



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

1324 - Rénovation et accroissement du parc privé

**Suites apportées à l'appel à projets concernant
l'habitat intergénérationnel de 2012**

Rapport n° CP/2014/327

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de labelliser deux des quatre projets retenus dans le cadre de l'appel à projet 'Habitat intergénérationnel' 2012 visant à expérimenter de nouveaux modèles économiques de réhabilitation du bâti existant, notamment pour des ménages âgés en perte d'autonomie. Les projets retenus se situent à Hatten et Gundershoffen.

Pour le projet à Schleithal, il est proposé de maintenir la pré labélisation jusqu'à finalisation de l'opération par la propriétaire. Pour le projet à La Petite Pierre, il est proposé de ne pas labéliser cette opération.

Lors de sa réunion du 12 et 13 décembre 2011, le Conseil Général avait retenu le principe du lancement d'un appel à projets pour l'habitat intergénérationnel avec pour objectif d'expérimenter de nouveaux modèles économiques de réhabilitation du bâti existant, notamment pour des ménages âgés en perte d'autonomie.

4 projets avaient été retenus en juillet 2012 dans les communes de SCHLEITHAL, HATTEN, LA PETITE PIERRE et GUNDERSHOFFEN dont les propriétaires étaient prêts à étudier un montage immobilier innovant et pertinent par rapport à leur projet et à leur capacité financière mais n'avaient aucune idée précise sur ce montage.

Le Département avait décidé de lancer un appel d'offres sous maîtrise d'ouvrage du Département pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage des propriétaires. Cette assistance avait pour objet d'aider les propriétaires à déterminer les conditions de faisabilité de leur projet. L'assistance à maîtrise d'ouvrage a été confiée au cabinet Kurt Salmon qui a sous-traité le volet architectural au cabinet PRESTIM Immobilier.

1- Rappel des caractéristiques de l'appel à projets et des opérations pré labélisées

L'appel à projets de 2012 proposait de dégager un modèle économique permettant de garantir le développement de montages inexistant dans le Bas-Rhin jusqu'à ce jour dans le cadre de l'habitat intergénérationnel. Les montages proposés devaient permettre d'organiser une vie intergénérationnelle au sein de grandes maisons sans relever nécessairement de l'accueil familial. Une préoccupation sur la dimension du coût de l'habitat (*loyer + charges*) devait être fortement prise en compte.

L'appel à projets était destiné aux opérateurs immobiliers (*agences immobilières, mandataires immobiliers, experts immobiliers, tec.*), aux associations, aux collectivités ou à

des particuliers, qui bénéficieront de subventions à la réalisation des travaux et à l'ingénierie de leur projet.

Il visait à permettre l'expression d'un projet de montage immobilier qui sera subventionné, pour déterminer les conditions de sa faisabilité et l'expérimenter sur un bien ou auprès d'un ménage volontaire.

Pour rappel, l'appel à projets 2012 avait suscité quatre candidatures dans le nord du Département.

- Le projet de réhabilitation d'une maison alsacienne à HATTEN,
- Le projet de transformation d'un bâtiment d'élevage à SCHLEITHAL,
- Le projet de transformation d'une ancienne fabrique de papier héliographique à GUNDERSHOFFEN,
- Le projet de réhabilitation et d'extension de la Villa Gruber à LA PETITE PIERRE.

2- Conclusions de l'assistance à maîtrise d'ouvrage et suites proposées

Le 17 mars 2013, le comité de pilotage, présidée par Monsieur Alfred Becker s'est réuni en présence du bureau d'études Kurt Salmon et des quatre porteurs de projet pour désigner les projets qui pourraient être labellisés et qui, sous réserve d'un dépôt de dossier, pourraient bénéficier d'un financement en crédits délégués de l'ANAH, ainsi que des aides du Conseil Général au titre de sa politique volontariste d'amélioration de l'habitat.

Le comité, après examen des candidatures propose la labellisation définitive des 2 projets suivants :

- Le projet de réhabilitation d'une maison alsacienne à Hatten (*Propriétaires : M. et Mme Denny*) : l'évolutivité du bien semblait faible et l'étude a conclu qu'il était prudent d'exclure du projet l'aménagement des étages supérieurs (*travaux d'accessibilité trop lourds pour un résultat limité*), et de retenir une hypothèse d'aménagement de deux chambres adaptées en rez-de-chaussée.

En concertation avec les propriétaires, le bureau d'étude a proposé de développer une solution d'hébergement temporaire labellisé "Tourisme et Handicap" pouvant accueillir en plus les animations de l'association "Agir multigénérationnel".

- Le projet de transformation d'une ancienne fabrique de papier héliographique à Gundershoffen (*Propriétaire : Mme Lopez*) : l'étude de marché a permis de pointer un besoin de logements pour personnes en perte d'autonomie à la recherche d'un logement autonome en location.

Les points faibles du projet résidaient en des coûts élevés de reconversion d'une friche industrielle liés aux contraintes réglementaires liées aux changements de destination sur site et à une configuration du parcellaire à optimiser : grande profondeur pour de plus faible largeur, contraintes d'accessibilité, etc.

La programmation propose, pour faire écho au marché local, la localisation d'un pôle médical au sein de l'opération (*pédiatre, cardiologue et fournisseur de matériel médical*). Par ailleurs, l'association "Habitat et humanisme" a fait part de son intérêt pour porter une partie du projet. La programmation mixte permettra au projet de se concrétiser, d'autant plus que la rentabilité liée à la localisation et à la programmation se rapproche des attentes des investisseurs.

Le comité propose de maintenir la pré labélisation du projet suivant jusqu'à sa finalisation définitive :

- Le projet de transformation d'un bâtiment d'élevage à Schleithal (propriétaire Mme TETE): ce projet offre une solution de parcours résidentiel en milieu rural pour les personnes âgées souhaitant rompre avec l'isolement et en perte d'autonomie. Néanmoins, le bâtiment n'est pas suffisamment stable et il convient de revoir la dalle et de ce fait, le coût d'investissement s'avère relativement élevé (647 640 € pour 5 logements en T2 et un T3). S'agissant de construction neuve, les subventions s'avèrent peu élevées (potentiellement 61 000 €). Le résultat d'exploitation ne permet pas d'amortir l'investissement et le besoin en financement à la charge du propriétaire reste très élevé.

Enfin le comité propose de ne pas labéliser le projet suivant :

- Le projet de réhabilitation et d'extension de la Villa Gruber à La Petite Pierre (propriétaire : M. MULLER) : ce projet est intéressant par la création d'un lieu de vie et de rencontre des résidents de la villa offert par le café intergénérationnel. Néanmoins, le marché locatif sur ce secteur est atone : l'EHPAD dispose de places vacantes. Par ailleurs, les subventions mobilisables pour ce projet sont inexistantes. Aussi, l'issue la plus favorable pour ce projet semble la cession à un promoteur pour un autre type d'opération. Le propriétaire semble ouvert à ce type de réorientation qui ne s'inscrit plus dans la philosophie de l'appel à projets du Département.

Au vu de ces conclusions, il vous est proposé de labéliser ces deux premières opérations au titre de l'appel à projets relatif à l'habitat intergénérationnel de 2012 et de retenir le principe d'octroi d'une subvention au titre de l'amélioration de l'habitat privé, sous réserve du dépôt, le moment venu, de dossiers de demande de subvention conformes aux dispositifs de soutien financier du Département.

Pour le projet à Schleithal, il est proposé de maintenir la pré labélisation jusqu'à finalisation de l'opération par la propriétaire. Pour le projet à La Petite Pierre, il est proposé de ne pas labéliser cette opération.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente, statuant par délégation et sur proposition de son président, décide de :

- labéliser, au titre de l'appel à projets relatif à l'habitat intergénérationnel de 2012, les opérations d'habitat intergénérationnel suivantes :

** Projet de M. Brice DENNY et Mme Evelyne DENNY à Hatten,*

** Projet de Mme Valérie LOPEZ à Gundershoffen ;*

- retenir le principe d'octroi d'une subvention au titre de l'amélioration de l'habitat privé sous réserve du dépôt, le moment venu, de dossiers de demande de subvention conformes aux dispositifs de soutien financier du Département.

- maintenir la pré labélisation jusqu'à finalisation de l'opération par la propriétaire pour le projet à Schleithal

- ne pas labéliser le projet à La Petite Pierre.

Strasbourg, le 22/04/14

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique Kennel.

Guy-Dominique KENNEL