

Capitale
européenne

Strasbourg.eu
eurométropole

Vers un habitat accessible et évolutif

Réseau national des aménageurs

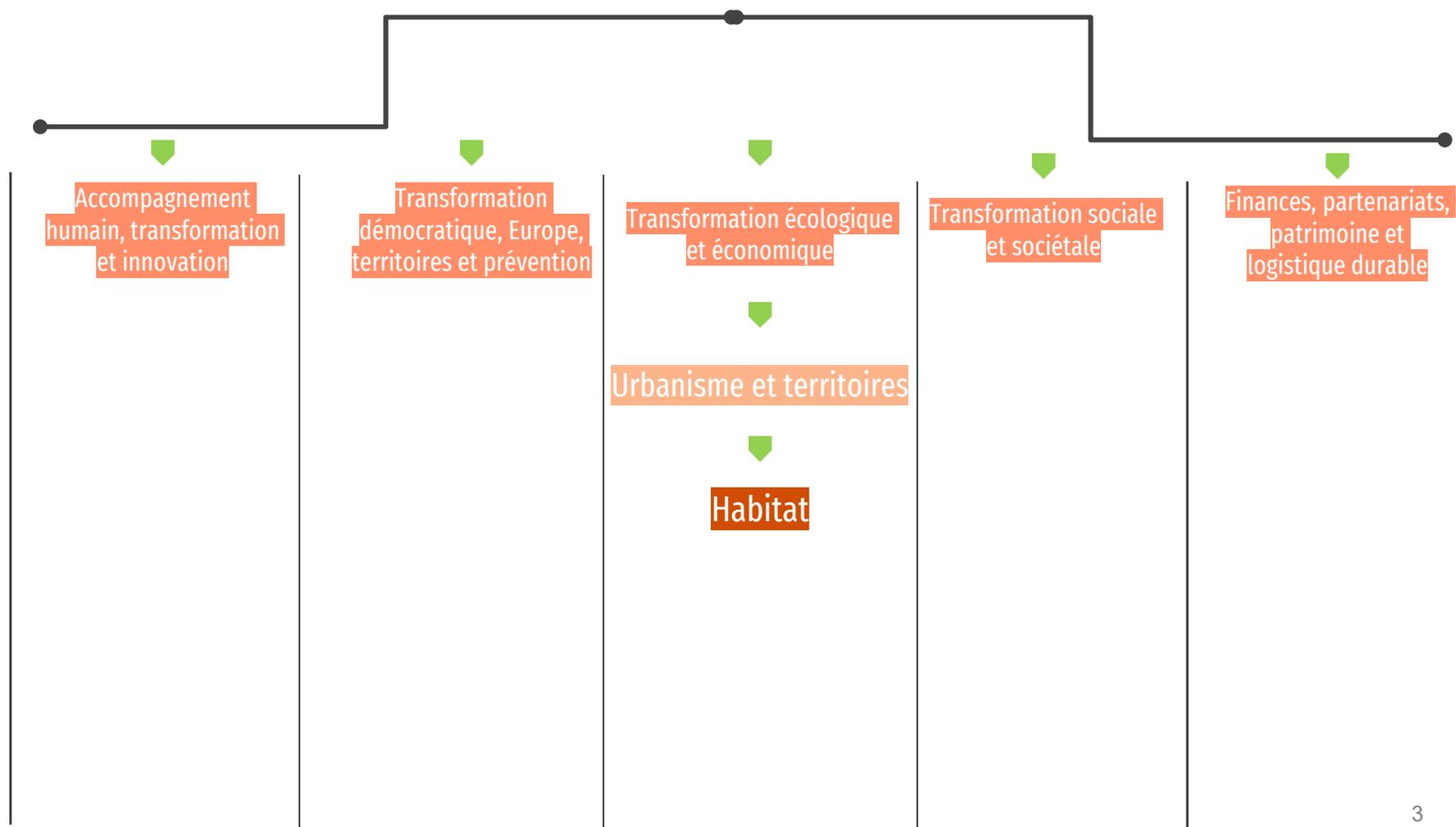
Paris, 7 juillet 2022

Sommaire

- La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg
- Champs de compétence du service de l'habitat
- L'axe Santé et Habitat du PLUI valant PLH comme cadre de l'expérimentation de l'habitat évolutif
- Adapter l'offre d'habitat au vieillissement de la population
- L'engagement d'une démarche expérimentale et partenariale
- Les objectifs des ateliers
- Les ateliers
- Un exemple d'optimisation de confort d'usage
- Le référentiel Habitat évolutif co-produit
- Des impacts positifs
- Perspectives
- Un AMO Habitat accessible et évolutif



Direction générale des services



LES CHAMPS DE COMPÉTENCE DU SERVICE DE L'HABITAT

- Mise en œuvre du **Programme local de l'habitat de l'Eurométropole** (volet habitat du PLUI)
- Définition des stratégies et de la **programmation d'habitat sur le territoire**, en particulier au sein des opérations publiques d'aménagement
- Mobilisation du parc privé à des fins d'**accueil des ménages modestes et très modestes**, en lien avec l'Anah et dans le cadre du dispositif Logement d'Abord
- Conseil et assistance au **montage de projets auprès des communes**, opérateurs et services
- Conception et promotion des **programmes d'orientation et d'aides à l'habitat** (parc privé et public)
- Conduite de la **délégation des aides à la pierre** de l'État
- Suivi des politiques d'attribution des bailleurs sociaux **coordination et animation du relogement dans le cadre du NPNRU** ;



L'AXE SANTÉ ET HABITAT DU PLUI (valant PLH)

→ Répondre aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie

→ Répondre aux besoins des populations spécifiques ou fragiles :

- ✓ Les personnes âgées
- ✓ Les personnes souffrant de problèmes de santé

ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

- L'accélération du vieillissement de la population et l'enjeu d'adaptation de l'offre d'habitat :
 - En 2026, 26% de 60 ans et plus (21,8% en 2017)
 - 23% des locataires du parc social de l'EMS sont aujourd'hui âgés de 65 ans et plus.
- La modification du CCH par la loi ELAN (n°2018-1021 du 23 novembre 2018, article 64V) : produire 20 % de logements « accessibles », 80% « évolutifs ».



Nécessité de concevoir une offre diversifiée d'habitat permettant aux personnes de rester le plus longtemps possible à domicile, mais aussi en alternative au médico social

L'ENGAGEMENT D'UNE DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE ET PARTENARIALE

Phase expérimentale 1 : 2019 -2021

Des Ateliers « habitat accessible et évolutif »

Des bailleurs sociaux volontaires

Des promoteurs immobiliers volontaires

L'objectif de co-élaboration d'un référentiel Habitat évolutif

Un accompagnement technique sur 3 ans, financé par la collectivité

Phase expérimentale 2 : 2022 - 2024

Déploiement sur un volume plus important de logements

Ouverture à l'ensemble des bailleurs sociaux

Un AMO sur 3 ans, financé par la collectivité



LES OBJECTIFS DES ATELIERS

- 1 Co-construire un référentiel des travaux constitutifs de l'habitat évolutif
- 2 Mesurer les impacts techniques et financiers d'un habitat évolutif (construction, coûts / surcoûts, gains en confort d'usage,...)
- 3 Produire des exemples concrets d'habitat accessible et évolutif : une opération test proposée par chaque contributeur, soit 5 projets d'habitat social équivalant à 145 logements, et 3 projets de promotion privée, soit 101 logements
- 4 Tester la pertinence et la faisabilité d'un déploiement de l'habitat évolutif à une plus grande échelle, à coût maîtrisé pour les maîtres d'ouvrage.

ATELIERS
BAILLEURS
SOCIAUX

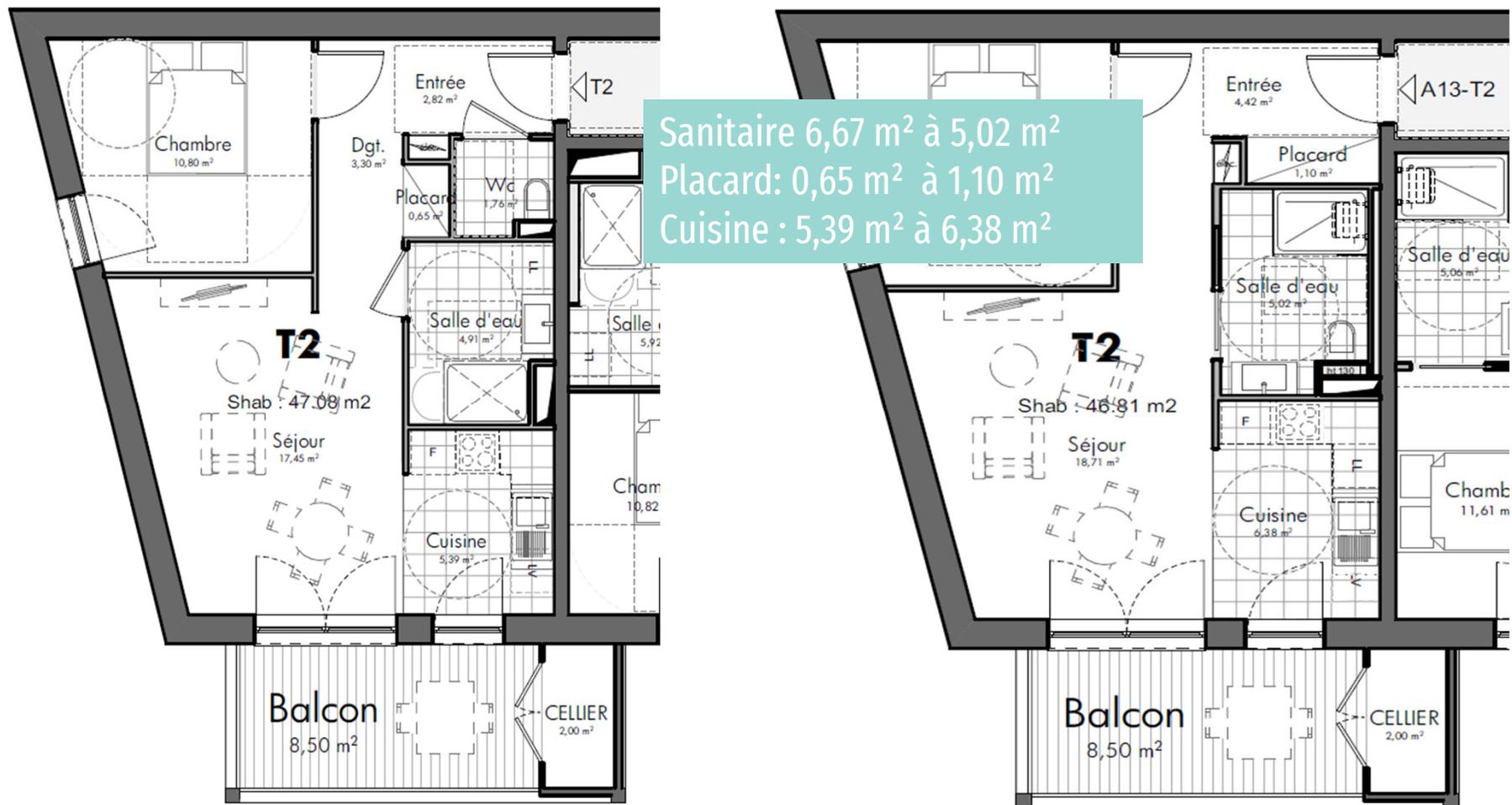
- 5 bailleurs
- AREAL, CICAT
- 145 logements
- 6 réunions de travail

ATELIERS
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

- 6 promoteurs
- AREAL, FPI, CICAT
- 101 logements
- 4 réunions de travail

Optimisation du confort d'usage

Programme de logements sociaux pour seniors, construction.



REFERENTIEL DES TRAVAUX EN HABITAT ÉVOLUTIF (Logement social)

	Travaux	Type de prestation comprise dans le prix	Observations
TRAVAUX ÉVOLUTIVITÉ SOCLE (sans surcoût)			
Douche adaptée 90 x 120, sans ressaut	Fourniture Bac conforme avec calage	Fourniture	L'arrêté du 11 septembre 2020 n'impose pas la mise en place de cette douche à la livraison. Il stipule qu'au regard de la date de dépôt de PC, le projet doit tenir compte de la possibilité d'installation d'une douche sans ressaut (type italienne ou bac plat) sans intervention sur le gros œuvre. La différence par rapport à l'ancienne version de la réglementation, réside dans le fait qu'il ne doit plus y avoir de ressaut (avant on tolérait 2 voire 4 cm compensés avec rampe).
	Pose bac avec encastrement	Pose	
	Étanchéité	Fourniture et pose	
	Robinetterie + bonde	Fourniture et pose	
Réversibilité douche / baignoire sans travaux lourds (expérimentation en cours Alsace Habitat / CEP CICAT)			Retour d'expérience fin 2021. A déployer dans les grands logements
Renforts dans les cloisons légères (SDB et WC) avec plan de localisation		Fourniture et pose	
Motorisation volets roulants	Fourniture et pose	Fourniture et pose	Base 4 volets
Interrupteurs contrastés	Fourniture et pose	Fourniture et pose	Forfait
Porte intérieure à sens d'ouverture interchangeable	Fourniture et pose		Produit innovant, à venir
TRAVAUX ÉVOLUTIVITÉ OPTIONNELS (avec surcoût)			
WC suspendu avec bâti support réglable en hauteur	Fourniture et pose	la pose est la même. Le surcoût est lié au matériel	Surcoût par rapport à un WC posé au sol environ 650 € selon marque et volumes négociés
Tablette pouvant recevoir un siège de douche	Fourniture et pose		unité
Accès balcon inférieur à 2 cms (hors étages en attique)	Mode constructif	Surcoût lié à la chappe / prédalle	
Meuble lavabo ou évier évolutif	Fourniture et pose	la pose est la même. Le surcoût est lié au matériel	
Porte d'entrée d'immeuble motorisée	Fourniture et pose		Le surcoût est lié à la fourniture et pose d'un moteur électrique ainsi que l'alimentation électrique et accessoires + coûts de gestion liés au contrat de maintenance (impact sur les charges locatives).
Eclairage gestion domotique	Fourniture et pose	Surcoût par rapport à l'installation standard	
Porte coulissante à galandage (coulissant dans la cloison)	Fourniture et pose	Surcoût par rapport à une porte pivotante	

DES IMPACTS POSITIFS

Économique :

- Pas de surcoût pour les bailleurs sociaux, pour les travaux en socle de base
- Majoration possible des aides de la collectivité aux bailleurs pour les travaux en socle optionnel
- Prise en charge du coût d'ingénierie (AMO) par l'Eurométropole de Strasbourg

Adéquation aux besoins et au confort d'usage :

- Anticipation des besoins liés au vieillissement, à la perte d'autonomie, durable ou ponctuelle
- Optimisation du maintien de la personne dans son logement
- Optimisation des attributions de logements (réduction du taux de refus)

DES IMPACTS POSITIFS

- Une sensibilisation et une acculturation progressives des bailleurs sociaux
- Le développement d'une offre d'habitat locatif social pour personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap
- La constitution d'un réseau d'opérateurs : partage d'expériences, visites d'opérations, ...
- Le référentiel habitat évolutif est validé par les bailleurs sociaux volontaires et l'AREAL
- Est intégré à la Charte VEFA 2022-2024
- Est intégré aux Marges locales de loyers 2022



PERSPECTIVES

→ Poursuivre le développement de l'habitat accessible et évolutif à une plus large échelle du parc locatif social :

- 2022 à 2024
- Définition d'un volume annuel d'opérations accompagnées (50% de la programmation prévisionnelle de logements neufs, de réhabilitations et d'acquisitions améliorations)
- Mise à disposition d'un AMO pour les projets Habitat évolutif des bailleurs sociaux
- Financement par la Collectivité
- Lancement d'un marché

→ Poursuivre la réflexion engagée avec la promotion immobilière et déployer l'habitat évolutif sur la production privée

UN AMO « HABITAT ACCESSIBLE ET EVOLUTIF »

Axes de la mission d'AMO :

- Principe d'un accompagnement dès la phase APS afin d'éviter les coûts de réintervention ultérieure
- Le bailleur social propose les opérations éligibles à l'AMO
- Appui technique à la possibilité d'adaptation, de mise en accessibilité et d'évolutivité de logements sociaux dans le cadre de programmes de réhabilitation globale et/ ou d'acquisition- amélioration de patrimoine.
- Appui technique à la conception de programmes de logements sociaux accessibles et évolutifs en offre nouvelle
- Attention particulière à porter à l'optimisation du confort d'usage

Merci pour votre attention

