentales.....</i>	24
II.3.2. <i>Les besoins de l'AEIM.....</i>	25

Troisième partie : Orientation du projet sur la construction d'un « foyer-unité » de vie

<u>III.1. Le concept « foyer –unité de vie »</u>	29
<i>III.1.1. Qu'est-ce qu'un « foyer-unité de vie »?</i>	29
<i>III.1.2. Les objectifs généraux du « foyer-unité de vie »</i>	29
<u>III.2. Le site de Montaigu, idéal pour l'implantation d'un « foyer-unité de vie »</u>	30
<i>III.2.1. Une situation idéale et stratégique</i>	30
<i>III.2.2. Une surface idéale</i>	32

Quatrième partie : Projet de construction d'un « foyer-unité » de vie

<u>IV.1. La construction d'un foyer-unité de vie conforte l'idée de démolition</u>	34
<u>IV.2. Scénario de fonctionnement</u>	35
<u>IV.3. Nouvelle organisation du site</u>	37
<i>IV.3.1. Organisation fonctionnelle</i>	37
IV3.1.1. Accueil-administration.....	37
IV.3.1.2. Secteur vie-activités-espaces collectifs.....	39
IV.3.1.3. L'hébergement.....	40
IV.3.1.4. Les espaces paysagés.....	42
IV.3.1.5. Les locaux annexes.....	43
<i>IV.3.2. Les caractéristiques techniques à respecter</i>	43
<i>IV.3.3. Les accès et les parking</i>	44
<u>IV.4. Les coûts engendrés pour la réalisation du projet</u>	47
<u>IV.5. Validation, suivi et financement du projet</u>	48
<i>Conclusion</i>	50

Introduction

Le dossier que je vais vous présenter est un « projet individuel » réalisé en première année d'études au Département Aménagement, à l'école Polytechnique de l'Université de Tours. Il concerne la réhabilitation du site de l'ancien collège de Montaigu situé aux portes de Nancy, au cœur de la région Lorraine.

Les locaux de ce collège, construit à la fin des années 60, sont devenus inoccupés suite à la création du nouvel établissement scolaire de Montaigu, construit à proximité de l'ancien site, et opérationnel depuis le printemps 2007.

Ce projet suscite vivement mon intérêt et ma curiosité car j'ai été moi-même élève au sein de l'ancien collège de Montaigu, et c'est donc tout naturellement que je me suis intéressé au devenir de ce lieu où j'ai effectué quatre années de ma scolarité, de 1997 à 2001. A cette époque, la reconstruction du collège était déjà prévue, et, dans tous les esprits, on se posait la question de savoir ce qu'allait devenir les locaux de l'ancien collège.

Après toutes ces années, personne n'a vraiment trouvé réponse à propos de la réaffectation de cet ancien site scolaire. La question est devenue davantage urgente depuis l'année dernière, quand les locaux ont été désertés suite à la construction du nouveau collège.

Voilà donc tout l'intérêt de mon projet. Comment faire renaître ce site, ce vaste espace laissé à l'abandon, pour l'intégrer dans une agglomération dynamique? En quoi le site pourrait répondre aux enjeux des communes voisines ainsi que ceux de l'agglomération Nancéenne ? Est-il valable de réhabiliter ou faut-il construire « du neuf » ?

Ces questions demandent à être étudiées dans le cadre de ce projet, en prenant en compte tous les facteurs liés à l'environnement du site et aux profondes mutations qui vont s'opérer sur le secteur du collège, un secteur notamment marqué par une emprise foncière importante.

Dans ce projet individuel je présenterai, en première partie, le site de Montaigu ainsi que son intégration dans la zone environnante.

Puis, je rentrerai dans une démarche diagnostique où j'analyserai l'état du bâtiment principal et les enjeux, aux échelles locales et d'agglomération.

Enfin, je me concentrerai sur l'élaboration de mon projet qui porte sur la construction d'un foyer de vie associé à une unité de vie pour personnes handicapées mentales. Je présenterai alors la nouvelle organisation du site et les différents aménagements à prévoir, puis j'évaluerai les coûts engendrés par l'élaboration du projet, et j'évoquerai ses sources de financement.

IV Première partie

Présentation du site de Montaigu

I.1.Situation géographique du site de l'ancien collège Montaigu

L'ancien collège Montaigu se situe dans l'agglomération de la ville de Nancy, capitale historique et intellectuelle de la Lorraine. Nancy, préfecture du département de la Meurthe et Moselle compte 106 300 habitants au recensement de 2005. C'est la 3^{ème} plus grande ville du Nord Est de la France au niveau de sa population après les villes de Strasbourg et Metz. Mais si l'on tient compte de son agglomération, près de 300 000 habitants, Nancy se trouve être une des principales métropoles de France.



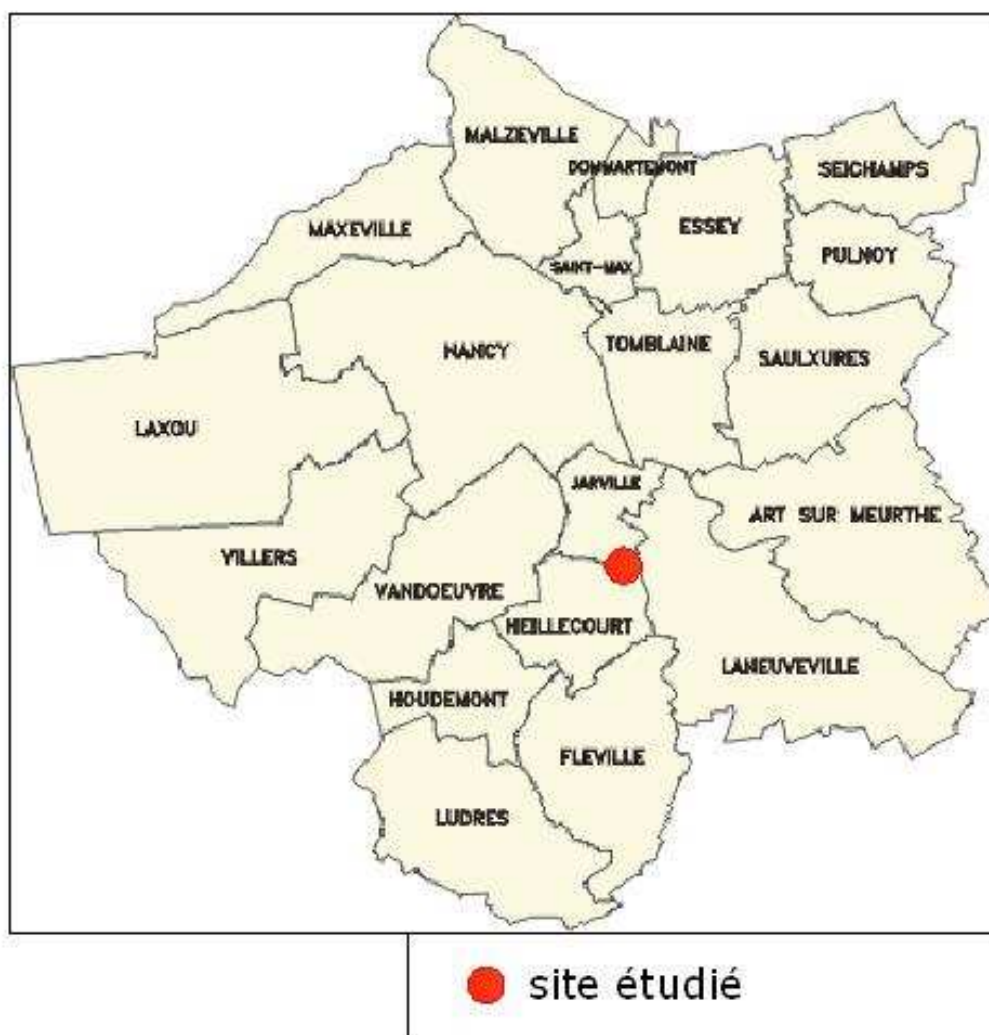
Source : internet

Figure 1 : Situation de Nancy et de la région Lorraine en France

I.1.1.Au coeur de l'agglomération nancéienne

Dans le but d'assurer une certaine cohérence au niveau du territoire, 20 communes de l'agglomération nancéienne se sont regroupées pour former la Communauté Urbaine du Grand Nancy (CUGN) ou encore appelée « le Grand Nancy ». La CUGN compte au total plus de 260 000 habitants sur l'ensemble de l'agglomération. L'ancien collège Montaigu **se situe au coeur de cette Communauté Urbaine.**

Depuis 1995, la CUGN poursuit un projet d'agglomération commun, au sein d'un territoire solidaire. Le Grand Nancy souhaite que son action en faveur du développement économique et social puisse se fonder sur une réflexion partagée avec l'ensemble des acteurs de l'agglomération. Mon projet de réaffectation du collège Montaigu devra donc tenir compte des enjeux de l'agglomération nancéienne fondé sur le projet de 1995.



Source : réalisation personnelle à partir d'une carte tirée d'Internet

Figure 2 : L'ancien collège, au cœur de l'agglomération Nancéenne

1.1.2. Au carrefour de 3 communes du Grand Nancy

Le site de l'ancien collège de Montaigu à réhabiliter occupe une place très particulière au sein de l'agglomération nancéenne. En effet, il est situé sur deux communes de la communauté urbaine du Grand Nancy. D'une part, il appartient à la commune de **Heillecourt**, ville située à 5 km au sud de Nancy. D'autre part, il appartient également à la commune de **Jarville La Malgrange**, limitrophe de la commune de Heillecourt. De plus, il est à la proximité directe d'une troisième commune de la CUGN: Laneuveville devant Nancy.

De part sa situation géographique, la réhabilitation de l'ancien collège Montaigu, situé à la jonction de Heillecourt et de Jarville La Malgrange, est donc nécessairement un projet à **dimension intercommunale**.

Mon projet devra donc répondre aux enjeux de chacune de ces 2 communes tout en s'intégrant aux attentes de l'agglomération.



Source : réalisation personnelle à partir de Google Earth

Figure 3 : Le site de l'ancien collège de Montaigne, au carrefour de 3 communes de l'agglomération Nancéienne

I.2. Etat des lieux du site :

I.2.1. A l'origine de l'abandon du collège

Dès 1999, le **Conseil Général** de Meurthe et Moselle avait reprogrammé plusieurs opérations de reconstructions de collège à structures métalliques, sur l'ensemble du département, dont celui du collège de Montaigu.

Construit en 1967, l'ancien collège de Montaigu n'était plus adapté aux caractéristiques techniques relatives aux règlements de sécurité incendie, thermique et acoustique et n'était plus adapté aux techniques d'enseignement d'aujourd'hui (besoins en nouvelles salles informatiques, etc).

Un nouveau collège, répondant aux nouvelles exigences techniques et pédagogiques, a donc été reconstruit à proximité directe de l'ancien site, dont les nouveaux élèves ont pu bénéficier à partir du mois d'avril 2007.

Avec le concours de l'**Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL)**, un terrain de 2,9 hectares situé sur la commune de Heillecourt a été mis à disposition pour la reconstruction du nouveau collège à proximité des installations sportives existantes.

Le terrain a ensuite fait l'objet d'une **convention d'échange** entre l'EPFL et le Conseil Général de Meurthe et Moselle .Le département (Conseil général) qui était propriétaire de l'ancien collège, est devenu pour partie principale, propriétaire du foncier sur le site du nouveau collège, et a financé l'opération de reconstruction du nouvel établissement. L'EPFL est ainsi devenu propriétaire de l'ancien collège.



Source : réalisation personnelle

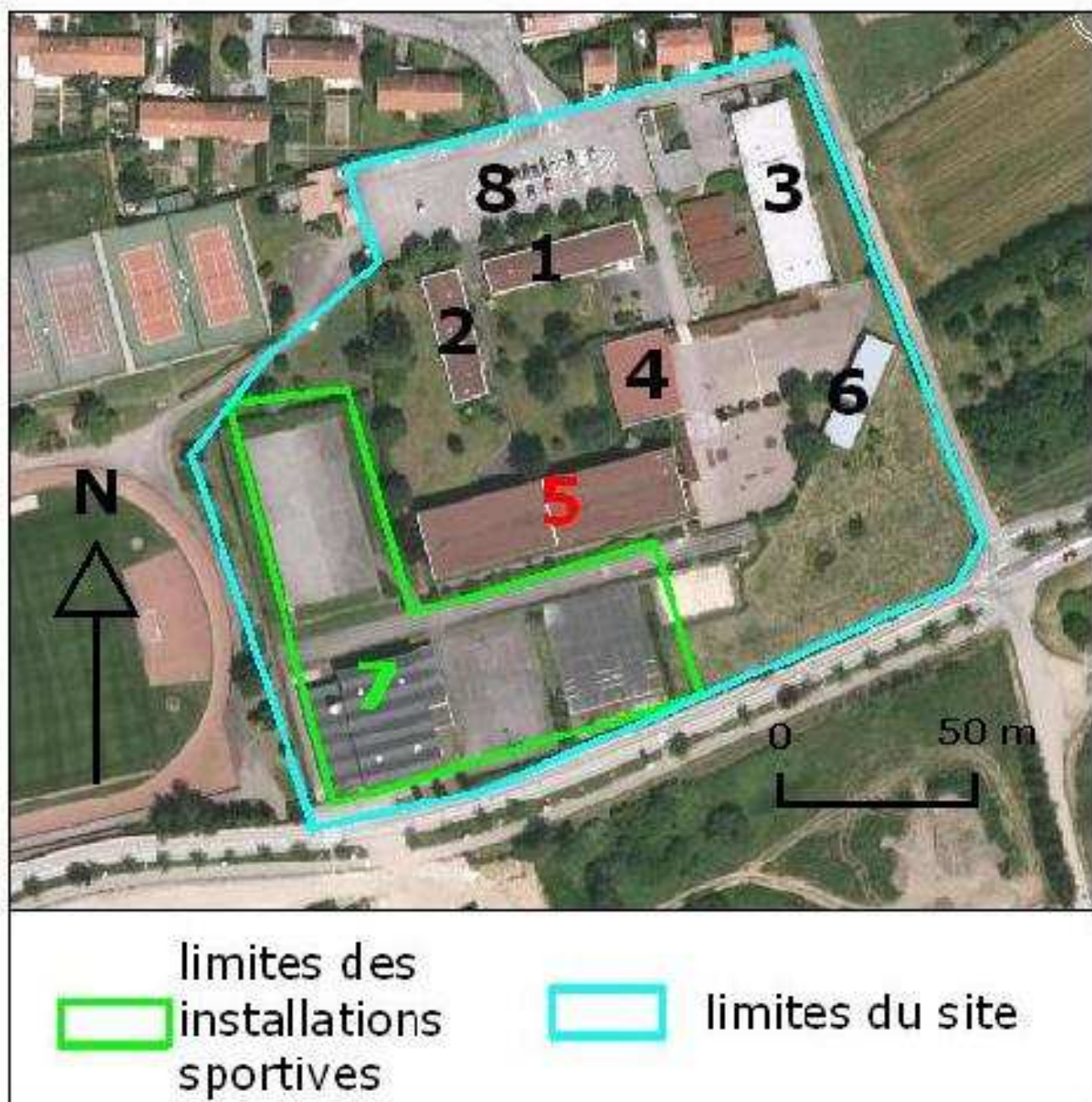
Figure 4 : Un échange de propriétés foncières

Les installations sportives de l'ancien collège (gymnase + terrains de sport) sont, quant à elles, gérées par le syndicat intercommunal scolaire (SIS).

1.2.2. Description du site et du bâtiment principal à réhabiliter

L'ancien collège de Montaigu a été construit en 1967. L'ensemble des bâtiments ont une superficie totale de 2 318 m² construits sur les communes de Heillecourt et de Jarville. Le terrain du collège est de 1,4 ha réparti de la façon suivante :

- 9 000 m² sur la commune de Jarville la Malgrange
- 5 000 m² sur la commune de Heillecourt.



Source : réalisation personnelle à partir de Google Earth

Figure 5 : Schéma d' Organisation du site

Dans le cadre de cette étude, il est important de faire un état des lieux du site en décrivant l'ensemble des différents bâtiments et installations qui le composent. Ils sont ainsi numérotés sur le schéma ci-dessus et répertoriés ci-dessous :

- 1 le bâtiment administration
- 2 le bâtiment logements destiné à héberger le personnel de l'administration
- 3 le réfectoire
- 4 le préau incluant les sanitaires
- 5 le bâtiment principal (externat) qui regroupe l'essentiel des salles de classe. C'est ce bâtiment qui est concerné par la réhabilitation, d'où sa numérotation en rouge sur le schéma. L'ensemble des autres structures (excepté le gymnase répertorié en 7) ont vocation à être démolis. C'est une décision qui a été prise par les deux communes car elles ont jugé qu'ils étaient inexploitable soit à cause de leur vétusté soit qu'ils ne portaient pas d'intérêt particulier. **Le bâtiment n°5 est donc celui qui porte toute notre attention dans ce projet. C'est cette structure qu'il est question de réhabiliter, dans le cadre de la réaffectation du site.**
- 6 des salles préfabriquées comprenant trois salles de cours
- 7 A ces bâtiments s'ajoutent les équipements sportifs du collège qui se composent d'un gymnase et de trois terrains de sport en asphalte. Le numéro 7 a été repertorié en couleur verte car le gymnase n'est ni censé être démolis, ni être réhabilité. En effet, les communes de Heillecourt et Jarville souhaiteraient le mettre à profit. Un projet de salle festive ainsi que de salles d'art martiaux est déjà prévu. Dans l'immédiat, ce gymnase est utilisé par les collégiens du nouveau collège Montaigu, en attendant la construction du gymnase du nouvel établissement. Le gymnase est donc un bâtiment indépendant que je ne traiterai pas dans ce projet.
- 8 le parking de l'ancien collège

Le reste du site est constitué d'espaces verts, de la cour de récréation, d'un garage à vélos et de divers chemins d'accès.

Il est donc important de dire que, dans le cadre de mon projet à réaliser, il est inutile de faire une description détaillée de tous les bâtiments qui sont voués à la démolition car cela ne porterait que peu d'intérêt à la réflexion.

En revanche, le paramètre qui est important à prendre en compte est que **la démolition des bâtiments concernés va libérer beaucoup d'espace sur le site.**

Nous allons désormais faire une description du bâtiment principal, numéroté 5, celui qui est concerné par la réhabilitation et la réaffectation du site.

Description générale du bâtiment principal

5

C'est un bâtiment réservé à l'enseignement puisqu'il regroupe la quasi-totalité des salles de cours. Il regroupe également de petits locaux sanitaires.

Ce bâtiment est situé au sud de la parcelle, comme indiqué sur le schéma précédent. L'édifice a une emprise au sol de 1 114 m², (rectangle de 67,50 m de long sur 16,50 m de large). Il est de type R+1 (rez de chaussée + un étage), en forme de parallélépipède, sa surface totale est supérieure à 2 200 m².

Voici quelques illustrations du bâtiment en question :



Source : réalisation personnelle

Figure 6 : Le bâtiment principal de l'ancien collège de Montaigu

1.2.3.Des équipements à proximité directe

Le pôle sportif de Jarville la Malgrange

Le site de l'ancien collège jouxte le pôle sportif de la ville de Jarville La Malgrange. Il se compose d'un stade, d'un terrain de football, d'un terrain de pétanque, de quatre terrains de tennis, et d'un complexe multi-activités, le TSB (tennis, squash, badminton). Ces équipements ont été rénovés récemment par la ville de Jarville la Malgrange et s'inscrivent dans un cadre verdoyant.



Source : réalisation personnelle

Figure 7 :Les terrains de tennis et le stade du pôle sportif de Jarville La Malgrange

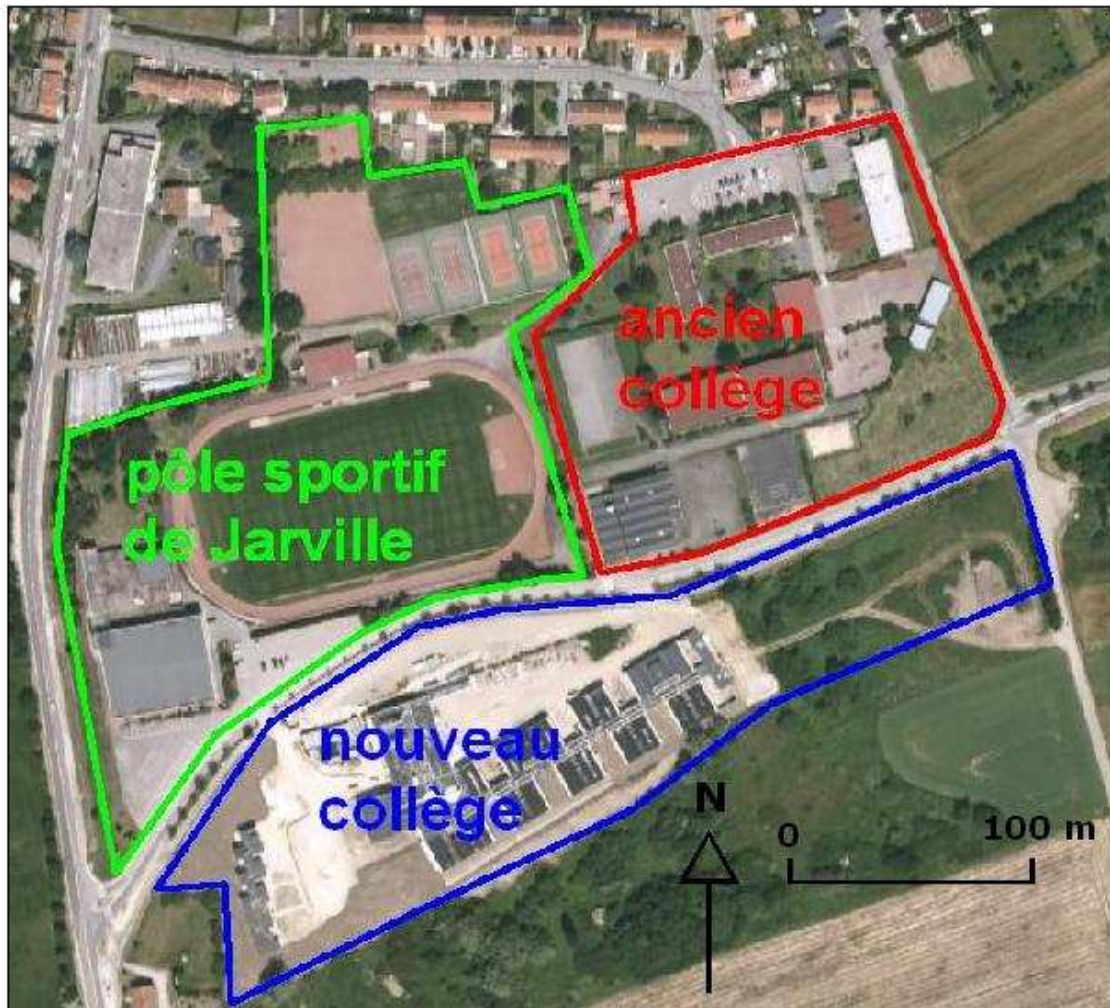
Le nouveau collège

Le nouveau collège dont la première rentrée a eu lieu en avril 2007 est à la pointe de la modernité avec une architecture contemporaine, des matériaux performants (démarche HQE) et une accessibilité aux personnes handicapées.

Il est à noter que le syndicat intercommunal scolaire (SIS) réalisera dans un délai de deux ans le nouveau gymnase et ses installations sportives extérieures, à proximité de l'établissement, l'emplacement exact n'étant pas défini. A priori, il serait en face de l'ancien collège.



Figure 8 : Le nouveau collège de Montaigu, à l'architecture moderne



Source : réalisation personnelle à partir de Google Earth

Figure 9 : L'ancien collège, jouxté par le nouvel établissement et le pôle sportif de Jarville la Malgrange

1.2.4. Les projets d'urbanisation sur la zone environnante

Heillecourt et Jarville ont programmé dans leur projet de ville une construction de nouveaux logements autour du site du collège de Montaigu.

En effet, un complexe de 300 à 400 logements est en prévision à proximité du site de l'ancien collège qui sera associé à une possibilité d'accueillir des activités, sur le territoire d'Heillecourt. La ville de Heillecourt souhaite, en effet, rééquilibrer l'implantation d'habitat de qualité et d'activités économiques.

Ce grand programme d'urbanisation est localisé essentiellement sur une vaste friche industrielle, propriété de RFF (Réseau Ferré de France) située en zone 3NA (zone destinée à l'urbanisation) d'après le POS, qui s'étend sur un terrain de 18 hectares dont 14 hectares sont situés sur la ville de Heillecourt et 4 hectares sur la commune de Jarville. Elle est longée par les espaces naturels du « sillon de Fonteno ».

Le renouvellement urbain du site a amené naturellement à concilier au travers d'une démarche partenariale les intérêts exprimés par les principaux acteurs que sont RFF, les communes et le Grand Nancy.

A l'occasion d'études antérieures, les élus des communes ont précisé les grandes orientations d'aménagement à savoir, une vocation résidentielle dominante pouvant comprendre de l'activité, une articulation du projet avec la valorisation du ruisseau de Fonteno, dans la perspective de réaliser une trame verte d'échelle intercommunale.

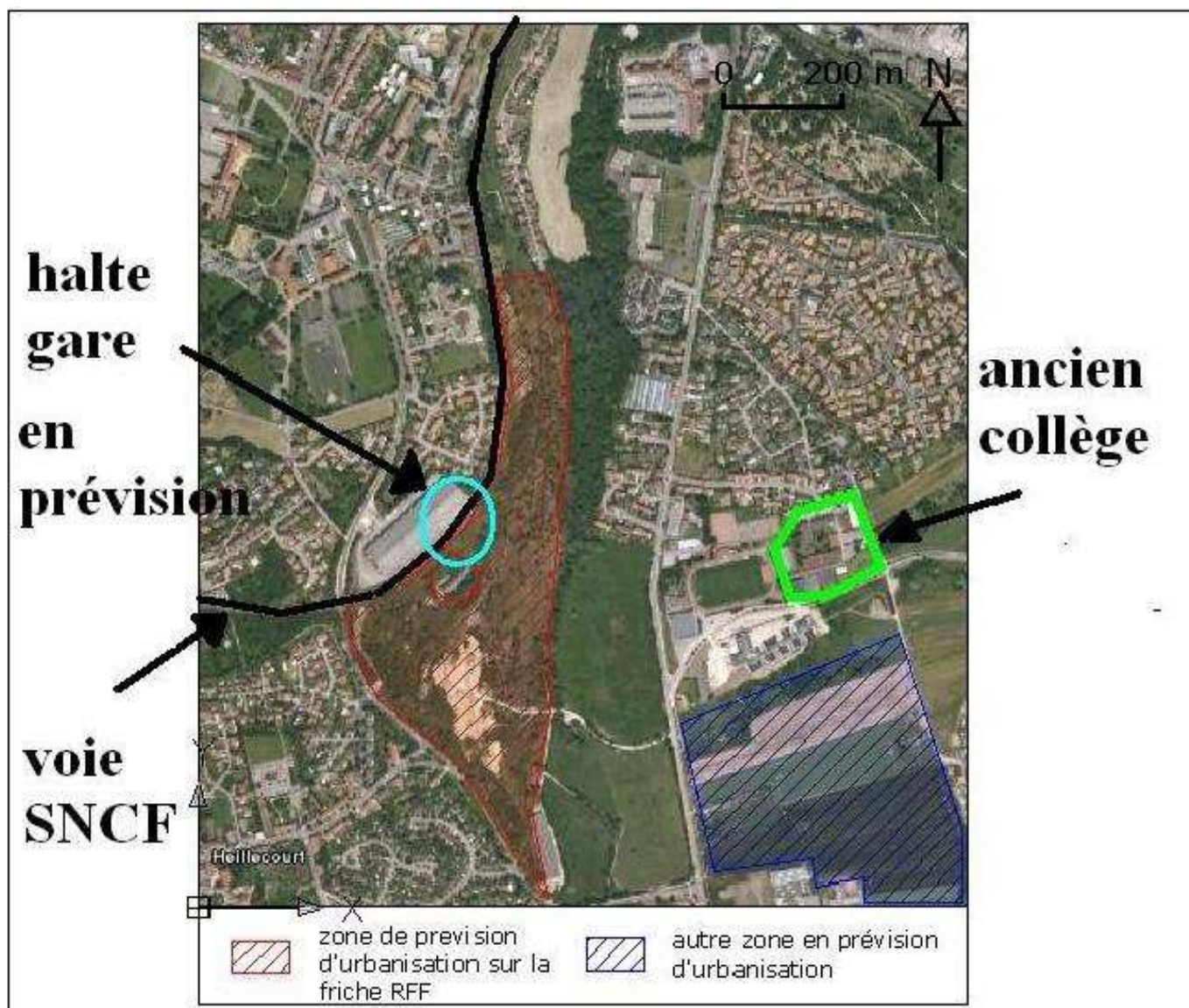
L'ADUAN (agence d'urbanisme de l'agglomération Nancéienne), en lien avec le grand Nancy, les communes de Heillecourt et de Jarville ont élaboré différents scénarios et orientations d'aménagement établis sur le concept du « parc habité ». Dans ce cadre y ont été abordées les questions relatives à la densité, aux typologies d'habitat, à la mixité sociale, aux déplacements.

De plus, grâce à la présence d'une ligne SNCF, **la création d'une halte-gare** est en prévision, avec la mise en place de navettes qui desserviraient ces nouveaux quartiers au centre ville de Nancy.

Un autre secteur à proximité du collège, sur la commune de Heillecourt, dit du « Haut de Blémont », situé en zone 2NA, est aussi concerné à plus long terme, par ce programme d'urbanisation (zone hachurée en bleu sur la carte suivante)

Tous ces programmes s'inscrivent dans la perspective de la création d'une ZAC communautaire qui concernerait plusieurs villes de l'agglomération du sud de Nancy dont Heillecourt et Jarville.

Ces opérations peuvent entraîner des modifications importantes au niveau des deux communes. Le nouveau collège, d'une capacité maximale de 1 000 élèves, n'en accueillent actuellement que 500 actuellement. La municipalité d'Heillecourt présage donc qu'avec cette extension de zones pavillonnaires, le collège actuel de Montaigu pourrait répondre et faire face à l'arrivée de nouveaux collégiens au sein de l'établissement.



Source : réalisation personnelle à partir de Google Earth

Figure 10 : Le projet d'urbanisation à proximité du site de l'ancien collège

Deuxième partie

Démarches diagnostiques préalables à l'élaboration du projet

II.1. Etat du bâtiment principal, concerné par la réhabilitation

II.1.1.Un bâtiment construit selon le modèle « Pailleron » des années 60

Dans les années 60, avec la prolongation de la scolarité de 14 à 16 ans, on avait dû accueillir un million d'élèves supplémentaires au sein des établissements scolaires. En dix ans, on construisit 2 350 nouveaux collèges. Il fallait aller vite et, souvent, on préféra des constructions légères, rapides à monter. Parallèlement, l'Education Nationale obtenait une simplification radicale des procédures de contrôle.

Ces constructions sont constituées d'une ossature métallique non protégée, qui a l'inconvénient d'avoir une mauvaise résistance au feu, de panneaux d'aggloméré de bois, et une isolation en polystyrène expansé qui a tendance à accélérer la propagation des flammes. Ce sont des bâtiments construits sur le modèle « Pailleron », bien connu dans le monde du bâtiment. En effet, ce nom est dû au collège Pailleron, tristement célèbre pour un terrible incendie qui s'y est produit en février 1973. L'incendie de ce collège avait ému la France entière et avait entraîné une prise de conscience des pouvoirs publics de la dangerosité de ce type de structure. Dès la fin de l'année 1973, un décret instaurait des procédures de sécurité et de contrôle de mise en œuvre de ce type de constructions. Dès lors, L'Etat a engagé des procédures visant à détruire ou réhabiliter ces bâtiments scolaires à ossature métallique.

L'ancien collège de Montaigu, datant de 1967, est construit sur le modèle des constructions « Pailleron ».

II.1.2.Des éléments de construction de médiocre qualité

La structure est composée d'ossatures métalliques. Les éléments de structure sont globalement en bon état. En revanche :

- **Leur tenue au feu est très faible.** Ces dernières n'étant pas protégées par un écran coupe-feu.
- **Les menuiseries extérieures** sont, pour la plupart, d'origine. Leurs caractéristiques thermiques et acoustiques ne **répondent pas aux exigences réglementaires actuelles.**
- Par ailleurs le collège est équipé de **simples vitrages** alors que les normes actuelles imposent des **doubles vitrages**. Au rez-de-chaussée, du vandalisme a été constaté par des vitrages brisés, démontrant par la même occasion l'absence de résistance mécanique vis-à-vis des effractions.
- Même si **les planchers** sont relativement en bon état, ceux séparant le rez-de-chaussée du premier étage ont une tenue au feu faible.
- Les caractéristiques thermiques et acoustiques des **bardages métalliques** sont faibles et ne répondent plus aux exigences réglementaires actuelles.

