

ALSACE



# **RÉSIDENCE SENIORS**

## **2<sup>EME</sup> GENERATION**

### **"UN LOGEMENT ET UN ACCOMPAGNEMENT POUR LES SENIORS"**

**CAHIER DES CHARGES  
DEPARTEMENTAL**

## **PREAMBULE**

La population française vieillit. Cette évolution n'est pas nouvelle, et le processus va s'accélérer dans les années à venir.

2<sup>ème</sup>

Plus marquant, cette évolution se traduira par l'émergence de plusieurs générations de seniors présentant des besoins et des souhaits différents. La part des 60 à 74 ans va fortement augmenter ainsi que celle des plus de 85 ans.

Le défi est d'aborder l'avancée en âge comme une opportunité pour le développement des territoires (adaptation de l'environnement, développement d'un habitat adapté...), pour le développement social (offre de services, mobilisation des partenariats ...) et pour le développement économique du fait des besoins nouveaux, notamment en matière d'innovations technologiques.

La question du vieillissement des territoires est éminemment transversale aux politiques conduites par le Département (accès aux services, culture, sport, tourisme...) et impacte plus particulièrement celles de l'autonomie, de l'action sociale de proximité et de l'habitat. Dans ce cadre, la question du parcours résidentiel des seniors constitue un enjeu central de ces trois politiques.

En effet, les effets de l'allongement de la vie sont positifs pour les personnes âgées et leur entourage sous réserve qu'elles trouvent dans leur environnement les conditions favorables pour répondre à leurs besoins, notamment en termes de logement et de services.

C'est pourquoi, afin de répondre à l'enjeu du maintien à domicile de qualité et en sécurité, le Conseil Départemental du Bas-Rhin a décidé de refonder sa politique de soutien en faveur des projets de résidences seniors en positionnant le projet de vie pour les résidents comme l'élément fondateur de cet habitat.

### **1. LE BAS-RHIN, UN TERRITOIRE QUI CONNAIT UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE INEDITE**

La population bas-rhinoise vieillit, comme celle de l'ensemble de la France. La part des plus de 60 ans est passée de 16% à 22,5% depuis la fin des années 1950. Celle des moins de 20 ans est passée de 34%, fin 1960, à 24%.

Ainsi, d'ici 2021, les personnes âgées seront plus nombreuses que les jeunes dans le Département.

Le vieillissement des territoires va encore s'accroître dans les prochaines décennies. Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le nombre de bas-rhinois âgés d'au moins 75 ans était de 8,6%, il serait de 13,4 % en 2038.

Dans le Bas-Rhin, neuf personnes sur dix âgées de 75 ans et plus vivent à domicile et 40% d'entre elles vivent seules.

Plus de 80% des personnes âgées de 80 ans et plus sont propriétaires de leur logement et seules 9% des personnes âgées de 65 ans et plus vivent dans un logement social.

10% de la population âgée de 75 ans et plus disposait de moins de 1 080€ par mois en 2012.

Ces enjeux démographiques et sociétaux conduisent le Département à promouvoir l'adaptation des territoires à l'avancée en âge comme un axe majeur de ses politiques.

## **2. LA POLITIQUE AUTONOMIE, UNE VOLONTE FORTE DE STRUCTURER UN PARCOURS RESIDENTIEL POUR LES PERSONNES AGEES**

La question du libre choix de son lieu de vie et de la diversité des situations doit être centrale dans le déploiement de l'offre d'habitat, elle-même inscrite dans une logique de développement territorial.

Afin de répondre aux aspirations de chacun, il nous faut construire une diversité d'offres d'habitat inclusif qui garantissent tant une vie autonome au domicile, un environnement adapté et sécurisé que l'inclusion sociale.

La « mobilité en habitats », pour qu'elle soit réussie, doit avant tout être au service du projet de vie de la personne, en préservant les repères et les réseaux existants tout en proposant un accompagnement et des services adaptés aux besoins des personnes.

Ainsi, le Département a décidé de déployer une offre plurielle pour permettre aux personnes un parcours résidentiel adapté à leurs besoins, à l'évolution de leur santé et à leur projet de vie.

Le schéma Autonomie du Bas-Rhin intègre un axe fort visant à développer des formes d'habitats accompagnés à travers une large palette de solutions :

- Aménagement du logement
- Résidence seniors
- Résidence autonomie
- Colocation
- Accueil familial
- Habitat inclusif
- Hébergement temporaire
- Logement de transition
- EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes)
- et toute solution nouvelle à déployer.

La politique autonomie à travers cet axe « Habitat accompagné » doit fortement s'articuler à la stratégie habitat du Département afin de garantir la dimension du projet de vie des personnes dans les solutions d'habitat.

