

Centre Intercommunale d'Action Sociale



Eckwersheim



Lampertheim



Mundolsheim



Vendenheim



DOSSIER DE PRESSE



Pose de la première pierre
▪ EHPAD « Les Quatre Vents »

Lundi 2 juillet 2007 à 11h
Vendenheim



EHPAD « Les Quatre Vents »

Un nouveau domicile, pour un nouveau chez soi

L'initiative est prise par le CIAS (Centre Intercommunal d'Action Sociale) d'Eckwersheim, Lampertheim, Mundolsheim et Vendenheim pour la construction de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « Les Quatre Vents » à Vendenheim. Le groupe Domial, maître d'ouvrage, se joint à cette démarche et marque par son investissement dans cette réalisation, sa volonté se positionner comme un acteur prépondérant du logement des personnes en difficultés et en particulier des personnes âgées qu'elles soient dépendantes ou autonomes.

La première pierre sera posée symboliquement lundi 2 juillet 2007 à 11h.

Principe directeur de cette réalisation

Fort est de constater une aggravation constante de la dépendance et de la situation mentale (maladie d'Alzheimer, désorientation...) de certaines personnes âgées qui constitue une cause de plus en plus importante de limitation au maintien à domicile.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet d'établissement pour personnes âgées. Celui-ci ne se veut pas une réalisation de plus, mais bien l'expression d'une volonté de mise à disposition de services adaptés et coordonnés.

La création de l'EHPAD est importante, tant pour répondre aux besoins de populations des quatre communes et du bassin de vie, que pour constituer le centre concret et bien identifié d'une plate forme de services dédiée aux personnes âgées.

Le programme s'articule autour de 3 structures principales :

- Une unité d'accueil de 60 lits, dont 15 lits en unité Alzheimer,
- Un accueil de jour,
- Une structure regroupant des services destinés aux personnes âgées.

De plus, une unité d'accueil temporaire de 12 lits environ doit être prévue dans un futur proche. Le tout sera organisé en un pôle de gérontologie.

Propriétaire des terrains : CIAS après concession de la commune de Vendenheim – mis à disposition auprès d'Alsace Habitat, sous forme d'un bail emphytéotique de 40 ans.

Maître d'ouvrage :

Habitat des Salariés d'Alsace (Domial) à l'issue de la sa fusion d'avec Alsace Habitat, SA HLM.

Organisme gestionnaire

Association des Quatre Vents (créée dans ce but le 28 juin 2002).

L'association a pour objet d'assurer, sur le territoire de la commune de Vendenheim, pour les quatre communes du Centre Intercommunal d'Action Sociale, soit ECKWERSHEIM, LAMPERTHEIM, MUNDOLSHEIM, VENDENHEIM, la création et le fonctionnement de l'EHPAD et de service sociaux, médicaux, culturels ou autres pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'hébergement, à toutes formes d'accueil et d'aide aux personnes âgées.

Les services de l'association, proposés en priorité, et dans la mesure du possible, aux habitants des quatre communes, s'adressent à toutes les personnes âgées, sans distinction de commune, qu'elles soient admises au titre de l'aide sociale ou à titre payant.

Monsieur Norbert Reinhardt, maire de Mundolsheim a été nommé Président de l'association.

Aux vues des données démographiques des quatre communes, un effort vers les personnes âgées s'impose, tant par des aides au maintien à domicile que par la construction d'un EHPAD.

En se référant à ces indices rapportés à la zone d'habitation concernée et à l'absence d'EHPAD dans la dite zone, les places d'hébergement nécessaires sont de :

- Indice national : 88 places d'hébergement
- Indice Alsace : 100 places d'hébergement

(Ces chiffres sont limités aux quatre communes ; en élargissant aux communes de proximité non couvertes, on dépasse un chiffre théorique de 150 places).

