

STRATEGIE HABITAT 2024-2029

3.1 Accompagner la production d'une offre adaptée au sein du parc social

AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXIe siècle

FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

Contexte	<p>Bien que dynamique dans son ensemble, le territoire alsacien connaît un vieillissement de sa population dans de nombreuses agglomérations et donc une augmentation du nombre de de personne en pertes d'autonomie.</p> <p>Par ailleurs, de nombreux individus en situation de handicap sont en proie aux plus grandes difficultés pour se loger ou pour avancer dans leur parcours résidentiel. L'adaptation des logements d'une part et la création de logements adaptés ou adaptables d'autre part contribuent à la prévention de la perte d'autonomie, à la sécurisation des populations fragiles dans leur logement en améliorant la qualité de vie à domicile.</p>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le vieillissement de la population en favorisant l'adaptation à la perte d'autonomie au domicile des personnes âgées. - Accompagner les locataires âgés ou en situation de handicap du parc privé et du parc social, à la fois dans l'accès aux aides financières pour l'adaptation de leur logement, mais aussi dans l'accès à un logement adapté. - 92 000 logements sont à adapter sur l'ensemble du territoire alsacien, dont 62 800 sur le territoire de la délégation des aides à la pierre (hors EMS/M2A). - Répondre aux questions liées au vieillissement et à la perte de l'autonomie en garantissant à chacun de bénéficier d'un accompagnement dans son choix de vivre à domicile ou de trouver une réponse adaptée à sa situation. - Garantir aux personnes en situation de handicap une égalité des chances dans l'accès au logement tout en garantissant la prise en compte de ses choix de vie
Objectifs de l'action	<p>Aider à l'adaptation des logements dans le parc public pour les logements faisant l'objet d'une aide :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alsace : un organisme HLM, une Société d'Economie Mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements aidés, - EMS et M2A – cf. secteurs NPNRU ou hors NPNRU : un organisme HLM, une Société d'Economie Mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements aidés, les collectivités territoriales ou leurs groupements, une association agréée, décide d'adapter des logements de son parc à la perte d'autonomie et/ou au handicap.

<p>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</p>	<p><u>Repérage et identification des besoins</u></p> <p>La CeA dispose d'un marché d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage avec le CEP-CICAT 67 qui permet de dispenser une assistance technique et administrative aux bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements dans le parc social existant ou en construction.</p> <p>A partir de 2024, le marché sera reconduit et étendu à l'ensemble de l'échelle Alsace.</p> <p><u>Soutien financier à l'adaptation des logements</u></p> <p>Parc public :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extension du partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire haut-rhinois : niveau d'adaptation, publics (PA/PH), durée d'utilisation, etc. / mobilisation du préfinancement des aides avec le Fonds handicap et âge • Subvention de la Collectivité européenne d'Alsace de 2 300 € à 4 000 €/ logement selon le territoire : <p>EMS et M2A :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteurs hors NPNRU : Une subvention de 75 % des travaux d'adaptation au handicap par logement (TTC 5,5 %) plafonnée à 2 300 € pourra être versée pour les bailleurs ayant signé une convention adaptation des logements à la perte d'autonomie avec la Collectivité européenne d'Alsace. Les logements concernés font l'objet d'une réservation au titre du dispositif HANDILOGIS/SENIORLOGIS. • Secteurs NPNRU (quartiers prioritaires – cf public cible) : Une subvention de 75 % (TTC 5,5 %) du coût des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap, pour les logements adaptés dans les quartiers prioritaires inclus dans le NPNRU, dans la limite de 4 000€ par logement. Les logements concernés font l'objet d'une réservation au titre du dispositif HANDILOGIS/SENIORLOGIS (cf fiche action n° 2.4 « Accompagner les ménages vulnérables vers un logement autonome »). <p>EMS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une subvention de 75 % (TTC 5,5 %) du coût des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap, pour les logements PLAI ou PLUS créés en construction neuve ou en acquisition-amélioration, dans le cadre de la reconstitution de l'offre, avec un plafond de 4 000 € par logement. Les travaux seront éligibles dès lors qu'ils se situeront au-delà de ce qu'exige la réglementation en vigueur (arrêté du 1er Août 2006) selon le référentiel établi par la Collectivité européenne d'Alsace avec le prestataire de l'AMO Bailleurs. Les logements concernés font l'objet d'une réservation au titre du dispositif HANDILOGIS/SENIORLOGIS. <p>Cas d'une adaptation à la personne en place : les recommandations du prestataire de l'AMO Bailleurs seront à respecter. Des contrôles in-situ pourront être effectués par la Collectivité européenne d'Alsace conjointement avec le prestataire de l'AMO Bailleurs.</p>
---	--

