

Dans le cadre de son concept innovant du 'vivre ensemble' faisant cohabiter maison relais, foyers-logements et tourisme social complété par des activités économiques, Village à Vivre recherche des partenaires immobiliers qui financeront l'achat du site, les travaux de rénovation et de développement via une structure SCI aux côtés des collectivités territoriales et seront également partenaires dans la société d'exploitation.

1. Le concept Village à Vivre

Village à Vivre est basé sur le concept innovant du 'vivre ensemble', soit une combinaison de liens et d'espaces portée par une dynamique intergénérationnelle et trans-sociétale où les personnes vivant « dans le village » ont l'opportunité de vivre ensemble et non plus 'segmentées' en fonction de leurs 'problèmes' sociaux (insertion, âge, etc..) une vie sociale, culturelle et économique, des valeurs humaines basées sur l'estime de soi, la dignité, le respect et l'acceptation des différences. Espace privatif (le « chez soi ») et espace communautaire s'allient pour contribuer au bien-être des résidents et activités de « vie quotidienne » et « vie professionnelle » sont mixer pour assurer l'entretien du site et le développement d'activités de production de biens et de services par les résidents et/ou intervenants externes.

Ce concept innovant a obtenu le **label Année Européenne 2010 de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, décerné par le Ministère du Travail des Relations Sociales, de la Famille, de la Solidarité et de la Ville.**

2. Le site actuel

Le lieu identifié pour ce projet social est celui du village du 'Domaine de la Vallée' à Chauffry (972 habitants). Il se situe à environ 10 Km de Coulommiers (13500 habitants), 20 Km de Jouarre/ La Ferté sous Jouarre (12.000 habitants), 40 Km de Meaux (50.000 habitants) et à 77 Km de Paris.

Le village du Domaine de la Vallée comprend 56 logements, un espace restauration/animations, un espace salle détente/bar, une discothèque, une salle de réception, un centre équestre, 6 courts de tennis dont 1 couvert, 1 mini golf, 1 terrain de volley, 1 mini terrain de football et 1 piscine (à rénover).

Sur cet ensemble il est prévu de développer trois pôles : un pôle social, un pôle personnes âgées, un pôle loisirs/tourisme social et activités économiques.

Pour permettre la mixité sociale et générationnelle, les logements seront ventilés comme suit : environ 40 % pour les personnes âgées, 15-20% pour des familles monoparentales, 15-20% pour des personnes seules en situation de précarité et/ou d'exclusion sociale, ou économique, 20% pour le tourisme social.

3. Les activités

▪ Pôle social : maison relais - activités d'insertion

Village à Vivre accueillera des personnes en insertion leur offrant:

- Une maison relais,
- Des activités d'insertion permanent d'une quinzaine de personnes sur une base de 6 mois renouvelable (travaux de réhabilitation des logements, activités de jardinage, restauration etc.), en lien avec des prestataires, des entreprises locales et des artisans, afin de préparer les personnes en insertion à un retour à l'emploi.

La DDASS (aujourd'hui DDCS) s'est montrée intéressée par le projet compte tenu de son aspect intergénérationnel et trans-sociétal. Si la décision de démarrer le projet était donnée au plus tard en septembre, nous déposerions très vite, d'ici la fin de l'année 2010, les dossiers de demandes d'agrément Maison Relais et en 2011 les dossiers de demandes d'agrément pour les activités d'insertion.

▪ Pôle personnes âgées : foyers logements

Les foyers logements pour personnes âgées ne sont en général pas liés à l'obtention d'agréments préalables. Il s'agit ici d'une résidence service située dans un ensemble intergénérationnel et trans-sociétal, avec une animation spécifique. Les résidents paient un loyer pour la location de leur appartement, avec tout un ensemble de services directement associés, et notamment l'accès aux différents équipements et animations, ainsi qu'un petit déjeuner et au moins un repas systématiquement inclus dans le prix de journée. Le fait d'inclure ces 2 repas dans le prix de base est un moyen fort de « forcer » le brassage des populations et d'éviter que chacun ne se « replie » sur soi dans son appartement.

▪ **Pôle loisirs/tourisme social et activités économiques**

Les activités d'hébergement, loisirs et assimilés couvriront:

- Séjours longs de plusieurs mois de type locatif
- Séjours de quelques jours à quelques semaines de type tourisme
- Activités journalières ou de passage de type centre sportif ou de loisirs ou séminaires
- Activités ponctuelles de type bar restauration.

Le tourisme et les loisirs sont aujourd'hui des activités partiellement présentes au Domaine de la Vallée - Chauffry. Il s'agit de développer un tourisme familial et social de nature à bien s'intégrer au 'vivre ensemble', attiré par des prix raisonnables dans une résidence disposant d'équipements attractifs et d'une bonne animation, située dans la nature, dans une région touristique et culturelle attractive.

L'accueil devrait notamment bénéficier de synergies générées notamment par le pôle personnes âgées (seniors se préparant à venir loger en résidence service ; familles et proches des personnes âgées rendant visite).

Les activités économiques visant à dynamiser le lieu de vie et permettre un nouveau mode de vivre ensemble en créant 'le travailler ensemble' autour de personnes âgées, en insertion, touristes et professionnels comprendront, en sus du centre équestre et de la location de salles déjà existants, des activités relevant notamment de l'agriculture, de l'artisanat et des prestations de services à domiciles.

4. Les aspects financiers

Le projet porte sur l'acquisition, la rénovation, le développement et l'exploitation du site de Chauffry où Village à Vivre interviendra comme exploitant du site au travers d'une structure SCIC (Société coopérative d'intérêt collectif) aux cotés de partenaires immobiliers qui achèteront le site et financeront les constructions des bâtiments au travers d'une SCI, (tout en étant également associés de la SCIC), et percevront de la SCIC un loyer couvrant leurs charges d'emprunt plus marge.

Le projet a été présenté à deux grosses associations caritatives toutes deux intéressées: l'une devrait apporter une subvention de 1ME au projet; l'autre étudie le projet sur la base d'un partenariat.

Le projet, construit sur des hypothèses conservatrices, développe, 2 scénarii applicables en fonction du montant des fonds levés:

- **Scénario 1** : l'acquisition du domaine existant de 56 logements et sa rénovation pour un coût de 4,6ME;
- **Scénario 2** : l'acquisition du domaine existant de 56 logements, sa rénovation et son développement (construction d'un bâtiment commercial de 1500m², déplacement des écuries pour se faire et construction de 2 bâtiments totalisant 48 logements) pour un coût de 10,16ME

Le projet est quelque soit le scénario un projet rentable qui devrait apporter aux partenaires immobiliers:

- un loyer confortable couvrant les charges d'emprunt sur la base d'un taux d'intérêt de 4% et offrant en sus une rémunération de 7 %,
- une possibilité de plus value immobilière,
- un retour sur une marque/image valorisante basée sur le concept du 'vivre ensemble' et les valeurs de Villages à Vivre,
- le développement d'un Fonds de Commerce si le projet du Domaine de la Vallée est répliqué : déploiement national reposant sur la création d'une chaîne de sites Village à Vivre.

5. Le montage juridique

La société d'exploitation est une SCIC, soit un hybride SA et Société coopérative et est donc soumise aux impératifs de performance et de bonne gestion mais marque sa dimension d'utilité sociale en affectant une part significative de son résultat à des réserves impartageables. La société immobilière est une SCI.