

N°13 – Février 2021

Spéciale projet de reconversion du lycée agricole de Droyes

Pour informer les habitant.e.s de Rives Dervoises sur le projet de reconversion du lycée agricole de Droyes, le Conseil municipal avait prévu deux réunions publiques à Droyes et Longeville-sur-La-Laines le samedi 27 février. En raison des restrictions sanitaires, ce numéro spécial de Rives info les remplace en partie.

Le projet global

Dans sa séance plénière du 18 février 2021, le Conseil municipal a validé la 1^{ère} étape décisive du projet : sa configuration globale et l'autorisation de demander les subventions. Pour arriver à cette 1^{ère} étape la réflexion a été conduite entre le 8 octobre et le 12 février par quatre réunions du comité participatif « lycée agricole », entre lesquelles se sont intercalées plusieurs réunions dédiées de l'équipe municipale. La réflexion du comité participatif était guidée par une feuille de route du Conseil municipal :

- conservation du paysage naturel, du patrimoine bâti, du restaurant,
- aménagement d'une école et d'hébergements pour personnes âgées autonomes.

Cette feuille de route reprend les demandes des habitants de Rives Dervoises : pouvoir vieillir sur le territoire de la commune, en sécurité, avec une vie sociale et un patrimoine maintenus.

Le partage intergénérationnel constitue la « marque » du projet, par la création d'un lieu d'activités et de résidence pouvant être partagées entre différents âges.



Photo Gérard ROLIN

Le contexte local

Pour motiver et élaborer le projet, le Conseil municipal reprend les études et conclusions du Schéma de Cohérence Territorial.

→ Une population vieillissante

Avec 124 personnes de plus de 75 ans dont 37 de 80 ans et plus qui vivent seules, la population âgée de Rives Dervoises représente un pourcentage équivalent à celui de la Haute-Marne et mérite une attention particulière quant à ses besoins.

→ Un besoin en services de proximité, notamment pour les déplacements

L'isolement s'impose de fait aux personnes modestes sans voiture ou empêchées de conduire par le vieillissement. L'isolement peut être compensé par des mobilités solidaires informelles (famille, voisinage), mais celles-ci restent insuffisantes. C'est pourquoi la commune de Rives Dervoises a mis en place un service de transport à la demande et souhaite le développer.

