

HORIZONS DU BIEN-ÊTRE

Un projet d'habitat inclusif

Un projet local, humain et durable au service du bien-vieillir

DOSSIER DE PRÉSENTATION – PROJET DE RECONVERSION DU PATRIMOINE COMMUNAL



**HORIZONS DU
BIEN-ÊTRE**

JULIEN VOGT
PORTEUR DU PROJET
06 70 69 13 49

CHRISTOPHE BACK
ARCHITECTE

Dossier présenté au
Conseil Départemental
de Meurthe-et-Moselle
LE 15 Octobre 2025

Présentation synthétique du projet

Contexte

Le projet Horizons du Bien-Être, développé en partenariat avec la SCI J&S, propriétaire du bâtiment, s'inscrit dans une démarche de revalorisation du patrimoine local et de revitalisation du centre-bourg de Bertrichamps.

Implanté au cœur du village, dans l'ancienne mairie-école et crèche communale, ce bâtiment construit entre 1870 et 1895 témoigne de l'essor des équipements publics de la III^e République.

Aujourd'hui, il s'apprête à connaître une nouvelle vie : celle de l'accueil, du confort et du bien-vivre ensemble, au service des habitants et du territoire.

Objectif du projet

Créer un ensemble immobilier à la fois confortable, sobre et pleinement intégré dans la vie du village.

Ce lieu de vie a pour vocation de :

- Permettre aux habitants de plus de 50 ans de continuer à vivre dans un environnement familial, tout en bénéficiant d'un cadre adapté et rassurant.
- Offrir des logements meublés, fonctionnels et accessibles, conçus pour répondre aux besoins du quotidien.
- Favoriser la convivialité et le lien social grâce à des espaces communs partagés, ouverts aux échanges et aux activités collectives.

Programme immobilier

Un cadre de vie pensé pour le confort, la sérénité et le lien social

L'ensemble immobilier Les Horizons du Bien-Être offrira un environnement chaleureux et fonctionnel, conçu pour favoriser à la fois le confort individuel et la convivialité collective.

Le projet prévoit 8 logements meublés répartis sur deux niveaux : 2 T1, 5T2, et 2 T3, soit une surface totale habitable d'environ 400 m².

Les espaces communs, représentant près de 200 m², comprendront : une salle de vie et d'animation, un local infirmerie / médical de 15 m², ainsi que les halls et circulations partagées.

L'aménagement extérieur sera pensé comme un véritable lieu de vie : bancs, arbres, espaces verts et jardin partagé viendront compléter un cadre propice au bien-être et aux échanges.

Calendrier prévisionnel

- **2025** : finalisation des études et démarches administratives
- **2026** : démarrage des travaux
- **2027** : livraison et ouverture de la résidence

Partenaires du projet

Le projet s'inscrit dans une dynamique territoriale et solidaire, en lien avec plusieurs acteurs locaux et institutionnels : (partenaire sollicité),

- Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle
- Communauté de Communes de Lunéville à Baccarat,
- Commune de Bertrichamps,
- Carsat Alsace-Moselle,
- Région Grand Est,
- ainsi que les CCAS, professionnels de santé, associations locales et services médico-sociaux de proximité.

Ces collaborations visent à sécuriser les parcours de vie, favoriser le maintien de l'autonomie, et créer un modèle d'habitat inclusif durable et ancré dans son territoire.

Le bâtiment et son histoire

Un patrimoine communal à revaloriser

Le bâtiment choisi pour accueillir la résidence Horizons du Bien-Être occupe une place centrale dans l'histoire de Bertrichamps.

Construit entre 1870 et 1895, il a successivement abrité la mairie, l'école communale et la crèche du village. Symbole de la Troisième République, il témoigne de la période où les communes rurales investissaient dans l'éducation, la vie civique et les services publics de proximité.

SES MURS DE PIERRE, ENCADREMENTS DE FENÊTRES EN BRIQUE ET SES PROPORTIONS ÉQUILIBRÉES LUI CONFÈRENT UNE VÉRITABLE VALEUR PATRIMONIALE, EMBLÉMATIQUE DE L'ARCHITECTURE COMMUNALE DE LA FIN DU XIX^e SIÈCLE.

