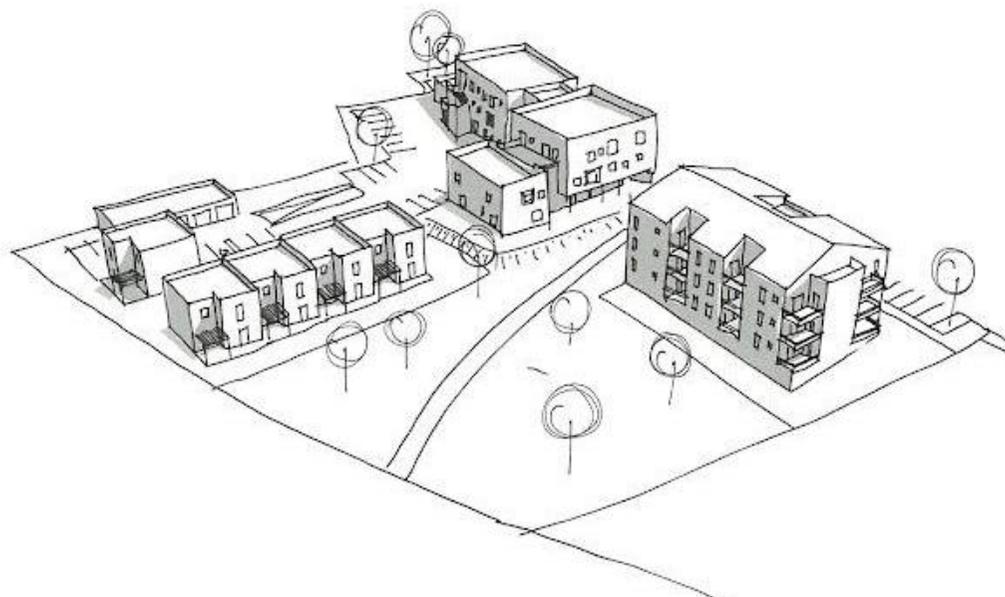


## Projet d'Habitat Inclusif sur collectif - friche Cluze - Saint Jean en Royans



## Mot du maire – Christian Morin

*« La Commune de Saint Jean en Royans a souhaité se doter d'un projet municipal ambitieux et proportionné visant à redynamiser la ville et le territoire lié à sa centralité à l'échelle du bassin de vie du Royans Vercors.*

*Le développement d'une politique de redynamisation du centre-bourg poursuit plusieurs objectifs. Elle s'inscrit comme un projet de développement durable avec la préservation du cadre de vie et la mise en oeuvre de la Transition Énergétique. Elle vise aussi à recréer du lien social, à préserver l'identité de la commune et à faire renaitre un sentiment d'appartenance territoriale aux habitants.*

*L'ambition première de la commune est de stopper la tendance démographique à la baisse et de développer une politique d'accueil sur les bases d'une mixité sociale en s'appuyant sur la qualité du cadre de vie et des niveaux de services proposés. L'ambition seconde de la commune est d'améliorer au sens large la vie de ses habitants en répondant au défi difficile de concilier les besoins parfois antagonistes des populations.*

*Les enjeux et les objectifs de la redynamisation du bourg centre de Saint Jean s'inscrivent donc parfaitement dans cette double perspective d'attractivité démographique et d'amélioration du cadre de vie.*

*La solution de logement pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap, portée par le projet d'Habitat Inclusif, répond aux enjeux sociétaux locaux et aux objectifs de la municipalité. En effet, cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile isolée et à la vie collective en établissement. Elle constitue assurément un maillon important du parcours résidentiel sur le territoire du Royans Vercors proposant les éléments du bien-vivre en espace rural.*

*La commune de Saint Jean en Royans dispose des conditions favorables à l'implantation d'un projet d'Habitat groupé Inclusif : foncier disponible, un opérateur mobilisé Drôme Aménagement Habitat, une structure d'animation impliquée, le Centre Social La Paz, une offre commerciale et artisanale complète, des services publics présents et un tissu associatif riche et dynamique.*

