

65520 - Fonds d'attractivité

**Contrats Départementaux - Fonds d'attractivité -
Proposition de financement et d'approbation du projet
de convention partenariale pour la création d'une
résidence seniors à SCHLEITHAL**

CP/2019/447

Service chef de file :

A2 - Délégation à la Transformation et à l'Innovation de l'Action Publique

A220 - Délégation au Développement Social

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 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 du Département 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 Nord, le 11 décembre 2017.

Le projet de résidence seniors à Schleithal co-construit avec le Département, s'inscrit dans l'enjeu prioritaire : Adapter le territoire à l'avancée en âge.

Il a pour ambition de fédérer les acteurs locaux afin de proposer une nouvelle offre d'habitat et de services innovante prenant en compte toutes les dimensions de l'avancée en âge (santé, culture, engagement citoyen...).

Il est proposé à la Commission Permanente d'attribuer une subvention à la Société en commandite par actions à capital variable « Familles Solidaires » pour la construction de la résidence seniors à Schleithal, ainsi que d'approuver les termes du projet de convention de partenariat à conclure entre la Société en commandite par actions à capital variable « Familles Solidaires », l'association "Familles Solidaires" et le Département du Bas-Rhin. Il est également proposé d'approuver les termes de la convention financière à conclure entre la Société en commandite par actions à capital variable « Familles Solidaires » et le Département pour permettre le versement de la subvention correspondante.

1. Historique du projet

L'association « La clé des champs » porte de longue date un projet d'habitat à destination des seniors dans la commune de Schleithal.

Après plusieurs années de réflexion, « La clé des champs » s'est associée à l'association « Familles Solidaires ». Cette dernière a pour but de promouvoir l'habitat partagé et accompagné comme une alternative à l'institutionnalisation des personnes âgées, en mobilisant l'épargne solidaire citoyenne (l'épargnant place son argent pour soutenir des projets à forte utilité sociale ou environnementale) afin de développer des projets innovants à échelle humaine.

En 2012, une étude des besoins a été menée, avec le soutien de la Mutualité Sociale Agricole, pour mieux connaître les attentes et les besoins des aînés du territoire. Trois volets ressortent de l'enquête : la nécessité de créer un habitat de type regroupé, avec des services intégrés et/ou optionnels, et la volonté de rompre la solitude, de partager des savoir-faire.

Il est précisé que le 15 juin 2019, l'association « Familles Solidaires » a modifié ses statuts sur deux points principaux : d'une part, elle a pris le nom d'association « Familles Solidaires Alsace » et, d'autre part, elle a modifié son siège social qui est passé du 5 avenue Foch 68100 MULHOUSE au 11 rue Paul Déroulède 68100 MULHOUSE ». L'association « Familles Solidaires Alsace » est subrogée dans l'ensemble des droits de l'association « Familles Solidaires ».

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

Le projet à Schleithal répond aux préconisations du cahier des charges départemental des résidences seniors 2^{ème} génération, adopté en commission permanente du 6 mai 2019 :

- Un projet de vie social et partagé

-

S'appuyant sur leur expérience, les deux associations ont construit leur concept d'habitat en plaçant le projet de vie des seniors au centre de leur démarche.

L'association « La clé des champs » anime depuis 5 ans la vie locale à Schleithal au bénéfice du lien social, de la lutte contre l'isolement et le bien vieillir en bonne santé, à travers des animations (club des mamies tricoteuses, chant participatif...) et de conférences ouvertes à tous (aide aux aidants, habitat...).

Une présence humaine hebdomadaire est visée afin de garantir un lien régulier et une animation du collectif d'habitants ouverte vers l'extérieur. Plusieurs orientations sont déjà travaillées avec des partenaires : actions de prévention, soutien aux aidants, loisirs...

Le volet animation est actuellement en cours de réflexion avec la Mutualité Sociale et Agricole (MSA) afin de définir les modalités opérationnelles (quotité de temps, financement et profil).

- Inscription de la résidence dans l'écosystème du territoire

La résidence étant située au centre du village, les résidents pourront bénéficier d'un environnement permettant une autonomie dans les activités quotidiennes : commerces de proximité, brasserie-café, professionnels de santé et du maintien à domicile.

Le réseau de bénévoles de la commune de Schleithal, porté par l'association La clé des champs, est d'ores et déjà mobilisé en participant à toutes les réflexions d'élaboration du projet ainsi qu'à son financement solidaire.

Des partenariats se construisent notamment avec la commune de Schleithal, la communauté de communes du pays de Wissembourg, l'Abrapa, la MSA, l'association intermédiaire Réussir (aide-ménagère, jardinage, petits travaux), le service infirmier local, l'Association Siel Bleu (activités physiques de prévention).

- Pertinence du maillage territorial

La commune de Schleithal compte 1474 habitants, dont près d'1/4 sont âgés de 60 ans et plus. Elle relève du territoire du canton de Wissembourg qui connaît une progression de sa population âgée de 13% (conforme à la moyenne départementale).

Le territoire de la communauté de communes de Wissembourg ne dispose que de deux offres d'habitat seniors, une résidence senior sur Beinheim (13 logements) et une résidence autonomie à Wissembourg (60 logements).

Le projet à Schleithal vient ainsi répondre à un besoin d'habitat accompagné des seniors sur un territoire peu pourvu de cette offre de service, à ce jour.

Ce projet s'adresse aux seniors de + de 60 ans autonomes de la commune de Schleithal et bien entendu au-delà de ce périmètre géographique.

- Un modèle économique accessible financièrement pour les résidents

Il s'agit d'une petite structure, à taille humaine, de 5 logements adaptables et évolutifs en cas de perte d'autonomie.

Le programme comprend :

- Trois T2 et deux T3
- Une salle commune de 66m² équipée d'une cuisine partagée
- Un studio temporaire pour accueillir les proches des seniors
- Un jardin dédié à des activités intergénérationnelles.

De plus, la conception du bâtiment répond à des enjeux de transition énergétique à travers un ouvrage passif (consommation énergétique basse) :

- Pour chauffer et tempérer le bâtiment : géothermie couplée à une pompe à chaleur
- Inertie du bâtiment renforcée par une toiture végétalisée et une isolation adaptée
- Panneaux photovoltaïques pour autoconsommation des communs.

Le projet se veut accessible économiquement pour les seniors avec des loyers modérés, allant de 421€ à 589€ et des charges locatives moindres du fait des investissements énergétiques (de 50 à 70€ par mois).

S'ajouteront les charges d'animation estimées d'environ 150€ par mois.

La Caisse d'Allocations Familiales a conventionné ces logements afin que les résidents puissent bénéficier de l'Allocation Personnalisée de Logement (APL).

Ainsi, le reste à charge des résidents ne dépassera pas le taux d'effort indicatif prévu dans le cahier des charges départemental (soit 33% des revenus).

- Mise en place d'une instance de suivi de proximité

Les deux associations ont d'ores et déjà acté la mise en place d'une instance de suivi de la perte d'autonomie en lien avec la conseillère territoriale autonomie du Département, afin d'identifier rapidement les situations individuelles préoccupantes et de définir l'accompagnement adapté aux besoins de chacun.

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

Répondant au cahier des charges départemental des 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 le Département et porte une dynamique d'innovation. Cette démarche innovante permettrait d'expérimenter un nouveau modèle d'habitat en milieu rural (taille humaine de 5 logements avec espace partagé et animation dédiée) et un modèle économique inédit sur le département (financement participatif/solidaire et investissements énergétiques importants pour réduire les charges locatives).

Par ailleurs, l'innovation porte également sur :

- L'évolutivité des logements intégrée dès la conception et la construction du bâtiment, au-delà de la réglementation, pour les besoins futurs liés à la perte d'autonomie
- L'intégration d'un studio d'accueil temporaire pour les proches souhaitant résider quelques jours auprès d'un des aînés
- L'expérimentation d'une petite structure de 5 logements qui permettrait de vérifier si cette taille est plus attractive pour des seniors souhaitant quitter leur logement dans la perspective de leur avancée en âge, et particulièrement en territoire rural.

Il est proposé à la Commission Permanente d'attribuer à la société en commandite par actions à capital variable « Familles Solidaires » une subvention d'un montant de 126 900 euros, soit 8,7% du coût des travaux de construction de la résidence seniors à Schleithal, au titre du Fonds de développement et d'attractivité.

4. Le plan de financement du projet de résidence seniors à Schleithal

L'association Familles Solidaires a élaboré le budget du projet en couplant financement public et financement privé et citoyen à travers une démarche innovante de financement participatif citoyen (épargne solidaire et Crowdfunding).

Coûts du projet	Montant	Financements	Montant
Travaux HT Travaux TTC	1 217 025 € 1 460 430 €	Fonds propres <i>dont épargne solidaire</i>	246 372 € 130 000 €
Frais divers HT <i>(études, Géomètres, provisions, Assurances)</i> Frais divers TTC	176 219 € 211 462 €	Subventions - AGIRC ARRCO - Fondation BTP PLUS	315 000 € 115 000 € 200 000 €
Acquisition de terrain HT Acquisition de terrain TTC	59 567 € 71 480 €	Emprunt PLS (Prêt Locatif Social) <i>garanti par le Département</i>	982 000 €
		Prêts MSA <i>garanti par le Département</i>	100 000 €
		<i>Contribution du Département</i>	100 000 €
TOTAL HT	1 452 810 €	TOTAL TTC	1 743 372 €
TOTAL TTC	1 743 372 €		

Le coût éligible au soutien du Département s'élève à 1 460 430 € TTC correspondant au montant des travaux.

Il est proposé à la Commission Permanente d'autoriser, à titre exceptionnel, la Société en commandite par actions à capital variable « Familles solidaires » à reverser l'aide départementale au titre de la construction de la résidence seniors à Schleithal à une personne morale de droit privé (la société civile immobilière d'attribution « SCIA Familles solidaires »), chargée de l'opération de construction du bâtiment.

Identifiant de l'AP	Libellé de l'AP	Montant de l'AP	Montant disponible sur l'AP (non engagé)	Montant proposé
FAED 2018/1	G 2018 2021 Fonds d'Attractivité et Développement	90 000 000,00 €	37 783 109,00 €	100 000,00 €

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 :

- décide, dans le cadre de la démarche de partenariat renforcé au travers du contrat

départemental de développement territorial et humain du territoire d'action Nord, au titre du Fonds de développement et d'attractivité, du principe de la participation du Département du Bas-Rhin au projet de développement et d'attractivité de la résidence seniors de Schleithal ;

- dit que, dans le cadre de ses compétences, le Département du Bas-Rhin mobilisera son ingénierie, notamment la Mission Action Sociale de Proximité, en faveur de ce projet notamment dans les domaines sociaux, de l'autonomie et d'habitat adapté ;

- décide d'attribuer une subvention de 100 000 euros à la Société en commandite par actions à capital variable "Familles Solidaires", au titre du Fonds de développement et d'attractivité, pour ce projet de construction ;

- autorise, à titre exceptionnel et en vertu de l'article L.1611-4 alinéa 3 du Code général des collectivités territoriales, la Société en commandite par actions à capital variable "Familles Solidaires", à reverser l'aide départementale au titre de la construction de la résidence seniors à Schleithal à une personne morale de droit privé chargée de l'opération de construction (la société civile immobilière d'attribution "SCIA Familles Solidaires") ;

- approuve les termes du projet de convention de partenariat à conclure entre la Société en commandite par actions à capital variable "Familles Solidaires", l'association "Familles Solidaires Alsace" et le Département du Bas-Rhin pour le projet de développement et d'attractivité de la résidence seniors à Schleithal ;

- approuve les termes du projet de convention financière à conclure entre la Société en commandite par actions à capital variable "Familles Solidaires" et le Département du Bas-Rhin pour permettre le versement de la subvention correspondante ;

- autorise son président à signer les deux conventions précitées, dont les deux projets sont joints en annexes à la présente délibération.

Strasbourg, le 24/10/19
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY