

# Note d'intention pour la création de la SCIC du LPPaB

## LPPaB : Le Lieu Participatif Partagé à Bédarieux

Le foncier occupé actuellement par l'IME La Salette à Bédarieux va être délaissé au profit d'une nouvelle installation dans un bâtiment neuf ; il va être vendu et aura une autre utilisation, une autre destination.

L'intention est de constituer la structure qui se portera acquéreur du bien avec l'objectif de maximiser la réutilisation de l'existant aussi bien dans ses équipements que dans ses aménagements.

Au final la forme juridique envisagée est une SCIC ; il est possible que dans un premier temps il soit mis en place une association collégiale de préfiguration de la SCIC. La SCIC ainsi formée assurera ensuite la gestion du site ainsi que des communs, elle assurera les locations ou prêt de locaux ainsi que la conciergerie.

## En faire un « cœur de vie ».

Cet espace était un lieu d'accueil et de vie collective permettant l'autonomie de la personne accueillie dans les gestes de la vie courante, dans les relations sociales, ses loisirs et les soins personnels ; il a été structuré pour ces fonctions et sa nouvelle destination reprendra ces thèmes.

Pour cela la conception de l'adaptation/rénovation consistera à construire un écosystème coopératif favorisant les synergies et respectant l'autonomie de chacun.

[https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/developpement-territoires-efc\\_201901-note.pdf](https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/developpement-territoires-efc_201901-note.pdf)  
<https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/infographie-quelles-villes-pour-demain.pdf>

## Il était une fois un temps où le rien était tout... et le tout était partagé

Les éléments envisagés et constitutifs du projet sont les suivants :

- habitat participatif intergénérationnel autogéré [[Descriptif](#)]
- Logements pour personnes âgées autonomes [[Descriptif](#)]
- Laboratoire cuisine partagée [[Descriptif](#)]
- Télécabine – travail à distance [[Descriptif](#)]
- Aide à la personne et télé médecine [[Descriptif](#)]
- Espace de coworking [[Descriptif](#)]
- Fablab [[Descriptif](#)]

## Quelques éléments de cadrage

- La partie logement intégrera une dimension logement social portée par Action Logement qui intègre dans sa démarche la recherche d'une équivalence du PSLA

pour l'ancien.

- La SCIC conservera la gestion et l'économie productive du bâtiment A
- Les habitations seront traitées comme de l'habitat intermédiaire, la référence étant les cités jardins du début du siècle dernier. Cela prendra la forme d'un habitat individuel dense qui est une réinterprétation de l'image traditionnelle de la maison individuelle. Il permet de « vivre en ville dans ma maison ». Il est articulé par des espaces intermédiaires « intérieurs » et « extérieurs » qui respectent une graduation du privé vers le collectif.
- Toutes les toitures à rénover seront transformées en toit photovoltaïque.

### **Le premier pas, l'achat de l'ancien IME**

Pour ce faire la SCIC à l'intention de s'appuyer sur le dispositif de portage relevant de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie qui a adopté son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) le 28 novembre 2018.

Ce PPI marque une évolution majeure des règles d'intervention de l'EPF : désormais la priorité est au renouvellement urbain, aussi bien pour le logement (axe 1) que pour les zones d'activités économiques (axe 2). Il contient l'engagement de réaliser 60% de ses interventions pour le logement en requalification urbaine, et 50% des opérations pour l'activité économique en réutilisation de friches industrielles ou commerciales, ou en réhabilitation de zones existantes.

### **Favoriser la vie collective et protéger la vie privée ([retour au menu](#))**

Un projet d'habitat participatif est une nouvelle manière de construire la ville et la vie de quartier.

Il est adaptée aux personnes seules et aux familles qui ont des principes de vie définis par une charte qui résume les valeurs partagées, favorise la solidarité et renforce la qualité de vie d'un territoire.

Plusieurs personnes se regroupent pour réfléchir à un projet immobilier en commun autogéré. Ensemble, ils vont concevoir un lieu qui correspond à leurs besoins et à leurs principes de vie. Ils devront ensuite gérer et entretenir leur lieu de vie.

Les participants peuvent établir des règles de gestion durable pour leur logement que ce soient dans les méthodes et les matériaux de construction ou dans les dépenses d'énergie au quotidien. Ils peuvent ainsi opter pour le label BBC, des panneaux solaires, la gestion des déchets ou les moyens de locomotion écologiques.

La mutualisation des espaces communs (jardins, salle polyvalente, chambres d'hôtes etc...) permet de réduire l'empreinte écologique pour les surfaces habitables. Les habitants

disposent de logements privés réellement adaptés à leurs besoins et à leurs envies.

La mutualisation des services (garde enfants, entretien locaux, bricolage, aide aux personnes dépendantes, etc...) favorise des échanges et en consommant autrement, les participants peuvent réaliser des économies.

Pour monter ces projets collaboratifs, les participants ont le choix entre plusieurs cadres juridiques:

La loi Alur reconnaît l'habitat participatif depuis 2014 en tant que « démarche citoyenne ».

<http://www.slate.fr/story/94095/habitat-participatif>

### Personnes âgées, s'entourer en restant chez soi ([retour au menu](#))

Les résidences pour personnes âgées autonomes permettent de prévenir l'isolement social des personnes âgées. En effet, un senior sur quatre déclare souffrir de solitude, souvent due à la perte du conjoint ou à l'éclatement familial. Les résidences seniors permettent d'être entouré, de construire une relation avec les autres résidents. Le mode de vie du résident reste totalement indépendant, mais le lieu lui procure un cadre de vie plus adapté à ses besoins. La constitution de MARPA ou équivalent va être envisagée.

### Apporter une valeur ajoutée à la production agricole et d'élevage locale ([retour au menu](#))

Le laboratoire disposera d'un ensemble de matériels et équipements nécessaires pour les activités de transformation de produits de base de producteurs locaux. Il est envisagé pour l'instant une gestion par une SCOP (Une société coopérative et participative) participante comme les autres acteurs à la gouvernance de la SCIC. Une autre solution pourrait être une gestion par la SCIC ; dans ce cas le matériel pourra être mutualisé au travers d'une coopérative d'utilisateurs de matériels et d'ustensiles de laboratoire de cuisine et de transformation alimentaire reprenant le modèle des CUMA.

### Augmenter le bassin d'emploi ([retour au menu](#))

Le **télécentre** réduit les déplacements, désencombre les grands centres, augmentent le bassin d'emploi.

Le **télécentre** s'adresse à tous les travailleurs dont l'activité nécessite d'avoir accès régulièrement ou ponctuellement aux données numériques de son entreprise et pouvant transmettre numériquement le résultat de son activité. (commercial, dessinateur, secrétaire, comptable, technicien, ingénieur etc...)

Le **télécentre** est une ressource immobilière et logistique composée de bureaux disposant d'équipements informatiques et de télécommunications, conçus, réalisés et gérés par un opérateur public ou privé, et mis à la disposition de télétravailleurs. Ceux-ci peuvent être des

salariés d'entreprises ou d'administrations distantes, qui réalisent leurs tâches en restant en liaison permanente avec leurs organisations (dans ce cas, on parle de bureaux satellites), des travailleurs indépendants ou des professions libérales.

Le **télécentre** est, en général, placé sous la responsabilité d'un gestionnaire juridiquement distinct des entreprises utilisatrices, qui l'entretient et le gère comme un lieu de profit en louant les bureaux et les équipements communs - salles de réunions, photocopieurs, télécopieurs, équipement de visioconférence - aux occupants.

Le **télécentre** peut également proposer un certain nombre de services aux occupants : accueil téléphonique, secrétariat, etc. Les prestations sont facturées de diverses manières, à l'heure, à la journée, à la semaine au mois ou au trimestre pour donner le maximum de souplesse d'utilisation. Cette définition vise à écarter toutes les sociétés de télé-services ainsi que les centres d'appel ou les simples centres d'affaires. Ce qui caractérise le télécentre, c'est que tout ou partie du personnel est éloigné physiquement de son entreprise, donc de sa hiérarchie et qu'il doit impérativement utiliser les nouvelles technologies pour effectuer son travail et le communiquer à l'entreprise.

### **Maintien à domicile : une présence au quotidien, un relai pour l'assistance médicalisée ([retour au menu](#))**

Dans le cadre d'un service d'aide à la personne, les aides soignantes travaillent à domicile. L'aide-soignante accompagne les personnes dépendantes ou momentanément handicapées dans ses besoins quotidiens. Elle contribue également à dispenser des soins curatifs et palliatifs, sous la responsabilité d'un infirmier. L'aide-soignante joue ainsi un rôle majeur de proximité dans le confort et le bien-être de la personne dépendante. Elle peut participer et agir dans le cadre de la télémédecine.

### **Professionnaliser ses idées enrichies par l'échange et la confrontation ([retour au menu](#))**

Complément naturel du télécentre, un espace de coworking, des services mutualisés, de convivialité, d'échange et de créativité.

Tous les éléments structurels étant présents, on peut penser que les services d'une pépinière d'entreprises viendront se greffer sur le projet.

### **Participer à la lutte contre l'obsolescence programmée pour consommer moins ([retour au menu](#))**

Dernière proposition profitant de l'émulation inhérente au tiers-lieu que serait le bâtiment A

Le principe est de créer un atelier composé de machines-outils pilotées par ordinateur pouvant fabriquer ou modifier rapidement et à la demande des biens de nature variée. Cet atelier est conçu pour des objets, pièces mécaniques ou de garniture qui ne sont pas à produire à grande échelle. L'idée est de travailler en synergie avec le repair-café et la ressourcerie de Bédarieux.