- **Les aménagements intérieurs** ne pourraient pas être conservés en l'état, dans le cas d'une réhabilitation. Les cloisons ne garantissent aucune protection au feu, sont faiblement isolées acoustiquement. Les dalles de sol reconnues dans de nombreux locaux sont susceptibles de contenir de l'amiante. Par endroit, leur état est dégradé. Dans le cas où elles contiendraient de l'amiante, des travaux d'enlèvement ou de confinement seraient nécessaires.
- **Les réseaux électriques** ne pourraient pas être conservés dans le cadre du projet de changement de destination des locaux, (c'est-à-dire une réaffectation du lieu). Cela nécessiterait le changement de toute l'installation de réseaux électriques qui ne sont plus adaptés aux locaux.
- **Le système de sécurité incendie est non conforme** à la réglementation incendie actuelle. Les déclencheurs manuels sont trop hauts. Le système de sécurité incendie ne pourrait pas être maintenu en l'état, si l'on réhabilite.
- **Les réseaux téléphone, chauffage et eau froide** sont dépendants des infrastructures existantes du collège. Par conséquent, dans le cadre d'une réhabilitation, ils ne pourraient être conservés en l'état, d'autant plus que les appareils de chauffage sont d'origine et très consommateurs d'énergie. Des équipements plus performants et plus économiques doivent être mis en place pour réhabiliter.
- **Le réseau gaz** ne peut pas être conservé. Ce dernier répond à un besoin spécifique dans le cadre des activités scientifiques scolaires et il n'est pas adapté à un autre usage.
- **Les réseaux d'assainissement eaux pluviales/eaux usées**, de part leur nature (amiante) et leur position, ne peuvent pas être conservés. Une refonte complète de ces réseaux est nécessaire.

Des principales contraintes d'ordre technique sont à respecter pour réhabiliter le lieu :

- **accessibilité aux personnes handicapées**
- **sécurité incendie dans les bâtiments régis par le code du travail.**
- **Une réglementation thermique spécifique appelée « RT 2005 »**
- **La réglementation de la Communauté Urbaine pour les raccordements aux réseaux assainissement et eau potable.**

La conception du bâtiment principal (externat) est donc très **inadaptée**, avec le diagnostic technique que je viens d'évoquer. Il serait donc nécessaire d'effectuer une réhabilitation très lourde pour pouvoir y intégrer de nouveaux locaux.

Cette réhabilitation très lourde implique donc des coûts très importants de remise aux normes des principaux éléments de construction, de réinstallation de tous les réseaux (électriques, gaz, téléphone, informatiques, assainissement, etc ...).

J'ai pu obtenir un coût estimatif des travaux de réhabilitation : il s'élèverait approximativement à **1 935 000 euros HT**, ce qui est très coûteux pour une opération de réhabilitation de ce type.

C'est sans doute l'une des principales raisons qui incite à se diriger vers une démolition, mais il y a d'autres facteurs qui sont influents, notamment la qualité architecturale du bâtiment.

II.1.3. Un bâtiment inesthétique et inadapté à son environnement

Le bâtiment principal (« Externat »), construit en 1967, est d'une qualité architecturale relativement médiocre.

Comme je l'ai précisé tout à l'heure, le collège s'est construit sur le modèle « Pailleron », qui est de type constructions légères et rapides à monter. Pour répondre à la forte demande de l'époque, **on a privilégié la fonctionnalité et la rapidité de construction au détriment de la qualité architecturale.**

Par ailleurs, le site du collège est verdoyant. Actuellement, l'architecture extérieure du bâtiment dénote par rapport à son environnement. Dans le cadre d'une réhabilitation, un traitement complet des façades serait à mettre en place, pour allier à la fois esthétique, harmonie et isolation thermique performante.

De plus, des équipements récents que sont le nouveau collège de Montaigu et le pôle sportif de Jarville la Malgrange sont situés à proximité du site (ref I.2.3). L'ancien collège est d'autant plus inadapté qu'il est **visible depuis le nouvel établissement et le pôle sportif de Jarville la Malgrange**

Ces deux équipements de taille, modernes et attractifs, font naître un **certain contraste** avec l'ancien collège dont les locaux, d'un point de vue extérieur, paraissent relativement anciens et surtout d'une qualité architecturale très basique.

D'autre part, la prévision d'une zone d'habitats/ activités à proximité laisse présager que le secteur veut se doter d'une image dynamique, moderne et novatrice, notamment dans la perspective de la création d'une ZAC communautaire. A plus long terme, l'architecture du bâtiment pourrait nuire davantage à l'image du secteur dont l'équilibre pourrait considérablement se transformer dans les prochaines années.

II.1.4.Un bâtiment vandalisé, sujet au squat

Enfin, j'ai pu constater en me rendant sur les lieux, de nombreux actes de vandalisme sur le bâtiment principal ainsi que sur l'ensemble des autres bâtiments de l'ancien collège, qui se traduisent par des vitres brisées, des portes démontées, de multiples tags. Les bâtiments sont propices au squat car il est relativement facile d'accéder au site du fait que le grillage de sécurité a été arraché à plusieurs endroits. De plus, les grilles d'entrée du collège sont basses, et par conséquent, il est très facile de les enjamber.

Ce problème met en évidence que, depuis l'abandon du collège au printemps 2007, **une solution rapide** doit être prise pour éviter de laisser davantage se dégrader l'ancien collège de Montaigu.



Source : réalisation personnelle

Figure 11 : Des vitres endommagées sur le bâtiment principal

II.1.5.Pertinence d'une démolition

Après l'état des lieux que j'ai effectué à propos du bâtiment principal, plusieurs éléments ont été mis en évidence :

- un bâtiment de style « Pailleron » qui n'est plus aux normes actuelles et présentant une certaine dangerosité (ossatures métalliques non protégées, isolation, etc)
- De nombreux éléments de construction ne sont plus aux normes actuelles et sont partiellement dégradés et tous les réseaux (électriques, gaz, téléphone, assainissement, chauffage, etc ...) ne sont plus réutilisables
- Un bâtiment vandalisé et squatté
- Une expertise technique a révélé la présence de matériaux amiantés
- Le bâtiment dénote par rapport à son environnement avec des équipements modernes à proximité et un secteur en mutation

Adapter un bâtiment tel que le collège de Montaigu est donc très difficile car sa réhabilitation serait très lourde et très coûteuse. De plus, comme nous l'avons montré précédemment, l'ancien collège ne présente que très peu d'intérêt sur le plan architectural. Il dénote d'ailleurs considérablement par rapport à son environnement verdoyant et moderne.

Dès lors, **démolir semble être le choix le plus pertinent.**

Il semble intéressant désormais, après cet état des lieux, d'étudier les possibilités de réaffectation du site. Pour ce faire, il est important de connaître les préoccupations des communes concernées par le site, et dans une perspective plus large, celle de l'agglomération.

II.2. Les enjeux communaux et d'agglomération

II.2.1.Les principaux enjeux

A travers la politique de la ville et l'habitat, l'organisation des transports et des déplacements, le développement économique et universitaire, les grands équipements sportifs et de loisirs, les grands équipements d'agglomération et la gestion des services urbains, la Communauté Urbaine intervient aujourd'hui dans tous les domaines de la vie quotidienne.

Le projet d'agglomération a permis de définir les principales missions de la Communauté Urbaine. Désormais la vocation du Grand Nancy est de mobiliser ses compétences pour :

- aménager et développer son territoire de manière durable
- favoriser le développement économique pour placer la création d'emplois et de richesses au service de tous et renforcer l'attractivité et le rayonnement de l'agglomération
- conduire les politiques de l'habitat en impulsant une dynamique qui permette de répondre à la diversité et aux besoins de logements
- renforcer les mécanismes de cohésion sociale, en lien étroit avec les communes et développer l'égalité des chances entre les habitants et les territoires
- développer l'offre de déplacement pour favoriser une mobilité adaptée aux habitants, aux nouveaux modes de vie, s'inscrivant dans les principes du développement durable
- gérer les principaux services urbains avec le souci d'améliorer le cadre de vie et les services apportés au quotidien aux habitants.

En accomplissant ces missions, le grand Nancy démontre que la coopération intercommunale doit apporter une dynamique et une cohérence supplémentaires aux actions menées dans l'agglomération, tout en étant respectueuse de l'identité des communes qui la composent.

Dans le cadre de ce projet d'agglomération, chacune des 20 communes se sont lancées dans l'élaboration d'un diagnostic territorial pour dresser l'image de chacune des futures villes de la communauté urbaine.

En ce qui concerne la ville de Heillecourt, le diagnostic territorial établi en 2005 met en évidence une ville résidentielle plutôt bien « cotée » à l'échelle de Nancy et ses alentours, comme beaucoup de villes du sud de l'agglomération. Heillecourt, avec 25% de logements sociaux attribués, présente une bonne mixité sociale mais surtout une qualité de vie indéniable. En effet, le parc social de la commune est formé majoritairement de pavillons individuels ou de petits logements collectifs. De plus, la commune est organisée autour d'un « poumon vert » de 30 hectares situé au centre de la commune. Heillecourt souhaite préserver, renforcer et améliorer la qualité de vie des habitants en privilégiant l'habitat individuel pour renforcer le caractère résidentiel de la commune. Elle souhaite également rééquilibrer l'implantation d'habitat de qualité à celle d'activités et de services.

En ce qui concerne la ville de Jarville, le projet de ville met en évidence une ville présentant de fortes coupures urbaines. Jarville est une ville de contrastes ; **son tissu social révèle une grande diversité**. Les identités de quartiers sont affirmées au détriment d'une identité communale forte. Les préoccupations majeures de la commune sont :

- la qualité urbaine par une meilleure prise en compte de l'environnement (espaces verts, valorisation de la présence de l'eau, promotion des déplacements doux...)
- l'amélioration de la qualité résidentielle

- o l'amélioration de la situation sociale locale au regard de l'emploi, de la sécurité et de l'adaptation des services aux publics spécifiques
- o l'animation de la vie sociale

II.2.2. La cohésion sociale, un enjeu majeur

Sur le plan de l'économie, de l'urbanisme et de la cohésion sociale, la Communauté Urbaine ambitionne de faire du Grand Nancy, une **agglomération solidaire**.

En effet, l'équilibre de l'urbanisme ne saurait se concevoir sans solidarité : tels sont les défis des nombreux chantiers qui s'ouvrent sur le Grand Nancy, avec l'objectif d'un développement urbain et humain harmonieux, respectueux de l'environnement. Améliorer la qualité de l'habitat, mieux vivre ensemble, rénover les espaces publics, permettre à l'activité économique de se déployer : c'est tout l'enjeu du projet de rénovation urbaine commencé en 1995.

L'attractivité de l'agglomération de Nancy passe nécessairement par **la cohésion sociale**.

L'intention du projet de l'agglomération est de permettre à chacun de s'épanouir, en renforçant l'égalité des chances réelles pour l'accès à l'emploi, à l'éducation et à la formation, aux services, à la qualité du cadre de vie, à la santé, à la sécurité.

L'ensemble des politiques publiques doit apporter des réponses diversifiées aux besoins et aux attentes d'une population de plus en plus diversifiée dans le but de garantir un juste équilibre territorial. L'un des enjeux du grand Nancy est de requalifier son parc locatif social, public et privé, tout en portant une attention toute particulière aux besoins spécifiques des personnes les plus exposées, les familles en grande difficulté, les personnes handicapées, les personnes âgées.

Ces besoins spécifiques doivent être traités de manière à accompagner les bailleurs publics et privés, pour l'adaptation du parc existant en faveur des personnes âgées et handicapées.

A travers cette politique de l'habitat, les enjeux sont d'améliorer la qualité des logements, de rééquilibrer et diversifier l'offre de logements pour qu'elle réponde aux besoins de tous publics, de faciliter l'accès et la proximité des équipements.

Le projet de Jarville, intitulé **projet fédérateur pour mieux vivre ensemble**, fait de la cohésion sociale un de ses objectifs majeurs. Elle souhaite notamment développer les liens et les relations entre les Jarvillois et encourager la mixité. Quant à la ville de Heillecourt, elle souhaite maintenir et renforcer la solidarité entre ses habitants notamment en apportant son soutien au bénévolat associatif.

Mon projet s'orientera vers le renforcement de la cohésion sociale. Ce dernier se concrétise principalement à travers l'amélioration du cadre de vie et de l'habitat, l'insertion par l'emploi et le développement économique, la réussite éducative, la prévention dans le domaine de la santé, la citoyenneté et la prévention de la délinquance, l'insertion sociale et la

lutte contre les exclusions. Elle passe également par une égalité des chances entre tous les habitants, une mixité et une diversité des publics.

II.3. Le handicap mental, enjeu de la cohésion sociale

En matière de cohésion sociale et plus particulièrement en ce qui concerne l'égalité des droits et des chances, la place des personnes handicapées est aujourd'hui une priorité nationale.

La loi du 11 février 2005 qui fait suite à celle du 30 juin 1975 montre la volonté politique d'engager l'Etat en faveur des personnes handicapées. En effet, ces lois rendent obligatoire l'éducation des enfants et adolescents handicapés. Elles exigent l'accès des handicapés aux services publics ainsi que le maintien, chaque fois que c'est possible, dans un cadre ordinaire de travail et de vie. Par ailleurs, la loi de 2005 donne droit à compensation du handicap.

Mais si aujourd'hui, le handicap est une priorité nationale, il n'en a pas été toujours le cas. En effet, la politique du handicap s'est construite très progressivement au cours du 20ème siècle, notamment en ce qui concerne les personnes handicapées mentales. Depuis des décennies, des parents pionniers se battent pour trouver des solutions aux problèmes de leurs enfants handicapés mentaux. Face aux défauts de l'existant, ces initiateurs ont su créer le chaînon manquant en s'unifiant aux travers de différentes associations.

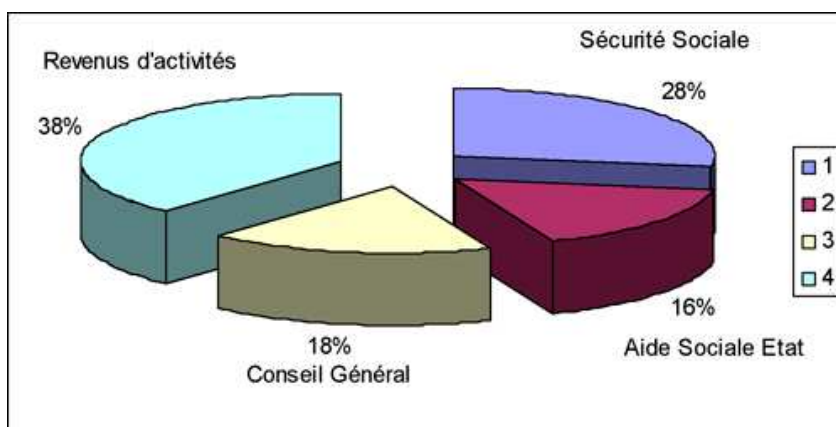
II.3.1.L'AEIM, association de Meurthe et Moselle répondant aux besoins des personnes handicapées mentales

L'association Adultes et Enfants Inadaptés mentaux - Association Départementale d'Amis et de Parents d'Enfants inadaptés de Meurthe et Moselle (**AEIM-ADAPEI 54**) est à but non lucratif et régie par la loi de 1901. Elle a été créée en 1957 par des parents militants, soucieux que leurs enfants handicapés mentaux soient pris en charge dans une institution familiale.

Inscrite dans le grand mouvement de création d'associations similaires dans tous les départements français, qui déboucha sur la création d'une Union Nationale, l'UNAPEI, à laquelle elle adhère depuis le début, l'AEIM est reconnue **d'utilité publique depuis le 31 décembre 1963.**

Actuellement, **l'AEIM-ADAPEI 54** comprend 36 établissements ou services répartis sur le territoire du département de la Meurthe et Moselle (54). Elle accueille 2500 enfants ou adultes handicapés. Elle compte 1200 collaborateurs. De par ses effectifs, l'association est le 4^{ème} employeur privé du département et gère un chiffre d'affaires de 77 millions d'euros. Cet argent provient pour plus de 60 % d'aides diverses de l'Etat ou de l'assurance maladie, le reste résultant du revenus d'activités des personnes handicapées mentales.

