

« Le P'tit Village » de Saint-Péran



Depuis 2020, Saint-Péran travaille à l'implantation d'un habitat inclusif personnes âgées ou en situation de handicap sur son territoire. Le projet verra le jour en 2025 sur un terrain appartenant à la municipalité. Il se situe à 50 mètres de la mairie et à moins de 300 mètres de tous nos équipements (salle des fêtes, espace jeune, cafés...)

Des principes de base ont été posés : pas de critères d'âge ou de dépendance, la personne pourra rester dans le logement tant que les critères du maintien à domicile seront réunis, toutes les chambres feront minimum 15 m² pour permettre la mise en place éventuelle de matériel. Les services d'aide et de soins du territoire pourront être sollicités si besoin.

Ces nouveaux habitants trouveront leur place dans l'animation générale du village.

Description du projet

- 2 maisons pour des accueillants familiaux de 180m²
 - 3 maisons de cohabitation pour deux personnes de 70m²
 - 6 logements individuels type T1bis de 35 m²
 - 4 logements individuels type T2 de 48 m²
 - 3 logements individuels type T3 de 60m²
 - Une maison commune : 49 m²
- Soit un total bâti d'environ 1200m² habitables.

Un Projet de MAM (maison d'assistante maternelle) sur le même terrain pour accueillir 16 enfants est également en cours de finalisation sur 191 M².

Nos partenaires :

Institutionnels : Conseil départemental, préfecture, Brocéliande communauté, pays de Brocéliande via CLS et Fonds Leader

ASKORIA : convention de 3 ans pour l'accueil des étudiants DEIS sur le projet et l'accueil des DISAP

Médico-sociaux : SSIAD, SAD ADMR, DACT'IV, CPTS, MSP Plélan, CADS, CLIC , IME

Association des habitants : des groupes de travail font appel à des habitants experts qui ont permis d'avancer sur le futur projet de vie social et partagé et sur le bâti et les modalités financières. Ainsi, ce sont environ 30 habitants qui participent régulièrement aux travaux du P 'tit village

Le Projet de territoire de Brocéliande communauté

- Enjeu identifié fort autour du vieillissement de la population
- Proposer des logements adaptés à tous dans une logique de parcours

Le Projet de vie social et partagé

Un salarié dédié au P'tit Village

- Portage salarial par le porteur de projet et un coût réparti sur les habitants.
- Des missions de lien entre les habitants, de présence, de convivialité, de conseil et d'orientation vers les services extérieurs, menus travaux et des déplacements ponctuels.
- Pas de responsabilité en matière de suivi de gestion locative qui doit revenir au porteur de projet lui-même (par agence ou gestion communale par la secrétaire de mairie)
- Possible mise en place d'un groupe de bénévoles prêts à s'engager pour appuyer/compléter les missions du salarié « **les amis du P'tit village** » **notion d'engagement à travailler avec le retour des DEIS 2023**

Accueil d'un nouvel arrivant

- S'assurer d'un libre choix de la personne.
- Critères d'isolement social, de fragilité, de proximité géographique.
- Engagement sur le projet de vie sociale et partagé,
- Une instance dédiée à l'admission dans laquelle la collectivité siège et décision sous 15j (pour éviter vacance des lgts), au 2/3 des présents.
- Demeure la question de l'équilibre des pathologies/dépendances tout en ne souhaitant pas l'intervention de professionnels de la santé dans le processus

Gestion des tensions/ «écartement» d'une personne ne respectant pas l'esprit du projet

- Elaboration d'un règlement intérieur + intervention du salarié en modérateur et en dernier recours la commission d'admission ou à un médiateur par exemple le maire.
- Demeure la question des modalités juridiques dans le cas d'une intention d'exclusion > sollicitation juridique.

Temps communs entre les habitants

- Pas d'obligation de temps réguliers entre les habitants, pour respecter les caractères individuels et le temps nécessaire à l'appropriation d'une vie partagée
- Obligation de s'impliquer dans au moins une activité collective.

Présence d'animaux domestiques

- Accord sous réserve de contrôle par le propriétaire du comportement et de l'hygiène dans les espaces collectifs.
- Envisage poulailler et clapiers.

Processus de décision entre habitants

- Décisions du quotidien : majorité simple
- Evolution du Projet de vie social et partagé : recherche du consensus mais 2/3 au final si nécessaire.

Divers

- Attention porté à la réduction de la vacance des logements et au portage du coût associé. Possibilité d'adapter les loyers en fonction de cette vacance pour équilibrer le bilan.

Locaux partagés propres au P'tit Village

- Une pièce commune avec un coin kitchenette, espace sanitaire, et son extension extérieure de jardin partagé. 34m².
- Un bureau pour le salarié dédié P'tit Village 15m².
- La possibilité d'une buanderie n'est pas retenue,
- La possibilité de chambres d'amis et les modalités de gestion n'est pas retenue non plus,
- La possibilité d'un atelier n'est pas retenue non plus.
- L'ouverture aux habitants de St Péran de ces espaces est souhaité mais les modalités restent à préciser.

Espaces extérieurs

- Jardin en extension extérieure des logements individuels (environ 40m² à consolider), y compris petite terrasse anti-dérapante (d'environ 6m²).
- Jardin en extension extérieure de la pièce commune (environ 200m² à consolider), clôturé mais dans le prolongement du jardin public. Voir la possibilité d'une terrasse en partie sous préau pour pouvoir se protéger du soleil et/ou de la pluie tout en pouvant être en extérieur.
- Un jardin public entretenu par la commune entre le P'tit Village et la MAM comportant une structure de jeux pour 0/3 ans, des jardinières surélevées, et ouvert tout public. Surface à déterminer.
- 25 places de stationnements partagées entre tous les habitants et les visiteurs (une par logement individuel, 2 par logement en cohabitation, 2 par maison d'accueil).
- La possibilité d'un poulailler et de clapiers a été envisagée. Ils pourraient être implantés entre le jardin du P'tit Village et le jardin public pour en faire profiter les enfants de la MAM.
- une voirie prévue pour un dépôt minutes courses mais pas de stationnement ou de garage en interne du p'tit Village
- stationnement en voirie extérieure pour préserver un espace interne priorité piéton et vélo/ espace de vie

Valeur des loyers

- Se baser sur le minimum vieillesse avec des loyers entre 300 et 500€/mois pour des logements entre 30 et 50m² (auxquels il faut ajouter la quote-part des espaces partagés), Une mixité de montant de loyers est souhaitée. Discussion en cours avec bailleur social, néotoa pour une partie de logements et avec investisseur privé pour autres maisons. La partie portée par l'investisseur privé devra prévoir une rentabilité suffisante de minimum 5%.
- Logements variés pour s'adapter à la diversité des attentes et capacités financières : 4T1 + AT1bis + 4T2 + 1T3, 3T3 pour les maisons en cohabitation.
- Chercher à réduire au maximum les charges, dont celles de chauffage (toute solution avec un coût global, investissement-fonctionnement, adaptée aux personnes vieillissantes devra être étudiée).

Montage opérationnel du P'tit Village

- Forme juridique unique pour l'ensemble du projet mais statut reste à déterminer (société privée, copropriété, bail emphytéotique pour le terrain, bailleur, SCI, SCIC, SCOOP...)
- Rechercher la possibilité que les citoyens du territoire puissent investir dans le projet sous forme de part.
- Un propriétaire unique et gestionnaire pour tous les espaces bâti et extérieurs (exception faite du jardin public partagé entre la MAM et le P'tit Village),
- Une seule maîtrise d'œuvre pour assurer la cohérence de l'ensemble (mais qui sera distincte de la MAM car avec une maîtrise d'ouvrage distincte).
- Recherche d'une harmonie mais différenciation des logements pour le repérage des habitants,
- Favoriser au maximum l'usage des matériaux bio-sourcés,

-Raccordement au réseau public d'assainissement reste à consolider (déplacement du système d'assainissement en cours d'étude)

Le périmètre

-Pays de Brocéliande

Usages au sein du P'tit Village

-Un jardin public ouvert à tous entre le P'tit Village et la MAM

Les habitants du P'tit Village ressources pour le territoire

-Intention de proposer aux habitants du P'tit Village de transmettre des savoir-faire (jardinage, couture, pratique artistique...), de prendre part aux manifestations du territoire et de participer aux associations.

-Possibilité d'ouvrir la pièce commune du P'tit Village pour des expositions ponctuelles.