



Ensemble, les caisses de retraite s'engagent



**CONFERENCE DES FINANCEURS
DE L'HABITAT INCLUSIF
APPEL À CANDIDATURES
HABITAT INCLUSIF**

Date limite de réception des dossiers : 28 février 2022

1. CADRE REGLEMENTAIRE

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a donné une définition à l'habitat inclusif au sein du code de l'action sociale et des familles (CASF) : il s'agit d'un habitat destiné « aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. [...] Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée ». Le rapport Piveteau-Wolfrom de juin 2020 a introduit le terme d'habitat accompagné, partagé et inséré (API) dans la vie locale qui est une autre façon de nommer l'habitat inclusif.

Cette loi a également créé un forfait pour l'habitat inclusif et étendu la compétence de la conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie au domaine de l'habitat inclusif. Ce cadre juridique a été complété par le décret n°2019-629 du 24 juin 2019 et l'arrêté du 24 juin 2019.

L'article 34 de la loi de financement de la sécurité sociale de 2021 publiée le 15 décembre 2020 donne la possibilité aux Départements volontaires de créer une nouvelle prestation individuelle : l'aide à la vie partagée (AVP). Cette aide se substituera progressivement au forfait habitat inclusif.

2. CADRE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT INCLUSIF EN SEINE-MARITIME / LES PRINCIPES SOCLES

L'ensemble des membres de la conférence des financeurs de la Seine-Maritime souhaite favoriser une variété de projets, adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou en situation de handicap sur son territoire.

L'habitat inclusif ne désigne pas une forme unique d'habiter mais une diversité de formes qui répond à des besoins variés en fonction du public visé. L'habitat inclusif peut concerner les personnes âgées ou les personnes en situation de handicap. L'idée n'est pas de faire une nouvelle catégorie de structures, mais au contraire de l'inscrire dans le paysage des divers modes d'habiter déjà existants (domicile ordinaire, établissement médico-social, etc.). L'habitat inclusif n'a, en effet, pas vocation à remplacer l'offre existante mais à apporter une brique supplémentaire dans le parcours résidentiel des personnes.

Afin d'être en conformité avec les préconisations nationales et locales, un socle de notions est à respecter. Ainsi, cet habitat doit s'inscrire dans une **logique de pérennité pour l'habitant** : il doit pouvoir choisir d'y vivre à long terme. Son logement au sein de l'habitat constitue sa résidence principale. Il peut s'agir :

- ✓ d'un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation, meublés ou non, adaptés aux besoins des personnes et situés dans un immeuble ou un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée. Ceux-ci peuvent être propres à l'habitat ou partagés avec des acteurs en proximité ;
- ✓ d'un logement, meublé ou non, adapté aux besoins des personnes loué dans le cadre d'une colocation.

Cet habitat peut être constitué dans le parc privé ou dans le parc social, dans le respect des règles de droit commun. Si l'intermédiation locative¹ n'est pas exclue, son utilisation doit être limitée et justifiée par le contexte (difficulté d'accès au logement en lien avec le profil du public visé). Elle sera mobilisée dans la perspective de faire glisser le bail au terme d'une période donnée convenue avec le bailleur. Les logements utilisés dans le cadre de l'habitat inclusif ne sont pas des logements tremplins.

¹ L'intermédiation locative est un système qui permet, grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organismes ou association agréée par l'État), de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur. Le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture. C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale).

Cet habitat doit respecter le libre-choix/l'auto-détermination par les habitants, tant pour le type de logement que pour l'accompagnement individuel : le porteur de projet ne doit pas se substituer aux services habituels (SAAD, SAVS, SAMSAH, etc...). Les services compétents seront particulièrement vigilants sur le risque de requalification en établissement social ou médico-social.

Cet habitat est **inséré dans la cité**, dans un environnement facilitateur, de manière à permettre la **participation sociale et citoyenne** des habitants et de limiter le risque d'isolement. À cette fin, les logements situés en zone urbaine, péri-urbaine ou rurale devront être localisés de façon à permettre un accès rapide et facile aux services de transports, aux commerces, aux services publics de proximité, aux associations locales... En zone rurale, les implantations en cœur de village et en centre-bourg dotés de commerces sont ainsi à rechercher.

L'habitat concerné est conçu à **taille humaine** et s'intègre dans un bâti plus global favorisant la **mixité** (public vulnérable/habitants du quartier ou de l'immeuble). Il importe que le **caractère inclusif** soit prégnant, évitant les projets de vie sociaux et partagés tournés vers l'entre soi. Ainsi, des partenariats seront recherchés pour permettre à chaque habitant de vivre dans son quartier.

Il doit viser un nombre d'habitants en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée. Un projet de vie sociale et partagée visant plus de 20 personnes âgées ou en situation de handicap, ne permet pas de répondre à la logique de proximité et de vivre ensemble de l'habitat inclusif.

Les habitants doivent être associés dès la conception de l'habitat et dans la définition et l'animation du projet de vie sociale et partagée.

Cet habitat (au sens projet et non logement) est **partagé**. Les habitants disposent de leurs espaces privatifs et partagent des temps, des espaces de vie communs et des services avec les autres habitants, notamment les services pour la mise en œuvre du « projet de vie sociale et partagée » et éventuellement les services d'accompagnement social, médico-social. Cette dimension du vivre ensemble s'entend également avec les habitants du quartier, de la ville et non seulement au sein de l'habitat.

Cet habitat est également **accompagné**. Les habitants peuvent bénéficier d'accompagnements diversifiés :

- ✓ un accompagnement pour la vie sociale et partagée, par l'intervention d'un ou plusieurs professionnel(s) chargé(s) de l'animation, de la coordination ou de la régulation du vivre ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur du logement, en fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée que les habitants ont construit ou construisent ensemble ;
- ✓ Cet accompagnement n'est pas individuel, ni de la coordination des intervenants sociaux, médico-sociaux et sanitaires qui œuvrent au titre de l'accompagnement individuel spécifique pour le soutien à l'autonomie.

Le porteur de l'habitat inclusif est chargé d'élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée. Il doit s'assurer de leur participation à la définition et à la mise en œuvre de ce projet. Afin de permettre l'effectivité du projet, le porteur doit également veiller à ce que son contenu soit :

- conforme aux souhaits exprimés par les habitants
- adapté aux caractéristiques des situations de handicap ou de perte d'autonomie liée à l'âge
- tient compte de l'environnement dans lequel il est mis en œuvre.

Le projet de vie sociale et partagée doit satisfaire les habitants sur le long terme. Pour cela, ils sont consultés régulièrement afin de pouvoir faire évoluer le projet si nécessaire.

Associer les habitants le plus en amont possible à la réalisation du projet d'habitat est gage de réussite de celui-ci, de son appropriation et de sa bonne mise en œuvre dans la durée.

Un accompagnement individualisé à l'autonomie (dont les contours sont inscrits dans le plan d'aide ou le plan personnalisé de chaque habitant) peut exister en complément et est assuré par d'autres services. Ce volet ne relève pas de l'habitat inclusif, ni du financement envisagé dans le cadre du présent appel à candidatures, mais des aides individuelles habituelles (APA, PCH). Ces aides complémentaires peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en commun dans le cadre où cela serait décidé par les personnes. Le respect du libre choix du prestataire dans ce cadre, implique que ces services ne soient pas intégrés au fonctionnement du projet mais organisés selon les besoins des personnes.

Enfin, une offre différente d'habitats, destinés à des personnes âgées ou en situation de handicap, existe, sans pour autant être assortie d'un projet de vie sociale et partagée. S'il ne s'agit pas d'habitat inclusif, cette offre est également complémentaire et permet de répondre aux attentes de certaines personnes, notamment celles qui ne souhaitent pas nécessairement être dans une démarche de « vivre ensemble » au sein de l'habitat. Dans ce cas, il s'agit souvent de logements regroupés et reposant sur des prestations mutualisées. Le présent appel à projets ne concerne pas ce type d'offre.