*La commune de Saint Jean en Royans est lauréate du projet départemental « Centres Villes et Villages » et du programme de l'Etat « Petites Villes de Demain ». Cet Appel à Manifestation d'Intérêt d'aide à la vie partagée en Habitat Inclusif s'intègre parfaitement à la démarche initiée par la commune à travers ces programmes de redynamisation des bourgs centres. Ce projet permettra de solidariser nos habitants et de répondre à leurs besoins résidentiels. Il s'inscrira pleinement dans notre projet « cœur de ville » qui ambitionne d'ouvrir aux habitants cet espace entre mairie et Lyonne et d'en faire un nouveau quartier dynamique et paysager à proximité des services et de la Maison de Santé. »*

Christian Morin,



# 1. Rappel du contexte de la candidature à l'HABITAT INCLUSIF

La commune de Saint Jean en Royans se place au cœur du territoire du Royans drômois qui constitue la bordure occidentale du Vercors. Il forme une entité géographique spécifique entre la plaine de Valence et le massif du Vercors, caractérisé par un petit bassin individualisé cerné de versants raides et de hautes parois calcaires, ne s'ouvrant que vers le nord, en direction de la vallée de l'Isère.

Géographiquement, la commune est implantée au centre du golf géographique du Royans. Une centralité naturelle s'en dégage qui a permis à la ville de croître plus fortement que les autres villages à proximité. Historiquement chef-lieu de canton du Royans, Saint Jean en Royans, commune de 3000 habitants, a accueilli les équipements et services liés à cette situation administrative corrélée aux besoins et attentes des populations locales dans une période où les mobilités étaient plus limitées.

Saint Jean en Royans a également la particularité d'être le cœur de l'ancien bassin industriel du Royans qui s'organisait autour de la tournerie tableterie et du tissage. Le dynamisme commercial de la ville, qui peut surprendre aujourd'hui, s'explique aussi par ce passé à la fois industriel et agricole. Le poids du passé demeure dans le fonctionnement du bassin de vie et Saint Jean en Royans accueille les équipements publics structurants (Collège, Ecoles, EPHAD, Maison de Santé, stades, terrain synthétique, piscine, campings, gymnase, médiathèque, salle des fêtes, gendarmerie, siège de la Communauté de Communes...).

Les commerces (plus d'une cinquantaine) et services viennent également soutenir l'attractivité de cette centralité. La création d'une zone commerciale à l'entrée de la ville par l'intercommunalité (supermarché, Biocoop, magasin de sports, électroménager, garages) a développé l'attractivité du bourg centre dans son bassin de vie. Cette centralité est encore renforcée par une offre dynamique : pharmacies, 5 banques, agences d'assurances, agences immobilières. Saint-Jean-en-Royans, ancien chef-lieu de canton, véritable bourg centre du territoire, offre un bon niveau de service pour satisfaire les besoins de sa population et celle de l'ensemble de la communauté de communes.

La commune est riche d'anciens espaces industriels issus du passé économique du territoire pour lesquels il faut œuvrer à la mutation. La commune avec le soutien de l'EPORA traite la friche industrielle Cluze aujourd'hui déconstruite et qui accueille d'ors et déjà la nouvelle Maison de Santé du Royans. Dans le cadre de la valorisation de cette ancienne friche, un programme d'aménagement d'ensemble a été conçu avec Drôme Aménagement Habitat. Un programme de 5 logements individuels avec jardin/garage et 14 logements en petit collectif (R+2) est en cours de programmation ; ce dernier sera en capacité d'accueillir le projet d'Habitat Inclusif.

La commune est en lien par convention avec le Centre Social La Paz pour la mise en oeuvre de services à la population et pour animer des actions de lien social. Le Centre Social impliqué sur le projet d'Habitat Inclusif serait à même de le structurer puis de l'animer. La gouvernance entre le propriétaire immobilier, la commune et le Centre Social la Paz est à construire durant l'élaboration du programme.

