



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Ploumilliau (22)

L'espace Tronkolaine : accueillir les personnes âgées dans un village de centre-bourg

Alliant rénovation et constructions neuves, action sociale et aménagement paysager, le projet devait proposer une solution d'habitat alternative au domicile. Il est devenu un espace de vie - un « village » - grâce à un accompagnement cohérent au service de ses habitants.

Idéalement située à proximité de Lannion et du littoral, la commune de Ploumilliau – 2500 habitants – connaît une dynamique démographique positive et a su préserver de nombreux commerces et services en centre-bourg.

D'un point de vue social, la commune a l'originalité de disposer d'un CCAS qui gère en régie de nombreux logements sociaux (40) et un EHPAD de 60 lits. En étant le bailleur de ses propres usagers, ce dernier peut agir au plus près de leurs préoccupations. La population milliautaise vieillissante et disséminée dans les hameaux le pousse à imaginer des réponses en matière de logements en centre-bourg, à loyers modérés. C'est donc tout naturellement qu'il s'est retrouvé porteur d'un projet afin de proposer aux personnes âgées autonomes une solution alternative au domicile.

➤ L'opportunité d'une propriété en cœur de bourg

En 2009, le CCAS fait l'acquisition d'une propriété de 1500m² attenante à l'EHPAD, pensant au départ y aménager un jardin pour les résidents. La présence de deux bâtiments en pierre lui offre l'occasion de rapatrier les locaux du CCAS devenus vétustes et exigus, de proposer quelques logements sociaux supplémentaires et d'aménager une salle commune dans la véranda.

L'agence Charles Geoffroy architecte est recrutée et fait évoluer le projet vers la création de plus de logements afin d'équilibrer le budget puisque le CCAS va supporter seul le portage financier du projet ; la commune apportant la subvention d'équilibre nécessaire. Ainsi, trois logements prennent place dans la



L'aménagement paysager a été au cœur des préoccupations puisque la présence du jardin initial a largement influencé la conception du village

bâtisse existante : deux studios de plain-pied et un T4 à l'étage destiné à une famille, apportant le côté intergénérationnel au projet. Un T2 en duplex et les locaux du CCAS se situent dans une autre bâtisse existante. Enfin, quatre studios de plain-pied sont créés de toute pièce ainsi qu'une salle d'animation. Charles Geoffroy évoque un projet construit petit à petit, dans le dialogue, grâce à un lien très fort avec les élus et les agents présents à ce moment-là.

➤ Une harmonie architecturale

L'usage du bois en bardage extérieur permet d'intégrer les constructions neuves à la pierre du bâti existant. Le parking fait office de placette d'accueil, elle permet l'ouverture de l'Espace sur la rue du bourg. La salle d'animation est placée un peu en contre-bas, à l'image des halles ou

Un espace numérique pour tous au sein du village



Afin de compléter une offre à la population déjà soutenue, l'Espace Tronkolaine est désormais équipé d'un espace numérique. Géré et animé par le CCAS, il permet de se former aux outils numériques et d'effectuer les démarches en ligne ■

des lavoirs qui constituent le cœur du village sans pour autant sembler omniprésents.

Le cheminement principal traverse de part en part l'espace et permet de rejoindre l'espace jeunesse (pôle enfance, école). Il est aménagé en matériau perméable mais répond toutefois aux normes d'accessibilité. Une amélioration est toutefois apportée sur le revêtement lorsqu'il est en pente car les pluies creusent des rigoles qui le rendent impraticable.

Même si la Réglementation Thermique 2012 n'est pas encore en vigueur (le permis de construire est déposé en 2013), les logements sont exigeants en termes de qualité constructive et d'isolation. Les constructions neuves sont construites en ossature bois (douglas). Une attention particulière est portée à leur qualité thermique grâce à une haute isolation ; ils sont également dotés de chauffe-eau solaires ou thermodynamiques.

Les logements sont par conséquent économes et confortables. Ils sont par ailleurs à loyers modérés et conventionnés. Ils oscillent entre 177€ (studio) et 417€ (T4) par mois.

➤ Un village convivial où il fait bon vivre

La salle d'animation, judicieusement placée au cœur du village constitue – avec la présence du CCAS – la clef

“ J'aime qualifier ce quartier de «village» tant il traduit un véritable lieu de vie, investi et approprié par ses habitants et le personnel du CCAS.



Yann Kergoat, maire

de réussite du fonctionnement de l'espace Tronkolaine aujourd'hui.

Elle est utilisée par les agents du CCAS qui proposent quotidiennement des animations aux locataires et plus largement aux habitants de la commune. Elle fait également office de salle de réunion (avec une restriction en soirée pour préserver la tranquillité des lieux), permet la distribution de l'aide alimentaire, accueille les aides à domicile sur leur pause méridienne... Des ateliers sont également ouverts à tous les habitants le samedi matin : «Le but est de créer des passerelles entre toutes les personnes de la commune» précise Valérie Méheust, agent du CCAS. Chaque occasion est bonne : une manifestation culturelle sur la commune, un projet en partenariat avec la maison de l'enfance ... et même un poulailler collectif installé sur le site.

Le fait que les agents du CCAS

soient en permanence sur le site permet une grande réactivité et une réponse plus pertinente quant aux besoins des usagers.

Autre particularité notable : le CCAS compte parmi ses agents une assistante sociale, ce qui traduit une volonté politique très forte de la part de la commune quant à son action auprès des plus vulnérables et plus largement pour un lien social plus fort. En effet, Janick Cosquer contribue aux passerelles pré-citées en nouant une relation privilégiée et de confiance avec les habitants. « Je vais rencontrer les personnes à domicile, je peux aussi aller les chercher afin qu'elles participent aux animations. Je connais tout le monde, je construis la confiance ».

L'embellissement et l'entretien est également effectué dans le cadre des animations ; avec le soutien du personnel communal. Ainsi les habitants s'approprient largement leur lieu de vie, leur village.

➤ Côté finances

Dépenses	1182 K€
Etudes, raccordement, honoraires	124 K€
Achat de la propriété	200 K€
Salle commune	163 K€
Locaux du CCAS	82 K€
Construction ou rénovation des 8 logements	613 K€

Financement	
Vente de maisons du CCAS aux locataires en place	200 K€
Fonds propres du CCAS et subvention d'équilibre communale	163 K€
Prêts dont les mensualités sont couvertes par les loyers (1860€/mois) : caisse des dépôts, Carsat	625 K€
Récupération de la TVA	46 K€
Subventions (Sénat, Etat, CD22, LTC, CNRSI)	148 K€



Tous les cheminements sont exclusivement piétons, ils permettent toutefois un accès aux véhicules de secours.

CONTACT :

Yann Kergoat, maire / 02 96 35 45 09 / contact@ploumilliau.bzh

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