	<p>Cas d’adaptations réalisées dans le cadre d’opérations de réhabilitation : part des travaux d’adaptation envisagés figurant aux marchés de travaux de réhabilitation sur avis simple du prestataire de l’AMO Bailleurs.</p> <p>Cas d’adaptations réalisées dans le cadre de la création de logements : détail des travaux envisagés selon le référentiel soumis à l’avis simple du prestataire de l’AMO Bailleurs.</p> <p>Territoire CeA (hors EMS et M2A) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une subvention de 75 % des travaux d’adaptation au handicap par logement, montant TTC à taux réduit plafonnée à 4 000 € pourra être versée pour les bailleurs ayant signé une convention adaptation des logements à la perte d’autonomie et/ou au handicap avec la Collectivité européenne d’Alsace. <p>Les logements concernés font l’objet d’une réservation au titre du dispositif HANDILOGIS/SENIORLOGIS pour les bailleurs ayant signé une convention adaptation des logements à la perte d’autonomie.</p> <p>Avis simple (dans le cas d’une réhabilitation globale) ou préconisations (dans le cas d’une adaptation à la personne) du prestataire de l’AMO Bailleurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consolidation et ouverture du partenariat avec le Label Artisans Accessibles d’Alsace <p>Accompagnement des locataires Poursuite du dispositif HANDILOGIS/SENIORLOGIS (cf. fiche action n° 2.4 « Accompagner les ménages vulnérables vers un logement autonome ») :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d’un groupe de travail transversal au sein de la Collectivité européenne d’Alsace (DHIU – DIAL – DASP) • Evaluation des besoins <p>Perspectives</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adaptation des logements à la demande des locataires : groupe de travail transversal au sein de la Collectivité européenne d’Alsace (DHIU – DIAL – DASP) visant à définir un process (équité de traitement, degré d’urgence, nombre de demande...), étude sur les dispositifs HANDILOGIS/SENIORLOGIS à l’échelle alsacienne (cf. fiche action n° 2.4 « Accompagner les ménages vulnérables vers un logement autonome »). • Convention d’engagement en matière d’adaptation des logements entre les bailleurs sociaux et la Collectivité européenne d’Alsace
<p>Public cible</p>	<p><input type="checkbox"/> Communes ou EPCI <input checked="" type="checkbox"/> Bailleurs sociaux <input type="checkbox"/> Particuliers <input checked="" type="checkbox"/> Autres : locataires du parc social</p> <p>Quartiers prioritaires : Pour les opérations situées dans les quartiers NPNRU de l’EMS sont concernés :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Sur la commune de Strasbourg, les quartiers de Cronembourg, Elsau, HautePierre, Neuhof et Meinau. - Sur les communes de Bischheim et Schiltigheim, le quartier des Ecrivains, - Sur la commune d’Illkirch-Graffenstaden, la cité Libermann, - Sur la commune de Lingolsheim, le quartier des Hirondelles. <p>Pour les opérations situées dans les quartiers NPNRU de M2A sont concernés :</p> <p>Sur la commune de Mulhouse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancien Drouot (820 logements) : rues de Provence, de Sausheim, de Franche Comté, de Savoie, de Drouot, du Languedoc, d’Auvergne, de Bretagne, d’Artois, des Flandres. - Bateliers/Chalindrey (98 logements) : 54-56-58-60 rue des Bateliers et 13-17-19-21 rue Chalindrey. - Sellier (148 logements) : 96-98-100-102 rue d’Illzach, 3-5 rue de la Solidarité, 1-3-9 rue Sellier, 2-4-6-8-7-9-11 rue de la Mutualité, 6-8, 45-47/65-67 rue des Merles. - Wolf 1 et 2 (258 logements) : 1-3-5-7 rue de Nancy, 1 à 8 rue de la Lure, 1 à 8 rue de Vesoul, 1 à 8 rue de Valmy, 1-3-5-7 rue Risler, 87-89-91-93 rue Lefebvre. <p>Péricentre Nord (60 logements) : opération destinée à reconstituer l’offre démolie par le biais d’acquisitions d’immeubles privés par des bailleurs sociaux en vue de leur réhabilitation.</p> <p>Sur la Commune d’Illzach :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1-7 rue des Œillets (40 logements). - rue des Tulipes (50 logements). - 2-4-6-8-10-12 rue des Dahlias (60 logements).
Partenaires mobilisés	<input type="checkbox"/> Communes ou EPCI <input checked="" type="checkbox"/> Bailleurs sociaux <input type="checkbox"/> Particuliers <input checked="" type="checkbox"/> Autres : Prestataire AMO Bailleurs
Budget prévisionnel	Adaptation des logements : 7 M€ sur 6 ans AMO Bailleurs : 2,4M€ sur 6 ans
Calendrier de mise en œuvre	AMO Bailleurs Bas-Rhin jusqu’au 30/10/2024. AMO Bailleurs CeA du 1er novembre 2024 au 30/10/2026.
Indicateurs de suivi de l’action	Nombre produits de logements adaptés Suivi du contingent réservataire Nombre d’attributions de logements adaptés.

