

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 LA PETITE PIERRE**

CP/2020/402

**Service chef de file :**

A2 - Délégation à la Transformation et à l'Innovation de l'Action Publique  
A220 - Délégation au Développement Social

**Services associés :**

L5 - Secteur Habitat et Logement  
A330 - Délégation territoriale ouest

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 coconstruits 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 Ouest, le 11 décembre 2017.

Le projet de résidence seniors à La Petite-Pierre conduit en lien étroit avec la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre et 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 accompagné et de services 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 l'Association Evangélique Luthérienne de Bienfaisance - Maison de retraite « Kirchberg » pour la construction de la résidence seniors à La Petite Pierre, ainsi que d'approuver les termes de la convention de partenariat à conclure entre cette même association, la Commune de La Petite Pierre, la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre et le Département du Bas-Rhin et de la convention financière à conclure entre l'Association Evangélique Luthérienne de Bienfaisance et le Département pour permettre le versement de la subvention correspondante.

## 1. Historique du projet

L'Association Evangélique Luthérienne de Bienfaisance (AELB) gère depuis 1993 l'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) « Kirchberg »

à La Petite Pierre, qui compte 60 lits en hébergement permanent et 2 lits en temporaire. Un programme de modernisation est conduit depuis 2018 afin de mettre l'établissement aux normes et de renforcer le confort des personnes âgées et des personnels (remplacement des ascenseurs, renforcement de l'isolation, réaménagement des espaces communs et du pôle soins...).

C'est dans le cadre de cette démarche et disposant d'un vaste espace sous le toit non exploité, que l'association a souhaité élargir son action en travaillant à un projet qui permettrait d'offrir une nouvelle offre d'habitat aux seniors du territoire.

Le Département a été associé dès le démarrage aux réflexions afin d'apporter son expertise dans la construction du projet. L'association s'est rapidement appropriée le cahier des charges départemental « résidences seniors, 2<sup>ème</sup> génération ».

Une étude des besoins a été conduite en juillet et août 2020, par le cabinet Compas, avec le soutien du Département du Bas-Rhin (au titre du Fonds d'innovation), pour mieux connaître les attentes et les besoins des aînés du territoire. 1 senior sur 6 a répondu à l'enquête menée par le Compas en exprimant son intérêt pour le projet de résidence seniors.

C'est ainsi que l'AELB, la Commune de La Petite Pierre et la Communauté de Communes se sont associées pour conduire un projet innovant d'habitat partagé et accompagné à destination des personnes âgées, qui répond à un besoin d'habitat adapté pour les seniors sur un territoire peu pourvu de cette offre de service.

## **2. Un projet qui s'inscrit dans les nouvelles orientations départementales « Résidences seniors 2ème génération »**

Le projet porté par l'Association Evangélique Luthérienne de Bienfaisance répond aux préconisations du cahier des charges départemental des résidences seniors, adopté en Commission Permanente du 6 mai 2019.

Il s'agit de la première initiative sur le département bas-rhinois d'intégration d'une résidence seniors dans le même bâtiment qu'un EHPAD. Cette démarche est validée par l'Agence Régionale de Santé, qui a exprimé son intérêt à être associée au suivi du projet en veillant à bien identifier les 2 offres distinctes à destination des personnes âgées : budget, accès au bâtiment. Toutefois, des services non médicaux pourraient être mutualisés (animation, restauration).

- Un projet de vie social et partagé

L'association, forte de son expérience au sein de l'EHPAD, a construit son concept d'habitat accompagné en plaçant le projet de vie des seniors au centre de sa démarche. L'association déploie depuis plusieurs années un programme d'animations au sein de l'EHPAD qui propose de nombreuses animations hebdomadaires et ponctuelles (une centaine en 2019). Celles-ci sont assurées par une animatrice salariée, des bénévoles et les familles des résidents. Ces derniers sont d'ores et déjà associés aux réflexions concernant le programme d'animation de la future résidence seniors.

Une présence humaine hebdomadaire est visée afin de garantir un lien régulier et une animation du collectif d'habitants ouverte vers l'extérieur.

Pour définir et mettre en œuvre le projet de vie de la résidence, l'association s'est rapprochée de la Commune et de la Communauté de Communes, déjà engagées sur des thématiques telles que la prévention, le soutien aux aidants, l'accès aux loisirs...

- Inscription de la résidence dans l'écosystème du territoire

Ce projet de résidence seniors s'inscrit dans un écosystème qui semble particulièrement favorable, d'une part, à travers la complémentarité avec l'EHPAD et d'autre part, via l'articulation avec les politiques seniors conduites par la Commune et la Communauté de Communes.

Ces dernières déploient depuis plusieurs années, en partenariat avec le Département, une politique en faveur des aînés du territoire, notamment des actions financées par la conférence des financeurs, dont l'une expérimentale pourrait constituer une référence départementale autour du déploiement d'un réseau social solidaire pour les seniors.

La Commune et la Communauté de Communes sont d'ores et déjà mobilisées en participant à l'élaboration du projet ainsi qu'au financement de la démarche (participation à l'étude, contribution à la construction). Toutes deux inscrivent ce projet comme un levier pour impulser et renforcer leur politique en faveur des seniors.

De plus, le territoire de La Petite Pierre dispose d'une renommée certaine au regard de son offre en matière culturelle (festival, château...) et d'activités physiques et touristiques (sentiers de randonnée, hôtellerie avec offre de bien-être, restauration...) ce qui confère au territoire une réelle dynamique quasiment quotidienne.

