



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Grand Champ (56)

# Village intergénérationnel de Lanvaux : innovation sociale et urbaine en coeur de bourg

Le site de l'ancien EHPAD en plein centre bourg a été reconverti en « village intergénérationnel ». Le projet mené en partenariat avec le bailleur social BSH propose notamment trois types d'hébergements et un guichet unique des prestataires sociaux de la commune. Ce projet novateur a reçu le premier prix du concours national «HLM Partenaires des Agés».

**G**rand-Champ (56) est une commune de 5 500 habitants, chef-lieu de canton située dans la deuxième couronne de Vannes, la ville-centre. La commune rurale bénéficie d'une bonne attractivité liée à un centre bourg vivant, de nombreuses activités économiques et commerciales et à la proximité de Vannes. La municipalité travaille de longue date à la dynamisation de son centre bourg en veillant à maintenir et diversifier l'offre de services et de logements. La requalification de l'ancien EHPAD répond à l'objectif d'un coeur de bourg vivant, attractif et accessible à tous.

### ↗ Un village habité, traversé et vivant

La municipalité a profité du déménagement de l'EHPAD en centre bourg pour proposer des logements sociaux pour personnes âgées, handicapées ou en perte d'autonomie. Le projet intergénérationnel accueille aussi un foyer de jeunes travailleurs et un hébergement touristique dans un environnement urbain agréable et soigné. Le projet est innovant dans la volonté de la collectivité de placer la dépendance et le handicap au coeur de la cité.

Là où l'EHPAD distille la vie du dehors de manière artificielle par des animations, le village intergénérationnel cherche à être vivant et animé par nature, par la diversité des personnes y habitant et les activités qui y sont proposées.



La partie de l'EHPAD conservé au premier plan, les pavillons BSH en second plan

© Gaël Le Brun

« L'isolement est le premier maux du grand âge. Nous mettons tout en oeuvre pour intégrer pleinement ce quartier dans la vie du bourg » décrit Yves Bleunven, maire de Grand Champ.

### ↗ Un projet pour l'ancien EHPAD

En 2015, l'EHPAD devenu inadaptable est déménagé dans un nouveau bâtiment à proximité du bourg. Le site délaissé est constitué de bâtiments en R+2 construits au fur et à mesure des besoins et de 10 maisons individuelles en bail social. En 2016, le bailleur cède à la commune pour l'euro symbolique, l'ancien EHPAD sur une parcelle de 4 075m<sup>2</sup>. Les 10 maisons individuelles sur 4 422m<sup>2</sup> plus récentes restent propriétés de BSH. Le coût de la démolition (500 000€) questionne le devenir du bâtiment. Un dia-

gnostic complet financé par BSH identifie la partie la plus récente du bâtiment comme pouvant être rénovée, le reste devra être déconstruit.

### ↗ Une programmation diversifiée

« Sur cette commune vaste et agricole, 45% de la population vit dans

#### Une gestion externalisée

Le CCAS a conventionné avec l'association AGORA service pour la gestion des 3 types d'hébergements (réservation, prestation de ménage...) et l'animation du village. La mission est assurée par une salariée recrutée localement et présente sur place. Dans les faits, le CCAS loue les logements à AGORA service qui les sous-louent. ■

les hameaux loin des commerces et des services. Le besoin est important de loger ces personnes avec des retraites souvent modestes et qui souhaitent rester sur la commune » précise Yves Bleunven. La réflexion sur la programmation s'oriente donc rapidement vers des logements pour personnes âgées, en perte d'autonomie et handicapées. Par ailleurs, il existe un besoin fort pour du logement de type foyer de jeunes travailleurs. Les logements proposés seront donc **inclusifs et intergénérationnels**.

La réflexion porte sur la parcelle de BSH avec 10 maisons individuelles et celle de l'ancien EHPAD soit 8 497 m<sup>2</sup>.

### ➤ Des pavillons adaptés

BSH s'est chargé de la construction de 15 pavillons locatifs avec jardin T3 et T4 équipé en domotique (portes motorisées, plinthes lumineuses, rail de portage au-dessus du lit...soit 19 500 €/logement) et de la réhabilitation des 10 logements existants (1,5 millions d'euros) pour créer un ensemble homogène. Les 25 maisons individuelles sont des logements sociaux destinés à accueillir des personnes âgées ou handicapés autonomes. «L'EHPA hors des murs».

### ➤ Dans l'ancien EHPAD

Dans la partie conservée du bâtiment de l'ancien EHPAD, le CCAS

“ L'offre de services de qualité à proximité de ces logements inclusifs et solidaire prolonge l'autonomie des personnes et en fait une alternative à l'EHPAD ”



M. Yves Bleunven, Maire.

a été chargé de sa réhabilitation pour accueillir au RDC, un **guichet unique**, les services sociaux de la commune et les partenaires associatifs : ADMR, AMPER, CIAS, banque alimentaire, secours catholique, vestiaire solidaire, SPASAD (service polyvalent d'aide et de soin à domicile).

Dans les étages, l'offre d'hébergement témoigne de la volonté intergénérationnelle et participe à l'animation du village :

- Foyer de jeunes travailleurs de 11 chambres ( loyer de 288€/mois)
- Hébergement collectif de loisir de grande capacité (42 lits en dortoirs).

L'ancien salon de l'EHPAD et une salle annexe ont été transformés en salle polyvalente communale qui accueille notamment les mariages et en salle associative accueillant le club des anciens proposant de nombreuses activités et festivités.

D'autres organismes sont présents dans le bâtiment ; la fédération française de randonnée et un

centre de formation espoir pour le cyclisme. Ils participent à l'équilibre financier et à l'animation du lieu.

### ➤ Des espaces publics accessibles et vivants

L'ensemble du tènement a fait l'objet d'un aménagement urbain homogène et qualitatif autour d'une place de quartier et des liaisons douces par le cabinet d'architecte Riguidel (56, Etel). La place centrale accueille des événements de la programmation culturelle communale.

### ➤ Un partenariat fort avec BSH et une implication des acteurs sociaux

Le projet se base sur un partenariat fort entre BSH et la commune pour que le projet corresponde aux objectifs de la collectivité et aux contraintes du bailleur. Une instance est créée avec BSH, le conseil municipal, le conseil d'administration du CCAS, le conseil des sages pour définir les contours de cette nouvelle structure innovante et à vocation sociale. « Ce projet complexe dans son montage a pu se faire parce que l'ensemble des partenaires a tenu ses engagements. Nous avons défini les grandes orientations du projet, le reste s'est décidé à l'avancement avec de grandes incertitudes sur le financement » décrit Yves Bleunven, maire.

### ➤ Le budget

Le montage financier de l'opération s'avère complexe d'autant plus que le CCAS ne peut prétendre aux subventions DETR et DSIL réservées aux collectivités. De nombreux acteurs sont sollicités notamment sur les aspects novateurs du projet.■

## Budget

DÉPENSES		RECETTES	
Maîtrise d'oeuvre	128 863 €	Prêts CDC	425 069 €
Charges foncières	92 839 €	Prêts fonciers	70 544 €
Démolition	443 922 €	Prêts CARSAT	894 100 €
Travaux	1 683 911 €	Etat	28 935 €
		Conseil départemental	90 000 €
		GMVA	52 300 €
		Commune	291 765 €
		Fonds propres de BSH	496 822 €
TOTAL	2 349 535 €	TOTAL	2 349 535 €

## CONTACT :

Yves Bleunven, maire / 02 97 66 77 11 / mairie@grandchamp.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :



Fiche projet • août 2022



www.bruDED.fr / 2