STRATEGIE HABITAT 2024-2029

3.2 Favoriser le mieux vivre à domicile en soutenant les travaux d'adaptation des logements privés existants

AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXI^e siècle

FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

Contexte	Le vieillissement de la population est déjà engagé, il va se poursuivre et s'intensifier. La très grande majorité des personnes souhaite vieillir à son domicile, cependant chaque année plus de 10 000 personnes de plus de 65 ans meurent de chutes à leur domicile en France. L'adaptation des logements, la création de logements adaptés ou adaptables contribuent à la prévention de la perte d'autonomie et à la sécurisation des populations fragiles dans leur logement.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le vieillissement de la population en favorisant l'adaptation à la perte d'autonomie au domicile des personnes âgées. - Accompagner les locataires âgés ou en situation de handicap du parc privé à la fois dans l'accès aux aides financières pour l'adaptation de leur logement, mais aussi dans l'accès à un logement adapté. - 92 000 logements à adapter sur l'ensemble du territoire alsacien, dont 62 800 sur le territoire de la future délégation (hors EMS/M2A).
Objectifs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> - Positionner la CeA comme chef de file sur cette offre en structurant la mobilisation des acteurs et en accompagnant l'innovation - Adapter 3600 logements privés à la perte d'autonomie sur les 6 ans de la délégation
Plan d'action et dispositifs (outil, programme)	<p><u>Repérage et identification des besoins</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Assistance technique et administrative - Diagnostic technique autonomie <p><u>Soutien financier à l'adaptation des logements</u></p> <p>Parc privé - <i>Copilotage DHIU et DA</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fonds volontariste pour l'adaptation du logement avec des critères harmonisés et simplifiés : aide forfaitaire jusqu'à 4 000€. Le règlement de ce fonds fera l'objet d'une délibération ultérieure de la Commission permanente. • Mobilisation du préfinancement des aides publiques avec le Fonds handicap et âge en vigueur depuis 2022 sur le territoire de délégation (marché public allotie confié à PROCIVIS Alsace)

