DOSSIER DE PRÉSENTATION

MAISON "LES MALTOTIERS"

Les résidences de l'Orléanais

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT CENTRE VAL DE LOIRE

AGEVIE

GILBERT AUTRET ARCHITECTURE

PRÉFÈTE DU LOIRET Liberté Égalité Fraternité

Centre-Val de Loire

ORLÉANS MÉTROPOLE

ORLÉANS

Carsat Retraite & Santé au Travail Centre-Val de Loire

Caisse des Dépôts GROUPE

FONDATION Abbé Pierre

AG2R LA MONDIALE

KLESIA Assureur d'Intérêt général

Groupe AGRICA

malakoff humanis

Fondation de France

"VIVRE CHEZ SOI MAIS PAS TOUT SEUL"

DANS LA MAISON "LES MALTOTIERS", CHAQUE HABITANT DISPOSE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL ET BÉNÉFICIE D'ESPACES PARTAGÉS POUR LES MOMENTS DE CONVIVIALITÉ

« Je me sens bien ici, je peux fermer ma porte mais en même temps, je ne suis pas tout seul »

« Si j'ai besoin de quelque chose, je peux demander à Aurore ou Caroline, ça compte »

« Ca y est, je suis installé. »

« Les logements sont très lumineux et fonctionnels »

GENÈSE
DU PROJET

Depuis de nombreuses années, SOLIHA Centre-Val de Loire et les structures qui lui sont associées (association AGEVIE, FICOSIL) s'investissent sur les territoires pour **faire émerger des projets d'habitat adaptés aux personnes fragiles de tous âges** qu'elles accompagnent au quotidien : pensions de familles, hébergement temporaire, accueil de jour, habitats regroupés …

Dans le cadre de la création de **nouvelles places de pensions de famille** et l'appel à projet lancé par la DIRECTION RÉGIONALE DE LA JEUNESSE, DES SPORTS ET DE LA COHÉSION SOCIALE (DRJSCS), il semblait légitime de proposer la création d'une pension de famille portée par l'association.

SOLIHA cherchait en parallèle des locaux pour accueillir un **projet d'habitat inclusif** depuis quelques mois déjà.

Quand une opportunité foncière a pu être identifiée et que les **Résidences de l'Orléanais** ont validé leur partenariat pour porter la maitrise d'ouvrage, le projet a pu être lancé avec le concours d'un certain nombre d'acteurs pour créer :

- une **pension de famille**,
- un **habitat inclusif**,
- un **lieu ressources** de proximité pour les habitants du quartier, à construire en fonction des réponses déjà existantes sur le quartier.

PRÉSENTATION
DU PROJET

Le projet vise donc la création en un même lieu :
- d'une pension de famille* de 24 places,
- d'un habitat inclusif* de 9 logements
- et d'un espace ressources de proximité

**La pension de famille et l'habitat inclusif sont deux dispositifs envisagés comme des réponses singulières répondant chacun à des besoins spécifiques.*

LA PENSION DE FAMILLE

Elle s'adresse prioritairement à des **personnes seules**, hommes ou femmes, pour qui **l'accès au logement de droit commun est difficile**. Leur situation ne permet pas d'assumer de manière pleine et satisfaisante leur indépendance sociale ou économique et à plus forte raison de s'adapter à un appartement individuel. La plupart des habitants connaissent des situations de précarité, des problèmes d'exclusion, d'isolement, d'abandon, et disposent de revenus faibles.

Le projet prévoit donc la mise à disposition pour chaque habitant d'un **logement individuel** pérenne, la proposition d'un **accompagnement au quotidien** et de **proximité** par une **équipe d'hôtes**, le partage régulier de repas comme socle d'une vie semi-collective, la **proposition d'activités**, supports à la (re)prise de confiance en soi et à l'inscription (réinscription) dans la vie de la Cité, sur le principe de la libre adhésion.
Pour ce faire, la pension de famille dispose de locaux partagés et dédiés, à disposition de ses habitants.

L'HABITAT INCLUSIF

L'habitat inclusif s'adresse à des **personnes âgées / en situation de handicap**, **fragilisées, seules ou en couple, aux ressources modestes à très modestes**, qui font le choix de quitter leur domicile initial pour venir s'y installer, à la recherche d'un logement adapté, dans un environnement porteur, avec un accompagnement source de « sécurité » et de lien social.

