

APPEL A PROJET « J'HABITE ET JE VIS L'INTERGENERATIONNEL »

I. PREAMBULE

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 seniors 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 seniors.

Jusqu'à 75 ans, plus de 88% des personnes se maintenaient dans leur logement en 2003. De plus, les 2/3 des personnes de 60 ans et plus sont propriétaires de leur logement. Ces personnes rencontrent des difficultés dans leur maintien à domicile, notamment celles vivant en milieu rural où le logement peut manquer de confort et/ou les services de proximité.

En amont du parcours résidentiel, les jeunes rencontrent également des difficultés au logement autonome. Même si la part des jeunes diminue, le Bas-Rhin est l'un des départements les plus jeunes de France. Ceci s'explique en grande partie par une attractivité particulière des jeunes actifs, majoritaires parmi les nouveaux arrivants. Ils sont essentiellement locataires du parc privé ou cohabitent avec leurs parents.

➤ Une politique volontariste du Conseil Général

Premier poste de dépenses des ménages, le logement constitue la première préoccupation des bas-rhinois. L'offre en logements est déficitaire aussi bien en nombre qu'en qualité, et il est parfois inadapté à des modes de vie et des besoins des populations qui ont évolué.

Parce que le logement est au cœur de la cohésion sociale et de l'aménagement du territoire, le Département a fait de l'habitat une de ses priorités.

La démarche « **Territoires 2030** », démarche prospective à l'échelle du Bas-Rhin, a retenu « **un habitat pour tous** » parmi les 14 défis que le Département doit relever.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, le Conseil Général a fait le choix d'assumer la gestion et l'attribution des aides à la pierre et il est devenu l'unique interlocuteur pour la répartition des aides départementales et des aides de l'Etat et de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) sur le territoire départemental en dehors de celui de la communauté urbaine de Strasbourg. Il a également décidé de renouveler la convention de délégation pour la période 2012-2017.

➤ **Le Plan Départemental de l'Habitat : une démarche qui donne du sens à l'action**

L'Etat et le Département ont fait de l'habitat une priorité qui s'est concrétisée par l'élaboration en commun de leur **premier Plan Départemental de l'Habitat 2010 – 2015**. L'élaboration de ce plan a permis d'initier une démarche dynamique et participative en mobilisant et en mettant en réseau l'ensemble des acteurs de l'habitat. Ceci a conduit à produire un diagnostic véritablement partagé mais aussi des orientations territorialisées de nature à répondre aux enjeux de l'habitat sur les différents territoires du Bas-Rhin.

Son versant « social » a été formalisé avec la signature le 26 avril 2010 du **plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2010-2014**.

II. LES CONSTATS DANS LE BAS-RHIN

➤ **Les constats en matière d'offre en habitat pour les seniors**

Une partie des logements adaptés ces dix dernières années au domicile des personnes âgées, ont disparu au moment de la mutation du logement.

Aujourd'hui, les logements adaptés à la perte d'autonomie et au handicap représentent moins de 1.7 % du parc HLM. Par ailleurs, les adaptations réalisées dans le domicile des personnes âgées sont très souvent supprimées pour le nouvel acquéreur ou le nouveau locataire du logement. Ceci est vrai dans le parc privé comme dans le parc public.

Le besoin en habitat adapté est envisagé dès la retraite pour un maintien en logement autonome jusqu'à un âge avancé

Une partie des seniors présente un besoin de mutation de logement dès 60-65 ans pour acquérir ou louer un logement adapté à la perte d'autonomie et favorisant leur maintien dans un logement autonome grâce aux services, jusqu'à un âge avancé.

Des logements en locatifs à développer

4 personnes bénéficiaires de l'APA (allocation personnalisée à l'autonomie) sur 5 présentent des ressources inférieures aux plafonds de ressources HLM et leur taux d'effort pour se loger rend nécessaire l'accès à un logement locatif aidé.

Le besoin en habitat adapté ne doit pas venir amoindrir le patrimoine de la personne âgée. Les personnes âgées propriétaires ne souhaitent pas nécessairement adapter leur domicile ou acheter un nouveau logement adapté à la perte d'autonomie car cet investissement est susceptible d'absorber leur patrimoine financier et/ou immobilier qu'elles souhaitent transmettre à leurs héritiers.

Spécificité du patrimoine local

Le mode constructif en Alsace ne favorise pas une adaptation facilitée des immeubles collectifs ou des maisons individuelles. C'est particulièrement le cas dans les maisons individuelles, rarement de plain-pied dans le Bas-Rhin, avec de nombreux seuils et des escaliers intérieurs permettant d'accéder à la chambre et aux sanitaires. Aménagée postérieurement à la construction, la salle de bain a souvent été installée à la place d'une chambre au premier étage de l'habitation ou dans le garage et reste dans ces deux cas difficilement accessible. De la même manière, la ferme vosgienne, rarement de plain-pied car adaptée au terrain en pente, reste difficile à adapter à moindre coût.

De plus en plus de grandes maisons sous occupées par un ménage âgé, financièrement au-dessus des plafonds de ressources de l'ANAH ou n'habitant pas un logement administrativement insalubre (motif de déclenchement d'une subvention de l'ANAH), mais incapable de réaliser la réhabilitation de son logement. Ces ménages se retrouvent à faire face à deux problématiques : l'inconfort lié à la non réalisation de travaux et l'inadaptation de leur logement à leur perte d'autonomie.

➤ **Les constats en matière d'offre en habitat pour les jeunes**

On constate que les jeunes actifs ont des besoins non couverts :

- L'offre de petits logements à loyer accessible pour des jeunes actifs ou en formation est rare, et de manière encore plus cruciale hors Communauté Urbaine de Strasbourg, que ce soit dans le parc privé ou dans le parc public ;
- L'offre spécifique à destination des jeunes est concentrée à Strasbourg

Les jeunes décohabitent en moyenne entre 22 et 24 ans. L'âge n'est pas le critère principal d'accès à un logement. La baisse de leurs revenus (- 40% entre 1979 et 2000) est au centre de la problématique du logement des jeunes.

Alors que le marché du travail demande flexibilité et mobilité, l'offre en logement ne le permet pas. En effet, l'offre actuelle en logements peut se caractériser par les constats suivants :

- Peu de petits logements dans le parc locatif HLM
- Un taux de rotation des petits logements en baisse dans le parc social
- Une offre en logement locatif privé (53% des jeunes sont logés dans le parc privé) peu adaptée aux ressources des jeunes : le taux d'effort peut aller jusqu'à 40% des revenus des jeunes.

III. LES AXES D'INTERVENTION DECLINES AU SEIN DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH)

Face à ces constats, le Conseil Général a identifié clairement les enjeux de sa politique de l'habitat :

- Le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages (conception, services éventuels, coût, etc.)
- L'accompagnement des parcours résidentiels des ménages (dont le logement des jeunes)
- La production foncière pour des logements à coût supportable
- La réalisation d'un aménagement urbain permettant la production d'un habitat de qualité, économe en espace et en énergie

L'accompagnement des parcours résidentiels se décline notamment par 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 est de maintenir à domicile, soit par des **travaux d'adaptation** ou soit en développant **une offre locative en logements adaptés à leur situation**. Il s'agit de mobiliser des logements locatifs répondant à la perte de mobilité, situés à proximité des services, des commerces et des lieux de vie, et à prix accessible ;
- **pour les personnes en situation de handicap**, l'objectif est de 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.

Le PDH a décliné sa politique en plusieurs actions et dispositifs

➤ **Développer une offre en logements autonomes dans des petites résidences : les résidences sénior**

➤ ***Territorialisation de la production à l'échelle des schémas de cohérence territoriale (Scots)***

Le Plan Départemental de l'Habitat s'est donné un objectif de production de **30 Résidences Sénior** sur 6 ans. Ces résidences, de petite taille, offrant logement adapté autonome et services à la personne, permettent un maintien à domicile des personnes âgées dans un cadre sécurisant et avec, le cas échéant, une mutualisation des prestations.

➤ ***Mise en place du « Pass Résidentiel Séniors »***

A partir des besoins repérés, établir un panel d'offres de service pour les personnes âgées souhaitant déménager de leur logement vers un logement autonome adapté (formalités de déménagement, conseils, accompagnement au changement, recherche d'un logement adapté, etc.).

➤ **Maintenir un niveau d'intervention pour l'adaptation des domiciles actuels des personnes âgées**

➤ ***Poursuite du programme d'intérêt général (PIG) pour l'adaptation du parc privé à la perte d'autonomie***

Le PIG « Adapt'Logis 67 » permet aux personnes âgées d'avoir un interlocuteur unique tout au long de la démarche de réalisation de travaux d'adaptation. Il s'inscrit dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) signée le 30 janvier 2006 entre l'Etat, l'ANAH et le Département et renouvelée le 1^{er} juin 2012 pour la période 2012-2017. A ce titre, il bénéficie d'un suivi-animation pour l'aménagement du logement afin de compléter les aides financières de droit commun par une assistance technique et administrative à toutes les étapes du projet.

➤ ***Le développement du partenariat avec les organismes HLM pour adapter 10% des logements HLM à la perte d'autonomie***

Pour les principaux bailleurs HLM du département, une convention entre le Département et les bailleurs HLM a été signée afin que les organismes HLM réalisent les travaux d'adaptation des logements en direct (à la place des personnes âgées locataires).

➤ **Le développement d'un dispositif de mise en relation de l'offre et de la demande sur le parc privé**

La mise en place d'un dispositif de mise en relation de l'offre et de la demande en logement sur le parc privé ou public à destination du public sénior est en réflexion, en complément du dispositif HANDILOGIS 67 qui concerne les logements à destination d'un public en situation de handicap.

➤ **Développer le recours à la domotique**

Les opportunités offertes par le développement des technologies de l'information et de la communication (TIC) en faveur des personnes âgées concourent à une gestion optimisée de la dépendance. Il s'agit de tirer profit des technologies émergentes pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées.

Doté de compétences majeures dans le domaine de la prise en charge de la dépendance, de l'habitat et du développement économique, le Conseil Général du Bas-Rhin a lancé un Appel à Projet « TIC et SANTE » en 2010 afin d'engager une réflexion prospective sur l'utilisation des technologies de l'information et de la communication au service du bien-être de la personne. Il en assure aujourd'hui l'évaluation et teste en 2012-2013 auprès de 200 ménages des solutions de lien social de tout en développant un réseau de démonstrateurs.

L'ensemble de ces interventions a été mise en synergie dans le cadre de la charte départementale de l'accessibilité qui a été signée le 23 octobre 2012.

IV. LE CONCEPT D'« HABITAT INTERGENERATIONNEL »

➤ **La notion d'habitat adapté**

Le concept 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 éloigne des lieux de sociabilité.

Les composants principaux d'un habitat adapté sont les suivants :

- **le projet social** (projet d'accompagnement, projet de vie)
- **le projet immobilier** (conception)

Ils 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. Parallèlement, les services et/ou prestations mis en place contribuent au bon fonctionnement des logements et au sentiment de « bien vivre » ou « bien vieillir » chez soi.

Cette notion d'habitat « adapté » concerne autant le parc public (parc HLM) que le parc privé de logement.

➤ La notion d'habitat intergénérationnel

L'habitat intergénérationnel correspond à des logements autonomes destinés :

- **D'une part, à de jeunes ménages ou à des ménages avec enfant à la recherche d'un logement locatif dans le parc privé.** Ces ménages peuvent être confrontés à plusieurs difficultés : difficulté à se loger du fait de la rareté des logements locatifs sur le secteur, difficulté à trouver un logement dont la taille est adaptée à la structure familiale, difficulté à trouver un logement adapté aux ressources du ménage, etc.
- **D'autre part, à des personnes âgées vieillissantes ou en perte de mobilité souhaitant se maintenir dans leur logement** mais néanmoins confrontées à un statut de propriétaire de plus en plus difficile à assumer (charges et coût d'entretien élevés), à une inadéquation du logement (présence d'escaliers, inadéquation de l'espace toilettes, etc.) et à la difficulté de se déplacer seules.

Le projet devra favoriser le lien entre les personnes âgées fragilisées ou isolées, présentes ou non sur le site et les autres habitants de l'opération ou du quartier.

Cet habitat peut intégrer une résidence sénior qui correspond à un regroupement 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.

1. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

- les **logements accessibles autonomes** sont financés majoritairement en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ou en logements conventionnés avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) lorsqu'il s'agit de réhabilitation. L'objectif est de viser un loyer le plus modéré possible
- une réflexion est menée parallèlement à la réalisation des logements sur la mise en place de **services et/ou prestations de proximité adaptés** selon les besoins identifiés et coordonnés par une personne (professionnel local),
- en cas de résidence sénior, elle 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 ; **un partenariat avec un opérateur immobilier privé est également envisageable dès lors que les logements privés séniors répondent à un besoin identifié et qu'une mutualisation des services et prestations entre logements privés et logements aidés peut apporter une plus-value économique.**
- la taille de la Résidence Sénior 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.

2. LE PUBLIC CIBLE

Les Résidences sénior devront s'inscrire dans un projet d'habitat intergénérationnel. Elles offriront des **logements locatifs ou en accession, autonomes, destinés aux personnes âgées, vieillissantes ou en perte de mobilité et/ou aux personnes en situation de handicap** 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.

Les autres ménages concernés sont des ménages en début de parcours résidentiel ou des ménages avec enfants.

3. LA REPARTITION DES RESIDENCES SENIOR SUR LE TERRITOIRE DEPARTEMENTAL

Les orientations quantitatives indiquées ci-après sont des données annuelles pour les 6 années de mise en œuvre du PDH (2010-2015).

Le PDH propose la création de 24 résidences senior sur 6 ans sur le territoire départemental hors Communauté Urbaine de Strasbourg et 6 sur le territoire de la CUS. La répartition entre les SCoTs est la suivante :

• Répartition des Résidences Sénior

	Nombre
<i>SCOTERS territoire de la CUS (appel à projet spécifique lancé en 2013)</i>	6
SCOTERS hors CUS	4
SCOT de Sélestat	2
SCOT de la Bande Rhénane Nord	2
SCOT de Saverne	3
SCOT Alsace du Nord	3
SCOT Piémont des Vosges	2
Vallée de la Bruche	3
Territoire de l'Alsace Bossue	5
Total	30

➤ L'Habitat Intergénérationnel

Dans le cadre du présent Appel à Projet « J'habite et je vis l'intergénérationnel », l'objectif est d'amener les communes et tout autre porteur de projet d'habitat destiné à un public spécifique, à concevoir une offre innovante d'habitat adapté avec une dimension intergénérationnelle, permettant la rencontre des différentes générations dans un même lieu ou sur un même territoire.

Cette notion d'habitat intergénérationnel peut se décliner de différentes manières, et notamment :

- Créer de un **habitat de conception universelle** permettant d'accueillir tous les profils de ménage (personnes valides, personnes en situation de dépendance, personnes en situation de handicap) ;

- Veiller à avoir une **typologie de logement** ciblant tant les petits ménages (personnes âgées, jeunes décohabitants) que les familles ;
- Mettre en place les **services** ou équipements complémentaires, de manière attractive par rapport aux publics ciblés
- **Mobiliser les riverains** par le biais de moments de rencontre et d'échange (exemple de Saint Apollinaire qui a recruté une coordinatrice de quartier pour organiser régulièrement des animations où se rencontrent les différentes générations).
- **Permettre la réhabilitation** d'un ou plusieurs logements privés occupés par une personne âgée en développant des **montages immobiliers adaptés ciblant la mixité des ménages**.

V. REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET « J'HABITE ET JE VIS L'INTERGENERATIONNEL »

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

- Vivre dans un habitat accessible et adaptable,
- Accéder à des services de proximité,
- Accéder à des lieux de vie sociale,
- Pouvoir se déplacer, quelque soit son niveau d'autonomie,
- S'inscrire dans une dimension intergénérationnelle,
- Répondre à la problématique des grandes maisons individuelles ou corps de ferme dégradés ou laissés vacants.

➤ Bénéficiaires de l'Appel à Projet

Les bénéficiaires de ce programme sont :

- ☛ toutes les **communes ou établissements publics de coopération intercommunale**, situés sur le territoire du département du Bas-Rhin hors Communauté Urbaine de Strasbourg (un appel à projet spécifique est en cours sur le territoire de la Communauté urbaine de Strasbourg) et qui **s'engagent à mettre en œuvre une offre de logements innovants adaptés au public sénior, avec une dimension intergénérationnelle, telle que définie aux chapitres précédents et déclinée ci-après**.
- ☛ **Les bailleurs sociaux** peuvent également répondre à cet Appel à Projet, mais en lien avec les communes initiatrices des projets.
- ☛ **tous les opérateurs immobiliers privés** (agences immobilières, mandataires immobiliers, experts immobiliers, etc.), associations, collectivités ou particuliers qui s'engagent à mettre en œuvre un montage innovant répondant à l'habitat intergénérationnel tel que décrit précédemment.

➤ Les projets éligibles

Les projets éligibles sont des opérations qui développeront trois volets :

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

Ces quatre volets sont déclinés ci-après

➤ 4.3. Critères d'éligibilité

Les projets éligibles devront présenter **quatre volets** :

1. **Le logement**
2. **Les services**
3. **L'environnement**
4. **L'innovation**

Par ailleurs, une attention particulière sera portée sur :

- **La mobilisation des partenaires autour des opérations** : bailleur social, association(s) gestionnaire(s), associations locales, club du 3^{ème} âge, autres structures d'animation, bénévoles...
- **L'attractivité de coût final (global) pour le public sénior**, intégrant le loyer et le coût d'accompagnement.
- **Le développement d'un volet intergénérationnel pour favoriser l'accès aux lieux de vie sociale** : 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 Sénior 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.

1- LE VOLET LOGEMENT

- **Une localisation pertinente** :
 - ❖ Le projet intergénérationnel devra, selon l'importance du projet, se situer dans les premiers niveaux d'**armature urbaine** des SCoTs (schéma de cohérence territoriale)
 - ❖ Dans le cas où le SCOT ne précise rien en la matière, le site devra répondre à une **logique de desserte en transports et en services de proximité**
 - ❖ **Opportunité du développement des centres-bourgs** : le développement des centres-bourg peut être un levier pour mettre en œuvre ce volet d'accueil des séniors. Pour les communes ou EPCI qui mènent une réflexion sur leur centre-bourg, l'intégration d'un programme intergénérationnel **sera une plus-value.**

➤ **Un Habitat Adapté :**

Cet habitat devra comporter des logements autonomes dont la conception devra répondre aux besoins des personnes âgées (conditions cumulatives) :

- ❖ A la perte progressive de mobilité
- ❖ Au besoin d'intimité des personnes âgées et de liberté dans leur déplacement
- ❖ Au besoin d'avoir des lieux de sociabilité / convivialité ; le projet doit permettre à la personne âgée de recevoir sa famille, soit à son domicile, soit dans des lieux proches dédiés à cet accueil.

➤ **Un coût maîtrisé**

- ❖ Les logements devront être accessibles financièrement aux ressources du public visé
- ❖ 50% du programme minimum devra être réalisé en logements locatifs aidés : PLUS ou PLAI ou conventionné avec l'ANAH, et orientés vers les seniors ou les personnes en situation de handicap.

2. LE VOLET SERVICES

2.1 Des services de soutien à domicile

- Parallèlement au programme de logements, la commune ou le maître d'ouvrage devra initier la mise en place de services de soutien à domicile (ou veiller au maintien de ceux qui existent), ou encore de s'assurer de leur coordination, permettant à la personne âgée de rester chez elle.

2.2. Un partenariat formalisé :

- Il est proposé que le partenariat avec les gestionnaires professionnels du public sénior soit formalisé (Mutualité Sociale Agricole, 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.

2.3 Un coût de service maîtrisé

- Les services proposés devront être accessibles et en adéquation avec les ressources des personnes âgées ou en situation de handicap.

3. LE VOLET ENVIRONNEMENT

3.1 Un environnement institutionnel :

- Créer des passerelles entre le projet, notamment de la Résidence Sénior, et les structures médicalisées : en vue d'anticiper les éventuels transferts ou « placements » des personnes si l'état de santé se dégrade, un partenariat avec les établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD) locaux est demandé. La formalisation de ce partenariat est laissée au choix de la commune ou du porteur de projet.

3.2 Aménagement et accessibilité des espaces

Pour favoriser les déplacements des personnes âgées ou handicapées, quel que soit leur niveau d'autonomie, **un aménagement adapté des espaces environnant les logements sera une plus-value.**

L'objectif est d'amener les communes ou les porteurs de projet à réfléchir sur l'accessibilité des espaces publics à proximité immédiate du projet :

- Accessibilité des commerces que les seniors sont susceptibles d'utiliser autour des logements
- Accessibilité des transports en commun (susceptibles d'être utilisés par les seniors de la Résidence Senior)
- Accessibilité des espaces publics et mobiliers présents (bancs,...), autour des logements de la Résidence Senior ou pour les personnes à mobilité réduite.
- Création d'espace collectif partagé, facteur de lien social, serait un plus (aire de jeu pour enfant, espace de compostage, etc.)

4. LE VOLET INNOVATION

- **La prise en compte des nouvelles technologies de l'information et de la communication (domotique, etc.)** dans la conception des logements sera une plus-value au projet.
- **La mutualisation de services ou prestations :** elle devra cibler la baisse du 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** serait une plus-value mais devra être explicitée.
- **Un montage opérationnel innovant**, notamment pour les opérations privées, serait un atout : Le modèle économique proposé devra permettre **de garantir le développement de montages inexistant dans le Bas-Rhin** même si ceux-ci sont existants au niveau national (usufruit social, achat d'usufruit pour des accédants âgés, viager « à l'envers », etc.).
Le montage pourra permettre d'organiser une vie intergénérationnelle au sein de grandes maisons sans relever nécessairement de l'accueil familial.
- Le **développement de services accessibles à toutes les générations du projet, ou d'expérimentations innovantes** sera une plus-value (exemple: un Service d'Echanges Libres). Ces expérimentations pourront être élargies aux autres habitants de la commune.

4.3. DUREE DE L'APPEL PROJET « RESIDENCE SENIOR 67 »

C'est un Appel à Projet Permanent jusqu'au 31 décembre 2015 jusqu'à la réalisation du programme des 30 résidences senior prévues dans le PDH. Une édition annuelle sera établie. **Pour 2013, le dépôt des candidatures est fixé au 14 juin 2013.**

4.4. ENVOI DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

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

La date limite de dépôt des dossiers est le 14 juin 2013.

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

Les dossiers pré sélectionnés feront l'objet d'une présentation à une commission ad hoc puis les porteurs de projets seront informés de la décision prise par la commission permanente du Conseil Général.

Pour chaque dossier, il conviendra de joindre les documents suivants :

- une lettre de candidature :
- 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,
 - la réponse apportée aux quatre volets de l'appel à projet (logement, services, environnement et innovation)
 - les modalités d'association du Département.
- un plan de situation générale à l'échelle cadastrale (1/5000),
- un plan d'organisation interne du bâtiment avec un plan des logements, si le projet est suffisamment avancé.
- la programmation prévisionnelle de l'opération :
 - le nombre et la répartition des logements par typologie (individuel, collectif, mixte, taille des logements) en précisant le statut (public ou privé, location ou accession) ;
 - les éventuelles autres constructions envisagées dans le projet.
- le plan prévisionnel de financement : montage juridique et financier, prix de sortie des loyers et services
- le calendrier prévisionnel de la livraison de l'opération.

III. LES CONDITIONS DE FINANCEMENT DU DEPARTEMENT POUR LES EPCI, LES COMMUNES OU LES BAILLEURS

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.

Les dossiers retenus dans le cadre du présent appel à projet sont hors enveloppe financière retenue dans le cadre des contrats de territoire.

1. DISPOSITIFS DU DEPARTEMENT DU BAS-RHIN ET OUTILS MOBILISABLES

Le soutien financier du Département sera conditionné par la signature et le respect d'une convention opérationnelle d'une durée de **5 ans** qui précisera les engagements des parties.

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

2. LES OUTILS DU CONSEIL GENERAL MOBILISABLES PAR LES COMMUNES INTERESSEES

La mise en place de ces projets peut mobiliser plusieurs des outils du département:

- **L'Etablissement Public Foncier 67** : acquisition des parcelles nécessaires à la construction
- **Le GIE Viabitat 67**, groupement d'intérêt économique regroupant tous les organismes de logement social dont le Département est actionnaire : étude de faisabilité et étude des montages expérimentaux.
- **Les opérateurs de suivi animation du PIG Rénov'Habitat 67** : ils conseillent les propriétaires dans le choix des travaux des opérations avec l'ANAH et sur le projet immobilier. Ils les assistent également dans le montage de leur dossier de demande de subvention.

Le Département a soutenu la création d'une **Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)** avec l'association Habitat et Humanisme. Cette agence **dénommée HH Gestion Alsace** développe depuis peu un volet sénior. Selon le cas, cette agence pourrait être la structure gestionnaire s'occupant du recrutement des personnes, en sus du bailleur social qui s'occuperait de la gestion purement immobilière.

3. FINANCEMENTS MOBILISABLES PAR LES COMMUNES ET AUTRES PORTEURS DE PROJET POUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS ET DE L'AMENAGEMENT

- **Aide à l'ingénierie** (études de faisabilité)
- **Aide à la pierre** : financements PLAI (subvention Etat) ou financement ANAH, et aides spécifiques du Conseil Général pour les Résidences Sénior (logement aidé et adaptation) ou sur l'amélioration ou l'adaptation des logements de statut privé.

- **Pour les opérations dans le parc public : majoration des subventions du Conseil Général en cas de création d'un local commun** (espace de convivialité)
- **Financements complémentaires possibles** selon le type d'opération : CARSAT, Région Alsace (au titre de la performance énergétique), caisses de retraite, autres collectivités locales ;
- Les travaux d'accessibilité des aménagements environnant la Résidence Senior, tels que décrits au chapitre 4, pourront bénéficier d'une **subvention à hauteur de 20% pour les logements en PLUS, PLAI ou PLS.**

IV. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Madame Geneviève BRUN, Direction de l'Habitat et de l'Aménagement Durable - Pôle Aménagement du Territoire

Conseil Général du Bas-Rhin
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

OU

Madame Anne HAUMESSER, Direction de l'Habitat et de l'Aménagement Durable - Pôle Aménagement du Territoire

Conseil Général du Bas-Rhin
Hôtel du Département
Place du Quartier Blanc
67964 STRASBOURG cedex 9
Tél : 03 69 20 75 25 - Fax : 03 88 76 68 76
Courriel : anne.haumesser@cg67.fr

GLOSSAIRE

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : prêt Locatif Social