



**VENDÉE**  
*LE DÉPARTEMENT*

**Appel à projets**  
**2018**

**« Logements intergénérationnels »**

## Table des matières

<b>Contexte</b> .....	- 3 -
Les constats .....	- 3 -
La politique du Département .....	- 4 -
<b>Objectifs de l'appel à projets « Logements intergénérationnels »</b> .....	- 5 -
<b>Bénéficiaires de l'appel à projet</b> .....	- 6 -
<b>Caractéristiques des projets</b> .....	- 7 -
Le projet immobilier .....	- 7 -
1- Zone géographique.....	- 7 -
2- Public .....	- 7 -
3- Caractéristiques de l'opération .....	- 7 -
Fonctionnement - Animation – Services .....	- 9 -
Approche partenariale .....	- 10 -
<b>Financement</b> .....	- 11 -
<b>Composition du dossier</b> .....	- 12 -
<b>Procédure et calendrier</b> .....	- 13 -

## Contexte

### Les constats

Selon les nouvelles projections de l'INSEE, la Vendée compterait 796 000 habitants en 2050. **La part des 65 ans ou plus passerait de 21% de la population en 2013 à près de 36% en 2050.** La population des 70/79 ans serait multipliée par 2 environ, celle des 80/89 ans par 2,5.

85 % des Vendéens de plus de 75 ans vivent à leur domicile. 84% des plus de 65 ans domiciliés en Vendée sont propriétaires. Les plus de 65 ans occupent à 91% une maison.

Parallèlement, la population des 15-29 ans représente 16 % de la population vendéenne ; cette part se maintiendrait à l'horizon 2050.

**Le souhait des personnes âgées s'oriente souvent vers le maintien à domicile ou au moins dans un logement autonome.** Dans de nombreux cas, un aménagement du logement existant peut suffire. Dans certains cas, les personnes âgées propriétaires préfèrent acheter un nouveau logement adapté à la perte d'autonomie. Néanmoins, certaines personnes âgées ne souhaitent pas se lancer dans des projets d'acquisition ou de travaux parce que ce type de projet est lourd à porter ou parce que leur logement n'est pas forcément adaptable ou trop grand ou encore isolé... **Une solution peut être alors trouvée au sein d'un habitat locatif adapté qui réunit des conditions plus favorables à la vie des personnes âgées via le logement en lui-même mais aussi via le cadre dans lequel ce logement s'insère, qu'il s'agisse du voisinage, de l'accès à des équipements ou des services de proximité...** Par ailleurs, les bailleurs sociaux développent depuis quelques années de l'habitat social orientés vers les personnes âgées, où les logements sont adaptés et regroupés en centre-bourgs.

Les besoins en logements des jeunes sont variables selon leur situation professionnelle. Lorsqu'ils entrent dans la vie active, **les jeunes peuvent rencontrer des difficultés pour accéder à un logement autonome** notamment en zone tendue par manque de confiance des propriétaires, par manque de petits logements, par manque d'autonomie du fait d'un défaut d'expérience ou du fait de loyers trop élevés... Le développement du nombre de familles monoparentales dont certaines en précarité interroge sur les besoins, notamment des mères souvent isolées, en termes de lien social.

**L'habitat intergénérationnel peut constituer une solution pour une partie de ces publics, qui peuvent se rencontrer sur des intérêts communs, comme l'entraide, la solidarité, la transmission...**

Au niveau réglementaire, les textes évoluent. La loi pour l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV) de 2015 a notamment prévu :

- d'adapter les logements aux enjeux du vieillissement,
- de développer l'offre d'habitat intermédiaire ou regroupé,
- d'ouvrir la possibilité de flécher des logements sociaux destinés aux personnes âgées,
- de reconnaître l'engagement citoyen des aînés et développer à tous les niveaux les échanges intergénérationnels,
- de prendre en compte ce défi démographique dans l'aménagement des villes et des territoires en intégrant les problématiques du vieillissement aux programmes locaux d'habitat et aux plans de déplacement urbain pour les transports.

Le projet de loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et de la transition numérique) entend favoriser la mixité intergénérationnelle via le logement.

## La politique du Département

Le Département de la Vendée et l'Etat ont inscrit l'adaptation des logements en vue du maintien à domicile dans le **Plan départemental de l'habitat 2014-2020**.

L'orientation n°11 de plan vise à « *Accompagner les propriétaires occupants âgés dans des projets d'amélioration et d'adaptation de leurs logements et ainsi favoriser le maintien à domicile* ».

L'orientation n° 16 prévoit de « **Développer une offre de logements de « transition » pour les personnes peu dépendantes** » :

- en développant une offre de logements publics permettant d'apporter une réponse de « transition » pour des personnes en perte de mobilité, réfléchi en termes de localisation, de taille et d'accessibilité,
- et en étudiant les solutions innovantes.

Le **Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées PDALHPD 2016-2020** évoque également les besoins en logement de cette population, et plus particulièrement, ceux des personnes âgées aux revenus modestes.

L'action 1.3 du PDALHPD, intitulée « *Adapter les logements aux problématiques de la perte d'autonomie* », vise à **encourager la création de logements adaptés, publics ou privés, en veillant à l'accessibilité financière d'une partie d'entre eux et à leur localisation**.

Le prochain schéma départemental en faveur de l'autonomie intègrera également ces enjeux.

Enfin, suite au bilan de la délégation des aides à la pierre 2012-2017, le Département a décidé, pour la période 2018-2023, de renouveler cette délégation et de renforcer sa politique de l'habitat selon les 4 axes du **nouveau Plan Habitat du Département de la Vendée** :

- 1- le développement de logement pour les plus fragiles
- 2- la diversification de l'offre de logement pour les jeunes
- 3- la production de logements intégrés dans un environnement de qualité
- 4- l'animation de la politique départementale de l'Habitat.

Au-delà des aides en faveur des travaux pour le maintien à domicile des propriétaires (subventions de l'ANAH, du Département...), l'axe n°1 de ce plan s'attachera à impulser des solutions de logement innovantes destinées notamment aux personnes âgées. Le présent appel à projets « Logements intergénérationnels » s'inscrit dans ce nouveau plan habitat.

## Objectifs de l'appel à projets « Logements intergénérationnels »

Culturellement, la Vendée peut compter sur une entraide familiale effective du fait d'une certaine proximité géographique des membres de la famille. Néanmoins, avec l'avènement de nouveaux modèles de vie sociale plus individualistes et la progression de la mobilité, de plus en plus de personnes âgées ainsi que les plus jeunes et les familles ont de besoin de rompre l'isolement, de s'appuyer sur une entraide extra-familiale et sur une transmission de savoirs.

Les solutions favorisant l'intergénérationnel peuvent recouvrir diverses modalités, de la cohabitation à la résidence intergénérationnelle.

**Une résidence intergénérationnelle consiste en une opération de logements collectifs, intermédiaires ou groupés, conçue pour accueillir un public intergénérationnel. L'architecture prend en compte les besoins des personnes vieillissantes, des ménages et des jeunes et propose des espaces communs favorisant les liens entre habitants....** La réussite de ce type d'opération suppose qu'elle constitue une **réponse aux besoins** locaux et soit **construite de manière partenariale**.

L'objectif de cet appel à projet est de susciter et d'expérimenter des opérations de logements à vocation intergénérationnelle permettant de :

- faciliter la diversité des parcours résidentiels pour les personnes vieillissantes, les ménages ou les jeunes ;
- favoriser la mixité générationnelle pour rompre l'isolement, développer l'entraide et la transmission ;
- développer des « solutions logements » alternatives, innovantes et si possible reproductibles ;
- développer des solutions de logements adaptées aux personnes vieillissantes, bien situées et abordables financièrement ;
- proposer une offre locative abordable et adaptée aux jeunes ;
- permettre de répondre aux besoins identifiés sur un territoire moteur attaché à la notion de solidarité.

Cet appel à projet exclut :

- les résidences services, à vocation lucrative,
- les résidences autonomie ou toute autre forme d'établissement médico-social,
- les opérations de logement social à vocation maintien à domicile exclusivement.

## Bénéficiaires de l'appel à projet

Cet appel à projet s'adresse :

- aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, les fondations d'habitations à loyer modéré) ;
- aux sociétés d'économie mixte visées à l'article L.481-1 du CCH (sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux);
- aux organismes bénéficiant de l'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion prévu à l'article L.365-2 du CCH ;
- aux collectivités et leurs groupements, aux centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ;
- aux opérateurs de type mutualité,
- aux associations,
- aux particuliers ou représentant légal d'une société.

## Caractéristiques des projets

Les projets devront présenter les volets suivants :

1. Le projet immobilier
2. La vie de la résidence
3. L'approche partenariale

### Le projet immobilier

#### 1- Zone géographique

Le projet devra être en cohérence le cas échéant avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), le Programme local de l'habitat (PLH ou PLUI-H), ainsi qu'avec le Plan départemental de l'habitat (PDH) et le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Le projet devra être situé sur le territoire du département de la Vendée.

Le projet se situera à proximité des équipements, services « vie quotidienne et santé », commerces, voire transports... en centre-ville, en centre bourg ou en centre de quartier, dans des communes présentant un tissu de service suffisamment développé et adapté au public visé.

#### 2- Public

Le public cible est ouvert à tous et mixte :

- personnes âgées de plus de 60 ans à revenus modestes, en capacité d'occuper le logement de manière autonome ou relativement autonome, seules ou en couple ; au moins un quart des logements sera dédié à ce public ;
- couples avec ou sans enfant,
- personnes seules...

Une évaluation locale des besoins devra être fournie.

#### 3- Caractéristiques de l'opération

Le projet peut concerner une construction neuve ou la réhabilitation d'un bâti existant.

La taille de l'opération sera adaptée pour préserver la dimension d'échange, devra rester de taille raisonnable et être en adéquation avec les besoins identifiés sur le territoire. Les projets d'une taille minimale de 6 logements seront privilégiés.

**Les logements seront des logements locatifs à vocation sociale à loyer modéré.** Le montant des charges sera optimisé. Le coût global final devra rester attractif.

Si la filière parc public est retenue, le fléchage des logements sociaux destinés aux personnes âgées sera inscrit dans l'agrément.

La sous-location via une association est possible.

### Caractéristiques du bâti et des logements :

L'architecture de l'opération devra conjuguer respect de l'intimité et facilitation des rencontres et de la convivialité. De plus, l'opération devra s'intégrer de manière harmonieuse au quartier.

Les logements seront de tailles diversifiées en fonction de la mixité attendue (exemple : T2 T3 pour les personnes âgées, logement plus grand pour les familles, T1, T2 pour les jeunes...).

Il est possible de prévoir l'évolutivité de la configuration des locaux.

Les logements répondront à la réglementation en vigueur.

### Caractéristiques des logements adaptés pour les personnes âgées :

**Les logements destinés aux personnes âgées seront accessibles (de plain-pied ou ascenseur) et adaptés** notamment par :

- l'accessibilité extérieure et intérieure ;
- les ouvertures accessibles et adaptées le cas échéant ;
- la salle de bain et WC adaptés.

Exemples de dispositifs ou d'adaptations (liste non exhaustive et non obligatoire) :

- stationnement accessible,
- circulations extérieures et intérieures adaptées aux personnes en fauteuil roulant,
- signalétique des cheminements simple et lisible,
- cheminement sans discontinuité,
- boîtes aux lettres accessibles,
- présence d'un interphone ou visiophone,
- ouverture motorisée de la porte principale de l'immeuble,
- portes intérieures permettant un passage de 90 cm,
- volets roulants motorisés,
- fenêtre accessibles,
- au moins une fenêtre ou porte-fenêtre « vue basse »,
- poignées préhensibles,
- accès adapté aux balcons (baie sans seuil ou seuil encastré),
- une douche avec siphon de sol, accessible en fauteuil roulant,
- barre d'appui douche et WC ou points d'ancrage prévus,
- absence de colonne sous lavabo,
- sol antidérapant dans les pièces humides,
- dispositifs de commande et prises électriques, TV téléphone et les robinets d'arrêt (eau, gaz) faciles d'accès,
- cloison démontable entre salle de bain et WC,
- ouverture de la chambre sur le séjour,
- sanitaires proches de la chambre,
- WC surélevés,
- réglages possibles de la hauteur du plan de travail et des placards,
- cheminement lumineux dans le logement,
- domotique,
- connexion à internet,
- vidéo surveillance...



### Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs, privés ou publics, seront accessibles. L'intégration urbaine de l'opération (voirie, éclairage, mobilier...) pourra être étudiée en amont avec la collectivité.

### Espaces communs

**Des espaces communs accessibles à tous seront prévus pour faciliter le lien intergénérationnel entre les habitants des logements de l'opération et éventuellement avec le quartier.** Ces espaces peuvent être intérieurs et/ou extérieurs et multi-usages.

*A titre d'exemple, peuvent être envisagés les espaces communs suivant favorisant les échanges : salle, cuisine, atelier de bricolage, chambre d'ami partagée, jardin partagé, local/bureau pour des associations...*

Ces espaces peuvent également être partagés avec l'extérieur : associations, habitants du quartier, en veillant à la lisibilité de l'ensemble des espaces. L'utilisation des espaces peut relever de la structure portant l'animation, de la collectivité, d'une association de locataires...

Il est possible de prévoir une évolutivité des espaces dans le temps.

## Fonctionnement - Animation – Services

### Fonctionnement

La « vie » de la résidence intergénérationnelle sera prévue en amont et intégrera :

- l'information des partenaires locaux de la mise en route de la résidence,
- le respect du principe de mixité générationnelle,
- la sensibilisation des locataires aux particularités de la résidence avant l'entrée dans les lieux,
- la gestion des espaces communs,
- le cas échéant, les modalités spécifiques de gestion locative adaptée, l'établissement d'une charte de solidarité signée par le locataire à l'entrée dans les lieux, la mise en place de référent locataire et/ou d'un conseil de maison...

### Animation

Afin de favoriser les échanges entre locataires voire au-delà, il sera prévu :

- une proposition d'animation ponctuelle dans les espaces communs pour les locataires et/ou les habitants du quartier, pouvant nécessiter l'implication de la commune ou du CCAS, d'associations partenaires, du bailleur...
- le cas échéant, la mobilisation d'un réseau de bénévoles.

Tout type d'animation ou d'accompagnement permettant la convivialité et l'ouverture sur l'extérieur, impliquant les locataires, pourra être proposé.

En cas de conventionnement des logements, le coût éventuel des animations proposées doit être indépendant du paiement du loyer ; les animations seront optionnelles.

## Services

La vérification de l'existence voire la coordination des services à la personne sera étudiée en amont du projet.

En cas de conventionnement des logements, si les habitants souhaitent faire appel à des services à la personne, ceux-ci doivent être facultatifs, d'un tarif abordable et facturés indépendamment du bail.

## Approche partenariale

La commune doit être associée dans le projet, si possible en amont.

Les différents partenaires peuvent faire une réponse commune. En effet, la réussite de ce type de projet dépend de la transversalité de son portage par des acteurs d'horizons divers.

Un comité de pilotage assez largement ouvert peut être mis en place en amont (collectivité, bailleur social, association, habitants...).

Les partenariats avec les services d'aide à domicile ou de santé seront étudiés en amont.

Le recours en amont à une ingénierie spécialisée, à un ergothérapeute ou à une assistance à la maîtrise d'usage peut être envisagé.

Les porteurs de projets particuliers peuvent consulter le CAUE (Conseil architecture, urbanisme et environnement) et l'ADILE (association départementale d'information sur le logement et l'énergie).

## Financement

La dotation départementale est attribuée en fonction de la cohérence et de la qualité des projets, au regard du cahier des charges ci-dessus.

Le Département apporte son soutien aux opérations retenues via :

- une subvention sur fonds propres du Département de la Vendée pour les opérations retenues par cet appel à projet, dans la limite de 50 000 € par opération,
- une participation au comité de pilotage de la résidence ou aux réunions y afférant, en amont du projet,
- le cas échéant, une subvention sur crédits délégués (aides à la pierre déléguées par l'Etat ou l'ANAH) selon éligibilité et règles en vigueur.

Les aides proposées par cet appel à projet et les autres aides départementales sur fonds propres ne sont pas cumulables, sauf dérogation.

Le soutien financier du Département est conditionné par la signature et le respect d'une convention qui précisera les engagements des parties.

Un financement auprès de la conférence des financeurs en faveur de l'autonomie peut être sollicité pour ce qui concerne les animations en lien avec la prévention de la perte d'autonomie et ouverte au public visé, selon éligibilité.

Le porteur de projet s'engage à solliciter l'ensemble des financeurs potentiels (commune, EPCI, Carsat, Région, Action Logement...).

Le montage financier doit permettre la pérennité de l'opération.

Le Département vérifiera les engagements pris par les bénéficiaires de cet appel à projets pendant une durée de 3 ans suivant la mise en service de la résidence.

## Composition du dossier

Pour chaque dossier, il convient de joindre les documents suivants :

- une lettre de candidature,
- le cas échéant une délibération,
- une note synthétique de présentation du projet (10 pages maximum format A4) qui devra définir les caractéristiques de l'opération :
  - les objectifs de l'opération,
  - l'étude des besoins locaux,
  - la maîtrise d'ouvrage et partenaires,
  - la réponse apportée à l'appel à projets en termes de conception de l'opération, d'adaptation, d'animation et de services. Les aménagements intérieurs spécifiques prévus pour les logements destinés aux personnes âgées et les espaces communs envisagés seront présentés dans cette note.
- la programmation prévisionnelle de l'opération : le nombre et la répartition des logements (individuel, collectif, intermédiaire, typologie et taille envisagée des logements),
- le niveau de loyer visé et les charges locatives prévues,
- un plan de situation,
- une étude de faisabilité avec un plan projeté du bâtiment ; les plans précis de l'opération et des logements devront être fournis ultérieurement,
- le plan de financement prévisionnel de l'opération,
- le calendrier prévisionnel,

La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, un acte de vente, un bail ou une promesse de bail emphytéotique ou à construction ou document attestant de l'engagement de l'organisme à acquérir ou prendre à bail le terrain ou l'immeuble devra être fournie soit à ce stade soit ultérieurement.

Les demandes de financement au titre des aides à la pierre déléguées par l'Etat (logement social ou ANAH) devront faire l'objet d'une demande.

## Procédure et calendrier

Pour candidater, il faut envoyer un dossier papier complet en deux exemplaires ainsi qu'une version numérique à [habitat@vendee.fr](mailto:habitat@vendee.fr) avant la date officielle de clôture : le **31 janvier 2019**, à l'attention de :

Monsieur le Président du Conseil départemental de la Vendée  
Pôle Territoires et Collectivités  
Direction de la contractualisation et de l'ingénierie territoriale – secteur habitat  
*Appel à Projets Logements intergénérationnels*  
190 Boulevard Aristide Briand  
85000 LA ROCHE SUR YON

Un accusé de réception sera délivré par mail.

Un jury étudiera les projets reçus et recevra les candidats pré-selectionnés.

La Commission Territoires et Collectivités du Conseil départemental sera ensuite consultée.

La décision de subventionnement sera prise par la commission permanente du Conseil départemental après avis du jury et de la Commission Territoires et Collectivités, puis notifiés aux candidats retenus.

Les candidats non retenus seront également informés de la décision.

Pour tout renseignement, vous pouvez contacter le :

Pôle Territoires et Collectivités  
Direction de la contractualisation et ingénierie territoriale  
Service ingénierie territoriale  
Secteur habitat  
Par téléphone : 02 28 85 86 85 - Par courriel : [habitat@vendee.fr](mailto:habitat@vendee.fr)