



2, place de l'Hôtel de ville,  
42 410 Pélussin  
Tél. 04 74 87 62 02  
Mail. [mairie@ville-pelussin.fr](mailto:mairie@ville-pelussin.fr)

## **APPEL A PROJET**

### **PENSION DE FAMILLE à PELUSSIN**

**Deux sites pour un projet inclusif au cœur de Pélussin :**

**19 rue du docteur Soubeyran, 42410 Pélussin**

**6 place des Croix, 42410 Pélussin**



## Table des matières

<b>1. Contexte de l'appel à projet</b> .....	5
a) Un projet de tiers lieux et de pension de famille portés par une volonté politique forte : l'inclusion au cœur de Pélussin .....	5
b) Le projet de réhabilitation de l'ancienne école Saint-Charles .....	6
c) Des enjeux patrimoniaux pour porter les enjeux sociaux de demain.....	8
<b>2. Le porteur de projet</b> .....	9
<b>3. Contexte démographique, social, et immobilier de la commune</b> .....	9
a) Contexte économique et social.....	9
b) Des carences en logements sociaux et en petites typologies.....	11
c) Des prix à la location qui excluent les petits ménages et les personnes ayant de faibles ressources.....	13
d) Une communauté professionnelle spécialisée dans la perte de l'autonomie et l'accompagnement santé .....	15
e) Des acteurs locaux mobilisés dans l'accompagnement social .....	15
<b>4. Population concernée par le projet</b> .....	16
a) Répondre aux objectifs du Plan Logement d'Abord.....	16
b) Public inscrit dans le schéma départemental de l'autonomie de la Loire 2023 -2028 .....	16
c) Public inscrit dans le PDALHPD 2020-2025 .....	17
d) Plan départemental de l'habitat de la Loire 2020-2026 .....	18
e) Public du SIAO : le non-recours au droit important sur le territoire du Pilat Rhodanien .....	18
f) Public inscrit dans le PLH.....	19
g) Une démarche inscrite dans la politique communale de logement sociale et d'inclusion .....	20
<b>5. Présentation du projet immobilier</b> .....	21
a) Un projet de pension de famille sur deux sites .....	21
b) L'intérêt d'un projet sur 2 sites .....	25
c) La qualité des logements adaptés à la perte d'autonomie.....	26
<b>6. Présentation du projet social de la pension de famille :</b> .....	27
a) Un accompagnement global au cœur de Pélussin .....	27
b) Un accompagnement pour rompre l'isolement par la récréation de liens sociaux.....	28
d) Les temps conviviaux et des animations portés par le tiers-lieu.....	29
e) Le bureau de l'équipe au sein des espaces du tiers lieu.....	29

<b>7.</b>	<b>Présentation de l'équipe opérationnelle et ses missions</b> .....	30
a)	L'accueil.....	30
b)	L'animation de la vie de la pension de famille maison des frères.....	30
c)	L'accompagnement socio-éducatif.....	30
d)	La gestion du site et de sa sécurité.....	30
<b>8.</b>	<b>Les conditions d'admission</b> .....	31
a)	Le processus du parcours des résidents .....	31
b)	Dépôt des candidatures auprès du SIAO .....	31
c)	Comité interne.....	32
d)	L'entrée dans le logement : le livret d'accueil et la signature d'une convention d'occupation .....	32
<b>9.</b>	<b>L'accompagnement à la sortie des résidents :</b> .....	33
<b>10.</b>	<b>l'Animation du projet de pension de famille</b> .....	34
a)	Le comité de résident .....	34
b)	Comité de pilotage .....	35
<b>11.</b>	<b>Conditions de l'appel à projet</b> .....	35
a)	Bail emphytéotique .....	35
b)	Financement .....	35
c)	Avis des partenaires.....	35
d)	Modalités d'instruction des projets et critères de sélection .....	36
e)	Visite des sites .....	36
f)	Modalités de transmission du dossier.....	36
g)	Auditions des candidats.....	36
h)	Composition du dossier :.....	37
i)	Publication de l'appel à projet .....	37

## **FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET**

**DÉPARTEMENT DE LA LOIRE**

**Commune de Pélussin**

**ADRESSES du projet :**

- **19 rue du docteur Soubeyran, 42410 Pélussin**
- **6 place des Croix, 42410 Pélussin**

**NOMBRE DE PLACES : 21/23**

**NOMBRE DE LOGEMENTS : 21 à 22 logements** (projection et simulation à préciser par l'opérateur)

**TYPOLOGIE DE L'HÉBERGEMENT : (T.1 ; T.1 bis et T.2.)**

## 1. Contexte de l'appel à projet

Le projet social porté par la commune sur le site de l'ancienne école Saint-Charles est ambitieux à notre échelle. Il vise à requalifier du patrimoine communal, favoriser une mixité des usages et affirmer la dynamique inclusive de la commune. La vocation du lieu sera de favoriser la mixité sociale et la rencontre entre publics divers, de faire une place aux personnes en difficulté et d'intégrer une dimension intergénérationnelle.

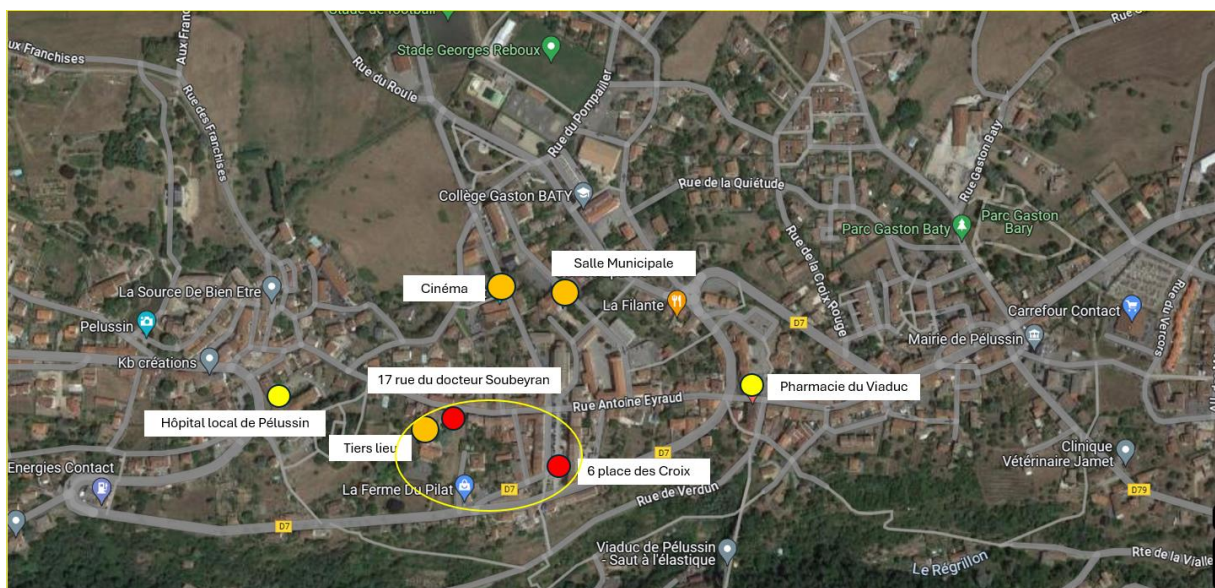
Dans ce contexte, la commune a lancé une étude pour définir le projet de logement adapté à la situation de notre population, aux besoins en matière de logement au regard de l'offre existante.

Cette réflexion a conduit le groupe de pilotage Saint-Charles (instance participative associant les élus, les habitants, les porteurs de projet), à sélectionner le modèle de résidence sociale, pension de famille pour répondre à ces enjeux.

La mission d'une résidence sociale pension de famille est d'éviter des situations de rupture pour des publics fragilisés sur le plan économique et social, en facilitant leur accès à l'offre de logement. Elles constituent un maillon indispensable pour répondre au besoin de logement temporaire de personnes en attente d'accession à un logement pérenne.

La commune de Pélussin, à travers cet appel à projet, cherche à sélectionner l'opérateur pour mettre en œuvre le projet de pension de famille tel que défini dans le présent appel à projet.

a) Un projet de tiers lieux et de pension de famille portés par une volonté politique forte : l'inclusion au cœur de Pélussin



L'équipe municipale, élue en 2020, a la conviction que la démocratie participative enrichit la démocratie représentative et contribue ainsi à produire un mode de gouvernance

moderne, plus proche des attentes et besoins des citoyens. Une démocratie locale, transparente et collaborative, se situe ainsi au cœur du projet politique de la Municipalité.

De nombreuses associations sont actives sur la commune, aujourd'hui réparties dans plusieurs bâtiments communaux ou privés. Par ailleurs, des activités entrepreneuriales se développent et manquent de locaux adaptés à l'attractivité croissante de Pélussin. Les bâtiments remarquables de l'ancienne école Saint Charles, partiellement inoccupés depuis 7 ans, forment une opportunité patrimoniale dont se sont saisis les élus à travers une convention de portage avec EPORA, qui a été propriétaire de l'ensemble jusqu'à fin 2023 et sa revente à la mairie.

Ces besoins et intentions ont poussé la commune à programmer ce tiers lieu et un projet de logement accompagné, avec le support d'une équipe pluridisciplinaire, afin de faire émerger un lieu de vie socioculturelle inclusif.

