

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 31 mai 2021
N° CP-2021-6-11-6

11^{ème} Commission

Commission Eurométropole de Strasbourg

Service instructeur

Service consulté

CONTRATS DÉPARTEMENTAUX - FONDS D'ATTRACTIVITÉ PROPOSITION DE FINANCEMENT ET D'APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION PARTENARIALE POUR LA CRÉATION DE LA RÉSIDENCE SENIORS DU PARC À BISCHHEIM

Résumé : Le Conseil Départemental du Bas-Rhin a décidé, par délibération N° CD/2016/158 du 8 décembre 2016 et CD/2017/004 du 20 mars 2017 de développer un partenariat renforcé avec les acteurs locaux, au moyen de contrats départementaux de développement territorial et humain.

Ces contrats constituent le volet stratégique du partenariat engagé par le Département du Bas-Rhin, aujourd'hui Collectivité européenne d'Alsace, avec les acteurs locaux sur la période 2018-2021. Ils ont vocation à traduire une ambition collective à l'échelle de chaque territoire d'action et à définir les enjeux prioritaires d'aménagement et de développement co-construits avec les acteurs du territoire. Dans ce cadre, le Conseil Départemental a approuvé le contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'Action de l'Eurométropole, le 11 décembre 2017.

Le projet de résidence seniors du Parc à Bischheim, conduit en lien étroit avec la ville de Bischheim, le Centre Communal d'Action Sociale de Bischheim, Alsace Habitat, l'Eurométropole de Strasbourg et la Collectivité européenne d'Alsace, s'inscrit dans l'enjeu prioritaire : adapter le territoire à l'avancée en âge. Ce projet a pour ambition de fédérer les acteurs locaux afin de proposer une nouvelle offre d'habitat accompagné et de services prenant en compte toutes les dimensions de l'avancée en âge (santé, culture, engagement citoyen...).

Il est proposé à la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace d'attribuer une subvention de 606 815 euros à Alsace Habitat pour contribuer à l'acquisition du bien immobilier pour la création de la résidence seniors du Parc à Bischheim, par le biais d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), conformément aux critères adoptés par délibération n° CD/2020/057 du 30 novembre 2020 du Conseil Départemental du Bas-Rhin.

De plus, il est proposé d'approuver les termes de la convention de partenariat à conclure entre le bailleur social, la Ville de Bischheim, le Centre Communal Action Sociale de Bischheim et la Collectivité européenne d'Alsace et de la convention financière à conclure entre Alsace Habitat et la Collectivité européenne d'Alsace pour permettre le versement de la subvention correspondante.

1. Historique du projet

La Ville de Bischheim, dixième ville d'Alsace, compte plus de 17 300 habitants et fait partie des 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg. La part des seniors de la Ville de Bischheim de plus de 60 ans correspond à plus de 23% de la population.

Elle est également la ville la plus pauvre de ce territoire. Dans l'Eurométropole de Strasbourg le taux de pauvreté est de 19,5% en moyenne ; il atteint les 24% à Bischheim. Les personnes âgées de la commune sont particulièrement touchées par les difficultés financières, tandis que leurs logements sont souvent peu adaptés à la perte progressive d'autonomie, ce qui complique leur vie à domicile.

Selon une étude démographique pilotée par la Ville de Bischheim en 2018, la population a faiblement diminué entre 2010 et 2018, tout en dépassant les 20 000 habitants d'ici à 2030. La part des personnes âgées de 80 ans et plus augmente considérablement (759 en 2014 – 950 en 2019 – 1 070 en 2024 – 1 220 en 2029 et 1 480 en 2034 soit une augmentation de 98 % avec l'arrivée dans cette classe d'âge de la génération du baby-boom).

Les seniors étant de plus en plus nombreux, vivant de plus en plus longtemps, les politiques en faveur des seniors revêtent une importance particulière dans les actions portées par la Ville de Bischheim.

Le Centre Communal d'Action Sociale de Bischheim (CCAS) gère depuis 1968 la résidence autonomie « Charles Huck », qui compte aujourd'hui 68 logements, répartis en T1 et T2, avec un très faible taux de rotation des résidents. Cette résidence, entièrement réhabilitée en 2016, ne permet pas de répondre aux demandes en logements seniors des bischheimois.

Une offre supplémentaire de logements adaptés aux seniors est à présent nécessaire afin que la Ville de Bischheim puisse apporter une réponse aux besoins de sa population vieillissante.