### **3. LA STRATEGIE HABITAT DEPARTEMENTALE, UN OUTIL AU SERVICE D'UNE « MOBILITE EN HABITATS » ADAPTEE**

Le Département du Bas-Rhin souhaite développer une politique habitat qui constitue un levier de développement et d'attractivité du territoire en plaçant l'humain au cœur de l'habitat tout au long du parcours de vie.

Ainsi, le parcours résidentiel des seniors est également inscrit comme l'un des axes de la stratégie habitat du Département.

Il s'agit de développer et diversifier la palette d'offres à destination des seniors en faveur du soutien à domicile, tant dans le parc privé que dans le parc de logements sociaux :

- Poursuite du dispositif PIG Rénov'Habitat
- Soutien pour la production de logements adaptés à la perte d'autonomie
- Soutien à l'innovation et au déploiement de solutions d'habitats adaptés sur les territoires.

Enfin, les outils d'accompagnement, de mise en relation de l'offre et de la demande pourront être mobilisés pour faciliter le parcours résidentiel des personnes, comme :

- HandiLogis
- SeniorLogis
- Plateforme d'intermédiation locative.

### **4. LES RESIDENCES SENIORS, UNE OFFRE REDEFINIE PAR LE DEPARTEMENT QUI CONJUGUE PROJET DE VIE ET HABITAT ADAPTE**

Ainsi dans le cadre des politiques Autonomie et Habitat, le Département a souhaité revisiter le concept de « résidences seniors » tel qu'impulsé par ses appels à projets 2012-2014. Ceux-ci visaient à développer l'offre d'habitat accompagné en soutenant l'émergence des résidences seniors sur les territoires.

Le présent cahier des charges a pour objet de poser le nouveau cadre donné aux résidences seniors soutenues par le Conseil Départemental du Bas-Rhin en renforçant la dimension autonomie et projet de vie pour les résidents.

#### **4.1 Une évaluation qualité des résidences déployées dans le cadre des appels à projet pour définir les perspectives futures**

Le Conseil départemental a confié à un prestataire l'évaluation du dispositif mis en œuvre depuis 2012, à la fois d'un point de vue quantitatif et qualitatif. Deux axes d'exploration ont été définis:

- La définition concertée d'un modèle(s) de résidence seniors soutenu(s) par le CD67 (définition, cadre juridique, niveau minimal attendu de services/animation et projet « social », parcours résidentiel, perte d'autonomie et engagement de la personne âgée)
- Le maillage territorial, la gouvernance des projets et le portage partenarial.

Cette étude a permis de mettre en exergue les points forts du dispositif alors déployé ainsi que les améliorations à apporter :

- Une réponse pour les habitants et les aidants à l'échelle du bassin de vie mais un **maillage territorial déséquilibré**
- Des personnes âgées résidentes relativement **autonomes** conformément aux critères de l'appel à projet mais **pas de prise en charge** formalisée en cas d'évolution du niveau de dépendance des résidents
- Une **réponse adaptée aux attendus** des seniors (rupture de l'isolement, loyer modéré)
- Une mise en œuvre contrastée : **hétérogénéité des modèles**
- Une réponse restant difficilement accessible aux personnes les plus précaires (**coût des services** annexes au loyer)
- Un soutien des communes et des communautés de communes à développer (investissement et fonctionnement)
- Un volet **projet de vie des résidents resté en retrait** par rapport au volet immobilier
- Une **insuffisante co-construction** des projets par les quatre acteurs : les communes ou EPCI, le Conseil Départemental, les bailleurs et les gestionnaires.

Ainsi, au terme de l'évaluation, le Département du Bas-Rhin a décidé de poser un nouveau cadre aux résidences seniors auxquelles il apporterait son accompagnement.

#### **4.2 Une définition renouvelée des résidences seniors soutenues par le Département**

Le Département du Bas-Rhin s'est fixé 4 ambitions majeures en redéfinissant le concept de résidences seniors :

- Proposer un **projet de vie** aux résidents incluant une offre de services modulable :
- Produire un **logement adapté** aux seniors et **accessible financièrement**
- Intégrer la résidence dans un **écosystème bienveillant**
- Assurer un **suivi de la perte d'autonomie des résidents** afin de leur garantir une prise en charge adaptée.

Pour le Département, la résidence seniors de demain c'est placer l'accompagnement humain au cœur du parcours résidentiel :

- Un produit qui doit offrir les mêmes avantages qu'un logement individuel : possibilité de cuisiner, recevoir la famille, vivre en couple...
- Qui garantit un accès à un logement adapté aux personnes âgées, quelle que soit leur situation financière

- Qui s'adapte aux spécificités territoriales, notamment en intégrant l'offre de services existante sur le territoire (club seniors, associations sportives, maison des aînés...) voire en proposant une offre de services complémentaire
- En cas de perte d'autonomie, la personne âgée bénéficie du même soutien et des mêmes prestations qu'à son domicile avec un atout supplémentaire celui d'un logement adapté à l'avancée en âge
- Une structure dont la taille peut être adaptée selon le territoire (de 5 à 40 logements).

#### **4.3 Une offre qui s'appuie sur des porteurs diversifiés et qui se construit sur le territoire**

Le porteur de projet peut être :

- Une commune, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI)
- Un bailleur social
- Une association.

Les porteurs s'engagent à mettre en œuvre un montage innovant associant très en amont de leur projet l'ensemble des acteurs locaux potentiels du projet : collectivités, services d'aide à domicile, gestionnaires éventuels, EHPAD, associations locales, commerces de proximité...

Le projet de résidence seniors doit faire l'objet d'une coconstruction partenariale formalisée à travers des instances de pilotage que le porteur mettra en place (comité stratégique, comité technique, groupes de travail...). Le Département sera associé en amont de la réflexion avec l'ensemble des partenaires pressentis pour élaborer les objectifs et les modalités de mise en œuvre du projet.

## **5. LES SIX CRITERES DU DISPOSITIF ACCOMPAGNE PAR LE DEPARTEMENT DU BAS-RHIN**

Pour s'inscrire dans ce dispositif, à destination des personnes âgées de plus de 60 ans, les projets des porteurs devront intégrer l'ensemble des critères suivants :

### **5.1 Un projet de vie** pour les résidents clairement déterminé

Il s'agit de proposer aux seniors actifs et autonomes souhaitant allier confort, vie sociale, sécurité et indépendance, des logements privatifs couplés à des activités et des services adaptés à leurs besoins, à la fois dans une approche collective et individuelle.

Dans cette perspective, le porteur de projet devra identifier les moyens humains (quotité et qualité des ETP dédiés) et les moyens mis à disposition :

- coordination, animation, accompagnement individualisé, développement de projet
- espace mutualisé – dont la taille minimale devra être en rapport avec le nombre de logements, soit 30m<sup>2</sup> pour 10 logements et 1m<sup>2</sup> par logement supplémentaire

Le porteur pourra déléguer l'accompagnement des résidents à un partenaire qualifié.

## **5.2 Pertinence du maillage territorial**

Le projet doit s'appuyer sur une étude de besoins et d'opportunités sur le territoire permettant d'apporter :

- Un diagnostic du contexte du vieillissement du territoire pressenti (évolution et dynamique démographiques, écosystème des acteurs locaux...)
- Une analyse des réponses existantes à destination des séniors ;
- Une expression des besoins des séniors du territoire et de leurs familles.

L'objectif est d'identifier la nature et le périmètre du besoin restant à couvrir, pour éviter les concurrences entre structures et assurer la pérennité du projet.

Le projet devra s'inscrire dans une dynamique intercommunale large incluant les communes et les communautés de communes de proximité afin de renforcer la cohérence territoriale et d'optimiser l'offre d'habitat pour les séniors. Le projet doit ainsi faire l'objet d'une concertation forte avec les collectivités locales.

Le Département pourra mettre à disposition des porteurs de projet les études de cadrage portant d'une part, sur l'évaluation qualité des résidences labélisées et mises en services et d'autre part sur la pertinence du maillage territorial.

## **5.3 Inscription de la résidence dans l'écosystème du territoire**

La résidence senior doit s'inscrire au sien d'un réseau partenarial permettant aux résidents de rester actifs, en bonne santé et de participer à la vie sociale.

Ainsi, le porteur du projet devra mobiliser les acteurs locaux :

- Commerces et services
- Animations et loisirs
- Professionnels de santé
- Activités physiques
- Actions de prévention à la perte d'autonomie
- Services sociaux
- ...

L'étude de maillage territorial conduite par le Conseil Départemental pourra contribuer à faciliter la mobilisation des acteurs et à éclairer les choix d'implantation des résidences séniors.

## **5.4 Modèle économique pérenne et accessible financièrement pour les résidents**

Le modèle économique devra prendre en compte concomitamment :

- Les besoins du public cible en termes de logement (surface confortable, accessibilité, typologie diversifiée (pas de studio ni de T4), adaptable à l'évolution de la perte d'autonomie, domotique, ...)

