



Commission des équipements et de l'aménagement durable

1332 - Autres opérateurs de l'habitat

Conventions de partenariat 2012-2014 avec l'ABRAPA et la Mutualité sociale agricole (Association "MSA Services Alsace")

Rapport n° CP/2012/44

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport a pour objet la formalisation du partenariat entre le Département et d'une part, l'ABRAPA, et d'autre part, la Mutualité Sociale Agricole à travers l'association MSA Services Alsace.

L'enjeu de ces conventions de partenariat est de mobiliser l'ABRAPA et la MSA sur les projets de Résidences sénior réalisées dans le Département, notamment sur le volet 'définition du projet de vie' et accompagnement des séniors, conformément aux orientations du plan départemental de l'habitat et du schéma gérontologique.

L'évolution démographique globale du département génère une demande croissante en logements : un objectif de 6 800 logements par an pendant 3 ans puis 6 000 logements les 3 années suivantes est programmé dans le cadre du plan départemental de l'habitat (PDH).

Les séniors vont représenter près d'un tiers des ménages en 2030. Les besoins en logements adaptés vont donc aller croissants d'autant plus que les personnes âgées souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible. Une part de l'objectif de production de l'offre doit donc être identifiée en faveur du public des séniors, notamment par une offre en logement adapté.

I. LE CONSEIL GÉNÉRAL DU BAS-RHIN ET LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a défini **l'accompagnement des parcours résidentiels comme une des orientations majeures, et notamment le maintien possible des personnes vieillissantes dans un domicile adapté :**

- **pour l'ensemble des personnes âgées, personnes vieillissantes ou personnes en perte de mobilité** : l'objectif de maintenir à domicile, soit par des **travaux d'adaptation**, soit en développant **une offre locative en logements adaptés à leur situation** : logements locatifs répondant à la perte de mobilité, situés à proximité des services, des commerces, des lieux de vie et à prix accessible ;
- **pour les personnes en situation de handicap** : favoriser le parcours résidentiel au moyen de **logements adaptés et d'outils d'accompagnement** visant à favoriser l'accès au logement autonome pour ces ménages.

• Les dispositifs mis en place

Pour répondre à ces enjeux, le département a décidé de soutenir :

- Un **Projet d'Intérêt Général « Adapt'Logis 67 »** qui aide la personne âgée à faire des travaux d'adaptation à son domicile
- la création de **Résidences Sénior** sur le territoire départemental.

• La création des Résidences Senior

Les Résidences Senior correspondent à des groupes de logements autonomes, adaptés à la perte d'autonomie et proposant des services d'aide à la personne et des services locatifs facultatifs pour les résidents.

Les résidences se distinguent très nettement des maisons de retraite par :

- le statut du résident (locataire ou propriétaire)
- la liberté de faire appel ou non aux services existants
- le recours éventuel à des services ou des soins s'effectue dans les mêmes conditions que dans le cadre d'un domicile privé.
- une autonomie à l'entrée évaluée en Gir 5 – 6 (niveau de dépendance faible).

L'élaboration d'un projet de vie avec les moyens associés doit favoriser :

- **la création de liens entre résidents,**
- **l'intégration des résidents à la vie de la commune,**
- **la coordination des animations avec l'existant, la mutualisation, l'échange,**
- **la réponse à un réel besoin des résidents en attente d'une offre personnalisée associée au logement.**

Principales caractéristiques

- les **logements autonomes** sont financés majoritairement en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) visant un loyer le plus bas possible
- une réflexion doit être menée parallèlement à la réalisation des logements sur la mise en place de **services adaptés** selon les besoins identifiés et coordonnés par une personne (professionnelle locale),
- la Résidence Senior fonctionne sur le principe d'un **binôme: un bailleur social, un gestionnaire spécialisé** dans l'accompagnement des seniors pour favoriser leur autonomie et répondre à leur isolement dans leur quotidien
- la taille de la Résidence Senior dépend de l'aire des besoins identifiés ; la mise en place des services qui y sont liés et les logements doivent s'articuler de manière réaliste dans la mise en œuvre.