Évolution au fil du temps

- 1870-1895 → Construction du bâtiment principal, dans le cadre du développement des équipements publics de la Troisième République.
- 1930-1950 → Création d'une extension latérale pour répondre à l'accroissement des besoins scolaires.
- 1950-1970 → Travaux de rénovation : toiture et enduits refaits, adaptation partielle des volumes intérieurs.
- 1980-2000 → Remplacement des menuiseries et peintures, assurant le maintien du bâtiment en bon état structurel.

AUJOURD'HUI, CETTE BÂTISSE SOLIDE, BIEN IMPLANTÉE DANS LE TISSU DU VILLAGE, SE PRÊTE IDÉALEMENT À UNE RECONVERSION RESPECTUEUSE ET FONCTIONNELLE.

Une nouvelle vocation : lieu de vie et de lien social

L'objectif du projet n'est pas seulement de réhabiliter un bâtiment ancien, mais de lui redonner une fonction publique et sociale :

accueillir des habitants autonomes dans un cadre apaisé et bienveillant, tout en préservant la mémoire collective et l'identité du lieu.

L'approche architecturale proposée par Christophe BACK, architecte du projet, s'articule autour de trois axes :

- Préserver l'identité du bâti existant, notamment la façade principale et les volumes d'origine.
- Adapter les espaces intérieurs aux normes d'accessibilité, de confort et d'efficacité énergétique.
- Harmoniser les aménagements extérieurs, afin d'intégrer le site dans le cœur du village et créer une continuité paysagère.

Mise en valeur de la façade

La façade principale, d'inspiration républicaine, sera restaurée dans son esprit d'origine :

- conservation des ouvertures,
- restauration des encadrements en briques et enduits à la chaux,
- mise en valeur de la symétrie et du fronton central, éléments typiques des anciennes mairies-écoles.

UN ÉCLAIRAGE DOUX ET UNE VÉGÉTALISATION MAÎTRISÉE VIENDRONT SUBLIMER CE PATRIMOINE, POUR RECONNECTER LE PASSÉ DU VILLAGE À SON FUTUR.

Par cette reconversion, Bertrichamps choisit de préserver son identité tout en préparant l'avenir : un patrimoine sauvegardé, un lieu de vie recréé, un projet tourné vers l'humain.

Dimension sociale et environnementale

Un projet au service du bien-vieillir

Les Horizons du Bien-Être ont été conçus comme une réponse concrète aux enjeux du vieillissement en milieu rural.

L'objectif est d'offrir aux habitants du territoire la possibilité de vivre et vieillir chez eux, autrement, dans un environnement humain, sécurisant et stimulant.

Ce lieu de vie favorisera :

- La préservation de l'autonomie, grâce à des logements accessibles et à la présence d'un élévateur reliant les deux niveaux du bâtiment ;
- La convivialité et le lien intergénérationnel, soutenus par la salle de vie commune et les espaces extérieurs partagés ;
- Une présence rassurante et des services de proximité, permettant d'accéder facilement à l'aide, aux soins, à l'entretien et aux visites familiales.

*L'OBJECTIF : ROMPRE L'ISOLEMENT TOUT EN RESPECTANT LE RYTHME,
LA DIGNITÉ ET L'INDÉPENDANCE DE CHAQUE RÉSIDENT.*

Un ancrage local fort

Au-delà de l'aspect résidentiel, le projet constitue un levier de revitalisation pour Bertrichamps :

- Mobilisation d'entreprises et artisans locaux pour la réhabilitation du bâtiment.
- Création d'emplois directs et indirects : entretien, maintenance, animations, accompagnement.
- Relance de la dynamique de centre-bourg : fréquentation des commerces, maintien des services et attractivité pour de nouveaux habitants.

LE PROJET S'INSCRIT PLEINEMENT DANS LA STRATÉGIE TERRITORIALE DU "BIEN VIEILLIR EN MEURTHE-ET-MOSELLE", PORTÉE PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL, EN COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'HABITAT INCLUSIF ET DU MAINTIEN DE L'AUTONOMIE DES PERSONNES SUR LEUR TERRITOIRE DE VI

Sobriété énergétique et réemploi du bâti

L'un des points forts du projet est son approche écologique et raisonnée :

- Réhabilitation plutôt que construction neuve, limitant la consommation de ressources et les émissions de CO₂.
- Isolation thermique performante, menuiseries PVC double vitrage, éclairage basse consommation.
- Gestion raisonnée de l'eau et aménagements extérieurs perméables pour préserver le cycle naturel.
- Tri sélectif, compost et sensibilisation des résidents à la réduction des déchets.

*LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS — ARBRES D'OMBRE, MASSIFS FLEURIS
ET PETIT JARDIN PARTAGÉ — CONTRIBUERONT À CRÉER UN MICRO-ESPACE NATUREL PROPICE AU BIEN-ÊTRE*

Un modèle reproductible

Horizons du Bien-Être constitue une expérience pilote pour la reconversion de bâtiments communaux dans les villages du Sud 54.

Il démontre qu'il est possible de concilier patrimoine, social et écologie au service d'un objectif commun : offrir à nos aînés un cadre de vie digne, durable et ancré dans leur territoire.

Financement prévisionnel et aides sollicitées

Un projet à la fois réaliste et structuré

Le projet Horizons du Bien-Être s'appuie sur un plan de financement solide, combinant apport personnel, emprunt bancaire professionnel et aides publiques ciblées.

*L'OBJECTIF EST DE GARANTIR UN ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE DURABLE,
TOUT EN ASSURANT UN HAUT NIVEAU DE QUALITÉ POUR LES RÉSIDENTS.*

Trois niveaux de prestation étudiés

Mode Éco : Travaux essentiels (électricité, plomberie, isolation, menuiseries PVC, sols, peinture).
Façade avant partielle, mobilier de base. $\approx 400\,000$ €

Mode Standard : Rénovation complète des logements et des communs, ascenseur, aménagements extérieurs simples, restauration de la façade principale, mobilier complet. $\approx 600\,000$ €

Mode Confort: Finitions haut de gamme, restauration intégrale de la façade, aménagements paysagers complets (bancs, arbres, jardin partagé), mobilier neuf, confort thermique et acoustique renforcé, équipements collectifs complets $\approx 800\,000$ €

*APRÈS ÉTUDE, LE MODE "STANDARD" A ÉTÉ RETENU :
IL GARANTIT LA DURABILITÉ DU PROJET ET LE BIEN-ÊTRE MAXIMAL DES FUTURS RÉSIDENTS.*

Plan de financement prévisionnel (niveau standard)

Le financement repose sur un emprunt bancaire, complété par les aides publiques sollicitées .

Source de financement :

Apport personnel 180 000 € soit 30.5 %

Prêt bancaire professionnel 250 000 € soit 41 %

Aides sollicitées 170 000 € soit 28.5 %

*LE PROJET EST FINANCÉ ET EXPLOITÉ PAR LA SOCIÉTÉ HORIZONS DU BIEN-ÊTRE, EN PARTENARIAT AVEC LA SCI J&S, PROPRIÉTAIRE DES MURS.
CE MONTAGE GARANTIT LA PÉRENNITÉ DU SITE ET LA MAÎTRISE DU PROJET À LONG TERME.*

Institutions et partenaires sollicités

- Aide aux projets d'habitat inclusif dans le cadre du programme Bien vieillir en Meurthe-et-Moselle.
- Soutien dans le cadre des dispositifs Revitalisation des centres-bourgs et Reconversion du bâti existant.
- CARSAT Alsace-Moselle
- Accompagnement des initiatives de la prévention de la perte d'autonomie des personnes.
- Appui technique et urbanistique, notamment pour l'intégration du projet dans la stratégie locale d'habitat et d'aménagement durable.
- Fonds Européens (FEDER / LEADER)
- Co-financement potentiel des volets énergétiques, accessibilité, et aménagements extérieurs durables.
- Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
- Possibilité de prêt complémentaire à taux aidé, avec garantie publique.
- Prêt Locatif Social (PLS)