Le tiers-lieu s'inscrit dans le paysage des équipements de la commune, en complémentarité avec ceux-ci : médiathèque, cinéma, écoles, restaurants et cafés, salle de spectacle, salles polyvalentes. Les logements bénéficieront ainsi d'une dynamique sociale et culturelle portée par les habitants.

Le développement du « pouvoir d'agir » des personnes accompagnées dans les logements raisonne avec l'essence du projet citoyen. Lors des groupes de travail la notion de participation des habitants aux activités et à la dynamique de la commune a été un souhait.

Ce projet immobilier au cœur de la commune est également porteur d'un enjeu : l'inclusion sociale.

## b) Le projet de réhabilitation de l'ancienne école Saint-Charles



La raison d'être proposée par les élus pour le lieu s'écrit ainsi :

*« Le projet de réhabilitation de l'ancienne école Saint Charles a pour raison d'être de créer un lieu de rencontre et d'échange en plein cœur de Pélussin, en valorisant un patrimoine communal historique. Le lieu constituera un nouveau centre de vie pour redynamiser le quartier et le village. Dans ce cadre, il respectera les principes suivants.*

- Mutualisation et pluriactivité - Il accueille en son sein des activités et acteurs divers en favorisant la mutualisation des espaces et des moyens.*
- Vocation sociale - Il favorise la mixité sociale et la rencontre entre publics divers. Intergénérationnel, il fait une place aux personnes en difficulté.*
- Transition écologique et démocratique - Il permet de réduire la consommation énergétique des bâtiments et est géré collectivement avec les habitants et acteurs du lieu.*
- Végétalisation - Il constitue un îlot de fraîcheur au centre de Pélussin. »*



Les enjeux et objectifs du projet décrit ci-dessus l'inscrivent dans la typologie des tiers lieux, ces espaces hybrides qui croisent les usages pour créer des lieux de vie riches et complexes.

Le projet d'établissement et la conception du bâtiment doivent permettre une hybridation des fonctions et vocations : sociales, culturelles, entrepreneuriales. Cette approche implique de créer une culture d'établissement unique, en amont de l'ouverture ; c'est tout l'objet du travail qui est en cours depuis la phase de programmation du lieu.

## c) Des enjeux patrimoniaux pour porter les enjeux sociaux de demain

### **Le projet de réhabilitation comporte 7 enjeux forts**

- Rationaliser le patrimoine bâti communal en regroupant les fonctions et en permettant une plus grande mutualisation et polyvalence, de manière à libérer des bâtiments aujourd'hui partiellement utilisés.
- S'inscrire dans une démarche écologique affirmée en privilégiant les matériaux bio ou géosourcés, le réemploi
- Limiter les consommations énergétiques du patrimoine communal, être exemplaire en termes de réduction de l'impact carbone.
- Offrir des espaces adaptés aux usages (acoustique, thermique, surfaces) et aux normes en vigueur (PMR et sécurité incendie notamment).
- Proposer aux associations, aux entrepreneurs, aux pélussinois, des espaces plus flexibles pour s'adapter à l'évolution du tissu associatif.
- Créer un espace public fonctionnant comme un îlot de fraîcheur dans Pélussin et favorisant la biodiversité
- Apporter des logements adaptés et de qualité

### **Les Enjeux sociaux :**

- rassembler et fédérer les différentes activités d'enseignement artistiques proposées sur la commune : danse, théâtre, musique, poterie et arts plastiques
- accroître la visibilité de ces activités et diversifier leurs publics (jeunes, jeunes actifs, publics fragiles, personne en perte d'autonomie...)
- favoriser les synergies en regroupant au sein d'un lieu une diversité d'acteurs, avec des espaces de rencontre informels. Structurer les relations entre acteurs autour d'un projet commun, partagé et où chacun est partie prenante des choix, mais aussi de la gestion.
- renforcer la mixité sociale et la rencontre entre publics divers, notamment grâce à un espace commun : le café associatif. Provoquer la rencontre et le partage entre tous sans discrimination ni stigmatisation, quels que soient l'âge, la CSP, la culture, le genre...
- Faire culture commune à l'échelle de la ville ;
- Impliquer les habitants de toutes les catégories socioculturelles dans la transition et les choix de leur ville
- héberger des ménages en difficulté et en perte d'autonomie

## 2. Le porteur de projet

Le porteur du projet sera choisi à l'issue de l'appel à projet. Le candidat retenu devra bénéficier d'un agrément préfectoral en vue d'exercer les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale et notamment l'activité de gestion de résidences sociales mentionnée aux articles L.365-4, R.365-1-3° et R.365-4 du code de la construction et de l'habitation.

## 3. Contexte démographique, social, et immobilier de la commune

### a) Contexte économique et social

- **Une croissance démographique maintenue par l'attractivité des ménages de 45 à 59 ans.**

Malgré une croissance démographique proportionnellement plus lente que les communes voisines, Pélussin est historiquement la commune **la plus densément peuplée** du bassin de vie<sup>1</sup>.

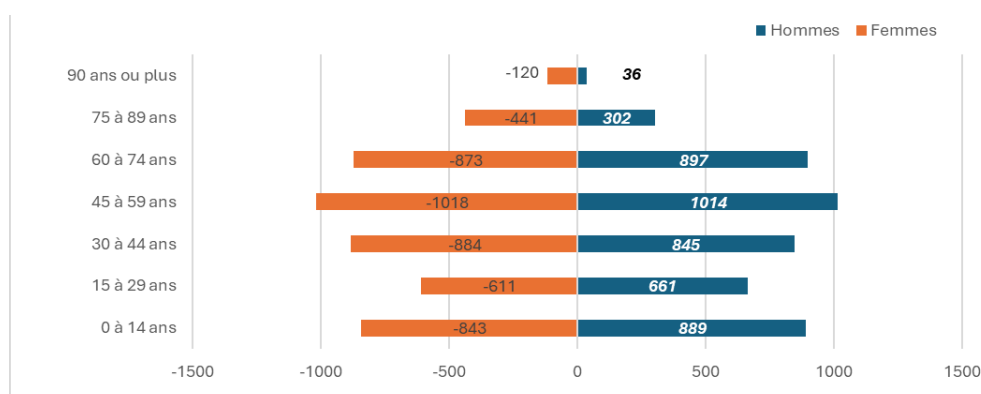
### Taux de variation de la Population

	1999	2009	2014	2020	Taux de variation		Taux de croissance annuel moyen
					1999/2009	2009/2020	1999/2020
Population totale bassin de vie	7349	8554	9228	9433	28,36	10,28	1,20%
Population Pélussin (42168)	3356	3494	3737	3726	11,03	6,64	0,50%

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023<sup>2</sup>.

La pyramide des âges montre une attractivité du bassin sur les ménages de 45 à 59 ans. A contrario, on constate une faible attractivité pour les jeunes ménages de 15 à 29 ans, population dynamisante pour les communes.

### Répartition de la population du bassin de vie de Pélussin par sexe et tranche d'âge



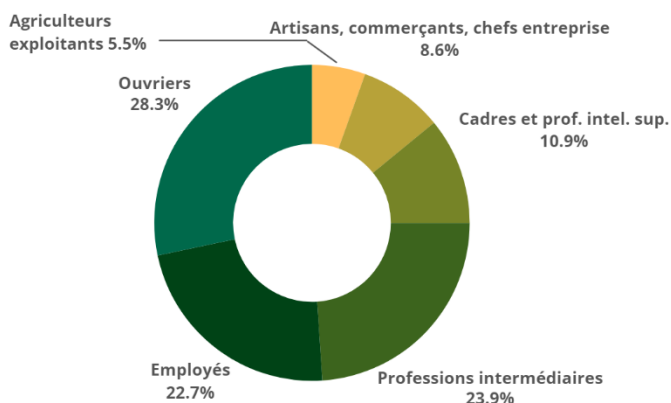
<sup>1</sup> Les communes qui composent le bassin de vie de Pélussin selon INSEE sont : Brossainc, Saint-Jacques-d'Atticieux, Bessey, Lupé, Maclas, Pélussin, Roisey, Saint-Appolinard, Véranne

<sup>2</sup> [Dossier complet – Bassin de vie 2022 de Pélussin \(42168\) | Insee](#)

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

- **Catégories socioprofessionnelles sur le bassin de vie** : une majorité d'ouvriers et d'employés

### **Répartition des catégories socioprofessionnelles sur le bassin de vie en 202**



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

- **Des revenus fiscaux qui augmentent**

Le bassin de vie compte 4143 ménages fiscaux<sup>3</sup>. Les revenus fiscaux des communes du bassin de vie connaissent sensiblement la même évolution depuis 2018. En effet, ces revenus ont tendance à légèrement augmenter sur la période. La part la plus importante des foyers fiscaux de Pélussin se trouve au sein de la tranche de revenus 20 000€ - 30 000€ et 30 000€ – 50 000€, soit 40% des foyers.

La part du nombre de foyers fiscaux imposable est également un indicateur du niveau de vie des ménages. En effet, on constate sur le bassin une baisse générale d'environ 8% des ménages imposés. Ce phénomène traduit d'une diminution des ressources, et de fait du niveau de vie des ménages entre 2018 et 2021. A titre indicatif la part des ménages fiscaux imposé était en 2021 de 53.4% en France métropolitaine.

<sup>3</sup> Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

## Evolution des foyers fiscaux imposable entre 2018 et 2021

	Nombre de foyers fiscaux 2018	Nombre de foyers fiscaux imposables 2018	% foyers fiscaux imposables en 2018	Nombre de foyers fiscaux 2021	Nombre de foyers fiscaux imposables 2021	% foyers fiscaux imposables en 2021
Brossainc (07044)	131	68	51,9	140	64	45,7
Saint-Jacques-d'Atticieux (07243)	164	88	53,7	172	72	41,9
Bessey (42018)	239	141	59,0	240	127	52,9
Lupé (42124)	164	96	58,5	187	97	51,9
Maclas (42129)	1 013	557	55,0	1 079	532	49,3
<b>Pélussin (42168)</b>	<b>2 219</b>	<b>1 245</b>	<b>56,1</b>	<b>2 295</b>	<b>1 111</b>	<b>48,4</b>
Roisey (42191)	532	320	60,2	552	292	52,9
Saint-Appolinard (42201)	347	212	61,1	386	192	49,7
Véranne (42326)	453	285	62,9	507	247	48,7
<b>Total</b>	<b>5 262</b>	<b>3 012</b>	<b>57,2</b>	<b>5 558</b>	<b>2 734</b>	<b>49,2</b>

Source : données IRCOM période 2018 - 2021

### - **Mais 18% des locataires pauvres en dessous des 1 158 euros par mois**

Le taux de pauvreté sur la commune est de 8%<sup>4</sup>.

Le taux de pauvreté des locataires sur Pélussin est de 18.8%. 5% des propriétaires\_occupants sont sous le seuil de pauvreté et rencontrent de fortes difficultés à gérer leur budget logement (remboursement de prêt, charges).

Le % de foyers fiscaux<sup>5</sup> en dessous des 12000 euros/ ans représente les deux premiers déciles de la population. Les ménages les plus défavorisés doivent donc faire face à des contraintes financières, mais également à des difficultés sociales et de santé. 65% des ménages de la commune peuvent prétendre aux plafonds HLM.

### b) Des carences en logements sociaux et en petites typologies

La commune de Pélussin connaît une forte tension sur le logement. Plus de 83% des résidences sont des résidences principales.

### - **Majorité de grandes typologies de logement**

On constate une majorité de résidences à 4 ou 5 pièces. Cependant, on remarque le peu de résidences de type une pièce. Or, ce type de logement peut constituer une configuration accessible en termes de prix et de taille du logement pour les petits ménages à petits revenus.

<sup>4</sup> En France métropolitaine, en Martinique et à La Réunion, la moitié de la population a un niveau de vie supérieur à 23 000 euros en 2021 et le taux de pauvreté s'élève à 15,3 %

<sup>5</sup> Source : données IRCOM période 2018 - 2021

### - Une carence en logements sociaux

On compte environ 8,5% de logements sociaux. La loi SRU impose des objectifs de production de logements sociaux à toutes les communes de plus de 3 500 habitants, situés entre 20% et 25% du parc résidentiel.

Évolution du parc de logements sociaux sur Pélussin entre 2013 et 2021 est de 29 logements prévus.

Évolution parc logement social Pélussin	
Ensemble du parc social 2013	150
Ensemble du parc social 2021	179

Source : *resultats\_rpls\_2022*

Il y a 7 logements en PLAI sur la commune. L'hypothèse du manque de logements sociaux et logements adaptés aux petits revenus pourrait accentuer la fragilité des habitants de la commune.

#### Financements

PLAI	7
PLUS (avant 1977)	59
PLUS (après 1977)	113
PLI	
PLS	

Source : *resultats\_rpls\_2022*

### - Les demandes de logements

Aujourd'hui le SIAO<sup>6</sup> ne note pas de demande d'hébergement sur le territoire, 4 ménages sont inscrits au SIAO pour le Pilat.

Ce faible nombre de demandes d'hébergement s'explique par deux facteurs. Le premier, est qu'il n'existe pas d'offre sur le territoire. Ainsi, les assistances sociales du Département n'enregistrent pas les demandes dans le logiciel, pour éviter que les habitants soient orientés loin du territoire, Le deuxième facteur identifié par le SIAO est le manque de sensibilisation sur la CC du pays rhodanien. Il y a un nombre important de non-recours au droit constaté par les acteurs du logement de la commune.

L'agence FIMM témoigne que les demandes de logements sont importantes. Il n'y a jamais eu assez d'offres sur la commune pour le nombre de demandes en attente. Les demandeurs en

---

<sup>6</sup> Cf entretien avec Eva Pottier et Adeline Bertrand SIAO 42 du 19 février 2021

difficulté ne savent pas comment solliciter un logement ou comment être accompagnés. « Ils baissent les bras devant la complexité et la raréfaction des logements ».<sup>7</sup>

Frédérique Sauzet, fondatrice de l'agence FIMM témoigne : « La demande est très importante. Elle est même trop importante. Les loyers sont très chers, car les propriétaires ont investi dans leur logement. Il propose des logements de très grande qualité. »

L'agence FIMM constate que « les dossiers locataires présentés ne sont pas bons. Il y a de plus en plus de dossiers compliqués. Elle fait attention à la solvabilité des locataires. Il y a de plus en plus de dossiers de personnes seules. »

Concernant les demandes d'APL sur 150 logements loués, « nous n'avons que 11 demandeurs. Tous pourraient en bénéficier. Certains locataires ne savent pas faire de simulation CAF. »

« Beaucoup de demandeurs de logement sur le parc privé ne savent pas utiliser l'informatique, surtout les personnes âgées. Alors que la maison des services propose de l'accompagnement, les personnes ne voient pas l'utilité. Ils ne saisissent pas l'opportunité. »

### c) Des prix à la location qui excluent les petits ménages et les personnes ayant de faibles ressources

L'augmentation des prix de vente et la raréfaction des biens créé une tension forte sur la commune et son bassin de vie. En effet, on constate que sur Pélussin, les prix des appartements à l'achat ont connu une hausse significative de 25,5% en 5 ans<sup>8</sup>.

L'agence FIMM témoigne que depuis le covid les prix ont augmenté et l'offre n'existe pratiquement pas. « Si nous observons sur cette dernière année une baisse des prix sur les agglomérations et les communes en proximité, ici les prix ne baissent pas ». <sup>9</sup>

Les prix de location des appartements se situent entre 8.4 euros/m<sup>2</sup> et 17.1 euros/m<sup>2</sup><sup>10</sup>. Sont exclus les ménages à faibles ressources et les personnes seules.

Ci-dessous des exemples de scénario de prospection de parcours de demandeurs ne pouvant pas être projetés sur la commune<sup>11</sup> :

---

<sup>7</sup> Cf entretien avec Frédérique Sauzet, fondatrice de FIMM, le 15 février 2024

<sup>8</sup> Sources données : [Prix immobilier Pélussin \(42410\) - février 2024 \(meilleursagents.com\)](#)

<sup>9</sup> Cf entretien avec Frédérique Sauzet, fondatrice de FIMM, le 15 février 2024

<sup>10</sup> Sources données : [Prix immobilier Pélussin \(42410\) - février 2024 \(meilleursagents.com\)](#)

<sup>11</sup> Cf Cr groupe de pilotage du 25 mars 2024

## Scenario 1

Nous constatons que ce scenario n'est pas projetable sur la commune en vue de l'inexistence d'offre de logement adaptée

### Scenario 1

Ménage personne seule cherche un studio/T1



1 individu vivant seul avec un revenu de 10 000€ annuel  
Soit 833€/ mois

Considérons un taux d'effort à 33%, soit

250€



	Marché privé	PLAI plafond 1 pers.
Prix m2 estimé	10,70 €	5,56 €
Loyer mensuel estimé par rapport au t% d'effort	225 €	222,40 €
Surface de logement	<b>22m2</b>	<b>40m2</b>
Type de logement	Studio/T1	T1/T1bis

- Extraction Le Bon Coin et SeLoger, à février 2024, aucune correspondante sur le marché privé de la location sur Pélussin et son bassin de vie

## Scenario 3

Nous constatons que ce scenario n'est pas projetable sur la commune en vue de l'inexistence d'offre de logement adaptée

### Scenario 3

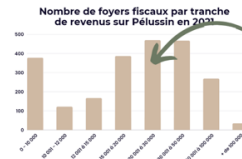
Ménage 4 personnes, 1 couple et 2 enfant



1 seul parent touche l'équivalent de 1 800€/ mois  
Soit 21 600€ net annuel

Considérons un taux d'effort à 33%, soit

594€



	Marché privé	PLAI plafond 4 pers.
Prix m2 estimé	10,70 €	5,56 €
Loyer mensuel estimé par rapport au t% d'effort	524 €	523 €
Surface de logement	<b>49m2</b>	<b>95m2</b>
Type de logement nécessaire	T4/ maison	T4/ maison

- Extraction Le Bon Coin et SeLoger, à février 2024, aucune annonce disponible sur le marché privé de la location sur Pélussin et son bassin de vie

## Scenario 6

Nous constatons que ce scenario est **difficilement envisageable** sur la commune en vue du peu d'offre. De plus, les offres présentes semblent **inadaptées** aux personnes âgées et à mobilité réduite.

Si l'on considère une retraite encore moins élevée que dans ce scenario, l'offre de logement est inexistante.

### Scenario 6

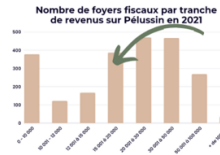
Ménage 2 personnes (couple retraité touchant une petite retraite)



Chaque personne du couple touche respectivement 900€ et 500€ de retraite par mois  
Soit 16 800€ net annuel

Considérons un taux d'effort à 33%, soit

462€



	Marché privé	PLAI plafond 2 pers.
Prix m2 estimé	10,70 €	5,56 €
Loyer mensuel estimé par rapport au t% d'effort	449 €	450 €
Surface de logement	<b>42m2</b>	<b>81m2</b>
Type de logement nécessaire	T2	T2

- Extraction Le Bon Coin et SeLoger, à février 2024, 2 annonces disponibles sur le marché locatif privé au sein du bassin
- Annonces localisées Maclas uniquement, dont 1 à étage (escaliers)
- Attention particulière à apporter pour les difficultés de mobilité

## d) Une communauté professionnelle spécialisée dans la perte de l'autonomie et l'accompagnement santé

### 1 résidence autonomie :

Les demandes de logement pour la résidence autonomie des bluets du Pilat sont constantes. Les enjeux concernant le vieillissement et la perte d'autonomie sont importants. Il y a actuellement plus de 80 demandes actives pour la résidence<sup>12</sup>.

**L'EHPAD Résidence le Grillon :** cette résidence peut accueillir jusqu'à 50 résidents, 42 en chambre individuelle, à partir de 20m<sup>2</sup> et 8 résidents en chambres doubles

**L'EHPAD Centre hospitalier de Pélussin :** le centre hospitalier accueille 78 places d'hébergements destinés aux personnes âgées dépendantes. L'établissement est rattaché au centre hospitalier du Pilat rhodanien. Il est localisé sur la commune.

**Le Centre hospitalier du Pilat rhodanien (CHPR) :** le centre est issu de la fusion des centres hospitaliers de Pélussin et de St-Pierre-de-Bœuf. Il fait partie du GHT ValRhône Santé.

Il réalise ses missions sur deux sites ce qui correspond à :

- 8 lits de médecine,
- 28 lits de SSR (soins médicaux et de réadaptation polyvalents) et 78 lits d'EHPAD sur Pélussin)
- 30 lits de SSR et 44 lits d'EHPAD sur St-Pierre-de-Bœuf (2, route de la Dame, 42520 St-Pierre-de-Bœuf).
- Un SSIAD de 32 places dessert le Pilat rhodanien pour les soins infirmiers à domicile.

Il existe ainsi une communauté professionnelle sur la commune travaillant à l'accompagnement du public en perte d'autonomie.

## e) Des acteurs locaux mobilisés dans l'accompagnement social

La commune de Pélussin bénéficie d'un tissu important d'associations et d'organismes qui œuvrent dans l'accompagnement social. On peut notamment citer l'ADMR, l'AIAD, les restos du cœur (via le centre de Maclas), le secours catholique, et plus particulièrement le réseau de transport solidaire, l'Age d'or, Pilat Prévention Santé...

La présence de la maison des services est un atout dans l'accompagnement social. Elle a pour objectif d'apporter des services de proximité aux habitants du Pilat Rhodanien et de faciliter les démarches, administratives, de projets professionnels, d'accès à l'emploi, ... En lien avec le projet de pension de famille, elle propose notamment de nombreuses permanences dans

---

<sup>12</sup> Cf entretien avec Monsieur SPEICH, Coordinateur de la résidence des Bluets

domaine de la santé et du social (Infirmières, France Alzheimer, Prévention Addictologie, SPIP, centre d'information Droits des femmes, Centre Médico Psychologique, ...)

#### **4. Population concernée par le projet**

Les populations concernées par la pension de familles maison des frères sont des "personnes à faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, des publics aux parcours variés qui excluent par définition un typologie unique, de manière privilégiée des personnes fréquentant ou ayant fréquenté de manière répétitive les structures d'hébergement provisoire, et qui ne relèvent pas des structures d'insertion de type CHRS ni d'un logement autonome, ainsi que des personnes dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible, à échéance prévisible, l'accès à un logement ordinaire.

La maison des frères est une pension de famille de petite taille de 21-22 logements situés au cœur de Pélussin, dans le périmètre ORT.

Intergénérationnelle, la résidence pourra accueillir des jeunes mamans comme des personnes âgées de plus de 65 ans.

##### **a) Répondre aux objectifs du Plan Logement d'Abord**

- Mieux accompagner les plus démunis au quotidien

Le Plan Logement d'Abord vise à renforcer l'accompagnement des publics logés en proposant une gestion locative sociale pour améliorer la prise en charge et le suivi des personnes hébergées en résidences sociales (familles monoparentales, travailleurs précaires, jeunes travailleurs...)

Le plan prévoit l'ouverture de nouveaux sites dans le cadre du dispositif « Un chez soi d'abord » après une expérimentation concluante. La mesure prévoit un accès direct au logement depuis la rue ainsi qu'une prise en charge au domicile par divers professionnels (emploi, santé).

- Améliorer le fonctionnement de l'hébergement d'urgence

Le plan a pour objectif d'améliorer la réponse à la demande de logement et d'assurer des prises en charge toujours plus qualitatives et adaptées aux profils des personnes mises à l'abri.

##### **b) Public inscrit dans le schéma départemental de l'autonomie de la Loire 2023 -2028<sup>13</sup>**

Ce projet s'inscrit dans le schéma départemental d'autonomie de la Loire :

Il propose de développer une nouvelle offre de logement afin de travailler autour du domicile de la personne. L'accompagnement collectif et individuel proposé par la pension de famille proposera une logique de parcours résidentiel sur Pélussin.

---

<sup>13</sup> Schéma départemental de l'autonomie 2023-2028, Département de la Loire, in [SchémaAutonomie2023 \(loire.fr\)](#)

Il propose également une offre d'habitat adaptée et collective qui n'existe pas sur la commune. Intégrées à un tiers-lieu, les animations auront pour but de renforcer les liens sociaux et soutenir les de résidents, mais également leurs aidants.

Les espaces collectifs et les 2 grands jardins de la pension de famille offrent un cadre accueillant et ressourçant.

L'accompagnement du tiers lieu adossé à celui de la pension de famille rentre dans une logique d'inclusion portée par la commune.

### c) Public inscrit dans le PDALHPD <sup>14</sup> 2020-2025

La pension de famille maison des frères propose un accompagnement global pour les personnes de tout âge. Elle répond aux axes proposés par le PDALHPD de la Loire.

Ce projet développe une offre expérimentale sur le Pilat pour les publics spécifiques du plan : c'est un projet qui se veut être un relai vers le logement mais également une alternative à l'institution.

Cet enjeu est l'action première du PDLHPD : qui vise à développer et pérenniser les offres expérimentales pour le public spécifique. La finalité de l'action consiste à développer la politique du logement d'abord, pour rendre effectif le droit au logement en proposant au besoin un accompagnement adapté. L'impact de cette action est la simplification de l'accès au logement, la proposition d'accompagnement, la création de solutions et la lutte contre le non-recours au droit au logement.

Les modalités de mise en œuvre de cette action prioritaire sont de pérenniser les projets de création et de développement de structures de logements accompagnés afin de répondre aux besoins identifiés et à venir.

Le plan prévoit de :

- Mettre en œuvre le programme de réhabilitation/reconversion : poursuivre le financement des places, la rénovation/reconversion des structures existantes...
- Créer de nouvelles places de pension de famille, notamment sur le territoire du Roannais et du Gier ;
- Créer de nouvelles places en résidences accueil (RA) : en 2020, le délai d'attente est de 2 ans à Saint-Étienne ;
- Proposer de nouvelles modalités d'accompagnement des ménages au sein des résidences sociales (RS) ;

---

<sup>14</sup> Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisée (DPALHPD) de la Loire 2020/2025, département de la Loire, in [20210111-pdalhpdloire20202025-rra03032021-2.pdf](#)

- Profiter des ouvertures de nouvelles structures pour organiser des échanges de bonnes pratiques et de savoir-faire entre les prescripteurs et les gestionnaires ;

#### d) Plan départemental de l'habitat de la Loire <sup>15</sup> 2020-2026

Les parcours résidentiels étant le corollaire des parcours de vie, ils doivent être pensés de manière transversale, chacun étant à son tour jeune, vieillissant, en perte d'autonomie et pouvant se retrouver à un moment ou un autre en situation de précarité.

La pension de famille de Pélussin, habitat intergénérationnel, répond dans ce cadre aux ambitions du PDH de la Loire.

L'Axe 3 du PDH vise à développer les parcours résidentiels adaptés aux ménages ligériens

Ainsi, le PDH propose des réponses aux besoins de ces derniers, quel que soit leur parcours de vie, en favorisant systématiquement des solutions et des moyens innovants et adaptés à chaque territoire.

- Les jeunes ménages nécessitent d'être accompagnés, d'une part, afin qu'ils aient une bonne connaissance des codes du logement et, d'autre part, dans leur recherche de logement décent. L'objectif est de leur mettre le pied à l'étrier dans un domaine qui conditionne beaucoup de choses par la suite (recherche d'un emploi ...)

- Les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses à vouloir revenir dans les centres bourgs et plusieurs actions doivent pouvoir permettre de les y aider

- Les ménages plus vulnérables, qui regroupent des profils et des situations différentes et qui maîtrisent moins les moyens d'accès au logement traditionnel, méritent une attention toute particulière.

La pension de famille est une nouvelle offre de logement accompagné au sein de la commune. Elle permet de travailler autour du domicile de la personne. L'accompagnement collectif et individuel propose une logique de parcours résidentiel sur Pélussin.

#### e) Public du SIAO : le non-recours au droit important sur le territoire du Pilat Rhodanien

Aujourd'hui, il n'existe pas de structure de pension de famille sur le Pilat. Le logement accompagné n'est pas développé et les structures d'accompagnement spécifique sont concentrées sur saint Étienne. Il y a un nombre important de non-recours au droit constaté par les acteurs du logement.

---

<sup>15</sup>Plan départemental de l'habitat de la Loire, Département de la Loire, in [pdh42-synthese.pdf \(loire.fr\)](#)

Le département de la Loire compte 1050 places en résidences sociales (incluant les FJT), réparties comme suit :

- 252 places sur le territoire de Roanne.
- 760 sur le secteur de Saint-Etienne (dont 18 en cours d'installation).
- 38 sur le Forez.

On dénombre par ailleurs 242 places en pension de famille :

- 50 sur le Roannais.
- 144 sur le territoire de St-Etienne.
- 25 dans la Vallée du Gier (+25 autres qui seront installées en 2026).
- 23 dans le Forez.

S'agissant des listes d'attente en Pension de famille, on dénombrait au 28 juin 2024, 65 ménages en attente d'une place dans la Loire, avec un délai moyen d'attente de 8 mois.

#### f) Public inscrit dans le PLH

Le programme local de l'habitat (2018-2024) prévoit deux actions concernant le public prioritaire et la production de logements sociaux.

L'action 4, vise à soutenir « la production de logements sociaux dans les centres bourgs équipés. Le programme intercommunal précise que certains produits restent insuffisamment développés notamment les logements situés près des commerces et services accessibles aux personnes à mobilité réduite offrant de bonnes prestations de confort virgule et de petite taille ».

Il est à souligner également que « le délaissement du parc ancien s'avère important dans le cœur des principaux bourgs centres compte tenu de l'ancienneté de l'habitat ancien et du coût de remise à niveau des logements. Il s'agit de mobiliser l'initiative publique de manière priorisée dans ces secteurs, notamment sur des îlots ayant peu de chances de faire l'objet d'une initiative privée, afin d'y produire des logements répondant pleinement aux besoins identifiés tout en concourant à la revitalisation et valorisation des centres bourgs ».

Le budget communautaire est de 80 000€ pour la communauté de communes. L'aide est de 4 000€ par logement dans la limite de 5 logements par opération. L'objectif étant de produire 20 logements pendant la durée du PLH.

L'action 10 a pour but d'offrir une solution locale d'hébergement aux personnes sans solution de logements et mieux qualifier les besoins d'hébergement. Le programme local de l'habitat rappelle que des personnes dorment dans leur voiture. L'action vise à soutenir la

rénovation de logements communaux mis à disposition pour l'accueil d'urgence temporaire des familles de la communauté de communes.

Le PLH<sup>16</sup> note les besoins pour le public prioritaire et urgent cependant le manque de parcours résidentiel et d'offre transforme le logement temporaire en hébergement de longue durée.

La pension de famille propose une alternative en centre-ville et développe des accès vers le logement. La maison des frères offrira un accompagnement global afin de sécuriser la sortie des dispositifs d'urgence.

#### g) Une démarche inscrite dans la politique communale de logement sociale et d'inclusion

La commune gère 13 logements communaux avec une logique d'accueil des locataires sous les plafonds de ressource PLS et PLAI. Ce sont des appartements permettant aux familles et ménages de la commune de se loger en dessous des prix du marché. L'offre de nouveaux logements sociaux en PLAI renforcera la réponse à la demande endogène sur la commune et le territoire

Pionnière sur le territoire, la commune de Pélussin a également un logement d'urgence dans un appartement lui appartenant. Ce dispositif permet d'accueillir des personnes en recherche de logement de manière provisoire. Une convention CCAS de trois mois, renouvelable 2 fois est proposée. Les personnes accueillies sont envoyées par la mairie, par les assistantes sociales ou par le 115

Pour compléter ce dispositif, le CCAS a également conventionné avec trois propriétaires privés pour pouvoir proposer des nuitées d'urgence, et la commune met aussi à disposition un logement pour accueillir des nuitées. Ce dispositif permet d'accueillir des personnes sans domicile pour une nuit, renouvelable une fois.

---

<sup>16</sup> Programme local de l'habitat (PLH) 2018-2024, CC du pilat rhodanien, in [Programme Local de l'Habitat \(PLH\) 2018-2024 - Communauté de Communes du Pilat Rhodanien](#)

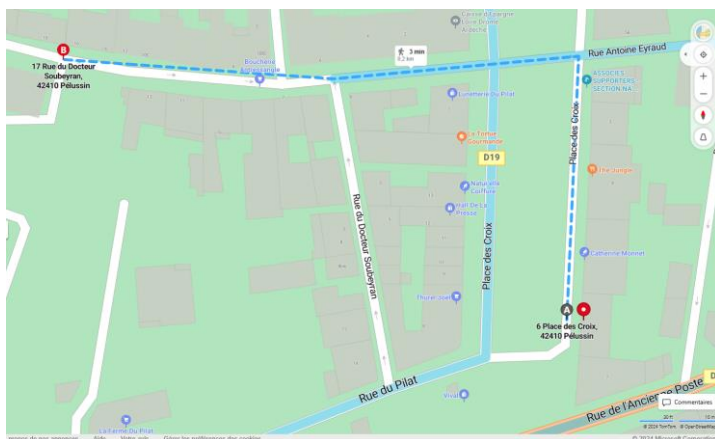
## 5. Présentation du projet immobilier

### a) Un projet de pension de famille sur deux sites

Le modèle de pension de famille doit considérer les enjeux d'équilibre économique des gestionnaires. En moyenne les résidences doivent accueillir entre 21 et 25 logements.

La commune propose de développer le projet sur deux sites de grande qualité avec deux grands jardins sur chacun, et implantés dans le même quartier :

- 1ere adresse : 19 rue du docteur Soubeyran, 4210 Pélussin - La Maison des frères (projection de 14 à 15 logements)
- 2eme adresse : 6 Place des Croix, 42410 Pélussin – L'ex Centre Médico Social (projection de 6 à 7 logements)



A moins de 5 minutes à pied chacun, au cœur de Pélussin, les résidents pourront bénéficier d'un cadre d'inclusion porté par le cœur de ville et le tiers lieu.

Conformément aux références réglementaires, les projets de pensions de famille peuvent être installés sur un site unique et comporter plusieurs modules regroupant chacun quelques appartements autour d'un espace commun. **Des unités de logements regroupés, proches les unes des autres (quelques minutes à pied) peuvent également constituer une réponse.** Il est néanmoins important que l'espace collectif soit situé dans l'un des bâtiments d'habitation, ou dans les deux, et que l'ensemble des résidents puisse bénéficier de la pension de famille dans les mêmes conditions. L'opérateur devra veiller à cela dans sa réponse. La configuration des lieux permet d'offrir des espaces individuels et collectifs sur les deux sites. Une vigilance particulière devra être apportée à l'agencement proposé afin que les prestations soient déclinées de façon uniforme pour l'ensemble des résidents et que la fonction de restauration/maintien des liens sociaux soit assurée pour tous.

- **19 rue du docteur Soubeyran, 4210 Pélussin : la maison des frères** (14 à 15 logements)

La maison des frères est un bâtiment de 456 m<sup>2</sup> avec un sous-sol de 163 m<sup>2</sup>. Il pourrait accueillir des logements adaptés de petite typologie (studio/ T1 / T1bis) donnant sur des espaces verts et des jardins.

### La qualité des espaces collectifs

- Un espace collectif en RDC pourra accueillir une cuisine partagée et équipée avec salle à manger
- Salon d'accueil donnant sur les jardins sera un lieu de rencontre et de détente.
- La buanderie accueillera 4 machines à laver et sèche-linge.

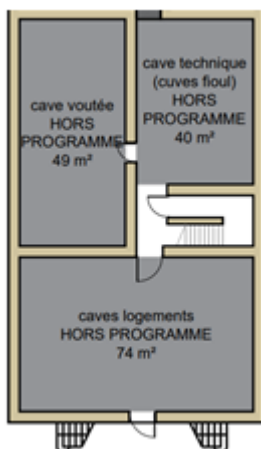
### Les logements

De petite typologie les logements sont d'une superficie de 21 à 23m<sup>2</sup>.



### Configuration actuelle de la maison des frères

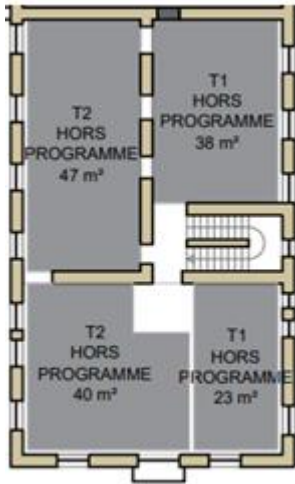
Sous-sol : 163 m<sup>2</sup>



RDC : 154 m<sup>2</sup>



**R + 1 : 148 m<sup>2</sup>**



**R + 2 : 154 m<sup>2</sup>**



### **Le bureau des hôtes de maison**

Le bureau des hôtes de maison serait au sein du tiers lieu au plus proche de la communauté professionnelle d'animation.

- **Le 6 Place des Croix, 42410 Pélussin – (6 à 7 logements)**

L'ex centre médico-social est un bâtiment de 200 m<sup>2</sup> environ avec un grand sous-sol. Il peut accueillir des logements adaptés de petites typologies donnant sur un jardin.

### **Photo donnant sur rue**





## **La qualité des espaces collectifs**

Un petit espace collectif au rez-de-chaussé pourrait accueillir un second bureau et un petit salon/ Tisanerie.

La cuisine partagée et équipée avec la salle à manger serait partagée à la maison des frères au 19 rue du docteur Soubeyran.

Une petite buanderie pourrait accueillir la machine à laver et le sèche-linge.

## **Les logements**

de typologie T1 bis et T2 pouvant accueillir des familles monoparentales.

### **b) L'intérêt d'un projet sur 2 sites**

Les pensions de famille sont des structures de petite taille de 21 à 25 logements en moyenne. La proximité des deux sites est une opportunité qui permet de proposer 21 à 22 logements (projection et simulation à préciser par l'opérateur) en cœur de commune et en proximité. Les 2 adresses, situées à 5 minutes à pied, forment ainsi un même projet, entre la place des croix et le tiers-lieu. Elles sont accessibles à pied.

### **Ces deux unités sont complémentaires.**

Si le 19 rue du docteur Soubeyran porte les infrastructures collectives les plus importantes, le 6 place des croix permet de travailler une logique de parcours résidentiel. Ces logements périphériques rattachés à la résidence sociale seront des « logements soleil ».<sup>17</sup> Ils relèvent du même projet que celui du 19 rue du docteur Soubeyran. Ils sont juridiquement et fonctionnellement rattachés à cette résidence sociale.

### **Les deux adresses permettent de travailler le parcours**

L'accompagnement est toujours adapté aux besoins, quels que soient le degré de difficulté ou la durée d'occupation projetée. Ainsi certains ménages n'ont besoin que d'un coup de pouce temporaire quand d'autres sont ancrés beaucoup plus durablement dans la précarité. L'accès à l'autonomie nécessite un temps d'adaptation pour les personnes bénéficiant d'un accompagnement renforcé. Il s'agit donc ici d'articuler les 2 adresses afin de permettre un passage à l'autonomie. La structure collective étant plus légère sur le 6 place des croix, il sera possible de travailler l'indépendance du ménage et la sortie vers le logement pour ceux le désirant.

---

<sup>17</sup> Le foyer soleil est une modalité de résidence sociale admise par l'administration, mais dans les conditions strictes de la circulaire 2006-45 du 4 juillet 2006 cf [Résidences sociales - Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 - Financement du logement social](#)

## **Le projet des deux sites s'inscrit ainsi dans la chaîne de logements du territoire**

Il apporte une offre de logement de petite typologie manquante sur le territoire. Il permet non seulement d'éviter les situations de rupture pour les publics fragilisés sur le plan économique et social, mais également de faciliter leur accès à l'offre de logement.

### **c) La qualité des logements adaptés à la perte d'autonomie**

L'ensemble de la réhabilitation des deux sites portera les critères Haute Qualité environnementale : rénovation économe en énergie (isolation, optimisation des vues et orientations, confort thermique hiver comme été) et/ou gestion économe de l'eau et/ou gestion des déchets,

Les objectifs environnementaux sur le projet se traduiront selon plusieurs aspects :

- > la limitation des consommations énergétiques par une bonne isolation du bâtiment et les choix des systèmes
- > la préconisation d'un système de chauffage à faible impact carbone
- > faciliter la gestion des systèmes par le panel large d'usagers fréquentant le tiers lieu, une attention accrue au confort d'été avec des systèmes passifs : protections solaires extérieures, ventilation naturelle traversante... pour limiter l'inconfort. Des systèmes simples et low tech pourront être proposés pour améliorer le confort comme les brasseurs d'air.
- > la limitation de l'impact carbone du chantier et des matériaux utilisés. Les matériaux bio et géo sourcés seront privilégiés, et le réemploi est incité dans le cadre du projet

La réhabilitation du tiers lieu, donnera des indications fortes sur les systèmes à envisager sur le bâtiment de la Maison des Frères, compte-tenu de leur proximité.

Les logements seront de petite typologie. Ils pourront aller du studio au T1 bis ou T2. Les logements proposés seront accessibles, adaptés et adaptables.

## 6. Présentation du projet social de la pension de famille :

### a) Un accompagnement global au cœur de Pélussin

Le projet de pension de famille maison des frères est centré sur la volonté commune des Résidents et des responsables de porter un projet collectif. Il est basé sur l'échange et la convivialité afin de favoriser l'adhésion de chacun.

Autour des logements, dont chaque résident est libre de disposer, il s'agit de co-construire des activités qui donnent des réponses aux besoins et aspirations. L'objectif principal est de maintenir l'autonomie des habitants et de développer « l'aller vers ».

Il s'agit ainsi d'encourager leurs propres ressources et de gagner en confiance. Les deux sites doivent favoriser au maximum leur bien-être et leurs choix.

Dans le cadre du projet de pension de famille, l'accompagnement individuel s'intègre dans un collectif intergénérationnel. La mixité des publics accueillis permet d'équilibrer des forces et des fragilités. Elle favorise la solidarité tout en évitant les stigmatisations : « prendre soin du collectif, c'est prendre soin de soi ».

Le projet est

- Coconstruit d'une manière collaborative et bienveillante afin de s'assurer de la participation de tous.
- Réfléchi et débattu très fréquemment pour personnaliser les activités et leurs temporalités afin que les souhaits et volontés de chacun soient pris en compte
- Conçu comme une palette de services et d'activités cohérentes permettant souplesse et adaptabilité en fonction des aspirations et des besoins des personnes
- Évolutif et flexible, sur le long terme, afin d'ajuster le projet en fonction de l'évolution des capacités du plus grand nombre et permettre de donner la place aux nouveaux arrivants.

Pour rendre le projet possible, la prise en compte des temporalités différentes est indispensable.

Il relèvera 5 objectifs :

- Vivre dans un logement indépendant (Organiser son quotidien seul avec discernement, Anticiper ses besoins et prendre des initiatives adaptées, Gérer les situations inattendues et les urgences) ;
- Communiquer de façon adaptée au contexte et aux interlocuteurs (Exprimer des demandes, Se faire comprendre, Recevoir et comprendre une information) ;

- Accéder à une vie sociale et interagir avec son environnement social de façon adaptée (utiliser les codes sociaux usuels, s'inscrire dans divers milieux sociaux, s'inscrire dans un groupe, accéder à une vie émotionnelle et affective, développer des centres d'intérêt) ;
- Prendre en charge au quotidien sa santé (reconnaitre ses besoins, interpeller le professionnel adéquat, mettre en œuvre les prescriptions, anticiper et programmer ses suivis).
- Les locataires sont incités également à participer au projet social lors des temps collectifs.

## b) Un accompagnement pour rompre l'isolement par la recréation de liens sociaux

Les résidents peuvent être confrontés à des obstacles dans l'exécution des tâches de la vie courante et éprouver des difficultés à solliciter l'aide d'un tiers, et ce pour différentes raisons. Ils n'ont pas forcément conscience de leurs besoins, peuvent les minimiser, n'osent pas parler de ce qui relève de la sphère privée.

- La solidarité et l'animation de la pension de famille permet de valoriser et de renforcer les capacités et l'autonomie des locataires dans les actes de la vie courante si les locataires le souhaitent et en dehors de toutes les aides possibles extérieures.
- Les repas sont autant que possible organisés dans les logements. Il sera possible d'aider les locataires à construire des menus de la semaine, adaptés aux capacités de chaque locataire, respectant leurs goûts et leurs non-goûts. Par exemple, des ateliers de sensibilisation à la nutrition seront organisés pour lutter contre la dénutrition ou la malnutrition. Des repas conviviaux seront très largement organisés dans l'espace collectif commun en fonction des événements de la vie de la résidence. Une solidarité se fera au sein de la résidence ou dans le quartier pour les courses et l'entretien du domicile.
- L'entretien du logement privatif et du linge sera à la charge du locataire ; La mobilité et les transports s'organisent en partenariat avec les résidents, mais aussi le voisinage, le réseau de transport solidaire de Pélussin organisé par le Secours Catholique, les réseaux de bus...
- Le maintien à domicile et prévention de la perte d'autonomie

Durant la phase d'adaptation, correspondant aux 3 premiers mois, un accompagnement renforcé est prévu dans le but d'aider les résidents à « bien habiter » leurs logements (emménagement, installation, achats de matériel, repérage dans leurs environnements).

Une attention particulière est portée à la personnalisation des espaces privatifs qui est à leur charge. Afin de les aider, les hôtes de maison sont à leur disposition pour leur permettre d'optimiser leurs espaces de vie privatifs.

Une réévaluation régulière des risques et des besoins d'adaptation du logement est assurée par les professionnels.

