

65520 - Fonds d'attractivité

**Contrats départementaux de développement territorial et humain. Proposition d'attribution de subventions au titre du Fonds de développement et d'attractivité à la Commune de MUNDOLSHEIM et l'Office Public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg (OPHEA) pour la création d'un pôle intergénérationnel**

CP/2020/306

**Service chef de file :**

I5 - Unité territoriale d'action médico-sociale Eurométropole Nord

Résumé :

Le Département du Bas-Rhin a décidé, par délibérations du Conseil Départemental 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, en proposant des 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 l'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 des territoires.

Le projet d'attractivité et de développement « création d'un pôle intergénérationnel pour le renforcement de la centralité de Mundolsheim » comprend la création d'une structure accueillant une résidence seniors et regroupant des services enfance de la Commune (un accueil périscolaire et un accueil collectif), le tout agrémenté d'un parc paysager public.

Il est proposé à la Commission Permanente d'attribuer une contribution financière du Département d'un montant de 1 593 054 €, au titre du Fonds de Développement et d'Attractivité, pour le projet « création d'un pôle intergénérationnel pour le renforcement de la centralité de Mundolsheim » et d'approuver les termes des projets de convention de partenariat et de convention financière.

**Le contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'action Eurométropole de Strasbourg**

Le Département souhaite accompagner le développement des territoires sur la durée, en déployant des politiques publiques structurantes qui répondent aux besoins des habitants, des associations, des entreprises. L'ambition est de favoriser la construction de territoires forts, à la fois producteurs de richesse économique (tourisme, etc.) et territoires d'avenir pour leurs habitants. L'enjeu commun est l'alliance des territoires, l'alliance des compétences et l'alliance des acteurs autour de projets fédérateurs.

Le contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'Action Eurométropole de Strasbourg, approuvé par le Conseil Départemental le 11 décembre 2017, constitue un nouveau cadre de partenariat entre le Département du Bas-Rhin et les acteurs locaux disposés à travailler ensemble autour d'enjeux prioritaires et d'une ambition collective au service des solidarités humaines et territoriales, du développement

et de l'aménagement des territoires.

La Commune de Mundolsheim a approuvé le contrat départemental de développement territorial et humain du Territoire d'Action Eurométropole de Strasbourg le 17 janvier 2018 et développe un projet de pôle intergénérationnel qui s'inscrit dans ce cadre.

## **1) Projet de la Commune de Mundolsheim**

### **1.1 Un souhait de redynamisation de la commune**

Afin de renforcer son attractivité résidentielle et répondre aux évolutions des modes de vie des urbains et « périurbains », l'Eurométropole de Strasbourg ambitionne d'augmenter sa population de 50 000 habitants d'ici 2030. Pour ce faire, elle a inscrit à son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) la création de 45 000 logements à l'horizon 2030, soit 3 000 logements par an. L'effort de construction porte pour la première fois davantage sur l'aire périurbaine que sur la ville centre (27 000 logements contre 18 000 sur Strasbourg). Les communes de l'aire métropolitaine sont donc particulièrement concernées et doivent se préparer à faire face à un afflux de nouveaux habitants qui devra s'accompagner de création d'équipements tournés vers les familles, les jeunes actifs et les seniors.

La Commune de Mundolsheim (4741 habitants en 2016) s'inscrit dans cette dynamique. Connaissant depuis l'an 2000 une décroissance démographique, la Commune a entrepris une redynamisation visant à attirer de nouvelles familles à travers de nouveaux programmes urbains : la construction de logements et l'adaptation d'offres de services publics. Les programmes de construction correspondent aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) avec plus de 200 logements, dont 80 logements sociaux. Elle dispose de 3 sites d'expansion urbaine qui permettront d'accueillir dans les 15 ans à venir 700 nouveaux habitants.

C'est avec la double préoccupation de mettre à disposition des seniors des logements et un cadre de vie adapté d'une part et de renforcer l'attractivité de Mundolsheim pour les familles avec enfants d'autre part, que les élus communaux ont répondu aux attentes exprimées par les habitants par un projet innovant.

Aussi la municipalité a décidé d'élaborer un projet de pôle intergénérationnel offrant un accroissement de la capacité d'accueil d'enfants au sein d'une crèche, d'un accueil de loisirs sans hébergement, d'un accueil périscolaire et d'un accueil en restauration scolaire, ainsi qu'une résidence senior de 18 places, le tout sur un même site. Cet ensemble immobilier sera bordé d'un nouveau parc paysager qui favorisera le renforcement des liens sociaux.