Voici un diagramme montrant les différentes répartitions des sources de financement de l'AEIM :



Source : AEIM

Figure 12 : Diagramme des sources de financement de l'AEIM

II.3.2. Les besoins de l'AEIM

Les besoins en matière de handicap mental sont très importants suite au retard pris depuis des décennies dans ce domaine.

Les besoins se situent dans le domaine de l'éducation, l'accès au travail, l'insertion ainsi que le soutien et l'accompagnement de la personne handicapée. Chacun de ces domaines nécessite des lieux d'architectures très différentes. Ces lieux de vie peuvent donc être des établissements d'éducation, de travail ou de sommeil. Ainsi, il est indispensable de tenir compte de ces différences pour créer des constructions cohérentes par rapport à l'objet social.

- ❖ En ce qui concerne **l'éducation**, il existe 8 IME (instituts pédagogiques) dans le département appartenant à l'AEIM. Ces instituts accueillent des enfants handicapés mentaux pour leur assurer un droit à l'éducation. Ces établissements connaissent depuis cette dernière décennie une baisse de fréquentation, due essentiellement à une politique d'intégration en milieu ordinaire de plus en plus importante. Désormais, les enfants handicapés mentaux sont scolarisés dans leurs écoles de quartier en CLIS (classe d'adaptation et d'intégration scolaire) et ensuite en UPI (unité pédagogique d'intégration) au sein des collèges de secteur. Les besoins de lieux d'éducation ne sont donc pas une priorité au niveau des besoins de l'AEIM.
- ❖ En ce qui concerne **l'accès au travail**, l'association compte 9 ESAT : Etablissements et Services d'Aide par le Travail (anciennement CAT : Centres d'Aide par le Travail). Ce sont des établissements médico-sociaux qui permettent aux personnes handicapées mentales de s'accomplir dans le cadre d'un métier précis. Les ESAT sont constitués de grands halls pour les ateliers, le stockage des matières premières et des produits finis.

Les ESAT comprennent beaucoup de listes d'attente. La demande de création de lieux correspond donc à un besoin de l'association. Cependant, par rapport à mon projet, le secteur de l'ancien collège de Montaigu ne peut convenir car il existe déjà sur la commune de Heillecourt un ESAT.

- ❖ En ce qui concerne les **« établissements de sommeil »**, les demandes sont très nombreuses. Ces établissements s'appellent des Foyers. Les Foyers sont des lieux de vie des personnes handicapées mentales accueillies à plein temps. Il existe 2 types de foyers :

- **les foyers d'Hébergement** pour les personnes travaillant en ESAT (établissement et Service d'Aide par le Travail) ou chaque résident a sa chambre ou son studio. Des installations collectives comme des salons de détente, des salles pour la bibliothèque, les activités diverses ou la télévision et le réfectoire équiper ces bâtiments.
- **les foyers occupationnels (ou « foyers de vie »)** accueillent sur décision de la COTOREP, les personnes qui présentent un handicap important les rendant inaptes à l'exercice d'une activité professionnelle, y compris en milieu de travail protégé, mais qui disposent d'un minimum d'autonomie pour accomplir les actes simples de la vie quotidienne. Ce sont des personnes majeures qui ne possèdent pas les capacités pour travailler en ESAT. Ces foyers disposent de chambres individuelles avec d'importants locaux communs. Ils nécessitent des locaux de rééducations, des salles éducatives, des lieux de vie et de détente. Ils assurent une prise en charge au cours de la journée, un hébergement la nuit et emploient en majorité des aides médico-psychologiques pour l'accompagnement au quotidien.

A proximité du site de l'ancien collège de Montaigu, il existe un foyer d'hébergement sur la commune d'Heillecourt. En revanche, il n'existe aucun foyer occupationnel dans le secteur de l'ancien collège alors que la demande en ce domaine est explosive.

En effet, il faut savoir que plus de 150 personnes sont inscrites sur une liste d'attente en Meurthe et Moselle dans l'attente d'une place dans un foyer de vie. Il existe 6 structures de types « foyers occupationnels » (dont 1 en cours de construction dans le département) et seulement 1 foyer de vie dans la communauté urbaine du Grand Nancy. Or, d'après Michel Brunner, dans un article du 05 février 2008 du journal l'Est Républicain, il en faudrait plus du double pour répondre à la demande. Mon projet tendra donc à répondre à ce besoin tant attendu par les nombreuses familles touchées par le handicap mental.

Un autre besoin essentiel est celui des adultes handicapés de plus de 55 ans. D'après un article paru dans l'Est Républicain datant du 16-05-2007, les enfants des parents pionniers de la fin des années 1950, créateurs des mouvements associatifs en faveur des handicapés mentaux tels que l'AEIM, sont aujourd'hui considérés comme des « personnes handicapées vieillissantes ». Ces enfants sont aujourd'hui des adultes de plus de 55 ans. La plupart du temps, ces adultes handicapés, quinquagénaires ou sexagénaires, sont admis dans des maisons de retraite où la moyenne d'âge est de 83 ans. Non seulement, il y a un décalage au niveau de l'âge mais aussi au niveau des conditions de la vieillesse. En effet, la vieillesse des personnes handicapées mentales se fait davantage sentir que pour les valides. Ils sont en état

de grande dépendance car souvent leurs parents ne sont plus présents et ils n'ont pas de descendance.

Ils se sentent de plus en plus isolés, coupés de leurs repères affectifs et géographiques. Pour pallier à ces difficultés, le mouvement associatif en faveur du handicap mental a mis en place dans certains départements français des **« unités de vie »**.

Les unités de vie sont des structures de petite taille accueillant des personnes handicapées vieillissantes, anciens travailleurs de CAT, subissant une diminution d'autonomie, en raison de la nécessité de soins fréquents et d'un besoin de sécurité.

Ces structures permettent d'individualiser la prise en charge en répondant au besoin d'accompagnement, en adaptant les rythmes de vie aux possibilités de chacun. Les personnes handicapées peuvent être accueillies jusqu'à la fin de leur vie. Toutefois, en fonction du handicap ou de la maladie, il peut être nécessaire d'envisager une hospitalisation ou un placement dans une structure médicalisée.

Dans le département de la Meurthe et Moselle, il n'existe aucune unité de vie. L'urgence est importante en ce domaine car la demande ne cesse d'être grandissante.

Troisième partie

**Orientation du projet sur la
construction d'un « foyer-
unité de vie »**

III.1. Le concept « foyer –unité de vie »

III.1.1.Qu'est-ce qu'un « foyer-unité de vie »?

Le concept **« foyer-unité de vie »** est un concept novateur que j'envisage pour mon projet. Je le définis comme la combinaison en un même site d'un foyer de vie et d'une unité de vie .

En effet, il me paraît intéressant de créer en un même lieu, une structure qui permette d'accueillir à la fois des personnes adultes handicapées peu autonomes qui bénéficient d'un soutien individualisé et des personnes handicapées vieillissantes en perte d'autonomie.

D'une part, il est important que les personnes handicapées vieillissantes puissent résider dans un lieu déjà connu. Des repères stables sont indispensables pour assurer à ces personnes une sécurité affective, nécessaire à leur bien être et à la préservation de leur autonomie. La personne handicapée est une personne fragile qui a besoin de ses repères.

D'autre part, il me paraît tout à fait pertinent dans le cadre de mon projet de prendre en compte les besoins existants mais d'y intégrer ceux qui sont émergents. Une unité de vie pour handicapés à la retraite est sans doute l'un des besoins les plus urgents en matière de handicap. Dans une perspective future, on peut envisager un accroissement des personnes handicapées de plus de 55 ans. En effet, cette population suit et suivra la même évolution que celle de la population « normale », à savoir un temps de vie qui s'allonge.

III.3.2.Les objectifs généraux du « foyer-unité de vie »

Le « foyer -unité de vie » s'articulera autour de 3 grands projets :

- **favoriser l'épanouissement des personnes**, leur procurer le plaisir de vivre, développer leurs capacités, ou tout au moins maintenir leurs acquis.

Au travers de différentes activités, que celles-ci soient en interne, comme en externe, le personnel s'emploie à développer l'autonomie, les acquis, les déplacements, les pratiques sportives, les loisirs, les domaines de la culture et de l'expression.

C'est dans ces perspectives de loger, d'entretenir et d'accompagner dans la vie quotidienne les résidents que de tels établissements se doivent de proposer un lieu d'accueil réunissant les meilleures conditions de vie. Cela se traduit notamment par un cadre de vie agréable, et un environnement sécurisant et dynamisant.

- **donner ou redonner une fonction sociale** autre que celle procurée par le travail.

Redonner une fonction sociale est essentiel pour le développement de l'autonomie de la personne handicapée mentale.

- **répondre de la façon la plus individualisée possible**, aux besoins en terme de confort de vie, en prenant compte de la parole de l'utilisateur.

L'objectif est d'accompagner personnellement les personnes handicapées mentales en tenant compte de leurs besoins spécifiques nécessaires à leur épanouissement. L'organisation et le rythme de vie sont adaptés à chaque résident en fonction de son handicap.

III.2.Le site de Montaigu, idéal pour l'implantation d'un « foyer-unité de vie »

Le site de l'ancien collège de Montaigu représente un espace idéal pour l'implantation d'un « foyer-unité de vie ».

En effet, d'une part, c'est un lieu stratégique par rapport aux structures existantes en matière de handicap, et d'autre part, c'est une surface idéale par rapport au projet « foyer-unité de vie ».

III.2.1.Une situation idéale et stratégique

Le terrain de l'ancien collège a l'avantage indéniable de se situer dans l'agglomération de Nancy, une grande métropole de l'Est de la France, et de plus à seulement 5 km du centre ville.

Il faut savoir que sur toute l'agglomération de la ville de Nancy, l'emprise foncière est très importante et particulièrement sur le secteur de Montaigu.

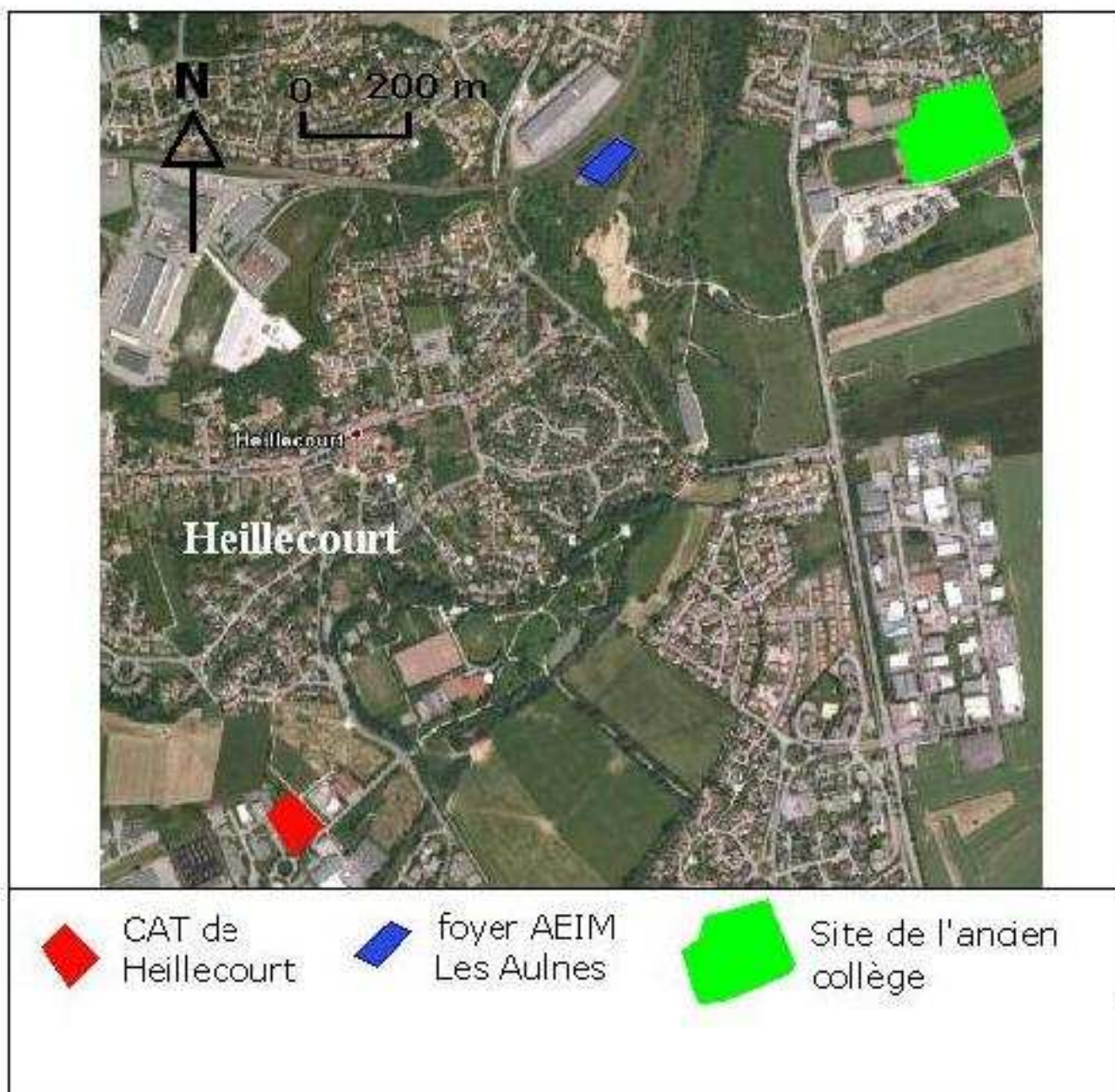
Aujourd'hui, trouver un terrain aussi spacieux et si proche d'une grande ville telle que Nancy reste une opportunité exceptionnelle pour construire des structures adaptées aux handicapés que sont les foyers et les unités de vie.

L'AEIM a d'ailleurs cherché des terrains disponibles sur le sud de l'agglomération Nancéienne, car le secteur géographique était intéressant.

Cependant, le site ne présente pas le seul avantage d'être au cœur de l'agglomération Nancéienne. En effet, la ville de Heillecourt se démarque au sein de l'agglomération car sur le territoire communal, on recense deux équipements relatifs à l'adaptation des handicapés.

- Un Etablissement et Service d'aide par le Travail (ESAT) destiné à l'intégration des handicapés dans le monde du travail, d'une capacité de 195 places.
- Un foyer d'hébergement de l'AEIM « les Aulnes », avec 28 résidents à temps plein.

Il faut par ailleurs noter que ce foyer d'hébergement se situe au cœur de la friche SNCF, et donc très proche du site de Montaigu, comme nous pouvons le remarquer sur la carte ci-dessous.



Source : réalisation personnelle à partir de Google Earth

Figure 13 : Un site idéal pour l'implantation d'une unité de vie, à proximité de structures handicapées existantes

Lors de leur départ en retraite, les handicapés ne peuvent plus bénéficier de logement en foyer d'hébergement. Il existe alors une pénurie de structures pour ces personnes. La construction d'une unité de vie pour ces retraités est donc un des besoins majeurs en matière de handicap.

Dans le cadre de mon projet, construire une unité de vie pour handicapés à la retraite est donc intéressant, du fait de la proximité du foyer d'hébergement « les Aulnes ». En effet, cela permettrait aux handicapés à la retraite de pouvoir rester en contact avec les travailleurs qui sont hébergés au foyer des Aulnes, et ainsi de ne pas être coupés de leur vie sociale dont ils bénéficiaient auparavant, lorsqu'ils travaillaient. Il est très important pour ces individus de pouvoir rester en contact avec les personnes qu'ils côtoyaient avant leur départ en retraite.

De même, une forte interactivité peut aussi se faire avec l'ESAT (ou CAT) de la ville de Heillecourt. On peut présager qu'une implantation d'une unité de vie sur le secteur de Montaigu pourrait renforcer davantage les interactivités avec le foyer des Aulnes et l'ESAT.

III.2.2. Une surface idéale

Le site de l'ancien collège s'étend sur une superficie d'environ 14 000 m² dont 3 000 m² sont déjà prévus pour la création d'un parking réservé au gymnase. D'après les renseignements que j'ai pu obtenir à l'AEIM, l'implantation d'un foyer de vie nécessite une surface minimum de 7 000 m². En effet ce type de structure nécessite beaucoup d'espaces car ce sont en général des bâtiments construits de plain-pied avec plusieurs unités séparées (espaces collectifs, espaces paysagés, salle d'activités, unité paramédicale) et des espaces verts autour des bâtiments. Ce vaste espace laisserait l'opportunité pour mon projet de créer davantage d'hébergements, notamment pour l'accueil des personnes handicapées vieillissantes. Cela permettrait la création d'une unité de vie associée au foyer.

