

# La Maison Bleue Alverne, un projet d'habitat inclusif unique en milieu rural

Ce vendredi 20 septembre 2024, Habitat 44, VYV<sup>3</sup> Pays de la Loire, le Département de Loire-Atlantique et l'association La Maison Villeneuve marquent le lancement des travaux du projet d'habitat inclusif sur la commune de Grand-Auverné, un projet unique en milieu rural. La livraison est prévue fin 2025.

« Le logement est un bien de première nécessité auquel chaque citoyen doit avoir accès ! Le projet Maison Bleue Alverne incarne l'engagement d'Habitat 44 pour une offre de logement diversifiée et adaptée. Nous proposons à des jeunes adultes en situation de handicap la possibilité d'accéder à leur propre logement dans un cadre sécurisant, tout en visant leur autonomisation. »

David Martineau, Président d'Habitat 44



## Un projet social d'habitat inclusif

La Maison Bleue Alverne est un projet novateur d'habitat inclusif dédié à 10 jeunes adultes avec un trouble du spectre de l'autisme. Ce projet comprend 10 logements individuels autour d'un vaste espace de vie commun, offrant à la fois des espaces privés et partagés. Situé en milieu rural, il se distingue par son implantation unique et ses nombreux partenariats à l'échelle communale et intercommunale.

Initié par l'association de familles « La Maison Villeneuve », ce projet est géré par VYV<sup>3</sup> Pays de la Loire, l'opérateur de soins et d'accompagnement du groupe mutualiste VYV et Habitat 44, bailleur social du département de Loire-Atlantique, maître d'ouvrage et propriétaire de la résidence.

## Une réponse à une demande de logements adaptés

La Loire-Atlantique connaît une augmentation constante du nombre de personnes en situation de handicap, avec près de 114 100 personnes recensées fin 2022 auprès de la Maison Départementale des Personnes en Situation de Handicap (MDPH). Cette population se concentre principalement dans les pôles urbains tels que Nantes et Saint-Nazaire. Cependant, la délégation de Châteaubriant fait face à un manque de logements adaptés et d'accompagnements nécessaires.

La Maison Bleue Alverne offre une alternative entre le logement autonome et l'accueil en établissement, répondant ainsi à un besoin crucial : vivre dans un environnement sécurisé tout en ayant la possibilité de participer à des activités partagées et de profiter de son espace privé.

## Conçu pour les besoins spécifiques des habitants

La Maison Bleue Alverne a été conçue pour répondre aux besoins spécifiques des futurs habitants. Habitat 44 et VYV<sup>3</sup> Pays de la Loire ont mis leur expertise au service du projet pour offrir un environnement propice au bien-être et à l'autonomie des futurs habitants.

### Une architecture circulaire

Le projet immobilier comprend 10 logements de type T1 bis d'environ 38 m<sup>2</sup> avec jardin privatif, s'enroulant autour d'une salle commune de 123 m<sup>2</sup>.

Les logements ont été implantés selon une forme circulaire. L'accès aux logements s'effectue depuis la coursière intérieure.

Chaque logement comprend un espace salon/séjour avec cuisine, une chambre et bénéficie d'un jardin privatif sur l'extérieur du cercle.

Au centre du cercle, un espace commun incluant une cuisine, une salle à manger, une salle d'eau, un salon, un bureau pour le personnel encadrant et une lingerie.



### Le tiers-lieu « Jardécosème » pour favoriser le bien-vivre ensemble

En complément du projet d'habitat inclusif, le tiers-lieu « Jardécosème », développé par l'association La Maison Villeneuve, vise à favoriser la mixité et l'inclusion des habitants. Ce tiers-lieu proposera des activités de loisirs et encouragera la participation des habitants à des projets communautaires.



## **Un projet pensé pour les futurs habitants**

Ce projet a bénéficié d'une collaboration étroite avec VYV3 Pays de la Loire et les familles des futurs habitants, dont l'expertise a été essentielle pour adapter les logements aux besoins sensoriels et fonctionnels des futurs habitants.

Ce travail collaboratif a permis d'identifier et d'intégrer des solutions spécifiques.

- Isolation acoustique : les cloisons ont été conçues avec des matériaux à haute performance acoustique pour réduire les bruits intrusifs, notamment au niveau de la salle d'eau, et des placards acoustiques ont été intégrés pour le ballon thermodynamique afin de limiter les perturbations sonores.
- Aménagement : les logements et l'espace commun disposent d'un plancher chauffant.
- Aménagement fonctionnel : les espaces ont été conçus pour favoriser une autonomie progressive tout en tenant compte des besoins spécifiques des habitants, permettant ainsi un équilibre entre vie privée et vie partagée.

## **Une implantation unique en milieu rural**

En plus de permettre un accès à un logement adapté, le projet Maison Bleue Alverne s'intègre dans un environnement de vie adapté aux spécificités des habitants, favorisant leur bien-être et leur autonomie tout en s'inscrivant harmonieusement dans le paysage de Grand-Auverné.

Le terrain où se situe le projet est localisé au Sud-Est du bourg de Grand-Auverné, à la sortie du cœur de ville, sur la route de Saint-Sulpice, sur un ancien terrain agricole.

En effet, ce choix de localisation permet d'offrir un cadre de vie serein et apaisant. Les environnements urbains peuvent être surstimulant en raison du bruit constant, de l'agitation et de la densité de population. En milieu rural, les résidents bénéficient d'un cadre calme et moins bruyant, propice à la détente et à la gestion du stress.

La proximité avec la nature a des effets bénéfiques avérés sur la santé mentale et le bien-être. Les espaces verts et les environnements naturels permettent aux résidents de se ressourcer et d'améliorer leur qualité de vie.

Le cadre rural permet aussi aux jeunes adultes de vivre de manière plus autonome tout en ayant un réseau de soutien à proximité.

## **Un projet multi-partenarial**

Le projet Maison Bleue Alverne s'inscrit dans une dynamique locale, né de la volonté de familles de Grand-Auverné. De nombreux acteurs institutionnels et associatifs soutiennent le projet depuis le début.

- L'Association « Maison Villeneuve » : porteur du projet et gestion-animation des activités du tiers-lieu, sensibilisation au handicap et organisation d'événements locaux.
- VYV<sup>3</sup> Pays de la Loire : porteur de projet partagé, ingénierie et gestion du projet
- Habitat 44 : maître d'ouvrage avec financement et supervision du projet.
- Commune de Grand-Auverné : cession du terrain pour 1€ symbolique
- Département de Loire-Atlantique : conventionnement pour l'Aide à la Vie Partagée (AVP).
- La Région Pays de la Loire : Convention pour la mise en œuvre de l'action présentée au titre de l'AAP Handicap et Territoire

## **Le plan de financement**

Les 10 logements de la Maison Bleue Alverne sont financés en PLS (Prêt Locatif Social).

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 1,9 M€.

- ➔ Les fonds propres d'Habitat 44 s'élèvent à 352 000€ (soit 18.5%)
- ➔ Subventions du Département de Loire-Atlantique : 406 000€ dont
  - 80 000 € Plan de relance
  - 100 000€ Financement d'un espace commun dans un programme d'habitat inclusif
  - 26 000 € Subvention adaptation LLS au handicap
  - 200 000 € dans le cadre de la convention de Partenariat 2022/2027
- ➔ Subvention de la Région Pays de la Loire :
  - 200 000 € Appel à projet « Handicap et Territoire »
- ➔ Prêts :
  - Banque des Territoires : 999 000 €

## **Chiffres Clés du Projet**

- Nombre de logements : 10 logements typologie : T1 bis (38 m²)
- 1 espace commun de 123m²
- Financement : PLS
- Surface Habitable : 380 m²
- Surface de Plancher : 514 m²
- Coût des Travaux : 3 537 € / m² HT
- Coût par Logement : 138 000 €
- Coût Espace Partagé : 400 000 €