



Ploumilliau, 2 552 habitants (2012)
Situation : renouvellement urbain

Maître d'ouvrage :
CCAS de Ploumilliau

Maîtres d'oeuvre :
Agence Charles GEFFROY,
architecte

Programme :
7 logements du T1 au T2, en locatif
social personne âgée ou handicapée
1 logement T4 pour une famille
local du CCAS
1 salle commune

Montage : Permis de construire

Calendrier :
L'idée : 2008
Achat du foncier : 2009
Etudes : 2009-2011
Permis de construire : 2013
Travaux : 2013 - 2014
Réception : 2014



Les « Quartiers SCOT » sont des aménagements et des projets d'urbanisme, publics ou privés, qui répondent aux orientations du schéma de cohérence territoriale du Trégor. Ces fiches sont destinées à partager les bonnes pratiques.

ESPACE TRONKOLAINE : ACCUEILLIR LES PERSONNES AGEES AU BOURG

DES PETITS LOGEMENTS EN COEUR DE BOURG POUR ACCUEILLIR NOS AINES. VOICI UNE IDEE QUI A DU SUCCES ET QUI SEDUIT DE PLUS EN PLUS DE COMMUNES POUR REpondre A L'ENJEU DU VIEILLISSEMENT. AU DELA DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE DU PROJET, L'ESPACE TRONKOLAINE APPORTE DE VRAIES SOLUTIONS AUX PERSONNES AGEES DE PLOUMILLIAU, GRACE AUX ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT ET A LA PRESENCE DU CCAS AUPRES DES LOCATAIRES.

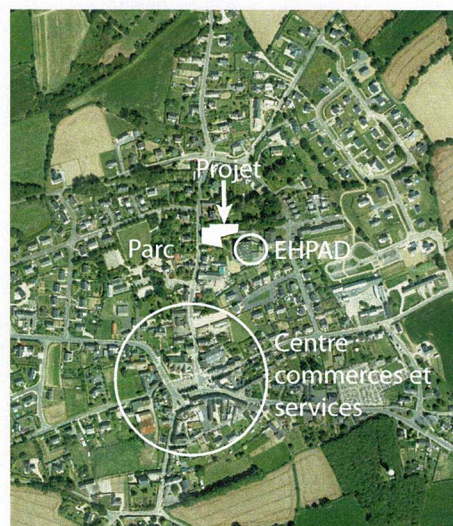
PLOUMILLIAU : UN BOURG RURAL QUI REGROUPE COMMERCE ET SERVICES

Le bourg de Ploumilliau est situé à l'écart des principaux axes de circulation, mais reste à proximité à la fois de Lannion (10km) et du littoral. La Commune connaît une dynamique démographique positive avec plus de 2500 habitants et une zone d'activité de près de 270 emplois. Le bourg a su conserver de nombreux commerces et services (supérette, charcuterie, poissonnerie, boulangeries, pharmacie, médecin, prêt à porter, etc.). Le CCAS a l'originalité pour une Commune de cette taille de gérer 40 logements locatifs sociaux, un EHPAD public de 60 places, et de disposer d'un poste de 24h / semaine, auquel s'ajoute l'investissement de l'élue référente et des bénévoles.

L'HISTORIQUE DU PROJET

Lorsque la propriété voisine de l'EHPAD est mise en vente, le CCAS y voit tout d'abord l'opportunité de créer un jardin pour les résidents. La propriété disposant d'un terrain de 1 500m² et de deux bâtiments en pierre, c'est aussi l'opportunité de créer de nouveaux bureaux pour le CCAS (en remplacement d'un local vétuste), d'aménager trois ou quatre logements à louer et un espace commun dans la véranda.

L'objectif est de proposer aux personnes âgées autonomes une solution d'habitat alternative au domicile (devenu trop grand, mal adapté...) et aux logements collectifs proposés par l'EHPAD.



Le CCAS fait l'acquisition de la propriété en 2009 et recrute par appel d'offre l'agence Charles GEFFROY architecte, pour assurer la conception et la maîtrise d'oeuvre.