Quatrième partie

Projet de construction d'un « foyer-unité de vie »

IV.1.La construction d'un « foyer-unité de vie » conforte l'idée de démolition

Nous avons vu que démolir le bâtiment principal du collège Montaigu semblait être le choix le mieux adapté étant donné la réhabilitation lourde et coûteuse qu'il serait nécessaire d'effectuer.

Implanter un foyer-unité de vie s'avère d'autant plus décisif pour opérer à une démolition du bâtiment principal. En effet, adapter un bâtiment tel que le collège de Montaigu pour en construire un foyer-unité de vie semble très difficile de part sa configuration.

D'une part, si l'on s'intéresse à l'intérieur du bâtiment, les escaliers sont situés aux deux extrémités de l'édifice. Dans le cas d'une construction d'un foyer-unité de vie, il est primordial que les handicapés mentaux puissent se déplacer le plus librement et le plus facilement possible. Le fait d'avoir seulement deux escaliers de chaque côté du bâtiment est donc très désavantageux pour faciliter le déplacement des résidents, d'autant plus que le bâtiment s'étend en longueur sur plus de 67 m et que l'hébergement accueillera des personnes handicapées vieillissantes. Il serait alors nécessaire d'aménager un escalier en partie centrale et un ou plusieurs ascenseurs. Ceci imposerait encore davantage de coûts pour une réhabilitation. En l'état actuel, le collège avec ses 2 étages et ses 2 escaliers latéraux semble peu propice à la réalisation d'un foyer-unité de vie. Pour la construction d'une telle structure, il faudrait privilégier des réalisations de plain pied.

D'autre part, le collège est composé d'espaces relativement restreints correspondants à d'anciennes salles de classes. Les équipements sont uniquement à usage scolaire. Or, la construction d'un foyer-unité de vie nécessite des espaces plus larges avec des unités bien séparées (espaces de soins, cafétéria, salles d'activités, espaces collectifs,) pour permettre de répondre aux besoins des handicapés mentaux et ainsi contribuer à leur épanouissement. Ces différentes unités nécessiteraient beaucoup d'installations (douches, cuisine collective,...) Les coûts en équipements seraient donc très importants si le bâtiment était conservé tel quel.

Adapter un bâtiment tel que le collège de Montaigu pour en construire un foyer de vie pour handicapés mentaux est donc très difficile, voire impossible.

J'ai donc opté pour la démolition du bâtiment principal « externat »

La démolition du bâtiment principal mettra en œuvre 5 grandes opérations :

- le déblaiement intérieur
- le désamiantage
- la démolition des superstructures
- la purge des fondations
- la remise à niveau des plates formes

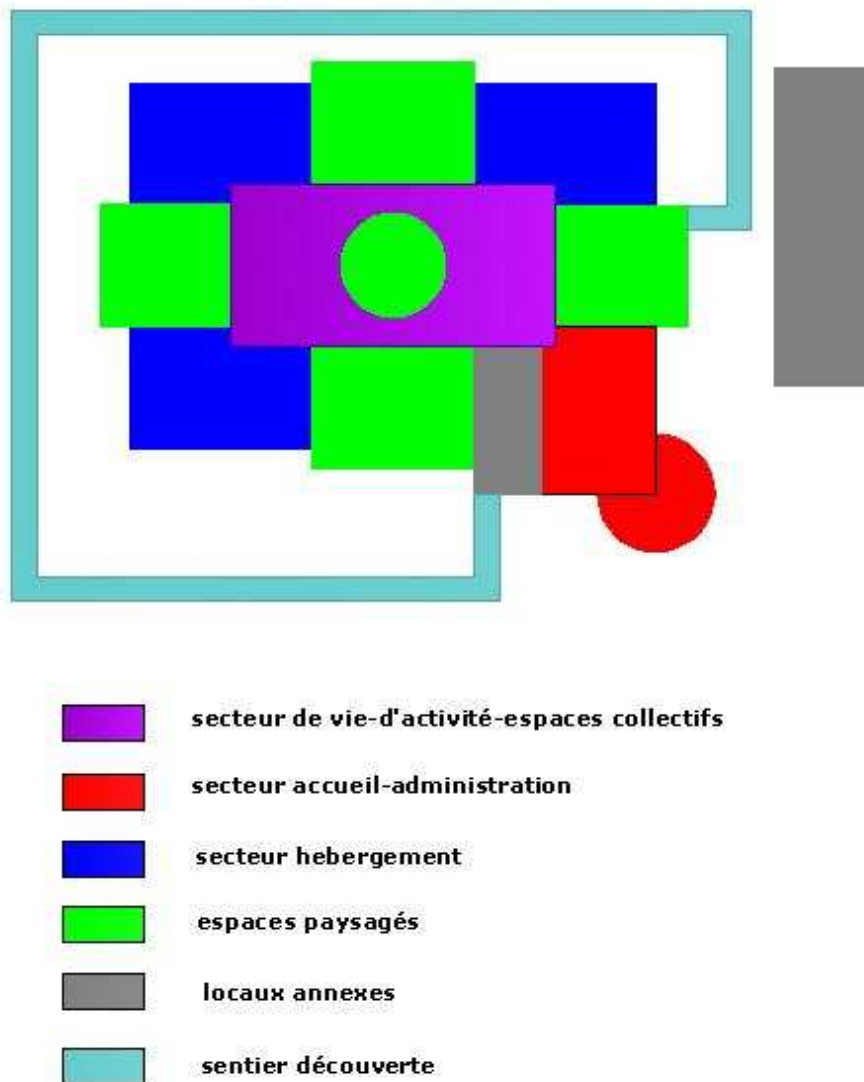
IV 2.Scénario de fonctionnement

Le projet envisagé vise la construction d'un foyer de vie pour personnes handicapées mentales d'une capacité totale d'hébergement de 55 places réparties comme suit :

- 35 places en internat
- 20 places en externat

Le fonctionnement de l'établissement sera organisé à partir de cinq entités spécifiques suivantes :

- ✚ Accueil – administration
- ✚ Secteur de vie –d'activités – espaces collectifs
- ✚ Hébergement (divisé en trois unités individualisées)
- ✚ Espaces paysagés (quatre lieux distincts)
- ✚ Locaux annexes destinés au stockage, ateliers, garage



Source : réalisation personnelle

Figure 14: Schéma général d'organisation du bâtiment – espace de définition

Le projet sera orienté sur trois axes prioritaires qui seront les bases de l'esprit général sur lesquels l'architecture du bâtiment devra s'appuyer, à savoir :

- **la liberté**
- **la sécurité**
- **l'intimité**

Ces trois axes assureront la **sérénité** de l'établissement projeté.

➤ **La liberté**

Pour répondre à l'accompagnement des personnes dépendantes, l'architecture du bâtiment devra être ouverte vers l'extérieur tout en permettant un regard du personnel d'encadrement tant sur l'extérieur que sur l'intérieur du bâtiment. La liberté laissée par l'ouverture du bâtiment vers l'extérieur devra s'accompagner de la mise en sécurité des résidents.

➤ **La sécurité**

L'ensemble du bâtiment (intérieur et extérieur) devra être sécurisé tout en assurant la liberté aux résidents. Des lieux de calme (intérieurs ou extérieurs) devront assurer la sérénité dans l'établissement.

L'ensemble du bâtiment devra être la source du développement d'envies de la part des résidents et chaque espace proposé sera un lieu de stimulation et permettra d'assurer différents moyens d'expression.

➤ **L'intimité**

Si des espaces communs sont aménagés pour développer la vie collective, des espaces personnalisés devront être créés pour assurer l'intimité de la personne avec ses propres repères. Dans un souci de respecter des espaces de vie privée, des chambres individuelles équipées d'un wc et d'une petite salle de bains (lavabo+douche) y seront aménagées.

D'autre part, si une unité architecturale doit se dégager de l'ensemble du bâtiment, les lieux proposés seront impérativement diversifiés afin de répondre aux besoins des personnes accueillies.

Pour répondre à l'utilisation, la notion de facilité devra également être mise en avant.

- o facilité d'entretien
- o facilité de déplacement
- o facilité de maintenance
- o facilité de repérage

IV.3.Nouvelle organisation du site

IV.3.1.Organisation fonctionnelle

Le foyer de vie sera composé à partir de cinq entités spécifiques :

IV3.1.1.Accueil-administration

Le bâtiment administration comprendra tous les bureaux et services nécessaires au fonctionnement administratif de l'établissement mais également l'accueil du public, des parents, etc ...

Le secteur « Accueil-Administration » devra être le passage obligatoire pour toute personne extérieure au fonctionnement administratif de l'établissement, mais également l'accueil du public, des parents, etc...

Il se composera de deux bâtiments accolés formant ainsi l'entrée principale du foyer de vie. L'un des bâtiments sera destiné à l'administration et l'autre servira d'accueil réception et de salles de travail pour handicapés.

Le bâtiment « Administration » comprendra les différents bureaux de secrétariat, de la direction, de la comptabilité, ainsi que les bureaux des chefs de service.

Le bâtiment « Accueil- salles de travail » comprendra un espace réservé à la réception du public et des parents.
Une salle de réception pour les parents des résidents sera aménagée ainsi qu'une salle de réunion.

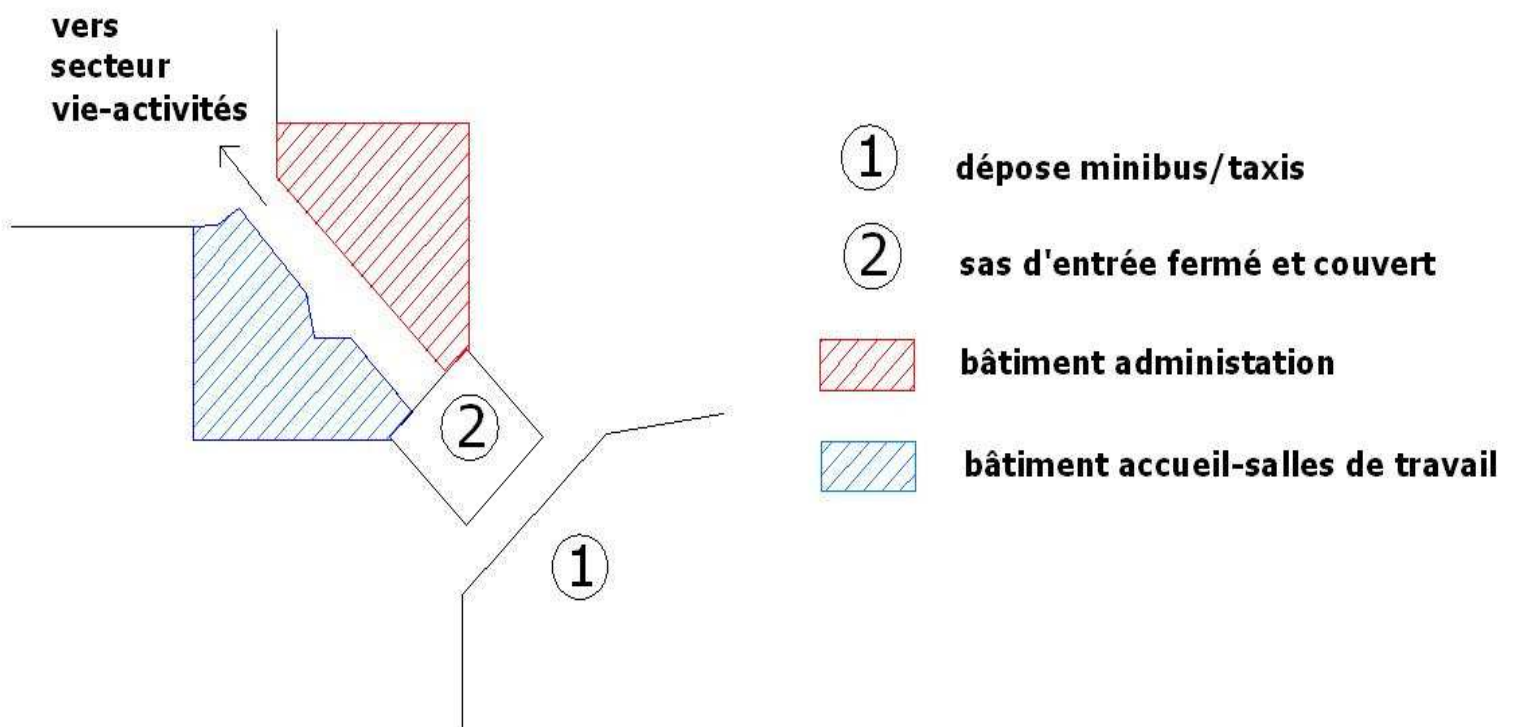
Ce bâtiment disposera de bureaux pour les éducateurs, d'un bureau médical et d'un local infirmerie. Il y sera créé également un local de stockage pour classifier les archives, les différents documents.

L'entrée principale du secteur devra permettre un accueil aisé des résidents externes à l'établissement (accès à partir des véhicules de transport : taxi, minibus).

L'entrée principale sera composée d'un SAS fermé et **couvert**, servant ainsi de protection contre les intempéries (pluie, vent, etc ...)



figure 15 : exemple de SAS d'entrée à aménager



Source : réalisation personnelle

Figure 16 : Schéma d'organisation du secteur accueil –administration et de l'entrée principale

IV.3.1.2.Secteur vie-activités-espaces collectifs

Cette unité comprendra à la fois :

- les espaces de soins (infirmierie centrale, orthophonie, déambulation, rééducation)
- des salles d'activités (réunions, musique, cuisine éducative, informatique,)
- des espaces collectifs (salle à manger, cafétéria)
- les locaux nécessaires au fonctionnement de ces différents services (cuisine, stockage, produits divers, rangements,)

A partir de cet espace, il devra être possible d'accéder aux différents espaces paysagés, ouvrant ainsi l'intérieur sur l'extérieur et il faudra éliminer la barrière dedans/dehors.

Les activités sont variées et dépendent :

- o des désirs des personnes accueillies
- o des champs de compétence des professionnels
- o des opportunités d'intervention des personnes extérieures

On aménagera trois zones d'activités comprenant respectivement chacune :

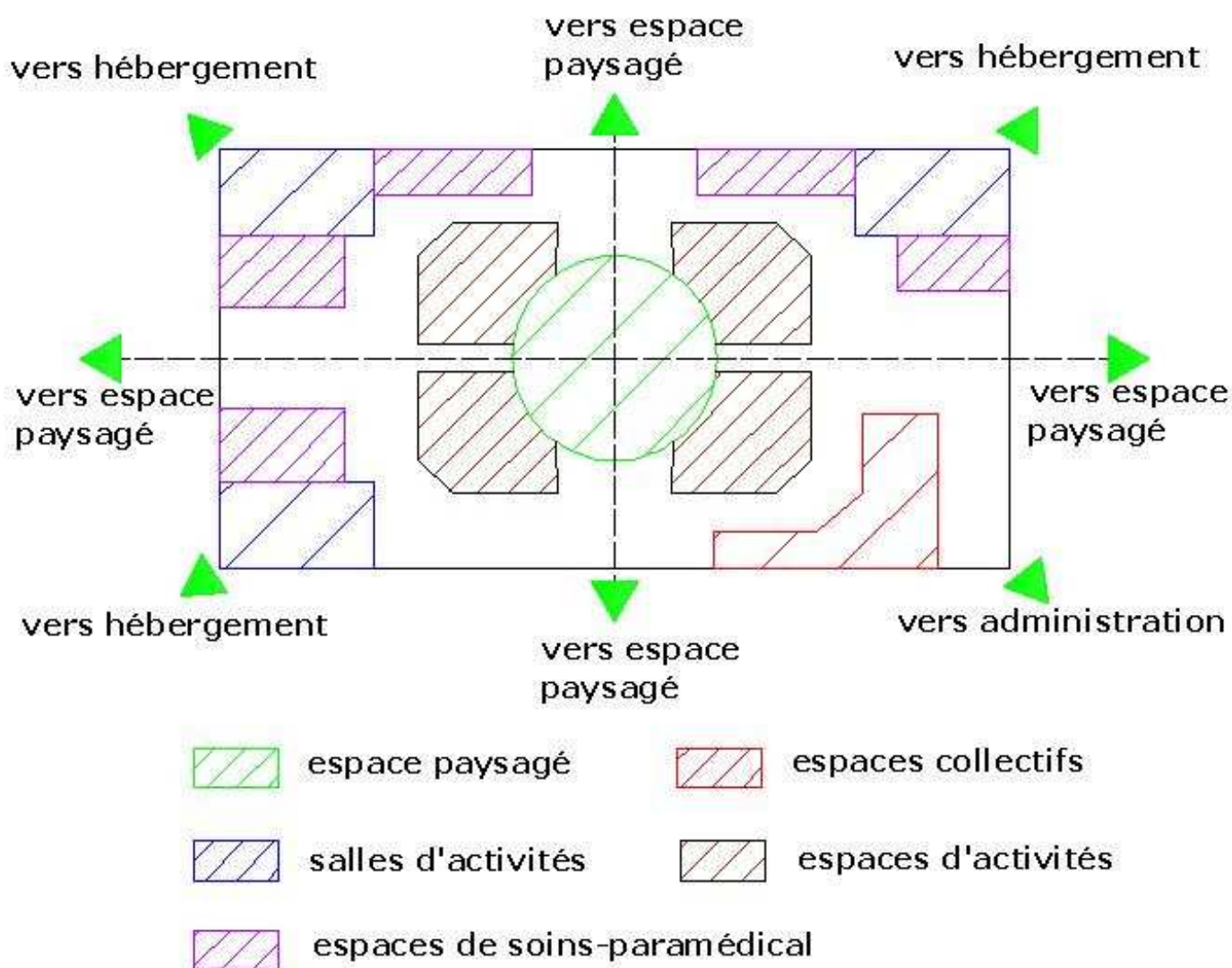
- 2 salles d'activités pour 6 à 7 personnes chacune
- 1 bureau de travail

On y retrouve des disciplines et ateliers très variés :

- les activités de bien être corporel (détente, relaxation)
- les activités créatrices (atelier de peinture sur soie)
- les activités multimédias (informatique, projections vidéos, etc....)
- les activités de stimulation multi-sensoriel. Elles sont destinées à développer les capacités des résidents en éveillant les sens.
- Les activités physiques et sportives (gymnastique, remise en forme,...)