"Horizons du Bien-Être" incarne un engagement durable :
investir pour nos aînés, valoriser notre patrimoine et construire un avenir plus humain pour Bertrichamps

Plans et projections

De l'ancienne mairie-école à un ensemble immobilier inclusif et accueillant pour personnes autonomes



Les espaces extérieurs seront entièrement repensés pour offrir un environnement agréable et sécurisé : bancs, zones végétalisées, massifs fleuris et petit jardin partagé pour les résidents.

L'ensemble favorisera la convivialité et l'intégration harmonieuse dans le centre du village.

Plans architecturaux du projet

Une réhabilitation pensée dans le respect du bâti existant

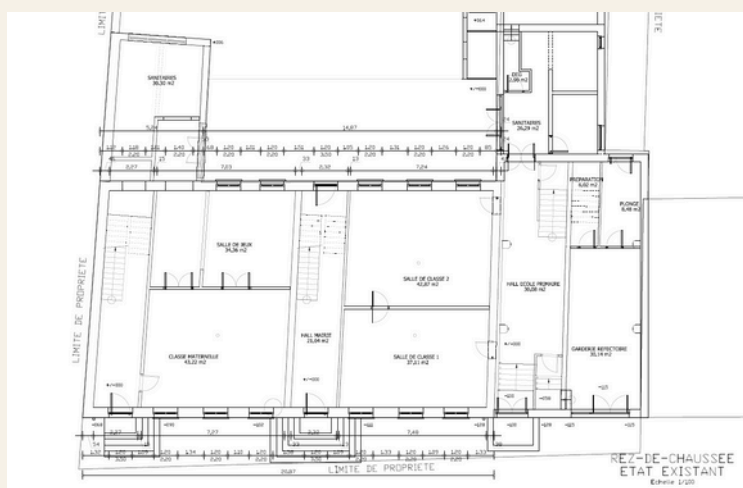
Une réhabilitation pensée dans le respect du bâti existant

Le projet Horizons du Bien-Être s'appuie sur la structure solide du bâtiment d'origine.

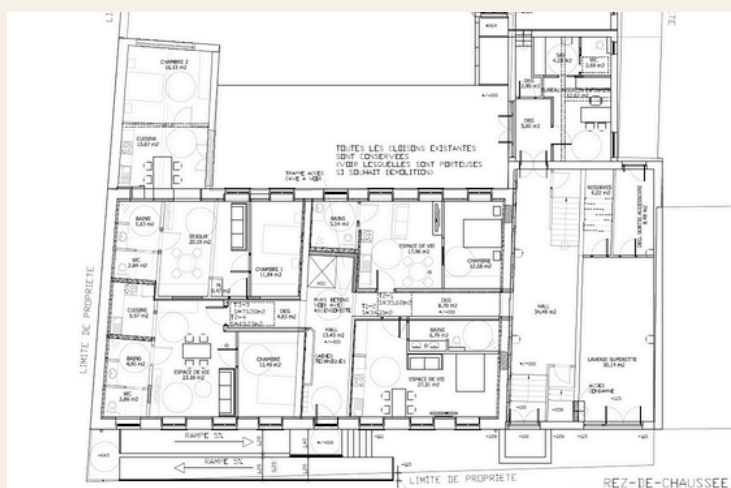
L'intervention architecturale vise à préserver l'identité patrimoniale tout en adaptant les volumes aux usages contemporains et aux normes d'accessibilité.

Les plans ci-dessous illustrent cette évolution :
de l'ancienne mairie-école à une résidence moderne et fonctionnelle pour seniors.

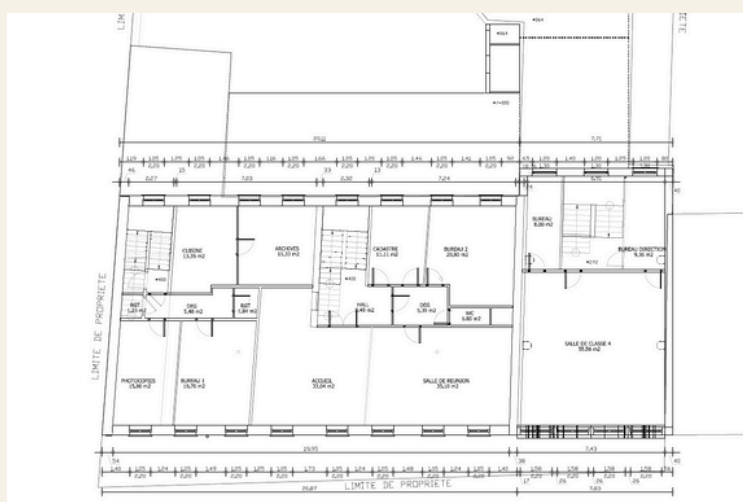
Rez-de-chaussée - Avant travaux



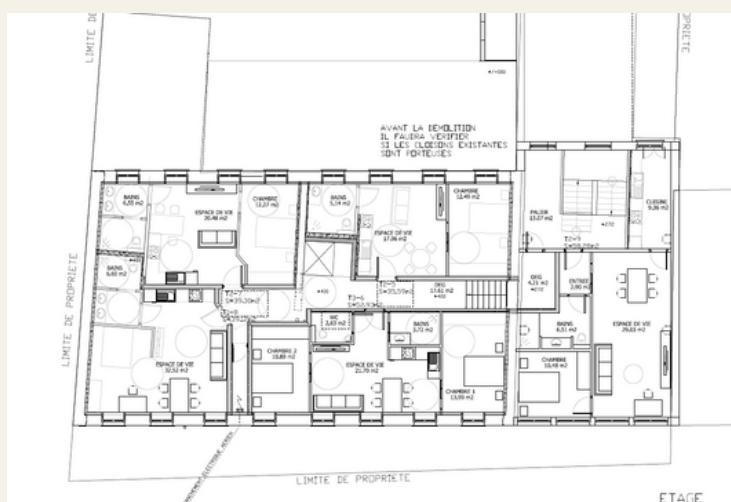
Rez-de-chaussée - Après réhabilitation



1er étage - Avant travaux



1er étage - Après réhabilitation



Le travail architectural mené par Christophe BACK traduit un équilibre entre patrimoine et modernité.
Chaque espace est pensé pour être pratique, lumineux et porteur de bien-être durable.

Conclusion et perspectives

Un projet au service du territoire et du bien-vieillir

À travers le projet Horizons du Bien-Être, la commune de Bertrichamps et ses partenaires affirment leur volonté de réinventer l'habitat rural au service des personnes autonomes et du bien-vivre ensemble.

Cette réhabilitation transforme un bâtiment emblématique en un lieu de vie inclusif, moderne et durable, conciliant confort, convivialité et respect de l'histoire locale.

Elle illustre une démarche territoriale exemplaire : préserver le patrimoine tout en répondant aux besoins humains et sociaux d'aujourd'hui.

*OFFRIR À NOS ÂÎNÉS UN LOGEMENT ADAPTÉ, CONFORTABLE ET ACCESSIBLE,
C'EST LEUR PERMETTRE DE VIEILLIR DANS LA DIGNITÉ, AU CŒUR DU VILLAGE,*

Un modèle inspirant pour d'autres communes

Ce projet démontre qu'il est possible de revaloriser le patrimoine public en créant des espaces d'habitat inclusifs, économes en énergie et générateurs de lien social.

Il constitue un modèle reproductible, respectueux du territoire, de ses ressources et de son identité locale, capable d'inspirer d'autres initiatives sur l'ensemble du Grand Est.

*ORÉHABILITER PLUTÔT QUE CONSTRUIRE NEUF :
UN CHOIX D'AVENIR QUI CONJUGUE MÉMOIRE, ÉCOLOGIE ET SOLIDARITÉ.*

Une ambition collective

Horizons du Bien-Être est le fruit d'une collaboration étroite entre acteurs publics et privés : le Département, la Région Grand Est, la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, la CARSAT Alsace-Moselle, ainsi que de nombreux partenaires locaux et artisans engagés.

*LA SCI J&S, PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT, ET LA SOCIÉTÉ HORIZONS DU BIEN-ÊTRE,
PORTEUSE DU PROJET ET EXPLOITANTE, UNISSENT LEURS FORCES POUR CRÉER UN MODÈLE ÉQUILIBRÉ
ET DURABLE, AU SERVICE DU BIEN-VIEILLIR À BERTRICHAMPS.*

Remerciements

Le porteur de projet remercie l'ensemble des institutions, partenaires et élus qui accompagnent cette démarche de revitalisation locale :

- le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle,
- la Commune de Bertrichamps,
- la Région Grand Est,
- et les équipes techniques impliquées dans la réussite du projet.

Julien VOGT

Porteur du projet - Horizons du Bien-Être

06 70 69 13 49

julien.vogt@icloud.com

Avec : Christophe BACK, Architecte

Réhabiliter un bâtiment, c'est préserver la mémoire d'un lieu.
Y accueillir des personnes autonomes, c'est donner du sens à l'avenir.

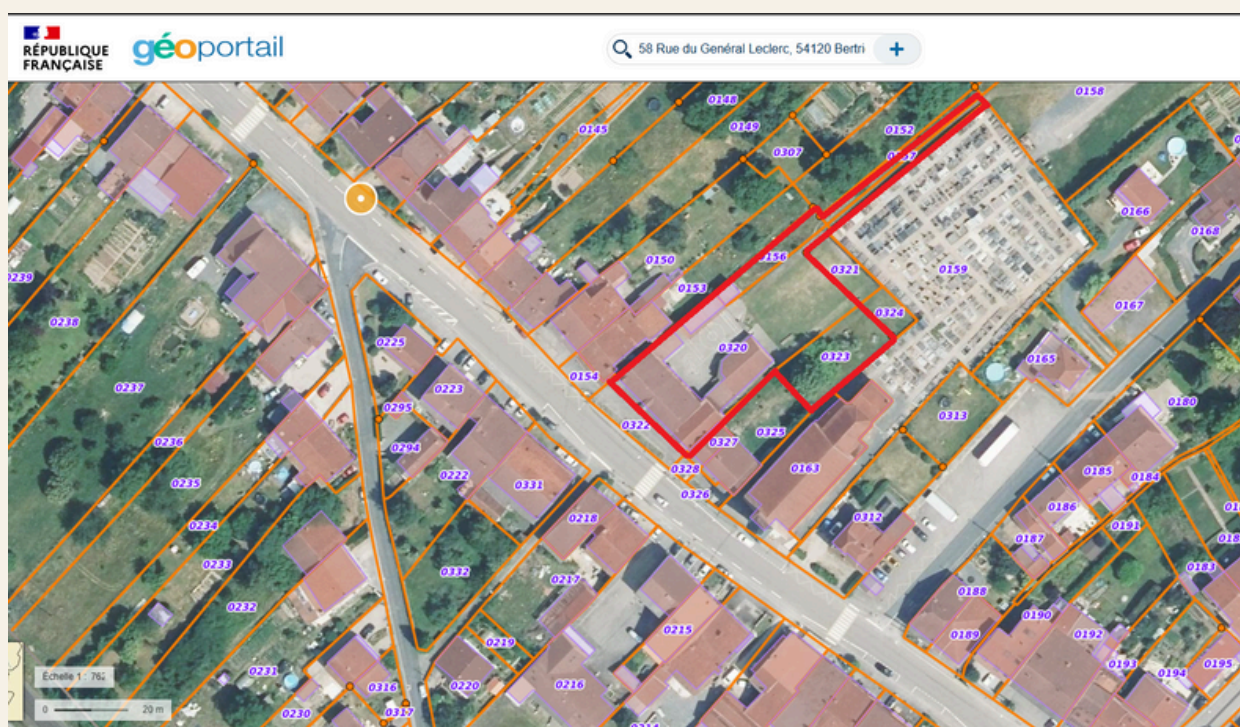
Annexes – (Habitat inclusif et logements traditionnels à Bertrichamps)

Annexe 1 – Situation foncière et cadastrale du site

Adresse : 58 Rue du Général Leclerc, 54120 Bertrichamps (Meurthe-et-Moselle)
Commune : Bertrichamps

Le site correspond à l'ancien ensemble communal de Bertrichamps, comprenant :

- l'ancienne mairie et école ; la crèche municipale attenante ;
- une cour intérieure ouvrant sur un espace vert à l'arrière.



A BERTRICHAMPS (MEURTHE-ET-MOSELLE) 54120 58 Rue du Général Leclerc,

Un ANCIEN BÂTIMENT comprenant la mairie et l'école à rénover avec terrain et dépendances.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AR	156	LE VILLAGE OUEST	00 ha 01 a 93 ca	Sol
AR	157	LE VILLAGE OUEST	00 ha 01 a 64 ca	Sol
AR	320	56 RUE DU GENERAL LECLERC	00 ha 16 a 06 ca	Sol
AR	323	LE VILLAGE OUEST	00 ha 04 a 12 ca	Jardin

Total surface : 00 ha 23 a 75 ca

1. Annexe 2 – Description du bâtiment existant et potentiel de réhabilitation

Nature et configuration du bâtiment

Grâce à sa structure solide, sa localisation centrale et son identité patrimoniale forte, le bâtiment offre une base idéale pour une reconversion à vocation sociale et durable, conciliant :

- Préservation du patrimoine communal,
- Amélioration du confort énergétique,
- Réponse concrète au vieillissement en milieu rural.



État actuel du bâtiment

Les volumes intérieurs sont spacieux et lumineux, mais les aménagements datent majoritairement des années 1970 à 1990.

Les sols alternent entre parquet bois, carrelage et revêtements plastiques anciens.

Les murs sont enduits et peints, présentant quelques traces d'usure sans dégradations structurelles.

L'ensemble conserve une belle cohérence architecturale, témoignant de son passé d'équipement public.

La façade principale, orientée sud, présente un alignement régulier de baies vitrées avec encadrements maçonneries typiques des bâtiments communaux de la Troisième République.

L'arrière du bâtiment ouvre sur une cour intérieure aujourd'hui partiellement engazonnée, offrant un potentiel intéressant pour un jardin partagé et un espace de convivialité.