## 2. Tableau des critères de sélection de l'AMI Habitat Inclusif

Critère	Éléments attendus	Réponses apportées
<b>Localisation géographique</b>	Pertinence du territoire envisagé : cœur de ville, accès immédiat à l'ensemble des services et commerces, transports en commun Inclusion dans la cité	Le site du projet (plan en annexe) en intégration avec les services locaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>● à 50 m de la Maison de Santé, de la maison de retraite La Matinière (EHPAD),</li> <li>● à 100 m d'un multiservice, de la salle des fêtes,</li> <li>● à 150 mètres de la médiathèque, de l'école primaire, du Centre Social La Paz,</li> <li>● à 300 mètres du centre du village (église, banques, opticien, pharmacies, Poste, mairie, épicerie, boulangeries, journaux, place du marché, coiffeurs, restaurants, garages automobile et vélo, maison France Service...)</li> <li>● Zone commerciale comprenant l'ensemble des commerces dont peuvent avoir besoin les usagers (alimentation y compris bio, vêtements, matériel sportif, couturière, artisanat, hifi, électroménager, souvenirs, fleurs, cafés, restaurants...).</li> <li>● Services de santé, sociaux et médico-sociaux : Maison de Santé (généralistes, masseurs-kinésithérapeutes, dentistes, ostéopathe, diététicienne, infirmières, psychologue ...), service de portage de repas à domicile organisé par le CS La Paz, ADMR, Ehpad à domicile (expérimentation envisagée),</li> <li>● Nombreux artisans et coiffeurs à domicile.</li> </ul> MOBILITES <ul style="list-style-type: none"> <li>● Saint Jean en Royans bénéficie de la desserte par ligne régulière, la gare routière se situe à 150 m du site identifié.</li> <li>● Transport social et solidaire : service de transport à la demande organisé par le CS La Paz avec des chauffeurs bénévoles. Il permet d'être transporté soit par le biais de navettes régulières ou de TAD jusqu'à la gare TER de St Hilaire du Rosier.</li> <li>● Le CS La Paz met également en place une expérimentation de location longue durée de vélos à assistance électrique pour les personnes éligibles et en besoin de mobilité.</li> <li>● Magasin de location et de réparation de vélos électriques.</li> <li>● La desserte de la commune par les mobilités douces est en cours de développement (Schéma Directeur Cyclable).</li> </ul>

		<p><b>CULTURE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Médiathèque (à environ 150 m) avec un service de portage de livres à domicile.</li> <li>● Séances de cinéma organisées régulièrement à la salle des fêtes, et plusieurs fois par an des séances de théâtre de la Comédie de Valence et de l'ACCR.</li> <li>● Possibilité de participer à un jardin partagé animé par le CS La Paz.</li> <li>● Vie associative très dynamique avec offre d'activités variées dynamisée par Activ' Royans (yoga, méditation, danse de salon, arts plastiques, stretching, gymnastique douce, randonnée...), club des aînés, atelier mémoire (exercices visant à faire travailler sa mémoire) ...</li> </ul> <p><b>EQUIPEMENTS SPORTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Stade de rugby, stade synthétique (entraînement rugby et pluriactivités)</li> <li>● Terrains de tennis publics</li> <li>● Piscine multi-bassins intercommunale - ouverture 3 mois /an</li> <li>● Gymnase intercommunal, salles d'activités (judo ; danse...)</li> <li>● Aire d'envol parapente, en cours d'aménagement pour public handi</li> <li>● Stade de boules agréé compétition</li> <li>● Nombreux itinéraires randos, vélos et VTT</li> </ul>
<b>Public</b>	Public cible et éligible à Aide à la Vie Partagée (AVP) Projet à taille humaine	<p>Le projet propose <b>14 logements composés de 11 T2 et 3 T3 soit un potentiel de 20 à 28 occupants.</b></p> <p>Le territoire du Royans Vercors est un territoire rural avec une population vieillissante où 35 % de la population a plus de 60 ans. Le parc des logements actuellement proposés sur le marché à la location est très majoritairement composé de grands logements (45% type T5 ou plus) ; à l'inverse 33% des ménages sont composés d'une personne seule.</p> <p>Plusieurs publics cibles et bénéficiaires de l'AVP sont identifiés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Personnes de plus de 65 ans</b> en perte d'autonomie légère ou ayant le souhait de trouver de la convivialité. Nous sommes dans un territoire rural, avec une très faible densité de population. Certaines personnes, très attachées à leur territoire et avançant en âge, se retrouvent, sans être forcément en perte d'autonomie, à avoir du mal à assumer les difficultés liées au climat, l'isolement, l'entretien d'une grande maison, un veuvage, la revente d'un logement par revente d'une exploitation agricole ou ressentent simplement le besoin de trouver de la convivialité.... Cette offre peut permettre de relocaliser des personnes sur Saint Jean en Royans et vient s'intégrer au parcours résidentiel lié au vieillissement. La proximité immédiate de l'EHPAD peut aussi être la possibilité d'éviter un déracinement, de suivre en proximité un compagnon moins autonome et d'assurer la continuité de vie dans le territoire du Royans.</li> </ul>

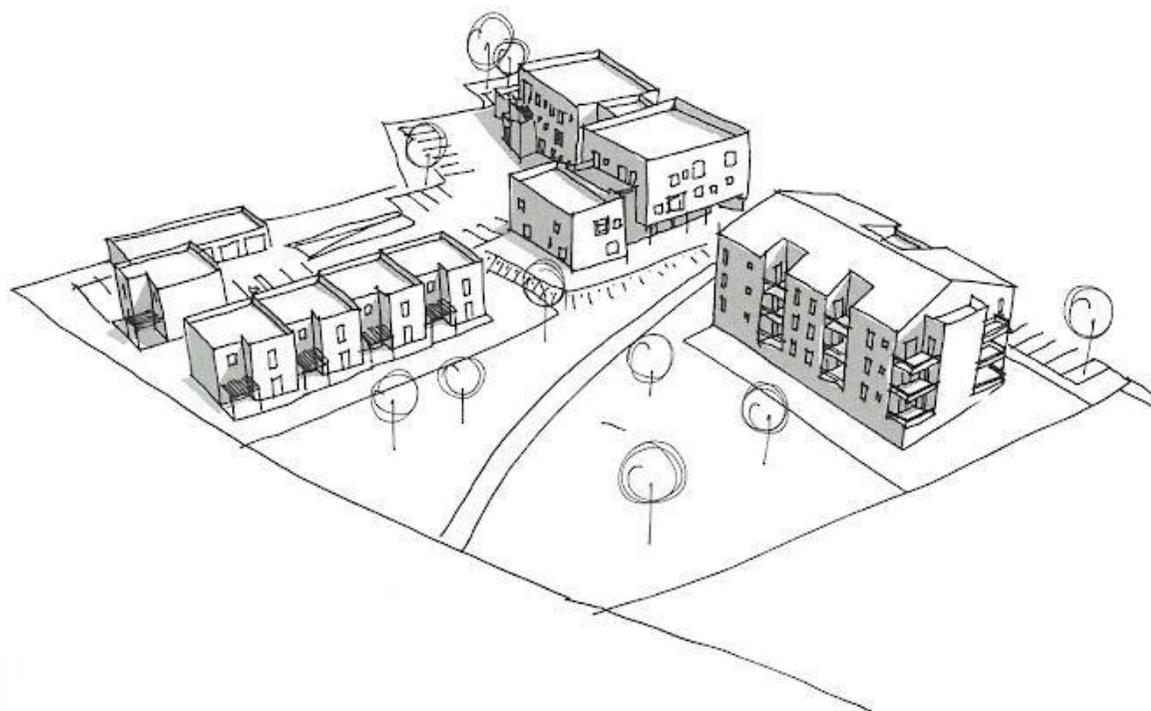
		<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Personnes en situation de handicap</b> psychique, déficience intellectuelle. Jeunes sortant d'IME, jeunes malades d'Alzheimer, personnes présentant des troubles autistiques...        Personne reconnue par la MDPH comme présentant un certain handicap. Les familles avec un enfant en situation de handicap pourront aussi postuler.        La spécificité du Royans est l'implantation ancienne de plusieurs établissements du secteur médico-social (MGEN et IME La Providence) qui accueillent des personnes déficientes, jeunes en particulier, en proposant selon le niveau d'autonomie une Maison d'accueil spécialisée (MAS), un Foyer d'accueil médicalisé (FAM), et deux Établissements ou Service d'aide par le travail (ESAT).        LMDES, une entreprise adaptée pour personnes handicapées, dispose de deux sites à Saint Jean en Royans et emploie 50 salariés. 27 vivent dans le Royans dont 10 à Saint Jean en Royans.</li> </ul> <p>Ces personnes sont amenées à vieillir sur ce territoire riche de leur vie sociale ; ils pourront intégrer ce collectif d'habitants. Ils fréquentent déjà les activités du Centre Social la Paz ou de l'EVS Activ Royans : gym, randonnée, etc...</p> <p>A ce niveau d'avancement du projet, il est difficile d'esquisser un projet détaillé. Il est indispensable que les personnes qui vont intégrer <b>le projet le coconstruisent avec la municipalité et le CS La Paz.</b></p> <p>On peut néanmoins identifier une trame du projet basée sur un principe de vie collective : se soutenir, s'apporter mutuellement des services, partager des moments de vie dans une logique d'implication et d'utilité sociale, source de valorisation pour les personnes.</p> <p>La répartition du public cible est à ce niveau prévisionnelle.        Potentiellement, le projet peut associer 8 à 10 personnes au regard du besoin exprimé localement par ce public. Les besoins en logement pour les personnes jeunes déficients sont notables et pourraient être un premier axe de travail. Ce public pourrait constituer le socle. L'implication de personnes de plus de 65 ans et d'autres groupes familiaux (ex : jeunes mères avec enfants sortant de la Maison des Familles portée par le Centre Les Tracols de Saint Laurent en Royans) pourraient venir apporter une dimension intergénérationnelle venant enrichir le projet et lui donner peut-être un caractère " maison de famille".</p> <p>La définition du projet pourrait bénéficier d'un accompagnement via l'AP (ANCT, banque des territoires et CNSA) avec l'implication forte du Centre Social la Paz en tant qu'animateur du projet. Le CS La Paz ayant inscrit dans son projet social 2022/2024 le projet de travailler sur l'Habitat Inclusif avec les habitants.</p>
--	--	---