→ Un parc de logements insuffisant et inadapté

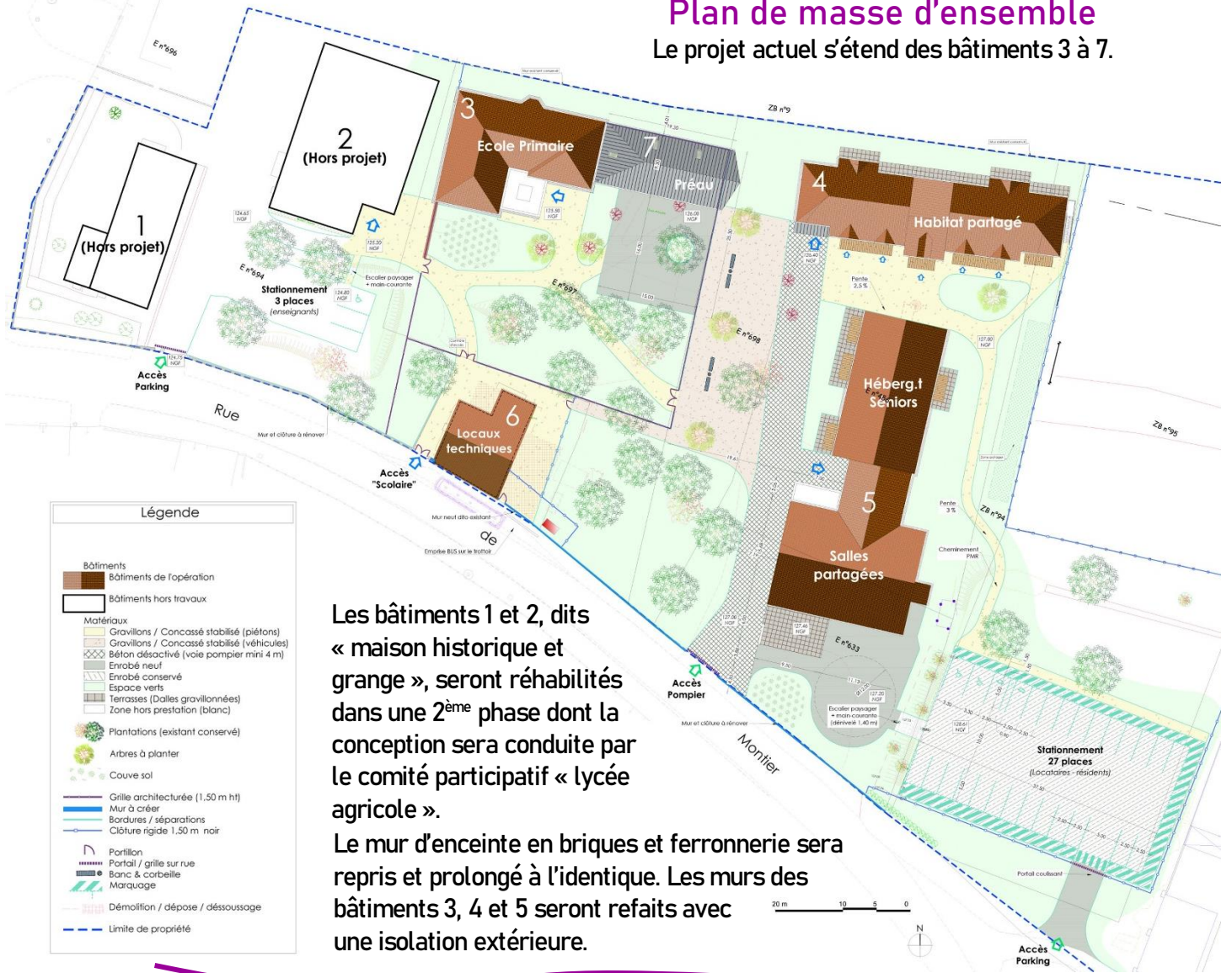
Les 15 logements communaux en location sont tous occupés et des demandes de locations n'ont pas pu être satisfaites sur le territoire de la commune (pour exemple, 10 chez Hamaris en un an).

Des habitants locataires ou propriétaires de grandes maisons demandent régulièrement une offre de logement adaptée (seniors isolés et jeunes en besoin d'indépendance)

Les habitations attenantes aux fermes sont souvent reprises par les jeunes agriculteurs, obligeant les nouveaux retraités à trouver une autre formule de logement. Pour celui ou celle qui reste dans ces maisons, le veuvage constitue un moment difficile conduisant à chercher une solution de logement sécurisante et apaisante. Des hébergements pour personnes âgées autonomes sont le chaînon manquant qui mérite d'être développé entre la maison devenue inadaptée et l'EHPAD qui peut attendre.

Plan de masse d'ensemble

Le projet actuel s'étend des bâtiments 3 à 7.



Les bâtiments 1 et 2, dits « maison historique et grange », seront réhabilités dans une 2^{ème} phase dont la conception sera conduite par le comité participatif « lycée agricole ».

Le mur d'enceinte en briques et ferronnerie sera repris et prolongé à l'identique. Les murs des bâtiments 3, 4 et 5 seront refaits avec une isolation extérieure.

Le bâtiment 3 : école & activités de loisirs

Prévu pour recevoir des classes, des groupes périscolaires (garderie pendant l'école, centre aéré pendant les vacances) et des activités associatives de loisirs pour les locataires des hébergements et les habitants, le bâtiment est conçu en deux parties :

A l'étage 3 salles de 50m² chacune pour recevoir les 2 classes primaires du RPI Droyes/Puellemontier. S'ajoutent 1 bureau pour la Directrice d'école et une salle de réunion avec coin repas.

Au rez-de-chaussée 1 salle pour l'accueil d'une classe d'inclusion de la Fondation Lucy Lebon, 1 salle de motricité et 1 salle polyvalente de contenance moyenne.

A ce stade le Conseil municipal souhaite garder la classe maternelle à Puellemontier. Mais tout est prévu au cas où il faudrait la rapatrier

à Droyes, avec notamment des toilettes pour petits au rez-de-chaussée.