Afin d'affiner ce projet, la mairie a chargé, en 2018, un cabinet d'effectuer une étude d'avant-programme. La population ainsi que nombre de partenaires locaux ont été concertés. L'étude a été rendue fin 2018, projetant ainsi le pôle intergénérationnel et un parc paysager.

L'étude relève en particulier l'évolution du vieillissement : la part des personnes âgées de 60- 74 ans de la Commune est de 20,6% alors qu'elle est de 13,4% dans l'Eurométropole. Enfin, le niveau de vie médian des personnes vivant en ménage dont le référent est âgé de 60 à 74 ans est plus élevé que celui de l'Eurométropole : 2 222 euros par rapport à 1 917 euros.

Co-construit avec le Département, ce projet d'attractivité et de développement s'inscrit ainsi au sein des deux enjeux prioritaires suivants : adapter le territoire en âge ;

conforter maintenir, pérenniser l'offre de service public.

## **1.2 Le pôle intergénérationnel : une ambition forte, faisant converger deux politiques très développées, celle de l'autonomie et celle de l'enfance, dans un objectif de cohésion sociale et de créativité sociétale**

### - Politique autonomie

Le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS), structure de proximité, intervient en faveur des retraités et des personnes âgées de plus de 60 ans, en proposant un service d'animation pour seniors et un service social. Les missions de l'assistante sociale du CIAS vont de l'instruction des dossiers de demandes d'aides en faveur des personnes âgées, à l'aide aux démarches pour favoriser le maintien à domicile. Le programme d'animations proposé par le CIAS aux seniors est conséquent ; il comporte des actions sur la thématique de la santé et du bien-vivre, des rencontres d'information et de sensibilisation, des loisirs, et des actions solidaires pour favoriser l'autonomie. Par ailleurs, un bus social circule tous les jeudis et amène les seniors dans différents commerces du secteur. Enfin, un lien fort avec l'Ehpad intercommunal est proposé : un « resto bus » amène chaque mois les seniors isolés pour se restaurer à l'Ehpad.

### - Politique en faveur de l'enfance

La Commune développe une ambition d'attractivité en faveur des familles pour inverser la courbe démographique. Différentes modalités de garde d'enfants sont déployées, crèche familiale, crèche collective, périscolaire, avec un programme d'animation et de soutien de la part du service enfance. En lien avec le CIAS, un relais assistantes maternelles ainsi qu'un lieu d'accueil pour les parents en recherche de modes de garde sont proposés. Ces structures travaillent en synergie avec le service de Protection Maternelle et Infantile (PMI) : agrément et promotion de la profession assistante maternelle, signalements, réunions techniques, comité de pilotage.

Les projets urbanistiques accompagnant l'ambition d'attractivité de populations jeunes génèrent naturellement une nécessité d'extension des capacités d'accueil des enfants.

### - Contenu du projet

Le projet comprend la construction d'un bâtiment à étage(s) et d'un parc paysager soit :

- ✓ En rez-de-chaussée des espaces modulables pour les activités diverses dans le domaine de l'enfance ;
- ✓ En rez-de-chaussée également des espaces mutualisés au sein du pôle pour développer le caractère intergénérationnel de l'équipement ;
- ✓ En étage(s) la résidence destinée prioritairement à un public sénior (18 logements locatifs sociaux) ;
- ✓ Un jardin attenant destiné à la fois aux enfants et aux séniors ;
- ✓ Un parc public paysager d'environ 1 hectare, point de rencontre de toute la population, toutes catégories d'âge y sont attendues et tous types d'activités ;
- ✓ Un espace de stationnement évolutif et multiservice, éloigné des bâtiments accueillants des enfants.

## Secteur Enfance

- Transfert des services Enfance et Petite enfance avec une augmentation des capacités d'accueil :
- Le service enfance (accueil de loisirs sans hébergement et périscolaire) accueille actuellement 80 enfants et passera à 130 dans les nouveaux locaux ;
- Le service petite enfance accueille 18 enfants, il passera à 45 ;
- La restauration, qui restera préparée par le collège sera proposée dans les locaux, avec un office de maintien de la température ;
- Outre ces activités, les espaces modulables permettront d'accueillir d'autres services à la population tels que les permanences du relais d'assistantes maternelles, selon un planning d'occupation des lieux.

## Secteur seniors

La résidence à destination prioritairement d'un public sénior relève de la compétence du bailleur social OPHEA tant pour la construction que pour la gestion.

- 18 logements adaptés à la perte d'autonomie, 13 logements de type F2 (50 m<sup>2</sup>) et 5 logements de type F3 (67m<sup>2</sup>). Les loyers (5 PLAI et 13 PLUS) seront abordables car calculés sur la base suivante : 6.74€/m<sup>2</sup> (PLUS) et 5.99€/m<sup>2</sup> (PLAI).

