



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Saint-Martin-des-Champs (29)

Un habitat partagé co-porté par un bailleur social pour huit femmes âgées

Le 18 mars 2025, les élus de la commune et Finistère Habitat remettaient officiellement les clés aux huit locataires du tout nouvel ensemble d'habitats partagés. Une belle réussite pour les habitantes qui ont planché sur le projet depuis presque dix ans !

Saint-Martin-des-Champs, 4 870 habitants, est une commune limitrophe de Morlaix. La municipalité s'est depuis longtemps engagée sur l'accueil d'une mixité de populations et les services qui vont avec : équipements, commerces, logements...

↗ Genèse du projet

Dès 2010, la ville de Morlaix, Morlaix communauté et Saint-Martin-des-Champs choisissent de travailler sur le pôle multimodal du quartier gare, point de jonction des deux communes. On y englobe les quartiers attenants qui vieillissent et nécessitent d'être réaménagés. Deux « Cafés sénior » sont organisés à cette période par le centre social « Ti an Holl » (maison pour tous). En ressort une forte demande de créer différentes formes de logements (habitat léger, pour personnes âgées, participatif...) et la demande spécifique d'un collectif de huit femmes souhaitant « bien vieillir ensemble » dans un habitat « partagé » que les élus valident. Ils identifient l'ancienne école de l'îlot « Gallouédec » pour cette implantation. Ils répondent ainsi aux besoins des habitants qui évoluent dans leurs 'parcours résidentiels'. « Notre volonté est de rester indépendantes, de ne pas être à la charge de nos familles ou de notre entourage en avançant en âge, et de développer un art de vivre autour de la convivialité, du partage, et de la bienveillance » explique Edith, une des habitantes, moteur du collectif.



Les futures locataires le jour de la remise des clés en mars 2025

« Ces logements 'intermédiaires' entre maison familiale et EPHAD sont une vraie réponse pour des personnes à ce stade de leur vie » précise Marc Rousic, adjoint.

Le projet est lancé en 2016 et le collectif de femmes associé tout au long de son déroulé pour mieux intégrer leurs besoins et souhaits et les mettre en face des réalités et possibles difficultés qui surgiront.

↗ Les étapes

Les élus mesurent qu'ils ne pourront pas plus porter le projet d'habitat partagé, seuls, que les habitantes. C'est pourquoi ils sollicitent le bailleur social Finistère Habitat en 2017 qui accepte de le co-porter : la commune lui vend alors le terrain à l'euro symbolique. Les élus travaillent avec le bailleur et les futures habitantes pour rédiger

Coûts



Financements des logements individuels/Finistère Habitat

- Loyers.....376 à 461€ mens. (*8)
90 % du taux PLS
- Morlaix communauté 48 K€
(6K€ * 8 logts)
- AG2R..... 30 K€
- Prêt Carsat 553 K€
(projet pers âgées)

Financements des espaces communs/ Finistère Habitat

- Prêt Carsat et fonds propres
- Équipement : habitantes et subventions dédiées ■

un cahier des charges qui met en corrélation le cadre du logement social avec les volontés des futures habitantes. Ce travail engendre une vingtaine de réunions : « Finistère Habitat raisonnait plutôt en chiffres (ratio, surfaces...) alors que les porteuses du projet raisonnaient plutôt en termes de valeurs humaines : c'était une confrontation intéressante ! » explique Marc Rousic. Une des difficultés pour le bailleur est celui de financer l'espace commun de 110 m² qui ne rentre pas dans leur modèle économique.

En 2018, la maîtrise d'œuvre de conception est confiée à Alain Le Scour, architecte morlaisien, pour l'ensemble des logements et des locaux associatifs qui deviendront ultérieurement une maison des assistantes maternelles* (MAM). « Nous avons mené l'ensemble des opérations avec un unique maître d'œuvre qui a su assurer la cohérence nécessaire entre les projets » se félicite Marc Rousic, adjoint.

La mise en œuvre est très longue : projet lancé en 2016, le permis est accordé en 2020, les travaux démarrent en 2022 et la livraison, remise des clefs et inauguration s'achèvent en 2025. « Le projet pour des personnes âgées qui souhaitaient un avancement rapide, a pris plus de temps qu'envisagé (le covid n'a rien fait pour aider) : le temps est

“Le co-portage innovant de cette opération n'a pas toujours été simple et nous sommes fiers d'avoir pu mener le projet jusqu'à son terme et espérons qu'il 'fera des petits' sur d'autres territoires”



Marc Rousic
adjoint

d'autant plus précieux quand on est plus vieux... » constate Marc Rousic.