Le public cible (pour mémoire)

Les Résidences Senior correspondent à des **logements locatifs autonomes destinés aux personnes âgées, vieillissantes ou en perte de mobilité** qui peuvent être confrontées à plusieurs difficultés :

- Statut de propriétaire de plus en plus difficile à assumer (coût élevé des charges du propriétaire)
- Entretien trop coûteux d'une maison ou d'un grand logement
- Entretien difficile et coûteux des espaces extérieurs
- Inadaptation de la résidence principale (escalier, baignoire, espace de circulation restreint si personne en fauteuil roulant)
- Coût trop élevé de l'adaptation du logement à la perte de mobilité
- Difficulté à prendre sa voiture ou à prendre le bus pour faire des courses (ou loisirs) ou rencontrer des proches
- Refus d'aller en établissement médicalisé car la personne est fragile mais ne souffre pas de pathologie particulière qui nécessiterait de vivre dans un établissement
- Isolement de la personne et éloignement conséquent des lieux de vie et de service.

La répartition des Résidences Senior sur le territoire départemental

Le PDH propose pour les années de mise en œuvre du plan, soit 2010-2015, la création de 24 résidences senior sur le territoire départemental hors Communauté Urbaine de Strasbourg et 6 sur le territoire de la CUS.

Aujourd'hui, près de 25 communes ont démarché le Conseil Général pour la création d'une Résidence Senior. A ce jour, trois opérations sont en cours de montage avec l'ABRAPA : Duppigheim, Alteckendorf et Oberhoffen sur Moder.

La notion d'Habitat Adapté

La notion d'habitat adapté est aujourd'hui encore une notion relativement vague. Elle ne correspond pas à une catégorie juridique ni à une politique publique en tant que telle. Elle englobe **l'ensemble des réponses alternatives au logement autonome classique** qui peuvent être proposées et qui ont connu un développement important depuis une vingtaine d'années.

Les offres proposées doivent **permettre de répondre aux besoins identifiés et offrir un accompagnement adapté aux besoins des publics accueillis**, parce que l'on n'a pas les mêmes besoins selon que l'on est jeune et en formation ou que l'on rencontre des difficultés de mobilité ou que l'on doit faire face à un isolement qui nous éloigne des lieux de sociabilité.

Composants principaux d'un habitat adapté, **le projet social et le projet immobilier sont étroitement liés**. Les espaces et équipements collectifs font ainsi partie intégrante d'une structure d'habitat adapté. Ils favorisent la convivialité des résidents et sont le support d'actions et d'animations collectives.

L'accompagnement des Séniors comme plus-value de la Résidence Sénior

Parallèlement au programme de logements, **la mise en place de services à domicile** est une condition de réussite du maintien des séniors à domicile. L'intérêt du regroupement de plusieurs logements adaptés au sein d'une Résidence Sénior est dans la création de prestations complémentaires, possible grâce à la mutualisation des moyens humains et financiers. **Ce type de prestation, telle de la coordination ou de l'animation devient une réelle plus-value à la Résidence Sénior et permet à la personne âgée de rester chez elle.**

Ces prestations participent ou constituent in fine le « projet de vie » des logements regroupés en Résidence Sénior, en proposant un service ou une prestation complémentaire en matière de coordination, d'animation, de lien social, ou d'aide à la vie quotidienne. C'est l'objet des deux présentes Conventions de Partenariat avec l'ABRAPA et l'Association MSA Services ALSACE, soumises à l'avis des élus du Conseil Général.

II. CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LE DÉPARTEMENT ET L'ABRAPA

Il est proposé que la participation de l'ABRAPA aux réflexions et au développement des Résidences Sénior sur le Bas-Rhin soit formalisée au sein d'une convention de partenariat. Cette convention de partenariat définit le cadre d'intervention des deux signataires en vue de la réalisation des Résidences Sénior définie au Plan Départemental de l'Habitat.

2.1. L'ABRAPA ET L'ACCOMPAGNEMENT DES SÉNIORS

L'ABRAPA est une association à but non lucratif créée en 1961 dont le cœur de métier s'adresse aux personnes âgées. Elle gère une gamme de services à domicile et de structures d'hébergement, notamment des résidences :

- 6 résidences comprenant 438 logements, du studio au 3 pièces
- 96,6% de taux d'occupation moyen en 2010
- 499 locataires dont 25 couples au 31 décembre 2010
- Moyenne d'âge : 78,6 ans

Les services de l'ABRAPA :

L'ABRAPA propose une gamme étendue de services à domicile favorisant une réponse adaptée et individualisée selon les attentes et les besoins de la personne âgée, et notamment :

- Dans le cadre de la vie quotidienne : aide aux actes quotidiens, portage de repas, transport accompagné ;
- En matière de sécurité : téléassistance
- En matière de santé :

2.2. Engagement du Département

Dans le cadre des futures Résidences Senior, le **Conseil Général s'engage** :

- **à poursuivre le développement des Résidences Senior** tel que le préconise le Plan Départemental de l'Habitat ;
- **à inciter les bailleurs sociaux à monter financièrement ces opérations en logement aidé de type PLAI** (prêt locatif aidé d'intégration), en vue d'offrir un loyer le plus attractif possible aux seniors ;
- **de mobiliser l'Agence Immobilière à Vocation Sociale HH GESTION ALSACE** dont le récent partenariat avec le Conseil Général du Bas-Rhin vise à formaliser ces montages dans le cadre d'une solvabilisation du public senior ;
- **à informer les communes du partenariat entre le Conseil Général et l'ABRAPA** (objet de la présente convention) pour la mise en place de prestations complémentaires de coordination/ animation ;
- **à mobiliser les structures « outils » du département selon les opérations et ce, en lien avec l'ABRAPA**, à savoir le GIE Viabitat 67 regroupant les bailleurs du Pôle Départemental de l'Habitat (SIBAR, OPUS 67, La Strasbourgeoise Habitat, Nouveau Logis de l'Est, Procivis Alsace), l'Etablissement Public Foncier Local, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale HH GESTION EST, et l'association Habitat et Humanisme avec laquelle le Département du Bas-Rhin a également une convention de partenariat.

2.3. Engagement de l'ABRAPA

L'ABRAPA de son côté, s'engage :

- à étudier la mise en place d'**une animation qui a pour vocation de développer un pôle de vie sociale ouvert sur l'extérieur**. Elle favorisera la promotion de la résidence auprès des habitants de la commune.
- **à chercher la solution la plus pertinente** selon les caractéristiques du projet, notamment le nombre de logements, les services existants, les structures associatives existantes et mobilisables, le partenariat envisageable avec les communes ou communautés de communes.

La prestation proposée par l'ABRAPA sera issue de la **recherche d'une mutualisation de services ou prestations** visant la baisse du coût de fonctionnement global pour la personne âgée (mobilisation des ressources locales, partenariales et associatives).

En vue du développement des Résidences Senior dans le Bas-Rhin, **l'ABRAPA proposera une prestation d'accompagnement des personnes âgées** (en sus des éventuels services à domicile qu'elles peuvent avoir distinctement) **sous forme de coordination et d'animation** dont les caractéristiques sont précisées dans la convention.

Le besoin d'intégration de la personne âgée dans le tissu urbain et social est réel. Les réponses proposées dans le cadre de la Résidence Senior apporteront une plus-value au projet. **L'ABRAPA participera aux réflexions menées par le Conseil Général visant à favoriser le lien entre les personnes âgées fragilisées ou isolées et les autres habitants du quartier ou de la commune.**

Le développement des Résidences pour des personnes en situation de handicap
L'ABRAPA a obtenu le label « HANDEO » portant sur les services à la personne handicapée. Dans ce cadre, l'ABRAPA est en train de créer une plateforme « ressource » de services à la personne en situation de handicap. Aussi, l'ABRAPA est prête à s'engager avec le Conseil Général du Bas-Rhin sur des réflexions sur l'accompagnement humain de futures opérations de logements adaptés pour personnes handicapées, dont les caractéristiques sont similaires aux Résidence Senior mais avec un public en situation de handicap.

III. CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LE DÉPARTEMENT ET L'ASSOCIATION MSA SERVICES ALSACE

Il est proposé que la participation de l'association MSA Services Alsace aux réflexions et au développement des Résidences Senior sur le Bas-Rhin soit formalisée au sein d'une convention de partenariat.

Cette convention de partenariat définit le cadre d'intervention des deux signataires en vue de la réalisation des Résidences Senior définie au Plan Départemental de l'Habitat.

