



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Plumaudan (22)

# Sept pavillons et une maison partagée dédiés aux personnes âgées autonomes, en cœur de bourg

*Au pied de l'église et jouxtant la maison médicale, le terrain qui devait accueillir une crèche, a finalement changé de destination. Il a permis la construction d'une résidence de sept pavillons individuels par un bailleur social et la mise en place d'une maison partagée, gérée par la commune.*

**S**ituée dans la communauté d'agglomération de Dinan, la commune de Plumaudan recense 1350 habitants, et compte plusieurs commerces et services de proximité. Son principal atout porte sur son offre de santé, avec une maison médicale accueillant trois médecins, une pharmacie, un cabinet infirmier, un kinésithérapeute.

### ↗ Un projet réfléchi depuis longtemps

À la fin des années 1990, l'équipe municipale lance l'idée d'un « béguinage », principe d'une résidence collective pour personnes âgées, disposant de parties communes. Il est sans doute trop tôt à l'époque, et le projet ne se fait pas. Entretemps, des demandes émergent, provenant d'habitants âgés vivant en dehors du bourg et qui ne souhaitent plus rester seuls chez eux, souvent dans une grande maison... sans pour autant vouloir entrer dans une maison de retraite.

L'idée est relancée et les élus identifient un terrain situé en centre-bourg, propriété de la commune depuis plusieurs années pour un projet de crèche qui s'est finalement concrétisé plus près de l'école. Les élus recherchent alors une structure pour porter le projet. Après avoir frappé à plusieurs portes, la mairie confie l'opération au bailleur social Dinan Habitat (fusionné avec Néotoa en 2020). « Du point de départ à l'arrivée



Une partie des pavillons de la résidence des Hironnelles, avec à droite, la maison commune «Plum'Gwennili»

pour trouver le porteur, il y a eu au moins deux ans. Il ne faut pas avoir peur de téléphoner, prendre des contacts », sourit M. Gohel, ancien maire ayant porté le projet. La commune a viabilisé le terrain pour ensuite le vendre à Néotoa. La surface disponible permet d'imaginer sept logements sociaux (T2 et T3), disposant tous d'un jardin privatif, d'un stationnement et sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### ↗ Un partenariat entre le bailleur social et la municipalité

Les pavillons ont été construits et financés par Néotoa, qui en assure l'entretien. Le bailleur social recueille les demandes et opère la sélection des locataires, selon des critères intégrant notamment le fait d'habiter déjà sur la commune ou dans une commune proche.

La résidence des Hironnelles est accessible aux personnes de 60 ans et plus, seules ou en couple, en situation de handicap ou non.

La maison partagée, elle, a été voulue et financée par la commune. « On avait envie d'une maison partagée, pour que les habitants puissent se retrouver, pour jouer aux cartes, échanger ! » Philippe Guenroc, adjoint aux bâtiments. Cette maison a été conçue pour éventuellement devenir un logement supplémentaire, puisqu'elle dispose d'une grande pièce de vie équipée d'une cuisine, pouvant être cloisonnée pour aménager une chambre. Son coût est de 104 202 € pour 55 m<sup>2</sup> (équivalent d'un T2 de plain pied). Sa construction a été intégrée dans le projet global piloté par Néotoa, permettant une harmonie paysagère et architecturale des

bâtiments. C'est la commune qui en assure la gestion. La maison est ouverte à chaque locataire qui peut la réserver pour organiser un repas, ou héberger de la famille (10€/mois, 25€/nuit). Par ailleurs, Agnès Nogues, animatrice « cybercommune », est détachée une demi-journée par semaine pour y proposer des animations auprès des personnes âgées, locataires ou non de la résidence (facturées 10€/mois pour les locataires).

### ➤ Une offre intermédiaire qui a trouvé son public

En amont du projet, la commune a réalisé une enquête, pour connaître les personnes intéressées par ce projet d'habitat inclusif. Entre l'idée et la réalité, les pavillons ont finalement mis du temps à trouver leur locataire. « Au départ, tout le monde voulait y aller, mais une fois que les maisons ont été construites, il n'y avait plus qu'une seule dame intéressée ! Les personnes âgées sont propriétaires de leur logement, elles se sentaient rabaissées de devenir locataires », témoigne l'ancien maire.

Aujourd'hui, tous les logements sont occupés, les résidents sont très satisfaits de leur logement, et il y a une liste d'attente. L'emplacement hyper-central est un réel atout pour les locataires qui peuvent se déplacer à pied. « C'est un système intermédiaire avec un loyer modéré : 358 à 450 € selon le nombre de chambres, ou la présence d'un garage, auxquels s'ajoutent les charges. En centre bourg, il n'y a

“ Quand on se retrouve dans un petit village sans voisins, parfois sans pouvoir conduire, c'est difficile. Cette résidence répond à ce besoin, d'autant que tout le monde ne peut pas se permettre d'aller dans une maison de retraite. ”



Laurence Gallée, Maire.

pas besoin de sortir de Plumaudan pour les courses et les services de proximité. Cela garantit une forme d'indépendance », précise la maire.

### ➤ Le budget

#### Dépenses:

- Viabilisation et MOE: 80 221€
  - VRD: 23 745€
  - MOE et construction maison communale: 115 352€
  - Equipements, cuisine: 19 495€
- Total: 238 813€

#### Recettes:

- CD22 (contrat de territoire): 32 805€
- LEADER: 27 973€
- CARSAT: 4 944€
- Vente terrain: 12 800€
- Reste à charge : 160 291€

### ➤ Une colocation « Âges et Vie »

Souhaitant proposer des réponses à tous ses anciens, la commune accueille également une maison Âges et Vie (promoteur, gestionnaire immobilier, et prestataire de services à la personne) depuis début 2022, qui

propose un concept de colocation pour seize personnes âgées en perte d'autonomie.

C'est une offre complémentaire à la résidence des Hirondelles. ■

### Habitat inclusif: deux clefs de réussite

La loi Elan (sept 2021) a créé la notion d'habitat inclusif, qui se définit comme un ensemble de logements autonomes, groupés, appuyé sur un projet de vie animé par un professionnel. Pour recruter des coordinateurs, le législateur a créé l'AVP (Aide à la Vie Partagée), prise en charge par les départements et la Caisse Nationale de la Solidarité pour l'Autonomie (CNSA).

Les premières expériences permettent d'identifier quelques conditions de réussite d'un projet d'habitat inclusif. Jérôme Duchemin, chargé de projets habitats pluriels à Néotoa, en précise deux :

- monter un groupe partenarial en amont du projet, regroupant le CCAS, les EPHAD locaux, services à domicile, associations... Ces structures connaissent les personnes concernées, et sont de formidables ambassadeurs auprès d'elles

- comprendre que l'AVP est octroyée pour une durée de sept ans, avec un montant maximal de 10 000€/personne. La seule condition est d'avoir plus de 65 ans (le niveau de perte d'autonomie, le «GIR», n'est plus pris en compte).

Souvent, un mi-temps est mobilisé pour l'animation du lieu; son financement est étalonné sur le nombre de résidents bénéficiant de l'AVP. C'est un élément qui va fortement conditionner la taille du projet, le nombre de logements et de résidents. Pour une opération accueillant une quinzaine de personnes, il faut un certain nombre de personnes âgées de plus de 65 ans pour faire bénéficier aux autres d'un poste d'animation financé par l'AVP. ■



Pièce de vie de la maison commune, avec sa cuisine aménagée PMR

### CONTACT :

Laurence Gallée, maire / 02 96 86 00 64 / mairie.plumaudan@wanadoo.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

