

1323 - Construction de logements sociaux

**Résultat de l'appel à projets "J'habite
et je vis l'intergénérationnel" -
Prélabellisation du dernier projet**

Rapport n° CP/2013/894

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.

Le 11 septembre dernier, cinq d'entre elles ont été auditionnées par le jury ad-hoc créé par le Conseil Général le 10 décembre 2012 et ont fait l'objet d'une décision de la commission permanente du 7 octobre 2013. Le 7 novembre dernier, la sixième candidature a été auditionnée par le Jury de sélection.

Le présent rapport vise à donner suite à l'avis émis par la commission de sélection et à pré labéliser l'opération de Marckolsheim 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. Rappels des caractéristiques de l'appel à projet

L'habitat intergénérationnel correspond à des logements autonomes adapté 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 doive 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 7 novembre 2013, 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 de la candidature de la commune de Marckolsheim propose sa pré-labellisation :

La Commission de Sélection, après examen de la candidature de la commune de Marckolsheim **propose sa pré-labellisation** :

Adresse du projet	Bailleur ou porteur du projet	Gestionnaire	Nombre de logements	Rappel des crédits délégués de l'Etat mobilisables	Rappel des aides propres du Conseil Général du Bas-Rhin mobilisables
Marckolsheim	Intéressés : Habitat de l'III et OPUS 67	Association à but non lucratif, composée de bénévoles (appui MSA Services Alsace)	20 à 25	PLUS : 0 € PLA-I : 6 500€	PLUS : 4% du coût de revient, subvention plafonnée à 5 000€/logement et 5 500€/logement (si espace collectif) PLA-I: 7% du coût de revient, subvention plafonnée à 7 000€/logement et 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, subvention plafonnée à 4000 € (TTC) (convention avec Département)

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" le projet de résidence seniors de la Ville de Marckolsheim élaborée en partenariat avec la Mutualité Sociale Agricole.

Ce dossier pré labellisé fera l'objet d'un nouvel examen courant 2014 par le jury ad hoc en vue d'un avis à la commission permanente pour la labellisation définitive de l'opération et l'attribution éventuelle de subvention.

Strasbourg, le 18/11/13

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above the printed name of the signatory.

Guy-Dominique KENNEL