- Les ressources des potentiels résidents afin que ceux-ci puissent faire face au loyer tout en bénéficiant de services (socle commun de services intégré aux charges et prestations individualisées facturées en sus).

L'objectif est de sécuriser le produit « résidence seniors » et ses services au regard du public logé.

### **5.5 Mixité de l'offre en termes de loyers**

Les loyers pratiqués devront permettre l'accès à la résidence seniors sans dépasser le taux d'effort indicatif de 33%, hors services individuels.

A cet égard les plafonds de loyers pratiqués pour le logement social seront une base de référence.

L'analyse fine des seniors du territoire concerné par l'implantation de la résidence permettra de déterminer la nature des logements (social ou non) ainsi que le pourcentage de logements sociaux.

### **5.6 Mise en place d'une instance de suivi de proximité**

Dès lors que les 5 critères précédents sont réunis, le Département travaillera avec le porteur de la résidence senior à la mise en place de l'instance de suivi de la perte d'autonomie des résidents.

Celle-ci devra permettre d'identifier rapidement les situations individuelles préoccupantes et de définir l'accompagnement garantissant le maintien d'un projet de vie adapté aux évolutions de la personne âgée.

Cette instance associera l'ensemble des acteurs locaux concernés : unité territoriale d'action médico-sociale, acteurs de la Maison des aînés, partenaires sociaux et sanitaires...

## **6. LE DEPARTEMENT, UN ACCOMPAGNEMENT ET UN SOUTIEN MOBILISABLES**

L'objet de ce cahier des charges est de promouvoir les opérations innovantes qui répondront au cadre rénové des résidences seniors conjuguant le projet de vie des personnes et l'habitat adapté aux besoins.

### **6.1 Une équipe dédiée, pluridisciplinaire, interlocuteur privilégié des porteurs de projet**

Une équipe départementale a été mise en place avec pour objectifs :

- de rencontrer les porteurs ayant un projet identifié et concerté sur les territoires ou une volonté de déployer un projet innovant sur le territoire bas-rhinois
- d'apporter des informations et des conseils dans l'élaboration du projet
- d'accompagner le porteur dans la consolidation de son projet :
  - analyse du projet : forces et points de progression
  - mise en relation avec les interlocuteurs experts selon les besoins
  - orientation vers des dispositifs d'ingénierie publique
  - appui à la formalisation.

## **6.2 Le contrat départemental, un outil au service du projet**

Issus de la volonté du Département d'accompagner le développement des territoires en déployant des politiques publiques structurantes répondant aux besoins des habitants, des associations et des entreprises, les contrats départementaux constituent un cadre partenarial nouveau entre le Département du Bas-Rhin et les acteurs locaux.

Les résidences seniors s'inscrivent pleinement dans cette dynamique en répondant à l'un des enjeux des contrats départementaux, à savoir l'adaptation des territoires à l'avancée en âge. Ce dernier, partagé entre les 4 territoires d'actions du Département, se décline en deux objectifs opérationnels :

- Faire du territoire un espace de vie bienveillant pour les seniors de tous âges
- Promouvoir des solutions innovantes au service des personnes âgées.

### **• Les conditions d'éligibilité des projets de résidence seniors**

Les projets de résidences seniors pourront être soutenus dans le cadre des contrats départementaux, mobilisables sur la période 2018-2021, s'ils répondent aux conditions suivantes :

- Respecter les conditions de gestion du fonds d'attractivité et de développement prévu par la délibération n°CD/2017/004 du Conseil départemental du 20 mars 2017, modifiées par la délibération n°CP/2019/XXX de la commission permanente du 06 mai 2019
- Respecter l'ensemble des critères définis dans le cadre du présent cahier des charges départemental.

### **• La contribution du Département au titre du contrat départemental**

La contribution du Département peut prendre la forme d'un appui en ingénierie et en expertise, un apport technique au montage du dossier, ainsi qu'une aide financière au porteur du projet. A ce titre, deux pilotes du Département seront mandatés pour accompagner le porteur de projet.

La contribution financière du Département sera déterminée en fonction en 1<sup>er</sup> lieu du projet de vie pour les résidents et en 2<sup>ème</sup> de la qualité du projet immobilier (niveau d'adaptation des logements, qualité de l'espace commun, solutions innovantes (domotique...)).

De plus, le Département pourra contribuer au financement de l'étude préalable, au titre du fonds d'innovation territoriale, afin d'évaluer la pertinence du projet (besoins du territoire, modèle économique, aménagement ...).

## **CONTACT**

Vous pouvez adresser vos questions par mail à l'adresse suivante :

[residencessenior67@bas-rhin.fr](mailto:residencessenior67@bas-rhin.fr)