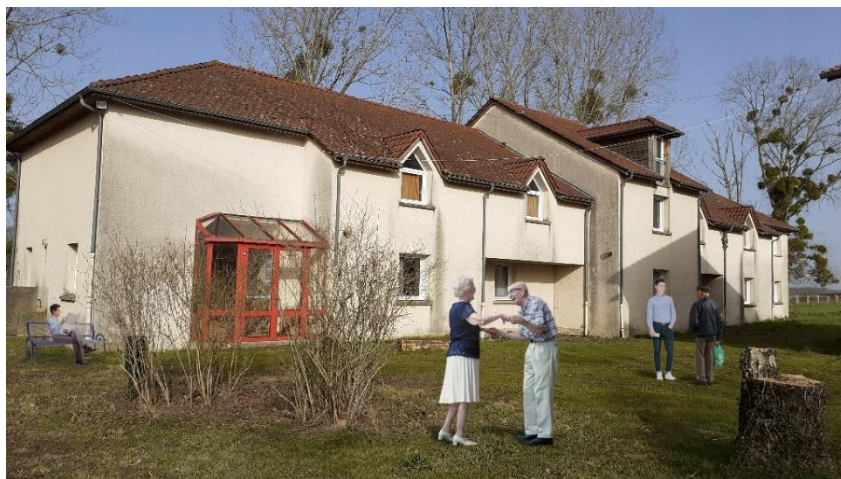
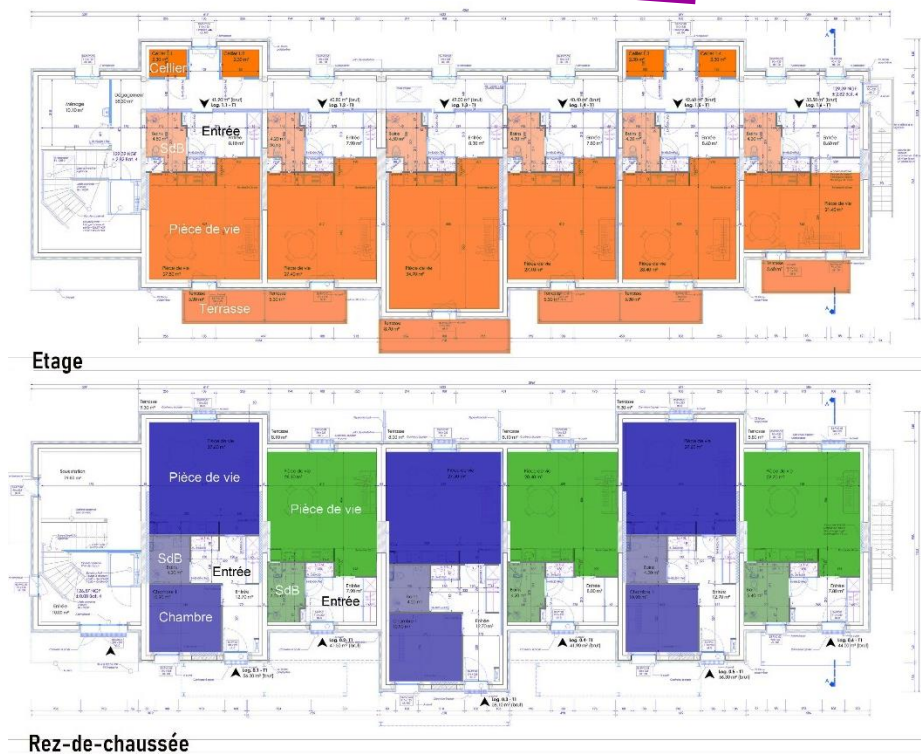
Le bâtiment 3 est prolongé par un préau (n°7 sur le plan d'ensemble) et par une surface de jeu d'extérieur en sol souple. L'enceinte scolaire est entourée d'une clôture répondant aux exigences anti intrusion. L'arrêt de bus scolaire est prévu le long du bâtiment 6.

Le bâtiment 4 : hébergements locatifs

La destination de ce bâtiment a suscité du débat au sein du comité participatif. La piste de logements à vocation touristique a été explorée, notamment pour les besoins de groupes d'une vingtaine de personnes en autonomie. Mais l'étude économique commandée au cabinet H&M a démontré que l'équilibre budgétaire de l'exploitation n'était pas possible. L'option retenue consiste donc à créer des logements locatifs pour personnes seules ou en couple. Le souhait du Conseil municipal serait de permettre le vivre ensemble de personnes âgées autonomes, d'adultes autonomes en situation de handicap, de jeunes en recherche d'autonomie.