<p><b>Projet immobilier</b></p>	<p>Adéquation du projet architectural (locaux adaptés, prise en compte des spécificités de fonctionnement des habitants, domotique, ...)</p>	<p>Le projet immobilier est implanté rue de l'Industrie à Saint Jean en Royans (voir photos en annexes). Le site est une ancienne friche reconvertie par l'établissement public foncier EPOA ; elle est propriété foncière de la commune. Cet espace accueille la nouvelle Maison de Santé (2021). Le site d'implantation est en connexion directe avec le centre-bourg, soit environ 150 mètres à pied et nous trouvons plusieurs services publics dans la même proximité : écoles, maison de retraite, mairie, médiathèque... Le siège du Centre Social La Paz est à moins de 100 mètres.</p> <p>Le projet immobilier est en cours de définition avec les premières esquisses proposées (voir annexes). Le projet est ainsi susceptible d'être amendé, modifié et adapté au projet d'Habitat Inclusif.</p> <p><b>Le programme immobilier de logements sociaux sera conduit par l'opérateur Drôme Aménagement Habitat.</b></p> <p>Les premières esquisses élaborées par l'architecte définissent le programme comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 T 3 de 60 à 68 m<sup>2</sup></li> <li>- 11 T2 de 45 à 51 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Le programme est dimensionné pour un total d'environ une trentaine d'habitants. <b>Il permettra d'assurer dans le cadre d'un habitat groupé un premier volet de mixité résidentielle entre les personnes du projet d'Habitat Inclusif et les autres résidents du programme.</b> La spécificité du programme demandera d'avoir une position adaptée lors de la sélection des résidents en commission d'attribution.</p> <p>Le programme est prévu pour être aux normes en vigueur, accès PMR avec un ascenseur, disposant de la domotique nécessaire : visiophone, détecteur ouverture des portes, détecteur de chute, système de téléassistance, volet, système d'appel automatisé, chauffage, éclairage, au besoin des caméras dans l'espace collectif.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Tous les appartements disposent au moins d'une terrasse de 8 à 10 m<sup>2</sup>, ou d'un espace plus large et engazonné pour les rez-de-jardin.</li> <li>● Chaque appartement disposera d'une place de stationnement.</li> <li>● Un espace partagé extérieur sera disponible et est à organiser - support à un jardin partagé.</li> <li>● Un espace partagé d'environ 70 m<sup>2</sup> accessible PMR depuis l'intérieur du bâti mais également depuis l'extérieur sera l'espace de soutien à la convivialité. Cet espace permettra de déployer l'espace de vie collectif. La définition et l'organisation des lieux est à préciser mais l'implantation d'une cuisine, d'un coin repas - détente et d'un espace activités paraissent incontournables.</li> </ul>
---------------------------------	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pour soutenir convivialité et participation citoyenne, cet espace pourrait aussi s’adresser aux autres habitants du village et le club des aînés pourrait rejoindre les habitants l’après-midi pour jouer aux cartes ou à des jeux de société.</li> </ul> <p>L’espace pourrait se transformer en un espace convivial et attractif animé en s’appuyant sur les différentes associations du village pour le bien-être des habitants de l’Habitat Inclusif comme celui des habitants de tout le territoire. La vie dans un village rural expose une part de la population à l’isolement social, notamment en hiver. Un espace de rencontre et de convivialité avec des événements partagés, des permanences, une information constante et actualisée des prestations proposées par les différentes associations, un espace convivial thé/ café, des ateliers « mémoire », « transmission de savoirs », des formations et soutien en informatique..., des débats, repas partagés... pourrait constituer un formidable outil de bien-vivre ensemble et d’inclusion.</p>
<b>Accompagnement et services</b>	Participation/implication des habitants au projet Libre choix Formalisation, coordination du projet de vie Création d’outils	Le bâtiment devant être livré en 2024/2025, le « recrutement » des habitants est en prévision. Pendant ce délai sera <b>organisé la co-construction du projet vie sociale et partagée dès 2023 avec la commune et le CS La Paz pour permettre</b> l’intégration du projet à la vie locale et assurer la pleine participation des habitants à la définition du “projet de vie sociale et partagée” : <ul style="list-style-type: none"> <li>● une phase d’information globale en direction des habitants de la commune et plus globalement de l’intercommunalité afin de présenter le projet tant sur le volet immobilier que l’esprit du projet d’Habitat Inclusif,</li> <li>● une phase de mobilisation des acteurs locaux et partenaires du médico-social afin de structurer et mobiliser sur les phases suivantes,</li> <li>● une phase de recrutement des premiers habitants sur candidature avec entretien individuel permettant de mieux identifier les attentes, les situations, des solutions adaptées et de veiller à l’esprit du projet. Ce volet se fera avec l’accompagnement des structures sociales et médico-sociales,</li> <li>● une phase de rencontre des futurs habitants pour échanger, se connaître et élaborer le projet de vie sociale et partagée. Réflexion quant à l’aménagement des espaces intérieurs communs. Cette phase sera conduite par le CS La Paz avec le soutien de l’architecte et de l’ingénierie mobilisée via la Banque des Territoires. L’écriture d’une charte partagée entre les personnes retenues, le CS La Paz, la Mairie et DAH. Chaque personne la signera comme engagement à l’entrée dans cet habitat. Elle permettra une évaluation annuelle et des ajustements visant la pérennité projet. Un conseil de maison régulier développera la convivialité quotidienne.</li> </ul> <p>L’emménagement des personnes dans les lieux sera une phase importante qui nécessitera des mesures et organisation adaptées afin d’être dans la bonne dynamique. Une évaluation rapide et hebdomadaire sera</p>

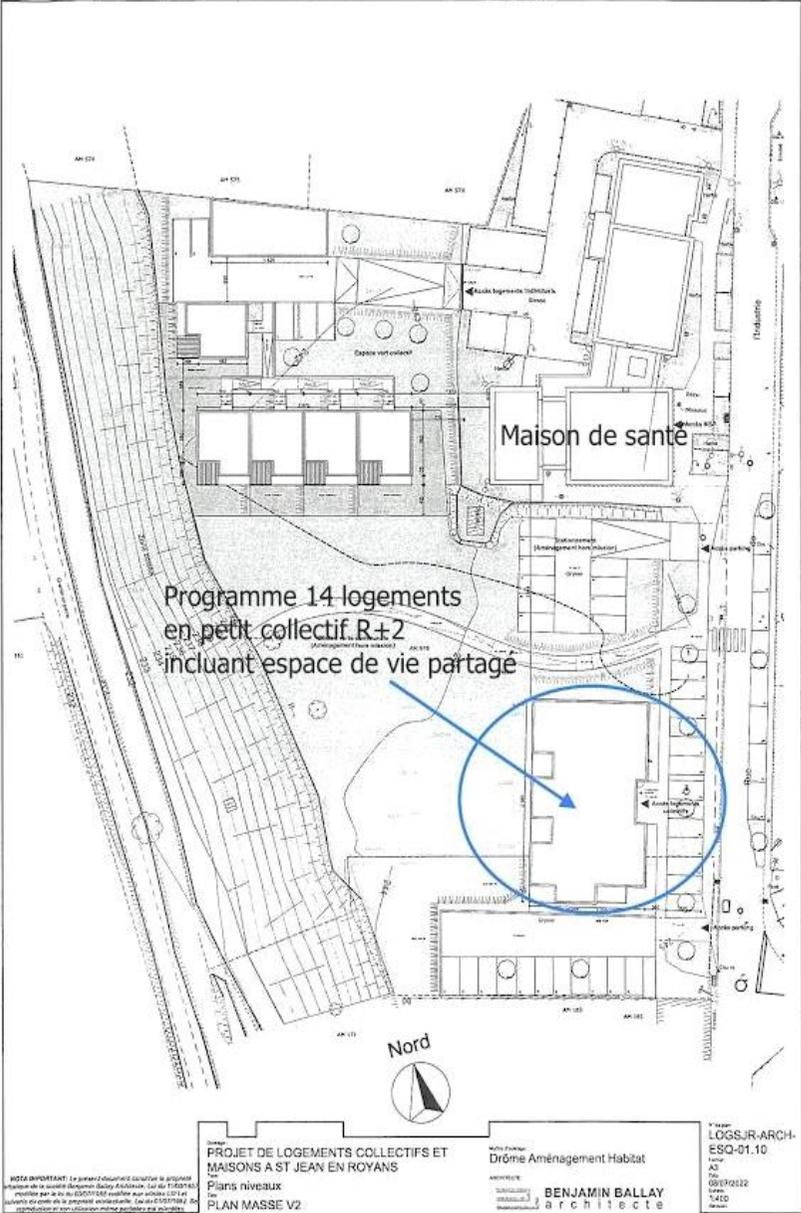
		<p>opportune pour apporter les ajustements. Elle sera assurée par un animateur présent pour accompagner la démarche.</p> <p>La gouvernance globale serait articulée autour d'un COFIL et d'un COTEC. Le COFIL veillera à maintenir l'esprit du projet et sera porteur et facilitateur de l'intégration au sein de la commune. Le COTEC rassemblera les techniciens des institutions, des partenaires et des représentants des locataires pour permettre des échanges réguliers et une bonne communication au sein de la structure.</p>
	<p>Description détaillée des activités proposées (animations et temps de vie partagés), planning</p>	<p>Les temps de travaux en groupe permettront de définir des activités correspondant aux goûts et envies des habitants.</p> <p>L'ensemble de ces activités peuvent être proposées aux habitants et incluses au projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● un repas partagé préparé dans la cuisine commune par l'animateur et les habitants ayant le temps</li> <li>● veillée : jeux de société, films, évènements sportifs ...</li> <li>● possibilité d'établir un projet avec la médiathèque (lecture à domicile),</li> <li>● l'accompagnement si nécessaire à une activité socio-culturelle extérieure à l'Habitat Inclusif par semaine (cinéma, théâtre, spectacle comédie de Valence, Mercredis sur Places l'été)</li> <li>● l'implication sur le projet de jardin partagé,</li> <li>● participation à l'atelier mémoire,</li> <li>● inclusion numérique avec la maison France Services</li> <li>● pratique d'activités extérieures : rando, chant, évènements et temps forts locaux (fête des travailleurs, matchs de rugby...),</li> <li>● portage des courses alimentaires profitant du marché hebdomadaire,</li> </ul> <p>La coordination par la création d'un "conseil de maison" permettant l'évaluation régulière du projet de vie sociale et partagée, la gestion précoce des tensions. La possibilité de désigner un habitant en pilote d'une activité afin de renforcer la mobilisation et l'implication. La participation à l'ensemble de ces activités sera proposée.</p> <p>L'animateur aura ce rôle d'intermédiation interne et externe entre les habitants et la vie locale ; il jouera ce rôle de facilitateur, de force de proposition et de mise en relation, voire d'accompagnement.</p>

### 3. Esquisses du programme de construction



Vue Aérienne

Plan Masse de reconversion immobilière  
de la friche Cluze à St Jean en Royans.



Plan projet du RDC du programme  
 prévu pour accueillir l'espace partagé  
 vie collectif

de