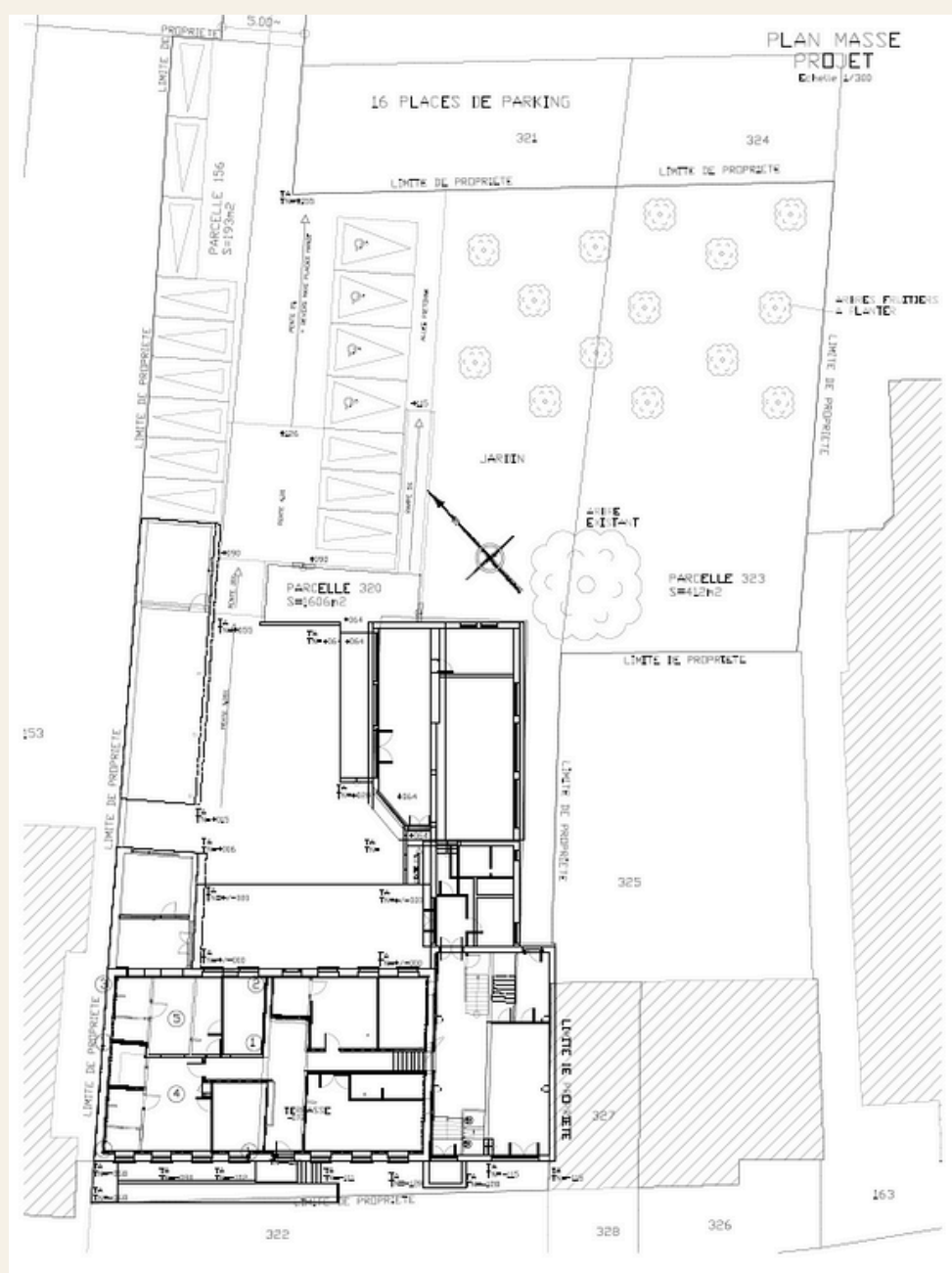
L'accès principal se fait par un escalier central à marches en pierre, et les entrées secondaires sont accessibles depuis la cour.

Un bâtiment sain, solide et représentatif du patrimoine communal lorrain, dont la structure, les volumes et la situation permettent une reconversion réaliste et valorisante sans altérer son identité.

Annexe 3 – Programme architectural et principes de réhabilitation

Principes architecturaux retenus

- Conservation des façades d'origine, restaurées avec enduits à la chaux et encadrements pierre.
- Isolation par l'intérieur, préservant la lecture patrimoniale du bâtiment tout en garantissant la performance thermique.
- Remplacement des menuiseries (PVC beige extérieur / blanc intérieur, double vitrage).
- Réaménagement complet des volumes intérieurs pour créer des logements fonctionnels et lumineux.
- Intégration d'un ascenseur pour desservir les deux niveaux et assurer l'accessibilité PMR.
- Création d'un parking et d'espaces verts en fond de parcelle, pour améliorer la mobilité et le cadre de vie.



Ce programme architectural concilie patrimoine, confort et accessibilité.

Il illustre une vision responsable de la réhabilitation rurale, au service du bien-vieillir et du développement local.

Travaux de réhabilitation 9 logements et espaces communs : 600 000 € HT

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'œuvre	20 000 €
Divers et imprévus (5 %)	10 000€
Total	480 000€

Aménagements extérieurs et façades : 200 000 € HT

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€

*Ce projet associe patrimoine, inclusion et transition écologique.
Il contribue activement à la revitalisation de Bertrichamps.*



Espace réservé aux observations et notes

[illegible]



Espace réservé aux observations et notes

[illegible]