UNE QUALITE ARCHITECTURALE



La bâtisse existante a été réhabilitée en deux studios au rdc et un T4 à l'étage. Le muret en pierre donnant sur la rue permet de qualifier la rue et d'intégrer le local poubelle et les boîtes aux lettres.



Les espaces publics ont été aménagés avec des matériaux perméables et de couleur chaude. Ce choix est déterminant dans l'ambiance créée : le sable damé rend cet espace accueillant et valorise les bâtiments. L'entrée (ci-dessus) n'est pas seulement un parking mais aussi une cour d'accueil simple et modulable qui ouvre les logements, la salle polyvalente et l'EHPAD sur la rue du bourg.

Le chemin (ci-dessous), est piéton. Cet accès est utilisé comme promenade. Le revêtement répond aux normes d'accessibilité.



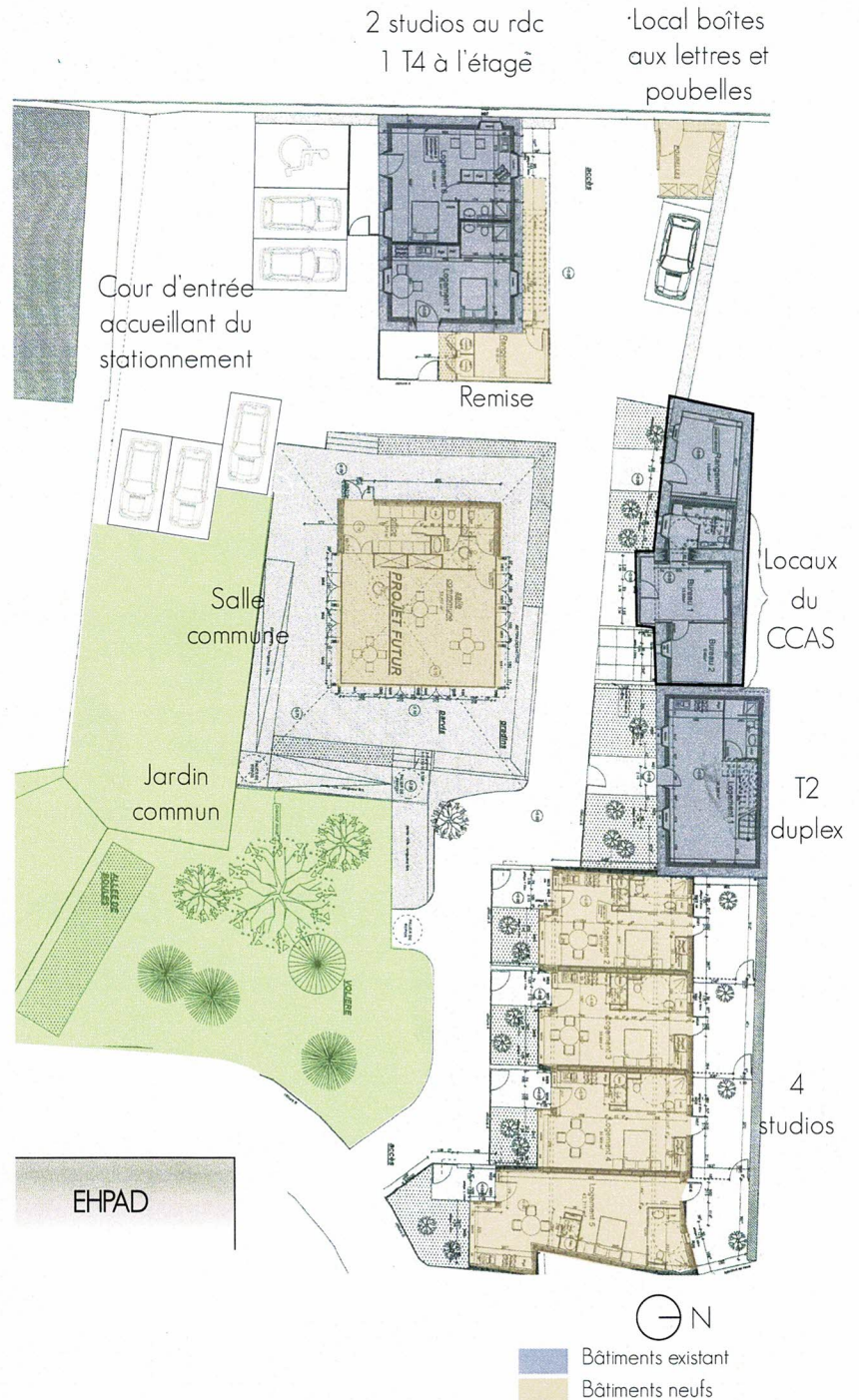
L'association des pierres et du bois a beaucoup plu aux élus. Elle permet d'intégrer en douceur des logements nouveaux au bâti traditionnel.