On créera **quatre espaces d'activités** qui ont pour but de traiter chacun une discipline spécifique : l'espace relaxation, l'espace musique, l'espace informatique et l'espace création

Le secteur vie- activités -espaces collectifs sera composé d'un espace paysagé en partie centrale, créant ainsi un « extérieur » à l'intérieur du bâtiment.
Il sera en liaison grâce à des couloirs aménagés aux autres espaces paysagés à l'extérieur du secteur.



Source : Réalisation personnelle

Figure 17 : Plan d'aménagement du secteur vie- activités- espaces collectifs

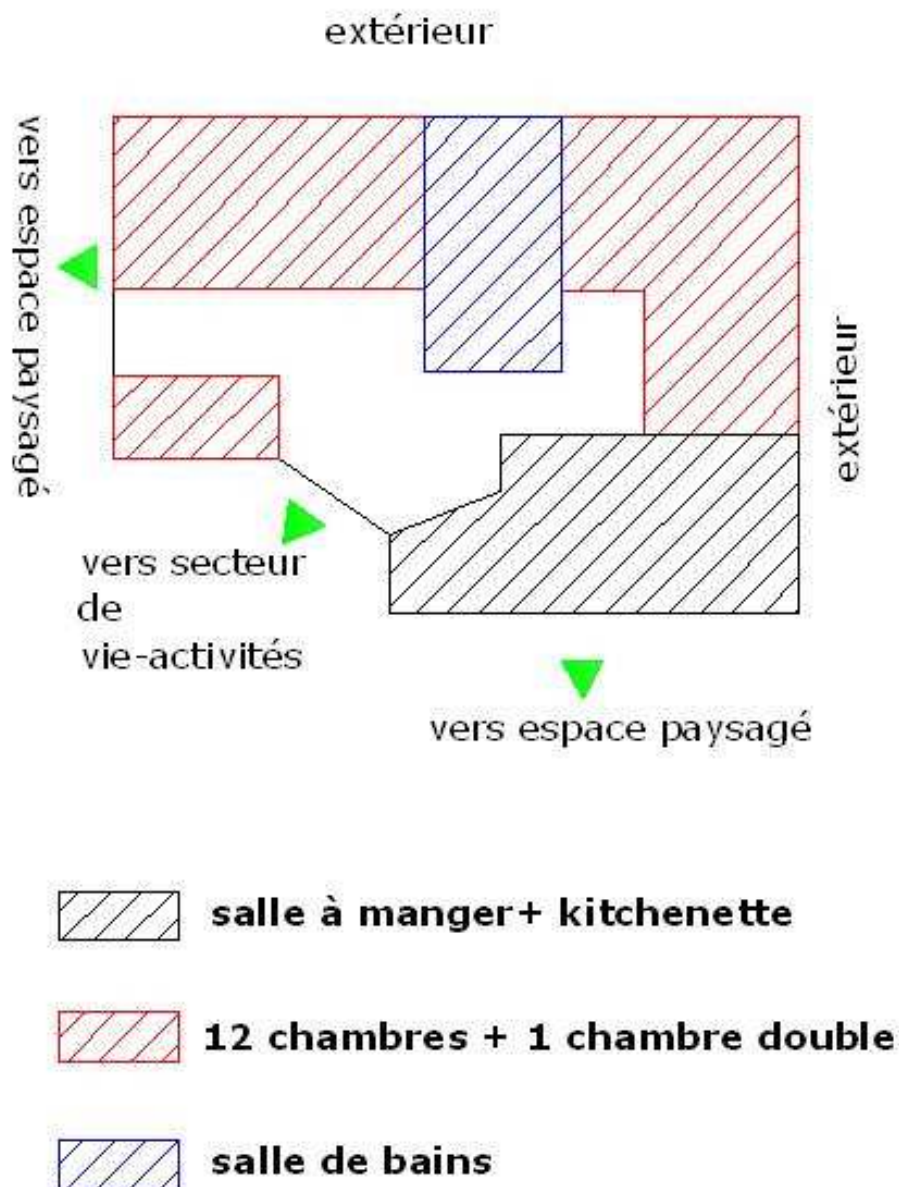
IV.3.1.3.L'hébergement

L'hébergement des résidents sera assuré par trois unités distinctes permettant de recevoir 12 personnes par secteur.

Chaque zone d'hébergement devra être en communication directe avec le secteur de vie et d'activités sera composé des locaux suivants :

- une chambre individuelle par personne (équipée d'une douche individuelle, d'un wc et d'un lavabo).
- une grande salle de bains avec baignoire
- une salle à manger équipée d'une petite cuisine
- un petit local médical et rangements

A partir de chaque unité d'hébergement, il devra être possible d'accéder aux différents espaces paysagés afin de permettre d'ouvrir l'intimité au delà d'un espace fermé et d'assurer l'éveil à d'autres sens.



Source : réalisation personnelle

Figure 18 : Plan général d'aménagement d'une unité hébergement

IV.3.1.4. Les espaces paysagés

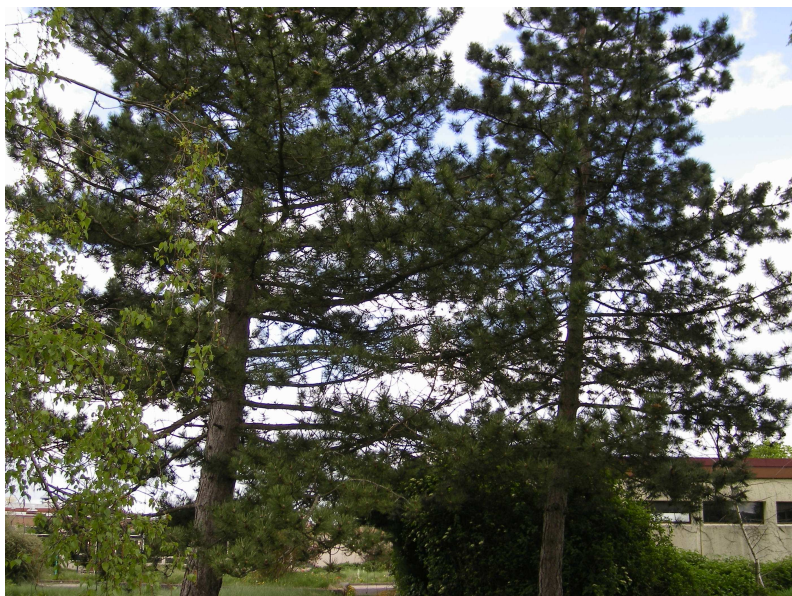
Au nombre de cinq (quatre extérieur et un intérieur) et traités sous forme de patios, permettant de retrouver des ambiances différentes en relation avec l'éveil des sens (toucher, odorat, ouïes, vue, goût).Espaces à la fois ouverts et couverts, ils devront être accessibles depuis les zones d'hébergement mais également depuis les zones de vie et d'activités.

Une reconnaissance des lieux s'impose et une grille d'observation est à établir, comprenant :

- o les orientations
- o les pentes : profils, orientation et types de reliefs
- o les surfaces : occupation des sols, infrastructures, haies, cultures
- o les bruits et les odeurs
- o un relevé des végétaux herbacés et ligneux existants, ainsi que leur forme.

Tous les éléments naturels seront à prendre en compte tels que l'eau, le vent, le minéral, le végétal à l'intérieur de ces espaces pour y développer des applications adaptées comme la réalisation de potagers, de massifs de fleurs, ...

Il faut repérer les végétaux à garder, à transplanter ou à abattre. Il est à noter que plusieurs beaux arbres notamment 2 pins et un bouleau, situés entre le bâtiment principal et les bâtiments administration et logements, sur le site de l'ancien collège Montaigu, sont à conserver pour l'ombrage en période ensoleillée avec, à cet endroit, l'implantation de bancs pour les pensionnaires et visiteurs.



source : réalisation personnelle

Figure 19 : 2 pins à préserver sur le site de Montaigu
pour créer des espaces paysagés

A l'intérieur de ces espaces, il pourra être développé des jardins à thème tels que les fleurs, plus particulièrement une roseraie composée de rosiers de jardin et de rosiers sauvages, ressemblant à des fleurs de pommiers . Les roses anciennes, les grandifloras, les floribundas sont des catégories très appréciées pour orner les jardins.

création d'une serre horticole et d'un potager

Je propose de développer des activités de jardinage, ce qui me semble intéressant étant donné que le foyer est entouré et implanté dans un cadre de verdure. Le but est de familiariser les résidents avec la nature.

Nous pourrions créer une serre horticole, qui servira d'atelier de jardinage, sous la responsabilité d'un moniteur d'atelier.

IV.3.1.5.Les locaux annexes

Implantés indépendamment du bâtiment principal, ceux-ci seront destinés à accueillir les équipements suivants :

- un garage pour le stationnement des véhicules de service
- un local stockage et réserves pour les matériels et matériaux nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de l'établissement.
- un local atelier pour la réparation des différents matériels et appareils utilisés.

D'autre part, des locaux annexes attenants au bâtiment seront implantés judicieusement en fonction de leurs destinations et comprendront les affectations suivantes :

- une cuisine pour le fonctionnement de la salle à manger
- les réserves alimentaires et stockage attenant à la cuisine
- une laverie
- un ou plusieurs locaux chaufferie et les sous-stations correspondantes

IV.3.2.Les caractéristiques techniques à respecter

Pour des impératifs de déplacement et de mise en sécurité des personnes, le bâtiment devra impérativement être de plain-pied.

Les différentes exigences techniques listées ci-dessous devront impérativement être respectées pour assurer un bon fonctionnement de l'établissement ainsi que le confort des résidents.

- veiller à s'assurer de la solidité des cloisons en évitant d'utiliser des cloisons de type légère pour garantir leur pérennité dans le temps contre les chocs des appareils utilisés par les résidents (pieds des fauteuils roulants, appareil de rééducation, ...)
- mettre en place une ventilation des locaux efficaces pour garantir une bonne aération des espaces et principalement les pièces humides.

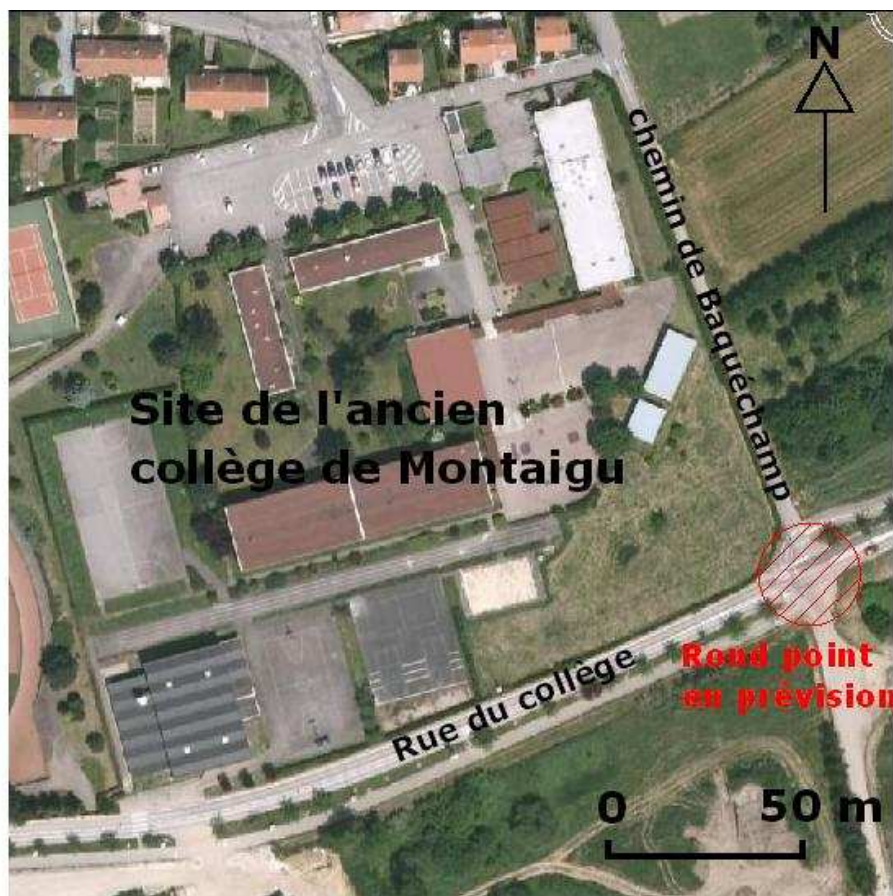
- disposer un éclairage de type indirect, équipé de lampe de type fluo compact à ballast électronique à haute fréquence
- privilégier l'éclairement du bâtiment par un éclairage naturel maximum, tout en assurant une protection des résidents contre un éclairage direct.
- Equiper les salles de bains de baignoires élévatoires ainsi que des rails de transfert
- Assurer une climatisation du bâtiment en privilégiant un chauffage par le sol tout en permettant également son rafraîchissement.
- Protéger les murs et partie basse ainsi que les panneaux de portes par des protections adaptées et veiller à la pose de mains courantes dans toutes les circulations.
- Utiliser des revêtements de sols adaptés à l'utilisation des divers locaux en privilégiant des matériaux d'entretien facile et présentant une bonne résistance à l'usure ainsi qu'au poinçonnement.
- Les cuvettes des WC seront de type suspendus pour assurer un nettoyage aisé et garantir l'hygiène des locaux
- Disposer d'un local balnéothérapie dans l'enceinte de l'établissement sans qu'un emplacement prioritaire lui soit défini.

Dans une démarche HQE (haute qualité environnementale), le bois pourra être utilisé dans certains éléments constructifs ou décoratifs (pergolas, bardage,). Et il pourra également être prévu des dispositifs pour la récupération des eaux de pluie, pour l'entretien des espaces paysagés.

IV.3.3. Les accès et les parking

Avant d'élaborer cette partie, un élément très important est à prendre en compte. En effet, la commune de Hillecourt, en collaboration avec la Communauté Urbaine, ont réfléchi à l'aménagement d'un rond point au croisement entre la Rue du collège et le chemin de Baquéchamp.

L'aménagement de ce rond point est un paramètre important dans le cadre de mon schéma d'organisation des voies d'accès. En effet, je vais le mettre à profit pour faciliter l'accessibilité au site.



Source : réalisation personnelle à partir de google Earth

Figure 20 : La Communauté Urbaine envisage la création d'un rond point

Accessibilité au site depuis le rond point

La voie d'accès à la nouvelle structure se fera à partir du rond point, ce qui évitera un carrefour à stop entre la voie d'accès au foyer et la rue du Collège.

De plus, la voirie de la rue du Collège est assez étroite, ce qui accentuerait la dangerosité d'un tel carrefour.

