

Présentation du projet de construction d'une Maison Partagée à Donnezac

Octobre 2023

Le projet de construction de la maison partagée sur la commune de Donnezac, en centre-bourg, est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG). Le projet de fonctionnement de la maison partagée est porté par le Centre Intercommunal d'Actions Sociales (CIAS).

La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde a décidé par délibération de son conseil communautaire de se porter acquéreur auprès de la commune de Donnezac d'une partie de la parcelle constructible AB 319 d'une superficie de 1713 m², desservie par les réseaux et fluides, située en centre-bourg, à proximité de la mairie, de la bibliothèque, d'une épicerie, d'un restaurant, d'une boucherie, et proche de l'école primaire.

Le projet répond au souhait de la CCLNG d'approfondir leur démarche du « comment bien vieillir sur son territoire ? » donnant lieu à une réflexion sur d'autres formes d'accueil en unissant les acteurs locaux et professionnels tout en s'appuyant sur un diagnostic des besoins et attentes des personnes âgées sur le territoire. En a découlé un projet portant sur l'hébergement innovant à destination des seniors avec la création de plusieurs structures à vocation multiple sur le territoire Latitude Nord Gironde et notamment d'une maison partagée sur la commune de Donnezac à destination de 6 personnes. Outre une maison en colocation dans un bourg rural, des services et un accompagnement régulier sont également proposés, à mi-chemin entre le maintien à domicile et la petite structure collective.

L'enjeu est de favoriser le maintien de la personne âgée dans un domicile adapté mais familial tout en développant la convivialité et la participation à la vie sociale, en lui permettant de vieillir dans son village ou sur son territoire.

PUBLIC : Il s'agit de proposer à 6 personnes âgées, semi autonomes (GIR5/GIR4), bénéficiant d'un plan d'aide (Aide Personnalisée à l'autonomie APA ou Prestation de Compensation du Handicap PCH) en milieu rural la location d'une maison adaptée sur un mode d'habitat convivial de type colocation.

OBJECTIFS :

1. Proposer un habitat convivial et adapté sécurisant pour des personnes en perte d'autonomie de type colocation
2. Apporter un accompagnement régulier et une prise en charge professionnelle
3. Mutualiser les couts locatifs et les aides

4. Améliorer le quotidien en promouvant le bien-être et les loisirs

FONCTIONNEMENT : Chaque locataire bénéficie d'un espace privatif comprenant une chambre avec toilettes individuels et salle de bain équipée d'une douche à l'italienne qu'il pourra meubler à sa convenance.

Des espaces de vie collectifs sont prévus tels que la cuisine, le salon, le jardin, la buanderie qui sont des lieux de rencontre propices à l'échange, à la rencontre et aux activités entre co-locataires. Le logement est prévu pour recevoir des personnes en perte d'autonomie et/ou en situation d'handicap conformément aux normes d'accessibilité en vigueur.

La personne âgée doit se sentir dans ce logement « comme à la maison », avec la sécurité et les services en plus.

Les personnes cohabitent tout en mutualisant leurs plans d'aide, ce qui permet un passage régulier et quotidien de professionnels. Les personnes âgées ont également la possibilité de bénéficier de services tels que le portage de repas ou encore la téléassistance. Cette mutualisation permet également pour les colocataires de partager le cout d'une intervention payante à domicile.

L'habitat partagé propose donc un logement associé à des services.

LE BATIMENT : Il se composerait de deux unités de vie de 110 m² environ chacune qui comprend :

- Trois chambres comprenant chacune une salle de bain (douche à l'italienne) et Wc indépendant : 20 m² (y compris 5m² pour la SDB + WC)
- Un séjour cuisine de 30 m² ;
- Un salon visiteur de 8 m²
- Un cellier buanderie de 5 m²

Ce projet disposera de 6 logements indépendants de type T1 d'une surface d'environ 21 m² avec salle d'eau et placards.

Cet ensemble est également conçu avec un espace commun d'une surface d'environ 65 m² comprenant une cuisine commune, un espace Salon (canapés/fauteuils/tables) et une buanderie.

Il est à signaler que la **CCLNG a choisi d'opter pour une solution innovante pour l'isolation du bâtiment : isolation en paille pour une meilleure performance énergétique et le recours à un matériau dont la production est renouvelable et peu consommateur de GES.**

Dans le cadre du fonctionnement de la Maison Partagée à Donnezac, la CCLNG demeure le propriétaire bailleur, l'ensemble de l'espace sera confié au CIAS qui en assurera la gestion locative à partir d'un propre budget annexe.

Les loyers programmés sont estimés à un montant de 400 € mensuels, montant qui sera affiné ultérieurement avant livraison pour tenir compte des coûts réels liés au marché de travaux ainsi que des dépenses de fonctionnement affinées.

Le plan de financement prévisionnel du projet d'investissement est le suivant :

Dépenses	Montant TTC	Recettes	Montant
Acquisition foncières - Etudes		Aides publiques	462 933,12 €
Acquisition Terrain à Donnezac	32 834,00 €	DETR 2020 (<i>acquise</i>)	105 000,00 €
Etudes (sols, architecte, SPS, Contrôle, etc.)	12 912,00 €	DSIL	253 793,12 €
Maîtrise d'œuvre	56 374,88 €	Region Nouvelle Aquitaine	15 000,00 €
		Département Gironde (<i>acquise</i>)	79 140,00 €
		Fondation de France (<i>acquise</i>)	10 000,00 €
Travaux construction		Autofinancement	228 741,36 €
Travaux	582 387,60 €	Autofinancement	115 279,08 €
		FCTVA	113 462,28 €
Matériel et Mobilier			
Matériel et mobilier	40 000,00 €		
Total dépenses d'investissement (hors acquisition terrain)		Total Recettes d'investissement	
Total Dépenses en € TTC	691 674,48 €	Total Recettes	691 674,48 €
Total dépenses en € HT	576 395,40 €		

Le commencement des travaux est prévu en décembre 2023.

La localisation du projet sur la commune de Donnezac constitue une étape importante dans le fait intercommunal et les partenariats forts que souhaite entretenir la CCLNG avec ses communes membres.

Aussi, des projets intergénérationnels pourront être montés, l'école primaire étant voisine de cet équipement. Ces nouveaux habitants en centre-bourg pourront également consommer dans les commerces du centre-bourg. Ils pourront s'investir à la bibliothèque municipale qui elle-même intègre le réseau intercommunal de lecture publique avec des animations mutualisées au sein des bibliothèques et hors-les murs. Là encore des projets culturels pourront être développés avec la Maison partagée à Donnezac.