C'est dans le cadre de cette démarche qu'Alsace Habitat souhaite acquérir en VEFA un immeuble situé rue du Parc à Bischheim ayant vocation à devenir une résidence seniors. Celle-ci sera confiée en gestion (locative et animations) au CCAS de Bischheim pour offrir une nouvelle offre complémentaire d'habitat aux seniors du territoire.

La Collectivité européenne d'Alsace (CeA) a été associée dès le démarrage aux réflexions initiées par la Ville de Bischheim afin d'apporter son expertise dans l'élaboration du projet. De plus, Alsace Habitat s'est engagé dans le projet afin de favoriser l'accessibilité financière des logements aux futurs locataires de la résidence seniors.

2. Un projet qui s'inscrit dans les nouvelles orientations du cahier des charges « Résidences seniors 2^{ème} génération »

Le projet porté par la Ville de Bischheim, son CCAS et Alsace Habitat répond aux préconisations du cahier des charges « Résidences seniors 2^{ème} génération », adopté en Commission Permanente du Conseil Départemental du Bas-Rhin en date du 6 mai 2019.

• Un projet de vie social et partagé

Ce projet contribue à la politique volontariste de la Ville de Bischheim en faveur des personnes âgées, conduite notamment par son CCAS. Ce dernier gère et anime la résidence autonomie « Charles Huck » et propose à l'ensemble des seniors habitant un programme d'animations soutenu et diversifié.

Le projet de résidence seniors du Parc s'appuie sur l'expérience du CCAS de Bischheim en plaçant le projet de vie des seniors au centre de sa démarche.

Une présence humaine quotidienne est prévue afin de garantir un lien régulier et une animation du collectif des résidents ouverte vers l'extérieur. Des animations seront proposées par différents partenaires et déployées autour des thématiques telles que la prévention, le soutien aux aidants, l'accès aux loisirs... L'objectif est d'inscrire la résidence seniors durablement dans la vie du quartier, de la Commune et du territoire.

Par ailleurs, ce projet, venant enrichir l'offre existante (la résidence autonomie « Charles Huck » (68 logements) et l'EHPAD « La voûte étoilée » (94 places), contribue à renforcer la politique en faveur d'un parcours résidentiel des seniors de la Ville de Bischheim.

• Inscription de la résidence dans l'écosystème du territoire

Ce projet de résidence seniors s'inscrit dans un écosystème particulièrement favorable. En effet, au-delà des actions volontaristes conduites par la Ville de Bischheim et son CCAS en faveur des seniors, le territoire bénéficie d'un tissu associatif riche et diversifié qui œuvre fortement en faveur des personnes âgées et leurs aidants et qui sera mobilisé dans le cadre de cette résidence seniors.

Enfin, la CeA est associée à ces actions, notamment à travers l'appui en ingénierie de la conseillère territoriale autonomie et le soutien financier de la Conférence des financeurs.

• Pertinence du maillage territorial

La résidence du Parc sera implantée dans le quartier du Guirbaden, classé Quartier Prioritaire de la Ville (QPV). Ce quartier connaît un indice élevé d'évolution des générations âgées, soit 2,3, alors que pour le reste de l'Eurométropole cet indice est de 1,7.

Ainsi, la résidence du Parc permettra de répondre à la demande croissante de logements adaptés pour les seniors, et palliera à l'absence d'équipement pré-existant pour les seniors dans un environnement disposant d'une offre de services et de commerces conséquente, ainsi que de nombreuses facilités de mobilité, dont le Tram situé à moins de 100m de la future résidence.

Par ailleurs, de nombreuses infrastructures se créent en proximité de ce territoire qui pourront venir en appui du projet de vie de la résidence, comme la maison de santé de la Cité de l'III.

Enfin, la Ville de Bischheim bénéficie également du rayonnement de l'Eurométropole à travers des politiques portées par celle-ci notamment en matière d'habitat, d'infrastructures urbaines, de mobilité et de services.

- Un modèle économique accessible financièrement pour les résidents

Il s'agit de l'acquisition en VEFA d'un bâtiment de 72 logements, dont le programme comprend :

- 6 T1, d'une surface de 34,9 m² ;
- 60 T2, d'une surface comprise entre 40,7 et 42,9m² ;
- 6 T3 d'une surface de 69,3m² ;
- Un espace commun d'activités et de restauration de 168m² ;
- Des espaces partagés : hall d'accueil, sanitaires, lingerie, office, local polyvalent ;
- Des espaces extérieurs : espace végétalisé, terrasse, terrain de pétanque ;
- Des parkings.

Le projet, qui relève du dispositif de logements sociaux, se veut accessible économiquement pour les seniors avec des loyers modérés, allant de 226 euros (T1-PLUS) à 450 euros (T3-PLUS), avec des logements présentant un niveau d'adaptation et d'aménagement en domotique allant au-delà de la réglementation.

Les charges d'animation et d'accompagnement seront prises en charges par le CCAS et ne seront pas reportées sur les résidents.

- Des logements adaptés et évolutifs selon les besoins des résidents

Un travail d'étude technique a été entrepris en amont du projet afin de définir les adaptations techniques et modulables à installer dans les logements, en lien avec le Cep-Cicat.

Ainsi, la résidence sera adaptée à la perte d'autonomie conformément à la réglementation en vigueur. De plus, le projet intègre des aménagements au-delà de ces obligations réglementaires afin de permettre un maintien à domicile sécurisé le plus longtemps possible (meubles et équipements évolutifs, éclairage sur détection...).

3. Proposition d'attribution d'un soutien financier pour la construction de la résidence seniors du Parc à Bischheim

Répondant au cahier des charges « Résidences seniors 2^{ème} génération », ce projet s'inscrit dans les orientations des contrats départementaux et il est proposé de le soutenir au titre du Fonds d'attractivité et de développement humain.

En effet, le projet répond à l'enjeu de l'adaptation des territoires à l'avancée en âge, co-construit avec des partenaires, dont la Collectivité européenne d'Alsace, et porte une dynamique d'innovation.

Il est proposé à la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace d'attribuer à Alsace Habitat une subvention d'investissement au titre du Fonds de développement et d'attractivité d'un montant de 606 815 € pour le projet de Résidence seniors 2^{ème} génération à Bischheim, soit 6,48 % d'une dépense prévisionnelle éligible de 9 368 815 €.

4. Le plan de financement du projet de résidence seniors du Parc à Bischheim

Alsace Habitat a élaboré le budget du projet en couplant fonds propres et financement public, comme suit :

Coûts du projet	Montant	Financements	Montant
Coût VEFA TTC	9 368 815 €	Fonds propres	1 250 000 €
<i>dont commun</i>	1 292 983 €	Subventions Eurométropole de Strasbourg	246 000 €
<i>dont PMR</i>	289 817 €	Etat	37 500 €
<i>dont travaux complémentaires</i>	133 802 €	Emprunt	7 628 473 €
Frais divers TTC (notaires, frais internes)	399 973 €	Collectivité Européenne d'Alsace	606 815 €
TOTAL TTC	9 768 788 €	TOTAL TTC	9 768 788 €

Le coût éligible au soutien de la CeA s'élève à 9 368 815 € correspondant au montant du coût d'acquisition de la résidence seniors via un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à conclure par Alsace Habitat.

Il est précisé que les crédits seront votés sur la tranche P063O010T06 et exécutés sur le chapitre 204, nature 2324, fonction 428.

La Commission territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg, réunie le 18 mai 2021, a émis un avis favorable à ces propositions.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- Décider, dans le cadre de la démarche de partenariat renforcé au travers du contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'action de l'Eurométropole, au titre du Fonds de développement et d'attractivité, du principe de la participation de la Collectivité européenne d'Alsace, au projet innovant de la résidence seniors du Parc de Bischheim, porté par la Ville de Bischheim, le Centre Communal d'Action Social de Bischheim et Alsace Habitat ;
- Mobiliser, dans le cadre de ses compétences, l'ingénierie de la Collectivité européenne d'Alsace, notamment la Mission Action Sociale de Proximité, en faveur de ce projet notamment dans les domaines sociaux, de l'autonomie et de l'habitat adapté ;
- Attribuer une subvention d'investissement d'un montant maximal de 606 815 euros soit 6,48 % d'une dépense prévisionnelle éligible de 9 368 815 €, à la Société d'Economie Mixte Locale (SEML) Alsace Habitat, au titre du Fonds de développement et d'attractivité, pour ce projet de construction ;
- Prélever les crédits correspondants sur l'opération P063O010 (204-2324-428).

Les modalités de versement de la subvention sont détaillées dans la convention financière à conclure avec la SEML Alsace Habitat par dérogation à l'article 5b du règlement budgétaire et financier et en application du règlement des contrats départementaux.

- Approuver la convention de partenariat à conclure entre la Ville de Bischheim, le Centre Communal d'Action Social de Bischheim, la SEML Alsace Habitat et la Collectivité

européenne d'Alsace pour le projet précité de résidence seniors 2ème génération à Bischheim ;

- Approuver la convention financière à conclure entre la SEML Alsace Habitat et la Collectivité européenne d'Alsace pour permettre le versement de la subvention correspondante ;

- M'autoriser à signer les deux conventions précitées, dont les deux projets sont joints en annexes au présent rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY