



CAUE27



Conseil  
d'Architecture,  
d'Urbanisme et  
d'Environnement  
de l'Eure

CLAVILLE - CROTH

# DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

Compléter le parcours résidentiel



# DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

## Compléter le parcours résidentiel

### FAIRE FACE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Maintenir les séniors à domicile le plus longtemps possible

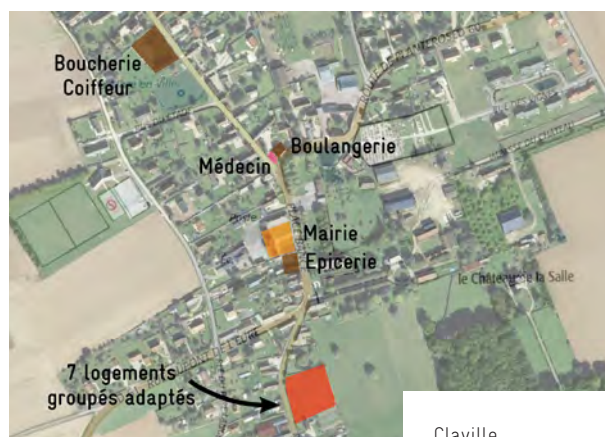
Confrontées au vieillissement de leur population, les communes de Claville (1 000 hab) et Croth (1 300 hab) ont développé des projets comparables d'habitat adapté aux personnes âgées : des logements locatifs groupés et adaptés en cœur de bourg. Grâce à ces projets, les deux communes ont voulu répondre au même objectif : offrir un logement adapté aux personnes vieillissantes habitant des maisons devenues inadaptées mais souhaitant rester dans le village.

A Claville, sept logements sont en construction depuis août 2017 sur une parcelle communale de 3 000 m<sup>2</sup> à 200 m de la mairie, tandis qu'à Croth le permis de construire a été déposé en juin 2018 pour un accueil prévu fin 2019 - début 2020 sur un terrain de 2 900 m<sup>2</sup> le long de la voie verte. Le choix de ces terrains n'a pas été fait au hasard.

Mixité intergénérationnelle et mobilité au cœur des projets

Les élus de Claville ont ciblé une dent creuse en plein cœur du village. Abrutant une vieille chaumière insalubre, le terrain répondait aux trois objectifs municipaux : habiter en se passant de voiture, densifier le bourg, ne pas consommer les terres agricoles. A proximité des commerces et des professionnels de santé, les déplacements des futurs locataires seront facilités et le petit commerce local sera renforcé. La libération des grands logements habités par les séniors permettra de renouveler la population. De plus, sur les sept logements, un T4 à l'étage sera dédié à l'accueil d'une famille afin que l'opération offre également une mixité intergénérationnelle.

Les élus de Croth ont quant à eux fait le choix d'un terrain le long de la voie verte de la vallée d'Eure, et juste à côté de l'école. L'accent a ainsi été mis sur la mixité intergénérationnelle et la rencontre entre personnes âgées et enfants. Pour renforcer d'autant ce contact, et lutter contre le risque de sous-alimentation des personnes âgées, la mairie prévoit un service de repas avec le restaurant scolaire. La proximité de la voie verte et ses possibilités de promenade en toute sécurité offre un atout supplémentaire au projet ; il y a d'ailleurs déjà eu beaucoup de demandes, ce qui témoigne que le projet répond à un vrai besoin.



Des terrain choisis en cœur de village à proximité des services et équipements pour accueillir les opérations de logements adaptés aux personnes vieillissantes.



Un projet qui s'insère dans le tissu urbain

## LE CHOIX D'UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE COMMUNALE À CLAVILLE

Permettre de sauter le pas plus facilement

Pour faciliter le déménagement des séniors d'une grande maison vers un logement adapté, mais plus petit, la municipalité s'est positionnée comme maître d'ouvrage pour maîtriser de bout en bout la conception de l'opération. Il était important pour les élus que les locataires disposent de grands séjours (35 m<sup>2</sup>), qui ne font pas penser aux maisons de retraite et leur permettant de conserver leurs meubles par exemple. De plus, en prenant la maîtrise d'ouvrage de l'opération, la municipalité souhaitait garder le choix des attributions et notamment privilégier le critère de dépendance.

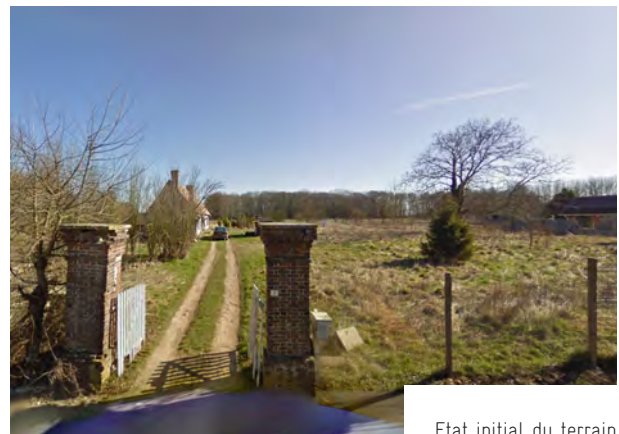
Un projet réalisé sans l'aide d'AMO

Claville a souhaité dans un premier temps s'entourer d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour l'accompagner dans son projet. Bien qu'infructueuse, cette expérience a permis à la municipalité de relancer ensuite, par elle-même, un appel d'offre restreint rémunéré pour choisir un architecte sur esquisse. Toutes les études de conception sont relancées avec comme mot d'ordre d'avoir des logements chaleureux.

L'opération comprend sept logements : quatre T3 et deux T2 de plain-pied et mitoyens par groupe de deux, et à l'étage des T2 se situe le T4 familial. Chaque logement disposera d'une terrasse et d'un petit jardin. L'assainissement est assuré par trois mini-stations (une pour chaque bloc de logements, sous les jardins), rejetant ensuite les eaux traitées dans le bassin de gestion des eaux pluviales. Les logements seront peu énergivores grâce à une isolation plus performante que la RT2012 et à l'installation de chauffe-eau thermodynamiques.

Une rentabilisation sur 20 ans

Le coût global de l'opération s'élève à 1 100 000 € : 100 000 € pour le terrain, autant pour les frais d'architecte et 900 000 € pour la construction et les aménagements extérieurs, soit 1 800 €/m<sup>2</sup>. Le Fond Stratégique d'Investissement a accordé à Claville une subvention de 40%, séduit par l'offre de service qui accompagnait la démarche, notamment le portage de repas avec le service de restauration scolaire. Les loyers ont été fixés à 450 € et 620 € pour les F2 et F3 adaptés, et 800 € pour le F4 familial. Les charges seront quant à elle de 30 € pour l'entretien des jardins, des mini-stations et des chaudières à gaz pour le chauffage.



Etat initial du terrain

### GÉRARD THÉBAUD MAIRE DE CLAVILLE

« J'ai voulu partager cette expérience parce que c'est une démarche qui n'est pas si courante. J'ai rencontré des collègues de l'intercommunalité et j'ai vu que certains étaient intéressés. Souvent les communes ont tendance à se tourner vers les bailleurs sociaux, mais on est aussi capable de faire soi-même. Il suffit d'avoir un peu d'accompagnement et de bien cadrer ce qu'on veut. Je pense que ce projet peut alimenter le projet de territoire car c'est un service à une partie de la population, mais il n'est possible que s'il y a des commerces. »



Esquisse prévisionnelle des logements adaptés

## UN PARTENARIAT PRIVILÉGIÉ À CROTH

### Une démarche globale de développement

Le projet de logements adaptés pour personnes âgées fait partie d'une démarche plus globale développée par les élus, résultant de la volonté que le village grandisse avec un accueil maîtrisé. Pour ce faire, la première étape de la démarche communale a été de réviser le plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme, ce dernier ayant été approuvé en 2012.

Afin de tenir la dynamique et le calendrier, l'équipe municipale a fait le choix de maîtriser le foncier : ce sont ainsi 9 ha de terres qui ont été acquises lors du mandat municipal précédent. Si elle a fait le choix de la maîtrise du foncier, la mairie ne souhaite pas pour autant porter les opérations.

### Proposer une offre diversifiée

L'objectif de la commune était de varier l'offre en logements en accueillant des lotissements, mais également du logement locatif, à la fois en collectif et en maisons accolées. Cette démarche de diversification de l'habitat, s'étalant sur une dizaine d'années, se matérialise par quatre projets dont le dernier est celui pour les seniors.

Un premier projet de 11 logements collectifs voit le jour en face de l'épicerie du village, grâce à un partenariat avec la Sécomile ; inauguré en 2015 après cinq années de démarche, le collectif remplace une vieille bâtisse acquise et détruite via un portage de l'Établissement Public Foncier de Normandie. La démarche s'est poursuivie avec l'aménagement par un lotisseur de lots libres de constructeurs sur un ancien terrain communal revendu avec un cahier des charges de prescriptions d'aménagement. Une première tranche de 14 lots est vendue de 2014 à 2017 et la deuxième tranche, de 14 lots également, est mise en vente depuis cette année.

Jouxant ce lotissement, un nouveau partenariat avec l'EPF Normandie va permettre dès 2019 la reconversion d'une friche artisanale en 10 maisons accolées portées par la Siloge. Enfin, pour la réalisation des logements groupés et adaptés pour personnes âgées, les élus ont décidé de faire appel à la Sécomile suite au succès de la première opération de logements collectifs.

### Un projet sur-mesure

L'opération de logements seniors comprendra trois T2 et quatre T3, disposés en deux groupes de maisons accolées de plain-pied. Chaque logement disposera d'une petite terrasse privative à l'avant, et sur l'arrière, un grand jardin sera partagé entre tous les locataires. Au total, l'opération disposera de 12 places de parking, dont une place privative devant chaque logement et quatre places adaptées au handicap. Une convention entre la Sécomile et la commune permet aux logements d'être raccordés à l'assainissement du restaurant scolaire, permettant ainsi des économies pour le bailleur et une optimisation de son équipement pour la mairie.

Le budget global de l'opération s'élève à moins de 600 000 € pour 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit moins de 1 350 €/m<sup>2</sup> pour des logements isolés en RT2012. Les loyers devraient osciller entre 350 et 450 €. Afin d'appuyer le bailleur, une majorité du conseil municipal s'est prononcée en faveur de la prise en charge d'une partie de la caution des emprunts.

### ROSINE COULONG MAIRE DE CROTH

« En tant que Maire de commune rurale on a parfois l'impression de ne pas être compris, on vient nous interroger mais les projets sont faits selon des trames préétablies sans s'adapter aux réalités du terrain. J'ai souhaité partager mon expérience pour qu'elle puisse servir aux autres collègues ; regarder entre nous ce qui se fait, c'est important. J'ai aussi voulu mettre en avant le travail d'une équipe : si je suis fière de ma politique aujourd'hui, c'est parce qu'il y a eu une entente dans le conseil municipal. Je pense que cette expérience peut apporter au projet de territoire intercommunal pour qu'il ne travaille pas uniquement sur les gros bourgs, sinon ça ne marchera pas. »

*Ce document a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT Evreux Portes de Normandie/ Communauté de Communes du Pays de Conches.*