	<p>Accompagnement des locataires Renforcer l'accompagnement des locataires du parc privé</p> <p>Perspectives</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'un processus unique dès 2025 regroupant les aides ANAH (PIG, AMO Ergo), APA (adaptation) et les aides volontaristes, intégrant une seule demande, une instruction simplifiée (aides forfaitisées) • Proposition d'un nouveau modèle économique pour la douche en location. • Proposition d'une offre de service d'adaptation en urgence (procédure dédiée, douche en location...)
Public cible	<input type="checkbox"/> Communes ou EPCI <input type="checkbox"/> Bailleurs sociaux <input checked="" type="checkbox"/> Particuliers <input checked="" type="checkbox"/> Autres
Partenaires mobilisés	Interne : DHIU/SHPA, SAHP, SHD – DITP – DA/SAO – MDPH – DASP/CTA Externe : CEP-CICAT – CARSAT – AREAL – AH – HDI – HHA – VILOGIA
Budget prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fonds CeA Alsace Develop - Enveloppe PIG parc privé : 880 000€/an + AMO ERGO 160 000€/an (Direction Autonomie) ➤ Fonds volontariste pour l'adaptation du logement : - Enveloppe travaux : 1,2 M€/an (Direction de l'Habitat + Direction de l'autonomie) ➤ Fonds handicap et âge : - Fonctionnement : 96 000€/an (gestionnaire comptable et financier dans le cadre d'un marché public avec Procivis 2022-2026) - Trésorerie : 400 000€ CeA + 400 000€ PROCIVIS
Calendrier de mise en œuvre	<p>2024 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des deux dispositifs distincts d'accompagnement des usagers pour l'adaptation du logement : PIG « Soutien à l'autonomie » Bas-Rhin / AMO Ergothérapeute Haut-Rhin <p>2025 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Harmonisation du process de la CeA pour le conseil et l'accompagnement (attente des modalités d'intervention d'ANAH)
Indicateurs de suivi de l'action	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi quantitatif des dispositifs (nombre de logements adaptés, offres nouvelles, coûts...) - Nombre de nouvelles conventions d'objectifs signées avec les bailleurs et la CeA, et suivi des objectifs réalisés - HANDILOGIS/SENIORLOGIS : nombre de demandes entrantes, solution de relogement proposées, suivi par bailleurs..

STRATEGIE HABITAT 2024-2029

3.3 Diversifier la palette d’offres résidentielles pour les seniors et les personnes en situation de handicap

AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXIe siècle

FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

Contexte	<p>Une augmentation inexorable des personnes âgées vivant seules à domicile : isolement résidentiel, isolement social (ou relationnel), sentiment de solitude...</p> <p>Ce sont 530 000 personnes âgées en France qui vivent dans un isolement complet, en Alsace 23% des personnes de 60-74 vivent seuls à domicile, soit 42 668 personnes et 39,9% des 75 ans et + vivent seuls à domicile, soit 61 041 personnes.</p> <p>Par ailleurs, l’augmentation de l’espérance de vie conduit également les opérateurs et les financeurs à proposer une offre d’habitat accompagné aux personnes en situation de handicap.</p>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le vieillissement et la perte d’autonomie de la population en s’adaptant aux choix de vie des citoyens - Accompagner le développement des projets d’habiter des personnes en lien avec les enjeux de territoire, notamment au regard du vieillissement proportionnellement plus prononcé dans les zones rurales
Objectifs de l’action	<ul style="list-style-type: none"> - Développer l’habitat pour les seniors et les personnes en situation de handicap: diversifier l’offre en résidence seniors, résidence autonomie et habitat inclusif - Mettre en place un accompagnement sur-mesure en ingénierie des Communes, intercommunalités et des porteurs de projet associatif à but non lucratif
Plan d’action et dispositifs (outil, programme)	<p>Outils :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Document cadre de l’habitat accompagné disponible en annexe - Appel à éligibilité (AVP - Aide à la Vie Partagée) / Appel à Candidatures (IDRA – Initiative pour le Développement des Résidences Autonomie) <p>Ingénierie :</p> <p>Pour finalisation du projet de vie et du projet immobilier, jusqu’à consolidation du Fonds Attractivité Alsace et/ou des autres fonds de la Collectivité (aides à la pierre, aide à la vie partagée...), l’équipe projet transversale dédiée sera mobilisée en lien étroit avec les représentants des territoires d’action</p>

	<p><u>Une nouvelle stratégie de déploiement de l’habitat accompagné piloté par la CeA en Alsace pour renforcer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la cohérence territoriale : maillage plus équilibré consolidant l’offre dans les territoires ruraux - l’autonomie des personnes dans leur habitat tout au long du parcours de vie - le vivre ensemble pour les habitants en lien avec le territoire de vie - la pluralité des formes d’habitat sur chaque territoire et faciliter l’articulation entre ces diverses formes d’habitat <p><u>Un cadrage des types d’habitat accompagné soutenu par la CeA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - une définition clarifiée des 3 modèles d’habitat déjà déployés : Résidences seniors, Résidences Autonomie et Habitat inclusif - une ouverture possible vers de l’habitat innovant <p><u>Un soutien renforcé et un suivi transversal CeA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - une équipe projet à l’échelle alsacienne : ingénierie technique et sociale, mise en relation opérateurs et collectivités, suivi des projets (en amont et après ouverture), appui aux élus CeA (Autonomie, Habitat, Action sociale de proximité, Silver développement) - la mobilisation des leviers financiers CeA et autres : Fonds d’innovation, Fonds Attractivité Alsace, Aide à la pierre, Initiative pour le Développement des Résidences Autonomie (IDRA), AMI Investissements, AMI Bien-vieillir (PVD) <p><u>Trois formes d’habitat ciblés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Résidence autonomie, résidence seniors, habitat inclusif⁽¹⁾ et une ouverture vers de l’habitat innovant - Sont exclues les résidences services <p><u>Trois prérequis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Adéquation entre le projet et les enjeux du territoire alsacien (maillage de l’offre et prospective) – Proposition : étude CeA - Implication des collectivités locales - Adéquation entre le projet et les dynamiques du territoire (étude approfondie du territoire) <p><u>Quatre critères d’éligibilité co-construits avec les acteurs locaux et la CeA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de vie : individuel et/ou collectif - Un habitat ouvert sur la vie de la cité (mobilisation des ressources locales) - Un habitat co-construction, en adéquation avec le projet de vie - Un modèle économique accessible au public cible <p><u>Etude de préfiguration d’un observatoire des parcours résidentiels des personnes en situation de handicap et des seniors</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aide à la décision sur la mise en œuvre de cet observatoire <p>Eclairer les élus sur les besoins en habitat accompagné et les projets à prioriser sur les territoires</p>
Public cible	<p>■ Communes ou EPCI ■ Bailleurs sociaux □ Particuliers ■ Autres : associations</p>

Partenaires mobilisés	Interne : DHIU/SHPA, SAHP, SHD – DITP – DA/SAO – MDPH – DASP/CTA Externe : CEP-CICAT – CARSAT – AREAL – AH – HDI – HHA – VILOGIA
Budget prévisionnel	Sous réserve du respect du Document - cadre de l’habitat accompagné ci-annexé, les fonds suivants seront mobilisables pour ces projets au-delà du droit commun : ■ Fonds Attractivité Alsace: si inscription du projet dans les enjeux et objectifs opérationnels du territoire, non cumulable avec les aides volontaristes des fonds CeA Alsace ci-dessus ■ Fonds d’innovations Alsace : cofinancement 30 000 euros maximum par étude (vocation-faisabilité).
Calendrier de mise en œuvre	A partir de 2024
Indicateurs de suivi de l’action	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de sollicitations d’accompagnement par les communes, EPCI et autres porteurs de projets - Nombre d’études de besoins cofinancées via le Fonds d’Innovation - Nombre de projets accompagnés - Nombres de projets/logements réalisés

Annexe n°5 : Habitat accompagné, document cadre de la collectivité européenne d’alsace

(1) Délibération n° CD-2022-4-4-4 du 20 octobre 2022 du Conseil de la Collectivité européenne d’Alsace ayant approuvé la création et la mise en place de l’Aide à la Vie Partagée (AVP) en Alsace.

Accord quadripartite pour l’habitat inclusif signé le 22 décembre 2022 entre la Collectivité européenne d’Alsace, la Préfecture du Haut-Rhin, la Préfecture du Bas-Rhin, la CNSA ainsi que la programmation pluriannuelle prévisionnelle 2023-2030 des projets et des dépenses d’aide à la vie partagée (AVP) dans le cadre du dispositif « habitat inclusif ».

Délibération n° CD-2024-1-4-4 du 19 février 2024 du Conseil de la Collectivité européenne d’Alsace ayant approuvé le nouvel accord pour l’habitat inclusif à conclure entre la CNSA, la Préfecture du Bas-Rhin, la Préfecture du Haut-Rhin et la Collectivité européenne d’Alsace pour pérenniser la participation de la CNSA au titre des dépenses d’AVP engagées par la Collectivité européenne d’Alsace.