



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► **Riec-sur-Bélon (29)**

Dix logements pour personnes âgées à revenus modestes en cœur de ville

Encourager la mixité sociale et générationnelle, faciliter l'installation des jeunes ménages et le maintien des personnes âgées à domicile sont une nécessité pour préserver l'équilibre d'une commune. Les logements créés rue des Bruyères par Habitat 29, bailleur social finistérien, répondent à ce dernier objectif.

Riec-sur-Bélon, 4 200 habitants, est connue pour ses huitres mais aussi ses vallons bocagers, ses monuments et personnages historiques. Aujourd'hui, c'est une petite ville dynamique avec plusieurs bourgs dont un cœur qui accueille de nombreux services et commerces. Le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 et révisé en 2015, ainsi qu'une étude « centre-bourg » ont guidé les nombreux aménagements pour faire vivre la commune : médiathèque, place du marché, centre associatif, logements...

Des services pour les aînés

Depuis 2006, la commune a engagé une grande réflexion sur l'accompagnement de ses personnes âgées. Des services existent mais demeurent insuffisants face au vieillissement de la population : en 2011, on comptait déjà 190 personnes de plus de 85 ans. Différents acteurs (commune, Quimperlé Communauté, Conseil départemental et CCAS) s'impliquent pour mettre en œuvre des actions d'accompagnement des personnes âgées dépendantes ou non : portage de repas, déplacements, conférences, rencontres... mais il fallait aller plus loin encore.

Des maisons plutôt qu'un EPHAD

En 2007, la commune réalise une étude de faisabilité liée à l'opportunité de créer un établissement en faveur des personnes âgées. Après de



Locataires de la rue des Bruyères.

nombreuses réflexions, la nouvelle municipalité imagine un projet de nouveau lotissement. Pour ce faire, elle s'appuie également sur les attentes et souhaits formulés par les aînés de la commune : *« bon nombre de personnes âgées préféreraient rester sur la commune plutôt que d'aller en EPHAD, nous avons alors travaillé sur les étapes préalables à la maison de retraite »* explique Sébastien Miossec, maire.

Un partenariat avec un bailleur

La commune identifie un site dont elle est propriétaire, particulièrement bien placé, à environ 300 mètres du centre. Elle cède le terrain au bailleur social, Habitat 29, pour un montant de 45 000 € qui assurera donc la maîtrise d'ouvrage.

Cette opération s'inscrit dans l'agenda 21 d'Habitat 29 qui vise notamment à construire des logements économes en énergie et à haute qualité environnementale avec des loyers maîtrisés et des coûts d'entretien réduits.

Le label « bien vieillir » à Habitat 29



Le vieillissement de la population est un phénomène très prégnant en Finistère. Il s'écoule souvent une vingtaine d'années entre le départ à la retraite et la perte totale d'autonomie. Durant cette période d'« inactivité valide », l'habitat autonome est possible.

Aussi, Habitat 29 a décidé de mettre à disposition des demandeurs de plus de 65 ans un contrat labellisé « Bien vieillir à Habitat 29 » qui garantit un logement adapté situé à proximité des services, ainsi qu'un accompagnement spécifique. ■

La maîtrise d'œuvre est confiée au cabinet d'architectes Maugard et au bureau d'études fluides Become. Les logements ont été entièrement conçus pour répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées sur la base d'un cahier des charges élaboré avec un ergothérapeute du PACT HD (désormais SOLIHA).

➤ Des solutions adaptées

Les travaux démarrent en 2012. Les dix logements de type 3 sont de plain-pied, avec cellier, isolés ou accolés deux par deux. La proximité du centre, des commerces et des services (notamment de soins) répond aux besoins identifiés.

Orientés au sud pour un plus grand confort et une économie énergétique, les volumétries générales sont classiques, avec quelques éléments plus contemporains : auvent sur entrée ou bardage bois. Les logements bénéficient du label « BBC – Effinergie », avec une VMC basse consommation, et une pompe à chaleur (aérothermie). Les talus existants et leurs plantations sont conservés au maximum ; les espaces privatifs sont aménagés avec des plantations arbustives. Une place de stationnement par logement est prévue avec un petit parking partagé à l'entrée du lotissement.

“ Nous avons le souhait d'offrir aux personnes âgées des logements adaptés pour leur permettre de rester autonomes le plus longtemps possible. Habitat 29 nous a aidé à concrétiser ce projet. ”



Sébastien Miossec, maire.

La mise en location des logements a été effectuée en 2014. Les loyers oscillent entre 330 et 380 €. Habitat 29 gère les locations et le suivi des locataires pour s'assurer de leur bien-être. La commune de Riec assure l'entretien des parties communes ainsi que des espaces verts (taille des haies, tonte des pelouses des jardins privatifs).

➤ Un accompagnement personnalisé

Les locataires bénéficient d'un accompagnement spécifique dès l'entrée dans le logement par un chargé de clientèle formé pour l'accueil des personnes âgées. Ce dernier vient en aide pour toute démarche et assure des visites régulières, a minima une fois par an.

À l'occasion du Congrès HLM 2015, Habitat 29 a reçu le 1^{er} prix « HLM, partenaires des âgés », dans la catégorie « Habitats adaptés aux besoins liés au vieillissement » pour l'aménagement de la Résidence des Bruyères.



Cette opération s'intègre dans quatre des 29 engagements pris dans l'Agenda 21 d'Habitat 29.

Depuis leur mise en location, les logements ont toujours été occupés et les usagers sont très satisfaits : « Pour rien au monde, aujourd'hui, je ne voudrais changer de logement, tant je m'y sens bien. Tout est parfait » explique une locataire.

➤ Bilan financier

Bilan commune

Le coût des travaux (espaces publics et voirie) s'élève à 139 426,68€ TTC.

Les parcelles de terrain viabilisées ont été vendues à Habitat 29 pour un montant de 45 000 €. La mairie a également perçu une subvention de 33 000 € de Quimperlé Communauté.

Bilan bailleur

Le montant total des travaux s'élève à 1 118 143 €. ■

Plan de financement TTC	
Prêts Logement social (PLUS et PLAI) & Fonds propres	977 363 €
État	28 630 €
CD 29	34 150 €
Région	35 000 €
Quimperlé Communauté	43 000 €
TOTAL	1 118 143 €



Esquisse du projet.

CONTACT :

Sébastien Miossec, maire / 02 98 06 91 04 / accueil@riecsurbelon.fr
Habitat 29 / 02 98 95 37 25 / http://habitat29.fr/

BRUDED est soutenu par :