Le chauffage est économique : chauffe-eau solaire et haute isolation thermique.

A partir de la commande initiale, le projet a évolué et accueille finalement davantage de logements afin d'équilibrer le budget :

- 4 logements aménagés en rénovant les bâtisses existantes : 2 studios de plain-pied, 1 logement T2 duplex accueillant un couple de personnes âgées, 1 logement T4 à l'étage destiné à une famille et occupé par une personne auxiliaire de vie.
- 4 nouveaux studios de plain-pieds.
- 1 local pour le CCAS, plus grand, confortable et plus accueillant,
- 1 salle commune est créée



... ET HUMAINE

Un quartier animé et tranquille :

L'espace la Tronkolaine est idéalement situé, près du bourg, des commerces et des services, incitant les locataires à s'y rendre à pied par des chemins tranquilles, et reconstituant un voisinage pour des personnes isolées en campagne ou bloquées dans des logements non adaptés.

La salle commune apporte de l'animation : elle accueille des activités régulières de l'EHPAD (activité cuisine pour les personnes désorientées, animations variées, formation du personnel...) et est ouverte aux associations de la Commune (club du 3e âge, garderie du mercredi matin pour l'école privée, réunion d'association...). L'usage est restreint en soirée pour préserver la tranquillité. Le CCAS souhaite par la suite développer des temps de rencontres entre les locataires, des habitants bénévoles et les résidents de l'EHPAD.

Les logements sont desservis uniquement par un chemin, sans circulation automobile. Les logements ont vue sur cet espace central et sont bien ensoleillés (sud). Les fenêtres horizontales permettent de voir à l'extérieur tout en préservant l'intérieur du logement de trop de regards. Ce nouvel itinéraire et la présence de la salle en ont rapidement fait un lieu de promenade, à la fois vivant et tranquille apprécié par les locataires.



Les loyers, modérés, sont conventionnés pour des personnes âgées autonomes ou handicapées indépendantes. Ils sont compris entre 177 €/mois (31m²) à 417 €/mois (86 m²).

Des locataires bien entourés :

La proximité de l'EHPAD permet aux locataires des logements de bénéficier si besoin des services (soin à domicile, aide ménagère) et de la livraison du repas à domicile ou en demi-pension à l'EHPAD pour éviter la malnutrition, fréquente chez les personnes seules.

Les nouveaux bureaux du CCAS permettent de veiller au bien-être des locataires : accompagnement administratif, écoute des attentes... Et d'établir une relation avec les familles et les aidants.

Le CCAS expérimente un service de portage de course avec la supérette du village, la poste, et une subvention de l'ADEME. Ce service assure la livraison des courses lourdes (pack d'eau etc.) pour des locataires sans voiture, qui gardent le plaisir d'aller chercher la baguette de pain.

Le logement familial (T4 à l'étage) a été attribué à une auxiliaire de vie qui intervient chez certains locataires, ce qui participe à un sentiment de sécurité et de confort.

Une offre de logements très complémentaire

Ces logements indépendants et accessibles offrent une possibilité de maintien à domicile, face à des maisons individuelles non adaptées, et une alternative à l'entrée à EHPAD plus onéreuse et parfois traumatisante.

