



Commission des équipements et de l'aménagement durable

1323 - Construction de logements sociaux

Résultats de l'appel à projets 2014 "J'habite et je vis l'intergénérationnel" et pré-labélisation des projets

Rapport n° CP/2015/18

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le Conseil Général conscient d'une part que 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, conscient d'autre part que les jeunes actifs rencontrent de grandes difficultés pour accéder à un logement autonome, a décidé, lors de sa réunion du 9 décembre 2013, de lancer un appel à projets pour la réalisation d'opérations d'habitat à caractère intergénérationnel. Cette initiative s'inscrit dans le cadre des objectifs du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2010-2015 du Bas-Rhin.

Vingt-deux candidatures ont été déposées le 31 octobre 2014, date de clôture de l'appel à projets.

Les communes initiatrices de la démarche ont été auditionnées par le jury ad-hoc prévu par le Conseil Général pour mesurer la volonté de mise en synergie et de développement du projet envisagé. Au vu de l'avis favorable de ce jury, le présent rapport vise à pré-labéliser ces opérations, permettant ainsi l'accompagnement en termes d'ingénierie par les services du Département. En fonction de leur faisabilité et de leur pertinence, ces opérations seront ensuite présentées, par leur porteur immobilier, à l'examen de la commission permanente du Conseil Général, au fur et à mesure de leur maturation.

Au vu du vieillissement conséquent de la population pour les années à venir, le besoin en logements adaptés pour le public senior 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 pour les raisons bien connues, suivantes : 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 lancé, conformément à sa délibération du 9 décembre 2013, au premier semestre 2014, le troisième appel à projets pour le maintien des seniors dans un domicile adapté, intitulé « 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 doive faire face à l'isolement ou à l'éloignement des lieux de sociabilité.

Ainsi, 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 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 ;
- Tous les opérateurs du secteur économique privé (entreprises souhaitant développer un projet de logements), à la condition de constituer un groupement avec un bailleur social.

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 visent également la recherche d'un coût final maîtrisé.

Le volet logement concerne :

- 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 pour seniors autonomes, non médicalisés, adaptés à la perte de mobilité respectant l'intimité des personnes âgées et annexés 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), PLAI-I (prêt locatif aidé d'intégration), PLS (prêt locatif social) ou conventionnés avec l'ANAH 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 ou en situation de handicap 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, facteurs 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 de montages inexistantes dans le Bas-Rhin) et permettant d'organiser une « vie intergénérationnelle » ;
- des modes de développement de services accessibles à diverses générations ou expérimentations innovantes pouvant être élargies aux habitants de la commune.

2. Résultats de l'appel à projets et suites proposées

En novembre et janvier derniers, la commission de sélection s'est réunie pour désigner les projets qui pourraient être pré-labellisés et bénéficier à ce titre, d'un accompagnement en termes d'ingénierie des services du Département.

La commission de sélection, après examen de la candidature propose la pré-labellisation des projets suivants :

Adresse du projet	Bailleur ou porteur du projet envisagé	Gestionnaire	Nombre de logements
BEINHEIM	Commune		20
BISCHWILLER	OPUS 67		20 à 25
BOUXWILLER	SARL Luxal	Syndic de copropriété (vente-location) et association ad hoc 'La Gloriette' (services)	53
GAMBSHEIM			20 à 30
HUNSPACH			15
HUTTENHEIM			16
MERTZWILLER			20
MOMMENHEIM			15 à 20
NIEDERHASLACH			10
OFFENDORF	SIBAR		15
ROESCHWOOG			32
RUSS			10
SAALES			10
SALENTAL	Commune		4
SARRE-UNION			10
SCHWEIGHOUSE			20
SEEBACH			15
SELESTAT	DOMIAL		67
SOUFFLENHEIM			20
WALDHAMBACH			10
WANGEN			10 à 15
WINGEN-sur-MODER			20

Les services accompagnent les communes sur les 4 domaines en vue de la maturation du projet afin d'envisager une labélisation qui pourrait intervenir à partir de fin 2015, sous réserve de la faisabilité financière économique et technique des projets et de leur pertinence dans l'offre locale de réponse aux besoins des habitants.

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 les 22 projets déposés au titre de l'appel à projet 2014 "J'habite et je vis l'intergénérationnel" par les communes de Beinheim, Bischwiller, Bouxwiller, Gamsheim, Huttenheim, Hunspach, Mertzwiller, Mommenheim, Niederhaslach, Offendorf, Roechwoog, Russ, Saales, Salenthal, Sarre-Union,

Schweighouse-sur-Moder, Seebach, Sélestat, Soufflenheim, Waldhambach, Wangen et Wingen-sur-Moder.

- indique que ces projets feront l'objet d'un nouvel examen à partir de la fin de l'année 2015 par le jury ad hoc en vue d'un avis de la commission permanente pour la labélisation définitive de ces opérations et l'attribution éventuelle de subventions, au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de la politique volontariste du Département.

Strasbourg, le 22/12/14

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