



**Commission des équipements
et de l'aménagement durable**

1323 - Construction de logements sociaux

**Résultat de l'appel à projets "j'habite et je vis
l'intergénérationnel" et pré-labellisation des projets**

Rapport n° CP/2013/710

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le Conseil Général conscient que, d'une part, les seniors représenteront près d'un tiers des ménages en 2030 et que les besoins en logements adaptés à la perte d'autonomie sont grandissants et que, d'autre part, les jeunes actifs rencontrent de grandes difficultés pour accéder à un logement autonome, a décidé de lancer un appel à projets concernant la réalisation d'opérations de logements combinant l'accueil des seniors et des jeunes dans une même structure. Cette initiative s'inscrit dans le cadre des objectifs du Plan Départemental de l'Habitat 2010-2015 du Bas-Rhin.

Six candidatures ont été déposées le 14 juin dernier, date de clôture de l'Appel à Projets. Cinq d'entre elles ont été auditionnées le 11 septembre dernier par le jury ad-hoc créé par le Conseil Général le 10 décembre dernier. La sixième sera auditionnée en novembre prochain.

Le présent rapport vise à donner suite à l'avis émis par la commission de sélection et à pré labéliser les opérations en vue d'un nouveau jury courant 2014 et proposant une subvention.

Au vu du vieillissement conséquent de la population pour les années à venir, le besoin en logements adaptés pour le public sénior se fait de plus en plus ressentir. Par ailleurs, de nombreux jeunes ménages, lorsqu'ils entrent dans la vie active, rencontrent de grandes difficultés pour accéder à un logement autonome : propriétaires réticents car peu confiants, carence de petits logements à des loyers accessibles, méconnaissance du marché du logement locatif, etc.

Pour y répondre, le Conseil Général du Bas-Rhin a validé en décembre 2012 un appel à projets « J'habite et je vis l'intergénérationnel ».

1. Rappel des caractéristiques de l'appel à projet

L'habitat intergénérationnel correspond à des logements autonomes adaptés aux besoins des publics accueillis : en effet, les nécessités et les envies ne sont pas forcément les mêmes si l'on est « un jeune » en formation ou une personne vieillissante présentant des difficultés de mobilité et/ou d'autonomie ou encore que l'on doit faire face à l'isolement ou à l'éloignement des lieux de sociabilité.

Ainsi, il s'agit d'amener, premièrement, les communes et tout porteur de projet d'habitat destiné à un public spécifique, à concevoir une offre innovante d'habitat adapté avec une dimension intergénérationnelle, pour favoriser la rencontre des différentes générations dans un même lieu ou sur un même territoire et deuxièmement, de caractériser les projets

autour de deux composantes principales : le projet social (accompagnement collectif et individuel sur leur projet de vie des résidents) et le projet immobilier (conception).

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 ;
- Les bailleurs sociaux en lien avec les communes initiatrices des projets ;
- Tous les opérateurs immobiliers privés (agences immobilières, mandataires immobiliers, experts immobiliers, etc.), associations, collectivités ou particuliers.

La localisation doit être à minima pressentie, afin de pouvoir évaluer l'intégration du projet dans son environnement urbain.

Les projets potentiellement éligibles se caractérisent par 4 critères : logement, services, environnement et innovation ; ces critères, c'est également la recherche d'un coût final maîtrisé qui est souhaité.

Le Volet « Logement » concerne :

- La localisation pertinente (premiers niveaux d'armature urbaine des SCoTs ou dans une logique de desserte de transports et/ou de services de proximité ou sur l'opportunité avérée du développement des centres-bourgs) ;
- L'habitat adapté (logements autonomes, non médicalisés, adaptés à la perte de mobilité, respectant l'intimité des personnes âgées et disposant d'espaces privilégiant la sociabilité et la convivialité) ;
- La maîtrise du coût de construction des projets : 50 % du programme minimum devra être réalisé en logements locatifs aidés, PLUS (prêt locatif à usage social) ou PLAI-I (prêt locatif aidé d'intégration) ou conventionnés avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat), et orientés vers les seniors et personnes en situation de handicap.

Le Volet « Services » se développe autour :

- Du degré d'initiative du porteur de projet à organiser ou mettre en place des services de soutien à domicile (ou veiller à maintenir l'existant), à assurer leur coordination pour permettre le maintien à domicile des seniors ;
- De la formalisation des partenariats avec les gestionnaires professionnels du public senior ;
- De la maîtrise du coût des services, en adéquation avec les ressources des personnes âgées et des jeunes.

Le Volet « Environnement » porte sur :

- Les intentions de créer un réel environnement institutionnel (passerelles entre la Résidence Senior et les structures médicalisées notamment) ;
- Les niveaux d'aménagement des espaces environnants et l'accessibilité des espaces (aux commerces et services de proximité, aux transports, des espaces publics – présence de mobilier par exemple, aux espaces partagés facteur de lien social).

Le Volet « Innovation » tient compte :

- de la prise en compte des nouvelles technologies de l'information et de la communication (domotique) ;
- du degré de mutualisation des services dont l'objectif est la baisse du coût de fonctionnement global pour la personne âgée ;
- de la mobilisation d'un réseau de bénévoles
- du montage opérationnel innovant (modèle économique garantissant le développement et la pérennité de la résidence) et permettant d'organiser une « vie intergénérationnelle » ;

- des modes de développement de services accessibles à diverses générations ou des expérimentations innovantes et pouvant être élargies aux habitants de la commune.

2. Résultats de l'appel à projet et suite proposées

Le 11 septembre dernier, la Commission de Sélection, présidée par Monsieur Alfred BECKER, s'est réunie pour désigner les projets qui pourraient être pré-labellisés et qui sous réserve d'une labellisation ultérieure pourraient bénéficier d'un financement PLUS-PLAI en crédits délégués ou ANAH, ainsi que des aides volontaristes départementales pour la réhabilitation du parc privé ou les résidences sénior.

La Commission de Sélection, après examen des candidatures, **propose la pré-labellisation des projets suivants :**

Adresse du projet	Bailleur ou porteur du projet	Gestionnaire	Nombre de logements	Rappel des crédits délégués de l'Etat mobilisables	Rappel des aides propres CG mobilisables
HAGUENAU Construction neuve, rue du Colonel Klipfel	Suivi GIE Viabitat 67	Non défini	15 à 20	PLUS: 0€	PLUS: 4% coût revient, plafonné 5 000€/logement
GUNSTETT Réhabilitation du Presbytère	Mairie de Gunstett	Non défini	4 à 5	PLA-I: 6 500 €/logement	5 500€/logement (si espace collectif) PLA-I: 7% coût revient, plafonné 7 000€/logement
OBENHEIM Construction neuve, rue du Général Walter	Commune et Promoteur privé Patrick SINGER	CCAS de la commune d'Obenheim	44		7 500€/logement (si espace collectif) 20% HT du coût des aménagements extérieurs pour accessibilité 75 % du coût des travaux pour adaptation par logement accessible, plafonné à 4000 € (TTC) (convention avec CG67)

Adresse du projet	Bailleur ou porteur du projet	Gestionnaire	Nombre de logements	Rappel des crédits délégués de l'Etat mobilisables	Rappel des aides propres CG mobilisables
SOULTZ-SOUS-FORETS Réhabilitation de l'ancienne Caserne de Gendarmerie	Propriétaire privé, M. Léobold	Non défini	dizaine	Subvention ANAH, environ 15000€/logement	Subvention CG67, environ 8000€/logement Aides ANAH pour les travaux et aides à l'ingénierie

En revanche, **il est proposé que le projet déposé par Habitat et Humanisme ne fasse pas l'objet d'une pré labélisation en 2013**. En effet, l'absence d'une localisation confirmée, malgré l'intérêt de la réflexion théorique engagée et la mobilisation du réseau de bénévoles, ne permet pas le respect de la plupart des critères de l'appel à projet. Il est conseillé à Habitat et Humanisme de re proposer ce dossier une fois que le site d'implantation aura fait l'objet d'une validation définitive.

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 pré-labelliser au titre de l'appel à projets 2013 "j'habite et je vis l'intergénérationnel" les quatre projets suivants déposés par :

- la Commune de Haguenau - Construction neuve, rue du Colonel Klipfel à Haguenau
- la Commune de Gunstett - Réhabilitation du Presbytère de Gunstett
- la Commune d'Obenheim et le Promoteur Patrick SINGER - Construction neuve, rue du Général Walter à Obenheim
- M. Léobold - Réhabilitation de l'ancienne Caserne de Gendarmerie à SOULTZ-SOUS-FORETS.

Les dossiers pré labellisés feront l'objet d'un nouvel examen courant 2014 par le jury ad-hoc en vue d'un avis par la commission permanente pour la labellisation définitive de l'opération et l'attribution éventuelle de subvention.

La commission permanente décide, par ailleurs, de reporter la décision de pré labellisation du projet déposé par Habitat et Humanisme et conseille à Habitat et Humanisme de re proposer ce dossier une fois que le site d'implantation aura fait l'objet d'une validation définitive.

Strasbourg, le 23/09/13

Le Président,

Guy-Dominique KENNEL