

**Commission de l'autonomie de la
personne et de la silver économie
Commission de l'emploi, de l'insertion et du logement**

73040 - Autres opérations pour l'aide à la pierre

**Proposition de cahier des charges départemental
pour accompagner le déploiement des
résidences seniors sur les territoires**

Rapport n° CP/2019/144

Service gestionnaire :

A220 - Délégation au Développement Social

Résumé :

Dans le cadre de sa stratégie habitat adoptée le 26 mars 2018 (délibération CD/2018/008) et de son schéma autonomie adopté le 4 avril 2019 (délibération CD/2019/010), et au terme d'une évaluation de son dispositif de résidences seniors conduite en 2017, le Département du Bas-Rhin a décidé de s'engager dans un nouveau modèle de résidences seniors.

Ce nouveau dispositif place l'accompagnement humain au cœur des projets et vise à intégrer la résidence dans un réseau d'acteurs, à assurer un suivi au niveau de la perte d'autonomie et à produire du logement adapté aux seniors et accessible financièrement.

Le présent rapport a pour objet de proposer un cadre pour les résidences seniors de "deuxième génération" au moyen d'un cahier des charges s'adressant aux porteurs de projet, qu'il est proposé à la Commission Permanente d'approuver.

La population française vieillit. Cette évolution n'est pas nouvelle, et le processus va s'accélérer dans les années à venir. Cette évolution se traduira par l'émergence de plusieurs générations de seniors présentant des besoins et des souhaits différents.

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. La question du parcours résidentiel des seniors constitue un enjeu central de ces trois politiques.

C'est pourquoi, afin de répondre à l'enjeu du soutien à domicile de qualité et en sécurité, le Département 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. Une proposition de définition renouvelée pour les résidences seniors soutenues par le Département

Il est proposé à la Commission Permanente de fixer quatre ambitions majeures pour redéfinir le concept de résidences seniors :

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

Il s'agit de placer l'accompagnement humain au cœur du parcours résidentiel.

Pour cela, il est proposé d'adopter un cahier des charges s'adressant à tous les porteurs de projet, qui s'articule autour des 6 critères adoptés par délibération du 26 mars 2018 (n° CD/2018/008) relative à la nouvelle stratégie habitat départementale :

- Un projet de vie pour les résidents clairement déterminé (une offre alliant confort, vie sociale, sécurité, services adaptés aux besoins de chacun...) ;
- La pertinence du maillage territorial (cohérence territoriale, équilibre de l'offre en habitat...) ;
- Une inscription de la résidence dans l'écosystème du territoire (mobilisation du réseau partenarial local pour la mise en œuvre du projet de vie) ;
- Un modèle économique pérenne et accessible financièrement pour les résidents (permettant aux résidents d'assumer le loyer et les services proposés) ;
- La mixité de l'offre en termes de loyers (tenant compte du niveau de revenus des seniors du territoire) ;
- La mise en place d'une instance de suivi de proximité (mobilisation des acteurs locaux pour la prise en charge de l'évolution de la perte d'autonomie des résidents).

L'objet de ce projet de 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.

2. Une équipe dédiée, pluridisciplinaire, interlocuteur privilégié des porteurs de projet

Il est proposé que le projet de résidence seniors « 2^{ème} génération » fasse l'objet d'une coconstruction partenariale formalisée par des instances de pilotage que le porteur devra mettre en place (comité stratégique, comité technique, groupes de travail...). Le Département devra être associé en amont de la réflexion avec l'ensemble des partenaires pressentis pour élaborer les objectifs pertinents et les modalités de mise en œuvre de suivi et d'évaluation du projet.

Les porteurs de projet pourront s'appuyer sur une équipe départementale qui pourra les accompagner dans la consolidation de leurs projets.

3. 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 majeurs des contrats départementaux, à savoir l'adaptation des territoires à l'avancée en âge.

Dans ce cadre, il est proposé que la contribution du Département puisse 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.

La contribution financière du Département serait déterminée librement par le Département en fonction prioritairement du projet de vie pour les résidents, du respect du présent cahier des charges et de la qualité du projet immobilier (niveau d'adaptation des logements, qualité de l'espace commun, solutions innovantes...).

Ainsi, les projets répondant au cahier des charges départemental pourraient être soutenus financièrement en mobilisant d'une part, les crédits de droit commun relevant de la Stratégie Départementale de l'Habitat pour la création des logements et d'autre part, le Fonds d'innovation et le Fonds de développement et d'attractivité dans le cadre d'un contrat départemental de développement territorial et humain.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son Président :

- approuve les termes du projet de cahier des charges joint à la présente délibération pour mettre en œuvre le dispositif résidences seniors 2ème génération prévu par la délibération CD/2018/008 du 26 mars 2018 sur la stratégie habitat ;

- décide que, dans le cadre de ses compétences, le Département du Bas-Rhin mobilisera :

- son ingénierie en faveur des projets de résidences seniors 2ème génération,*
- et selon le projet de résidences seniors 2ème génération, le Fonds d'innovation et le Fonds de développement et d'attractivité des contrats départementaux de développement territorial et humain, et/ou les aides départementales de droit commun (aide à la pierre et politique volontariste du Département etc...)*

- décide de compléter les modalités de gestion du fonds de développement et d'attractivité établi par délibération n°CD/2017/004 du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 20 mars 2017 pour ce qui concerne spécifiquement la contribution financière du Département du Bas-Rhin en faveur des projets de résidences seniors 2ème génération, comme suit :

Modalités de la contribution financière du Département aux projets de résidences seniors 2ème génération au titre du fonds d'attractivité et de développement :

Les projets de résidences seniors 2ème génération 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 prévues par la délibération n°CD/2017/004 du Conseil départemental du 20 mars 2017, excepté la définition de la contribution financière départementale, laquelle sera déterminée en fonction en 1er lieu du projet de vie pour les résidents et en 2ème lieu de la qualité du projet immobilier (notamment niveau d'adaptation des logements, qualité de l'espace commun, solutions innovantes).

- Respecter l'ensemble des critères définis par le cahier des charges départemental « Résidences Seniors 2ème génération – Un logement et un accompagnement pour les seniors ».

Strasbourg, le 26/04/19

Le Président,



Frédéric BIERRY