Type	Nb	Loyer PLUS	Loyer PLAI
T2	13	363.96€	323.46€
T3	5	451.58€	401.33€

Le projet présente des caractéristiques particulièrement innovantes de par son caractère intergénérationnel. Un programme d'activités régulières sera organisé par les services communaux (enfance et/ou CIAS) et s'adressera à la fois à l'enfance et aux seniors de la résidence et aux seniors de la Commune, ce gratuitement ou à prix subventionné :

- Jardinage, contes, confection culinaire, ces activités, proposées actuellement par le service enfance, le seront également aux seniors avec un planning communiqué aux résidents ;
- Instants festifs : divers moments de convivialité habituellement proposés aux habitants par le CIAS et qui seront adaptés à la fois aux enfants et seniors ;
- Ouverture de la cantine scolaire aux seniors.

Par ailleurs, des animations pour personnes âgées, portées par des associations, qui se déroulent actuellement dans des locaux communaux, seront proposées pour tous les seniors au sein de la résidence : yoga pour les yeux, ateliers mémoire, conférences... La résidence senior deviendra ainsi un lieu de centralité pour l'activité seniors de la Commune.

Enfin, une présence hebdomadaire de l'assistante sociale du CIAS sera mise en place à la résidence.

## Espaces partagés :

- Les locaux mutualisés regrouperont des locaux de service pour les équipements enfance et petite enfance, ainsi que des locaux partagés (hall, salle intergénérationnelle, espace snoezelen, espace cuisine, sanitaires), pour une surface utile totale de 218 m<sup>2</sup> et une surface en œuvre de 262 m<sup>2</sup> ;
- La salle intergénérationnelle de 50 m<sup>2</sup>, propriété de la Commune, s'intégrant dans ces espaces constitue le lieu principal au sein du futur équipement entre les plus jeunes et les plus âgés. De plus, une cuisine s'intégrera au cœur de cet espace de convivialité ;
- Des espaces extérieurs comprenant notamment un jardin partagé enfance/seniors.

## 2) Proposition financière au projet de Pôle intergénérationnel (logements seniors, pôle enfance et parc public)

Le Département contribue, au bénéfice d'OPHEA, au financement du projet de résidence seniors à travers une subvention d'investissement au titre du fonds de développement et d'attractivité d'un montant de 332 802 € correspondant à 17,77 % du montant des dépenses prévisionnelles éligibles hors taxe

<b>Budget prévisionnel des 18 logements seniors</b>			
(Financement OPHEA)			
<b>Dépenses prévues (HT)</b>		<b>Recettes prévues</b>	
Travaux 18 logements	1 574 714 €	ANRU	39 000 €
Etudes et honoraires	297 427 €	Eurométropole	45 000 €
<b>Coût TOTAL HT</b>	<b>1 872 141 €</b>	Emprunt Action logement	208 900 €
(*) N'entrent pas dans l'assiette éligible : réalisation du parking (344 173€) et l'achat du foncier (229 000 €).		Emprunt CDC	859 468 €
		Fonds propres d'OPHEA	386 971 €
<b>Part Département :</b>	<b>17,777%</b>	<b>Département</b>	<b>332 802 €</b>
		<b>Total</b>	<b>1 872 141 €</b>

Le projet de réalisation d'un pôle enfance et d'un parc public porté par la Commune de Mundolsheim est estimé à 6 862 321 € HT. Il est proposé d'attribuer, au titre du Fonds de Développement et d'Attractivité, une aide de 1 260 252 € en faveur de la Commune (1 118 040 € pour le pôle enfance, 142 212 € pour le parc paysager).

<b>Budget prévisionnel du secteur enfance et du parc public</b>					
(Financement Commune de Mundolsheim)					
Dépenses prévues (HT)			Recettes prévues		
	LOCAUX ENFANCE	PARC PUBLIC	TOTAL		
				CAF	768 000 €
<b>Travaux</b>	4 352 468 €	1 248 988 €	5 601 456 €	Grand-Est	125 000 €
<b>Aléas</b>	200 000 €	38 000 €	238 000 €		
<b>Etudes et honoraires</b>	705 633 €	122 264 €	827 897 €	Eurométropole	100 000 €
<b>Frais de maîtrise d'ouvrage (3%)</b>	136 574 €	Prise en charge Commune	136 574 €	Fonds européens	0 €
<b>Assurance (1%)</b>	45 525 €	12 870 €	58 395 €	Etat	300 000 €
<b>TOTAL Dépenses (HT)</b>	<b>5 440 199 €</b>	<b>1 422 122 €</b>	<b>6 862 321 €</b>	Commune	4 459 069 €
Mobilier (estimation)	150 000 €		150 000 €	Département	1 260 252 €
<b>TOTAL Dépenses (HT)</b>	<b>5 590 199 €</b>	<b>1 422 122 €</b>	<b>7 012 321 €</b>	<b>TOTAL Recettes</b>	<b>7 012 321 €</b>
				<b>Financements Département</b>	
<b>La contribution du Département se répartit comme suit :</b>				Pôle enfance (20%)	1 118 040 €
				Parc public (10%)	142 212 €
				<b>TOTAL Département</b>	<b>1 260 252 €</b>

### 3) **Engagements de la commune de Mundolsheim**

#### 3.1 La commune s'engage à honorer les termes du cahier des charges départemental des résidences seniors :

→ Élaboration d'un projet social s'inscrivant dans l'éco système du territoire :

- La résidence seniors est au cœur de la Commune, avec la présence dans un rayon de 300 m de nombreux services publics, dont le centre médico-social, des commerces, des professionnels de santé, des associations culturelles et sportives.

- Les seniors de la résidence ont accès au programme d'animation proposé par le CIAS qui comporte des actions sur la thématique de la santé et du bien-vivre (conférences, ateliers...), des rencontres d'information et de sensibilisation, des loisirs, des actions solidaires pour favoriser l'autonomie. Ils ont également accès au bus social qui circule tous les jeudis et amène les seniors dans différents commerces du secteur pour leur permettre de faire leurs achats ainsi qu'au « Brico bus » (service de bricolage à domicile animé par des bénévoles).

- Au sein de la résidence, l'animation générale est prévue de façon organisée via les services communaux avec le concours des associations de la Commune : programme de loisirs hebdomadaires proposé selon un planning à la fois pour les seniors et pour les enfants. D'autres activités spécifiques aux personnes âgées telles que des conférences ou du yoga sont proposées au sein même de la résidence par des associations. La gratuité

de la plupart des activités est envisagée pour les seniors.

- Dans un souci de lien social, les activités s'adressant aux personnes âgées sont ouvertes à toute la population de la Commune, sur le site même de la résidence.

- Espaces du pôle ouvert à des partenaires extérieurs : outre la permanence de l'assistante sociale du CIAS, l'aménagement d'un bureau de consultation pourra accueillir des professionnels du domaine sanitaire : médecin généraliste ou spécialiste, activité de dépistage et de prévention...,
- Structuration d'un comité de suivi : participation des partenaires signataires et impliqués directement dans la mise en œuvre du projet et du suivi des situations : Commune, UTAMS (CD) assistante sociale du CIAS, OPHEA,
- Accompagnement du nouveau résident par la commune : Invitation systématique à « l'accueil des nouveaux arrivants » avec présentation des différents services situés de proximité.

### **3.2 La Commune s'engage à mettre en œuvre un projet éducatif global liant l'accueil de l'enfant au sein de la crèche, l'accueil de loisirs sans hébergement et le périscolaire, en intégrant les objectifs intergénérationnels, via :**

- Des espaces partagés ;
- L'organisation hebdomadaire d'activités partagées ;
- Des permanences de services : relais assistantes maternelles, permanence de la puéricultrice de PMI ;
- L'adhésion à la charte des crèches A Vocation d'Insertion Professionnelle (AVIP).

#### **L'engagement sur la mise en œuvre d'une offre de périscolaire répond à :**

- La mise en place d'une tarification sociale ;
- Un impact sur l'emploi : recrutement de personnel supplémentaire au vu de l'extension d'offres, impactant l'insertion professionnelle de parents en démarche d'emploi ;
- Une facilitation de la complémentarité de l'offre de garde en faisant côtoyer crèche et relais assistantes maternelles ;
- Un accueil pour enfants en situation de handicap ;
- Un accompagnement des parents dans leur fonction parentale via des actions de soutien à la parentalité.

#### **3.1.3 Clauses d'insertion sociale**

La Commune s'engage à introduire des clauses d'insertion sociale pour les travaux concernant le parc ainsi que les espaces collectifs et enfance.

#### **4) Les engagements d'OPHEA**

##### **Garantir lors de la construction de la résidence seniors à Mundolsheim :**

- Le déploiement domotique : extinction d'allumage automatique dans les parties communes, volets roulants motorisés, visiophones dans les logements, etc... ;

- Certains logements au cas par cas et en fonction des besoins exprimés, pourraient être adaptés à des situations spécifiques : ex : tablettes pouvant recevoir un siège de douche ;
- Etude et mise en œuvre d'un rafraichissement des logements (en cohérence avec l'équipement public) si la faisabilité technique et économique est confirmée ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie, conformément au cahier des charges départemental « résidence seniors 2ième génération », et à la liste des équipements et travaux qui sont prévus par Ophéa en lien avec le référentiel CEP-CICAT /CD 67/AREAL
- Des montants de loyers et de charges répondant à une mixité sociale de la commune : 5 PLAI et 13 PLUS ;
- La réactivité d'un service de maintenance technique accessible aux locataires 24h sur 24. Un gardien intervenant dans le secteur élargi de Mundolsheim sera affecté à ce patrimoine.

## **5) Les engagements du Département**

### **Secteur seniors**

Le projet de résidence seniors répond à l'enjeu du Territoire d'Action EMS « Adapter le territoire à l'avancée en âge ».

Le Département s'engage à mobiliser son ingénierie, et notamment la Mission Action Sociale de Proximité, pour accompagner le projet dans la définition de son programme d'animation, et plus particulièrement sur les volets prévention et aide aux aidants.

Le Département s'engage à participer à l'instance de suivi de proximité tel que prévu à l'article 7.1 afin d'accompagner la perte d'autonomie des résidents en associant les signataires de la présente convention ainsi que tout acteur pouvant contribuer à la résolution de problématiques.

### **Secteur enfance**

Le pôle intergénérationnel répond à l'enjeu du Territoire d'Action EMS « Conforter, maintenir et pérenniser l'offre de service public »

Le Département s'engage à mobiliser son ingénierie et notamment la mission de Protection Maternelle et Infantile pour accompagner le projet dans la définition de son programme d'animation, et plus particulièrement sur les volets prévention : co-construction d'actions de soutien à la parentalité, conseils/orientations pour la formation des agents en matière de handicap, présence de permanence de services (puériculture).

Le Département s'engage par ailleurs à apporter une contribution financière sous forme de subvention d'investissement de 1 260 252 € en faveur de la Commune (1 118 040 € pour le pôle enfance, 142 212 € pour le parc paysager).

Le Département s'engage également à apporter une contribution financière sous forme de subvention d'investissement à OPHEA d'un montant de 332 802 € pour la réalisation des 18 logements de la résidence seniors, sous réserve du vote des crédits au budget départemental.



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 de développement	96 000 000,00	21 319 473,00 €	1 593 054,00

La Commission territoriale Eurométropole de Strasbourg, réunie le 17 septembre 2020, a rendu un avis favorable à cette proposition.

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 d'approuver, dans le cadre de la démarche de partenariat renforcé du contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'action de l'Eurométropole, le principe de la participation du Département du Bas-Rhin au projet de « Pôle intergénérationnel » porté par la Commune de Mundolsheim et l'Office public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg (OPHEA);*

*- décide que le Département mobilisera son ingénierie dans le cadre de ses compétences en faveur de ce projet en accompagnement et conseil auprès du maire de Mundolsheim et de ses adjoints ainsi que des directeurs de structures, en vue d'adapter leurs équipements publics aux besoins des habitants, en écho aux enjeux départementaux ;*

*- décide d'attribuer une contribution financière de 1 260 252 € à la Commune de Mundolsheim pour le projet « pôle intergénérationnel » au titre du Fonds de développement et d'attractivité, répartie comme suit :*

*- 1 118 040 € pour le pôle enfance soit à un taux de 20% d'un coût éligible de 5 590 199€ ;*

*- 142 212 € pour l'aménagement du parc public paysager soit un taux de 10% pour un coût éligible de 1 422 122 € ;*

*- décide d'attribuer une contribution financière de 332 802 € à l'Office Public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg (OPHEA) pour la réalisation d'une résidence seniors de 18 logements soit un taux de 17,7% d'un coût éligible de 1 872 141 € ;*

*- approuve les termes du projet de convention partenariale à conclure entre le Département du Bas-Rhin, la Commune de Mundolsheim et OPHEA, joint en annexe à la présente délibération, et autorise son Président à signer cette convention ;*

*- approuve les termes du projet de convention financière à conclure entre le*

*Département du Bas-Rhin et la Commune de Mundolsheim joint en annexe à la présente délibération et autorise son Président à signer cette convention ;*

*- approuve les termes du projet de convention financière à conclure entre le Département du Bas-Rhin et OPHEA, joint en annexe à la présente délibération, et autorise son Président à signer cette convention.*

Strasbourg, le 06/10/20  
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY