

« Une politique de l'habitat au service de l'innovation et du maintien à domicile »

Rémi **TROCME**

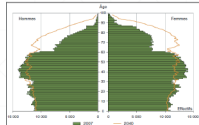
Directeur de l'habitat et de l'aménagement durable au Conseil Départemental du Bas-Rhin (67)

Je vais essayer d'être relativement court. C'est juste un éclairage de l'autre bout de la France. Je vais rappeler que, lorsqu'on est une région jeune, cela permet de préparer des politiques publiques. Nous avons 10 ans pour mettre en place un certain nombre de réponses avant d'avoir à gérer l'impact du vieillissement de la population. Il fallait définir qui étaient nos seniors et quels étaient leurs besoins.


Contexte global, la gestion du vieillissement


Enjeu démographique

Pyramide des âges de la population résidente en 2007 et 2040



- **Population âgée du Bas-Rhin** (au 1^{er} janvier 2012)
 - 86 320 personnes âgées de 75 ans et plus (7,8% de la population)
 - Rang national : 82^{ème} position
- **Evolution prévue d'ici 2030**
 - 125 761 personnes âgées de 75 ans et plus (augmentation de 57,5% des 75-84 ans par rapport à 2010)
- **Zoom sur la dépendance**
 - 23% de personnes dépendantes en plus en 2020 par rapport à 2005
 - 6 personnes dépendantes sur dix vivent aujourd'hui à domicile






Contexte global, la gestion du vieillissement

- La grande majorité des personnes âgées de 60 ans et plus vivent à domicile
 - Près de 86 % des personnes âgées résident dans le parc privé
 - Une majorité de propriétaire

Bas-Rhin	Propriétaire Occupant leur logement	Locataire du Secteur privé	Locataire du secteur public	Autre	Total
Département	71,40%	14,30%	9,50%	4,80%	133 699
Hors CUS	83%	8,10%	2,20%	6,70%	77 646





La réponse de la maison de retraite ou de l'EHPAD n'était pas envisageable.

Est-ce qu'une offre locative pouvait-être une solution ?

Vu du conseil départemental, nous savions bien que nous ne ferions plus d'appels à projets. Nous avons besoin d'un certain nombre de réponses. Lors de la campagne municipale, beaucoup parlaient de solutions pour les seniors. Il y a sept ans, on parlait des EHPAD.

Quels sont les choix ?

- logement neuf**
 - Privé
 - louer en résidence sénior privée
 - mais coût élevé
 - services localisés imposés
 - développement fort ces dernières années
 - Statut de résidences services
 - Acheter un logement neuf
 - VEFA ou construction en CCMI (individuel) en anticipant le vieillissement
 - avec ou sans service au sein de la copropriété (ex. les séniories)
 - Création d'un label CG 67 : Habit'Access 67 (AMO CEP-CICAT)
 - faire de l'auto promotion
 - HLM
 - les résidences sénior CG 67
 - la production de logements HLM adaptés en neuf (AMO CEP)
- Réhabilitation du parc existant**
 - HLM
 - parc locatif privé
 - propriétaire occupant : le PIG
 - Adapt'Logis 67 et Rénov'Habitat 67
 - les résidences intergénérationnelles → les appels à projet du Département
 - l'EHPAD

TECHNOLOGIES & USAGES

Il n'y a pas UNE réponse, mais il y a des réponses différentes selon les territoires et selon les ménages. Notre point de départ est de dire que l'on doit apporter une offre diversifiée et une gamme de réponses. On va essayer de mobiliser des opérateurs privés et d'orienter la production autant que possible. On va également travailler avec les opérateurs et les bailleurs sociaux. Il faut produire une offre locative à loyer encadré. Il faut également adapter les logements existants. L'objectif est de proposer une offre globale pour les habitants.

Nous avons mis en oeuvre d'un certain nombre d'appels à projets.

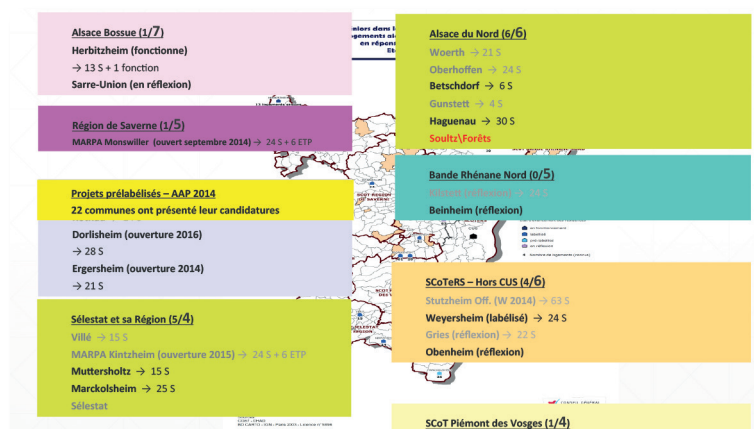


Constat dans le Bas-Rhin, identifié dans le PDH 2010-2015

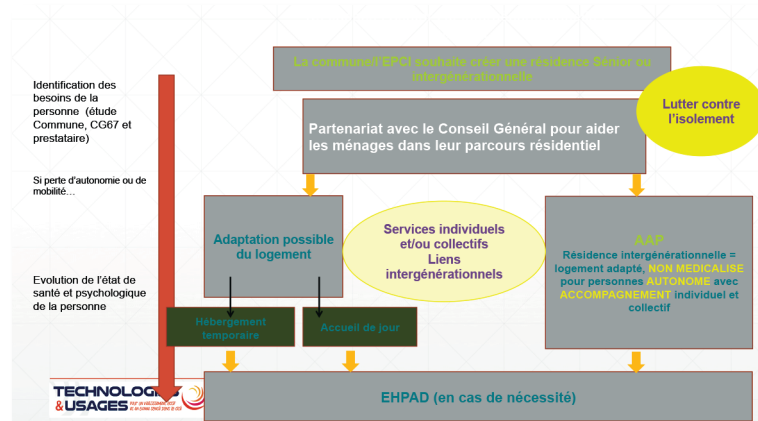
- un vieillissement de la population qui s'amorce : la part des 60 ans et plus augmente ; celle des moins de 20 ans diminue
- un phénomène de vieillissement qui devrait s'accélérer : à l'horizon 2015, 25% de séniors ; à l'horizon 2030, 30% de séniors et part des > 75 ans multiplié par deux d'ici 2030; dans le Bas-Rhin, la population de personnes en situation de handicap estimée à 32 000
- 86% des personnes > 60 ans vivent dans le parc privé, à leur domicile et env. 80% sont propriétaires et - 1,8 % de logements HLM adaptés à la perte d'autonomie
- 23% de personnes dépendantes en plus en 2020 par rapport à 2005
- 6 personnes dépendantes sur dix vivent aujourd'hui à domicile
- 88% des bénéficiaires de l'APA sont éligibles à un logement social (et au total 63% de la population bas-rhinoise est éligible à un logement social)

En 2012, le Département s'est engagé dans un type de projet innovant pour favoriser le maintien à domicile : les résidences séniors. Un projet immobilier associé à un projet social pour l'accompagnement au quotidien des seniors, avec un objectif de coûts maîtrisés.

Ces appels à projets ne ciblent pas les opérateurs. On retrouvait une offre issue d'une communauté pour un projet de vie. Il y a quelques années, on parlait des logements pour les jeunes étudiants. On ne veut pas faire une résidence pour « séniors », mais une offre globale intégrant transport, habitat, vie et liens pour ces seniors. La candidature est portée par une collectivité.



Objectifs du PDH atteints car 50 projets de résidences seniors sont lancés, dont 9 dans l'Eurométropole de Strasbourg



Intérêt de l'Appel à Projets (expérimentation) :

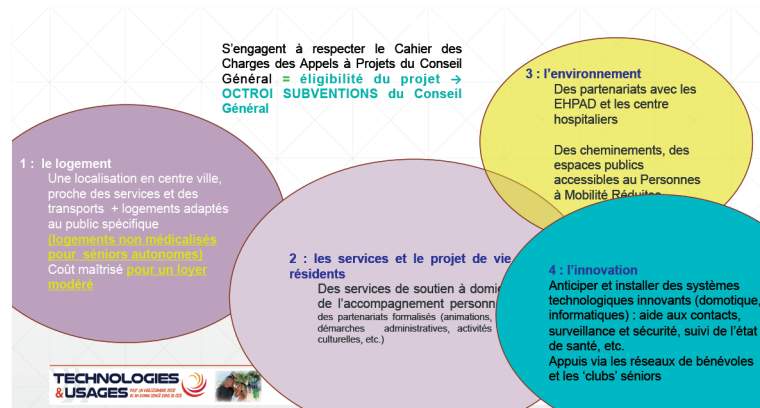
- > Création des Résidences,
 - > Une alternative aux EHPADs ET une réponse si la vie du domicile n'est plus adaptée, en milieu semi-urbain et rural
 - > Pour les personnes aux revenus modestes : coûts maîtrisés pour les charges financières locatives (loyer et charges) et pour les charges de services
 - > Pas de modèle unique : les réponses sont calées par spécificités de chaque territoire, notamment pour la mise en place des services (aides à la personne, animations culturelles et de loisirs)
 - > En plus des solutions techniques, développer des leviers citoyens : solidarité face à l'isolement
- > Importance de l'implication de la commune
 - > La nécessaire définition d'un « projet de vie » : la résidence est un lieu social couplé à du logement avec si possible une dimension intergénérationnelle (confirmé par l'étude de besoins sur le territoire)
 - > La nécessaire optimisation du projet technique et des modalités de fonctionnement (partenariats, mutualisation et utilisations des ressources du territoire) pour un coût final compatible avec les ressources du public accueilli
 - > La mise en relation de l'offre et de la demande facilitée : Seniorlogis (principes de Handilogis)

La recherche d'une diversité de solutions:

Intervenir sur le **Parc Privé** – maintien à domicile avec alternances de solutions type accueil de jour et hébergement temporaire
Créer des leviers auprès du **parc public HLM et communal**

Adaptation du logement pour le maintien de l'autonomie à domicile – PARC PRIVE – via les agences de conseils extérieures

- **Urba Concept** : SCoTs Alsace du Nord et Bande Rhénane Nord
- **URBAM Conseil** : SCoTs Alsace Bossue et Territoire de Saverne
- **ARIM Alsace** : SCoTs Piémont Vosges et Vallée de la Bruche
- **URBAM Conseil** : SCoTs Sélestat et Région de Strasbourg, hors CUS
-
- Label AAA (Artisans Accessibles d'Alsace)
- Guichet Unique ESPAS par territoire : traitement du dossier « autonomie » / global
- Aides à la pierre ANAH transférées au CG67
- PIG Renov Habitat
- PIG Adapt Logis



Objectif : projet d'habitat pour un public spécifique, offre innovante d'habitat adapté, rencontre de générations dans un même site, à des coûts maîtrisés (investissement, fonctionnement) et des loyers modérés (loyer + charges locatives + quote-part pour les services) Sur le parc public et privé

Un concept : un projet social et un projet immobilier indissociables

(accompagnement au projet de vie ou à la vie quotidienne)

Jeunes : accompagnement / projet de vie, aide à la recherche emploi, aide à la vie quotidienne en logement autonome

PH: autonomie recherchée

PA : aide quotidienne et animation

Les outils mobilisés

- Initier aux enquêtes de besoins
- Accompagner / Ingénierie / Pré-programmation : travail en partenariat avec la MSA, l'ABRAPA, l'EPF, le service des Domaines, la CAF, la DDCC, la DDT, la MA et le PAP, les Territoires, notamment les UTAMS et les ESPAS
- Attribution d'aides financières à l'investissement

Bailleur : PLUS Etat : 0€

CD67 :

- 4% du coût de revient plafonné à 5000€/ logement et 5500 € si espace collectif – Neuf
- 6% du coût de revient plafonné à 6000€/ logement et 6500 € si espace collectif – Acquisition

PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)

Etat : 6900€ (zone 4) et 6400 € (zone 5) – Neuf et acquisition/amélioration

CD67 : 7% du coût de revient plafonné à 7000€/ logement et 7500 € si espace collectif

20 % HT du coût des aménagements extérieurs pour l'accessibilité

75% HT du coût des travaux pour l'adaptation du logement accessible, plafonné à 4000€ TTC (convention avec le Département)

Commune: Politique volontariste du Département

Aide à l'ingénierie

80 % du coût HT de la prestation, dans la limite de 6 400 € HT sauf pour les SCoTs d'Alsace Bossue, de Saverne et de Sélestat pour lesquels le plafond est porté à 8 000 € HT pour les dossiers déposés à compter du 1er avril 2012

Le seuil de 80 % d'aides publiques ne doit pas être dépassé

Aide pour mise à dispo du terrain

Un projet partenarial basé sur :

- Vivre dans habitat accessible et adaptable
- Accéder aux services et aux lieux de vie sociale
- Pouvoir se déplacer, quelle que soit l'autonomie
- Intégrer la dimension intergénérationnelle et de l'ouverture sociale
- Répondre aux besoins spécifiques des publics PA, J et PH


Cela a plutôt bien marché. Même plus que ce que l'on avait imaginé. Il y a aujourd'hui 52 résidences intergénérationnelles qui sont programmées sur le territoire.






Concrètement, cette réflexion globale s'appuie sur un premier élément qui concerne les besoins des seniors. La première étape est l'étude de marché. Ensuite, il faut trouver les solutions possibles à envisager.

On se pose la question sur quatre dimensions. Ces dimensions sont itératives. Nous avons surtout besoin d'ingénierie avant de financement.

→ **Accompagnement CG67 sur le parc public :**

- Pour les porteurs de projet (communes et/ou EPCI, bailleurs et associations) :
 - Aide à l'ingénierie / pré-programmation (via DHAD du CG67) en partenariat notamment pour la définition des besoins et du projet social, avec la MSA et les Territoires (UTAMS et ESPAS)
 - Subventions aux communes en cas de mise à disposition du terrain (vente à prix réduit ou bail emphytéotique)
- Pour le bailleur qui accompagne la commune sur le projet :
 - Subventions, au titre des aides déléguées de l'Etat (CG67) et au titre de la politique volontariste du CG67, pour la création de logements aidés (par logement et par type de financement PLA-I et PLUS)
 - Subventions, au titre de la politique volontariste du CG67 pour la mise en accessibilité des logements au-delà de la réglementation et celle des espaces extérieurs



TECHNOLOGIES & USAGES     

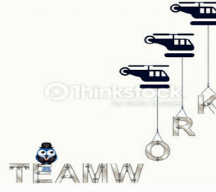
→ **Modalités d'accompagnement possibles (gestion de la résidence) :**






- Création d'une association locale dédiée pour la gestion du personnel; elle définit le 'projet de vie' (social, animation, etc.) de la résidence
- Association implantée localement qui recrute le personnel assurant l'animation
- Gestion directe par le CCAS ou CIAS
- Mutualisation des services avec EHPAD, structures sociales et médico-sociales ou pédagogiques

→ **Conventions entre le CG67 et des intervenants potentiels:**

- Mutualité Sociale Agricole (MSA), ABRAPA, etc.

→ **Seuil acceptable pour le coût de l'accompagnement collectif: 100 à 150 €/mois en plus du loyer, des charges et des services individuels à domicile**



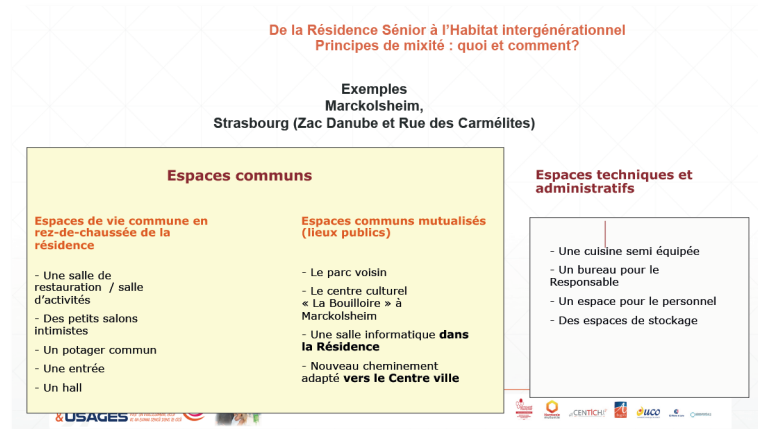
TECHNOLOGIES & USAGES     

Au final, il faut qu'entre le loyer est le niveau de service, cela puisse être payé par la personne. Ensuite, on se pose la question de savoir jusqu'où on va. C'est très variable, tant pour ce qui concerne les services ou l'environnement. On peut être très en forme quand on arrive à 65 ans, à 95 ans, on peut avoir un certain nombre de difficultés. Comment poursuivre son parcours résidentiel ?

La dernière dimension, c'est l'innovation. Quelle est la part complémentaire accessible en termes d'utilisation à proposer dans ces résidences seniors ? Nous avons aussi intégré des démarches de concertation. Ce sont nos comités consultatifs des habitants où l'on fait travailler des groupes d'habitants, à la fois des seniors, des habitants, des riverains et tout le tissu associatif. Cela marche bien ! Il y a un vrai réseau intéressant et un vrai dialogue avec les porteurs immobiliers de ces résidences. C'est parfois compliqué, mais globalement pertinent.

Je vais vous donner quelques exemples.

Nous avons parfois des résidences mixtes où ce sont des vrais morceaux de quartier qui émergent et qui intègrent ce caractère intergénérationnel, ce qui permet d'avoir une approche globale sur un certain nombre de quartiers.



La dimension intergénérationnelle est une composante nouvelle (AAP 2013 et 2014 à venir) qui peut se décliner par exemple, ainsi :
Une conception d'habitat universel qui accueillerait différents profils de ménages ;
Une typologie spécifique de logements qui ciblerait les petits ménages de personnes âgées et de jeunes décohabitants ;
La mise en place de services ou équipements qui favoriseraient l'échange entre générations et entre riverains ;

L'idée phare étant de favoriser la rencontre des différentes générations dans un même lieu ou sur un même territoire en veillant à conjuguer les nécessités et les envies de différentes générations : en effet elles 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 doit faire face à l'isolement ou à l'éloignement des lieux de sociabilité.





> Public visé :

Séniors confrontés à des difficultés en lien avec leurs faibles ressources , l'isolement, l'inadaptation de leur logement, etc.

> Nombre de logements :

*35 logements pour les personnes âgées
43 logements pour un FAM pour l'ARAHM (handicap moteur)*

> Un projet social d'accompagnement

- Présence de locaux communs*
- Aménagements d'espaces extérieurs jardin etc.*
- Présence d'une coordinatrice de résidence pour l'animation et la gestion de la résidence*
- Une mutualisation d'un système d'alarme avec le FAM qui permettrait d'assurer une sécurisation 24h/24*
- Présence sur site d'HABITAT DE L'ILL*
- Gestion et animation par le CCAS de la ville d'Illkirch-Graffenstaden*
- Soutien du Conseil des Aînés*
- Partenariat avec EPHAD Illkirch-Graffenstaden*



Ma dernière intervention, est de rappeler que ces résidences sont également des atouts de développement économique ou territorial pour un territoire donné.

Nous avons une réflexion sur des territoires « amis des aînés » qui présentent et amplifient une capacité à rendre attractives un certain nombre de parties de leur territoire.

Merci