D'une manière collective, au sein même des logements, sont organisés des ateliers expliquant les bons gestes à tenir pour éviter les risques domestiques.

De plus, de nombreux partenaires associatifs du tiers lieu proposeront des animations favorisant le « bien vivre » (prendre soin de soi, prévention, audition, santé bucco-dentaire et vision, l'alimentation équilibrée, activités physiques, sommeil, équilibre)

#### d) Les temps conviviaux et des animations portés par le tiers-lieu

De nombreuses activités seront mises en place pour encourager la participation des locataires aux activités du tiers lieu. Ces espaces culturels apporteront une dynamique et un choix.

L'équipe du tiers lieu est portée par plus d'une dizaine d'associations locales, De nombreux ateliers de loisirs seront organisés au sein du tiers-lieu.

Atout majeur de la résidence, elle bénéficie d'espaces communs et d'un jardin à disposition propices à la rencontre et aux échanges entre résidents. Ces espaces seront investis par les résidents à la recherche de lien social et de convivialité. Ils permettront l'organisation de temps collectifs (repas communs, fêtes, anniversaires, etc.).

La résidence a par ailleurs vocation à s'ouvrir sur le tiers lieu, le jardin et le quartier. Les espaces collectifs peuvent accueillir des événements (associatifs) auxquels locataires et voisins du quartier seront conviés. Cette démarche d'ouverture a pour but de faciliter l'insertion des résidents dans le quartier et leur permettre de créer des liens pérennes avec le voisinage.

Moteur de cette dynamique, les responsables entretiendront de nombreux partenariats associatifs qui seront invités à participer à ces temps conviviaux. Des échanges avec le tiers-lieu seront favorisés pour multiplier la création de liens.

#### e) Le bureau de l'équipe au sein des espaces du tiers lieu

Le bureau des hôtes serait accueilli au sein du tiers lieu (ou à défaut dans la pension de famille). Ce sera un bureau individuel avec une porte pouvant se fermer à clé. Il sera accessible et facile d'accès afin que les résidents puissent s'y rendre.

## 7. Présentation de l'équipe opérationnelle et ses missions

L'équipe opérationnelle est composée d'un binôme de salariés. Ils collaboreront étroitement afin de veiller au bien-être des habitants. Ils veillent à la qualité de l'accueil, à la coordination des acteurs du projet de pension de famille et au bon fonctionnement de la résidence.

Leur mission portera sur l'accueil, l'animation, l'accompagnement et la gestion du site

### a) L'accueil

- Apporter un niveau d'information clair et adapté à chaque résident
- Participer au choix des candidatures, dans le cadre de la procédure d'attribution
- Faire visiter la maison et les logements aux nouveaux résidents et identifier leurs besoins
- Créer les conditions favorables à l'intégration au sein de la résidence
- Garantir l'accessibilité aux espaces communs

### b) L'animation de la vie de la pension de famille maison des frères

- Être garant du projet social et du projet global d'animation
- Veiller au bien-être des résidents par une présence régulière et rassurante
- Coordonner l'ensemble des acteurs intervenants sur le projet (bénévoles, prestataires, partenaires, etc.)
- Animer la vie de la maison des frères en veillant à ce que chacun trouve sa place
- Programmer les comités de suivi et les comités de résidents
- Promouvoir et favoriser le développement des activités collectives à l'intérieur comme l'extérieur la portion de famille
- Insérer le projet de la résidence dans la dynamique du tiers lieu et du quartier

### c) L'accompagnement socio-éducatif

- Se faire connaître auprès des instances locales et intercommunales
- Développer un réseau de partenaires extérieurs
- Garantir la prise en charge et l'accès à un accompagnement social adapté, en lien avec les référents sociaux (interne et externe)
- Veillez aux difficultés individuelles ou collectives des résidents et les orienter vers leurs référents sociaux ou les services extérieurs compétents.
- Développer le réseau de partenaires et les actions partenariales
- Conseiller et aider concrètement les résidents sur la gestion du quotidien

### d) La gestion du site et de sa sécurité

- Veiller au respect du cadre de vie et du règlement intérieur
- Gérer la sécurité du site et des personnes, participer à la bonne gestion des locaux (l'entretien et les achats)

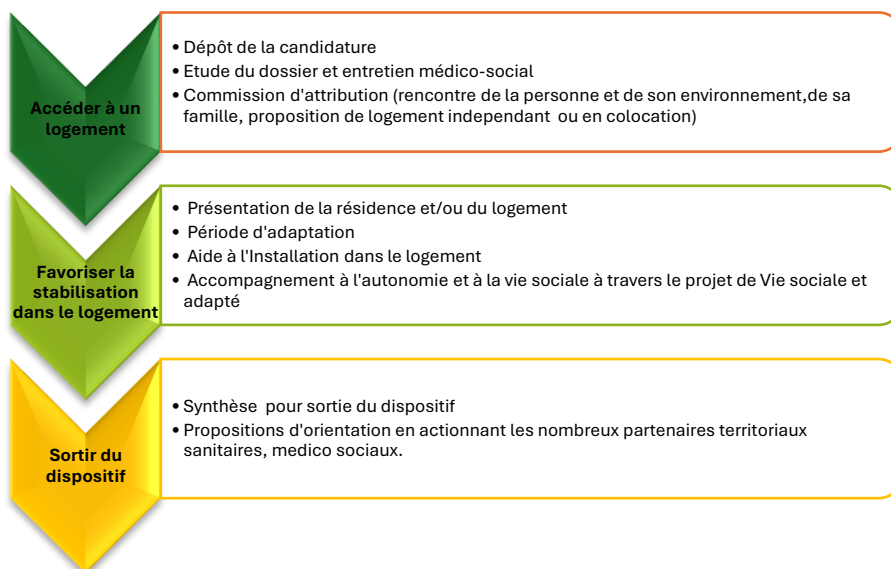
- Contrôler les travaux de maintenance et d'entretien du ménage réalisé par des entreprises extérieures
- Sensibiliser les résidents à la consommation d'énergie et au tri des déchets
- Mettre en œuvre les consignes relatives à la sécurité incendie

## 8. Les conditions d'admission

### a) Le processus du parcours des résidents

Le processus du parcours des résidents comprend trois étapes :

- L'accès au logement et la préparation des dépôts de candidatures
- L'entrée dans le logement
- L'accompagnement à l'autonomie



### b) Dépôt des candidatures auprès du SIAO

Actuellement, sur la CC du pays rhodanien, ce sont les communes qui gèrent les demandes du public prioritaire et urgent. Les dépôts de candidatures pourront se faire auprès du CCAS et des responsables de la pension de famille.

Chaque demande devra être accompagnée d'un diagnostic social effectué par une des assistantes sociales du Département, en lien étroit avec le CCAS.

Ceux-ci informeront des modalités d'inscription au SIAO.

À terme l'accès à une pension de famille se fera via le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation), qui reçoit les demandes et oriente les personnes après évaluation sociale.

Le gestionnaire de la pension de famille informera le SIAO de sa décision de loger la personne orientée, et motivera le cas échéant son refus. Le gestionnaire transmet en temps réel au SIAO de son département les places vacantes de sa structure.

Au sein du SIAO, le dossier de candidature et le parcours du demandeur est analysé aux vues de sa situation, mais également au regard de l'équilibre de peuplement de la résidence.

Après validation de la candidature, le SIAO, oriente les demandeurs au comité interne de la pension de famille.

### c) Comité interne

Pour que le candidat puisse être intégré au mieux au sein de la structure, un comité interne sera organisé. Il est composé des membres du CCAS, des responsables de la pension de la famille maison des frères, d'un représentant du gestionnaire et de l' élu en charge de l'action sociale.

Les points devant être abordés :

- Le parcours résidentiel et Les éléments sur le contexte familial
- La capacité à occuper et utiliser un logement de manière autonome et la capacité à vivre dans un établissement semi-collectif (règles de vie, animation)
- Les premiers accompagnement et soutien mis en place sur les premiers mois.
- Les conditions de réussite de son intégration

### d) L'entrée dans le logement : le livret d'accueil et la signature d'une convention d'occupation

À son arrivée chaque résident recevra le livret d'accueil, son contrat de séjour et le règlement intérieur.

#### 1. Le livret d'accueil :

Ce livret est présenté comme un guide. Il rappelle les droits et devoirs de la personne accueillie, reprend le projet social du lieu et présente les principaux points du règlement intérieur. Il l'informe des principales adresses clés qui se situent autour de la pension de famille (association, médecin, pharmacie, permanences...).

#### 2. Le contrat de résidence :

Le résident à son arrivée dans les lieux est titulaire d'un contrat de résidence. Il est écrit pour une durée d'un mois, reconductible tacitement à sa seule volonté, dans les limites des conditions d'admission spécifique à la pension de famille et dès lors qu'ils respectent toutes les obligations qui y sont stipulées (à défaut, le gestionnaire a la possibilité de mettre fin au contrat résidence dans les conditions prévues par l'article R point 633-3 du CCH).

Le contrat de résidence fixe les droits et obligations de chacune des parties signataires, le gestionnaire et la personne logée. Son contenu a été précisé par le législateur :

*« Le contrat précise notamment sa date de prise d'effet, ces modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce contrat ainsi que les prestations annexes proposées et leurs prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif, dont la personne logée à la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition »<sup>18</sup>.*

Dans les faits, les degrés de séjour des résidents de pension de famille sont variables. La pension de famille se distingue des autres résidences en ce qu'elle accueille des personnes sans condition de durée. Les fins de contrat ne sont donc pas prévues à l'avance, car elles dépendent de chaque résident. La personne logée ou son représentant pourra résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un délai de préavis de 8 jours.

### 3. Le règlement intérieur :

*« Le règlement intérieur est présenté aux résidents à l'entrée dans les lieux. Il est annexé au contrat de résidence et paraphé par la personne logée qui s'engage ainsi à le respecter. Distinct du contrat de résidence, le règlement intérieur régit les conditions de vie dans la pension de famille, commune à tous les résidents, concernant le respect d'autrui et l'utilisation des lieux communs.*

*Il doit obligatoirement prévoir les modalités de concertation, d'accès au bâtiment et d'hébergement de tiers. Il peut également comporter d'autres règles de vie en collectivité relative à la sécurité, la propreté ou la salubrité. Le règlement intérieur est affiché dans les parties communes. Au-delà du rappel l'affichage permet son opposabilité à tout tiers pénétrant dans la pension de famille »<sup>19</sup>.*

## **9. L'accompagnement à la sortie des résidents :**

1. Le recueil de la demande du locataire : Certains locataires expriment leur désir de partir ; il sera mis en place une dynamique de projet personnel, comme outil d'accompagnement. Un point avec chaque locataire sera fait pour recueillir sa parole. Ce temps d'échange repose sur le respect du choix des personnes et de leur projet personnel.
2. Orientation vers les accompagnements extérieurs : dans cet accompagnement à la sortie, la mission des responsables consiste à travailler le relogement avec le partenaire

---

<sup>18</sup> CCH : L.633-2

<sup>19</sup> UNAFO, « Guide de la pension de famille, accompagner et faciliter les projets », 2019, in [UNAFO-GuidePensionFamille-toweb.pdf](#)

en charge du suivi. Il est important ici de réactiver le suivi ou de mettre en place un nouveau suivi pour accompagner le résident dans sa recherche.

3. Faisabilité du projet : cette étape doit être réalisée par le professionnel en charge du suivi social ou médical du locataire et résulte d'un diagnostic partagé. Il s'agit d'un travailleur social.
4. Soutien du projet de sortie : en lien avec le travailleur social en charge de l'accompagnement individuel, l'équipe peut intervenir en soutien pour consolider ce projet. Ainsi elle pourra informer et sensibiliser, étayer l'autonomie.
5. Concrétiser la sortie : aider le locataire à s'approprier le futur logement, aider à organiser son déménagement et réaliser le pré-état des lieux de l'appartement.

Le rôle des partenaires extérieurs est ici incontournable :

- Les services sociaux du département :
- Les organismes d'aide à domicile : ADMR, AIAD Condrieu
- Les partenaires médicaux : les services sociaux des Hôpitaux ou associations spécialisées
- Les délégués à la protection des majeurs (tutelle, curatelles)
- Les associations spécialisées dans l'insertion par le logement

## **10. L'Animation du projet de pension de famille**

### **a) Le comité de résident**

Le comité de résidents ou le conseil de la pension de famille réunit les résidents et les responsables de site. C'est un espace d'échanges pour rappeler les règles de vie commune, l'agenda du mois et les principaux sujets d'actualité.

L'ensemble de ces sujets sont discutés afin que le projet collectif soit alimenté des propositions de tous les habitants.

Il est animé tous les mois. C'est une instance de parole qui représente les personnes logées au sein de la résidence. Les membres sont consultés sur l'élaboration la révision du règlement intérieur, en cas de travaux et de tout projet susceptible d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.<sup>20</sup> C'est un outil qui permet d'associer les résidents à la vie de l'établissement. Cette participation est nécessaire puisque la dynamique du projet est « de faire avec » ses habitants.

---

<sup>20</sup> CCH : L. 633-4 et R.633-8

## b) Comité de pilotage

Le comité de pilotage sera animé par les responsables du site. Il sera composé des partenaires associatifs et les partenaires institutionnels.

Il permet de suivre le projet social de la pension de famille et de conduire le plan d'action de l'année.

Il est composé :

- De l'élu(e) de la commune en charge de l'action sociale
- D'associations accompagnant les résidents individuellement
- d'un représentant du tiers-lieu
- D'un représentant du CCAS
- D'un élu de la CCPR

Le comité de pilotage est organisé 3 fois par an.

## 11. Conditions de l'appel à projet

### a) Bail emphytéotique

Pour les deux sites, la commune souhaite garder la propriété. Elle proposera un bail emphytéotique à l'opérateur, d'une durée de 99 ans. Les travaux sont à la charge de l'exploitant

### b) Financement

Des financements existent pour ce type de projet. Une cartographie est à la disposition de l'opérateur si besoin pour l'accompagner dans sa recherche.

### c) Avis des partenaires

Ce projet a fait l'objet d'une présentation lors d'un copil des partenaires réuni le 12 juillet 2024.

Etaient présents au comité de pilotage :

- Monsieur le Sous-préfet, Hugo LE FLOCH
- Madame PERRIN, Conseillère Départementale déléguée en charge du logement
- Monsieur CHORAIN, Conseiller départemental
- Michel DEVRIEUX, Maire
- Jean-Pierre GRANDSEIGNE, adjoint à la revitalisation du territoire
- Martine JAROUSSE, adjointe à l'action sociale, éducation, jeunesse
- Gisèle FOUREL, conseillère municipale
- Matthieu VIGNANE, Responsable du service Habitat et Information du Département

- Claire MERLEY, Cheffe du pôle insertion sociale DDETS
- Véronique PAQUIER, cheffe du pôle territorial Sud DDT
- Stéphanie ISSARTEL, DGS de la CCPR
- Pauline DELÔME, chargée de mission PVD et participation citoyenne
- Adeline SOLVAR, cabinet Méti-Cité

Les partenaires ont trouvé le projet très intéressant, et structurant dans la politique de logement conduit par la commune, répondant à un réel besoin. Des remarques liées à la nécessaire complémentarité des deux sites ont été formulées et reprises dans le présent appel à projet.

#### d) Modalités d'instruction des projets et critères de sélection

Les projets seront instruits localement par la commune, en lien avec les partenaires réunis lors du comité de pilotage (Sous-préfecture, DDT, DDETS, Département, CCPR).

Les dossiers parvenus après la date limite de dépôt ne seront pas recevables.

Les projets seront appréciés au regard de :

- La complétude du dossier
- La conformité de l'appel à projet
- L'intérêt de l'offre au regard du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion de la commune : intégration du projet dans une démarche associative ou institutionnelle, expérience sociale de l'association ou organisme, partenariats envisagés, délais de mise en œuvre

#### e) Visite des sites

Une visite obligatoire des deux sites sera réalisée le **11 octobre de 10h à 12h30**. Le RDV est fixé devant le bâtiment 6 place des Croix.

#### f) Modalités de transmission du dossier

Chaque candidat devra envoyer sur le mail [mairie@pelussin.fr](mailto:mairie@pelussin.fr) le dossier de candidature.

Ce dossier devra être envoyé avant le **25 novembre 2024**.

#### g) Auditions des candidats

Des oraux sont programmés le **12 décembre** (les horaires seront précisés dans la convocation qui sera adressée). Les candidats sont informés dès maintenant pour s'organiser et bloquer leurs agendas.

## h) Composition du dossier :

Le dossier sera composé des éléments suivants :

### Caractéristiques du porteur de projet :

1/ un exemplaire des statuts de l'association

2/ une copie de la dernière certification du commissaire aux comptes s'il y est tenu en vertu du code du commerce

3/ les éléments descriptifs de son activité dans le champ sanitaire, social et médico-social et de la situation financière s'y rapportant.

### Caractéristiques du projet :

1/ tout document permettant de décrire de manière complète le projet en réponse aux besoins décrits par l'appel à projet

2/ un état descriptif des principales caractéristiques auxquelles le projet doit satisfaire :

### **Un avant-projet du projet social précisant les démarches et procédures propres à garantir la qualité de la prise en charge :**

- Une présentation de l'organisme gestionnaire, de son projet associatif et de son organisation
- Une présentation des éléments architecturaux et techniques
- Une présentation des éléments d'ordre social (projet de règlement intérieur, projet de bail individuel, conditions et modalités d'accueil, modalités d'accompagnement proposés, modes de concertation avec les partenaires locaux...)
- Une méthode d'évaluation
- Une répartition prévisionnelle des effectifs par type de qualification et profil, ainsi que leurs horaires d'intervention. Un tableau des effectifs devra être joint au projet, intégrant les effectifs d'encadrement et le personnel administratif.

### **Un dossier financier comportant :**

- Le programme d'investissement prévisionnel précisant la nature des opérations, leurs coûts, leurs modes de financement et un planning de réalisation
- Un budget prévisionnel de fonctionnement en année pleine
- Les comptes annuels consolidés de l'organisme gestionnaire
- Une proposition de valorisation pour le bail emphytéotique

## i) Publication de l'appel à projet

L'appel à projet sera publié sur le site internet de la commune et diffusé aux associations et organismes œuvrant dans le domaine de l'hébergement.