Horizons du Bien-Être

Ensemble immobilier Horizons du Bien-Être – Bertrichamps (54)

Habitat inclusif et logements traditionnels pour personnes autonomes

Octobre 2025

www.horizons-du-bien-etre.fr



Porteur du projet : Julien Vogt Coordonnées : **3.** 06 70 69 13 49 ightharpoonup julien.vogt@icloud.com

Introduction

CONTEXTE & ENJEUX

Le projet Horizons du Bien-Être répond à un besoin concret sur le territoire de Bertrichamps (Meurthe-et-Moselle – 54) : offrir aux personnes autonomes un lieu de vie accessible, chaleureux et adapté, sans les contraindre à quitter leur environnement d'origine.

L'ancienne école communale, aujourd'hui inoccupée, représente une opportunité unique : plutôt que de la laisser se dégrader, le choix a été fait de la réhabiliter durablement pour lui donner une nouvelle vocation sociale et inclusive.

Ce projet répond à quatre enjeux majeurs :

- Patrimonial & territorial : redonner vie à un bâtiment emblématique du cœur du village et préserver le patrimoine communal.
- Démographique : anticiper la hausse du nombre de personnes autonomes souhaitant vivre dans un habitat inclusif, adapté et accessible.
- Social : rompre l'isolement et favoriser les liens de proximité grâce à des espaces collectifs conviviaux et ouverts sur le village.
- Économique & local : soutenir les circuits courts, les services de proximité et les partenariats locaux pour une dynamique territoriale durable.



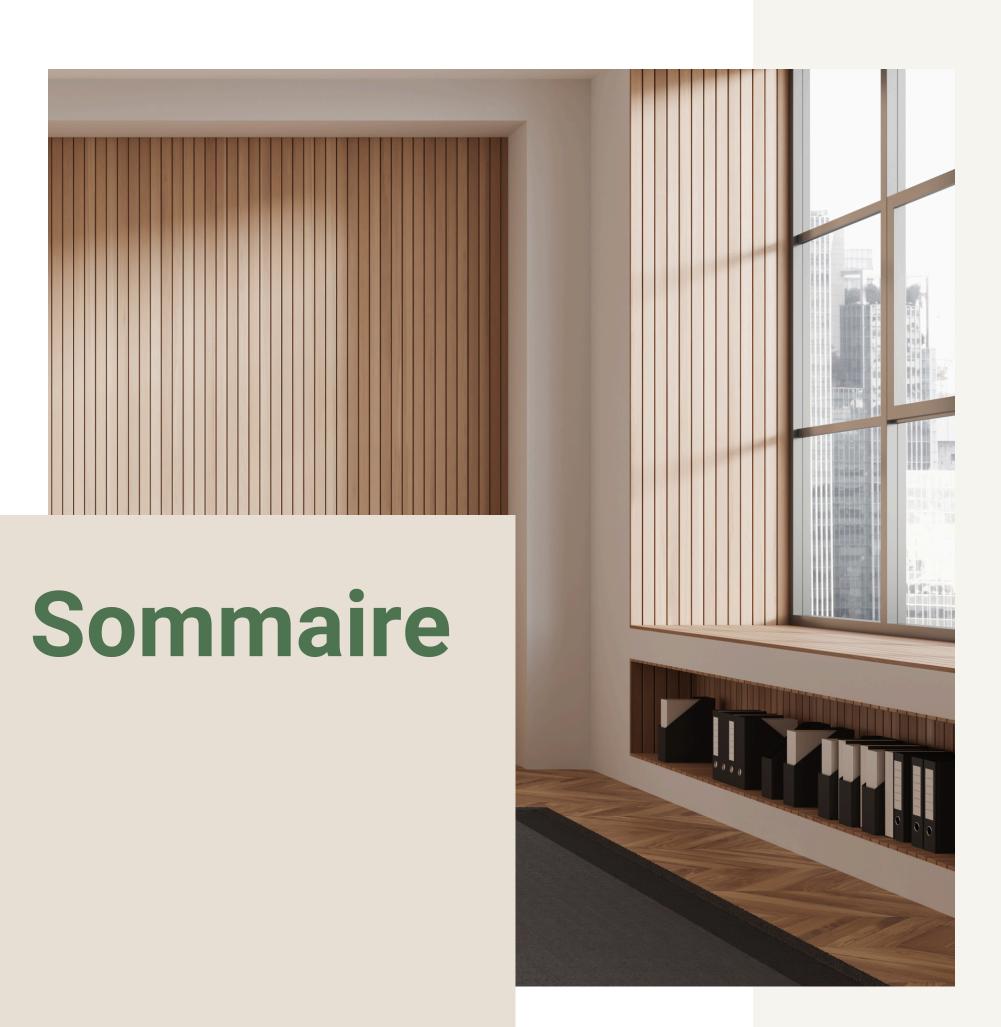
Bienvenue!

Chaque étape est une chance d'avancer ensemble.

Horizons du Bien-Être, c'est bien plus qu'un projet immobilier : La renaissance d'un lieu de vie – l'ancienne école communale – au service des habitants d'aujourd'hui.

Une réponse concrète aux besoins des personnes autonomes, souhaitant rester proches de leurs racines, de leurs proches et de la vie du village. Un engagement local, porté avec transparence, solidarité et convivialité, pour un projet durable, inclusif et profondément humain.





INTRODUCTION	2
BIENVENUE	3
À PROPOS – QUI SUIS-JE ?	5
NOTRE HISTOIRE	6
UN PROJET PORTÉ PAR UN INDÉPENDANT	7
NOS VALEURS	8
NOTRE VISION	9
LE BÂTIMENT	10
UN PROJET STRUCTURÉ ET RÉALISTE	11
PROJECTION VISUELLE	12
LA SALLE COMMUNE	13
L'ESPACE SANTÉ PARTAGÉ	14
COORDINATION SOCIALE	15
TRAVAUX DE RÉHABILITATION	16
COÛT EXTÉRIEURS	17
DÉVELOPPEMENT DURABLE & ACCESSIBILITÉ	18
LES APPARTEMENTS ET LOYERS	19
L'AVENIR	20
CONCLUSION & APPEL À L'ACTION	21
MERCI & CONTACTS	22



A propos

QUI SUIS-JE?

Je m'appelle Julien Vogt, porteur du projet Horizons du Bien-Être.

Entrepreneur engagé, j'ai dirigé pendant plus de sept ans le complexe de loisirs Au Château des Enfants à Lunéville, que j'ai su faire évoluer malgré les défis économiques et humains liés à la crise du Covid.

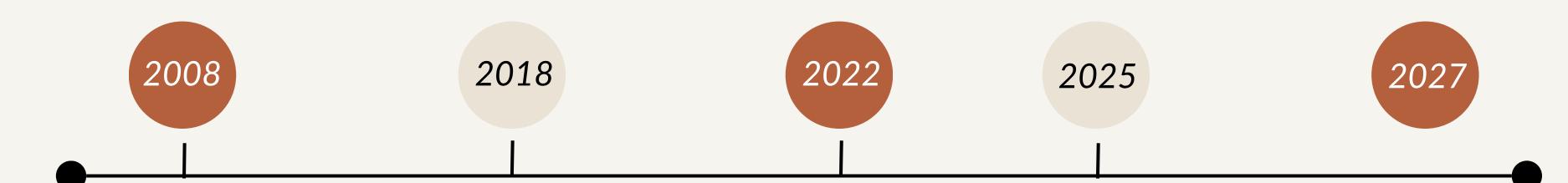
Depuis plus de trois ans, je consacre mon énergie à la conception d'un habitat inclusif et accessible, pensé pour les personnes autonomes souhaitant vivre dans un cadre serein, humain et ancré dans la vie locale.

Convaincu qu'il est temps de proposer une alternative aux modèles traditionnels d'hébergement, je porte une vision simple et concrète : offrir un lieu de vie où l'on se sent bien, utile et entouré, sans renoncer à sa liberté.



Histoire de la Résidence

QUELQUES DATES ...



PREMIERS PAS

Début de mon parcours professionnel dans l'industrie. Ces expériences forgent mon esprit d'entrepreneur et mon goût pour les projets concrets..

CRÉATION D'ENTREPRISE

Ouverture et gestion du complexe Au Château des Enfants à Lunéville, devenu une référence locale pour les familles.

NAISSANCE DU PROJET

Constat d'un besoin
d'alternative aux maisons de
retraite traditionnelles.
Début des recherches autour
d'un projet d'habitat inclusif,
adapté aux personnes
autonomes et au territoire
rural de Bertrichamps.

LANCEMENT OPÉRATIONNEL

Montage concret du projet, mobilisation des partenaires locaux, validation des financements et démarrage de la réhabilitation de l'ancienne école de Bertrichamps.

OUVERTURE

Inauguration prévue de la résidence Horizons du Bien-Être, un lieu pensé pour bien vieillir dans le respect des racines et du lien social.

Un projet porté par un indépendant

UNE INDÉPENDANCE AU SERVICE DU TERRITOIRE

Un projet indépendant et ancré dans le territoire Le projet Horizons du Bien-Être repose sur une conviction forte : offrir une alternative aux structures traditionnelles, à taille humaine, fondée sur les valeurs de proximité, d'autonomie et de solidarité locale. En tant que porteur de projet indépendant, j'assume pleinement cette mission.

Cette indépendance est une véritable force : chaque décision est prise rapidement et dans l'intérêt direct des futurs résidents.

Le projet s'appuie sur un réseau de partenaires locaux — artisans, architecte, banque, notaire, collectivités — qui mettent leur expertise et leur savoir-faire au service d'une réalisation solide, durable et cohérente avec le territoire.

- ✓ Un projet indépendant, loin des logiques de grands groupes
- Des décisions rapides, guidées par le bon sens et la réalité du terrain
- ✓ Un ancrage territorial fort, grâce à des partenaires de confiance



Nos valeurs au service du bien-être

Les valeurs portées par Horizons du Bien-Être façonnent l'identité du projet et donnent du sens à chaque étape, de la conception à la vie quotidienne.

Elles traduisent un engagement fort : offrir plus qu'un logement, créer un véritable lieu de vie inclusif, où chacun se sent respecté, entouré et en sécurité.

Ces principes ne sont pas que des intentions — ils se traduisent par des actions concrètes :

loyers accessibles, aménagements pensés pour le confort et l'autonomie, partenariats locaux durables, et un accompagnement bienveillant permettant à chacun de préserver ses racines tout en tissant de nouveaux liens.



Un projet libre, mené sans pression extérieure, où chaque choix est guidé par l'intérêt des résidents..

Transparence

Des décisions claires, des loyers maîtrisés et une gestion simple, compréhensible par tous.

W Humain avant tout

Chaque résident conserve son autonomie, ses racines et son rôle au sein de la communauté.

Mark Impact local

Une réhabilitation responsable qui valorise le territoire, ses artisans et son tissu social.

Ø Bien-être

Un environnement agréable, à taille humaine, garantissant confort, sérénité et qualité de vie.







Notre ambition pour Horizons du Bien-Être est claire :

créer un lieu de vie inclusif où chaque personne autonome se sent pleinement chez soi, tout en bénéficiant d'un environnement pensé pour le confort, la sécurité et le lien social.

LA SATISFACTION RÉSIDENT

Nous plaçons les besoins et attentes de chaque résident au centre de notre démarche.

Notre objectif : offrir un cadre de vie agréable, rassurant et chaleureux, où le bien-être quotidien est une priorité.

L'ADAPTABILITÉ

Notre modèle évolue avec le temps et s'adapte aux besoins, qu'il s'agisse de l'organisation des espaces, des services proposés ou des partenariats locaux.

Notre Vision

BIEN VIEILLIR, C'EST RESTER SOI-MÊME

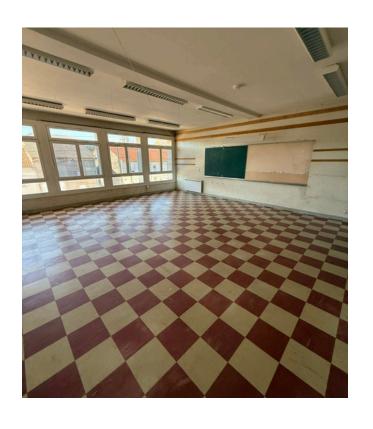
L'INNOVATION

Nous intégrons des solutions modernes et accessibles (domotique, sécurité, services connectés) afin de simplifier la vie des résidents et de rassurer les familles.

LA DURABILITÉ

Nous croyons en une approche responsable : loyers maîtrisés, matériaux durables et partenariats de proximité pour dynamiser le territoire.









Le Bâtiment

UN PATRIMOINE À RÉINVENTER

Un existant solide

Ancienne école communale de 600 m² (350 m² au rezde-chaussée et 250 m² à l'étage), située au cœur de Bertrichamps. La structure porteuse est saine, offrant une base idéale pour un projet durable.

Des atouts stratégiques

Espaces modulables, emplacement central, proximité immédiate des commerces et services de proximité.

Un potentiel à valoriser

Transformation possible en appartements modernes, accessibles et lumineux, tout en conservant le caractère patrimonial du bâtiment.

Réhabiliter cette école, c'est préserver un lieu familier des habitants, redonner vie au centre-bourg, maîtriser les coûts grâce au réemploi, et offrir un projet utile et porteur de sens pour le territoire.

Un projet structuré et réaliste

Une vision claire

Transformation de l'ancienne école en 9 appartements seniors adaptés (2T1 5T2 et 2 T3), pensés pour l'accessibilité et le confort.

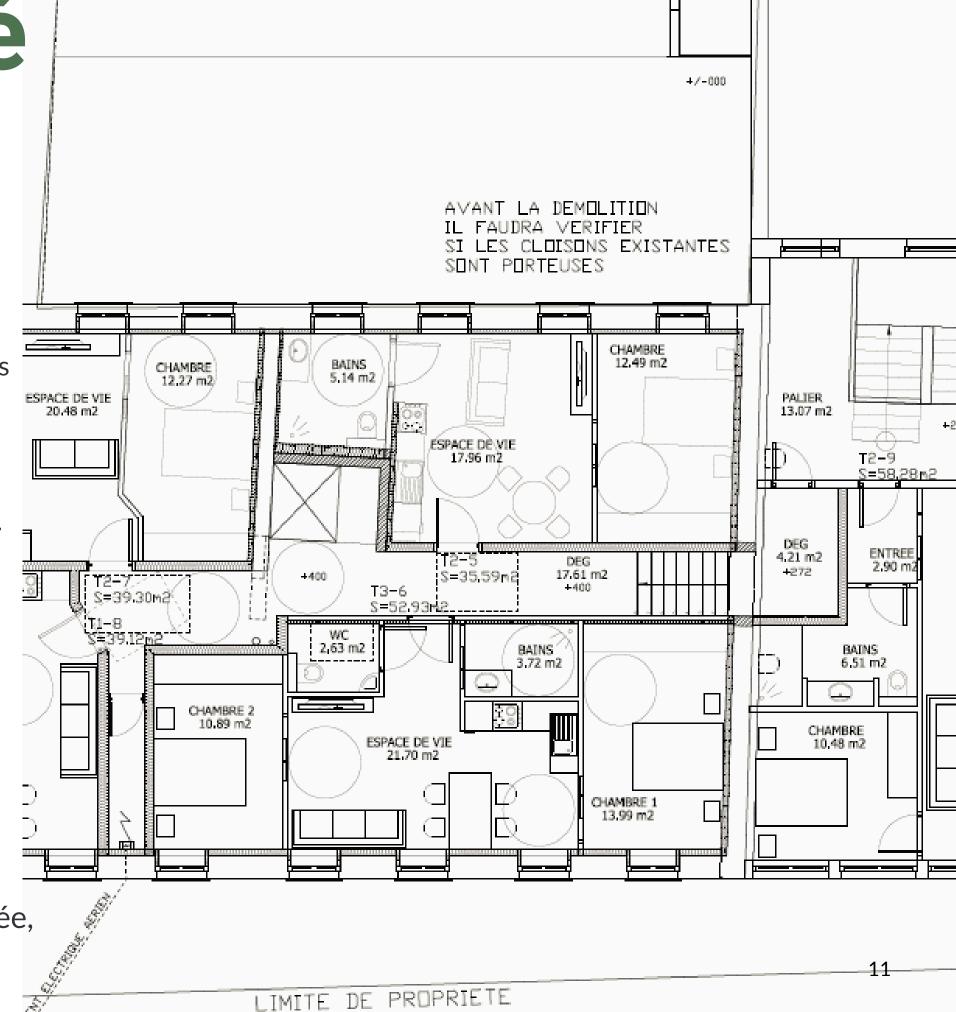
Des choix mesurés

- Études techniques confirmant la faisabilité sans démolition lourde.
- Espaces modulables permettant un aménagement fonctionnel et évolutif.

Un cadre maîtrisé

- Budget global évalué avec marge de sécurité.
- Seuil de rentabilité cohérent avec les loyers accessibles.

→ Avec 9 logements modernes et lumineux, une laverie, une salle commune de plus de 100m2 et une salle de santé partagée, le projet répond aux besoins réels des habitants, tout en maîtrisant les coûts et en renforçant le tissu local.





1 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

REZ-DE-CHAUSSÉE (350 M²)

- 1 appartements T3 : spacieux, adaptés aux couples ou colocations seniors.
- 2 appartements T2 : fonctionnels et confortables, pensés pour une vie quotidienne simplifiée.
- 1 T1, lumineux, bien agencés et pensés pour favoriser l'autonomie, le confort et la sérénité au quotidien.
- Salle commune : un espace convivial réservé aux résidents pour animations et repas collectifs.
- Salle de santé partagée : dédiée aux consultations ou ateliers, favorisant la proximité avec les acteurs médicaux et paramédicaux.

PROJECTION VISUELLE DE LA COUR ARRIÈRE

- Salle commune ouverte sur l'extérieur : pour prolonger les moments de convivialité.
- Préau abrité : espace dédié aux échanges et aux activités.
- Espaces verts arborés : favorisant détente et lien social.





3 PLAN DE L'ÉTAGE

ÉTAGE (250 M²)

- 3 appartements T2 : lumineux, bien agencés, favorisant autonomie et sérénité.
- 1 appartement T3 modulable : idéal pour un couple ou un résident souhaitant plus d'espace.
- 1 T1 lumineux, bien agencés et pensés pour favoriser l'autonomie, le confort et la sérénité au quotidien.

La salle commune : cœur de la vie collective

UN ESPACE AU SERVICE DU LIEN SOCIAL

Un espace au service du lien social

La salle commune de 100 m² constitue le véritable cœur du projet Horizons du Bien-Être.

Pensée comme un lieu chaleureux, ouvert et multifonctionnel, elle favorise la convivialité, l'échange et l'inclusion.

Sa capacité permet d'accueillir jusqu'à 40 personnes lors de repas ou d'animations collectives.

DES USAGES MULTIPLES

Des usages multiples

- Animations quotidiennes : ateliers mémoire, activités physiques douces, loisirs créatifs.
- Repas partagés : moments conviviaux rassemblant les résidents autour d'une table commune.
- Événements intergénérationnels : accueil ponctuel d'écoles, associations ou familles du village.
- Prévention santé: conférences, ateliers bien-être et rencontres avec des professionnels (associations de prévention).

UN IMPACT CONCRET POUR LES RÉSIDENTS

- Prévenir la perte d'autonomie grâce au maintien d'une vie sociale active.
- Réduire l'isolement en multipliant les occasions de rencontre et de partage.
- Offrir un cadre rassurant et stimulant où chacun reste acteur de sa vie.



UNE OUVERTURE SUR LE TERRITOIRE

La salle commune ne profite pas seulement aux résidents :

Elle pourra également accueillir ponctuellement des associations locales (club seniors, atelier mémoire, associations de santé), renforçant le rôle social de la résidence dans le cœur de Bertrichamps.



L'espace santé partagé : proximité et prévention

Un lieu dédié au bien-être des résidents

L'espace santé partagé (15 m²) est conçu pour accueillir ponctuellement des professionnels médicaux et paramédicaux directement dans la résidence.

Cette proximité permet d'offrir aux seniors un suivi régulier, sans contrainte de déplacement, et peut également bénéficier aux habitants de Bertrichamps pour certaines consultations ou ateliers collectifs.

Des services adaptés et variés

- Consultations de proximité : infirmiers, kinésithérapeutes, ostéopathes, médecins partenaires.
- Ateliers de prévention santé : nutrition, activité physique, équilibre et prévention des chutes.
- Suivi administratif et accompagnement : aide aux démarches santé, orientation vers les services compétents.
- Ouverture ponctuelle au village : campagnes de dépistage, prévention grand public, conférences accessibles aux habitants.

Un atout pour les résidents et leurs familles

- Faciliter l'accès aux soins dans un contexte de désertification médicale.
- Rassurer les familles en garantissant un suivi de proximité.
- Prévenir la perte d'autonomie grâce à un accompagnement adapté et régulier.
- Créer une valeur ajoutée pour la commune en offrant un lieu de santé accessible au-delà des seuls résidents.



Une ouverture aux acteurs du territoire

<u>Cet espace sera également un point de rencontre pour les professionnels de santé du secteur,</u> favorisant le travail en réseau et l'intégration de la résidence dans le parcours de soin local, tout en renforçant l'offre de services disponibles pour les habitants de Bertrichamps.





Coordination sociale & animation

UN RÔLE ESSENTIEL AU CŒUR DE LA RÉSIDENCE

Au-delà des logements et des espaces collectifs, Horizons du Bien-Être s'appuie sur la présence d'un coordinateur/animateur dédié.

<u>Sa mission : dynamiser la vie de la résidence, maintenir le lien social et faciliter les relations avec les acteurs</u> du territoire.

1

DES MISSIONS CONCRÈTES

- Organiser les activités dans la salle commune (ateliers mémoire, repas conviviaux, activité physique douce, sorties locales).
- Accompagner les résidents dans les démarches simples (APL, santé, services à la personne).
- Créer des passerelles avec les associations, écoles et familles pour des moments intergénérationnels.

2

UNE PRÉSENCE RASSURANTE POUR TOUS

- Pour les résidents : un interlocuteur de confiance, disponible et bienveillant.
- Pour les familles : un repère qui informe et facilite la communication.
- Pour la commune : un relais qui ouvre la résidence sur le village.

3

MODALITÉS D'ORGANISATION (TEMPS PARTIEL / EXTERNALISÉ)

- Volume : coordination assurée 0,2 ETP (≈ 1 jour/semaine) + astreinte téléphonique pour urgences non médicales.
- Mode: prestation externalisée (association locale / indépendant) avec convention annuelle d'objectifs.
- Pilotage : référent de site supervise ; journal d'activité et bilan trimestriel (participations, animations, partenariats).
- Financement : intégré aux charges communes ; appuis possibles Carsat / Région au titre de l'habitat inclusif.

UNE COORDINATION SOUPLE, PROFESSIONNELLE ET DIMENSIONNÉ AU VILLAGE : L'ESSENTIEL, SANS ALOURDIR LES CHARGES

Travaux de réhabilitation

DÉPENSES	MONTANT
Travaux de réhabilitation (9 logements : électricité, plomberie, isolation, cloisons, sols, peintures	360 000 €
Ameublement des 4 logements (cuisines, chambres, pièces de vie)	20 000 €
Aménagement des espaces communs et local médical	30 000€
Ameublement des espaces communs (mobilier, équipements, décoration)	10 000 €
Création et mise aux normes PMR (ascenseur, rampes, sanitaires adaptés)	30 000€
Honoraires architecte / études techniques / permis / maîtrise d'oeuvre	20 000 €
Divers et imprévus	10 000€
Total	400 000€

Coût extérieurs

DÉPENSES	MONTANT
Rénovation et embellissement des façades avant (façades conservées et restaurées)	30 000 €
Changement des menuiseries extérieures	40 000 €
Aménagement des parkings et des accès (voirie, rampes, clôtures, éclairage)	30 000 €
Espaces verts et mobilier extérieur (bancs, jardinières, massifs,)	20 000 €
Total	120 000€

C

ES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS JOUERONT UN RÔLE ESSENTIEL DANS LA QUALITÉ DE VIE AU SEIN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.
ESPACES VERTS, BANCS, TERRASSE, STATIONNEMENTS, ACCÈS PIÉTONS ET CHEMINEMENTS DOUX CONTRIBUERONT À CRÉER UN CADRE SEREIN, ACCESSIBLE ET PROPICE AUX RENCONTRES.

LE SOUTIEN FINANCIER SUR CES POSTES STRATÉGIQUES PERMETTRAIT DE DÉGAGER DES RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES POUR CONCENTRER LES MOYENS PROPRES DU PROJET SUR L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR ET L'ACCOMPAGNEMENT AU QUOTIDIEN DES HABITANTS.

CETTE APPROCHE GARANTIT UN LIEU FONCTIONNEL, ACCUEILLANT ET DURABLE, VÉRITABLEMENT ANCRÉ DANS SON TERRITOIRE ET AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ LOCALE.

Développement durable & accessibilité

Accessibilité universelle

- Portes et couloirs élargis pour faciliter la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Salles de bain adaptées : douches à l'italienne, barres d'appui, sièges sécurisés.
- Accès extérieurs aménagés : cheminements stabilisés, rampes, éclairage sécurisé.

Confort & sécurité

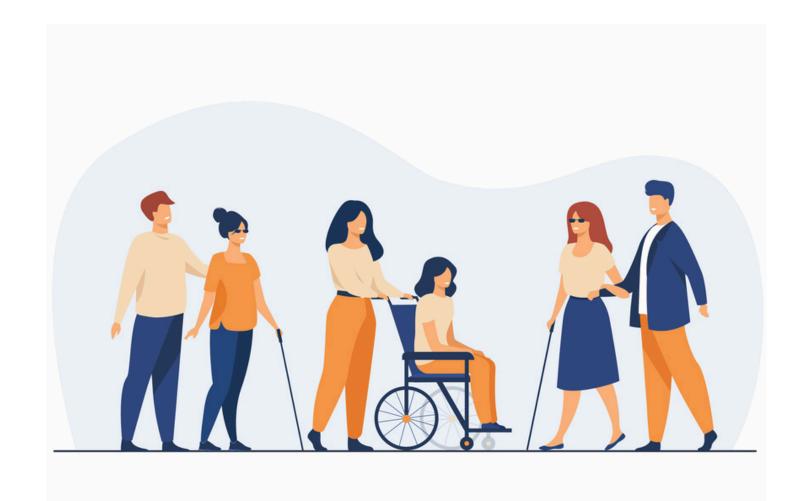
- Éclairage LED à détection de mouvement dans les communs.
- Système de sécurité incendie renforcé.
- Vidéophone et contrôle d'accès pour garantir la sérénité des résidents et des familles.
- Isolation phonique soignée pour préserver la tranquillité.

Performance énergétique

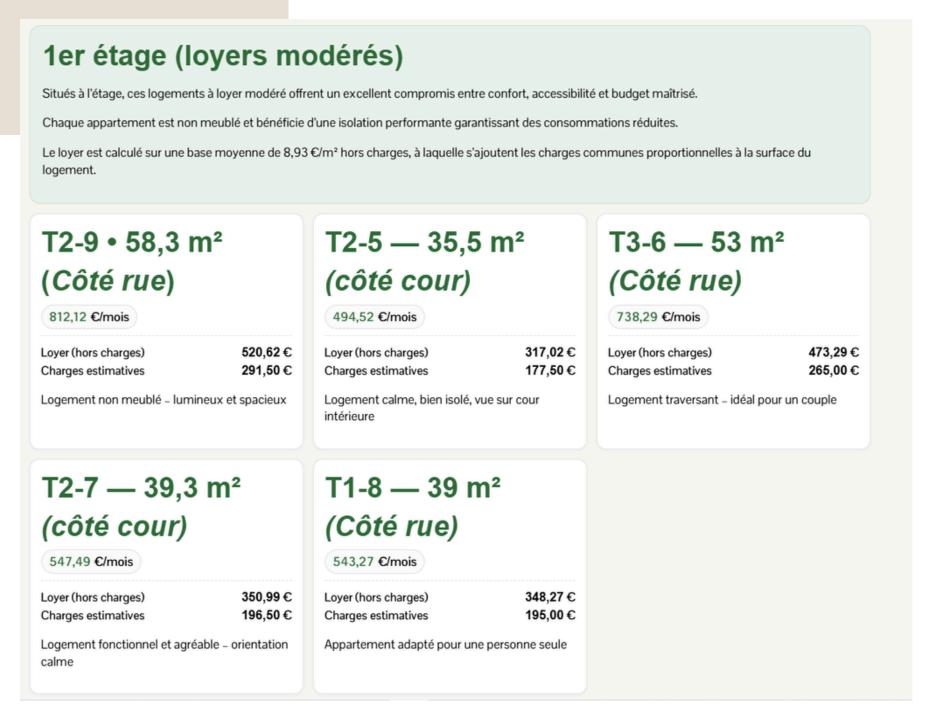
- Isolation thermique renforcée des murs et plafonds.
- Menuiseries performantes pour limiter les déperditions.
- Ventilation hygro-régulée pour une meilleure qualité d'air intérieur.
- Programmation individuelle du chauffage pour un confort personnalisé et des économies.

Matériaux & réemploi

- Valorisation de l'ancienne école : réhabilitation plutôt que construction neuve → réduction de l'empreinte carbone.
- Revêtements durables et faciles d'entretien.
- Peintures à faible émission (A+).
- Travail avec artisans locaux pour soutenir l'économie de proximité et limiter les transports.



Les appartements et loyers





Loyers et charges

Les loyers incluent des charges globales, calculées en fonction du niveau du logement et de sa surface.

- Au rez-de-chaussée, les appartements meublés comprennent toutes les consommations individuelles et collectives : → Estimation moyenne : environ 10,90 €/m²/mois.
- À l'étage, les logements non meublés bénéficient de charges allégées, comprenant : électricité (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage des parties communes), eau froide, TEOM, et connexion internet avec accès aux services collectifs de base. → Estimation moyenne : environ 5 €/m²/mois.

L'Avenir

S'INSCRIRE DANS LA DURÉE AVEC UNE VISION CLAIRE

- 2025 Études & Préparatifs

 Finalisation des plans, validations administratives et obtention des financements. Mise en place des premiers partenariats pour préparer le terrain.
- 2026 Travaux de réhabilitation
 Transformation complète de l'ancienne école en 9 appartements seniors (2 T3 et 5 T2 et 2T1), accompagnés d'une salle commune, d'un espace santé partagé et d'une laverie automatique.
- Mars 2027 Ouverture officielle

 Accueil des premiers résidents, déploiement des services communs (animations, accompagnement, partenariats de proximité). Lancement d'une dynamique de vie conviviale et sécurisée.
- 2028 et au-delà Pérennisation et développement
 Suivi de la satisfaction des résidents et ajustement des services pour garantir la
 qualité de vie. Possibilité d'étendre le modèle à d'autres communes du territoire, en
 dupliquant un concept simple, accessible et durable.



Conclusion & Appel à l'action

LE PROJET HORIZONS DU BIEN-ÊTRE EST UNE AVENTURE COLLECTIVE QUI DÉPASSE LA SIMPLE CONSTRUCTION :

C'EST UNE NOUVELLE VISION DE L'HABITAT INCLUSIF, OÙ CHAQUE PARTENAIRE JOUE UN RÔLE ESSENTIEL POUR BÂTIR UN AVENIR PLUS SOLIDAIRE, DURABLE ET HUMAIN.

Une vision d'avenir pour l'habitat rural L'ensemble immobilier Horizons du Bien-Être n'est pas seulement un projet immobilier :

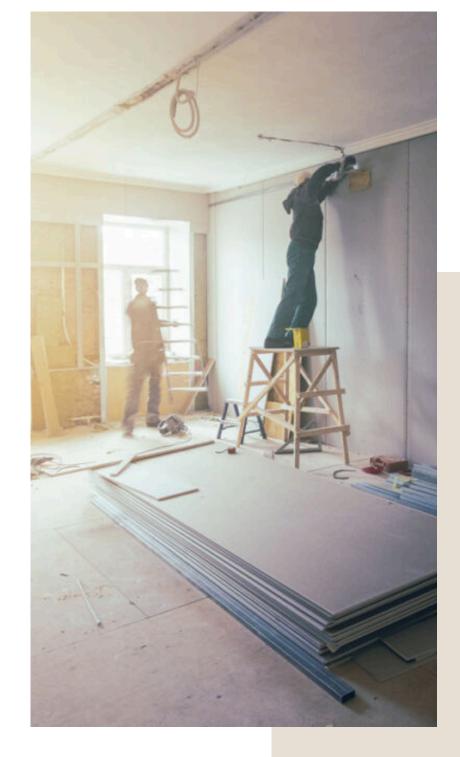
c'est une vision d'avenir, fondée sur la solidarité, la préservation du patrimoine et le bien-vivre ensemble.

Réhabiliter l'ancienne école communale, symbole du passé de Bertrichamps, pour en faire un lieu de vie inclusif, moderne et accessible, c'est offrir aux personnes autonomes une alternative concrète, humaine et innovante.

Nos engagements

- Offrir des logements confortables et adaptés, favorisant l'autonomie.
- Garantir un cadre de vie convivial et partagé, ouvert sur le village.
- Soutenir les acteurs locaux grâce à des partenariats durables.
- Maîtriser les coûts tout en valorisant le patrimoine existant.







CONTACT I JULIEN VOGT
06 70 69 13 49
Julien.vogt@icloud.com

Merci.

ENSEMBLE, CONSTRUISONS L'AVENIR DU BIEN-ÊTRE ET DE L'HABITAT INCLUSIF.

Avec Horizons du Bien-Être, nous posons les bases d'une alternative innovante et inclusive :

des appartements adaptés, accessibles et intégrés dans un cadre convivial et solidaire.

Au fil de cette présentation, nous avons partagé notre vision, nos ambitions et notre volonté d'apporter une réponse concrète aux besoins des personnes autonomes et du territoire.

Votre soutien, vos retours et vos échanges seront essentiels pour transformer cette vision en réalité.

Chaque partenaire, chaque acteur local et chaque institution peut contribuer à faire des Horizons du Bien-Être un lieu unique, où qualité de vie, solidarité et durabilité se rejoignent.

En conclusion, nous croyons fermement que ce projet représente une réponse mesurée, réaliste et porteuse de sens, tout en participant activement à l'avenir du bien-vivre en milieu rural.

Merci pour votre attention et votre engagement à nos côtés.