Début des travaux : février 2007

Fin des travaux : octobre 2008

Structure du plan de financement de l'opération :

Le coût total de l'opération est de 6 948 002 € et sera financé par :

- | | |
|--|-------------|
| ▪ Subvention de l'Etat | 1 000 € |
| ▪ Subvention du Conseil Général | 2 254 216 € |
| ▪ Prêt sans intérêts et subventions diverses | 182 786 € |

Domial

via sa structure Habitat des Salariés d'Alsace finance la part restante, par :

- | | |
|---|-------------|
| ▪ un prêt PLUS* auprès de Caisse des Dépôts
et Consignations | 4 400 000 € |
| ▪ par le biais du Concours Privilège 1% PLUS | 110 000 € |

TOTAL

6 948 002 €

Caractéristiques de l'établissement

Tenir compte de l'histoire de chacun, de son vécu, de ses envies, de ses besoins et capacités.

Localisation

L'établissement est situé dans la partie centrale de l'agglomération de la ville de Vendenheim, à proximité de structure administrative, culturelle et sportive.

A proximité du site, le parking de la mairie, sert deux jours par semaine, de place du marché et accueille des manifestations festives durant toute l'année.

Pour les personnes valides, la rue commerçante de Vendenheim est également toute proche.

Bien positionné dans la commune, le site se trouve dans un environnement calme et verdoyant, à l'écart des axes de circulation bruyants.

On peut noter que la commune de Vendenheim bénéficie d'une desserte plurimodale :

- Accès aisé depuis la CUS par l'autoroute A4 et A35.
- Une ligne de d'autobus reliant Strasbourg à Niedermodern assure la desserte de Vendenheim depuis de nombreuses communes avoisinantes.
- Le Train Express Régional dessert également la commune. La gare SNCF est toute proche (5mn à pied).

Projet de vie de l'Etablissement

L'objectif premier est de faire vivre un lieu d'échange et de coordonner les diverses actions mises en œuvre. Il se veut également un lieu « ressource » pour tout ce qui concerne les difficultés des personnes âgées et de leurs familles.

Le CIAS en se positionnant comme la plaque tournante des services intercommunaux auprès des personnes âgées permet d'insuffler à cet établissement une large ouverture sur l'extérieur.

Cette matérialisation s'intègre, de fait, dans une plate forme de gérontologie comprenant le CIAS, un service de soins, une unité de l'ABRAPA, une maison des aînés et des associations ou clubs seniors.

Projet de vie des résidents

Tout en maintenant l'indépendance de chaque structure partenaire et des différents modes d'accueil, le projet est la pierre angulaire de la coordination et de l'engagement des différents intervenants autour de valeurs et de pratiques communes et cohérentes, au service de chaque résident ou visiteur.

Toute prise en charge doit apporter au résident une qualité de vie la meilleure possible dans la dignité, le respect, le confort physique et le bien-être psychique. Elle est pluridisciplinaire et personnalisée (circulaire du 04/02/96 relative à l'hospitalisation et à l'hébergement des personnes âgées).

La raison d'être de l'EHPAD est de procurer à chaque personne accueillie le sentiment d'être dans un nouveau domicile qui devienne un nouveau chez soi, bénéficiant de soins, de services, d'attention qui lui sont nécessaires, tout en veillant à préserver ses domaines d'autonomie résiduelle.

Les principes directeurs

- Maintien de l'autonomie dans les activités de la vie quotidienne
- Assurer le confort et la sécurité du résident par une adaptation des locaux et du matériel.
- Veiller aux besoins fondamentaux en privilégiant certains aspects : l'accueil des résidents, les soins relationnels, les repas.
- Convivialité et animation ciblée
- Maintenir les liens familiaux et sociaux
- Respect de chacun
- Rendre attentif à l'image de soi des résidents par une attention particulière à l'aspect extérieur (habillage, coiffure, respect des affaires personnelles)
- Recherche permanente de qualité
- Comportement d'équipes adaptées : tolérance, respect, attitude d'écoute
- Garantir les droits et la liberté des personnes : charte des Droits et Libertés de la personne âgée dépendante.

Relation avec les familles

- Des heures de visite sont fixées.
- Les familles participent au conseil de maison.
- Elles ont la possibilité de rester jour et nuit dans l'établissement en cas de problèmes (chambre d'accueil).

Aspects interne et externe

Le restaurant est ouvert aux personnes extérieures à l'établissement, par exemple aux personnes âgées vivant à leur domicile. Les fêtes et offices religieux sont également organisés dans un esprit d'ouverture aux habitants des quatre communes.

Animation – place des bénévoles

L'animation en institution est avant tout un état d'esprit, un climat et une dynamique. Ainsi, elle est portée par tous : professionnels de l'établissement, bénévoles et familles.

Les compétences de tous seront sollicitées et valorisées ; l'animatrice aura pour fonction de coordonner cet ensemble.

Aussi, pas d'animation artificielle et/ou occupationnelle destinée à occulter la réalité. Au contraire, les activités proposées permettront de privilégier les animations individualisées ou par petits groupes, tenant compte de l'histoire de chacun, de son vécu, de ses envies, de ses besoins et capacités.

L'animation aura pour vocation de maintenir les capacités motrices et cognitives des personnes, de retisser du lien social et de favoriser l'ouverture sur l'extérieur.

Voici à titre indicatif ce qui pourra être mis en place :

- Atelier de peinture, animé par une artiste peintre
- Musicothérapie avec un musicien
- Gymnastique douce avec un kinésithérapeute
- Activités manuelles avec un ergothérapeute
- Atelier mémoire animé par un psychologue
- Jeux avec les bénévoles et les familles
- Atelier pâtisserie animé par le cuisinier
- Atelier jardinage avec l'homme d'entretien des espaces verts

- Echanges avec les enfants des communes
- Sorties à la journée ou vacances d'une semaine avec le personnel soignant, les familles et les bénévoles
- Temps fort de l'année (anniversaires, Noël, Pâques...) marqué par des festivités
- Expositions, conférences, concerts pour l'ensemble de la population des communes.
-

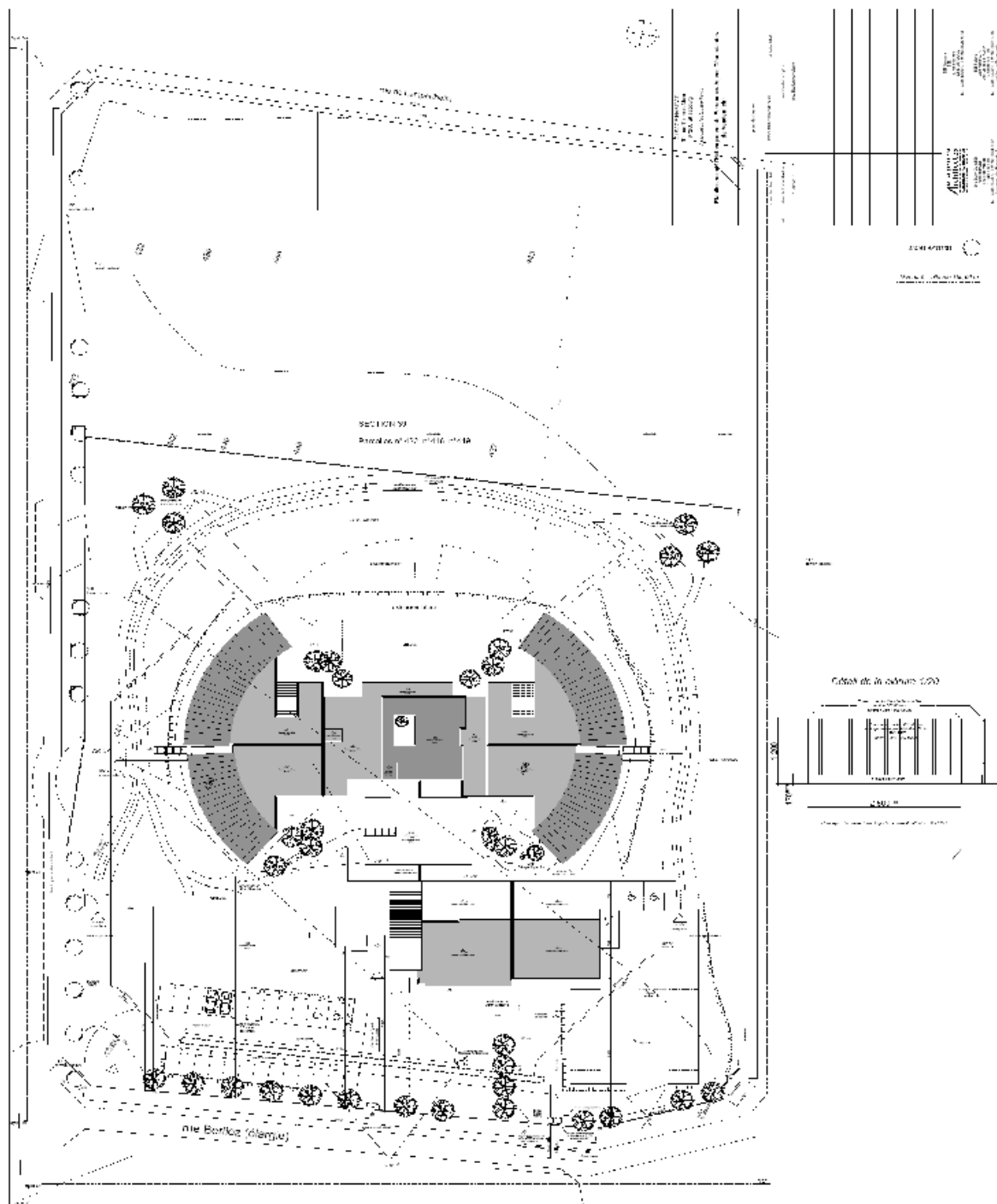
Compte tenu du caractère intercommunal de l'établissement, un minibus est prévu pour faciliter l'accès aux structures extérieures. Un programme d'activités décentralisées est déjà initié.

De plus, la diffusion d'information informant des événements prévus dans l'établissement sera diffusée dans les quatre villages. Un site internet sera également mis à disposition.

Architecture de l'EHPAD

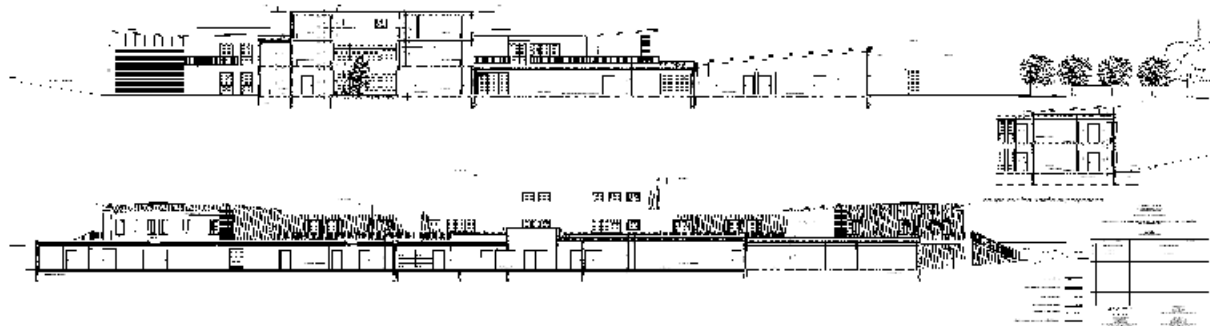
L'accès principal se fera par la rue Berlioz - Vendenheim
Il s'ouvre sur un hall d'entrée se prolongeant en rue intérieure.
Cette large circulation dessert le cœur de la bâtisse.

Plan de masse



L'hébergement

Coupe du bâtiment



L'hébergement s'organise sur deux niveaux un rez-de-chaussée et un étage comportant respectivement deux unités de vie.

Aussi, dans l'hypothèse d'une future extension, un emplacement pouvant accueillir une aile supplémentaire est réservé.

Les unités de vie

Chacune des unités de vie comporte 15 lits et leurs services.

Deux types d'unité de vie sont proposés pour :

- Les personnes psychiquement dépendantes
- Les personnes âgées désorientées

Chacune des chambres s'ouvre sur un espace commun :

- Un lieu d'intimité : la chambre
- Un lieu collectif : le séjour – salon – salle à manger

Les espaces communs seront affectés selon les activités rythmant la journée.

Un petit salon fermé permet aux familles de s'isoler avec leur parent en dehors de la chambre.

Une salle de bains collective implantée dans chaque unité : elle comporte une baignoire à hauteur variable, 1 lavabo, 1 WC, 1 douche, du rangement.



A l'étage, une grande terrasse prolongera à l'extérieur l'espace de séjour central.

Les chambres

Toutes à 1 lit d'une surface de 23,5 m² environ, elles offrent deux types de configuration :

- une configuration classique pour certaines : le lit côté façade, la salle de bains côté couloir,
- une configuration inverse pour les autres : la lit côté entrée de la chambre, la salle de bains côté façade avec petite fenêtre.

Toutes les chambres bénéficieront d'un placard proche du lit, avec un petit coffre fermant à clé. Quelle que soit la configuration, les fenêtres permettront une large vision sur l'extérieur avec une allège basse de 60 cm.

Les chambres du rez-de-chaussée hors unité Alzheimer bénéficieront d'un prolongement extérieur sur un espace dallé.

L'unité Alzheimer

Cette unité bénéficie des mêmes services que les unités de vie classiques. Cependant, afin de répondre aux spécificités des personnes désorientées, certaines caractéristiques la différencie des autres unités. :

- 1 poste de soignant est positionné au centre de l'unité,
- un espace sécurisé, permettra, par l'intermédiaire d'une porte fermée par digicode, une grande liberté aux personnes désorientées dans leur espace.
- Un jardin thérapeutique sera réservé à cette unité, il sera clos et accessible depuis l'espace de déambulation.



Unité de vie - accès arrière

Le secteur soins

Ce secteur est identique au rez-de-chaussée et à l'étage. Il est composé d'un espace de transmission – réunion, et d'une salle de préparation de soins/ réserve de médicaments.

Ce secteur se situe directement à l'entrée des unités de vie. Deux bureaux médicaux (médecin, infirmière) se trouvent dans le noyau central au rez-de-chaussée. La salle de kinésithérapie se trouve à l'étage.

Le secteur administratif



Perspective intérieure hall d'entrée et d'accueil

Immédiatement à l'entrée de la structure, ce secteur s'organise en un espace d'accueil contigu au secrétariat : un bureau de direction, un bureau de direction adjoint.

Un local archives, une salle de réunion et des sanitaires complètent ce secteur.

Le secteur restauration

La cuisine principale fournira les repas à l'ensemble de l'établissement.

Elle est située à proximité de l'aire de livraison. Sa configuration lui permet de servir les repas dans chacune des salles à manger des unités de vie, mais aussi dans le restaurant principal.

L'accueil de jour

Cet accueil de jour est situé dans l'enceinte même de l'EHPAD.

Son accès se fait par l'intermédiaire de l'entrée principale et de la rue intérieure.

Il s'organise en une salle d'activités, un salon, un espace de repos, un bureau, une zone kitchenette et des sanitaires. Une sortie sur l'extérieur protégée peut se faire dans le jardin thérapeutique.

La salle polyvalente/restaurant

Elle est positionnée à côté de l'entrée principale.

La chapelle est positionnée de telle manière qu'elle puisse également s'ouvrir sur la salle polyvalente afin de permettre la tenue d'offices religieux.

La structure de service

On accède aux services de cette structure par l'intermédiaire du sas d'entrée de l'EHPAD.

Un accueil oriente les personnes dans les services. Ceux-ci s'organisent dans un bâtiment longeant la rue Berlioz et aboutissant à l'emplacement de la future Maison des Aînés.

Les espaces extérieurs



Perspective depuis la rue Berlioz

Les espaces en bordure de la rue seront essentiellement traités en zone d'accès à l'établissement :

- parking et accès visiteurs
- parking et accès livraisons.

Les surfaces seront recouvertes d'enrobé, avec des plantations d'arbustes

Une voirie pompiers engazonnée rendra accessible l'ensemble des façades de l'établissement. Son traitement « vert » évitera de leur donner trop de présence dans le paysage. Le pourtour de l'établissement sera en effet essentiellement vert. Un cheminement piétons, fauteuils roulants est proposé avec ici et là des bancs.

Typologie des communes concernées

Vendenheim

La commune de Vendenheim s'est considérablement développée depuis 1982 et compte aujourd'hui 5 629 habitants (recensement de 1999).

Vendenheim est constituée de :

- Un centre organisé autour du village originel qui regroupe l'ensemble des équipements au milieu duquel s'intègre parfaitement l'EHPAD.
- Une zone commerciale le long de la RN 63
- Point de rencontre entre l'A4 et l'A35, Vendenheim est très accessible à partir de l'échangeur sur l'A4. Située le long de la voie ferrée Paris/Strasbourg, elle possède une gare.

Les actifs sont des catégories sociales modestes mais les actifs cadres et professions libérales sont de plus en plus nombreux. La part des cadres à Vendenheim est inférieure à celle de la CUS.

Son parc de logement et son occupation se caractérisent par une faiblesse dans le locatif tant privé que social. Cette commune présente le profil type des communes de seconde couronne de l'agglomération strasbourgeoise.

Jusqu'en 1999, la croissance de la population de Vendenheim s'est principalement installée dans l'habitat individuel dans les lotissements. Or le taux de rotation dans les maisons individuelles est très faible, cette situation entraîne un vieillissement de la population des lotissements qui ira en s'accroissant.

Mundolsheim

Situé à la limite nord-ouest de la partie agglomérée de la CUS et adossée à l'extrémité nord du coteau de Hausbergen (et la ceinture des forts), Mundolsheim s'est développée en formant une ceinture autour du noyau villageois. Ses zones d'activités, localisées à l'est se développent le long de la RD 263 et de la voie ferrée Paris/Strasbourg. Ayant atteint aujourd'hui les limites de son extension, la commune engage une recomposition de son centre autour de ses équipements et espaces publics. De plus, les contraintes environnementales très fortes s'exerçant sur son territoire (cours de la Souffel, périmètre rapproché de captage des eaux, coteaux d'Hausbergen) lui imposent un développement qualitatif.

La commune s'est considérablement développée depuis l'arrivée par vagues successives de nouveaux jeunes ménages avec des enfants en bas âge. Comme les autres communes alentour, Mundolsheim souhaite à présent ralentir son expansion. La structure socioprofessionnelle des actifs, quoique dominé par des catégories modestes, se modifie par l'arrivée de professions intermédiaires et de cadres. La commune est un pôle d'emploi attractif. Les secteurs d'activités dominants sont le commerce et les services à la personne.

Eckwersheim

Situé au nord-ouest de la CUS, Eckwersheim, commune à composante rurale encore forte, est préservée de la périurbanisation.

Son développement se poursuit actuellement vers l'ouest en raison de la réalisation de la ligne du TGV-Est et du projet de passage du grand contournement ouest.

La structure socioprofessionnelle des actifs, dominée par des catégories modestes, voit arriver depuis peu des cadres supérieurs et des professions libérales.

La commune s'est dotée récemment d'équipements : structure périscolaire, salle socioculturelle.

L'habitat collectif et locatif qui s'implante offre des possibilités de logements locatifs aux jeunes couples.

Aux vues des données démographiques de la communes, un effort vers les personnes âgées s'impose, tant par des aides au maintien à domicile que par la construction d'un EHPAD.

Lampertheim

Située au-delà de la zone agglomérée de la CUS, Lampertheim est une commune charnière entre le Kochersberg et l'agglomération strasbourgeoise. Constituée d'un noyau villageois auquel se sont ajoutés de nombreux lotissements et une zone d'activité le long de la RN 63, les terres agricoles y restent largement prédominantes. Les positions professionnelles déclarées montrent une forte présence de cadres et d'ingénieurs.

Jusqu'en 1999, la croissance de la population s'est principalement faite dans l'habitat individuel dans les lotissements. Or, le taux de rotation dans les maisons individuelles est très faible. Il faut en moyenne 40 ans pour observer un changement d'occupants et cette durée devrait s'allonger dans les années à venir compte tenu de la politique de maintien à domicile des personnes âgées.

Réalisations antérieures

Depuis la fin des années 1980, un groupe intercommunal (Mundolsheim, Vendenheim, Reichstett, Lampertheim, et les trois Hausbergen) à pris l'habitude de travailler ensemble sur la notion de l'aide aux « aidants » des personnes âgées dépendantes. La première réalisation concrète de ce groupe a été la brochure d'information « Rester chez soi », brochure réunissant de multiples informations tant sociales que médicales.

En 1998, le groupe s'est restreint aux quatre communes qui constituent actuellement le CIAS (Vendenheim, Mundolsheim, Lampertheim, Eckwersheim). Il a notamment embauché une assistante sociale et une des de ses missions est la mise en place d'un pôle de gérontologie, axé sur le maintien à domicile et différents services.

Le projet de maison de retraite a été antérieurement initié et porté par le CIAS des quatre communes de Vendenheim, Mundolsheim, Lampertheim, Eckwersheim. Un comité de pilotage du projet, présidé par Monsieur Norbert REIHARDT, Maire de Mundolsheim, s'est réuni jusqu'à la création de l'association. Plusieurs scénarii

avaient été évoqués, notamment de confier le projet à un groupe spécialisé en réalisation et gestion de maisons de retraite. La réflexion partagée a conduit à garder la maîtrise du projet pour mieux l'inscrire dans la dynamique qui s'est installée et dans une politique cohérente au service de nos aînés.

L'activité du CIAS

L'activité du CIAS se développe au travers de multiples aspects :

- La mise à disposition d'une professionnelle pour répondre aux diverses demandes émanant de personnes âgées, de leur famille et des personnes « aidantes ».
- La mise à jour de la plaquette destinée aux personnes âgées des quatre communes.
- Un travail de collaboration et de réflexion avec les professionnels de la santé dans le cadre d'un comité technique : celui-ci réunit des membres du CIAS, des membres du GEF, ainsi que la responsable du service d'aide à domicile (ABRAPA).
- Des projets d'animation et de stimulation de la mémoire.

LE GROUPE DOMIAL

Aujourd'hui, le Groupe Domial souhaite devenir un acteur majeur sur le logement des personnes en difficultés et particulièrement des personnes âgées qu'elles soient dépendantes, d'où la construction d'EHPAD et de maisons de retraite (à Vendenheim, Holtzheim, Ostwald, Cernay...) ou qu'elles soient autonomes. Pour les personnes autonomes, le Groupe Domial souhaite faciliter le maintien des personnes à leur domicile en adaptant le logement en conséquence. Domial construit ainsi 8 logements adaptés à Issenheim.

Implanté du Nord au Sud de l'Alsace, Domial couvre aujourd'hui l'ensemble des métiers liés à l'habitat et l'aménagement urbain :

- **Gestion locative**

Avec un patrimoine locatif de plus de 11 200 logements, Domial est présent sur plus de 200 communes alsaciennes, couvrant toutes les gammes de logements et de loyers et offre des services de proximité avec 15 agences, antennes ou bureaux réparties sur l'Alsace.

- **1% logement et services aux particuliers**

Domial, sous l'impulsion des partenaires sociaux, est au service d'environ 3000 entreprises alsaciennes au travers de son activité de collecteur du 1% logement – la Participation à l'Effort de Construction – qui lui permet d'apporter de multiples solutions habitat à l'ensemble de leurs salariés.

- **Développement de nouvelles opérations regroupant 3 pôles :**

- Aménagement et équipements publics : ZAC, lotissements, lycées, mairies, complexes sportifs....
- Production de logements (locatif et accession) : en habitations individuelles ou collectives.
- Etudes : accompagnement des collectivités pour le développement de l'habitat (PIG, OPAH...) et l'ingénierie sociale (MOUS, AST...) et études de définition de programme pour les collectivités.

Ainsi, Domial construit, réhabilite, gère différents types d'habitat, collectifs ou individuels, adaptés à toutes les configurations familiales, couples ou familles monoparentales, à chaque étape de leur parcours résidentiel. Le rythme de production, de l'ordre de 450 logements par an, est le signe évident de la confiance qui est témoignée par les élus des communes souhaitant améliorer l'offre immobilière sur leur territoire.

Vous trouverez toutes les informations détaillées sur le Groupe Domial sur : www.domial.fr

Pour toutes informations complémentaires, contacter :

Virginie LE COURSONNAIS

vlcoursonnais@domial.fr

Tél. : 03 90 57 27 97

Port. : 06 07 87 13 44