

132 Aide à la pierre

**Habitat intergénérationnel et résidences seniors sur
le territoire hors CUS - Deuxième appel à projets**

Rapport n° CG/2012/90

Résumé :

Dans le cadre des orientations prises en vertu de la démarche 'Territoires 2030' et du Plan Départemental de l'Habitat, le Département a défini l'accompagnement des parcours résidentiels comme l'une de ses orientations majeures et notamment le maintien possible des personnes vieillissantes dans un domicile adapté.

En 2012, ont été lancés un appel à projet 'Habitat intergénérationnel' et un appel à projet 'Résidence Sénior'. L'analyse des candidatures a montré que bon nombre de projets abordaient les deux volets (habitat sénior et volet intergénérationnel). Aussi, il est proposé de lancer en 2013, un appel à projet commun sur le développement de projets locatifs intergénérationnels innovants, publics ou privés, dénommé 'J'habite et je vis l'intergénérationnel'.

Le présent rapport vise à retenir les principes de l'appel à projet 'J'habite et je vis l'intergénérationnel'.

Dans le cadre de la démarche "Territoires 2030", nous avons retenu le principe d'engager de nouvelles formes de montage de projets immobiliers innovants et spécifiques permettant d'expérimenter de nouveaux modèles économiques de réhabilitation du bâti existant, notamment pour des ménages âgés en perte d'autonomie.

A ce titre a été lancé en janvier 2012 un appel à projet "Habitat intergénérationnel" visant à dégager un modèle de montage dans le parc privé permettant d'organiser une vie intergénérationnelle au sein de grandes maisons, sans relever nécessairement de l'accueil familial. 4 projets ont ainsi été retenus à Hatten, Gundershoffen, La Petite Pierre et Schleithal.

Par ailleurs, le plan départemental de l'Habitat (PDH) a défini l'accompagnement des parcours résidentiels comme l'une de ses orientations majeures et notamment le maintien possible des personnes vieillissantes dans un domicile adapté. L'objectif est de maintenir ces personnes 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 répondre à cet enjeu, le Département a décidé de créer des résidences sénior sur le territoire départemental et de lancer un appel à projet invitant les communes et les bailleurs associés à proposer des opérations innovantes de résidence sénior, dans le respect des exigences du Département en matière de logement, d'accompagnement (c'est-à-dire de services) et d'aménagement des espaces environnants.

Il est apparu que ces deux appels à projets avaient bon nombre de dénominateurs communs et que les acteurs de l'habitat pouvaient inscrire leur projet dans l'une ou l'autre des formules. **Aussi, vous est-il proposé de lancer un appel à projet commun sur le développement de projets locatifs intergénérationnels innovants, publics ou privés dénommé " J'habite et je vis l'intergénérationnel".**

Pour cet appel à projet, il vous est proposé de retenir les principes suivants :

1- Le public visé par l'appel à projet

L'appel à projet vise le développement de **logements 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 pour l'usage d'un 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 ses courses, bénéficier de ses 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 important des lieux de vie et de service.

L'appel à projet concerne le territoire départemental hors CUS, le Département lançant trois appels à projets spécifiques avec la CUS sur le périmètre de la communauté urbaine de Strasbourg.

2- Les destinataires de l'appel à projet

L'appel à projet est destiné :

- aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale, situés sur le territoire départemental hors communauté urbaine de Strasbourg s'engageant à mettre en œuvre une offre de logements innovants en résidence adaptée au public sénior,
- aux bailleurs sociaux, en lien avec les communes ou les intercommunalités initiatrices d'un projet,
- aux opérateurs immobiliers (agences immobilières, mandataires immobiliers, experts immobiliers, etc.), aux associations ou à des particuliers souhaitant développer un projet intergénérationnel innovant dans le parc privé.

Il y aura lieu de vérifier, préalablement à toute décision d'octroi d'une subvention, la possibilité pour le Département de l'allouer en fonction du régime d'aides publiques applicables.

3- Les critères d'éligibilité

Pour les opérations du parc public, les logements devront être développés dans le cadre d'un financement en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et/ou en PLUS (prêt locatif

à usage social). Pour le parc privé, ceux-ci feront l'objet d'un conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) s'il s'agit de logements locatifs.

Les projets éligibles sont des opérations qui développeront trois volets :

- un volet **logement**
- un volet **services**
- un volet **environnement**

Les préconisations de ces 3 volets seront développées dans le cadre du cahier des charges de l'appel à projet qui sera validé ultérieurement par la commission permanente du Conseil Général.

4- Durée de l'appel à projet

Il est proposé que l'appel à projet soit permanent jusqu'au 31 décembre 2015. Une commission constituée d'un jury ad hoc évaluera les projets 2 à 3 fois par an. Elle donnera un avis à la commission permanente du Conseil Général qui déterminera les subventions à octroyer aux projets retenus dans le cadre de l'appel à projet.

Il vous est proposé que la commission ad hoc, sous la présidence d'Alfred Becker, Vice-président en charge du pôle aménagement du territoire, soit composée des membres suivants :

- Monsieur André KLEIN-MOSSER, Premier Vice-Président du Conseil Général en charge du pôle aide à la personne
- Monsieur Frédéric BIERRY, Vice-Président du Conseil Général et Président de la commission des solidarités
- le Directeur Général Adjoint en charge du pôle aménagement du territoire ou son représentant
- la Directrice de l'autonomie ou son représentant.

Il vous est également proposé de lancer cet appel à projet début janvier 2013 et de donner délégation à la commission permanente pour adopter le texte définitif de l'appel à projets.

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

Sur proposition de la commission des équipements et de l'aménagement durable, et en accord avec la commission des finances et des affaires générales, le Conseil Général décide :

- de lancer à partir du 1er janvier 2013 l'appel à projet " J'habite et je vis l'intergénérationnel" sur le territoire départemental en dehors de celui de la CUS,*
- de mettre en place une commission de sélection, sous la présidence d'Alfred Becker, Vice-président en charge du pôle aménagement du territoire, composée des membres suivants :*
 - Monsieur André KLEIN-MOSSER, Premier Vice-Président du Conseil Général en charge du pôle aide à la personne*
 - Monsieur Frédéric BIERRY, Vice-Président du Conseil Général et Président de la commission des solidarités*
 - le Directeur Général Adjoint en charge du pôle aménagement du territoire ou son représentant*
 - la Directrice de l'autonomie ou son représentant.*

Il rappelle en outre que par délibération n° CG/2011/9 du 31 mars 2011, la commission permanente a délégué pour approuver les conventions, contrats et actes rendus nécessaires pour la mise en oeuvre de cette délibération, notamment le texte de l'appel à projet qui sera publié.

Strasbourg, le 19/11/12

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique KENNEL.

Guy-Dominique KENNEL