



Le projet d'une résidence-services sociale à Namur

Un projet porté par le Foyer jambois et par le CPAS de Namur

NOTE DE PRESENTATION

*Bernard PONCELET, Président du Foyer Jambois, et Philippe DEFEYT, Président du CPAS de Namur
Jambes, octobre 2011*

Le contexte : Le logement et l'accueil de nos aînés

Le logement et l'accueil des personnes âgées sont devenus un enjeu de société. On connaît les dimensions de cet enjeu. Voici les principales :

- le vieillissement de la population, couplée à une bonne santé de plus en plus longue pour nombre de personnes âgées, implique des changements de logement tout au long de la vie avant, le cas échéant, d'entrer dans une maison de repos ;
- les personnes âgées ont besoin d'un logement ou d'un hébergement qui tienne compte de leur état de santé, de leurs besoins de soins, de sécurité, de facilité, etc. et de leurs préférences ;
- les besoins sont multiples et divers, d'où toute l'importance de disposer d'un ensemble de formules, formant un continuum, allant du maintien au domicile jusqu'à la maison de repos, parfois pour des séjours temporaires (voir ci-après une brève présentation des principales formules, en dehors du maintien à domicile) ;
- parmi les formules de logement de personnes âgées qui prennent une place croissante il y a la résidence-services.

Quelques définitions¹

Maisons de repos (MRPA), Maisons de repos et de soins (MRS), Résidences-services (RS), Centres de soins de jour (CSJ), Centres de court séjour (CS)... voilà autant d'appellations qu'il faut pouvoir distinguer et déterminer à qui et pourquoi ces différentes structures s'adressent.

La Maison de Repos : il s'agit de l'établissement qui peut être public ou privé. Il doit être agréé par la région (Wallonne, Bruxelloise, Flamande). Ces institutions s'adressent à des personnes de plus de 60 ans qui y résident de façon habituelle. Dans ces maisons de repos, le logement mais aussi les services collectifs, les aides à la vie journalière et si nécessaire des soins sont organisés.

La Maison de Repos et de Soins consiste, la plupart du temps, en un certain nombre de lits ('de soins') intégrés dans une maison de repos. Ces " lits " sont réservés à des personnes fortement dépendantes ne nécessitant plus des soins aigus mais à l'égard desquelles une garantie d'encadrement supérieur est assurée.

La Résidence-Services propose le logement et des prestations proposées " à la carte ". Cette formule permet de garder une vie indépendante tout en garantissant la mise à disposition de services tels que, par exemple, le service repas.

Centre de soins de jour : centre situé au sein d'une maison de repos ou d'une maison de repos et de soins ou en liaison avec elle, où sont accueillies, pendant la journée, des personnes âgées de soixante ans au moins en perte d'autonomie, qui y bénéficient de soins familiaux et ménagers et, au besoin, d'une prise en charge thérapeutique et sociale.

Centre de court séjour : établissement d'hébergement, médicalisé ou non, visant à assurer la sécurité matérielle, affective et psychologique des personnes âgées pour une durée de séjour qui peut varier de quelques jours à quelques semaines.

¹ Voir : <http://www.inforhomeswallonie.be/spip.php?article126>

Un constat

Les personnes à petits revenus vieillissent comme les autres. Celles qui ont la chance d'être logées dans un logement social ne le quittent pas facilement, d'une part parce que comme beaucoup de locataires elles manifestent un attachement à leur logement, même si elles doivent acquitter un supplément – au demeurant modeste – pour les chambres inoccupées, et d'autre part parce qu'il leur est difficile de trouver un logement adapté à leur âge et souhaits à des conditions financières acceptables. Pourtant ces personnes aussi peuvent vouloir bénéficier du confort et de la sécurité apportées par une résidence-services. Or, ces personnes, comme les autres personnes à petits revenus, ne peuvent s'offrir un logement dans une résidence-services vu les loyers pratiqués (le plus souvent au-delà de 800-900 €/mois).

Un projet global

Nous pensons donc intéressant de développer des résidences-services sociales prenant ce qu'il y a de mieux dans les deux démarches et législations : des loyers abordables, fixés en fonction des revenus, et un lieu de vie confortable et sécurisant pour des personnes vieillissantes mais encore valides et autonomes.

Une opportunité pour une première expérience

Jambes a la chance d'être le lieu de convergence de deux projets, menés dans un premier temps de manière séparée : la construction de 28 logements sociaux par le Foyer Jambois et la construction de 40 logements en résidence-services par le CPAS de Namur. Nous avons décidé, après de premières et fructueuses discussions, que rapprocher ces deux projets constituait une magnifique opportunité, à la fois parce que cela permettrait une expérience-pilote dans le cadre du projet global présenté ci-dessus et parce que cela augmenterait la capacité de financer la dimension sociale du projet.

Nous pensons vraiment qu'il s'agit d'une première expérience. En effet, cette expérience-pilote a incité la Ministre de l'action sociale (Madame Eliane TILLIEUX) et le Ministre du Logement (Jean-Marc NOLLET) à réfléchir à la mise en place des dispositifs réglementaires et financiers nécessaires pour permettre à d'autres de lancer des projets semblables².

Notre projet concret

Nos instances respectives ont donc décidé de "fusionner" ces deux projets en édifiant 40 logements répondant à notre projet de logements sociaux réservés prioritairement à des personnes à petits revenus et bénéficiant des mêmes facilités qu'une résidence-services. Le terrain retenu est un terrain jouxtant la MR(S) Les Chardonnerets (CPAS de Namur), située à Jambes. La proximité de ces logements avec une MR(S) maximisera – qualitativement et quantitativement – les services rendus. La mixité sociale (à savoir des personnes de différents revenus) sera recherchée et rendue possible par le nombre total de logements qui sera construit. Les personnes issues des sociétés de logement auront priorité pour accéder aux logements de notre résidence-services sociale.

Une première étape-clé : Le CA du Foyer du Jambois et le CPAS de Namur ont adopté en septembre 2010 la convention de base qui va permettre de mettre en route ce projet (voir Annexe 1).

Une autre étape-clé : Un accord bilatéral est intervenu entre les deux ministres concernés : le Ministre du Logement a accepté de concentrer le financement de 28 logements sociaux sur ce projet en accordant en changement d'affectation de projet repris à l'ancrage communal de 2010 et la Ministre de l'Action sociale a financé douze logements en résidence-services pour le CPAS.

Une troisième étape-clé : En octobre 2011 nous ouvrirons les soumissions. Le marché sera attribué en février 2012.

² Voici, à ce propos, la réponse de Madame TILLIEUX à une question parlementaire (28.06.11) « Une étude est en cours dans le but de préciser le concept de résidence-services sociale et de le pérenniser. Il s'agirait d'établir une synergie entre les moyens dont dispose le secteur du logement social et celui de l'action sociale. Cela implique diverses modifications réglementaires aussi bien dans le cadre du Code wallon que dans le décret relatif aux investissements dans les établissements d'accueil pour personnes âgées ». Par ailleurs, Monsieur Jean-Marc NOLLET a, dans son plan d'action en matière de logement public, confirmé que la création de projets de Résidences-services sociales avec logements équipés et sécurisés sera soutenue par les Ministres du Logement et de l'Action sociale.

Le cahier de charges pour un Marché de conception et d'exécution de travaux publics

Fort logiquement, la suite de la mise en route du projet a été l'élaboration d'un cahier des charges, élaboration confiée par le Foyer Jambois à la société COSEP SA, spécialisée en gestion de projet. Voici quelques éléments-clé de celui-ci :

1. Programme général/objet : Construction de 40 logements en résidence-services dont :

- 12 financés par le CPAS
- 28 financés par le Foyer Jambois

2. Localisation

A proximité de la Maison de repos et de soins « Les Chardonnerets » situé rue de Dave non loin du centre de Jambes (commerces, marchés hebdomadaire, cinémas, banques, TEC,...)

3. Logements

Il s'agit de logements 1 chambre d'une superficie d'environ 50-55 m² dont le budget maximum ne pourra dépasser 110.000 € frais compris.

Ces logements seront constitués d'un séjour, d'une cuisine équipée, d'une chambre, d'une salle-de-bains avec sanitaires.

4. Les communs

En complément, le projet intégrera toutes les fonctionnalités nécessaires à la Résidence-services (espace de vie commun, chambre pour visiteurs, liaison fonctionnelle vers Maison de repos et de soins et le restaurant).

5. L'accueil de la petite enfance

En outre, le projet intègre un espace destiné à l'accueil de la petite enfance par un duo d'accueillantes dans une surface de 100 m². Cet espace sera livré brut, à l'état de gros œuvre.

6. Développement durable

Outre une qualité architecturale minimum à attendre (implantation, intégration, qualité des espaces intérieurs et extérieurs, coût de l'entretien et de maintenance,...), le projet devra répondre aux attentes du développement durable notamment en terme énergétique (isolation, ventilation, système de chauffage, ... ; K25 pour l'isolation).

7. Mise en concurrence

Le principe de ce marché novateur est de mettre en place toutes les compétences d'une équipe multidisciplinaire. De fait, les soumissionnaires devront gérer dans leurs offres les compétences suivantes :

- Maitrise d'œuvre chargée de l'étude (architecture, stabilité...),
- Maitrise d'œuvre chargée de l'exécution des travaux,
- Coordination sécurité,
- PEB.

En effet, le marché comprend :

- La conception urbanistique et architecturale de l'ensemble à construire, la préparation des dossiers nécessaires à l'obtention des permis et la demande de permis, en ce compris les plan d'architecte ;
- L'élaboration des dossiers d'exécution des ouvrages comprenant tous les plans, descriptions et explications nécessaire à une parfaite exécution ;
- Les études de stabilité et de techniques spéciales, en ce compris la coordination sécurité-santé ;
- La réalisation de l'ensemble des travaux jusqu'à leur complet achèvement ;
- La réalisation de l'aménagement des abords (égouttage, éclairage public,...) intégrant les voiries intérieures et les aspects paysagers ainsi que les voiries.

Les comptes financiers : l'investissement et le fonctionnement

Voici quelques éléments financiers essentiels (montants arrondis)

Investissement global

40 logements	4.400.000 € frais compris
Equipements spéciaux et abords	600.000 € frais compris
Total	5.000.000 € frais compris

Financement

- terrain mis à disposition par le CPAS de Namur
- 2 mlns € via la SWL
- 500.000 € via la Région wallonne (résidences-services)
- 500.000 € de réserves du CPAS
- solde de 2 mlns € par emprunts dont un emprunt auprès du Fonds de pension du CPAS de Namur

Compte d'exploitation

Basé sur l'hypothèse d'un taux d'occupation de 96%

Loyer minimum : 380 €/mois

Recettes annuelles de loyers : 230.000 €

Charges d'emprunts : 144.000 €/mois

Provisions pour entretien-réparations : 50.000 €

ANNEXE

Convention entre le Foyer Jambois et Le Centre Public d'Action Sociale de Namur

ENTRE :

La Société « Le Foyer Jambois »,
Dont le siège social est établi à 5100 Jambes, rue Duhainaut, 72,
Représentée par son Président, Monsieur Jacque Chenoy et par sa Directrice Gérante, Madame Marie-Luce Cavrenne
ci-après dénommée "Le Foyer Jambois"

ET :

Le Centre Public d'Action Sociale de Namur
Dont le siège social est situé à 5100 Jambes, rue de Dave, 165
Représenté par son Président, Monsieur Philippe Defeyt et son Secrétaire, Monsieur Alain Sorée
ci-après dénommé "Le C.P.A.S."

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Cette convention a pour objectif de fixer les modalités de collaboration entre les parties précitées dans le cadre d'un projet innovant de construction d'une « résidence-services sociale » (28 logements sociaux destinés à la location dans le cadre d'un projet global de 40 logements), en y intégrant une superficie destinée à organiser l'accueil de la petite enfance.

La collaboration s'effectuera dans le respect strict des dispositions prévues par :

- L'Arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 2009 portant exécution du décret du 30 avril 2009 relatif à l'hébergement et à l'accueil des personnes âgées ;
- Le Code wallon du logement ;
- La loi relative aux marchés publics.

Et sous la condition suspensive de l'obtention :

1. de l'accord des autorités de tutelle respective
2. de l'obtention des subsides et/ou dérogations éventuelles à solliciter auprès des ministres en charge du logement et de l'action sociale ;
3. de l'obtention des subsides, prêts et/ou crédits à solliciter auprès de la Société Wallonne du Logement.

La présente convention fera l'objet d'acte(s) authentique(s) à recevoir par les notaires de Francquen, à Namur, représentant le C.P.A.S. et Remon, à Jambes, représentant le Foyer Jambois, dans le délai de quatre mois à compter de la réalisation des conditions suspensives prévues dans la présente convention.

I. DROIT DE SUPERFICIE à concéder par le C.P.A.S au FOYER JAMBOIS

Préalablement à l'établissement du droit de superficie, le C.P.A.S. s'engage à concéder au FOYER JAMBOIS un périmètre d'action destiné à définir le périmètre maximal d'implantation du projet (voir annexe 1). Ce périmètre sera intégré dans le CSCh d'appel d'offre concours (dont objet ci-dessous).

Le C.P.A.S. concèdera au Foyer Jambois un droit de superficie sur une partie du terrain sis à Namur/Jambes, rue de Dave, cadastré section F n° 648C et 651B (pie) suivant le plan ci-annexé (annexe 2 à venir) établi à charge du C.P.A.S. par un géomètre à désigner sur base du projet présenté par l'adjudicataire du marché passé par appel d'offre concours dont objet ci-dessous. Ce droit de superficie aura une durée de maximum de 50 ans.

Il prendra fin automatiquement à l'arrivée du terme sans qu'aucune indemnité ne soit due par le C.P.A.S au FOYER JAMBOIS du chef des constructions érigées aux frais de ce dernier.

Ce droit de superficie est concédé sous la condition résolutoire de la construction dans un délai de

36 mois, à compter de la date de signature de l'acte octroyant le droit de superficie, par le Foyer Jambois de 28 logements sociaux (dans un projet global de construction d'une résidence-services de 40 logements dont 12 à charge du C.P.A.S.)

II. EMPHYTEOSE à concéder par le FOYER JAMBOIS au C.P.A.S

Le FOYER JAMBOIS s'engage à concéder au C.P.A.S. sur les constructions érigées et lui appartenant en vertu du droit de superficie, un bail emphytéotique pour une durée de 50 ans aux conditions suivantes et un canon est fixé à 1,00 € l'an.

A l'issue du bail emphytéotique, qui correspond au terme du droit de superficie, les constructions reviendront, sans indemnité, au C.P.A.S.

III. MODALITES

Le projet commun vise à la construction de 40 unités de Résidence-services identifiées en deux groupes :

- Groupe 1 : 28 logements financés par le Foyer Jambois
- Groupe 2 : 12 logements financés par le CPAS, ainsi qu'un espace libre destiné à l'accueil de la petite enfance.

A. MAITRISE D'OUVRAGE

Le Foyer Jambois assure par le biais d'une maîtrise d'ouvrage déléguée la maîtrise totale de l'ouvrage à réaliser, soit 40 logements, leurs abords et la liaison fonctionnelle avec la maison de repos voisine, les espaces communs, un espace réservé à la petite enfance dont la superficie sera fixée par le C.P.A.S. et les adaptations liées aux services offerts et aux obligations de l'annexe 1 de l'arrêté du gouvernement wallon du 3 décembre 1998, tels que le système de bio-télé-vigilance et le système de détection généralisée des incendies.

En vue d'une concertation maximale, un « Comité de suivi des travaux » composé de représentants du Foyer Jambois et de représentants du C.P.A.S. sera mis en place. Ce comité se réunira une fois par trimestre et plus souvent si nécessaire.

En outre, le C.P.A.S. et le Foyer Jambois désigneront chacun une personne habilitée à participer à toutes les réunions de chantier afin de leur assurer une information permanente et précise quant à l'exécution des travaux.

B. PROCEDURE DE MARCHE

Le projet de construction fera l'objet d'une procédure d'appel d'offres d'un concours de projet (conception-construction) auquel le CPAS sera associé et dont le coût de procédure est pris en charge par le Foyer Jambois, en ce y compris les éventuelles compensations accordées aux auteurs de projets. Les propositions seront analysées et évaluées par un jury composé paritairement de représentants du Foyer Jambois et du CPAS.

C. FINANCEMENT

Groupe 1

Le Foyer Jambois s'engage à solliciter :

- les subsides et crédits budgétaires ou les prêts auprès de la Société Wallonne du Logement ou tout autre organisme pour financer la construction de 28 logements sociaux dans le respect du budget fixé, soit 110.000 € frais compris par logement ;
- les subsides relatifs aux aides à l'équipement (article 69 du CWL).

Le C.P.A.S remboursera au FOYER JAMBOIS, par mensualité, les charges de financement dépassant les subsides reçus par ce dernier conformément au tableau d'amortissement établi par la SWL et ce dès signature de la convention de prêt, ainsi que le différentiel entre les subsides reçus via l'article 69 du CWL et le coût total des travaux y relatifs.

Groupe 2

Le C.P.A.S. s'engage à solliciter :

- les subsides et crédit budgétaires pour la construction des 12 unités de logement résidence-services restantes (max 110.000 € frais compris par logement), ainsi que l'espace réservé à la petite enfance;
- les subsides ou crédits budgétaires pour couvrir les coûts liés aux espaces communs, liaisons fonctionnelles, les abords et les adaptations liées aux services offerts et aux obligations de l'annexe 1 de l'arrêté du gouvernement wallon du 3 décembre 1998, tels que le système de bio-télé-vigilance et le système de détection généralisée des incendies, pour l'ensemble des 40 logements.

Le différentiel éventuel entre lesdits subsides et le coût total réel sera supporté par le C.P.A.S.

D. FONCTIONNEMENT

a) Location

A partir de la mise en location des logements et pendant toute la durée de l'emphytéose, le C.P.A.S. sera l'unique bénéficiaire des loyers perçus pour l'ensemble des logements ainsi que seul compétent pour leur gestion.

Le C.P.A.S. effectuera notamment tous les actes d'administration et de gestion tels que notamment la mise en location des logements, les relations avec les locataires, la perception des loyers et des charges locatives ainsi que l'entretien de l'ensemble, bâti et non bâti, en ce compris les charges relevant normalement du propriétaire.

Le C.P.A.S assurera les logements contre l'incendie et tous autres risques et supportera seul le paiement des primes y afférentes. Il supportera également tous impôts, taxes et factures relatifs au bâtiment.

Les 28 logements faisant l'objet de la convention de superficie/emphytéose seront attribués par le C.P.A.S. en priorité à des locataires des sociétés publiques de logements sociaux établies sur le territoire de la Ville de Namur (Foyer Namurois, Foyer Jambois et Joie du Foyer) répondant aux critères d'admission en résidence-services.

Si les sociétés publiques de logements sociaux ne proposent pas de candidats, le C.P.A.S. attribuera ces logements en fonction d'une liste d'attente ou de critères restant à déterminer.

b) Publicité

Le C.P.A.S et le Foyer Jambois s'engagent à s'associer mutuellement à toute manifestation de relations publiques qu'ils envisageraient d'organiser en rapport avec le contenu, l'exécution et le suivi de la présente convention, de sorte que leur partenariat soit systématiquement valorisé.

c) Litige

En cas de litige, seuls les tribunaux de Namur sont compétents.

Fait à Jambes, le 30 septembre 2010 en autant d'exemplaires que de parties.

Pour le Foyer Jambois & Ext.,

Pour le C.P.A.S.,

M.L. CAVRENNE
Directrice-Gérante

J. CHENOY
Président

A. SOREE
Secrétaire

P. DEFEYT
Président