3.1. L'ASSOCIATION MSA SERVICES ALSACE

Soucieuse de répondre aux besoins sociaux et sanitaires de ses adhérents, la Mutualité Sociale Agricole d'Alsace a souhaité développer de nouveaux services. Afin que l'ensemble de la population des territoires puisse en bénéficier, elle a élargi son champ d'action en créant en 2010 **l'association MSA Services Alsace**. Cette association fait partie du réseau national des MSA Services. Son mode de gouvernance est basé sur les mêmes valeurs mutualistes que la MSA : solidarité, responsabilité, démocratie.

La MSA d'Alsace a choisi de regrouper l'ensemble de ses associations œuvrant dans des domaines aussi variés que la prévention, l'éducation pour la santé, l'aide aux personnes âgées, le handicap, l'emploi, l'insertion, la formation...

C'est donc tout naturellement que ces structures sont partenaires et membres fondateurs de l'association MSA Services Alsace : MSA d'Alsace, Régime Local Agricole Alsace-Moselle, Mutualia Alsace Grand Est, ASEPTARA (Association Santé Education et Prévention sur les Territoires Agricoles et Ruraux d'Alsace), GERMA ETTI (Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion), GERMA AI (Association Intermédiaire), Association des MARPA d'Alsace, ASFORM Alsace (Organisme de formation).

Objet de l'association

L'association a pour but de fédérer, soutenir et accompagner les activités de ses membres œuvrant dans les domaines : des services à la personne à domicile, des services aux particuliers, des services aux personnes âgées en perte d'autonomie ou en situation de dépendance, des services pour personnes handicapées, des services pour personnes en insertion socioprofessionnelle et plus généralement œuvrant dans tous les services à caractère social, sanitaire et familial. L'association peut également assurer des prestations d'ingénierie, de conseil dans les domaines social, sanitaire et familial.

3.2. LE CONCEPT D'HABITAT SENIORS

L'association MSA Services a choisi de développer un pôle Habitat Seniors qui regroupe l'ensemble de son activité portant sur les questions de l'accueil des personnes âgées.

Les MARPA et ses évolutions

L'association des MARPA d'Alsace est intégrée dans ce volet. L'expérience acquise par la MSA à travers les études et les mises en œuvre de maisons d'accueil rurales pour personnes âgées est le socle du savoir faire de la MSA pour l'accompagnement des projets.

Pour mémoire, le label MARPA est fondé sur un concept social et architectural.

Les projets actuels ciblent l'accueil de 24 à 28 résidents en T1bis ou T2. L'accueil temporaire est également prévu.

3.3. Engagement du Département

Dans le cadre des futures Résidences Senior, le **Conseil Général s'engage :**

- **à poursuivre le développement des Résidences Senior tel** que le préconise le Plan Départemental de l'Habitat ;
- **à inciter les bailleurs sociaux à monter financièrement ces opérations en logement aidé de type PLAI** (prêt locatif aidé d'intégration), en vue d'offrir un loyer le plus attractif possible aux seniors ;

- **de mobiliser l'Agence Immobilière à Vocation Sociale HH GESTION ALSACE** dont le récent partenariat avec le Conseil Général du Bas-Rhin vise à formaliser ces montages dans le cadre d'une solvabilisation du public sénior ;
- **à informer les communes du partenariat entre le Conseil Général et l'association MSA SERVICES Alsace** (objet de la présente convention) pour la mise en place de prestations d'accompagnement de coordination/ animation ;
- **à mobiliser les structures « outils » du département selon les opérations et ce, en lien avec l'association MSA SERVICES Alsace**, à savoir le GIE Viabitat 67 regroupant les bailleurs du Pôle Départemental de l'Habitat (SIBAR, OPUS 67, La Strasbourgeoise Habitat, Nouveau Logis de l'Est, Procivis Alsace), l'Etablissement Public Foncier Local, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale HH GESTION ALSACE, et l'association Habitat et Humanisme avec laquelle le Département du Bas-Rhin a également une convention de partenariat.

