



**1322 - Restructuration et réhabilitation
de logements sociaux**

**Résultat de l'appel à projet 2014 Résidence
pour personnes en situation de handicap
et pré-labellisation d'une résidence**

Rapport n° CP/2015/150

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport vise à présenter la suite de l'appel à projet 2014 'Résidence pour personnes en situation de handicap' pour lequel une candidature a été déposée en décembre 2014, date de clôture de l'Appel à Projets.

Les porteurs de projets ont été auditionnés le 25 mars dernier par le jury ad hoc, créé par le Conseil départemental afin d'examiner la faisabilité de l'opération en vue de sa pré labélisation éventuelle. Un nouveau jury se déroulant au courant du premier semestre 2016 examinera la labélisation définitive de l'opération permettant ainsi l'attribution par le Conseil Départemental d'une subvention.

Aujourd'hui, les personnes en situation de handicap (moteur, psychique ou sensoriel) se retrouvent trop souvent entre deux systèmes qui ne répondent pas à leurs besoins : un centre spécialisé ne pourra pas les accueillir faute de place et les logements ordinaires ne leur offrent pas des conditions de confort et de sécurité suffisantes.

Des solutions de logements adaptés, à mi-chemin entre le logement ordinaire et les places d'hospitalisation, restent donc à développer sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg.

Pour répondre à ce besoin, le Conseil Départemental, à travers l'appel à projets 'Résidences en faveur des personnes en situation de handicap', lancé courant 2014, a souhaité impulser le développement de ces résidences, afin de permettre, aux personnes en situation de handicap, de mieux s'intégrer dans la société, notamment par un mode d'habitat autonome en milieu ordinaire.

Ces projets s'inscrivent pleinement dans les dispositifs du Conseil Départemental du Bas-Rhin, l'accompagnement des parcours résidentiels étant l'une des orientations majeures de son PDH (Plan Départemental de l'Habitat).

Les résidences en faveur des Personnes en situation de handicap correspondent à des groupes de logements pour des personnes relativement autonomes. Ces logements sont non médicalisés mais adaptés au handicap. Physiquement, ils répondent aux normes d'accessibilité et, du point de vue social, car ils proposent des services d'aide à la personne et des services locatifs facultatifs pour les résidents.

Ces résidences fonctionnent sur le principe d'un binôme : un bailleur social et un gestionnaire spécialisé dans l'accompagnement des personnes en situation de handicap pour favoriser leur autonomie et répondre à leur isolement dans leur quotidien. Les logements sont financés majoritairement en PLAÏ (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) afin d'atteindre un loyer le plus bas possible.

Dans ce cadre, il s'agit de promouvoir les opérations qui chercheront à répondre aux besoins suivants:

- Vivre dans un logement autonome, adapté mais non médicalisé,
- Pouvoir se déplacer, quel que soit son niveau d'autonomie,
- Bénéficier de services de proximité,
- Bénéficier de la mutualisation de la prestation de compensation du handicap (PCH),
- Accéder à des lieux de vie sociale.

Ainsi, les projets doivent répondre à des exigences minimales sur 4 volets : logement, environnement y compris le lien avec les structures médico-sociales, services proposés et innovation ; à travers ces critères, c'est également la recherche d'un coût final maîtrisé qui est souhaitée.

Le Volet Logement porte sur :

- La conception de l'habitat : des logements pour des personnes relativement autonomes, non médicalisés, dont la conception devra répondre aux besoins des personnes en situation de handicap (conditions cumulatives : déplacement aisé, intimité, accès aux services médicaux ou sociaux, avoir des lieux de sociabilité et d'accueil de la famille et des amis) ;
- Le montage de préférence en PLAI pour s'adapter aux ressources des personnes à ressources modestes ; une partie du projet peut être réservée à la création de logements privés ;
- La mixité des publics accueillis sera également une valeur ajoutée.

Le Volet Environnement concerne :

- L'accessibilité des espaces environnants : la localisation des projets devra privilégier un tissu urbain accessible (accessibilité des commerces, des transports en commun, des espaces publics) ;
Si l'espace urbain n'est pas facilement accessible, le maître d'ouvrage et le gestionnaire de la résidence pourront inclure dans leur projet les principes d'accès aux services de transport à la demande intercommunaux (TAD).
- L'intégration urbaine et sociale (mixité et animations) ;

Le Volet Services se développe autour :

- Des services de soutien à domicile ;
- De la recherche d'une mutualisation de la PCH (prestation de compensation du handicap) ;
- D'un partenariat formalisé avec des gestionnaires, professionnels du suivi des personnes handicapées ;
- De la mobilisation possible d'un réseau de bénévoles.

Le 25 mars 2015, la Commission de Sélection s'est réunie pour examiner la candidature d'un projet de « Résidence pour personnes en situation de handicap », située sur le terrain d'assise de la Maison Saint Gérard à Haguenau. Le projet présenté est co-porté par le binôme « La Pierre Angulaire » (association bénéficiant du statut de bienfaisance, spécialisée dans la prise en charge de la dépendance) et « Entreprendre pour Humaniser la Dépendance » (foncière de la Pierre Angulaire ayant le statut de coopérative bénéficiant d'un agrément d'intérêt collectif) ; la Ville de Haguenau a également marqué sa volonté de soutenir le projet.

La Commission de Sélection a vérifié l'opportunité et la faisabilité du projet, eu égard au cahier des charges défini par le Conseil Départemental et aux besoins du territoire et propose de pré-labéliser ce dossier. Celui-ci pourrait bénéficier, en cas de labélisation ultérieure, de subventions accordées 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) et en PLUS (prêt locatif à usage social).

Sur cette base, il vous est proposé la pré-labélisation de cette opération au titre de l'appel à projet 2014 selon les orientations suivantes :

Adresse du projet	Bailleur	Gestionnaire	Nombre de logements	Aides déléguées à la pierre (Etat)	Aides volontaristes CD67
Aménagement de la parcelle de la Maison Saint-Gérard à Haguenau	Entreprendre pour Humaniser la Dépendance (EHD)	La Pierre Angulaire (LPA)	37 logements : 26 PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) et 11 PLUS (prêt locatif à usage social)	PLUS et PLAI : selon niveau de la dotation déléguée de l'Etat au moment de l'agrément	PLAI : 7% du coût de revient, subvention plafonnée à 7 000 €/logement (ou 7 500 € en cas de présence de locaux collectifs résidentiels) PLUS : 4% du coût de revient, subvention plafonnée à 5 000 €/logement (ou 5 500 € en cas de présence de locaux collectifs résidentiels)

Une fois sa maturation aboutie, il sera présenté devant le Jury au premier semestre 2016 pour proposition à la commission permanente de labélisation définitive et d'engagement de la subvention départementale au maître d'ouvrage.

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

La commission permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président, décide de pré labéliser au titre de l'appel à projets 2014 ' Résidence pour personnes en situation de handicap' le projet porté par le binôme "La Pierre Angulaire" et "Entreprendre pour Humaniser la Dépendance" (foncière de la Pierre Angulaire) sur le site de l'ancienne Maison Saint Gérard à Haguenau, afin de créer une opération de logements autonomes pour des personnes en situation de handicap.

Strasbourg, le 29/04/15

Le Président,

Frédéric BIERRY