



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Louvigné-du-Désert (35)

# Le presbytère réhabilité en résidence senior, conçue et gérée en régie

Jouxant la place centrale et le centre culturel Jovence, l'ancien presbytère a été réhabilité pour réaliser des logements seniors. Le projet a été réalisé en régie. Le site a été choisi lors d'ateliers participatifs sur la démarche globale de revitalisation.

Situé dans la communauté d'agglomération de Fougères, à la frontière de la Manche et de la Mayenne, cet ancien chef-lieu de canton compte encore sur une réelle dynamique commerciale et associative avec une quinzaine de commerces alimentaires et plus d'une trentaine d'associations locales « *qu'il nous appartient de soutenir* » estime Jean-Pierre OGER, maire.

### ➤ Les premières réflexions

Le projet de la résidence senior «Les Glycines» (la glycine faisant référence à l'amitié et à la confiance) est né suite à l'appel à manifestation d'intérêt national "Revitalisation de centre bourg" pour lequel la Ville et la Communauté de communes ont été lauréates fin 2014. Au cours de l'année 2015, une étude approfondie est ainsi menée dans 4 domaines : habitat, commerces, services à la population et aménagement urbain. C'est lors d'un atelier participatif regroupant de nombreux habitants que l'idée est lancée : « *Et si on rénove le presbytère pour accueillir des personnes âgées qui souhaitent vivre ensemble, mais pas comme à l'EHPAD ?* ». Le Presbytère occupe une place clé, à proximité immédiate des services du centre bourg de Louvigné (banques, coiffeur, crèche, etc...), permettant aux seniors de conserver leur autonomie et du lien social.

L'idée fait son chemin, et pour



Le presbytère réhabilité, avec la partie neuve (T3) à gauche. © BRUDED

engager le projet, il est proposé à l'abbé Honoré, occupant du lieu, de déménager dans une maison achetée par la Ville.

### ➤ 2018-2020: études et travaux

Le projet est confié à V. Tricot, architecte de Louvigné. Celui-ci décide de démolir les préaux permettant ainsi de faire 2 logements neufs aux cotés des 6 logements de la partie réhabilitée. L'ensemble est desservi par un ascenseur et une coursive vitrée mettant en valeur la façade du bâtiment. Les logements, adaptés PMR, bénéficient tous d'une belle pièce de vie et d'une chambre spacieuse, facilitant la réutilisation du mobilier de famille. « *Certains résidents sont venus avec les mesures de leur canapé ou de leur armoire avant de se décider à s'installer* », mentionne M. Oger.

### Les conditions d'attribution d'un logement

Pour accéder à un logement, la priorité est donnée aux Louvignéens, et il est nécessaire d'avoir plus de 70 ans. Il faut être solvable, autonome et motivé pour vivre dans un habitat groupé (analyse via un questionnaire à compléter par les demandeurs, puis avec un entretien).

Le critère du plafond de ressources n'a pas été retenu par la commune, afin de laisser plus de souplesse au fonctionnement. ■

Plusieurs aléas sont venus pimenter le travail de l'architecte et des entreprises : présence de boules de granit mal placées, découverte en démolissant que le parquet tenait les poutres et non

l'inverse... et enfin le confinement et les mesures sanitaires à prendre quand le chantier a pu redémarrer.

### ➤ Une gestion 100% communale

« On a construit un dossier de demande de logement et mis en place une commission d'attribution » indique Marie-Laure Noël, adjointe. Cette commission est composée de 4 élus du conseil municipal et d'un agent communal.

Les premiers résidents ont emménagé en mars 2021 et les autres ont suivi très rapidement. La résidence Les Gycines affiche complet avec 10 résidents : 2 couples dans les T3 de l'annexe neuve et 6 personnes seules dans les T2 de l'ancien presbytère. La mairie assume seule, la gestion du lieu. « On a regardé ce que nous avait coûté le presbytère, hors subventions, et on a calculé les loyers de façon à ce qu'ils couvrent les mensualités de l'emprunt sur 30 ans, ainsi que les coûts liés à l'embauche de la maitresse de la résidence, tout en ayant la volonté de s'approcher des loyers du logement social » précise le maire. Le loyer a été fixé à 320€ pour un T2 et 400€ pour un T3, auquel s'ajoutent 50€ de charges (montant qui inclue les animations).

### ➤ Une animatrice à mi-temps

La commune a embauché Audrey

« Même si une rénovation réserve souvent des surprises et est plus complexe que la construction d'un bâtiment neuf, c'est ce choix de réhabilitation du patrimoine local que nous avons fait pour 3 sur 4 de nos derniers projets. »



Jean-Pierre Oger, Maire.

Lessec en tant que maitresse de maison et animatrice 2,5 jours/semaine. Des activités sont ainsi régulièrement proposées dans la salle commune, ouverte en permanence, « sauf lorsqu'elle est réservée par un résident pour un évènement privé ». Audrey Lessec entretient également les espaces communs, et apporte ponctuellement un soutien dans les démarches administratives des résidents. « C'est parce qu'il y a un professionnel dans la structure que ça marche » se réjouit l'adjointe.

En termes de services, les résidents peuvent se faire livrer à leur initiative, les repas du CCAS ou de l'ADMR ou bien faire leurs courses dans les commerces tout proches. Le jardin partagé est une autre plus-value indéniable. Une habitante a mis en place un fonctionnement coopératif pour acheter les graines chaque année, sans que la maitresse de maison ne gère quoi que ce soit. « La résidence Les Gycines est certes un habitat spécifique pour les seniors mais c'est surtout un lieu de rencontres et de

partage », souhaite préciser Marie-Laure Noël, adjointe.

### ➤ Le budget

#### Dépenses:

- Maîtrise d'oeuvre: 61 192,23€
  - Etudes complémentaires: 30 674,65€
  - Travaux: 1 142 636,49€
- Total: 1 234 503,37€

#### Recettes:

- Etat (DISL): 104 476€
- CD35 (contrat de territoire): 208 950€
- CD35 (subvention exceptionnelle): 100 000€
- Fougères Agglomération: 210 558€
- Fonds propres : 61 045,37€
- Emprunt: 549 474€

### ➤ Une deuxième opération à venir

Confortée par une liste d'attente importante, Néotoa a accepté de construire 7 pavillons seniors T2 et T3 sur un terrain adjacent, mis à disposition par la commune. Les travaux devraient débuter en 2022. Les locataires pourront bénéficier des activités de la résidence : la salle de convivialité a été dimensionnée en conséquence, et les jardins existants pourront être complétés par d'autres projets, en lien avec les nouveaux résidents.

### ➤ Une dynamique nouvelle

Huit ans après les premières démarches entreprises, la commune retrouve une réelle dynamique, comme en témoigne le maire : « Depuis cette réalisation, deux graines de boutiques ont ouvert récemment et d'autres projets nous attendent dans le cadre de Petites Villes de Demain, avec dans l'ordre: le tiers lieu numérique en 2022 et le pôle petite enfance en 2023 ! ». ■



La résidence des Gycines, côté jardin

### CONTACT :

Jean-Pierre Oger, maire / 02 99 98 01 50 / mairie@louvignedudesert.org

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :



Fiche projet • Août 2022



www.bruDED.fr / 2