- Pertinence du maillage territorial

Ce projet de résidence seniors s'inscrit dans un bassin de vie de près de 27 000 habitants, sur lequel aucune résidence seniors n'est implantée à ce jour. La Petite Pierre est l'une des 38 communes constituant la Communauté de Communes de Hanau-La Petite Pierre, se plaçant au 5<sup>ème</sup> rang en termes de nombre d'habitants de 60 ans et plus. Ce projet vient ainsi répondre à un réel besoin d'habitat accompagné des seniors.

- Un modèle économique accessible financièrement pour les résidents

Il s'agit de la surélévation et de l'aménagement des combles de l'EHPAD du Kirchberg permettant la construction de 13 logements en résidence seniors, dont le programme comprend :

- Un T1, huit T2 et trois T3
- 1 salle commune de 65 m<sup>2</sup>
- 1 balcon de plus de 10m<sup>2</sup> pour chaque logement
- 1 accès dissocié de celui de l'EHPAD
- 1 ascenseur sécurisé pour l'accès à la résidence
- 1 jardin thérapeutique et ouvert aux activités intergénérationnelles

Le projet, qui ne relève pas du dispositif de logements sociaux, se veut accessible économiquement pour les seniors avec des loyers modérés, allant de 335€ à 521€, soit 8,80€ / m<sup>2</sup> (pour référence le coût moyen du m<sup>2</sup> est estimé à 9,10€ / m<sup>2</sup> sur cette zone par l'observatoire local des loyers du Bas-Rhin).

S'ajouteront les charges d'animation et d'accompagnement estimées à 55€ par mois, pour le financement d'un poste en charge de la gestion et d'un appui logistique auprès des résidents et du programme d'animations.

La Caisse d'Allocations Familiales sera sollicitée afin de conventionner ces logements pour que les résidents bénéficient de l'Allocation de Logement Social (ALS).

- Un modèle de résidence seniors inédit dans le territoire bas-rhinois

Ce projet présente des caractéristiques particulièrement innovantes :

- Implantation dans une commune rurale permettant de démontrer la cohérence d'échelle entre un habitat de 13 logements et un petit bourg ;

- Mutualisation avec l'EHPAD des ressources dédiées à l'animation, la restauration ;
- Proximité avec l'EHPAD permettant de promouvoir fortement le parcours résidentiel en facilitant le passage éventuel de la résidence vers une structure médico-sociale en cas de perte d'autonomie aggravée ou de nécessité de soins (en hébergement temporaire ou à long terme) ;
- Mixité de l'offre sur un même site pouvant permettre à 1 couple en fragilité de rester en proximité : l'un pouvant être accueilli à l'EHPAD et l'autre en résidence senior ;
- Niveau d'adaptation et d'aménagement en domotique allant au-delà de la réglementation, pour les besoins futurs des locataires ;
- Ouverture vers les habitants : espace commun partagé, animation ouverte à tous, mobilisation du bénévolat ;
- Environnement particulièrement apaisant, le bâtiment étant directement situé à l'orée de la forêt.

### 3. Proposition d'attribution d'un soutien financier pour la construction de la résidence seniors à La Petite Pierre

Répondant au cahier des charges départemental des résidences seniors 2<sup>ème</sup> 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, coconstruit avec des partenaires, dont le Département, et porte une dynamique d'innovation.

Cette démarche inédite dans le département permettrait d'expérimenter un nouveau modèle d'habitat accompagné, implanté dans le même bâtiment qu'un EHPAD.

Il est proposé à la Commission Permanente d'attribuer à l'Association Evangélique Luthérienne de Bienfaisance une subvention d'investissement au titre du Fonds de développement et d'attractivité d'un montant de 200 000 € pour ce projet de résidence seniors 2<sup>ème</sup> génération à La Petite Pierre, soit 10,9 % d'une dépense prévisionnelle éligible de 1.840.000 €.

### 4. Le plan de financement du projet de résidence seniors à La Petite Pierre

L'Association Evangélique Luthérienne de Bienfaisance a élaboré le budget du projet en couplant financement associatif et public, comme suit :

Coût du projet	Montant
Travaux TTC	1 673 334 €
Frais divers TTC (études, Géomètres, provisions, Assurances)	166 666 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>1 840 000 €</b>

Financements	Montants
Fonds propres	400 000 €
Dons des membres de l'association	35 000 €
Subventions : - caisses de retraite (dispositif 2021) - Communauté des communes	<i>Inconnu</i>  15 600 €
Emprunt	1 189 400 €
Département	200 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 840 000 €</b>

Le coût éligible au soutien du Département s'élève à 1 840 000 € correspondant au montant des travaux.

La Commission territoriale Ouest, réunie le 2 novembre 2020, a émis un avis favorable à ces propositions.

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 Ouest, au titre du Fonds de développement et d'attractivité, du principe de la participation du Département du Bas-Rhin au projet innovant de la résidence seniors à La Petite Pierre, porté par l'association Evangélique Luthérienne de Bienfaisance ;*

*- 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 de l'habitat adapté ;*

*- décide d'attribuer une subvention d'investissement de 200 000 euros soit 10,9 % d'une dépense prévisionnelle éligible de 1.840.000 €, à l'Association Evangélique Luthérienne de Bienfaisance, au titre du Fonds de développement et d'attractivité, pour ce projet de construction ;*

*- approuve les termes du projet de convention de partenariat à conclure entre l'Association Evangélique Luthérienne de Bienfaisance, la Commune de La Petite Pierre, la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre et le Département du Bas-Rhin pour le projet précité de résidence seniors 2ème génération à La Petite Pierre ;*

*- approuve les termes du projet de convention financière à conclure entre l'Association Evangélique Luthérienne de Bienfaisance 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 20/11/20  
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY