

**APPEL A PROJETS 2013
RESIDENCES SENIOR
Cahier des charges
CUS/CG 67**

Résumé introductif	2
1 Contexte et enjeux	3
1.1 Le vieillissement de la population sur la CUS	3
1.2 La prise en compte par le programme départemental de l'habitat (PDH) et le programme local de l'habitat (PLH).....	4
1.2.1 Le programme départemental de l'habitat (PDH).....	4
1.2.2 Le programme local de l'habitat de la CUS (PLH)	4
2 Les « Résidences Senior », objets du présent appel à projets.....	5
2.1 Le public cible	5
2.2 Les caractéristiques de la résidence	5
2.2.1 Le concept.....	5
2.2.2 Les critères d'éligibilité des projets	6
2.3 Les organismes habilités à candidater	8
2.4 L'appui proposé par le Conseil Général et la CUS.....	8
2.4.1 Propositions éventuelles de foncier.....	8
2.4.2 Aide au montage et à l'ingénierie de projets	8
2.4.3 Financements mobilisables par les maîtres d'ouvrage pour les Résidences Senior intégrant le second niveau d'exigence	8
2.4.4 L'Agence Immobilière à vocation sociale	9
3 Le règlement de la consultation.....	9
3.1 Procédure et délais.....	9
3.2 Dossiers de candidature	10
3.3 Obtention d'éventuels renseignements complémentaires et aide au montage des dossiers.....	11

Résumé introductif

A l'horizon 2035, un habitant sur quatre sera âgé de 60 ans et plus sur le territoire de la CUS. Au vu du vieillissement important de la population ces prochaines années, le besoin en logement adapté pour le public sénior se fait de plus en plus ressentir.

Pour répondre à ce besoin, le Conseil Général et la Communauté urbaine de Strasbourg unissent leurs efforts à travers cet appel à projets commun afin de développer des résidences adaptées aux personnes âgées, vieillissantes ou en perte de mobilité.

Les organismes habilités à répondre à cet appel à projets sont les bailleurs sociaux.

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

La Résidence fonctionne sur le principe d'un binôme : un bailleur social et un gestionnaire spécialisé dans l'accompagnement des séniors pour favoriser leur autonomie et répondre à leur isolement dans leur quotidien.

Les logements sont financés majoritairement en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) afin d'atteindre un loyer le plus bas possible

Les projets devront répondre à des exigences minimales sur trois volets : le logement, l'environnement et les services proposés.

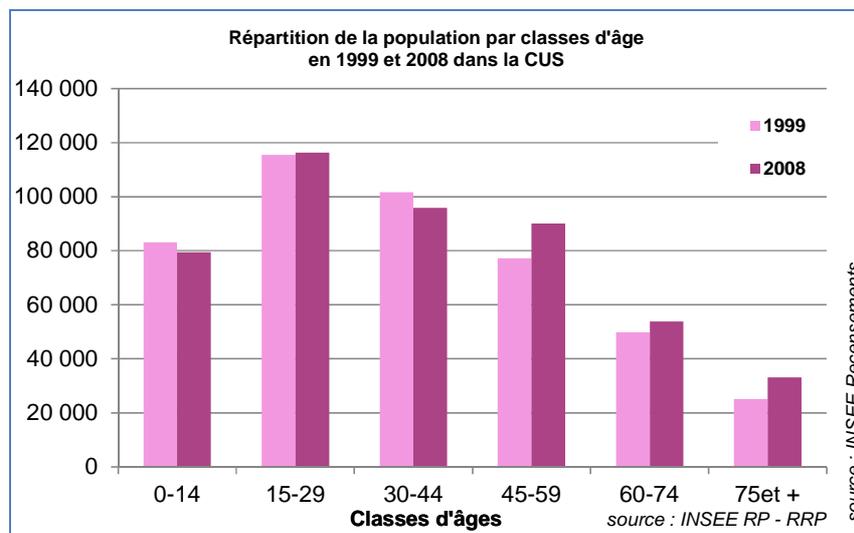
Le dépôt des candidatures est fixé au **vendredi 28 juin 2013.**

1 Contexte et enjeux

1.1 Le vieillissement de la population sur la CUS

En 2008, près de 19 % de la population de la Communauté urbaine de Strasbourg ont 60 ans et plus (contre près de 17 % en 1999).

Alors qu'en 1999, seule une commune présentait un taux de personnes âgées de 60 ans et plus supérieur à 20 %, en 2008 on comptabilise au sein de la CUS 17 communes qui dépassent ce taux.



A l'horizon 2035, un habitant sur quatre sera âgé de 60 ans et plus¹.

Au regard de ces évolutions, le besoin en logement adapté aux séniors se fait de plus en plus ressentir sur la CUS.

Ces besoins sont divers et dépendent des niveaux de dépendance des personnes, de leurs revenus ou de leurs stratégies résidentielles.

L'offre nouvelle en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) connaît à l'heure actuelle peu d'engouement de la part des séniors : ceux-ci préfèrent en effet repousser le plus loin possible leur entrée en établissement ou, avec le recul de l'âge, se retrouvent « trop dépendantes » pour y accéder. De plus, ils ne sont plus en mesure d'assumer le coût du séjour (de l'ordre de 67 € par jour).

La plupart des séniors ont des revenus modestes. La part des seniors parmi les demandeurs de logements sociaux augmente et est amenée à perdurer. Plus du quart des ménages du parc social est âgé de 60 ans et plus et cette part augmentera encore du fait du faible taux de rotation que l'on y observe. L'accompagnement des bailleurs sociaux dans la gestion du vieillissement est un enjeu majeur.

La politique de maintien à domicile (en adaptant les logements existants et neufs à la perte d'autonomie) et le développement d'une offre nouvelle telle que les résidences séniors (sociales de préférence) est à poursuivre sur le territoire de la CUS.

¹ Selon les projections OMPHALE-INSEE

1.2 La prise en compte par le programme départemental de l'habitat (PDH) et le programme local de l'habitat (PLH)

1.2.1 Le programme départemental de l'habitat (PDH)

Le Conseil Général (CG) fait de l'accompagnement des parcours résidentiels et notamment du maintien des personnes vieillissantes dans un domicile adapté, l'une des orientations majeures de son programme départemental de l'habitat.

Ses objectifs sont ici :

- pour l'ensemble des personnes âgées, personnes vieillissantes ou personnes en perte de mobilité :

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 par le Conseil Général :

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

- Un programme d'intérêt général « Adapt'Logis 67 », qui aide la personne âgée à réaliser des travaux d'adaptation à son domicile ;
- La création de Résidences Sénior, objet du présent Appel à Projets.

1.2.2 Le programme local de l'habitat de la CUS (PLH)

La CUS, à travers son programme local de l'habitat (PLH), a également choisi de faire de l'une de ses priorités le développement de l'offre de logements à destination des personnes âgées, en cherchant à répondre aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie. Ainsi, la CUS souhaite :

- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en situation de perte d'autonomie, tout en veillant à ce que cela ne se traduise pas par de l'isolement (accessibilité au logement et aux services) ;
- Accompagner les bailleurs dans la connaissance et la gestion des personnes âgées dépendantes ;
- Accompagner l'augmentation de l'offre en institution et veiller à équilibrer l'offre par une territorialisation de proximité.

Pour répondre à ces objectifs, la CUS a mis en place différents dispositifs dont :

- Des aides à l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie pour les locataires ou les propriétaires occupants ;
- Le soutien au développement de nouveaux concepts d'habitat, dont celui des Résidences Sénior, objets du présent Appel à Projets.

C'est dans ce cadre que les deux collectivités, CUS et Conseil Général, ont décidé d'unir leurs efforts à travers cet appel à projets commun, afin de favoriser le développement de résidences sénior sur le territoire de la CUS.

2 Les « Résidences Sénior », objets du présent appel à projets

2.1 Le public cible

Les Résidences Sénior 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 les déplacements de la vie courante ;
- 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.

2.2 Les caractéristiques de la résidence

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

2.2.1 Le concept

- Les logements **accessibles autonomes** sont financés **majoritairement en PLAI²** (prêt locatif aidé d'intégration) visant un loyer et des charges les plus bas possibles;
- Une réflexion doit être menée parallèlement à la réalisation des logements sur la **mise en place de services de proximité adaptés** selon les besoins identifiés et coordonnés par une personne (professionnelle locale) ;
- La Résidence Sénior fonctionne sur le principe d'un binôme: **un bailleur social et un gestionnaire spécialisé** dans l'accompagnement des séniors pour favoriser leur autonomie et répondre à leur isolement dans leur quotidien ;
- La taille de la résidence et le niveau de services proposés dépendent des besoins réels identifiés (nombre d'équivalent temps plein adapté au nombre de résidents, etc.).
-

L'objet de cet appel à projets est de promouvoir les opérations qui chercheront à répondre aux besoins suivants:

- vivre dans un **habitat accessible et adaptable**,
- **pouvoir se déplacer**, quel que soit son niveau d'autonomie,
- bénéficier de **services de proximité**,
- accéder à des **lieux de vie sociale**.

² Les logements financés en PLUS bénéficieront des aides à la pierre de l'Etat et de l'aide complémentaire habituelle de la CUS, mais ne bénéficieront pas de l'aide complémentaire exceptionnelle du Conseil Général. Une partie du projet pourra également être réservée à la création de logements privés.

2.2.2 Les critères d'éligibilité des projets

Les projets éligibles se caractérisent par **trois volets** :

- Le logement,
- L'environnement,
- Les services.

Pour chaque volet, deux niveaux d'exigence sont définis.

Les opérations présentées devront au minimum respecter le premier niveau d'exigence.

Le second niveau d'exigence propose pour sa part des pistes qualitatives supplémentaires pour les projets qui pourront être complétées ou substituées par les suggestions des bailleurs sociaux eux-mêmes.

Le logement

Premier niveau d'exigence

- **Un habitat adapté :**

La Résidence Senior devra comporter des logements **autonomes, non médicalisés, dont la conception** devra répondre aux besoins des personnes âgées (conditions cumulatives) :

- perte progressive de mobilité ;
- besoin d'intimité des personnes âgées et de liberté dans leurs déplacements ;
- besoin d'avoir des lieux de sociabilité / convivialité : la Résidence Senior doit permettre à la personne âgée de recevoir sa famille, soit à son domicile, soit dans des lieux proches dédiés à cet accueil.

Les logements devront être majoritairement financés **en PLAI** (prêt locatif aidé d'intégration) afin de proposer un loyer et des charges, les plus bas possibles. Une partie du projet pourra également être réservée à la création de logements privés.

Second niveau d'exigence

- **Une intégration des nouvelles technologies de l'information et de la communication :**

Ce critère se cumule aux critères du premier niveau d'exigence. **La prise en compte des nouvelles technologies de l'information et de la communication (domotique adaptée au vieillissement des personnes**, par exemple : capteurs installés dans l'appartement détectant une situation à risque, systèmes de téléassistance, etc...) dans la conception des logements sera une plus-value au projet.

L'environnement

Premier niveau d'exigence

- **Un environnement institutionnel :**

En vue d'anticiper les éventuels transferts ou « placements » des personnes âgées, si l'état de santé se dégrade, un **partenariat avec les établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD) locaux est demandé**. Cela permettra de formaliser plus concrètement des passerelles entre l'habitat adapté des seniors et les structures médicalisées. La nature de ce partenariat est laissée au choix du bailleur social.

Second niveau d'exigence

Ces critères se cumulent aux critères du premier niveau d'exigence :

- **Des espaces environnants adaptés**

Pour favoriser les déplacements des personnes habitant les Résidences Senior, quel que soit leur niveau d'autonomie, **un aménagement adapté des espaces environnant la Résidence Senior sera une plus-value**.

L'objectif est de favoriser l'accessibilité des espaces publics à proximité immédiate des Résidences Senior :

- Accessibilité des **commerces** autour des logements (superette, pharmacie, boulangerie ...)
- Accessibilité des **transports en commun** ;
- Accessibilité des **espaces publics** et présence de mobiliers adaptés (bancs, etc.), autour de la Résidence Senior.

Si les commerces, les transports ou les espaces publics ne sont pas facilement accessibles, le bailleur social devra proposer à ses locataires une aide pour monter un dossier d'inscription au service MobiStras, service de transport à la demande des personnes à mobilité réduite et/ ou présentant des problèmes de santé sur Strasbourg et son agglomération

- **Le développement d'un volet intergénérationnel pour favoriser la mixité**

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 également une plus-value au projet. Ces réponses visant à favoriser le **lien entre les personnes âgées fragilisées ou isolées et les autres habitants** du quartier ou de la commune devront être explicitées :

- Diversité des logements développés (mixité des typologies pour accueillir un public diversifié) ;
- Projet d'animation en lien avec les structures ou associations existantes.

Les services

Premier niveau d'exigence

- **Des services de soutien à domicile :**

Parallèlement au programme de logements, le bailleur social devra initier **la mise en place de services de soutien à domicile** (par exemple : présence humaine au quotidien dans la résidence, service de réalisation de menus travaux, service proposant des activités facilitant le lien social entre Seniors et voisinage) ou veiller au maintien des aides spécifiques personnelles à la personne qui existent, ou encore s'assurer de leur coordination, permettant à la personne âgée de rester chez elle.

- **Un partenariat formalisé :**

Le **partenariat avec les gestionnaires professionnels du public senior devra être formalisé** (Mutualité Sociale Agricole, ABRAPA, association locale de services à domicile, autre intervenant...), que ce soit en matière de coordination, d'animation, de lien social, d'aide à la vie quotidienne, ou autre type de prestation.

Second niveau d'exigence

Ces critères se cumulent aux critères du premier niveau d'exigence :

- **Une mutualisation de services ou des prestations**

Une mutualisation de services ou des prestations pourra être proposée afin de baisser le coût de fonctionnement global pour la personne âgée, notamment à travers un partenariat avec des services ou des acteurs locaux (ex: restaurant existant, structure d'animation déjà présente, etc.) ;

- **La mobilisation d'un réseau de bénévoles autour d'un projet de vie** pourra être mise en avant et explicitée.

Une attention particulière sera portée sur :

- La **mobilisation des partenaires** autour des opérations : association(s) gestionnaire(s), associations locales, club du 3ème âge, autres structures d'animation, bénévoles... ;
- **L'identification d'un gestionnaire et/ou d'un prestataire de services** aux locataires ainsi que le **niveau de services associé** (nombre d'équivalent temps plein nécessaire..),
- La **création d'un partenariat de sortie ultérieure des locataires** vers une structure médicalisée établie (convention de partenariat avec un EHPAD par exemple);
- **L'aval de la commune d'implantation (si identifiée),**
- **L'attractivité de coût final** (global) pour le public sénior, intégrant le loyer, les charges et le coût d'accompagnement.

2.3 Les organismes habilités à candidater

Les bénéficiaires de ce programme sont les **baillleurs sociaux** :

- qui **s'engagent à mettre en œuvre une offre de logements innovants en Résidence adaptée au public sénior**, telle que définie aux chapitres précédents.
- et qui ont précisément **identifié leurs partenaires à associer**.

2.4 L'appui proposé par le Conseil Général et la CUS

2.4.1 Propositions éventuelles de foncier

Dans le cadre où le foncier du projet n'aurait pas été identifié, la CUS pourra éventuellement rechercher des **fonciers lui appartenant ou appartenant à ses communes, privilégiant l'accessibilité** aux espaces publics, aux services et aux transports en commun qui pourraient être proposés aux maîtres d'ouvrage.

2.4.2 Aide au montage et à l'ingénierie de projets

La CUS et le Conseil Général propose aux bailleurs sociaux qui le souhaiteraient une aide au montage et à l'ingénierie du projet (recherches d'associations ou partenaires, aides à la rédaction du projet, ..). Pour cela, les coordonnées des personnes à contacter sont indiquées au paragraphe 3.3.

2.4.3 Financements mobilisables par les maîtres d'ouvrage pour les Résidences Sénior intégrant le second niveau d'exigence

La dotation sera attribuée en fonction de la cohérence de la qualité et de l'exemplarité du projet au regard des critères d'évaluation définis.

Le soutien financier du Département et de la CUS sera conditionné par la signature et le respect d'une convention opérationnelle d'une durée de **3 ans** qui précisera les engagements des parties.

Le versement des aides sera soumis au respect de cette convention.

- Aide à la pierre :
 - o **Financements PLAI** : subvention Etat complétée de l'aide habituelle de la CUS et de l'aide spécifique du Conseil Général pour les Résidences Sénior.
L'opportunité et le montant de l'aide spécifique du Conseil Général seront déterminés au regard :
 - de la création d'un local commun (espace de convivialité) ;
 - d'une mixité des logements dans le même bâtiment ou à proximité immédiate (ex : logements adaptés pour un public sénior et des logements familiaux),
 - de la domotique présente.

- **Financements PLUS** : (subvention habituelle de la CUS),
 - **Financements PLS** (n'ouvre pas droit à une subvention de l'État, ni de la CUS),
 - **Financement spécifique de la CUS** : lors de l'adaptation d'un logement à l'autonomie.
- Financements complémentaires possibles selon le type d'opération : CARSAT, Région Alsace (au titre de la performance énergétique), caisses de retraite.

2.4.4 L'Agence Immobilière à vocation sociale

Le Département et la CUS ont soutenu la création d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) avec l'association Habitat et Humanisme et la FNAIM. Cette agence dénommée « HH Gestion Alsace » développe depuis peu un volet sénior.

Selon les cas, cette agence pourrait apporter un soutien à la personne âgée et venir compléter l'offre du bailleur social en essayant de **valoriser le bien immobilier** que la personne anciennement propriétaire laisserait libre lorsqu'elle irait dans une résidence sénior. L'AIVS pourrait ainsi :

- Etudier la possibilité de **louer son bien par le biais d'un bailleur intermédiaire**, ce qui peut aider la personne âgée à être solvable dans la future structure ;
- Possibilité de **faire réhabiliter le bien, par le biais d'un bail à réhabilitation** qui serait donné à l'AIVS « HH Gestion Alsace ».

De même, l'AIVS pourrait être la structure gestionnaire s'occupant du recrutement des personnes, en sus du bailleur social qui s'occuperait de la gestion purement immobilière.

Le récent partenariat avec l'Agence « HH Gestion Alsace » vise à formaliser ces montages dans le cadre d'une solvabilisation du public sénior. Tout bailleur intéressé par ce type de montage pourra contacter la Direction de l'Habitat du Conseil Général ou le service habitat de la CUS pour étudier une mise en œuvre pour sa résidence.

3 Le règlement de la consultation

3.1 Procédure et délais

Pour ce premier appel à projets, le dépôt des candidatures est fixé au **vendredi 28 juin 2013**. L'appel à projets peut être reconductible une fois jusqu'au 31 décembre 2013.

Les candidats devront faire parvenir **un** dossier complet avant la date officielle de clôture à :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Strasbourg
Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat
Service Habitat
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex

Et à

Monsieur le Président du Conseil Général du Bas-Rhin
Pôle Aménagement du territoire
Direction de l'Habitat et de l'Aménagement Durable
Place du Quartier Blanc
67964 STRASBOURG Cedex 9

Les dossiers incomplets ou arrivés après cette date ne seront pas examinés.

Les dossiers présélectionnés, après instruction par les services de la CUS et du Conseil Général, feront l'objet d'une présentation par leurs porteurs à une commission ad hoc. Ces derniers seront ensuite informés de la décision conjointe prise par la commission permanente du Conseil Général du Bas-Rhin et le conseil communautaire de la CUS.

3.2 Dossiers de candidature

Pour chaque dossier, il conviendra de joindre obligatoirement :

- une lettre de candidature rédigée à l'attention du Président du Conseil Général et du Président de la Communauté urbaine de Strasbourg (2 pages maximum format A4);
- une note synthétique de présentation du projet (10 pages maximum format A4), qui devra définir les caractéristiques de l'opération :
 - les objectifs de l'opération,
 - la maîtrise d'ouvrage, les partenariats et l'éventuelle maîtrise d'œuvre,
 - les réponses apportées aux trois volets de l'appel à projets (logement, services, environnement) et les niveaux d'exigences associées,
 - les modalités d'association du Département et de la CUS;
- la programmation de l'opération (5 pages maximum format A4):
 - le nombre et la répartition des logements par typologie (individuel, collectif, mixte, taille des logements),
 - les éventuelles autres constructions envisagées dans le projet ;
- le plan prévisionnel de financement : montage juridique et financier, prix de sortie ;
- le calendrier prévisionnel de la livraison de l'opération ;
- un courrier indiquant l'aval de la commune d'implantation (si elle est identifiée) pour le développement d'un tel projet sur son ban communal (une page maximum format A4) rédigé à l'attention du Président du Conseil Général et du Président de la Communauté urbaine de Strasbourg;
- un courrier/une convention signé(e) (ou tout autre document signé) formalisant le partenariat avec un EHPAD (5 pages maximum format A4).

3.3 Obtention d'éventuels renseignements complémentaires et aide au montage des dossiers

Madame Geneviève BRUN,
Conseil Général du Bas-Rhin
Pôle Aménagement du Territoire
Direction de l'Habitat et de l'Aménagement Durable
Hôtel du Département
Place du Quartier Blanc
67964 STRASBOURG cedex 9
Tél : 03 88 76 60 65 - Fax : 03 88 76 68 76
Courriel : genevieve.brun@cg67.fr

Madame Clotilde ALMERAS, Service de l'habitat
Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'habitat
Communauté Urbaine de Strasbourg
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex
Tél : +33 (0)3 88 60 90 90 - Poste 38 973
Email : clotilde.almeras@strasbourg.eu