Ces logements répondent à des situations très variées :

- solution transitoire avant d'accepter un hébergement à l'EHPAD ou après un séjour à l'EHPAD ;
- des personnes handicapées, pour des personnes seules ou des couples, dont le logement ne correspond plus, etc. ;
- faciliter l'entrée d'une personne en EHPAD en hébergeant son conjoint valide qui peut la rejoindre pour les repas à l'EHPAD.

RETOURS D'EXPERIENCE

Un investissement fort des élus

« Ce projet a demandé beaucoup d'énergie et de temps aux élus et aux agents communaux pour remplir les dossiers de subventions et assurer un bon suivi du chantier. Il est également nécessaire de prévoir une avance de trésorerie car des modifications mineures du projet ont modifié le montant des subventions qui tardent à être versées. »

... récompensé par une belle réussite !

« Ces logements apportent une vraie solution d'habitat, et les locataires se plaisent ! Ils paraissent rassurés, sereins. »

Studio ou T2 ?

« Les studios ne sont pas un type de logement habituel : les personnes éventuellement intéressées souhaitent avoir une chambre séparée. Des cloisons mobiles ont dû être ajoutées avant la mise en location. Depuis, les locataires s'y plaisent et des demandes sont en attente. »

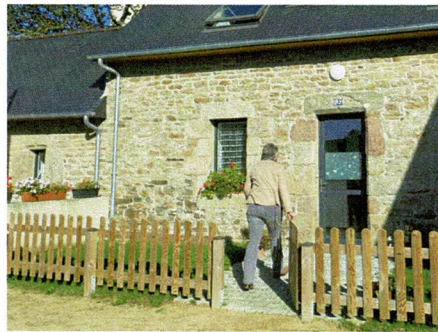


Des jardins ouverts aux rencontres

Les jardinets d'accueil sont bien ensoleillés (sud) et favorisent les rencontres.

Entretien des espaces :

Le jardin public, les allées et les entrées des logements en pelouses sont entretenus par les employés communaux.



MONTAGE FINANCIER

1 182 000 € Coût du projet		Financement	
200 000 €	Achat de la propriété (hors frais de notaire)	Vente de 2 maisons appartenant au CCAS aux locataires en place.	
163 000 €	Construction de la salle commune	Les fonds propres du CCAS et une subvention communale	
819 000 € à financer avec :			
124 000 €	Travaux de raccordement - branchement, études, honoraires, diagnostique et contrôle.	148 640 €	Subventions
82 000 €	Construction des locaux du CCAS	10 000 €	SENAT, travaux divers intérêt local
613 000 €	Construction des 8 logements.	26 000 €	Conseil général 22 : contrat de territoire
		12 000 €	Conseil général 22 : aides à la réalisation de logements d'intégration (4 logts financés)
		36 640 €	Etat : Aide à la pierre via LTA
		24 000 €	Lannion Trégor Agglomération (aides propres)
		40 000 €	La Caisse Nationale du Régime Social des Indépendants (RSI)
		46 500 €	Récupération de la TVA sur les logements
		Prêts : Mensualités couvertes par les loyers : 1 860 €/mois	
		- Caisse des Dépôts (sur 40 ans)	
		- Carsat (sur 20 ans)	

Les mots des locataires :

« Une entraide spontanée »
 « C'est calme »
 « Echanges et convivialité »
 « Pas d'isolement : on se sent en sécurité »

Les mots des élus :

« La plus belle réalisation du mandat ».
 « Ce projet a nécessité beaucoup d'énergie et d'investissement personnel des élus, mais ça en valait la peine ! ».

Contacts :

CCAS de Ploumilliau
 Marie-José LE CORRE, Adjointe
 Valérie Méheust, secrétaire
 02 96 35 39 27
 ccas.ploumilliau@wanadoo.fr



Fiche conçue et réalisée par le Syndicat mixte du SCoT du Trégor, avec l'aide du CCAS de Ploumilliau.
 Crédit photos : Syndicat mixte du SCoT du Trégor
 Auteur : M. GUIHARD, Avril 2016