L'accès au site sera une voie d'accès à double sens de circulation, débouchant d'une part sur un grand parking visiteurs et d'autre part permettant l'accès direct à l'entrée centrale du foyer, réservé uniquement aux véhicules d'interventions d'urgence, ambulances, taxis et mini-bus pour personnes handicapées.

Nous allons prévoir deux accès au site:

- une entrée qui constituera la voie d'accès à l'entrée principale du foyer, décrite ci-dessus
- Le deuxième accès à l'entrée nord se fera depuis la rue de la Sablière et servira essentiellement pour les camions d'approvisionnements, les ambulances ainsi que l'ensemble des véhicules d'intervention.

La rue de la Sablière est une voie de lotissement en impasse à faible circulation. Elle servait auparavant pour accéder à l'ancien collège de Montaigu. Au bout de la rue, se trouve le parking de l'ancien collège, qui sera conservé. Celui-ci sera réservé aux médecins et à l'ensemble du personnel de l'établissement. Il sera bien démarqué par la présence d'une barrière automatique. La levée de la barrière se fera grâce à un badge attribué individuellement à chaque employé de l'établissement et aux divers intervenants médicaux.

En résumé, l'établissement sera doté de deux parkings dont l'un déjà existant (parking de l'ancien collège) situés à proximité de chacun des deux accès, qui eux-mêmes seront empruntés par les véhicules utilitaires et d'urgence.

Le gymnase de l'ancien collège, que les communes de Heillecourt et Jarville-la-Malgrange ont décidé de conserver, fera, lui aussi, l'objet de l'aménagement d'un parking d'une superficie approximative de 3 000 m² qui sera implanté sur le site mais qui ne nous concerne pas pour le projet d'aménagement.

Source : réalisation personnelle

Figure 21 : Schéma des accès et des parkings

IV.4. Les coûts engendrés pour la réalisation du projet

Nous allons élaborer le montant des travaux qu'engendre l'ensemble des opérations du projet, de la démolition des bâtiments sur le site de l'ancien collège Montaigu, et de la construction et de l'aménagement d'un « foyer-unité » de vie.

Coût démolition des bâtiments

La démolition des bâtiments de l'ancien collège Montaigu est estimée à 100 000 €. A ces opérations de démolition, s'ajoutent les frais de désamiantage du site qui s'élèvent à environ 40 000 €.

Les frais de construction du « foyer-unité » de vie

J'ai pu obtenir au sein du service travaux de l'AEIM –ADAPEI une estimation des coûts des travaux engendrés par la réalisation du foyer-unité de vie.

Ces valeurs sont chiffrées pour un ouvrage ayant une **surface bâtie totale de 3 400 m²**.

Construction du bâtiment « foyer-unité de vie » de 3 400 m²

REALISATION TRAVAUX	COÛT HT
GROS OEUVRE	1 074 680 €
CHARPENTE - COUVERTURE	547 100 €
MENUISERIES PVC	72 625 €
MENUISERIES ALUMINIUM - SERRURERIE	214 980 €
MENUISERIES INTERIEURES BOIS	155 710€
PLATRERIE – FAUX PLAFOND	218 760 €
REVETEMENTS DE SOLS	187 960 €
PEINTURE	134 920 €
ELECTRICITE	337 290 €
PLOMBERIE - CHAUFFAGE - VMC	629 340 €

SOUS TOTAL HT	3 573 365 €
----------------------	--------------------

Aménagement espaces extérieurs

REALISATION TRAVAUX	COÛT HT
CLOTURES	25 500 €
PORTAILS	10 000 €
TERRASSEMENTS GENERAUX	65 000 €
REMBLAIS	35 000 €
DRAINAGE EXTERIEUR	19 000 €
REVETEMENT ENROBE	67 000 €
ESPACES VERTS	42 000 €
PLATE-FORME DE DEPOSE	23 000 €
RESEAUX	55 000 €
LUMINAIRES EXTERIEURS	19 500 €
SOUS TOTAL HT	361 000 €
TOTAL HT (BATIMENT + AMENAGEMENTS EXTERIEURS)	3 934 365 €

IV.5.Validation, suivi et financement du projet

Tout d'abord, la création d'un foyer-unité de vie sur le site de Montaigne dépend de l'accord du département de la Meurthe et Moselle après avis du comité régional d'organisation sociale et médico-social (CROSM). Après cette validation obtenue, l'association a 2 possibilités :

- être propriétaire du bâti
- être locataire.

Dans le département de la Meurthe et Moselle, l'AEIM a choisi majoritairement d'être locataire et ceci pour des raisons économiques. L'association fait construire ses foyers par des sociétés d'HLM, qui sont ensuite elles-mêmes responsables de l'entretien des logements. A côté de ces activités classiques, les sociétés d'HLM développent des réalisations qui s'inscrivent dans une démarche alliant le logement à un habitat dédié à un public spécifique tel que les personnes handicapées mentales. Ces sociétés d'HLM empruntent essentiellement à la Caisse des Dépôts et Consignations (financement qui s'appuie sur la collecte des livrets A) sur des durées supérieures à 25 ans. Elles profitent également d'une taxe sur la valeur ajoutée (TVA) à taux réduit.

Une fois la décision de construire entérinée, il sera nécessaire d'obtenir un permis de construire. L'association AEIM possède un service travaux qui, pendant l'exécution des travaux, coordonne et surtout veille à la qualité de la construction, aux délais de réalisations et au respect des budgets prévisionnels.

Ce sont les personnes handicapées mentales qui vont contribuer aux remboursements du loyer dû aux sociétés d'HLM. En effet, ces dernières vont participer de manière significative aux frais d'hébergement et d'accompagnement. Cette participation sera directement liée à leurs ressources et à leurs aides sociales. Mais, il doit leur rester au moins 30% de l'allocation adulte handicapée.

Dans le cadre de la construction d'un foyer-unité de vie, les résidents ne possèdent pas de revenus autres que les prestations sociales car leur déficience ne leur permet pas ou plus d'exercer une activité au sein d'un ESAT ou d'un atelier protégé. Ces résidents ne perçoivent donc que des aides sociales.

Il s'agit :

- -d'une part de **l'allocation adulte handicapé**. Cette allocation est destinée à apporter une aide financière aux personnes handicapées mentales disposant de revenus modestes. Elle est versée par la Caisse d'Allocation Familiale .Depuis 1^{er} janvier 2008, son montant mensuel est de 628,10 euros.
- d'autre part d'une **allocation logement**, appelée ALS (allocation de logement à caractère social). Cette allocation est destinée à des personnes handicapées afin de leur assurer une autonomie de vie notamment en hébergement collectif comme le foyer de vie. Cette allocation sera dans la plupart des cas versée directement aux sociétés d'HLM. Celles-ci s'engagent par convention avec l'Etat à réaliser des travaux pour rendre les logements toujours décentes.

A partir de 60 ans, les personnes handicapées vieillissantes peuvent bénéficier de **l'allocation personnalisée d'autonomie**. Ceci concerne les résidents de l'unité de vie.

Depuis la loi du 11 février 2005, il existe une garantie de ressources pour les personnes handicapées (G.R.P.H) composée de l'allocation aux adultes handicapés et d'un complément de ressources. Depuis le 1^{er} janvier 2008, une personne handicapée perçoit un minimum de 807, 41 euros par mois.

Si les ressources des résidents handicapés mentaux ne suffisent pas à rembourser le loyer dû aux sociétés d'HLM, l'Etat, par différentes aides sociales, contribuera au financement des hébergements.

Conclusion

Dans ce projet individuel, il a été question de redonner un nouvel avenir au site de l'ancien collège de Montaigu. Ce vaste espace abandonné au printemps 2007, suite à la reconstruction du nouvel établissement scolaire à proximité de l'ancien collège, est au cœur d'un secteur moderne et en pleine mutation. Cependant son état ne cesse de se dégrader et laisse penser qu'une solution rapide et novatrice doit être mise en place pour faire renaître ce site.

L'ancien collège de Montaigu, construit dans les années 60 sur le modèle « Pailleron » ne répond plus aux normes de sécurité qu'il s'agisse de la structure en ossatures métalliques, des différents éléments de construction et tous les réseaux qui ne sont pas réutilisables. Dans ce projet, il a été mis en évidence que la réhabilitation d'un tel bâtiment serait très lourde et coûteuse. De plus, le collège ne présente que peu d'intérêt au point de vue architectural, et inadapté par rapport au secteur environnant. Dans mon diagnostic, j'ai insisté sur le fait qu'il était préférable d'envisager une démolition.

Nous avons vu que l'aménagement d'un « foyer-unité » de vie répond à des attentes et des besoins urgents en matière de handicap mental. Elle vise des enjeux forts de cohésion sociale exprimés de part la Communauté Urbaine du Grand Nancy et d'autre part les communes de Hillecourt et Jarville la Malgrange.

Planter un foyer de vie, c'est permettre à des adultes handicapés mentaux de favoriser leur intégration en bénéficiant d'un soutien individualisé. De plus, le concept novateur de mon projet s'appuie sur l'intégration d'une unité de vie au sein du foyer pour répondre à la pénurie de logements pour les personnes handicapées vieillissantes et leur permettre d'évoluer dans les meilleures conditions possibles.

Le site de Montaigu est un lieu idéal pour construire un foyer-unité de vie car sur l'agglomération de Nancy, il n'en existe qu'un et il n'y a pas d'unité de vie sur le département de la Meurthe et Moselle. La proximité de la ville de Nancy, la présence toute proche d'un ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail) et d'un foyer d'hébergement sur la ville d'Hillecourt, font de la situation géographique du site de Montaigu un véritable atout, permettant de renforcer les interactivités entre chaque établissement. De plus, un terrain aussi vaste, si proche de Nancy, reste une opportunité pour construire ce type de structure, qui doit comporter différentes unités spécifiques (accueil, hébergement, espaces paysagés, secteur activités ...) optimisant l'épanouissement des résidents.

La demande dans ces centres étant nettement supérieure au nombre de places offertes, il serait souhaitable d'envisager l'ouverture d'autres établissements. Il faut savoir, par exemple, qu'en Meurthe-et-Moselle, 150 personnes sont inscrites sur une liste d'attente.

Pour faire face aux besoins réels, comment, dans les années à venir, trouver des solutions pertinentes débouchant sur l'aboutissement de nouveaux projets ?

Bibliographie

ADULTES ET ENFANTS INADAPTES MENTAUX DE MEURTHE ET MOSELLE, site Internet : <http://www.aeim54.org/>

AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMERATION NANCEIENNE- Atlas de l'agglomération Nancéienne - 175 pages

BELIN Bernard, 2001- Les personnes handicapées vieillissantes- Edition L' Harmattan – 238 pages

COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND NANCY, site internet : [http:// www.cugn.fr/](http://www.cugn.fr/)

CUGN- Réglementations du plan d'occupation des sols - ville de Jarville la Malgrange et Heillecourt

GROSBOIS Louis-Pierre, 2000 – Handicap et construction – Edition le Moniteur – 350 pages

JOURNAL DE L'UNAPEI- vivre ensemble- n° 72, décembre 2004

LA REALITE DES « PAILLERON », site internet : <ftp://trf.education.gouv.fr/pub/edutel/syst/ons/paileron.pdf>

PÔLE HANDICAP GOUVERNEMENT FRANÇAIS, site internet : www.handicap.gouv.fr/

REVUES MUNICIPALES DE HEILLECOURT ET JARVILLE LA MALGRANGE – années 2007 et 2008

UNAPEI, site internet : www.unapei.org/

VILLE DE HEILLECOURT, site internet : www.mairie-heillecourt.fr/

VILLE DE JARVILLE LA MALGRANGE, site internet : www.jarville-la-malgrange.fr/

ANNEXE 1

"Visite guidée" des bâtiments du site de Montaigne



Salle préfabriquée vandalisée

Salles préfabriquées vandalisées



Les bâtiments « logements »et
« administration »

ANNEXE 2

Implantation des structures et données sur l'AEIM

L'AEIM en Meurthe-et-Moselle Établissements et services

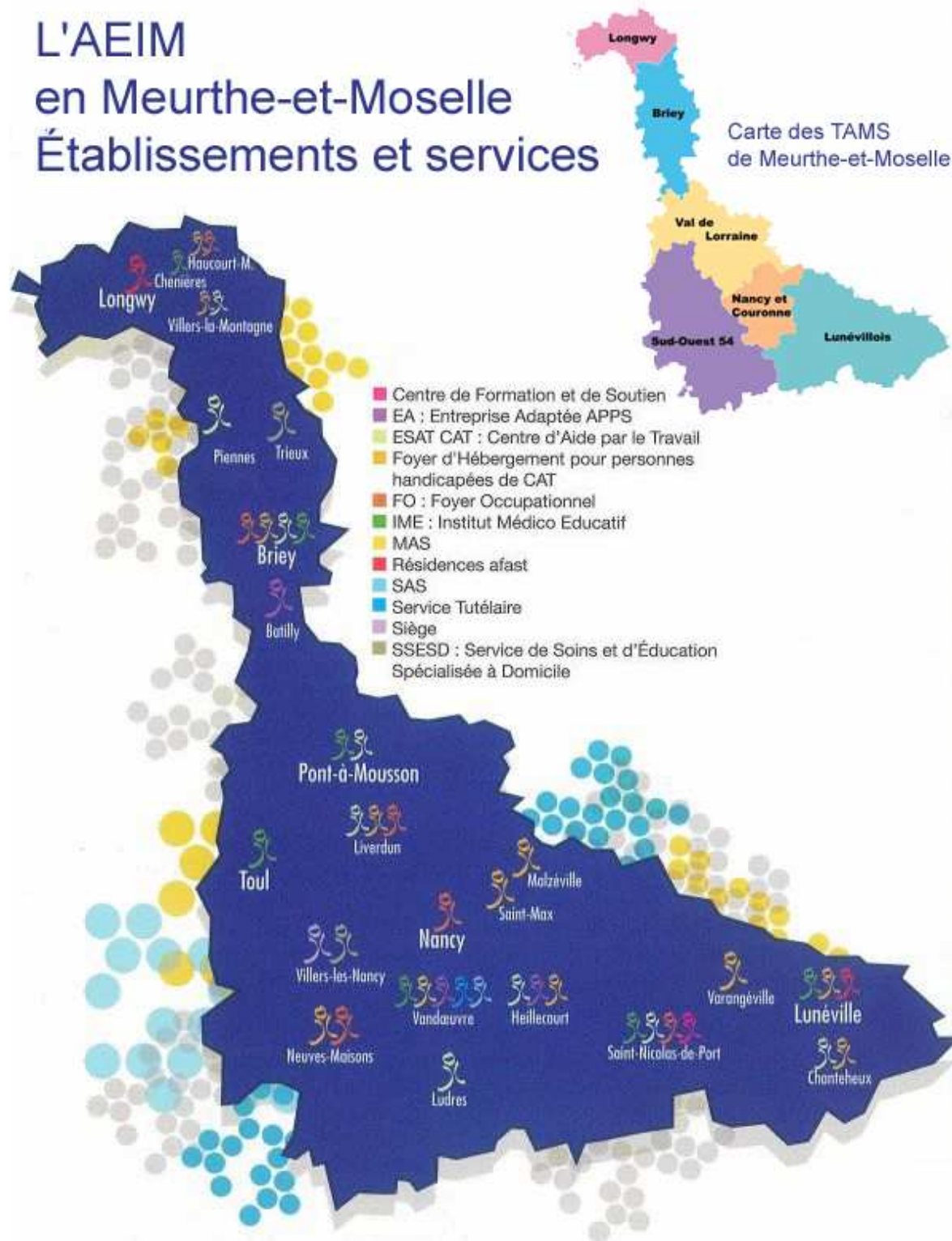
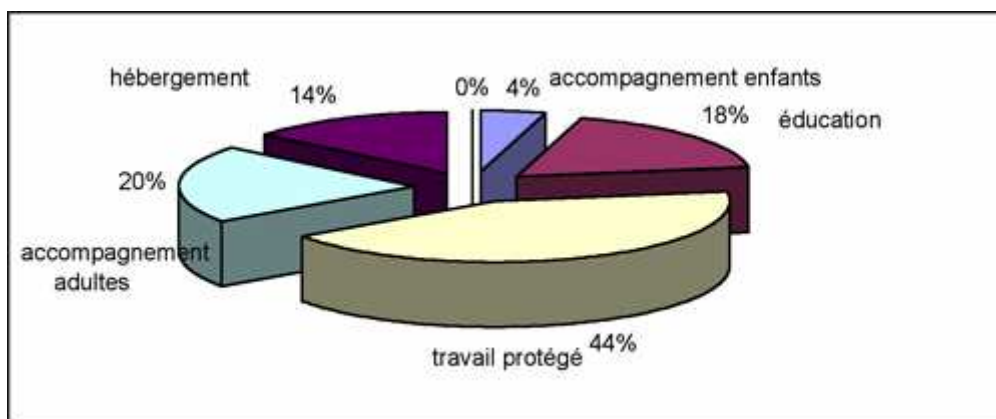


Figure 1 : Les établissements de l'AEIM en Meurthe et Moselle



Hébergement : MAS, FO, FAM, Foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés

Education enfants : IME

Accompagnement adultes : SAVS, FO jour, MAS jour, Protection juridique

Travail protégé : ESAT-CAT, E.A.

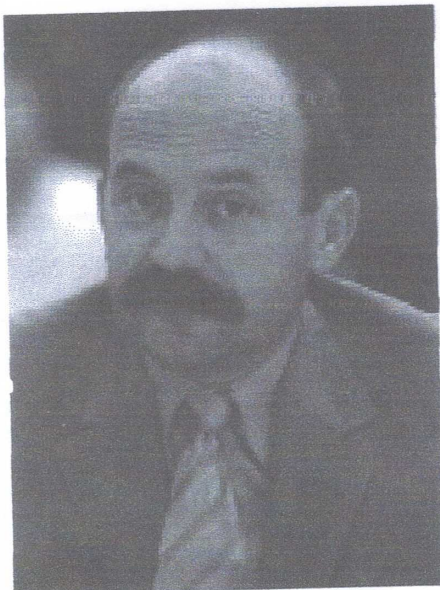
Accompagnement enfants : SSED

Figure 2 : Répartition du nombre de personnes accueillies par type de prise en charge

ANNEXE 3

ARTICLES DE PRESSE

Personnes handicapées : les nouvelles priorités



Alain Casoni, vice-président en charge des personnes handicapées : « la mise en place de la prestation de compensation du handicap va modifier la demande » ?



Accès à la citoyenneté, aux dispositifs de droit commun au rang des priorités défendues par la loi.
Photos d'archive

Evolution des modes d'accueil, émergence de nouveaux métiers, d'autres services : la prise en compte du handicap évolue. Loi de 2005 oblige.

Présenté et voté le mois dernier par les conseillers généraux de Meurthe-et-Moselle, le schéma départemental des personnes handicapées, élaboré en vertu d'une obligation légale, fixera pour les cinq prochaines années les axes de réflexion et d'intervention au bénéfice des personnes handicapées adultes. « Ce nouveau schéma, le deuxième, s'inscrit dans la volonté de faciliter l'accès à la citoyenneté et d'une manière générale aux dispositifs de droit commun embrassant tous les secteurs du quotidien », explique Alain Casoni, vice-président du conseil général. Prise en compte aujourd'hui, conformément à la loi de février 2005, la multiplicité des handicaps nécessite des réponses adaptées et parfois nouvelles. « A charge pour les six PAIS, présents sur le territoire départemental, de prendre en compte les besoins, en étroite collaboration avec les partenaires institutionnels ou associatifs. Une démarche qui doit s'inscrire dans la proximité ».

Service d'accompagnement social

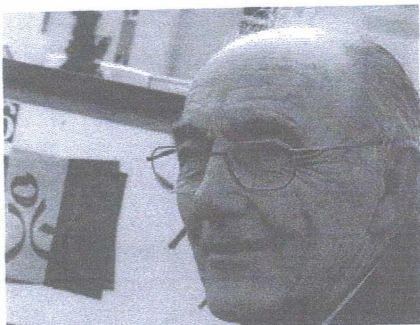
Portée par la nouvelle prestation de compensation du handicap (PCH), l'élargissement des possibilités de maintien à domicile constituera l'un des axes forts des prochaines années. « De la même manière que l'APA destinée aux personnes âgées, cette prestation nouvelle générera d'autres services ». Ils se substitueront en grande partie à l'aide et au soutien assumés pour beaucoup par les familles. Dans cette logique, le département réfléchit par exemple à la création d'un service d'accompagnement social pour aider les ayants droit à effectuer des tâches quotidiennes. « Se rendre à la mairie, faire ses courses, s'inscrire à une activité quelconque : autant de démarches qui semblent encore trop insurmontables », poursuit Marie-Annick Helfer, responsable du pôle personne âgée et personne handicapée au conseil général. Quand le maintien à domicile devient problématique et inadapté, reste les structures d'accueil qui devront accroître leur capacité dans les prochaines années.

Alternatives

« La reconnaissance plus large du handicap, la demande grandissante des familles, le recul du vieillissement des personnes handicapées nous conduiront à créer de nouvelles structures », explique Alain Casoni. Une obligation qui s'enrichira d'une réflexion nouvelle. « Entre le tout domicile et le tout établissement, nous pensons qu'il faut privilégier aussi des alternatives, des modes d'accueil séquentiels, tel que l'accueil de jour par exemple. D'autres formes d'hébergement sont également à l'étude comme ces idées d'appartements groupés », conclut Marie-Annick Helfer. Dès cette année, un comité de pilotage, associant élus, partenaires institutionnels, représentants des associations se réunira au sein d'un comité de pilotage destiné à animer la réflexion. Aujourd'hui en Meurthe-et-Moselle, 7.500 personnes sont bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé ; 1.500 personnes perçoivent l'allocation compensatrice ; le conseil général prend également en charge les frais d'hébergement d'un millier de personnes. Au total, le budget annuel consacré par le département au handicap s'élève à 40 millions d'euros par an.

F. BRACONNOT

AEIM cherche hébergements



Jacques Jeanjean : « Des parents en viennent même de plus en plus à dire qu'ils préfèrent voir leur enfant mourir avant eux, c'est terrible ». Photo d'archives Patrice SAUCOURT

L'association Adultes et enfants inadaptés mentaux souffre d'un manque de places d'accueil dans les foyers de travailleurs ou les structures médicalisées.

« L'AEIM coince au niveau de l'hébergement. C'est une préoccupation angoissante. Je me mets à la place de parents qui ont 80 ans et qui ne savent toujours pas s'il y aura un jour une solution pour leur enfant. Certains en viennent même de plus en plus à dire qu'ils préfèrent le voir mourir avant eux, c'est terrible à entendre ». Jacques Jeanjean, président de l'AEIM, pointe du doigt le manque criant de places d'accueil dans le département pour les enfants et les handicapés mentaux.

Le problème s'étend aux personnes âgées. L'association Adultes et enfants inadaptés mentaux souffre, en effet, de la hauteur prise depuis quelques années par la pyramide des âges. « N'oublions pas que les parents fondateurs de l'AEIM avaient des enfants d'une dizaine d'années en 1957 », rappelle Jacques Jeanjean. Ensemble, ils ont grandi. Ensemble, ils ont aussi vieilli.

« Personnes handicapées vieillissantes »

Les enfants de 1957 sont aujourd'hui considérés comme des « personnes handicapées vieillissantes ». Elles n'ont que 55 ou 60 ans. Elles sont admises dans une structure avec d'autres personnes âgées en moyenne de 83 ans. Mais à l'âge de la retraite, leur vieillesse se sent davantage par rapport à quelqu'un de valide. Souvent, les parents ne sont plus présents au moment de la fin de vie de leur enfant, en état de totale dépendance. Et, il n'y a pas de descendance.

En Meurthe-et-Moselle, l'AEIM, financée par le conseil général, compte 1.200 salariés et un millier d'adhérents. Une trentaine d'établissements accueille plus de deux mille adultes et enfants handicapés mentaux. La moitié travaille dans des CAT (centres d'aide par le travail). Sept cents autres vivent au contact de leur famille. Une centaine d'autres encore possèdent un appartement et ne sont pas assistés. Il existe également un service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS).

Enfants et adultes handicapés mentaux sont aussi hébergés en foyers pour travailleurs (279), occupationnels (dont 69 des 149 accueil de jour) ou médicalisés (29 places dont 11 de jour).

Allongement des listes d'attente

Insuffisant au regard du ralentissement de la concrétisation des projets de construction par rapport à une demande de places d'accueil qui ne cesse de croître. Ainsi, les listes d'attente s'allongent. Aussi bien pour des accueils de jour que dans des foyers médicalisés. Et encore, certains ne se manifestent pas.

L'association Adultes et enfants inadaptés mentaux « revendique » également un besoin en terme d'accompagnement, notamment pour rassurer les patients lors de la pratique des soins. « Nous ne demandons pas de services, mais des moyens sur place », insiste Jacques Jeanjean.

L'AEIM souhaite aussi favoriser l'orientation en foyer médicalisé. Mais là aussi, les places font défaut. Il en faudrait 40 à 50 nouvelles chaque année pour combler les besoins.

J.D. • AEIM : 6, allée de Saint-Cloud à Villers-les-Nancy. Tél : 03.83.44.30.65. www.aeim54.org

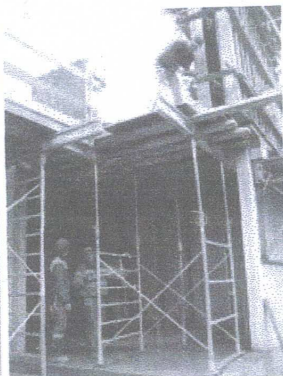
l'union

CHAMPAGNE-ARDENNE PICARDIE

L'Ardennais

VITRY-LE-FRANÇOIS

Le Foyer de vie pour adultes handicapés se construit



Démarrés en juin dernier, les travaux devraient s'achever vers la fin mai 2008.

Actuellement en construction, le foyer de vie pour adultes handicapés devrait accueillir ses premiers résidents en septembre 2008. Il sera doté de 50 chambres.

« AVEC cette nouvelle structure, les personnes déficientes intellectuellement seront prises en charge de la naissance à la fin de leur vie ». Jean Muller, président de l'APEI (association de parents d'enfants inadaptés), et Serge Jentzer, directeur général, affichent un large sourire de satisfaction. Démarrés en juin dernier, les travaux de construction d'un foyer de vie pour adultes handicapés se poursuivent selon le calendrier prévu dans l'avenue de la République, à l'endroit même où se trouvaient à l'époque les anciens comptoirs de fers et de métaux.

Jardinage informatique...

Les ouvriers montent actuellement la charpente. « Le gros œuvre a bien avancé », constate Olivier Fréry, directeur de Vitry Habitat.

L'organisme logeur assure sur ce chantier la maîtrise d'ouvrage. Ce n'est pas une première. « Sur le faubourg de Saint-Dizier, nous avons déjà construit un foyer d'hébergement pour les personnes handicapées qui travaillent au Centre d'aide par le travail (CAT). Nous sommes également intervenus sur des foyers pour personnes âgées dans la cité rose et en milieu rural, rappelle-t-il. Nous œuvrons pour que chacun puisse trouver un logement adapté à ses envies et à ses besoins

».

D'une superficie totale de 3.400 m², le futur foyer de vie sera doté de 50 chambres. « Le rez-de-chaussée sera consacré aux activités communes, prévient Jean Muller, président de l'APEI, en jetant un œil sur le plan. Et le premier étage, au logement ». Il accueillera 50 adultes handicapés — des déficients intellectuels —, de 20 ans jusqu'à la fin de leur vie. Serge Jentzer, le directeur général de l'association, prévoit même de recevoir une quinzaine d'adultes handicapés durant la journée. Ces derniers pourront suivre les différentes activités proposées telles que l'informatique, le jardinage ou les ateliers artistiques.

Cinq millions d'euros

Il aura fallu une dizaine d'années pour que ce projet, qui coûte plus de 5 millions d'euros, sorte de terre. Son ouverture est prévue en septembre 2008. Elle était attendue.

« Aucune structure n'existait jusqu'à présent dans la cité rose ou dans l'arrondissement pour les adultes handicapés, explique Jean Muller. Ces derniers se retrouvaient soit placés à l'IME de Blacy avec les enfants handicapés, soit dans les différents établissements de la région comme Châlons-en-Champagne, Epemay ou Saint-Dizier ». Avec ce nouveau foyer de vie, ce seront 300 places au total qui seront réservées aux déficients intellectuels, de la naissance jusqu'à leur mort.

Le président de l'APEI pense pouvoir ainsi répondre aux besoins actuels, du moins sur l'arrondissement de Vitry-le-François. « Au niveau du département, on manque toujours cruellement de places », précise Serge Jentzer, qui réfléchit déjà à une maison de retraite pour personnes handicapées dans la cité rose.



Archives – Article du 5 février 2008 paru dans l' EST REPUBLICAIN en page TOUL

Un lieu de vie

L'AEIM ouvrira en 2009 à Toul un foyer occupationnel pour adultes handicapés. Un établissement attendu par de nombreuses familles.



Le terrain est situé derrière l'IME Georges-Finance. Les engins de terrassement devraient bientôt intervenir.



Le bâtiment aura une capacité de 28 personnes, dont 24 en hébergement, et 4 en accueil de jour.

« Les travaux débutent dans les semaines à venir. Pour nous, c'est l'aboutissement d'un projet, vieux d'une douzaine d'années » confient Jacques Jeanjean et Élisabeth Halter, respectivement président départemental et secrétaire général de l'AEIM. À leurs côtés, Pierre Bouchot, administrateur et président de la section de Toul acquiesce, tout comme Alain Dor, directeur de l'Institut médico-éducatif Georges Finance. C'est justement à côté de cet établissement, situé en bordure de l'avenue Président Kennedy à la Croix-de-Metz, que l'association Adultes et Enfants Inadaptés Mentaux (AEIM) annonce la prochaine implantation d'un foyer occupationnel d'une capacité de vingt-huit personnes, dont vingt-quatre en hébergement, et quatre en accueil de jour. Un lieu de vie, destinée aux adultes handicapés qui ne sont pas en capacité de travailler en CAT.

Huit autistes

Sur deux ailes disposées en accent circonflexe, le bâtiment construit grâce à un partenariat avec Toul Habitat, accueillera au rez-de-chaussée des salles réservées à diverses activités, adaptées au public concerné. Les chambres, d'une superficie de 22 mètres carrés, seront situées à l'étage. La prise en charge de huit autistes est prévue. L'investissement avoisine les 2,5 M€. Le projet a pu voir le jour grâce à une opération brioche, lancée en 2004. Le fonctionnement sera assuré par le conseil général (1,2 M€) et l'Assurance-maladie (108.000 €). La structure nécessitera la présence, 365 jours par an, de vingt-deux équivalents temps

plein.

Un manque

Pour l'association et les familles concernées, l'ouverture de cet établissement, courant 2009, est très attendue. Il faut savoir en effet qu'en Meurthe-et-Moselle, 150 personnes sont inscrites sur une liste d'attente. Des foyers du type de celui qui va s'ouvrir prochainement à Toul, il en existe cinq autres dans le département. Mais il en faudrait presque autant pour répondre à la demande ! D'ailleurs, l'établissement toulouais n'est pas encore construit que la liste des futurs pensionnaires est déjà arrêtée ! Depuis 1957, date de sa création, on mesure tout le travail mené par cette association de parents qui emploie 1.300 personnes et accueille 1.200 handicapés dans les nombreux établissements implantés dans le 54. « Nous ne sommes pas uniquement des gestionnaires, mais aussi des parents, qui partagent des valeurs d'humanisme, de tolérance, de solidarité et de dignité » souligne le président. Sur le Toulouais, l'association travaille à un autre projet : la création d'une résidence pour les travailleurs handicapés du secteur, en partenariat avec le CAT d'Allamps. Une structure attendue elle aussi, qui pourrait s'implanter à côté du futur foyer occupationnel. Le terrain est prêt. Reste à trouver le financement. Il faudra encore de nombreuses opérations brioche pour faire face aux besoins !

Michel BRUNNER

Remerciements

Je tiens à remercier les personnes qui m'ont accordé de leur temps et qui m'ont renseigné généreusement pour me permettre d'élaborer mon projet :

- Monsieur Botté, mon tuteur et professeur au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours
- Monsieur Gauthrot, ancien maire de la commune d' Heillecourt avant les élections municipales de mars 2008
- Monsieur Nicolas, directeur des services généraux à la mairie de Heillecourt
- Monsieur Dessalle, directeur des services techniques à la mairie de Jarville la Malgrange
- Monsieur Cosantino, responsable à la Communauté Urbaine du Grand Nancy (CUGN)
- Monsieur Becker, architecte au sein de l'agence d'urbanisme de l'agglomération Nancéienne (ADUAN)
- Monsieur Marmorat, directeur du service travaux de l'AEIM.
- Madame Parisot, professeur des écoles spécialisées dans le handicap mental
- Ma famille, et particulièrement mes parents et ma sœur