3. OBJECTIFS DE L'APPEL A CANDIDATURES

Durant la période de relais entre le forfait habitat inclusif et l'AVP, il a été décidé de lancer un **appel à candidatures conjoint du Département de la Seine-Maritime et de l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Normandie** pour identifier les projets émergents et soutenir le développement de l'habitat inclusif en Seine-Maritime.

Aussi, le présent cahier des charges s'inscrit dans cette perspective de planification et d'accompagnement des projets dans le cadre d'une **programmation AVP 2022-2029**. Ainsi, les porteurs sont invités à déposer tout projet pour lequel un démarrage serait prévu sur cette période.

Les porteurs peuvent déposer des dossiers pour :

- **Solliciter un financement au titre de l'Aide à la Vie Partagée** pour la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée d'un habitat, avec un démarrage effectif (arrivée des premiers habitants) entre 2022 et 2029.
- Le cas échéant, sur la base d'une note d'intention, **obtenir en amont un soutien au montage du projet** (dans ce cas le financement sera forfaitaire et sur l'année 2022). Il s'agit d'un financement de l'ingénierie pour finaliser l'étude de faisabilité et le montage du projet en vue de l'obtention de l'AVP.

Les dossiers peuvent concerner seulement le premier volet ou les deux.

En ce qui concerne le Département, le financement reposera sur l'Aide à la Vie Partagée. Celui-ci ne pourra financer que la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée. Une convention entre le porteur de projet et le Département doit être signée au préalable.

Les crédits octroyés par l'Agence Régionale de Santé au titre de l'ingénierie seront accordés pour une durée d'un an, en 2022. Le candidat peut solliciter un financement compris entre 10 000 et 15 000€, celui-ci pour financer les actions réalisées par un prestataire externe, du type :

- étude de faisabilité, projection budgétaire,
- définition des modalités de pilotage, en partenariat avec les bailleurs notamment,
- construction des outils (coordination et suivi du projet),
- groupes de travail avec les futurs habitants éventuels, et partenaires,
- développement du partenariat au niveau local pour la vie quotidienne des habitants.

4. PUBLIC VISÉ

L'ambition nationale vise à ce que les projets d'habitats inclusifs et le développement de l'AVP bénéficient aussi bien aux personnes en situation de handicap qu'aux personnes âgées. A ce jour l'offre existante en Seine-Maritime vise principalement les personnes en situation de handicap sur les grands pôles urbains. C'est pourquoi, **cet appel à candidature vise prioritairement les projets concernant les personnes âgées (plus de 65 ans)**. Les projets pourront viser des territoires urbains ou plus ruraux, en veillant à répondre à un besoin non couvert pour le public visé et dans le respect des principes socles indiqués dans le paragraphe 2 notamment en terme de proximité des services pour les habitants.

Les projets doivent proposer un mode d'habitat dans lesquels les habitants font le choix de s'inscrire, seules ou avec leur famille et en lien, le cas échéant, avec d'autres habitants.

Concernant les personnes en situation de handicap, le choix d'un habitat inclusif n'est pas soumis à une orientation par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées. Pour les personnes âgées, le recours à l'évaluation à l'aide de la grille nationale n'est pas nécessaire, seul l'âge (supérieur à 65 ans) est le critère retenu.

Le porteur de projet décrira dans son dossier de candidature le public visé. En ce qui concerne le public en situation de handicap, il conviendra de préciser le(s) profil(s).

5. CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet doit respecter les principes socles énoncés plus haut dans le paragraphe 2. Au-delà de ce cadre, il importe que le porteur présente un projet argumenté, en cohérence avec les besoins du public visé sur le territoire envisagé.

Il convient de distinguer le projet d'habitat et le projet de vie sociale et partagée. Le projet de vie sociale et partagée est un élément constitutif du projet d'habitat inclusif. Le projet d'habitat est plus englobant puisqu'il caractérise l'habitat (la configuration de l'habitat, des logements, l'accessibilité ou les aménagements, etc.), son environnement (son lieu d'implantation, les services à proximité, etc.) et les partenaires. Ainsi, dans le cadre du présent appel à candidatures, il importe de formaliser ce projet plus global ainsi que les pistes envisagées pour construire avec les futurs habitants le projet de vie sociale et partagée.

Le Département et les membres de la conférence des financeurs seront attentifs à éviter les projets standardisés, très aboutis en format « prêts à habiter » portés par des opérateurs dont l'ancrage local, le mode de construction partenarial, et la part d'implication en amont des habitants (co-construction souhaitée et attendue), paraîtraient insuffisamment pris en compte dans l'élaboration des projets.

Afin, de formaliser votre projet d'habitat, vous trouverez en annexe 1 le formulaire à remplir.

Pour les dossiers sollicitant des crédits d'ingénierie, il est attendu une note d'intention permettant de cerner les premières orientations du projet. Le contenu est détaillé dans le paragraphe 6 qui suit.

6. FINANCEMENT ET ÉVALUATION DU PROJET

Projets retenus au titre du soutien à l'ingénierie :

Pour une demande portant sur ce volet, il est attendu la transmission d'une note d'intention présentant le projet visé, la méthodologie et le rétroplanning, garantissant une finalisation du montage du projet au 31 décembre 2022.

Le document devra comporter a minima les éléments suivants :

- Public visé
- Nombre d'habitants,
- Commune d'implantation (quartier le cas échéant pour les grandes communes),
- Partenaire(s) envisagé(s) en terme de logements (bailleur, etc),
- Rétroplanning et année envisagée de démarrage (versement AVP),
- Modalités d'articulation avec le Département durant l'année 2022 en amont d'une éventuelle convention au titre de l'AVP,
- Engagement à respecter les principes socles indiqués dans le paragraphe 2.

Le financement permettra le recours à un prestataire externe qui travaillera à l'inscription du projet dans son territoire cible et à sa concrétisation. Durant l'année 2022, en fonction de la finalisation du montage du projet, et de la définition des moyens mobilisables par le Département, une convention pourra être établie en vue d'envisager le versement de l'aide à la vie partagée à l'entrée effective des habitants dans leur logement.

Le candidat doit s'engager à :

- Travailler tout au long de l'année 2022 avec le Département de la Seine-Maritime dans le cadre du développement de son projet et en lien avec le déploiement de l'Aide à la Vie Partagée,
- Communiquer au gré de l'évolution de son projet toutes les garanties de respect des ambitions et orientations prises par la dynamique de l'Aide à la Vie Partagée,
- Répondre à toute demande d'indicateurs.

Le financement sera accordé à la personne morale porteur du projet d'habitat inclusif, et non à un tiers intervenant en tant que "conseil".

Projets retenus au titre de l'Aide à la Vie Partagée :

Pour les projets retenus au titre de l'AVP, le porteur devra signer une convention avec le Département de la Seine-Maritime et fournir les éléments de suivi qui seront prévus dans celle-ci.

Le versement de l'Aide à la Vie Partagée est, en effet, soumis à la signature d'une convention entre le porteur de projets et le Département de la Seine-Maritime en amont de l'arrivée des habitants qui devra être signée au plus tard au 31 décembre 2022. La convention sera conclue pour une durée maximale de 7 ans. Le contenu de celle-ci sera formalisé en concertation avec les porteurs, notamment en ce qui concerne le montant de l'AVP. Le versement sera réalisé sur la base de la présence effective des habitants.

Les dépenses concernées par l'AVP comprennent exclusivement des coûts occasionnés par la mise en œuvre du projet. Elles doivent être liées à l'objet du projet accepté par le Département, nécessaires à sa réalisation, raisonnables selon le principe de bonne gestion, engendrées pendant le temps de sa réalisation, dépensées par le demandeur et identifiables et contrôlables.

Sont exclus des dépenses éligibles : les dépenses d'investissement, les frais financiers et judiciaires, la charge de la dette, les impôts et taxes, les provisions et dotations aux amortissements, le travail effectué par les bénévoles (à l'exception des frais engagés pour la réalisation de l'opération ou du projet subventionné(e)).

7. QUALITE DU PORTEUR

Les habitats inclusifs sont portés par des personnes morales qui peuvent être, par exemple, des associations, des gestionnaires d'établissements ou de services du secteur social, médico-social ou sanitaire, des bailleurs sociaux, des personnes morales de droit privé à but lucratif, des foncières solidaires, des mutuelles, des collectivités locales, etc...

La personne morale est nommée, dans le rapport Piveteau-Wolfrom, la personne « Porteuse du Projet Partagé » (personne 3P).

➤ Partenariat avec un ou plusieurs bailleurs

Les porteurs de projet d'habitat inclusif pourront identifier des habitats en s'associant avec un porteur de projet immobilier qui pourra en assurer la gestion locative.

L'utilisateur pourra être locataire, colocataire ou sous-locataire. La colocation est soumise à des règles spécifiques. Le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement qu'avec l'accord écrit du propriétaire : il transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

La mise à disposition des logements pourra s'organiser de différentes façons (sans que la liste ci-dessous ne soit exhaustive) :

- Le porteur de projet quand il s'agit d'un bailleur peut être propriétaire de la structure et louer des logements disponibles aux habitants.
- Le porteur de projet peut être locataire de la structure et sous-louer des logements aux habitants.
- Un système de bail glissant sera à rechercher en cas de sous-location afin de favoriser la pérennité dans le logement.

8. CONTENU ET MODALITES DE TRANSMISSION DU DOSSIER

Le porteur doit transmettre sa candidature par messagerie à conferencedesfinanceurs@seinemaritime.fr et ars-normandie-appelprojet-medsoc@ars.sante.fr.

Celle-ci doit comprendre :

- a) la description du projet (30 pages maximum) en utilisant le dossier de candidature mis à disposition assorti du budget prévisionnel, ou une note d'intention pour les projets sollicitant des crédits d'ingénierie,
- b) les documents permettant l'identification du candidat, notamment un exemplaire de ses statuts s'il s'agit d'une personne morale de droit privé,
- c) la déclaration sur l'honneur du candidat certifiant qu'il n'est pas l'objet de l'une des condamnations devenues définitives mentionnées au livre III du code de l'action sociale et des familles,
- d) la déclaration sur l'honneur certifiant qu'il n'est l'objet d'aucune des procédures mentionnées aux articles L313-16, L331-5, L471-3, L472-10, L474-2 ou L474-5,
- e) la copie de la dernière certification aux comptes s'il y est tenu en vertu du code de commerce,
- f) un relevé d'identité bancaire certifié conforme et numéro de SIRET
- g) le budget d'exploitation, le bilan comptable et le bilan financier de la structure porteuse ainsi que les comptes annuels consolidés (bilan consolidé comptable et financier, la copie du dernier rapport du commissaire aux comptes, certification des comptes.

Tout autre document transmis, le cas échéant, le sera à titre d'illustration du projet et n'entrera pas dans l'analyse de celui-ci.

Le dossier devra être transmis au plus tard le 28 février 2022.

Le présent avis est publié sur le site internet du Conseil Départemental de la Seine-Maritime et de l'Agence Régionale de Santé et vaut ouverture de la période de dépôt des dossiers.

Pour toutes questions relatives à cet appel à candidature, vous pouvez contacter :

- Estelle Pasquier au 02 35 03 52 33 ou par mail à conferencedesfinanceurs@seinemaritime.fr en précisant « Appel à candidatures habitat inclusif ».

9. RESSOURCES DOCUMENTAIRES

[Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif](#)

[Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif](#)

[Demain je pourrai choisir d'habiter avec vous - Rapport Piveteau-Wolfrom \(PDF, 419 ko\) \(juin 2020\)](#)

[Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique \(mai 2021\)](#)

[Cahier pédagogique de la CNSA : L'HABITAT INCLUSIF : Un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale \(septembre 2021\)](#)