➤ habitat partagé : kesako ?

Il s'agit de la rénovation partielle de l'ancienne école accolée à la construction d'un immeuble neuf.

- Finistère Habitat crée le bâtiment neuf : huit T2 indépendants (quatre par niveau qui ont tous un accès vers l'extérieur : jardinet ou balcon), deux salles communes et des locaux techniques.
- La mairie rénove l'ancienne école pour y créer un autre espace commun : une chambre (d'ami) + salon + kitchenette + salle de bain à l'étage et, par la suite, la MAM* au rez-de-chaussée.
- Les autres espaces communs (escalier, hall et ascenseur situés entre les deux) sont co-portés par la mairie et le bailleur.

« L'idée était d'offrir un appartement à chaque occupant.e pour l'indépendance et la partie collective pour la convivialité et la solidarité »

précise Marc Rousic, adjoint. Pour la partie portée par la commune, les élus choisissent d'utiliser au maximum des matériaux biosourcés et qualitatifs répondant aux normes imposées par la RTE 2020. Les logements sont raccordés à une chaufferie alimentée au gaz de ville. Les logements sont adaptés aux PMR avec un ascenseur pour les logements et la partie MAM*.

➤ Gestion du lieu

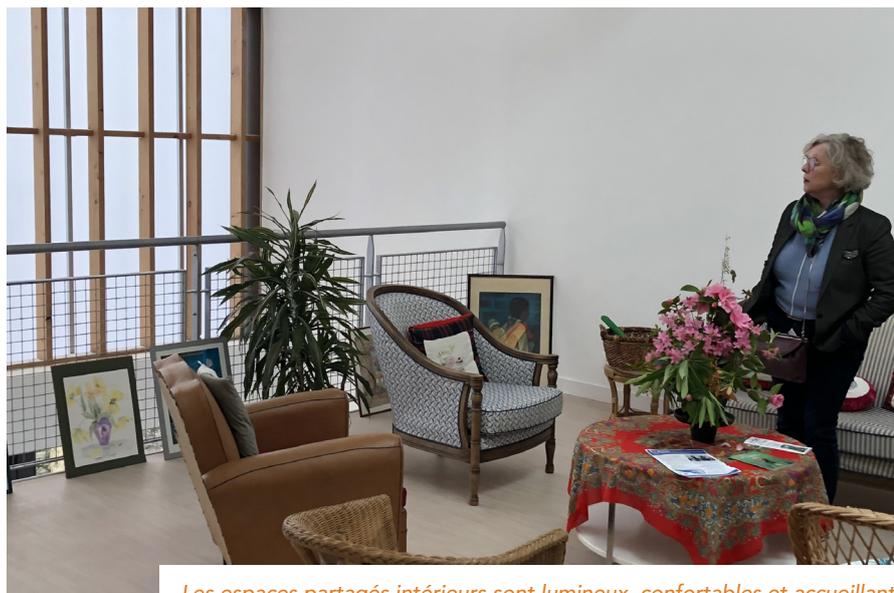
La commission d'attribution des logements gérée par Finistère Habitat (en lien avec les élus) permettra de limiter leur accès à des personnes âgées répondant aux critères sociaux. Les locataires paient un loyer 400-450 €/mois et par T2 + espaces communs (cuisine, salon, chambre d'ami, locaux technique et parties communes), qui ne font l'objet d'aucun loyer supplémentaire.

Les espaces verts situés devant les logements en rez-de-chaussée seront entretenus par la commune. Les locataires devront gérer les locaux et leur fonctionnement. Aucun service associé n'est prévu dans ce programme qui s'adresse à des personnes autonomes, non dépendantes.

Les voitures restent à l'extérieur de l'îlot mais peuvent accéder ponctuellement à proximité.

➤ Budget

Les coûts des deux opérations ont été partagés très précisément entre les deux maîtres d'ouvrage : Finistère Habitat à 75% en délégation de maîtrise d'ouvrage pour la construction du bâtiment/huit logements et la commune à 25% pour la MAM* et une partie des espaces communs. Une seule maîtrise d'œuvre a été recrutée et un groupement de commandes a été opéré pour les travaux. ■



Les espaces partagés intérieurs sont lumineux, confortables et accueillants

CONTACT

Marc Rousic, adjoint - marc.rousic@gmail.com

BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



Fiche expérience • avril 2025



* Une fiche expérience sur le projet de la MAM est disponible sur le site de BRUDED