



Commission des équipements et de l'aménagement durable

1323 - Construction de logements sociaux

**Appel à projets 2012 "Résidences seniors
67" - Labellisation des projets prélabellisés**

Rapport n° CP/2013/891

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport concerne les résultats de l'appel à projets lancé en janvier 2012 par le Département du Bas-Rhin, pour susciter la création de résidences seniors sur le territoire départemental en dehors de la communauté urbaine de Strasbourg, un appel à projet comparable ayant été lancé sur le territoire de la Communauté urbaine de Strasbourg.

Sept candidatures ont été déposées le 29 juin 2012, date de clôture de l'appel à projets et ont été auditionnées le 10 septembre 2012 par le Jury de Sélection du Conseil Général. Le 1er octobre 2012, la Commission Permanente a pré-labélisé les sept projets éligibles portés par les communes de Drusenheim, Gries, Kilstett, Muttersholtz, Oberhoffen, Weyersheim et la Communauté de Communes du Hattgau pour celui de Betschdorf en sollicitant des compléments s'agissant le montage de ces dossiers.

Le 7 novembre dernier, la Commission de Sélection, présidée par M. Alfred BECKER a examiné les dossiers de 'résidence sénior' à Betschdorf, Muttersholtz, Oberhoffen-sur-Moder et Weyersheim.

Le présent rapport concerne la labélisation définitive et l'attribution de subvention à ces projets.

1. RAPPEL SUR L'ORIGINE DU CONCEPT « RESIDENCE SENIOR »

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a défini l'accompagnement des parcours résidentiels comme l'une de ses orientations majeures, et notamment 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, soit en développant une offre locative en logements adaptés à leur situation. Il s'agit alors de 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, 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.

2. LES DISPOSITIFS MIS EN PLACE

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

- le Projet d'Intérêt Général « Adapt'Logis 67 » à destination de la personne âgée qui souhaite réaliser des travaux d'adaptation à son domicile ;

- la création de Résidences Senior sur le territoire départemental.

Concernant ce dernier point, le Conseil Général a proposé, lors de sa réunion du 12 décembre 2011, qu'un Appel à Projet soit lancé en janvier 2012, invitant les communes et les bailleurs HLM associés, à proposer des opérations innovantes de résidences senior, dans le respect des exigences du Département en matière de logement, d'accompagnement (services) et d'aménagement des espaces environnants.

Sept communes avaient déposé une candidature en réponse à cet Appel à Projet, qui s'est clos le 29 juin dernier 2012. Pour mémoire, il s'agissait des communes : DRUSENHEIM, GRIES, KILSTETT, MUTTERSHOLTZ, OBERHOFFEN, SELESTAT, WEYERSHEIM et de la Communauté de communes du Hattgau pour un projet à BETSCHDORF.

3. RAPPEL DES PRINCIPES DE L'APPEL A PROJET « RESIDENCE SENIOR 67 »

Premièrement, il s'agit d'amener, les communes et tout porteur de projet d'habitat destiné à un public spécifique, **à concevoir une offre innovante d'habitat adapté (à destination d'un public composé de personnes vieillissantes ou en perte de mobilité et/ou de personnes en situation de handicap)**, pour favoriser le maintien à domicile.

Deuxièmement, les projets potentiellement éligibles se caractérisent par 3 critères : logement, services, environnement (et innovation pour l'AAP 2013) ; ces critères, c'est également la recherche d'un **coût final maîtrisé qui est souhaité.**

3.1 Critère 1 : le logement

Les exigences portent sur :

- La localisation pertinente (premiers niveaux d'armature urbaine des SCoTs ou dans une logique de desserte de transports et services de proximité ou sur l'opportunité avérée du développement des centres-bourgs, l'intergénérationnel sera une plus-value) ;
- L'habitat adapté (logements autonomes, non médicalisés, adapté à la perte de mobilité respectant l'intimité des personnes âgées et annexés d'espaces privilégiant la sociabilité et la convivialité) ; La prise en compte des nouvelles technologies de l'information et de la communication (domotique par exemple), sera une plus-value ;

3.2 Critère 2 : les services

Les exigences portent sur :

- Le 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 Séniors ;
- La formalisation des partenariats avec les gestionnaires professionnels du public senior ; La mutualisation des services ou des prestations dans l'objectif d'une baisse du coût de fonctionnement global pour la personne âgée sera une plus-value ;
- La mobilisation d'un réseau de bénévoles autour du projet de vie pourra être mis en avant et explicité.

3.3 Critère 3 : l'environnement

Les exigences portent 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) sera une plus-value.

4. Avis de la commission de sélection

Le 7 novembre 2013, la Commission de sélection, présidée par Monsieur Alfred BECKER s'est réunie pour désigner les projets lauréats, qui pourraient bénéficier, l'équilibre financier d'investissement le nécessite, d'un financement accordé par le Département au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et dans le cadre de sa politique volontariste (pour les projets financés en PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ;

Le bailleur pourrait bénéficier:

- De subventions départementales aux espaces extérieurs ou à la résidentialisation accordées par le Département dans le cadre de sa politique volontariste ;
- De subventions, pour les bailleurs ayant signé une convention adaptation des logements à la perte d'autonomie ;

La commune ou un EPCI pourrait bénéficier de subventions lors de la mise à disposition d'un bien par une collectivité ou son groupement pour la création de logements locatifs sociaux, via une vente à prix réduit ou un bail emphytéotique.

D'une part, suite à l'avis de la Commission de sélection, après examen des candidatures, il vous est proposé la labellisation du projet à Betschdorf de la Communauté de Communes du Hattgau selon les modalités suivantes :

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	Total
Betschdorf	OPUS pressenti	Relais de Services à la Personne (mis en place par MSA Services Alsace en 2010)	6	PLA-I : 6 500€ / logement Soit 39 000 €	PLA-I : 7 500€ / logement Soit 45 000€	84 000 €

Il vous est proposé de labéliser au titre de l'appel à projet « résidence sénior 67 » 2012 cette opération à Betschdorf et de réserver une subvention départementale à hauteur de 84 000 € qui sera engagée sur l'autorisation de programme « construction HLM » 2013.

D'autre part, suite à l'avis de la Commission de sélection, après examen des candidatures, sous réserve que le porteur de projet fournisse des éléments complémentaires avant le 1^{er} juin 2014, il vous est proposé la labellisation des 3 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 du Conseil Général du Bas-Rhin mobilisables	Total
Muttersholtz	NLE ou OPUS 67 pressentis	ABRAPA pressentie	15 à 20	PLUS : 0 € PLA-I : 6 500€	PLUS: 4% du coût de revient, plafonné à 5 000 € /logement et 5 500 € / Logement (si espace collectif) PLA-I: 7% du coût de revient, plafonné à 7 000 € /logement et 7 500 € / logement (si espace collectif)	Subvention maximale de 280 000 € (si 20 PLA-I)

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	Total
Oberhoffen-sur-Moder	OPUS 67	Association ou CCAS	24 PLUS	PLUS : 0 €	PLUS : 5 500 €/logement	132 000 €
Weyersheim	A préciser	A préciser	20 à 25	PLUS : 0 € PLA-I : 6 500€	PLUS: 4% du coût de revient, plafonné à 5 000 € /logement et 5 500 € / Logement (si espace collectif) PLA-I: 7% du coût de revient, plafonné à 7 000 € /logement et 7 500 € / logement (si espace collectif)	Subvention maximale de 350 000 € (si 25 PLA-I)

Dans ce cadre, il vous est proposé de réserver des subventions départementales maximales à hauteur de respectivement 280 000 €, 132 000 € et 350 000 € qui seront engagées sur l'autorisation de programme « construction HLM » 2013.

La labélisation et la confirmation de subvention départementale seront acquises si d'ici le 1^{er} juin 2014, les porteurs de projets ont précisé les points suivants :

Premièrement, concernant le montage immobilier et le fonctionnement de la résidence:

- Les modalités de mise à disposition du terrain au bailleur
- Le choix du porteur de projet (bailleur)
- Les modalités de gestion locative de la résidence
- L'équilibre financier de l'opération (dont la part de logements aidés PLA-I et PLUS)
- Au vu du bilan, le coût de sortie pour le locataire

Deuxièmement, eu égard aux exigences du projet social, indiquer:

- Les conclusions de l'étude de besoins
- Les modalités de gestion des services au sein de la résidence et celles concernant le local commun éventuel
- La formalisation des liens avec les partenaires
- Les modalités de partenariat avec l'EHPAD
- Les modalités de partenariat avec le réseau médico-social

Faute de transmission de ces éléments, le dossier perdra sa labélisation et la réservation de subvention départementale.

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 :

- labelliser au titre de l'appel à projets 2012 'Résidence Seniors 67', le projet porté par la Communauté de Communes du Hattgau pour la création d'une résidence seniors à Betschdorf, avec une réservation de subvention départementale de 84 000 € (39 000 €

au titre des crédits délégués de l'Etat et 45 000 € au titre des crédits volontaristes du Département),

- labelliser au titre de l'appel à projets 2012 'Résidence Senior 67', sous réserve de fournir des éléments complémentaires avant le 1er juin 2014, les projets de "résidence seniors" portés par les communes de Muttersholtz, Oberhoffen-sur-Moder et Weyersheim avec une réservation d'une subvention départementale maximale respectivement à hauteur de 280 000 €, 132 000 € et 350 000 €.

Elle indique, par ailleurs, que les éléments à indiquer par les porteurs de projets d'ici le 1er juin 2014 sont les suivants :

* Premièrement, concernant le montage immobilier et le fonctionnement de la résidence:

- Les modalités de mise à disposition du terrain au bailleur
- Le choix du porteur de projet (bailleur)
- Les modalités de gestion locative de la résidence
- L'équilibre financier de l'opération (dont la part de logements aidés PLA-I et PLUS)
- Au vu du bilan, le coût de sortie pour le locataire

* Deuxièmement, eu égard aux exigences du projet social, indiquer:

- Les conclusions de l'étude de besoins
- Les modalités de gestion des services au sein de la résidence et celles concernant le local commun éventuel
- La formalisation des liens avec les partenaires
- Les modalités de partenariat avec l'EHPAD
- Les modalités de partenariat avec le réseau médico-social

Faute de transmission de ces éléments, la commission permanente du Conseil Général décide que le dossier concerné perdra sa labélisation et la réservation de subvention départementale correspondante.

Strasbourg, le 18/11/13

Le Président,

A blue ink signature of Guy-Dominique KENNEL, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Guy-Dominique KENNEL