

1324 - Rénovation et accroissement du parc privé

**Mise en oeuvre du dispositif "Habitat
intergénérationnel" - Suite à l'appel à projets 2012**

Rapport n° CP/2012/620

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Lors de sa réunion du 12 décembre 2011, le Conseil Général a retenu le principe du lancement d'un appel à projets pour l'habitat intergénérationnel avec pour objectif d'expérimenter de nouveaux modèles économiques de réhabilitation du bâti existant, notamment pour des ménages âgés en perte d'autonomie.

Le présent rapport a pour objet de valider les candidatures de cet appel et les suites à donner.

1- Rappel sur l'appel à projet « habitat intergénérationnel 2012 »

L'appel à projet « habitat intergénérationnel » 2012, doté d'un crédit prévisionnel de 100 000 € propose deux volets :

- La définition d'un modèle économique de logements intergénérationnels par réhabilitation d'un parc ancien de logements de propriétaires occupants

Le constat, renforcé par les témoignages des élus lors des rencontres locales de l'habitat en 2011, est l'existence, en nombre grandissant, de grandes maisons sous occupées par un ménage âgé, parfois financièrement au-dessus des plafonds de ressources de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ou n'habitant pas un logement administrativement insalubre (seuls motifs de déclenchement d'une subvention de l'ANAH), mais incapable de réaliser la réhabilitation de son logement.

Si on laissait en l'état ces immeubles, le Département serait quoi qu'il en soit sollicité pour adapter ce logement à la perte d'autonomie et dont une partie du bâti serait condamnée à déperir.

L'appel à projet vise à rechercher des montages financiers et juridiques innovants ainsi que des opérateurs volontaristes capables de définir une réponse globale :

- de financement des travaux de l'étage ou des étages pour réaliser du logement locatif à loyer encadré
- et permettant de dégager des financements pour l'adaptation et donc le maintien dans le logement de la personne ou du couple âgé.

Il s'agit ainsi de dégager un modèle économique permettant de garantir le développement de ces montages inexistant dans le Bas-Rhin jusqu'à ce jour.

Ces montages doivent permettre d'organiser une vie intergénérationnelle au sein de ces grandes maisons sans relever nécessairement de l'accueil familial. Une préoccupation sur la dimension du coût de l'habitat (loyer + charges) est fortement prise en compte.

- La définition d'un modèle économique de logements modulables permettant d'intégrer l'évolution de la taille des ménages

Les réponses à l'appel à projets doivent intégrer la modularité des logements, dimension permettant de répondre aux besoins sociétaux liés à la taille fluctuante de la cellule familiale et de l'accueil temporaire des séniors.

L'appel à projet est destiné aux opérateurs immobiliers (agences immobilières, mandataires immobiliers, experts immobiliers, tec.), aux associations, aux collectivités ou à des particuliers, qui bénéficieront de subventions à la réalisation des travaux et à l'ingénierie de leur projet.

Il vise à permettre l'expression d'un projet de montage immobilier qui sera subventionné, pour déterminer les conditions de sa faisabilité et l'expérimenter sur un bien ou auprès d'un ménage volontaire. Il s'inspire fortement de l'appel à projet TIC&Santé et relève du champ d'intervention des aides publiques au logement définies dans le cadre du code de la construction et de l'habitation.

2- Les candidatures à l'appel à projet

L'appel à projet a suscité 4 candidatures sur le nord du Département.

2.1- Le projet de réhabilitation d'une maison alsacienne à Hatten

Propriétaire : Eveline et Brice DENNY (frère et sœur)



La maison en question constituait déjà un lieu de rencontre pour les personnes âgées car elle a permis le maintien d'une personne âgée atteinte de la maladie d'Alzheimer à son domicile grâce au développement d'activités par l'association « AGIR multi générationnel » soutenue par la Fondation de France. A son décès, la vente a été envisagée en raison du coût élevé des travaux de remise en conformité.

Le projet consiste à réaliser un lieu de vie intégrant les dimensions suivantes :

- **d'hébergement intergénérationnel** : deux logements sont réservés pour occupation par les propriétaires et feront l'objet de subvention de l'ANAH. Une chambre d'hébergement temporaire adaptée et 2 logements pourraient être aménagés pour accueillir une ou plusieurs personnes âgées. Un F1 modulable grâce

à un studio attenant sera créé et pourra accueillir un ménage ou héberger la famille des personnes âgées.

- **d'activités** : un espace de vie associé comportant cuisine et sanitaires sera créé ainsi que des locaux pour l'activité de l'association « AGIR multi générationnel ». qui organise des événements et des activités ouvertes aux personnes âgées mais aussi aux habitants de Hatten.
- **d'animation** : Mme Denny compte développer le projet de maison d'accueil en collaboration avec l'association. L'activité permettra de lui générer un complément de revenu à sa retraite.

Le montage opérationnel du projet n'est à ce stade pas arrêté : viager à l'envers, usufruit social ou autre.

2.2- Le projet de transformation d'un bâtiment d'élevage à Schleithal

Propriétaire : M. et Mme Christophe TETE, couple de particuliers, détenant une exploitation agricole sur ce site, maintenue dans le cadre du projet.



Le projet prévoit 6 logements de type studio ou F1 modulables en fonction des besoins (40 à 80 m²) et accessibles de plain-pied. Un logement supplémentaire de type T3 serait conçu à l'étage pour le propriétaire et/ou une personne en charge de l'animation de cette résidence. Les logements seraient tous adaptés à la perte d'autonomie et pré-domotisés.

Pour favoriser les rencontres, un espace collectif pourrait être créé. Une offre d'animation (jardiner, ramasser les œufs, faire la cuisine ensemble, etc.) et de services est proposée à un public plus large. Pour favoriser la vie collective, l'organisation spatiale permettrait les rencontres : jardins, aire de jeux pour enfants, promenade le long des jardins, etc.

Une étude de besoins en hébergement et services pour les plus de 65 ans sur le bassin de vie de Schleithal a été établie en lien avec la Mutualité Sociale Agricole (MSA). Celle-ci conclut à un besoin pour un projet de petite taille accessible financièrement car les revenus moyens sont faibles sur le secteur.

2.3- Le projet de transformation d'une ancienne fabrique de papier héliographique à Gundershoffen

Propriétaire : Valérie Lopez, propriétaire en indivision avec son frère et sa sœur de l'ensemble immobilier. Leur mère de 77 ans perçoit 75% de l'usufruit.

Le projet consiste en la restructuration d'une ancienne usine. Le montage opérationnel et immobilier n'est à ce stade pas encore arrêté. Les 6 bâtiments au total nécessitent des rénovations. Il y a une surface de 2 000 m².

La famille propose de mixer des logements avec des services pour les seniors. Elle cherche un investisseur soit pour le vendre en l'état ou elle envisage une mise à disposition en contrepartie d'un loyer ou d'un pourcentage sur l'activité.

2.4- Le projet de réhabilitation et d'extension de la Villa Gruber à la Petite Pierre

Propriétaire : société civile immobilière composée de M. Frédéric Muller et de ses parents. Ces derniers, âgés de 70 et 74 ans envisagent l'éventualité d'occuper un des logements.



Le projet consiste en la réhabilitation des bâtiments existants dans lesquels 10 logements seraient loués à des particuliers et où 3-4 seraient réhabilités et adaptés à l'hébergement des seniors en perte d'autonomie. Le rez-de-chaussée, inexploité, serait aménagé en espace commun composé d'une cuisine et de 3 salles, lieux de rencontre des résidents et habitants lors d'activités et d'évènements organisés. Par ailleurs, le projet prévoit une extension permettant le développement de 20 logements permettant de loger des personnes âgées semi-autonomes.

Il est prévu de recruter une famille d'aidants pour assister les seniors.

M. Muller propose de réfléchir dans le cadre de l'appel à projet à la meilleure forme juridique et aux partenariats les plus pertinents. Il souhaite que la SCI reste propriétaire du bien mais envisage un bail emphytéotique avec un loyer raisonnable laissée à une structure chargée de la gestion de la résidence pour la partie réhabilitée et une VEFA (vente en état futur d'achèvement) pour l'extension. Pour ce dernier point, il est prêt à envisager plusieurs modes d'acquisition (en démembré, usufruit social, etc.).

Parmi les partenaires du projet, M. Muller a mobilisé l'association « Agir multigénérationnel », la commune et la communauté de communes de la Petite Pierre.

3- Proposition de labélisation

Les 4 projets ont en commun le portage par des particuliers souhaitant développer des logements pour personnes âgées mixés avec des logements pour les jeunes ménages ou familles. Les projets **intègrent tous une dimension d'animation et de services permettant d'organiser une vie intergénérationnelle** au sein de l'immeuble. La dimension intergénérationnelle, même si elle reste à approfondir, est donc bien présente.

De plus, les 4 porteurs sont **prêts à étudier un montage immobilier innovant** et pertinent par rapport leur projet et à leurs capacités financières, et n'ont pour l'instant aucune idée précise sur ce montage. A ce titre, l'appel à projet devrait permettre l'expression d'un projet de montage immobilier pour lequel le Conseil Général peut les aider à déterminer les conditions de faisabilité.

Lors de sa réunion du 30 juillet dernier, la commission ad-hoc a apporté un avis favorable à ces 4 projets pour les labéliser à l'appel à projet « habitat intergénérationnel » 2012.

Il vous est proposé de retenir les 4 projets et d'apporter un accompagnement aux propriétaires pour établir la faisabilité immobilière et opérationnelle de leur projet.

Pour cet accompagnement, il vous est proposé de lancer un appel d'offres sous maîtrise d'ouvrage du département pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage des propriétaires dans une enveloppe maximale de 30 000 € TTC. Cette maîtrise d'ouvrage départementale du marché permettra d'assurer la cohérence entre les projets et de capitaliser l'expérience de montage opérationnel.

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, décide de retenir, dans le cadre de l'appel à projets "Habitat Intergénérationnel" 2012 les candidatures suivantes :

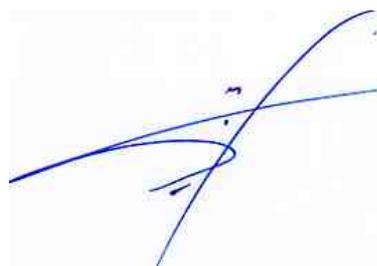
- *Projet de Brice et Evelyne DENNY à Hatten;*
- *Projet de M. et Mme Christophe TETE à Schleithal;*
- *Projet de Mme Valérie LOPEZ à Gundershoffen;*
- *Projet de M. Frédéric Muller à La Petite Pierre.*

Elle approuve, par ailleurs, la convention à intervenir entre les candidats retenus et le Département, et autorise son président à signer cette convention.

Elle approuve le principe du lancement d'un marché sous maîtrise d'ouvrage départementale afin de retenir un prestataire accompagnant les candidats retenus pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage de leur projet afin de définir les conditions sociales, économiques, financières, juridiques et techniques de faisabilité de leur opération d'habitat intergénérationnel.

Strasbourg, le 20/08/12

Le Président,

A blue ink signature of Guy-Dominique KENNEL, consisting of several overlapping loops and lines.

Guy-Dominique KENNEL