3.4. Engagement de l'association MSA SERVICES Alsace

L'association MSA SERVICES Alsace de son côté, s'engage :

- **à étudier la réalisation de Résidence Sénior de type MARPA :**
 - à réfléchir sur l'évolution du concept MARPA sur le territoire bas-rhinois en intégrant les spécificités du territoire
 - à réfléchir sur l'optimisation des prestations d'accompagnement développées dans les MARPA en cours sur le Bas-Rhin (Monswiller et Kintzheim)
 - à réfléchir sur des montages de projets d'habitat sénior alternatif au concept MARPA (exemple de SCHLEITHAL accompagnement d'un projet privé d'une exploitante agricole souhaitant réhabiliter un bâtiment agricole en logements d'accueil pour personnes âgées)
- **à accompagner les projets de Résidence Sénior dans la définition de leur projet de vie et dans la gestion :**
 - apport méthodologique auprès des communes
 - accompagnement des communes qui répondront à l'Appel à Projet Résidences Sénior du département du Bas-Rhin à partir de 2012
 - réalisation d'études de besoins
 - réalisation d'études de faisabilité en matière de gestion financière des prestations de services souhaitées en accompagnement des logements
 - accompagnement à la mise en œuvre du projet :
 - > aide à la création de l'association de gestion
 - > aide à l'animation, la coordination et au suivi de l'association de gestion,
 - > représentation de la MSA au Conseil d'Administration de l'association de gestion via un délégué de la MSA
 - > aide à la gestion comptable et administrative de l'association de gestion (comptabilité, élaboration des contrats de travail et fiches de paie, soutien en matière de ressources humaines et d'organisation).
 - animation du réseau regroupant l'ensemble des MARPA et Résidences Sénior de type MARPA à l'échelle du Bas-Rhin
- **à chercher une mutualisation des moyens avec des partenaires liés au domaine des séniors :**
 - ASEPTARA
 - ASFORM
 - AVMA (Association Village Vacances de la Mutualité Agricole)
 - Les bailleurs sociaux et notamment OPUS 67 pour les premières opérations de Résidences Sénior à Monswiller et Kintzheim
 - AIVS / association Habitat et Humanisme (cf. article 2)
 - Relais de services à la personne du Hattgau (projet expérimentale de visites de convivialité dans le cadre de la lutte contre l'isolement des personnes âgées)

L'accompagnement proposé par l'association MSA Services Alsace sera issue de la **recherche d'une mutualisation de services ou prestations** visant la baisse du coût

de fonctionnement global pour la personne âgée (mobilisation des ressources locales, partenariales et associatives).

Volet intergénérationnel

L'association MSA SERVICES Alsace participera aux réflexions menées par le Conseil Général visant à favoriser le lien entre les personnes âgées fragilisées ou isolées et les autres habitants du quartier ou de la commune.

Le développement des Résidences pour des personnes en situation de handicap

L'association MSA SERVICES Alsace est prête à s'engager avec le Conseil Général du Bas-Rhin sur des réflexions sur l'accompagnement humain de futures opérations de logements adaptés pour personnes handicapées, dont les caractéristiques sont similaires aux Résidence Sénior mais avec un public en situation de handicap.

Réflexion sur un accompagnement de l'association MSA SERVICES Alsace auprès du public junior

Dans le cadre de la politique menée par le Département du Bas-Rhin en faveur de l'habitat junior, l'association MSA SERVICES Alsace est prête à s'engager avec le Conseil Général du Bas-Rhin sur des réflexions en matière d'accompagnement humain de futures opérations de logements adaptés pour les jeunes, en lien avec le ou les bailleurs intéressés.

J'ai l'honneur de vous soumettre ces deux projets de convention.

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

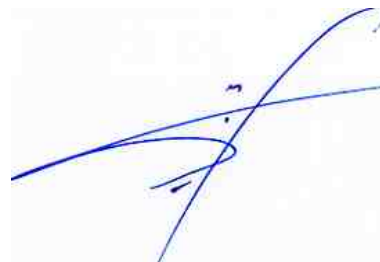
La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, approuve les conventions suivantes :

- la convention entre le Département et l'ABRAPA,*
- la convention entre le Département, la Mutualité sociale Agricole d'Alsace et l'association MSA Services Alsace.*

Elle autorise, par ailleurs, son Président à signer ces deux conventions.

Strasbourg, le 21/12/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL