

## HABITAT INCLUSIF

### APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

*Pour le recensement des habitats éligibles à la mobilisation de l'Aide à la Vie Partagée (AVP) au bénéfice des personnes âgées et des personnes en situation de handicap dans le cadre du déploiement de l'habitat inclusif*

### Cahier des charges

**DATE LIMITE DE DEPOT DU DOSSIER**

**Lundi 18 Septembre 2023**





## Propos introductifs

La perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap, peut nécessiter d'adopter un nouveau « chez soi », garantissant confort, intimité et indépendance, mais permettant aussi de bénéficier d'une aide adaptée à sa situation.

Pour permettre aux personnes en perte d'autonomie de disposer de cette possibilité, il devient nécessaire de développer des solutions alternatives afin de donner la priorité à la vie à domicile ou en milieu ordinaire. Cette orientation est motivée par le désir des personnes de vivre chez eux aussi longtemps que possible.

Le choix de s'inscrire dans de nouvelles formes d'habitats intermédiaires, entre le domicile et l'établissement, a permis au Département de la Marne d'accompagner la création et le financement de 20 habitats inclusifs dédiés aux personnes en situation de handicap et 15 dédiés aux personnes âgées pour 387 habitants en totalité. En effet, par convention avec la CNSA (Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie), le Département de la Marne s'est engagé dès 2022 dans le déploiement d'une prestation financière « AVP » (Aide à la Vie Partagée), ce qui a permis d'impulser et de financer des nouveaux modes d'habitats alternatifs.

Afin de construire une nouvelle étape de sa politique de soutien en faveur des habitats inclusifs dans le cadre des travaux en cours relatifs aux schémas départementaux et des opportunités de la CNSA, le Département souhaite recenser, à travers cet appel à manifestation d'intérêt, les projets d'initiative locale au profit des personnes âgées et en situation de handicap.



## Qu'est-ce que l'habitat inclusif ?

### Cadre juridique

- ▶ **Article 20 de la loi du 28 décembre 2015** d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) donnant « l'autorisation pour les bailleurs sociaux d'attribuer en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap des logements construits ou aménagés spécifiquement » ;
- ▶ **Article 129 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018** portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) ; donnant une définition de l'habitat inclusif au sein de l'article L. 281-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF) ; créant un forfait habitat inclusif pour le financement du projet de vie sociale partagée par l'article L. 281-2 du CASF ; et précisant les conditions d'attribution de l'aide à la vie partagée (AVP) par l'article L.281-2-1 du CASF. Article L.233-1-1 du CASF du 25 novembre 2018 relatif à la conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées présidée par le Président du Conseil Départemental ;
- ▶ **Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019** codifié à l'article D-281-1 du CASF et aux articles suivants, relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées ;
- ▶ **Rapport Piveteau-Wolfrom** remis en juin 2020, « *demain je pourrai choisir d'habiter avec vous* » apportant un éclairage sur l'habitat inclusif. C'est ainsi un habitat « *accompagné, partagé et inséré dans la vie locale* ». Fondamentalement, il a pour projet de permettre de « *vivre chez soi sans être seul* » ;
- ▶ **Article 34 de la loi de financement de la sécurité sociale (LFSS) pour 2021** relatif à la possibilité pour les Conseils départementaux de passer un accord pour l'habitat inclusif avec la caisse nationale de solidarité et de l'autonomie (CNSA) et d'intégrer la prestation AVP dans leur règlement départemental d'aide sociale (RDAS), en assurant une couverture partagée de son coût entre le département et la CNSA ;
- ▶ **Article 78 de la LFSS pour 2023** pérennisant la participation de (CNSA) au titre des dépenses départementales relatives à la prestation AVP pour chaque projet inscrit dans une programmation des dépenses d'AVP ; et abrogeant le «forfait habitat inclusif » au 31 décembre 2024 ;
- ▶ **Délibération du Conseil de la CNSA du 4 avril 2023** relative au nouveau cadre de financement de l'habitat inclusif sur la période 2023-2032.



## Définition générale

L'habitat inclusif « est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale et partagée » (CNSA).

Cet habitat constitue la résidence principale de la personne, c'est-à-dire son lieu de vie ordinaire. Relevant du droit commun et fondé sur le libre choix de la personne, l'habitat inclusif s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale.

## Les principes de l'habitat inclusif

- ▶ Être pour la personne un « chez soi » inscrit durablement dans la vie de la cité, avec un accompagnement pour permettre cette inclusion sociale
- ▶ Être fondé sur le libre-choix, et donc en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale : le futur occupant est responsable de son mode de vie, du choix des services auxquels il fait appel et du financement des frais engagés
- ▶ Ne pas être éligible à l'APA ou la PCH ne peut constituer un critère d'exclusion. Aussi, le modèle économique ne doit pas reposer sur ces aides complémentaires afin de garantir l'équilibre budgétaire de l'habitat
- ▶ Disposer d'au moins un espace collectif
- ▶ Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée (PVSP) co-élaboré entre les habitants et l'animateur de la vie sociale dédié

L'habitat inclusif n'est donc pas :

- ✗ Un logement de type pension de famille
- ✗ Un établissement ou service social ou médico-social, ni un dispositif d'accueil temporaire
- ✗ Une résidence avec un service d'aide à domicile intégré

## Le public cible

Les habitats inclusifs peuvent concerner les personnes âgées (65 ans et plus) et/ou en situation de handicap sans nécessité d'orientation dont le niveau d'autonomie est compatible avec ce type d'habitat et souhaitant vivre en milieu partagé.



## Les formes d'habitats

Les habitants peuvent être locataire, propriétaire ou sous-locataire de leur logement qui se situe dans le parc privé ou social. L'habitat inclusif représente un ensemble de logements dit à « taille humaine ».

L'habitat peut prendre différentes formes, telles que :

- ▶ Un logement unique, meublé ou non, loué dans le cadre d'une colocation avec espaces privatifs et espaces communs
- ▶ Un ensemble de logements autonomes, meublés ou non, et situé dans un même immeuble avec au minimum un espace commun
- ▶ Un groupe de logement diffus comprenant au minimum un espace commun à proximité et affecté au projet de vie sociale et partagée

Les logements peuvent avoir les caractéristiques suivantes : maison ou pavillon individuel, maison ou pavillon partagé, appartement privatif (studio et +) et appartement partagé. L'habitat devra en outre respecter des exigences d'accessibilité dans et vers le logement. Aussi, le bâti doit obligatoirement comprendre un espace collectif (local, salle commune, appartement ouvert...) situé à proximité des logements et idéalement accessible en permanence aux habitants.

Les logements de type « intergénérationnel » sont acceptés dans la mesure où seuls les habitants éligibles pourront bénéficier de l'AVP.

Le porteur peut être quant à lui être propriétaire des lieux ou locataire. Dans le cas où le porteur sous-loue des logements sociaux aux habitants, un agrément d'intermédiation locative est nécessaire et doit être formulé auprès de la DDETSPP.

## L'ancrage territorial

Dans un souci de participation à la vie sociale quotidienne, l'habitat doit être à proximité de services publics, de transports ou encore de services médico-sociaux. Cette direction exclut donc toutes les communes rurales qui seraient peu ou mal desservies.

## Le projet de vie sociale et partagée

L'animateur du projet de vie sociale et partagée met en place diverses activités destinées à l'ensemble des habitants. Ce projet doit satisfaire les habitants sur le long terme. Pour cela, ils sont consultés régulièrement afin de pouvoir faire évoluer le projet.

Le PVSP repose sur 4 grands objectifs fondamentaux afin de favoriser le « vivre ensemble », l'inclusion et limiter le risque d'isolement des publics :

1. La veille et la sécurisation de la vie à domicile
  - ▶ Offrir plus de sécurité qu'un logement individuel classique, dans un cadre plus souple que les règles de sécurité des établissements médico-sociaux, en tenant compte des attentes et besoins des habitants ainsi que de leurs proches, pour construire des réponses adaptées



2. Le soutien à l'autonomie de la personne
  - ▶ Impulser une aide collective dans les actes essentiels de la vie et dans les activités. S'adapter aux besoins et aux attentes de chacun. Apporter une vigilance sur le bien-être des habitants et alerter en cas de nécessité
3. Le soutien à la convivialité
  - ▶ Prévenir l'isolement, le repli sur soi et le sentiment de solitude par la mise en place : d'activités collectives ; d'animations et de gestion des espaces communs ; d'activités d'intégration des familles, voisins ; d'actions en lien avec les partenaires locaux ; etc
4. L'aide à la participation sociale et citoyenne
  - ▶ Proposer un accompagnement collectif, qui doit permettre aux habitants de participer à la vie de la cité : accès et maintien dans le logement, accès aux loisirs, à la culture, aux sports, etc

L'importance de l'une ou l'autre de ces 4 dimensions doit être modulée selon les caractéristiques et les souhaits des habitants. Quelles que soient les activités proposées, celles-ci doivent être réfléchies afin de coïncider avec le rythme de vie et les envies ou besoins de chacun.

### L'Aide à la Vie Partagée (AVP)

L'AVP est une aide individuelle concourant à solvabiliser les personnes faisant le choix d'habiter dans un habitat inclusif reconnu dans le cadre d'une convention avec le Département.

L'aide est versée au porteur et est destinée à financer l'animation du projet de vie sociale de l'habitat inclusif (animateur), la coordination du projet de vie sociale et partagée, la régulation du « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur de l'habitat (entourage, voisinage, services de proximité).

Elle n'a pas pour vocation à financer l'accompagnement individuel de la personne pour la réalisation des actes de la vie quotidienne, ni le suivi des parcours individuels ou la coordination des interventions médico-sociales.

Le montant de l'AVP est fixé par le Département au regard des caractéristiques du public et de l'intensité du projet de vie sociale et partagée. Le plafond minimum fixé par le Département de la Marne est de 2000€/habitant à l'année ou, au maximum, 7000€/habitant à l'année. Le nombre d'habitants concernés devra se situer entre 5 et 18. L'AVP sera versée sous forme d'enveloppe globale après signature de la convention, à réception d'une charte d'engagement signée de chacun des habitants et à partir de la date d'entrée du premier habitant.

*L'AVP ne peut financer :*

- ✗ Le loyer de l'espace partagé
- ✗ Des travaux
- ✗ Des achats importants (ex : véhicule)
- ✗ Une coordination et une intervention médico-sociale



## Cadrage et objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt

### Contexte

Dans le cadre des dernières modifications législatives et de l'extension possible de la programmation des habitats inclusifs 2022-2028, le Département de la Marne lance un appel à manifestation d'intérêt. Il vise à la reconnaissance du statut « Habitat Inclusif » et l'attribution de l'Aide à la Vie Partagée (AVP) au bénéfice des personnes âgées ou de personnes en situation de handicap habitant au sein d'un logement individuel ou collectif fonctionnant sous les principes de l'habitat inclusif susmentionnés.

L'objectif de l'appel à manifestation d'intérêt vise à recenser des porteurs de projets qui pourront signer une convention d'AVP avant le 31 décembre 2024 avec le Département de la Marne, et ce pour une durée de 7 ans.

### Les porteurs de projets éligibles

Les porteurs suivants peuvent candidater :

- ▶ Bailleurs sociaux ;
- ▶ Associations (dont associations gestionnaires d'ESSMS) et acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire ;
- ▶ Communes, EPCI ;
- ▶ CCAS, CIAS ;

L'habitat inclusif peut être porté par une association gestionnaire d'ESSMS mais devra être situé en dehors des murs de tout établissement médico-social.

### Les projets concernés

Les candidatures proposées dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt peuvent concerner :

- ▶ Un habitat déjà ouvert et fonctionnant sous les principes susmentionnés
- ▶ Un habitat déjà ouvert proposant une possible adaptation lui permettant de fonctionner sous les principes susmentionnés (réhabilitation)
- ▶ Un projet de construction neuve, d'achat ou de location du bâti suffisamment mûr et correspondant aux prérequis de l'habitat inclusif
  - ➔ **Le projet devra être en mesure d'accueillir ses premiers habitants d'ici le 31/12/2026**

**Les porteurs ayant plusieurs projets d'habitat inclusif doivent déposer une candidature par projet.**

### Territoire d'intervention

Cet appel à manifestation d'intérêt concerne les habitats et projets d'habitats situés sur le territoire du département de la Marne (51).





## Critères de sélection

Toute candidature doit respecter les obligations suivantes pour pouvoir faire l'objet d'un recensement :

- ▶ Disposer des bases d'un avant-projet ;
- ▶ Avoir identifié au sein de son organisation le(s) responsable(s) projet.

L'instruction des dossiers sera réalisée par les services du Département de la Marne en lien avec la Conférence des financeurs de l'habitat Inclusif. L'examen attentif des projets portera sur le respect des présentes recommandations ainsi que les critères suivants :

- ▶ L'expérience du porteur dans le champ des personnes âgées, du handicap ou de l'habitat ;
- ▶ La capacité du porteur à mettre en œuvre le projet proposé dans les délais impartis (un accueil des habitants ayant lieu au plus tard le 31/12/2026) ;
- ▶ La localisation géographique et son ancrage local compte tenu des besoins exprimés sur le territoire ;
- ▶ La dimension partenariale ;

L'appréciation et la sélection des candidatures sera faite selon la maturité de chaque projet. Ainsi, le niveau de détail attendu sera plus important pour un habitat existant, (le PVSP ne peut par exemple être détaillé dans le cas d'un projet où les habitants n'ont pas encore emménagé).

Le nombre de projets retenus sera déterminé par l'assemblée départementale et soumis à l'acceptation de co-financement par la CNSA.



## Modalités de dépôt des candidatures

Le formulaire de candidature et les documents annexes devront être transmis par courrier électronique à [camus.beline@marne.fr](mailto:camus.beline@marne.fr), ou par voie postale à l'adresse suivante :

DEPARTEMENT DE LA MARNE  
Direction de l'Autonomie  
Pôle Solidarités  
2 bis rue de Jessaint  
CS 30454  
51038 CHALONS EN CHAMPAGNE CEDEX

**La date limite de réception des dossiers de candidatures est fixée au 18 septembre 2023 à 23h59.**

## Pièces à joindre

- ▶ Le dossier de candidature ci-après (pages 11 à 14) intégralement renseigné et signé
- ▶ Tout autre document jugé utile (plan, photos...)

## Calendrier prévisionnel du Département

- ▶ Date limite de retour des dossiers complets et signés : le 18 septembre 2023 à 23h59. Un accusé de réception sera adressé en retour à cette date
- ▶ Réunion de la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif : le 2 octobre 2023
- ▶ Délibération de l'assemblée : entre novembre et décembre 2023
- ▶ Retour des résultats et information des projets éligibles : avant le 31 janvier 2024
- ▶ Signature de la convention avec le Département : avant le 31 décembre 2024



## ANNEXE : DOSSIER DE CANDIDATURE

À remplir par le porteur de projet. Veillez à être succinct et à vous appuyer sur les espaces indiqués pour chaque rubrique.

### LE PORTEUR :

NOM :  
ADRESSE :  
SIRET :  
STATUT JURIDIQUE :  
REPRESENTANT LEGAL :

### LE RESPONSABLE DU PROJET :

NOM :  
PRENOM :  
MAIL :  
TELEPHONE :  
FONCTION :

### RESUME DU PROJET D'HABITAT INCLUSIF :

Nom du projet :

Typologie du projet proposé :

- Habitat existant fonctionnant sous les critères de l'habitat inclusif
- Habitat existant proposant une adaptation de fonctionnement en habitat inclusif (réhabilitation)
- Projet de mise en place d'un habitat inclusif avec location ou achat d'un bâti existant
- Projet de construction neuve

Le lieu d'implantation du projet d'habitat inclusif a-t-il été identifié ?

- Oui       Non

Si oui, précisez l'adresse complète :

Si non, précisez le secteur envisagé :

Forme de l'habitat envisagée (colocations, logements regroupés...) :

Nombre logement (ou estimation) :

Type d'espace partagé (local, salle, logement ouvert...) :

Les logements se situeront :

- Dans le parc privé       Dans le parc social       A définir



Précisez le type de public de l'habitat inclusif :

- Personnes âgées     Personnes en situation de handicap

Combien d'habitant pourrait être concerné par l'AVP ? :

## DESCRIPTION DU PROJET

Origine, contexte et environnement du projet (acteurs impliqués, besoins identifiés...)

Caractéristiques du projet (vie sociale et partagée, temps d'animation, aménagement, vie locale...)



## CALENDRIER

Principales étapes du calendrier de réalisation (*ne compléter que la ligne concernée*) :

|  |  |
|--|--|
| Habitat existant fonctionnant sous les critères de l'habitat inclusif                            | Date d'ouverture officielle :<br>Date d'entrée du 1er habitant :<br>Tous les habitants sont-ils déjà dans l'habitat ? :<br><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non   |
| Habitat existant proposant une adaptation de fonctionnement en habitat inclusif (réhabilitation) | Tous les habitants sont-ils déjà dans l'habitat ? :<br><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non<br>Le PVSP est-il déjà mis en place ?<br><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non<br>Si non, date de mise en place estimée :<br><br>Un animateur est-il déjà fonction ?<br><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Projet de mise en place d'un habitat inclusif avec location ou achat d'un bâti existant          | Quel est le niveau du projet ? :<br><input type="checkbox"/> En réflexion <input type="checkbox"/> En cours de réalisation<br>Le parc immobilier est-il identifié ? :<br><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non<br>Date estimée d'ouverture :   |
| Projet de construction neuve   | Quel est le niveau du projet ? :<br><input type="checkbox"/> En réflexion <input type="checkbox"/> En cours de réalisation<br>Date (prévisionnelle, le cas échéant) du permis de construire :<br>Date estimée d'ouverture :  |

## ENVIRONNEMENT FINANCIER

Estimations TTC :

### INVESTISSEMENT

- ▶ Si projet de construction/achat, coût total estimé du projet :  
€

### FONCTIONNEMENT

- ▶ Coût annuel estimé de l'habitat :  
€
- ▶ Coût du temps d'animation (charge de personnel) à l'année :  
€
- ▶ Coût/mois estimé du loyer demandé aux habitants :  
€



Autres précisions :

Date :

Signature par le représentant légal