Le bâtiment se compose de 12 appartements sur 2 niveaux, dont 3 F2 (séjour + chambre en bleu sur le plan) et 9 studios (pièce commune séjour/chambre), tous orientés Nord/Sud. L'aménagement des appartements est imposé par la configuration initiale du bâtiment :

- Chaque appartement du rez-de-chaussée a son accès direct par l'extérieur au Sud (flèche noire sur le plan), puis pièce de vie et terrasse au Nord.
- Les appartements de l'étage sont accessibles par ascenseur et escalier, puis par un couloir traversant. Chacun a sa pièce de vie et son balcon au Sud.



Le bâtiment 6 : local technique et espace modulable

Ce bâtiment à pans de bois visible depuis la rue a été gardé pour sa qualité patrimoniale. Ensuite son utilité est déjà établie pour y aménager la chaufferie centrale qui desservirait des sous stations dans les autres bâtiments. L'option d'énergie pressentie est la géothermie par forage, mais l'étude spécifique doit confirmer cette option. L'énergie bois par granulés est une option possible.

Ce bâtiment peut également retrouver sa vocation d'atelier du lycée agricole, en hébergeant le parc à vélos ou autres équipements des locataires du site.

Il peut aussi être une « réserve » pour étendre soit l'école qui accueillerait des classes supplémentaires par extension du RPI avec d'autres villages, soit pour héberger un service au bénéfice des résidents du site, comme une conciergerie. Bref, les usages ne manqueront pas.



Le bâtiment 5 : hébergements pour personnes âgées autonomes, services communs et restauration

Ce grand bâtiment comprend 3 parties : un hébergement pour personnes âgées autonomes, un restaurant et des salles pour services communs. A gauche du plan, l'hébergement comprend 6 appartements dont 2 F2 (en rouge) et 3 studios (en vert) sur 2 niveaux.

Des communs comme une buanderie et une salle de loisirs sont à l'étude.



Rez-de-chaussée



Etage

La partie restauration s'étale sur 3 salles, à droite et de haut en bas du plan : réserves, cuisine et salle à manger. Au milieu du plan, trois salles constituent les services communs : une salle à manger privée (accueil de famille ou d'amis par les résidents), une salle de soins paramédicaux ou esthétiques (pédicure, infirmière, coiffeuse...), une chambre bureau pour un gardien ou pour un accueil de famille ou d'amis par des résidents.

Le financement du projet

Le coût total est de 4 980 000 € comprenant les réfections et aménagements des bâtiments, des extérieurs, des réseaux et voiries, le chauffage, les études et maîtrise d'œuvre.

Les subventions attendues sont de 80% réparties entre l'Etat, la région, le GIP et le département. L'autofinancement de 20% est prévu par un emprunt d'un million d'euros.

Avec un loyer moyen de 450€ par appartement, l'exploitation des hébergements est à l'équilibre à partir d'un taux de remplissage de 68%.

Les créations d'emplois

Prévisionnel de 4,5 emplois créés : 2 en restauration, 1 pour gardiennage et entretien des locaux, 1 pour animation des services communs, 0,5 pour transport à la demande et autres services.

Perspectives

Ce programme représente un investissement lourd pour une commune de notre taille. S'il est soutenu par les financeurs publics à hauteur de 80 %, la municipalité dégage une capacité d'autofinancement suffisante pour le porter tout en continuant à investir raisonnablement sur l'ensemble des communes historiques pour répondre à nos besoins. Au-delà de l'investissement, le comité participatif qui porte ce projet doit maintenant mettre en place un plan de développement des services offerts dans cette résidence afin que la vie sociale et l'aide aux personnes s'y développent.

L'équipe municipale est confiante. Les différents acteurs sont en place et prêts à œuvrer pour atteindre cet objectif : des associations dynamiques, un CCAS nouvellement créé, une participation citoyenne dégageant une part de bénévolat utile à notre ambition. D'autre part, la dimension culturelle du projet sera étudiée dans une seconde phase d'investissement avec la volonté de renforcer le bien vivre dans cette résidence.

De belles heures de réflexion et d'échanges en perspective...