Le projet prévoit donc la mise à disposition pour chaque habitant d'un **logement locatif adapté**, la proposition d'un **accompagnement individualisé** basé sur une veille « bienveillante », la proposition d'activités définies avec les habitants qui le souhaitent, comme source de rencontres et de liens entre locataires, mais également propices à la prévention de la perte d'autonomie.
Pour ce faire, l'habitat inclusif dispose de locaux partagés et dédiés, à disposition de ses habitants.

LES PISTES RELATIVES À L'ESPACE RESSOURCES

Pourquoi les activités proposées aux futurs locataires de l'habitat inclusif ne pourraient pas aussi intéresser d'autres personnes, quand bien même elles n'habitent pas dans les logements créés ?
Quelle évolution envisager en termes d'accompagnement quand les personnes vont perdre en autonomie ?...
Autant de questions que nous retrouvons également sur d'autres territoires couverts par l'association.

Aussi, en travaillant avec la Mairie et le CCAS d'Orléans, il est apparu intéressant de prévoir des espaces possibles pour créer un « espace ressources » qui permet d'envisager plusieurs formes de réponses :
- la proposition d'**activités** en direction des personnes accompagnées dans le cadre de l'habitat inclusif et/ ou des pensions de famille mais aussi de façon plus large auprès d'autres habitants du quartier,
- la possibilité à terme de penser une **réponse adaptée aux personnes en perte d'autonomie**, là aussi ouverte à l'interne comme à l'externe, de type accueil de jour.

DES PONTS ENTRE LES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS

DES ACTIVITÉS EN COMMUN

Dans la pension de famille comme dans l'habitat inclusif, la question du « vivre ensemble » est essentielle, en réponse à l'isolement potentiel des personnes, à l'enjeu de retrouver confiance en soi, à valoriser les capacités de chacun…
Il est évident que cela passe d'abord par des activités propres à chacun des deux dispositifs, mais des temps communs sont également proposés : autour d'un repas, d'une activité thématique, ou encore d'évènements particuliers (anniversaires,…).

DES LIENS D'ENTRAIDE POSSIBLES

On peut aussi imaginer des liens d'entraide de mille façons :
Ex 1 : les repas sont préparés à tour de rôle par les habitants de la pension de famille. Il arrive régulièrement qu'un habitant de l'habitat inclusif vienne donner un coup de main ;
Ex 2 : une personne de l'habitat inclusif, avec des compétences en informatique, peut proposer aux habitants qui le souhaitent de se familiariser avec l'environnement « internet » ;
Ex 3 : un habitant de la pension de famille va faire les courses pour un habitant de l'habitat inclusif qui a des difficultés pour marcher.

Nous le voyons souvent dans nos accompagnements au quotidien : il suffit de créer du lien et ensuite, ce qui se tisse entre les personnes est extraordinaire à observer...

« J'ai un chez moi » ;

« Ca fait longtemps que je n'ai pas eu un lieu à moi »

LE PUBLIC
ACCUEILLI

LA PENSION DE FAMILLE

Dans les termes de la circulaire du 10 décembre 2002, *« Il s'agit de répondre aux besoins des personnes qui, sans nécessiter un accompagnement social lourd, ne peuvent, du fait de leur isolement social et affectif, trouver immédiatement un équilibre de vie dans un logement individuel autonome »*.
C'est à partir de ce cadre de référence que SOLIHA CVL a défini le public qui pourra être accueilli au sein de la pension de famille.
Ainsi, elle se donne comme objectif de pouvoir répondre, entre autres, aux demandes :

- des personnes orientées par le **SIAO 45**, selon les **critères d'attribution en pension de famille** (situation d'isolement ou d'exclusion, sortants de la rue, de CHRS ou ayant connu un parcours d'errance, personnes en situation de fragilité, personnes à faible niveau de ressources…),
- des hommes et femmes, adultes, vieillissants et dont l'**autonomie** devient **limitée**, ne relevant pas ou ne souhaitant pas intégrer les dispositifs spécifiques d'accompagnement des personnes âgées,
- des personnes en **situation psychologique précaire**, des **malades psychiatriques stabilisés**, dont l'état de santé ne nécessite plus d'hospitalisation, mais ayant besoin d'un environnement sécurisant et rassurant et bénéficiant d'un accompagnement de secteur et/ou d'un SAVS/SAMSAH.

L'accueil au sein de la pension de famille, dans un habitat durable et dans un cadre semi-collectif doit permettre aux habitants de **se poser**, de **rompre avec l'isolement**, d'être entraînés par une **vie semi-communautaire**, facilitée par un entourage bienveillant qui leur permettra de s'insérer ou de se réinsérer dans l'environnement social, de **(re)prendre leur place dans la Cité**.
Les moyens dont dispose la pension de famille (financiers comme humains) ne permettent pas d'accueillir des personnes avec une problématique personnelle trop lourde. Les habitants doivent savoir gérer seuls ou avec l'aide d'un service extérieur de droit commun (service de tutelles, aide à domicile, infirmiers libéraux et/ou de secteur, présence verte, AVDL…), le lever, le coucher, l'hygiène, l'entretien du logement, la gestion du budget…

L'HABITAT INCLUSIF

Le projet vise l'accueil de **personnes seules ou en couple**, **âgées et/ou en situation de handicap** confrontées à plusieurs problématiques potentielles :

- « la **solitude** et l'**isolement** » qui deviennent trop difficiles à vivre, en particulier suite à un veuvage,
- un **logement que l'on ne peut plus entretenir**, « soit parce qu'il est trop grand», soit « parce qu'on ne peut plus faire face au coût des interventions extérieures pour pouvoir l'entretenir »),
- un **logement** devenu **inadapté** : « une maison avec escalier ou qui nécessite trop de travaux pour pouvoir aménager un plain-pied », un logement locatif qui n'est plus adapté (marches, salle de bain…).

Par ailleurs, le projet cible des **personnes aux ressources modestes à très modestes**.

L'origine géographique n'est pas forcément un frein mais est regardée finement pour que l'arrivée dans ce nouveau logement ne soit pas vécue comme un déracinement : l'enjeu en général est que la personne (sauf projet particulier lié à un rapprochement familial par exemple) puisse garder contact avec son environnement social.
Et la distance peut être un frein important, au fur et à mesure que la capacité de déplacement diminue !

CALENDRIER
DE RÉALISATION

1 **SEPTEMBRE 2018**
Appel à projet DRDJJC

2 **OCTOBRE 2018**
Dépôt de la candidature

3 **NOVEMBRE 2018**
Candidature expertisée et transmise au comité régional de suivi et de validation des Pensions de Famille

4 **JANVIER 2019**
"Oral" auprès du comité régional

5 **MARS 2019**
Validation de l'agrément "Pension de Famille"

6 **1er SEMESTRE 2020**
Acquisition du bâtiment et travail sur les premières phases de la conception

7 **2e SEMESTRE 2020 - 1er SEMESTRE 2021**
Elaboration du projet social global pension de famille et habitat inclusif

8 **1er SEMESTRE 2021**
De l'Avant-Projet Sommaire (APS) à la consultation d'entreprises

9 **JUILLET 2021**
Communication (organisation de portes ouvertes) et engagement de la concertation

10 **ETE 2021**
Finalisation du montage financier du projet

11 **4e TRIMESTRE 2021 - 4e TRIMESTRE 2022**
Réalisation des travaux

12 **4e TRIMESTRE 2021 - 1er TRIMESTRE 2022**
Ouverture progressive des places de pension de famille

LES ACTEURS
QUI ONT CONTRIBUÉ À LA MISE EN OEUVRE

UN GROUPE D'ACTEURS PARTENAIRES, POUR ACCOMPAGNER LA DÉFINITION ET LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET JUSQU'À LA MISE EN SERVICE.

Le projet a pu voir le jour grâce à un certain nombre d'acteurs : les Résidences de l'Orléanais qui ont porté la maitrise d'ouvrage, les associations SOLIHA Centre-Val de Loire et AGEVIE qui assurent la gestion des deux dispositifs, la Ville et le CCAS d'Orléans, Orléans Métropole, les services de l'Etat, l'ensemble des financeurs, le Cabinet AUTRET ainsi que l'ensemble des entreprises qui ont aussuré le chantier.

LES RÉSIDENCES DE L'ORLÉANAIS

residences-orleanais.fr

Les Résidences de l'Orléanais ont pour mission la **construction et la gestion de logements sociaux**. Propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine de près de 10 000 logements parmi lesquels des structures d'accueil spécifiques (logements pour personnes âgées ou handicapées, foyers pour jeunes travailleurs, logements étudiants, …).
Aujourd'hui les résidences de l'Orléanais contribuent directement au logement de plus de 21000 personnes au sein de la métropole.

SOLIHA CENTRE-VAL DE LOIRE

soliha-centre-val-de-loire.fr

SOLIHA Centre-Val de Loire est une association loi 1901 issue d'une initiative citoyenne de lutte contre le mal-logement, dont le projet est d'**améliorer l'habitat et les conditions de vie de tous – et en priorité des personnes défavorisées, vulnérables et fragiles**.
Elle accompagne aussi bien les particuliers que les collectivités ou l'Etat dans la mise en œuvre de projets individuels, comme dans la définition de politiques et d'actions autour de l'habitat.
Elle regroupe en son sein plusieurs établissements rayonnant dans toute la région Centre : SOLIHA Cher, Indre, Indre-et-Loire, Loiret, Loir-et-Cher, les Pensions de Famillemais aussi Tsigane Habitat et le Hameau St-Michel. Trois structures y sont associées : SOLIHA AIS Centre Val de Loire, FICOSIL et AGEVIE.

L'ASSOCIATION AGÉVIE

agevie.fr

L'association AGEVIE, co-constructrice du projet, a développé une solide expérience en Indre-et-Loire sur le **développement de projets d'habitat inclusif** ainsi que sur l'**accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie** et notamment sur les accueils de jour.
Or sur le secteur, il n'existe pas d'offre de ce type.
AGEVIE est une association loi 1901 créée en 1994 à l'initiative du PACT d'Indre-et-Loire (devenu SOLIHA) et de la fédération ADMR d'Indre-et-Loire
Son projet est de permettre à des personnes âgées de conserver leur autonomie en développant et en animant des lieux de vie et d'accueil adaptés à leurs besoins

Pour construire le projet et préparer toutes les étapes préalables à son ouverture, un certain nombre d'acteurs ont été fortement impliqués :

LE COMITÉ DE PILOTAGE

Ce groupe est constitué de salariés et d'administrateurs de **SOLIHA Centre-Val de Loire** et d'**AGEVIE,** aux compétences et ressources diverses : sur le montage de projet (pour la pension de famille, pour l'habitat inclusif, et de manière plus large pour le pôle ressources), en termes d'expertise par rapport à l'accompagnement des publics cibles des dispositifs, en termes de connaissance et de partenariat avec les acteurs institutionnels et les acteurs locaux, en termes de portage interne au niveau de la gouvernance de l'association.
Ce groupe était chargé de **préparer et suivre les étapes du projet** pas à pas, de **rendre compte de l'état d'avancement** et **solliciter les instances de l'association** en tant que de besoin.

LE COMITÉ SOCIAL

Un groupe institutionnel a été composé de représentants de la **Métropole** et de la **Ville d'Orléans** (élus et services), du **CCAS d'Orléans**, de la **DRJSCS**, du **Conseil Départemental,** des **Résidences de l'Orléanais** et du comité de pilotage.
Ses membres ont été associés au **montage du projet** dans ses différentes étapes, véritable appui dans la démarche de construction et d'appropriation des principes clefs du projet social et dans la mobilisation des acteurs locaux.

LES PARTENAIRES ET LES HABITANTS

Ce groupe a réuni plusieurs **acteurs volontaires** (personnes intervenant au domicile, professionnels libéraux, travailleurs sociaux et acteurs relais, acteurs associatifs) pour travailler sur certains objets très concrets de l'**accompagnement** et **préparer les bases d'une ouverture sur l'extérieur.**
En outre, ont été associés les **premiers habitants accueillis sur la pension de famille** (dans des locaux provisoirs)et des habitants d'autres sites d'habitats inclusifs pour préparer concrètement les conditions d'organisation de la vie au quotidien.

UN PROJET RECONNU !

Ce projet a fait l'objet du prix de l'innovation sociale 2022 décerné par Orléans Métropole et a été lauréat d'un appel à projet de la Fondation de France : « co-opérons » pour habiter nos territoires.

LE MONTAGE FINANCIER

LE PLAN DE FINANCEMENT DÉFINITIF DE L'OPÉRATION

COÛT DU PROJET			
	Pension de famille	**Habitat inclusif**	**TOTAL**
Bâtiment	1 244 567 €	678 991 €	1 923 558 €
Honoraires	164 775 €	89 895 €	254 670 €
Charges foncières	1 217 390 €	664 165 €	1 881 555 €
TOTAL COÛT	2 626 731 €	1 443 051 €	4 059 782 €

FINANCEMENT DU PROJET			
	Pension de famille	**Habitat inclusif**	**TOTAL**
Subventions PLAI*	268 800 €	56 000 €	324 800 €
Subventions PLAI adaptés*	120 000 €	41 940 €	161 940 €
Subventions PLUS*		8 000 €	8 000 €
Subventions Orléans Métropole	38 400 €	33 000 €	71 400 €
Subventions Région	346 025 €	132 262 €	478 287 €
Subventions Action Logement	96 000 €	23 000 €	119 000 €
Subventions Fondation Abbé Pierre		72 666 €	72 666 €
Subventions CARSAT		95 000 €	95 000 €
Subventions MALAKOFF		50 000 €	50 000 €
Subventions KLESIA		50 000 €	50 000 €
Subventions AG2R		28 100 €	28 100 €
Subventions AGRICA		36 600 €	36 600 €
Prêts CDC	1 757 506 €	806 483 €	2 563 989 €
	2 626 731 €	1 433 051 €	4 059 782 €

* subvention de l'Etat en aide déléguée à Orléans Métropole

« Je descends dans l'après-midi et on se retrouve à plusieurs, parfois juste pour échanger, ou pour faire quelque chose ensemble »

DES AIDES AU DÉMARRAGE POUR FACILITER LA MISE EN SERVICE…

Dans le cadre d'un **appel à projet** *« co-opérons pour habiter nos territoires »*, la **Fondation de France** a apporté un soutien financier à l'ingénierie, permettant l'**animation de temps** de travail en amont et dans les premiers mois de mise en service pour **« impulser » et faciliter les liens entre habitants** aux profils différents, mais aussi **avec les habitants du quartier, les acteurs et partenaires locaux.**

Une fois les travaux de restructuration du bâtiment réalisés, il fallait également équiper en **mobilier** et **électroménager** les parties communes, mais aussi équiper les logements de la pension de famille (le principe étant ensuite que nous pouvons retirer des meubles au fur et à mesure que les habitants s'équipent par leurs propres moyens). Nous avons donc sollicité différents partenaires qui nous ont apporté un soutien financier ou un soutien en nature : **la Fondation Abbé Pierre, les communautés Emmaüs du Loiret et du Cher, Leroy Merlin, la Fondation Caisse d'Epargne**...
Un grand merci aux bénévoles qui nous ont aidé à aménager la maison !

LE FINANCEMENT DU FONCTIONNEMENT COURANT

Les ressources pour **financer le fonctionnement courant de la maison** sont basées sur les contributions directes versées par les habitants (redevance pour la partie pension de famille et loyer pour la partie habitat inclusif, et contribution pour le partage des repas, et les animations) et un **forfait journalier par logement versé par l'Etat** pour la partie pension de famille visant à financer les postes d'hôtes.
Pour la partie habitat inclusif, un financement va être sollicité auprès du **Conseil Départemental** pour que les habitants puissent bénéficier d'un **forfait Aide à la Vie Partagé** visant à financer le poste d'animateur coordonnateur.
En attendant, une aide au démarrage du **Fonds Transmission et Fraternité** a permis la mise en place d'un poste salarié.

En outre, une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur les 25 premières années vient réduire les charges immobilières.

UN BÂTIMENT TOTALEMENT RESTRUCTURÉ
POUR RÉPONDRE AUX ATTENDUS DU PROJET

Les Résidences de l'Orléanais ont confié la maitrise d'œuvre du projet à une équipe pilotée par le cabinet d'architecture Autret.
Immeuble sur 4 niveaux, à usage de bureaux précédemment, l'enjeu était de réussir une restructuration en profondeur pour répondre à différents enjeux :

- l'aménagement de 24 logements pour la pension de famille et 9 logements pour l'habitat inclusif,
- la proposition de parties communes pour partie dédiées à chaque dispositif, et pour partie partagées, avec l'enjeu d'aménager un grand nombre d'entre elles en « sous-sol », au départ très sombre et avec des ouvertures limitées
- l'accessibilisation totale du bâtiment, avec au départ de grandes différences de niveaux,
- le besoin de créer un espace extérieur dans un bâtiment sans jardin ni terrasse existants…

La qualité d'écoute et l'implication de l'ensemble des acteurs impliqués dans la conception et la mise en œuvre du projet immobilier, tant l'équipe représentant la maitrise d'ouvrage (les Résidences de l'Orléanais), l'équipe de maitrise d'œuvre, que l'ensemble des entreprises, nous permettent de bénéficier d'espaces de qualité répondant aux besoins des habitants.

Maître d'ouvrage : **LES RÉSIDENCES DE L'ORLÉANAIS** - 6 av. de la Mouillère BP 18119 - 45081 Orléans cedex 2
Assistant maître d'ouvrage : **SOLIHA** - 241 rue Edouard Vaillant - 37000 Tours
Maître d'oeuvre : **GILBERT AUTRET ARCHITECTURE** - 89 boulevard Duhamel du Monceau - 45160 Olivet
Contrôleur technique : **QUALICONSULT** - 491 boulevard Duhamel du Monceau - CS 10 627 - 45166 Olivet Cedex
Coordonnateur de sécurité : **SOCOTEC** - Immeuble Citévolia - 1 place Rivierre Casalis - 45400 Fleury-les-Aubrais

LOTS TECHNIQUES		
LOT 1	Curage, démolition, désamiantage	SAILLEAU CONSTRUCTION RENOVATION - 67 rue de la Chaise - 45430 Mardié - 02 38 86 84 14
LOT 2	Sciage, gros oeuvre	URBAIN CONSTRUCTION - 14 Hameau de Villeserin - 45400 Semoy - 09 54 33 86 58
LOT 3	Etanchéité	SME FRANCE - 34 rue de la Forêt - 91860 Epinat-sous-Senart - 07 63 92 05 94
LOT 4	Traitement des façades	DA SILVA RAVALEMENT - 4 allée de la Marchanderie - 45370 Cléry-Saint-André - 02 38 45 47 04
LOT 5	Menuiseries extérieures aluminium, fermetures	MGDS - rue du Coigneau - PA les Montées secteur B - 45100 Orléans - 02 38 56 24 82
LOT 6	Serrurerie	BERNARDI - 39 rue Bernard Million - 45140 Saint-Jean-de-la-Ruelle - 02 38 88 27 09
LOT 7	Cloisons, plâtrerie	DELARUE - 545 rue Leonard de Vinci - ZAC des Chatelliers - 45400 Semoy - 02 38 86 46 30
LOT 8	Chapes	SBSM - 450 rue Léonard de Vinci - 45400 Semoy - 02 38 68 56 72
LOT 9	Menuiseries intérieures	DELARUE - 545 rue Leonard de Vinci - ZAC des Chatelliers - 45400 Semoy - 02 38 86 46 30
LOT 10	Revêtement de sols durs, faïences	SBSM - 450 rue Léonard de Vinci - 45400 Semoy - 02 38 68 56 72
LOT 11	Peintures, sols souples	ACTIF - 12 rue de Buray - 41500 Mer - 02 54 81 70 53
LOT 12	Ascenseur, élévateur PMR	ORONA IDF - 9 rue des Amériques - 94370 Sucy-en-Brie - 01 43 77 05 29
LOT 13	Electricité, chauffage électrique	ME2A CENTRE - 13 rue Gustave Eiffel - 45380 La Chapelle-Saint-Mesmin - 02 38 43 89 09
LOT 14	Plomberie, ventilation	GALLIER - 160 rue Léon Foucault - ZA La Vallée - 45140 Saint-Jean-de-la-Ruelle - 02 38 70 72 00