

CCAS de Saint Lô, la « Villa Briovère, habitat social performant pour handicapés psychiques » : TERRITORIA D' ARGENT

CCAS de Saint- Lo

Aménagement de l'espace public

La Villa Briovère, habitat social performant pour handicapés psychiques

Le contexte de l'innovation

Socialement, instruire le droit au logement ne suffit plus, il faut produire ce droit, c'est l'enjeu de la « Résidence accueil » pour personnes présentant un handicap psychique. Ces personnes ne présentent pas les garanties du locataire ordinaire. L'hôpital n'est plus un substitut de l'habitat. L'usager est condamné à l'errance.

L'idée innovante

Réalisation immobilière et sociale de 22 logements, bien insérés en ville, destinés à des handicapés psychiques dont l'état clinique est stabilisé.

Mode constructif innovant, modulaire (BBC+20%), construction rapide (8 jours), déménageable, avec un coût attractif pour la collectivité,

Programme ne pesant sur la fiscalité locale.

L'objectif recherché

Une solution immobilière et sociale intégrée au tissu urbain et adaptée à un public présentant un handicap psychique,

Une solution économique (achat et exploitation) ne pesant pas sur le budget municipal,

Une programmation immobilière rapide, justifiée par des financements disponibles sur une courte durée.

La démarche mise en œuvre (programmation, partenariats)

Depuis plusieurs années une commission municipale composée des services de psychiatrie, de la Police, des travailleurs sociaux du secteur, des organismes HLM, du CCAS et des élus examine les situations sociales préoccupantes pour lesquels chacun des intervenants est démuné.

La commission recherche alors des solutions individuelles coordonnées, mais produit aussi des programmes susceptibles de traiter, sur la durée, des phénomènes récurrents comme celui de l'habitat des handicapés psychiques sans domicile stable, voir sur des scénarios d'errance.

Ce programme a été initié de cette manière, il a été pensé et écrit par une coordination regroupant les services de santé mentale, la direction du CCAS et les élus de Saint-Lô.

Il a été choisi in fine que le CCAS serait le maître d'ouvrage et le gestionnaire de ce programme.

L'hypothèse de financements disponibles sur un temps court et la disponibilité relative (dans le programme d'urbanisme municipal) d'un terrain du CCAS a justifié le recours à un mode constructif modulaire performant(BBC) démontable et de mise en œuvre rapide, Le LIVING CUBE.

Le contenu de la réalisation

Le programme immobilier « Villa BRIOVERE » est un établissement de type résidence sociale qui comprend 22 logements répartis en trois petits collectifs. Le caractère constructif modulaire a disparu au montage et les petits immeubles sont bien intégrés à l'urbanisme du site.

Concept sans connotation hospitalière, équipe pluridisciplinaire garantissant l'habitabilité,

La distribution des logements s'organise au gré d'escaliers extérieurs. Le programme s'exonère ainsi d'espaces communs difficiles à gérer. Chaque logement à un accès sur l'escalier passerelle couvert.

Distant de quelques mètres, un bâtiment de plain pied, accueille les trois professionnels chargés du projet social : un psychologue clinicien, un aide médico-psychologique et une conseillère ESF.

Ces professionnels du social ont la mission d'accueil des résidants, de la mise en œuvre de projet de vie individuel et coordonnent, le cas échéant, l'établissement avec les partenaires de santé mentale.

Une commission composée d'un représentant du CCAS, du responsable de l'établissement, un représentant du secteur de santé mental, un représentant de l'Etat émet un avis sur les admissions : une trentaine de personnes dont l'état clinique est stabilisé.

La décision d'admission est prononcée par le responsable de l'établissement.

Les résidants sont informés par le secteur psychiatrique, les services sociaux et les services de tutelle.

Cette opération est le résultat d'une coordination de longue date.

Le projet est résolument tourné vers l'inscription des résidants dans la cité Saint-Loise.

Les moyens humains et financiers (budget total, coûts pour la collectivité)

Le coût TTC (TVA 5,5%) de l'opération est de 1.100 000 € : pour 24 logements (22 +2 locaux techniques) soit 45 833 € par logement, 1527 / m2 TTC.

Ces coûts comprennent le terrain, les réseaux, le parking et les accès, les espaces verts, l'achat de l'immeuble, les cuisines aménagées et équipées pour tous les logements et les locaux de l'équipe pluridisciplinaire.

Financement : prêt PLAI taux assis sur le livret A (1,5% en 2011) de 826 580 €, Subvention de la DDTM de 220 000€.

Terrain cédé par la municipalité à 1€ symbolique.

Le bilan de la réalisation (évaluation, suivi, projet d'évolution)

L'alliance de la psychiatrie et du CCAS produit l'alchimie nécessaire à la production d'un programme immobilier et social innovant.

D'après nos études, le LIVINGCUBE présente la meilleure rentabilité pour ce projet.

Coût : 20% environ moins cher qu'un programme classique comparable.

L'établissement est ouvert depuis le premier juillet 2011.

La montée en régime s'organise de juillet à novembre, les locataires sont accueillis sans limite de durée.