



**PRE-PROJET
PREMIERE PRESENTATION
PENSION DE FAMILLE ET LOGEMENTS
DOMAINES DES CALLES
6380 LISSIEU**

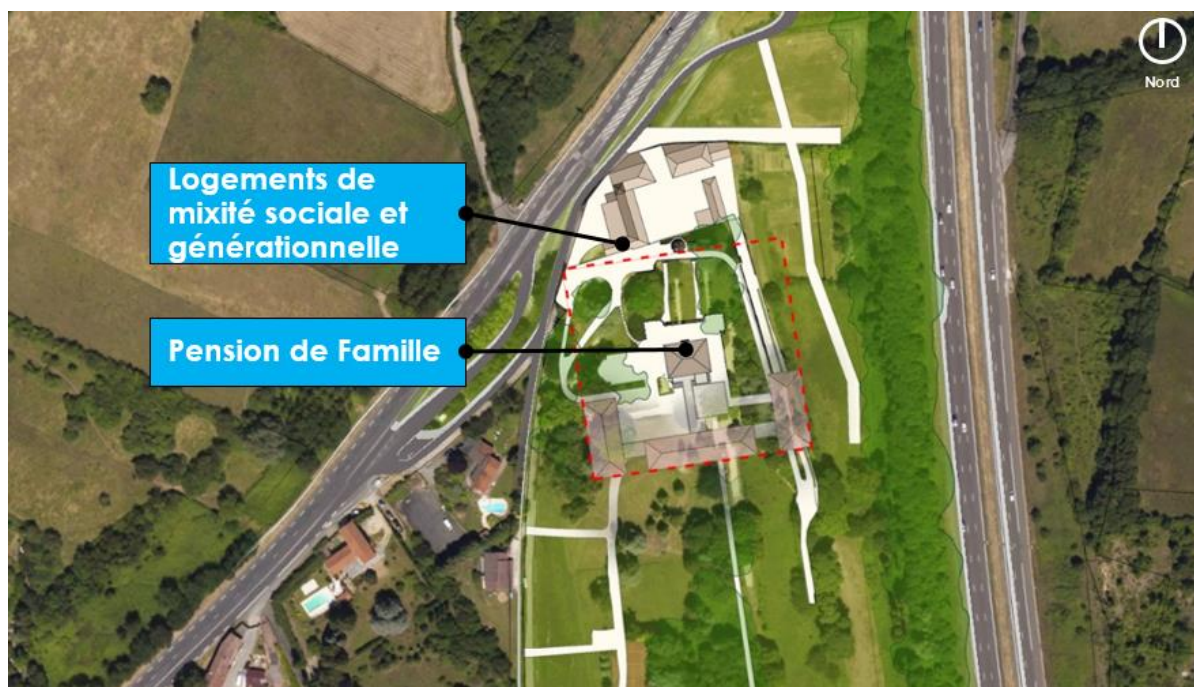




Il s'agit de répondre à des problématiques rencontrées sur le territoire, en lien avec les acteurs socio-économiques présents dans la vallée d'Azergues.

Facilement accessible, la commune est traversée par l'autoroute A6 du nord au sud et desservie par les routes départementales 306 (ancienne route nationale 6), 16 et 42.

Les lignes 21 et 61 du réseau de transport en commun TCL permettent de rejoindre le centre-ville de Lyon via le métro D. Les lignes 115 et 118 du réseau des cars du Rhône permettent de rejoindre Belleville-sur-Saône ou Villefranche-sur-Saône.



1- Projet Social

Le projet social définit les personnes accueillies, la politique locative, et le mode de fonctionnement de la résidence avec les prestations proposées.

Il a fait suite à une collaboration entre HHR et les différents partenaires sur le territoire.

Une première rencontre avec la Mairie de Lissieu a permis d'avoir un retour positif sur notre projet d'insertion par le logement.

Le projet entend proposer une offre mixte de logements destinés à un public disposant de faibles ressources, rencontrant des difficultés d'accès au logement et souhaitant s'inscrire dans une démarche d'insertion.

Afin d'assurer un équilibre de peuplement au sein du site de Lissieu et de créer un véritable espace de mixité sociale et générationnelle, deux espaces seront définis :

Sur l'espace de la ferme actuelle, il est prévu une reconversion du site en logements sociaux mixtes ;

Sur l'espace de la maison de maître, une pension de famille sera construite.

Le projet d'accompagnement s'inscrit dans un environnement rural et valorise les espaces verts du hameau.

L'orientation des ménages pourra se faire en lien avec les acteurs sociaux présents sur le territoire et nos partenaires de droit commun.

Le projet d'accompagnement : un espace de solidarité favorisant l'insertion.

L'accompagnement des résidents et des locataires se décline sous différentes formes (accompagnement collectif, individuel, de proximité). Il se met en œuvre dans et vers le logement dans la logique des parcours résidentiels et vers une plus grande autonomie.

Afin de remplir cette mission, une équipe pluridisciplinaire composée d'un coordinateur, d'un responsable de pension de famille, d'un chargé de mission sociale, d'un chargé de gestion locative adaptée et de bénévoles sera mise en place.

Cette équipe favorisera la prise en compte des dimensions individuelles et collectives en plaçant les résidents de la pension de famille et les locataires au centre de notre accompagnement. Les objectifs opérationnels du projet se déclinent comme suit.

Favoriser l'insertion par l'activité maraîchère

Les locataires de la ferme et les résidents de la pension de famille pourront se retrouver autour de l'activité jardin, support à l'insertion et au développement de leur capacité d'agir.

La création, le développement et l'entretien de ce jardin permettent à des personnes en perte de repères de s'inscrire à nouveau dans un rythme dynamique et de respecter des horaires, conditions préalables à la reprise d'une activité professionnelle.

Cette activité vise à rassembler l'ensemble des personnes vivant dans le hameau. Personnes âgées, familles, personnes isolées se retrouveront autour d'un projet commun qu'ils devront entretenir quotidiennement.

Au-delà du lien social et de la remobilisation des habitants, la portée symbolique du jardin, de la culture de la terre et de la production alimentaire présente un intérêt éducatif indéniable.

Les fruits et légumes cultivés et récoltés ensemble, feront bien évidemment l'objet d'activités collectives : ateliers cuisine, repas partagés. Ces activités seront animées par l'équipe salariée et bénévole.

Si la production le permet, ce jardin alimentera également les repas communs des autres lieux de vie collectifs d'Habitat et Humanisme Rhône (tables d'hôtes, pensions de famille, lieux de vie d'urgence).

Des associations et producteurs spécialisés dans la production maraîchère en circuit court mais également des AMAP locales pourront être sollicitées pour venir transmettre leur savoir faire.

Un partenariat basé sur l'échange d'expérience pourrait être envisagé avec le lycée horticole de Dardilly.

Encourager la convivialité et l'échange des savoirs.

Les espaces communs seront utilisés comme lieu de rencontre et d'animations collectives partagées par les personnes âgées, les familles et les résidents.

Des ateliers en lien avec l'insertion professionnelle pourront être dispensés sur le site (aide à la rédaction de CV et lettres de motivation, rencontres de professionnels, entretiens blancs, etc.).

D'autres activités seront mises en place en fonction des envies et besoins des résidents, dans les domaines du sport, de la culture mais aussi de l'accès à la citoyenneté.

L'animation de ces lieux de vie collectifs nécessite la présence d'une équipe bénévole impliquée. On peut imaginer que des habitants de Lissieu soient parties prenantes du projet et permettent ainsi de tisser des liens sociaux de proximité.

Accompagner par la médiation animale.

La proximité du centre équestre nous permet d'orienter le projet d'accompagnement vers la médiation animale. Un premier contact avec le propriétaire du centre (actuellement locataire de la ferme) et la monitrice a été établi. Ils sont très favorables à la mise en place de projet et attentifs à la formalisation d'un partenariat.

La médiation animale consiste à faire intervenir un animal encadré par un professionnel spécialisé, auprès d'une ou plusieurs personnes. Elle peut être utilisée dans le cadre de troubles de l'attention et de la concentration, de dépréciation de soi, de dépression, de solitude et d'isolement.

A ce titre, plusieurs activités autour des chevaux sont envisageables.

La monitrice du centre équestre est formée à l'équithérapie* et a pour projet de proposer cette activité aux habitants du hameau. Ce service pourrait être proposé aux personnes logées notamment en pension de famille.

Par ailleurs, on peut imaginer la mise en place d'autres activités autour du cheval se déroulant dans le centre équestre à destination des familles.

**L'équithérapie utilise le cheval comme moyen de thérapie pour des publics souffrant de handicap, qu'il soit moteur, sensoriel ou mental, de maladies psychiques et/ou de difficultés psychologiques, liées ou non à une maladie ou à un handicap.*

Une ferme reconvertie en habitat social.

Afin de répondre aux problématiques du territoire et de proposer une offre innovante de logements favorisant l'insertion et le vivre ensemble, Habitat et Humanisme Rhône propose de bâtir, sur l'espace de l'actuelle ferme reconverti : (total 5 + 10) :

- 5 logements rattachés au dispositif Pension de famille (3 T1 pour personnes seules et 2 T2 accessible PMR). Ces 2 T2 sont accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite ou aux seniors désireux de s'inscrire dans le projet social prévu sur le site.
- 3 logements T2 dont un dédié au locataire vivant actuellement sur place, qui sera donc relogé sur le site, sur lequel il exerce actuellement son activité professionnelle (centre équestre).
- 4 logements T3 pour l'accueil de familles rencontrant des difficultés d'accès au logement.
- 1 logement T4 pour permettre d'accueillir une grande famille sur ce site.

- 2 logements T5 pour permettre d'accueillir une grande famille sur ce site.

L'ensemble des logements de la pension de famille seront conventionnés en PLAI. Les logements familiaux seront conventionnés en PLUS sauf deux. En effet un T2 et un TA seront conventionnés en PLAI.

Pour l'attribution de ces logements, le lien sera fait avec les acteurs sociaux du territoire (travailleurs sociaux, Maison du Rhône, collecteur 1% logement, Maison de la Veille Sociale).

Le rez-de-chaussée disposera également de plusieurs espaces collectifs qui garantissent la réalisation du projet social :

Un local technique.

Une salle commune ouverte aux résidents pour l'organisation de temps collectifs conviviaux et d'ateliers en lien avec l'insertion professionnelle.

Une Pension de Famille dans l'ancienne maison de Maître.

Les pensions de famille relèvent d'un dispositif récent défini par la circulaire du 10 décembre 2002 dont le but est de proposer une offre alternative de logement pour des personnes en situation d'exclusion lourde et d'isolement. Destiné à des ménages, qui en raison de diverses fragilités, sont dans l'incapacité d'accéder à échéance prévisible à un logement ordinaire, ce dispositif s'inscrit dans une logique de logement accompagné.

Composées de logements privatifs et d'espaces communs : cuisine, salle à manger, salon, jardins et espaces extérieurs, nos pensions de famille proposent un environnement sécurisant pour ses résidents tout en favorisant la création et le maintien du lien social.

Ce projet répond à la circulaire interministérielle du 20 avril 2017 relative à la mise en œuvre du plan de relance 2017-2021 visant à augmenter le nombre de places des pensions de famille et résidences accueil.

La pension de famille sera composée de 20 logements privatifs, 15 T1/T1bis entre 20 et 25 m² destinés à accueillir des personnes seules sur l'ancienne maison de Maître, 3T1 et 2 T2 adaptés dans la ferme pouvant être attribués à des personnes à mobilité réduite.

Elle disposera d'espaces collectifs :

Une cuisine/ salle commune adaptée à la réalisation de repas collectifs, d'animations, d'ateliers environ 45 m²,

2 bureaux pour le responsable salarié et les bénévoles, environ 25 m²,

Des toilettes (pour salariés et bénévoles),

Un espace de convivialité ouvert avec salon, coin bibliothèque, espace internet (30 m²),

Une buanderie collective (environ 8/10 m²),

Un espace de rangement (10 m²).

2- Domaine Les Calles : Caractéristiques du bâtiment

• Présentation du Domaine



Le domaine comporte deux bâtiments, une maison de maître et une ferme.

