

APPEL A PROJETS 2013
RESIDENCES EN FAVEUR DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP
(territoire départemental hors CUS)

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

Résumé introductif

Aujourd'hui, les personnes en situation de handicap (moteur, psychique ou sensoriels) se retrouvent trop souvent entre deux systèmes qui ne répondent ni l'un ni l'autre à leur besoin : un centre spécialisé ne pourra pas les accueillir faute de place et les logements ordinaires ne leur offrent pas des conditions de confort suffisantes.

Des solutions de logements adaptés, à mi-chemin entre le logement ordinaire et les places d'hospitalisation, restent donc à développer sur le territoire (hors CUS).

Les organismes habilités à répondre à cet appel à projets sont les bailleurs sociaux et les communes ou établissement publics de coopération intercommunale.

Les « Résidences en faveur des personnes en situation de handicap » correspondent à des groupes de **logements autonomes, non médicalisés mais adaptés au handicap 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/ou les communes ou établissement publics de coopération intercommunale avec un gestionnaire spécialisé dans l'accompagnement des personnes souffrant d'un problème de santé 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 **31 octobre 2013**.

1 Contexte et enjeux

1.1 Les besoins des personnes en situation de handicap

Dans un contexte de recentrage de l'hôpital sur sa fonction de soins, de nombreux usagers des structures d'hébergement présentent un état de santé nécessitant une prise en charge spécifique. Or les structures sociales et médico-sociales en charge d'assurer cet hébergement sont de plus en plus souvent en difficulté pour faire face à cette montée des besoins de soins et pour réaliser ces soins sur place.

Par ailleurs, l'offre actuelle en logements ne considère pas assez l'ensemble des problématiques liées au handicap (moteur, psychique ou sensoriel) et ne dépasse pas suffisamment les obligations réglementaires.

Des personnes en situation de handicap spécifique se retrouvent alors entre deux systèmes qui ne répondent ni l'un ni l'autre à leur besoin : un centre spécialisé ne pourra pas les accueillir et les logements ne leur offrira pas des conditions de confort suffisantes.

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

Le Conseil Général fait de l'accompagnement des parcours résidentiels et notamment du maintien des personnes vieillissantes ou en perte de mobilité 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 :

- **Développer une offre nouvelle en logements autonomes adaptés au handicap et à la perte d'autonomie** : le Conseil Général prévoit de territorialiser la production de logements à l'échelle des schémas de cohérence territoriale (SCOT). Par ailleurs, il est prévu le développement de logements HLM avec services dans le cadre de projet divers :
 - Résidences Senior de type MARPA avec des bailleurs sociaux comme maître d'ouvrage (PLUS) et MSA comme support aux associations locales de gestion éventuellement adossée à une structure médico sociale comme un EHPAD.
 - Autres montages en cours de création : nombre de logements plus réduit qu'en MARPA avec recherche de porteurs locaux pour monter et gérer le projet social (humain) de fonctionnement (ex: ABRAPA, personnel communal, ...);
 - Construction de logements adaptés par une commune et gestion des logements et de l'animation de l'intergénérationnel par du personnel communal.

- **Amplifier le partenariat avec les bailleurs HLM pour réaliser des logements adaptés dans le parc HLM** : le Conseil Général finance une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée au CEP-CICAT en amont de la conception des opérations de logements HLM. Cette mission permet de bien prendre en compte l'accessibilité globale des logements et de passer **d'une logique d'aide à la personne à une logique d'aide à la pierre**. Le PDH fixe un objectif quantitatif de 10% de logements adaptés à la perte d'autonomie et / ou au handicap dans le parc HLM.

- **Le maintien d'un niveau d'intervention pour l'adaptation des domiciles des personnes en situation de handicap dans le parc privé** : le Conseil Général finance une mission de suivi et d'animation d'un programme nommé PIG Adapt'Logis 67. Cette mission permet aux propriétaires ou locataires de bénéficier d'un bilan individualisé établi par un ergothérapeute et de conseils gratuits pour un aménagement adapté à leur perte d'autonomie par le CEP-CICAT. Le Conseil Général finance une partie du coût des travaux d'adaptation du logement : élargissement de porte d'entrée, suppression de marches, construction d'une rampe d'accès, mise en place d'un monte-personne, aménagement d'une douche à fond plat, etc. Les demandes des personnes sont traitées au sein d'un guichet unique à la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH). 1 056 ménages ont bénéficié du PIG Adapt'Logis 67 entre mars 2010 et mars 2011 (conter 300 adaptations au logement avant le PIG Adapt'Logis 67 il y a deux ans).

- **La mise en place d'outils d'aide à la mutation résidentielle des séniors** : celle-ci passe par l'amplification du fonctionnement du dispositif Handilogis 67 permettant la mise en relation de l'offre et de la demande de logement adapté. Le Conseil Général s'appuie sur un partenariat avec les bailleurs HLM pour trouver des logements adaptés au handicap des personnes. Il suffit pour cela que les personnes introduisent une demande de logement social auprès des bailleurs sociaux partenaires. Simultanément, les personnes doivent introduire une demande auprès de Handilogis 67 par l'intermédiaire d'un travailleur social : service social polyvalent de secteur, la Maison Départementale des personnes handicapées, la Fédération des malades et handicapés, l'Association des Paralysés de France ou toute autre structure sociale. Le Conseil Général sollicite régulièrement les bailleurs sociaux sur leurs disponibilités en logements accessibles et/ou adaptés pouvant correspondre aux demandes enregistrées.
Lorsqu'un logement adapté correspondant à la demande est proposé, le Conseil Général peut octroyer des aides financières pour les frais de déménagement du locataire sortant et les frais de remise en état de l'appartement quitté.

- **Le développement d'une filière économique en Alsace concernant les technologies de l'information et de la communication (TIC) pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap** : Adoptée en juin 2008, la démarche TIC & Santé a trouvé une première concrétisation dans le lancement d'un appel à projets thématiques, en vue de développer les initiatives territoriales. Outre l'intérêt de l'expérimentation préalable à la généralisation, cet appel à projets marque la volonté du Département d'inscrire la démarche dans une politique d'aménagement et de développement des services sur l'ensemble du territoire bas-rhinois. Il s'agit d'encourager les projets relevant des domaines de l'habitat et de la domotique, de la technologie et du lien social ou de la coordination des acteurs intervenant au domicile des personnes.

Afin de garantir des conditions de vie agréables et de permettre une autonomie à laquelle chacun aspire, de nouvelles solutions de logements adaptés aux personnes en situation de handicap sont à trouver sur le territoire départemental (hors CUS).

Ces solutions de logement à développer devraient idéalement être adaptées à chaque type de handicap, à mi-chemin entre le logement ordinaire et les places d'hospitalisation.

C'est dans ce cadre que le Conseil Général, a décidé de lancer cet appel à projets, afin de favoriser le développement de résidences en faveur des personnes en situation de handicap sur le territoire départemental (hors CUS).

2 Les « Résidences en faveur des personnes en situation de handicap », objets du présent appel à projets

2.1 Le public cible

Les « Résidences en faveur des personnes en situation de handicap » correspondent à des logements **locatifs autonomes pour des personnes en situation de handicap (moteur, psychique ou sensoriel)** qui peuvent être confrontées à plusieurs difficultés :

- Inadaptation de leur résidence actuelle (escalier, baignoire, espace de circulation restreint si utilisation d'un fauteuil roulant) ;
- Coût trop élevé de l'adaptation du logement au handicap ;
- Difficulté à se déplacer pour réaliser les actes courants de la vie tels que faire des courses (ou loisirs) ou rencontrer des proches ;
- Impossibilité d'aller en établissement médicalisé car la personne est fragile mais ne souffre pas de pathologie particulière qui le nécessiterait, ou volonté pour elle de vivre dans un logement autonome.



2.2 Les caractéristiques de la résidence

Les « Résidences en faveur des personnes en situation de handicap » correspondent à des groupes de **logements autonomes**, n'incluant **pas de suivi médical intégré** (type hôpital, clinique, soins de suite, EHPAD, etc.), mais pouvant faire l'objet de **partenariats avec des structures existantes de proximité** (médecins généralistes, infirmières, secteurs psychiatriques, maison des adolescents, équipes d'addictologie, etc.) pour le suivi éventuellement nécessaire de tout ou partie des occupants. **Des services d'aide à la personne** et des services locatifs facultatifs pour les résidents pourront également être proposés.

2.2.1 Le concept

- Les logements **accessibles autonomes** sont financés **majoritairement en PLAI¹** (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 ou l'existence de services de proximité adaptés** selon les besoins identifiés et éventuellement coordonnés par une personne (professionnelle locale) ;
- La résidence fonctionne sur le principe d'un binôme : **un bailleur social et un gestionnaire spécialisé** dans l'accompagnement des personnes présentant un problème de santé 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 logement autonome, adapté mais non médicalisé ;
- **Pouvoir se déplacer**, quel que soit son niveau d'autonomie,
- Bénéficier de **services de proximité**,
- Bénéficier de la mutualisation de la prestation de compensation du handicap (PCH),
- Accéder à des **lieux de vie sociale**.

2.2.2 Les critères d'éligibilité des projets

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

- Le logement,
- L'environnement y compris le lien avec des structures médico-sociales
- 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.

¹ Les logements financés en PLUS bénéficieront des aides à la pierre de l'Etat, 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.

Le logement

Premier niveau d'exigence

- **Un habitat adapté :**

La « Résidence en faveur des personnes en situation de handicap » devra être composée de **logements autonomes, non médicalisés**, dont la conception devra répondre aux besoins des personnes en situation de handicap (conditions cumulatives) :

- besoin de se déplacer aisément dans son logement : les logements doivent être étudiés ergonomiquement, dans le respect des normes d'accessibilité ;
- besoin d'intimité des personnes et de liberté dans leurs déplacements ;
- besoin d'assistance médicale ou de services éventuels ;
- besoin d'avoir des lieux de sociabilité et de convivialité : la résidence doit permettre à la personne 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

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

- **Une intégration des nouvelles technologies de l'information et de la communication adaptée aux situations de handicap :**

La prise en compte des **technologies innovantes** de l'information et de la communication **adaptée aux situations de handicap** (capteurs installés près des portes pour une détection automatique, systèmes de téléassistance, etc...) dans la conception des logements sera une plus-value au projet.

- **Une mixité du public accueilli :**

Afin de favoriser l'intégration des personnes présentant un problème de santé, la mixité du public accueilli dans la résidence (personnes âgées, jeunes, familles, ou personnes présentant un handicap) sera une valeur ajoutée au projet.

L'environnement

Premier niveau d'exigence

- **Des espaces environnants accessibles :**

Pour favoriser les déplacements des résidents, quel que soit leur niveau d'autonomie, **un aménagement adapté des espaces environnant la Résidence sera important.**

La localisation des résidences devra privilégier un tissu urbain accessible :

- Accessibilité des commerces autour des logements (superette, pharmacie, boulangerie ...) ;
- Accessibilité des transports en commun ;
- Accessibilité des espaces publics et mobiliers présents (bancs, rampes...) autour de la résidence.

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.

Second niveau d'exigence

- **Une intégration urbaine et sociale :**

Ce critère se cumule aux critères du premier niveau d'exigence.

Le besoin d'intégration de la personne présentant un problème de santé dans le tissu urbain et social est réel. Les réponses proposées dans le cadre de la Résidence apporteront également une plus-

value au projet. Ces réponses visant à favoriser le **lien entre les personnes présentant un problème de santé 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 maître d'ouvrage devra initier la **mise en place de services de soutien à domicile**, ou veiller au maintien des aides spécifiques personnelles à la personne qui existent, ou encore s'assurer de leur coordination, permettant à la personne présentant un problème de santé de rester chez elle.

- **Une mutualisation de la prestation de compensation du handicap (PCH) :**

Une mutualisation de la prestation de compensation du handicap (PCH) pourra être proposée afin de baisser le coût de fonctionnement global pour la personne en situation de handicap, notamment à travers un partenariat avec des services ou des acteurs locaux (ex: association d'assistance à domicile, etc.);

- **Un partenariat formalisé :**

Il est proposé que le **partenariat avec les gestionnaires professionnels du public souffrant d'un problème de santé soit formalisé** (association locale de services à domicile, Inov'hand, 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

Ce critère se cumule aux critères du premier niveau d'exigence :

- **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, 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 **mise en place d'une mutualisation de la prestation de compensation du handicap** ;
- **L'aval de la commune d'implantation (si identifiée) ;**
- **L'attractivité de coût final** (global) pour le public présentant un problème de santé, intégrant le loyer, les charges et le coût d'accompagnement.

2.3 Les organismes habilités à candidater

Les bénéficiaires de ce programme sont les **bailleurs sociaux et les communes ou établissements publics de coopération intercommunale** :

- qui **s'engagent à mettre en œuvre une offre de logements innovants en « Résidences en faveur des personnes en situation de handicap »** adaptée au public ciblé, telle que définie aux chapitres précédents,
- et qui ont précisément **identifié leurs partenaires à associer.**

2.4 L'appui proposé par le Conseil Général :

2.4.1 Aide au montage et à l'ingénierie de projets

Le Conseil Général propose aux bailleurs sociaux, aux EPCI ou aux communes 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.

2.4.2 Financements mobilisables par les maîtres d'ouvrage pour les résidences 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.

- Aide à la pierre :
 - o **Financements PLAI** : subvention Etat complétée de l'aide spécifique du Conseil Général pour les Résidences en faveur des personnes en situation de handicap, 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 des personnes souffrant d'un problème de santé et des logements familiaux),
 - de la domotique proposée.
 - o **Financements PLUS** (subvention habituelle),
- Financements complémentaires possibles selon le type d'opération : Région Alsace (au titre de la performance énergétique). Les bailleurs devront se renseigner directement auprès des services de la Région pour toute information relative à ces financements éventuels.



2.4.3 L'Agence Immobilière à Vocation Sociale

Le Département a 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 » peut, selon les cas, apporter un soutien à la personne en situation de handicap et venir compléter l'offre du bailleur social en essayant de **valoriser le bien immobilier** que la personne occupait antérieurement comme propriétaire et qu'elle laisserait libre lorsqu'elle irait dans la résidence. L'AIVS pourrait ainsi :

- Etudier la possibilité de **louer ce bien par le biais d'un bailleur intermédiaire**, ce qui peut aider la personne en situation de handicap 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 un bailleur intermédiaire, soit ici l'Agence Immobilière à Vocation Sociale «HH Gestion Alsace ».

De même, l'AIVS pourrait être la structure gestionnaire s'occupant du recrutement des personnes souhaitant intégrer de telles résidences, 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 en situation de handicap. 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 **31 octobre 2013**.

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

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

Les dossiers présélectionnés, après instruction par les services 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.

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 (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;
- un courrier/une convention signée ou tout autre document signé formalisant le partenariat avec un établissement de santé local (clinique, hôpital) ou une structure médicalisée locale (5 pages maximum format A4).

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

Madame Anne BROQUET
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 68 33 84 44 - Fax : 03 88 76 68 76
Courriel : anne.broquet@cg67.fr