Le projet comprend une Pension de famille et des logements de droit commun.

- La Pension de Famille sera composé de 20 logements (523 m²) : 20 PLAI
 - o 15 T1 dans la maison de maître
 - o 3 T1 et 2 T2 au RDC de la ferme
- Logement de droit commun (718 m²) : 8 PLUS et 2 PLAI
 - o 2 T5 au RDC de la ferme
 - o 1 T4 au RDC de la ferme
 - o 3 T3 au RDC de la ferme
 - o 1 T3 au R+1 de la ferme
 - o 3 T2 au RDC de la ferme

Nature	Localisation		Niveau	Typologie	Surface en m ²	Convention
Logements pérennes	Ferme	Logements Senior	RdC bas	T3	74,66	PLUS
			RdC bas	T2	50,3	PLAI
			RdC bas	T2	50,3	PLUS
		Logements Familiaux	RdC bas	T4	99,78	PLAI
			RdC haut	T3	57,89	PLUS
			RdC haut	T2	52,34	PLUS
			RdC haut	T3	62,21	PLUS
			RdC haut	T5	109,02	PLUS
			RdC haut	T5	102,77	PLUS
			R+1	T3	58,64	PLUS
Pension de Famille	Maison de Maître		RDC	T1	24,57	PLAI
			RDC	T1	20,32	PLAI
			RDC	T1	26,32	PLAI
			R+1	T1	24,57	PLAI
			R+1	T1	20,32	PLAI
			R+1	T1	26,32	PLAI
			R+1	T1	24,57	PLAI
			R+1	T1	20,32	PLAI
			R+1	T1	26,32	PLAI
			R+2	T1	24,57	PLAI
			R+2	T1	20,32	PLAI
			R+2	T1	26,32	PLAI
			R+2	T1	24,57	PLAI
			R+2	T1	20,32	PLAI
			R+2	T1	26,32	PLAI
	Ferme		RdC bas	T1	29,5	PLAI
			RdC bas	T1	29,5	PLAI
			RdC bas	T1	36,16	PLAI
			RdC bas	T2 PMR	35,97	PLAI
			RdC bas	T2 PMR	35,75	PLAI
				total	1240,84	

Surface Total Pension de Famille : 523 m² (20 logements)

3- Programme de Travaux Envisagé

- **Caractéristiques techniques**

Bâtiments anciens, mur en pierre, plancher bois type solive, menuiserie bois, toit, Ventilation naturelle.

- **Prestations intellectuelles :**

Plusieurs intervenants et diagnostics seront nécessaires à mener ce projet à terme :

- Diagnostic avant travaux (amiante, énergie, plomb, structure, ..)
- Equipe maîtrise d'œuvre (Architecte + économiste + bureau d'étude).
- Coordinateur sécurité.
- Bureau de contrôle,
- MOD.

- **Programme de travaux projeté**

1/ a long terme (après relogement) PHASE 2

Objectif de la réhabilitation : Efficience énergétique, amélioration du confort, mise aux normes :

- Réagencement total et changement de destination pour la ferme
- Réfection étanchéité toiture + désamiantage si nécessaire selon les diagnostics,
- Isolation par l'intérieure,
- Isolation toiture,
- Remplacement menuiseries extérieures (pour celles qui n'ont pas encore été remplacées) et remplacement du système d'occultation,
- Mise en place des installations électriques, réseau + tableau
- Mise en place de gaine technique (y compris création de trémies)
- Mise en place d'une VMC collective,

A ce stade de l'étude, le programme de travaux reste succinct.

Cout programme immobilier pour la Pension de Famille : 1 998 420 € TTC

Cout programme immobilier pour les logements de droit commun : 2 147 402 € TTC

TOTAL : 4 145 822 € TTC

4- Loyer et charges envisagés

5- Financement

Aujourd'hui, le bâtiment n'est pas conventionné.

6- PLANNING PREVISIONEL

Janvier 2018 : Les intentions du projet : présentation IPHS

Mai 2018 : Phase étude MOE.

Juin 2018 : Présentation projet final IPHS

Septembre 2018 : Dépôt demande de subventions

