



DOCUMENT DE CADRAGE

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

HABITAT INCLUSIF – AIDE À LA VIE PARTAGÉE
En direction des porteurs
de projets d'habitats inclusifs
au bénéfice des personnes âgées
et des personnes en situation de handicap

dans le cadre de la

Commission des Financeurs de l'Habitat Inclusif

DATE ET HEURE LIMITE DE REMISE DES PROJETS :
le 15 juillet 2025 à 17 heures
sur l'adresse mail de la CFHI du Département du Gers :
habitat-inclusif@gers.fr

1. Cadre juridique

Texte de référence :

- L'article 129 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) définit l'Habitat inclusif au sein de l'article L.281-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles et créant un « forfait habitat inclusif » pour le financement du projet de vie sociale partagée par l'article L. 281-2 du code de l'action sociale et des familles ;
- L'article 20 de la loi n° 2015-1776 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 » ;
- Le décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné au titre VIII du livre II du code de l'action sociale et des familles ;
- L'Article 78 de la loi n° 2022-1616 du 23 décembre 2022 de financement de la sécurité sociale pour 2023;
- L'Article L.281-2-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles précisant les conditions d'attribution de « l'Aide à la Vie Partagée » ;
- La délibération du Conseil départemental du 24 juin 2022 créant l'aide à la vie partagée (AVP) et validant le dispositif, tel qu'il est détaillé dans le Règlement Départemental d'Action Sociale.
- La délibération du Conseil départemental du 24 mars 2023 adaptant le schéma départemental des solidarités, incluant la volonté de soutenir l'Habitat inclusif dans le Gers.
- L'accord pour l'habitat inclusif du 06 novembre 2023 entre le Département, l'Etat et la CNSA.

Rapports nationaux :

- Le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous ! » remis au Premier ministre le 26 juin 2020 ;
- Le guide de l'Habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées, DGCS/CNSA, novembre 2017.

2. Contexte

Le Département du Gers s'est engagé à « *faciliter l'accès à un lieu de vie choisi et adapté* » », aux termes de l'axe stratégique 4 de son schéma global des solidarités adopté le 23 mars 2023.

Face à la projection démographique que va connaître le Gers et pour respecter le souhait des personnes en perte d'autonomie de « vivre chez soi » sans être seules, le **Département du Gers s'est engagé avec ses partenaires de la commission des financeurs dans une démarche pluriannuelle qui a fait l'objet d'un « Accord pour l'habitat inclusif »** signé avec la Caisse nationale pour la solidarité et l'autonomie et le représentant de l'État. L'objectif est de développer des solutions alternatives à l'établissement médico-social, alliant autodétermination et accompagnement renforcé.

Après trois premières programmations, le Conseil Départemental du Gers poursuit son engagement pour le déploiement de l'AVP proposée par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA).

3. Objectif de l'appel à manifestation d'intérêt

Cet appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans le cadre du déploiement de l'Habitat inclusif dans le Gers et d'une programmation « Aide à la Vie Partagée 2026-2033 ». Il vise à sélectionner l'ensemble des porteurs de projets qui signeront une convention pour la mobilisation de l'aide à la vie partagée avant le 31 décembre 2025 avec le Conseil départemental du Gers, pour une durée maximale de 7 ans.

Les porteurs de projets d'habitats inclusifs 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 le 1 juillet 2026 et le 1^{er} janvier 2031.

Conformément aux recommandations de la CNSA, la future programmation veillera à :

- Un rééquilibrage entre le nombre d'AVP personnes âgées/personnes en situation de handicap,
- Un maillage des projets sur l'ensemble du territoire départemental.

4. Définition de l'Habitat inclusif

Tel que mentionné à l'article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles, l'Habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il participe au développement d'une société plus inclusive dans un environnement urbain et à la promotion d'une nouvelle forme d'habiter adaptée à une société de la longévité.

Il est destiné principalement aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui

font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Il s'agit de petits ensembles de logements indépendants, caractérisés par des espaces de vie individuelle associés à des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté, sécurisé et à proximité de services (services publics, transports, commerces, sanitaires, sociaux et médico-sociaux). Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée, co-construit avec les habitants.

L'Habitat inclusif repose sur 3 piliers :

- L'inclusion sociale ;
- Une vie autonome ;
- Un cadre sécurisant.

Le département du Gers étant un territoire très rural, une attention particulière sera portée :

- **aux modalités d'accès aux services de proximité (transports, commerces, équipements, services publics, services sanitaires, sociaux et médico-sociaux de proximité) des projets d'habitats inclusifs situés en cœur de village et en centre bourg afin de faciliter une intégration dans la vie sociale et prévenir l'isolement,**
- **Aux projets d'habitat inclusif basés sur la réhabilitation du bâti existant.**

5. Périmètre de l'Habitat inclusif

L'Habitat inclusif constitue la résidence principale de la personne qui peut être locataire, propriétaire ou sous-locataire. Il s'agit d'un logement pérenne.

Il peut être constitué :

- Dans le parc privé, dès lors que la conception du logement ou de l'immeuble ou groupe d'immeubles permet de répondre aux exigences de l'Habitat inclusif (logements autonomes et locaux communs permettant de mettre en œuvre les activités définies par le projet de vie sociale et partagée) ;
- Dans le parc social de manière générale, l'Habitat inclusif doit se constituer dans le respect des règles de droit commun.

Quelle que soit la configuration choisie, hormis dans une colocation, l'Habitat inclusif doit être constitué de logements privatifs (chambre, cuisine, salle de bains, toilettes) pour les habitants et de locaux communs, réservés au projet de cet ensemble, permettant de mettre en œuvre les activités définies par le projet de vie sociale et partagée après réflexion collective.

L'Habitat peut prendre différentes formes :

- Un logement meublé ou non, loué dans le cadre d'une colocation ;
- Un ensemble de logements autonomes, meublés ou non, et situé dans un immeuble comprenant un/des espaces communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

Compte tenu du public auquel il s'adresse, l'Habitat doit :

- être adapté aux personnes à mobilité réduite. L'accessibilité des locaux ainsi que des abords devront être prévus dès le début du projet ;
- prendre en compte, pour les caractéristiques fonctionnelles de l'Habitat inclusif, les spécificités et les souhaits des habitants, afin de leur assurer la meilleure accessibilité possible et de favoriser leur autonomie et leur participation sociale. L'Habitat doit comporter les équipements, le cas échéant en matière de domotique, et les aménagements ergonomiques adaptés aux besoins des personnes. En plus du local commun, l'Habitat inclusif peut par exemple disposer d'un espace extérieur. Les espaces extérieurs doivent être décrits.

Ce n'est pas :

- un logement individuel ou dans la famille ;
- un établissement ou service social ou médico-social, quel qu'il soit, y compris les unités des établissements dits hors les murs, ou à domicile, ni un dispositif d'accueil temporaire ;
- une résidence sociale bénéficiant d'une aide à la gestion locative sociale financée par le programme 177 ;
- une pension de famille, destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde ;
- une résidence accueil créée pour adapter les pensions de familles aux spécificités des personnes en situation de handicap psychique.

L'Habitat inclusif correspond donc à un ensemble de logements indépendants ou intégrés à un autre ensemble architectural, à « taille humaine », caractérisé par des espaces privatifs pour une vie individuelle garantissant l'intimité, associés à des espaces communs de vie partagée, dans un environnement adapté et sécurisé, permettant la réalisation d'un projet commun de vie sociale.

6. Les porteurs de projets éligibles et leurs missions

6-1. Identification du porteur

Selon l'article 128 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), le porteur de projet doit nécessairement être une personne morale.

La personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée est dénommée le « porteur

de projet » et peut avoir différents statuts :

- Association,
- bailleurs sociaux (sous réserve du respect de l'article 88 de la loi ELAN),
- Personne morale de droit privé à but lucratif ayant l'agrément ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale),
- Collectivité territoriale,
- CIAS-CCAS.

Un projet d'Habitat inclusif peut cependant être porté par une association qui, en parallèle, gère des établissements et services sociaux et médico-sociaux (SSMS). L'association devra alors assurer une gestion distincte de l'Habitat inclusif et de l'ESSMS (personnel propre de l'Habitat inclusif, comptabilité distincte...).

Les projets devront être construits avec les élus locaux. Si le porteur du projet n'est pas la collectivité du territoire sur lequel sera implanté l'habitat inclusif, le porteur devra joindre à son dossier de candidature une lettre de soutien et de partenariat de la commune.

6-2. Missions du porteur

Les missions du porteur de projet sont définies par le décret n°2019-629 du 24 juin 2019 relatif à l'Habitat inclusif. Il est chargé d'assurer le projet de vie sociale et partagée et doit à ce titre :

- Elaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée, en s'assurant de la participation de chacun d'entre eux et dans le respect du cahier des charges mentionné à l'article L.281-1 ;
- Animer et réguler la vie quotidienne de l'Habitat inclusif ;
- Organiser des partenariats avec l'ensemble des acteurs concourant à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée, notamment les acteurs locaux et associatifs, dans le respect du libre choix de la personne ;
- Déterminer le temps de vie partagée au sein ou en dehors de l'Habitat selon les besoins des habitants de l'Habitat inclusif et avec ces derniers, s'assurer de l'adaptation de l'ensemble des locaux et mobiliser les ressources des acteurs mentionnés au troisième alinéa dans le cadre des partenariats ;
- Assurer les relations avec le propriétaire dans le cadre de l'utilisation et du fonctionnement du ou des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

Pour la réalisation de ces missions, le porteur de l'Habitat inclusif s'appuie sur un ou des professionnels chargés d'animer le projet de vie sociale et partagée, qui peuvent accompagner les habitants dans leurs relations avec les partenaires. Ces professionnels disposent de compétences en animation permettant la réalisation du projet de vie sociale et partagée de l'Habitat inclusif.

7. Territoire d'intervention

Cet appel à manifestation d'intérêt concerne les projets situés dans le territoire du Gers.

Le porteur devra expliciter précisément dans son projet le territoire d'implantation choisi au regard des exigences du cahier des charges en termes d'environnement de vie et d'accessibilité.

Le projet devra être installé dans une commune identifiée et dans un périmètre géographique resserré (échelle de quartier). Le porteur pourra envisager des fonctionnements mutualisés avec un autre projet implanté dans une autre commune ou dans un autre quartier (s'il s'agit d'une ville).

Un porteur peut proposer plusieurs projets mais impérativement dans des territoires différents.

8. Calendrier de réalisation du projet bâtementaire

Il est demandé au porteur de projet 3P de présenter un calendrier prévisionnel du projet bâtementaire précisant les étapes clés et les délais de réalisation du projet. Si le maître d'ouvrage est un bailleur social, le candidat devra préciser la date prévisionnelle du dépôt de la programmation des logements de l'habitat inclusif à la DDT.

9. Le projet de vie sociale et partagée

Le projet de vie sociale et partagée favorise le « vivre ensemble », la participation sociale et la lutte contre l'isolement des habitants en encourageant la vie collective et le développement de liens sociaux au sein de l'Habitat et dans le voisinage. Le projet de vie sociale et partagée doit d'une part intégrer la prévention de la perte d'autonomie et d'autre part, l'anticipation des risques d'évolution de la situation des personnes.

Les habitants et, le cas échéant, leurs représentants, élaborent et pilotent, avec l'appui du porteur, le projet de vie sociale et partagée. Il s'agit de mettre en place des moments conviviaux basés sur des activités ludiques, culturelles, sportives ou autres.

Le projet doit s'inscrire dans une logique partenariale et est le fruit d'une co-construction avec les acteurs et associations du territoire (commune, structures sanitaires, médico-sociales et sociales, associations de familles et d'usagers...). En effet, la réussite du projet est conditionnée par sa capacité à mobiliser des interventions de proximité, multiples et diversifiées, permettant d'apporter une réponse adaptée aux besoins des personnes.

La temporalité des activités doit être réfléchie afin de les faire coïncider avec les rythmes de vie de chacun.

Le projet est en constante évolution afin de garantir des bénéfices à long terme.

La liberté de choix est au cœur du projet. Il convient donc de s'assurer que la personne est libre de s'isoler ou de participer à la vie collective, bien que celle-ci puisse être encouragée et mise en avant par la structure. Cela suppose de cultiver la distinction entre les besoins et aspirations des personnes et ceux de leur famille. Cette liberté s'applique tant dans le choix des activités proposées que dans l'organisation quotidienne de l'Habitat.

Par ailleurs, le projet de vie sociale et partagée concerne uniquement la vie collective et la structure d'habitat inclusif n'a pas pour objectif d'apporter un accompagnement médico-social ou social. Les personnes choisissent elles-mêmes les services et accompagnements individuels nécessaires à leur autonomie (emploi direct, SAAD prestataires, SAMSAH, SAVS, SSIAD, etc.). Le porteur peut en revanche s'organiser avec des acteurs de son territoire pour proposer cette aide aux habitants la nécessitant, la liberté de choix devant toujours être garantie.

Il sera donc essentiel de justifier d'une pleine intégration du projet dans un maillage territorial d'acteurs.

Le projet de vie sociale et partagée se formalisera dans **une charte**, conçue par les habitants eux-mêmes avec l'appui du porteur, ou qu'ils acceptent, en cas d'emménagement postérieurement à l'élaboration de la charte. Cette charte pourra également être signée par des tiers participant activement au projet de vie sociale et partagée, notamment par le bailleur le cas échéant. Le projet de vie sociale et partagée devra satisfaire, sur le long terme, les habitants. Pour cela, ils seront invités régulièrement, conformément aux dispositions prévues par la charte, à l'ajuster.

10. Conditions d'octroi de l'aide à la vie partagée.

10-1 Définition de l'aide

L'aide à la vie partagée est une aide individuelle concourant à solvabiliser les personnes faisant le choix d'habiter dans un habitat inclusif. Elle est destinée à couvrir les charges liées à la réalisation du projet de vie sociale et partagée :

- La rémunération de l'animateur en charge du projet de vie sociale et partagée (coordination du projet de vie sociale et partagée ; régulation du « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur de l'Habitat (entourage, voisinage, services de proximité).
- L'achat de petit matériel ou de prestation nécessaire à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée.

10-2 Le montant de l'aide à la vie partagée

Le montant de l'aide à la vie partagée est fixé au regard de l'intensité du projet de vie sociale et

partagée défini avec les habitants. Le montant maximum de l'aide à la vie partagée sera de 7 000 € par an et par habitant.

10-3 Le montant de l'aide à la vie partagée

Les personnes éligibles à l'aide à la vie partagée sont :

- Les personnes en situation de handicap, sans limite d'âge, qui bénéficient d'un droit ouvert à la MDPH (AAH, PCH, RQTH, CMI, etc.) ou d'une pension d'invalidité délivrée par la Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM) et sans condition de ressources ;
- Les personnes âgées de plus de 65 ans, sans condition de ressources.

Pour bénéficier de l'aide, les personnes doivent habiter dans un habitat inclusif, dont le porteur de projet a signé une convention avec le Département du Gers.

L'entrée dans un habitat inclusif est fondée sur le libre choix. Elle s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale (orientation MDPH ou GIR) et est indépendante de toute attribution d'aides à l'autonomie, que ce soit la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) ou l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA).

L'équilibre économique du projet ne devra pas reposer sur la mutualisation de tout ou partie des prestations individuelles que peut recevoir la personne (ex : APA ou PCH).

10-4 Dépenses pouvant être financées par l'AVP

La prestation d'animation de la vie partagée s'appuie sur le projet de vie sociale et partagée de chaque habitat inclusif considéré (caractéristique et intensité) ainsi que sur la configuration des lieux et du mode d'habiter (espaces de vie individuelle et espaces de vie partagée, volonté des habitants d'y habiter, modalités de relations et de contractualisation entre les habitants et les services de soins ou médico-sociaux, situation géographique, etc.).

Selon le degré d'intensité du projet de vie sociale et partagée mis en œuvre par le porteur de projet, différents niveaux de financement seront attribués par le Conseil départemental du Gers en lien avec la Conférence des financeurs de l'Habitat inclusif.

L'aide à la vie partagée peut être d'un montant inférieur au montant de l'aide à la vie partagée socle au regard des spécificités du projet de vie sociale et partagée.

Bien que s'agissant d'une aide individuelle, l'aide à la vie partagée est versée directement au porteur.

Cette aide individuelle indirecte, gérée par le Conseil départemental du Gers est inscrite au Règlement départemental d'aide sociale (RDAS).

Les fonctions susceptibles d'être financées par l'aide à la vie partagée relèvent de cinq domaines :

- La participation sociale des habitants, le développement de la citoyenneté et du pouvoir d’agir;
- La facilitation des liens d’une part entre les habitants (réguler les conflits, gérer les événements particuliers comme les décès, les arrivées, les départs etc.) et d’autre part entre les habitants et l’environnement proche dans lequel se situe l’Habitat (réguler le « vivre ensemble » à l’extérieur de l’Habitat, faciliter les liens avec le voisinage, les services de proximité, la personne porteur de projets, faciliter l’utilisation du numérique etc.) ;
- L’animation du projet de vie sociale et des temps partagés, la gestion et la régulation de l’utilisation partagée des espaces communs, voire des circulations, ainsi que la programmation de sorties, achats, visites, interventions culturelles, sportives, fêtes, événements de type familial, ou au sein du collectif ;
- La coordination au sein de l’Habitat des intervenants permanents et ponctuels (hors accompagnement médico-social ou social), en jouant un rôle d’alerte/vigilance, de veille ou de surveillance bienveillante pour la sécurité des habitants dans tous les domaines (logement, approvisionnement, etc.) ;
- L’interface technique et logistique des logements en lien avec le propriétaire (selon convention) et selon le contenu de la prestation de service.

Le projet devra aussi prévoir un soutien dans l'accès aux services et aux droits organisé avec les partenaires locaux. **En cohérence avec l’objectif de libre choix par la personne elle-même les projets qui prévoient des prestations de services intégrées au fonctionnement ne seront pas prioritaires.**

Les dépenses concernées par l’aide à la vie partagée comprennent exclusivement des coûts occasionnés par la mise en œuvre du projet. Elles doivent être liées à l’objet du projet accepté par le Conseil départemental du Gers, nécessaires à sa réalisation, raisonnables selon le principe de bonne gestion, engendrées pendant le temps de sa réalisation, dépensées par le demandeur.

Les dépenses présentées doivent pouvoir être justifiées par des pièces probantes et par tout document attestant de la réalisation effective du projet. Les justificatifs doivent être conservés et tenus à disposition.

10 -5 Les dépenses exclues

- Les charges de fonctionnement des parties communes (eau, électricité, entretien...)
- Les charges de personnel hors celles pour l’emploi de l’animateur du projet de vie sociale et partagée
- 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)).
- Les dépenses liées à l'accompagnement individuel de la personne pour la réalisation des actes de la vie quotidienne (aide à l'autonomie et surveillance), ou au suivi des parcours individuels ou la coordination des interventions médico-sociales.

11. Engagement du Conseil départemental du Gers

Le conseil départemental s'engage à verser l'AVP au porteur de projet de vie social et partagée. Son montant est défini préalablement dans la convention entre le porteur et le Conseil départemental, sur la base de l'intensité du projet de vie sociale et partagée présenté dans le dossier de candidature.

Le versement débutera lors de l'entrée dans les locaux des habitants, et de la prise de fonction de l'animateur de l'habitat inclusif, après envoi au Conseil départemental des demandes individuelles d'AVP, ainsi que de la fiche de poste de l'animateur.

Chaque année, un 1^{er} versement est effectué au 1^{er} trimestre, correspondant à un acompte de 80 % de la dépense annuelle estimée, sur la base de la programmation. Le solde est versé au 2^{ème} trimestre de l'année N+1 sur la base et validation des justificatifs transmis en février de l'année N+1 par le porteur.

12. Engagement du porteur

Le porteur de projet dit « personne 3 P » s'engage, à son initiative et sous sa responsabilité, à :

- Informer les services du Département de l'avancée du projet, de toute modification ou retard dans la réalisation du projet ;
- Mettre à disposition des habitants les logements de l'habitat inclusif,
- Permettre l'accès en permanence des parties communes aux habitants,
- Organiser le projet autour de la participation sociale des habitants, le développement de la citoyenneté et du pouvoir d'agir,
- Faciliter le lien d'une part entre les habitants et d'autre part entre les habitants et l'environnement proche dans lequel se situe l'habitat, animer le projet de vie sociale et partagée,
- Coordonner au sein de l'habitat l'action des intervenants permanents et ponctuels en jouant un rôle d'alerte/ vigilance, de veille pour la sécurité des habitants dans leur logement,
- en lien avec le propriétaire ou le bailleur :
 - Assurer l'interface technique et logistique des logements,
 - Assurer la sécurité des locaux et des installations et leur conformité aux règles de sécurité,
- Préparer les modalités d'entrée et de sortie de l'habitat inclusif ;

- Informer les services du Département de toute entrée et sortie d'habitants de l'habitat inclusif ;

Au plan administratif et comptable :

Le porteur du projet s'a assure par tout moyen :

- De la stricte utilisation de l'AVP aux fonctions/actions sus indiquées
- De la tenue exacte et sincère d'une comptabilité respectant le plan comptable révisé
- De la tenue et de leur transmission aux services du Département des documents ci-après :
 - Un bilan d'activité quantitatif et qualitatif à l'issue de l'exercice
 - Un bilan annuel financier comportant les documents comptables budgétaires suivant : bilan, compte de résultat, documents annexes jugées nécessaires par l'une ou l'autre partie
- Du respect de ses obligations vis-à-vis de la réglementation sur l'utilisation des subventions publiques

13. Durée de conventionnement

La convention entre le Conseil départemental du Gers et le porteur de projet est d'une durée maximale de 7 ans et prendra fin le 31 décembre 2033. Elle ne peut entrer en vigueur qu'à partir de l'arrivée effective des habitants dans le logement.

Cette convention aura notamment pour objet de préciser les modalités de versement de l'aide à la vie partagée, les engagements de chacune des parties et notamment les modalités de restitution des actions menées (bilan annuel). Le Conseil départemental du Gers adressera annuellement un bilan à la CNSA.

Le montant de l'aide à la vie partagée est susceptible d'être révisé, par voie d'avenant, en fonction de la maturité du projet et de l'évolution de l'intensité du projet de vie sociale et partagée.

14. Modalités d'instruction et de sélection des candidatures

14-1- Modalités d'instruction et de sélection

Instruction administrative : vérification de la régularité administrative et de la complétude du dossier, de l'éligibilité au regard du présent cahier des charges	Avant le 30 septembre 2025
Avis de la Commission des financeurs de l'habitat inclusif : Analyse sur le fond du projet en fonction des critères de sélection	Avant fin novembre 2025
Délibération du Conseil départemental sur la nouvelle programmation	Avant le 30 mars 2026 2026

Validation de la nouvelle programmation 2026-2033 par la CNSA	30 juin 2026
Signature des conventions entre le département et les porteurs de projets retenus	Avant le 31 décembre 2026

14-2 – Les critères de sélection

- Implantation de l’habitat et ancrage local
 - Réponse à un besoin local (le candidat devra joindre au dossier de candidature l’étude de besoin locale réalisée) et adaptation du porteur de projet aux spécificités du territoire
 - Présence de services et commerces de proximité (ou à défaut itinérants), facilement accessibles à pied (secondairement en transport en commun) ;
 - Présence d’une offre associative, culturelle ou de loisirs ;
 - Association des élus locaux au projet.

- Modalités d’association des habitants et qualité du projet de vie sociale et partagée (en fonction de l’avancement du projet)
 - Association des habitants concernés par le projet d’habitat inclusif à sa conception et au montage du projet (réunion publique, ateliers participatifs...)
 - Animation du projet de vie sociale et partagée par un professionnel qualifié.
 - Les instances de gouvernance mises en œuvre.

- Concertation et mobilisation partenariale
 - Constitution d’une dynamique d’intégration réciproque dans la cité : depuis l’habitat vers la cité mais aussi depuis la cité vers l’habitat ;
 - Instauration de partenariat avec les acteurs locaux ;
 - Inscription de l’habitat inclusif dans une logique de parcours.
Les habitants font appel aux services de droit commun de leur choix ; la structure d’habitat inclusif n’a pas pour objectif d’apporter un accompagnement médico-social ou social. En revanche, une concertation élargie avec l’ensemble des acteurs du territoire sera menée afin de s’assurer de la faisabilité de l’opération, dès les études pré-opérationnelles, un travail en réseau et la collaboration entre les partenaires potentiels du projet devront être programmés, à l’initiative du porteur de projet.

- Conception de l’habitat inclusif
 - Réhabilitation d’un bâtiment existant
 - Taille humaine de l’habitat ;
 - Adaptation des logements aux besoins du public ;
 - Présence d’espaces communs adaptés au projet.

- Prise en compte des conditions socio-économiques :
Le porteur devra développer des logements avec des loyers adaptés aux faibles revenus pour une alternative accessible à tous.

- Viabilité du modèle proposé
 - Capacité financière du candidat au regard du budget de fonctionnement proposé et de l’éventuel projet d’investissement,
 - Expérience du candidat ou capacité à porter ce type de projet.

- Prise en compte et connaissance des enjeux liés à la perte d’autonomie

- Montage financier

Le candidat devra présenter un budget prévisionnel co-signé du maître d'ouvrage détaillant les cofinancements et le montage financier global de l'opération. La soutenabilité financière de l'opération devra être démontrée et le montant des loyers et des charges précisé.

ENVOI DU DOSSIER

Les dossiers doivent être remis à compter de la date de publication du présent appel à initiatives, soit 28 février 2025 au 15 juillet 2025 à 17h00.

Le dossier de candidature dûment complété est à remettre aux services du département du Gers par courriel sur l'adresse mail de la CFHI du Département du Gers :

habitat-inclusif@gers.fr

L'objet du message devra être renseigné comme suit : « Appel à manifestation d'intérêt Habitat inclusif - AVP ».

Un accusé de réception du dépôt de votre candidature vous sera envoyé.

Tout projet incomplet ou ne respectant pas la date limite de clôture de cet appel à projets sera irrecevable.

PIECES A JOINDRE AU DOSSIER DE CANDIDATURE

Documents relatifs au projet d'habitat inclusif

- Le dossier de candidature à renseigner dans son intégralité y compris l'annexe 1.
- Attestation sur l'honneur (p 14 du dossier)
- L'étude de besoin local réalisée mettant en avant l'intérêt d'un habitat inclusif sur le territoire ciblé.
- Lettre d'intention du maire de la commune où sera implanté l'habitat inclusif.
- Une présentation du projet mettant en valeur les éléments de réponse à l'avis d'appel à manifestation d'intérêt et aux critères de sélection
- Le budget prévisionnel de fonctionnement de l'habitat inclusif
- Si opportun : supports de communication, articles de presse concernant le projet...

Documents relatifs au projet bâtementaire de l'habitat inclusif

- Plan des locaux envisagés
- Le tableau des surfaces et des loyers (en fonction de l'avancement du projet)
- Le calendrier prévisionnel de l'opération co-signé par le maître d'ouvrage
- Le budget prévisionnel d'investissement co-signé du maître d'ouvrage détaillant les cofinancements et le montage financier global de l'opération.

Documents relatifs au projet de vie sociale et partagée (en fonction de l'avancement du projet)

- Version initiale du projet de vie sociale et partagée précisant les modalités participative de co-construction passée ou à venir avec les habitants et les acteurs locaux (le candidat peut joindre des comptes-rendus de réunions partenariales ou participatives)
- Lettre d'intention des acteurs locaux de la vie associative, culturelle et de loisirs du territoire.
- Fiche de poste et qualifications – formations de l'animateur du projet de vie sociale et partagée

Documents relatifs au porteur de projet :

- Relevé d'Identité Bancaire
- Bilan de l'année N-1 de la structure
- Compte de résultat de l'année N-1
- Annexes financières de l'année N-1
- Procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'année N-1
- Statuts de la structure

Pour les associations :

- Récépissé de déclaration de création de la structure en Préfecture et, le cas échéant, le récépissé de la dernière modification des statuts
- Déclaration au Journal Officiel

Pour les autres :

- Hormis les statuts en tant que tels, la structure qui porte le projet peut joindre tout élément nécessaire concernant sa forme juridique.

CONTACT

Département du Gers – Direction Générale Adjointe Solidarité
DPA / Service information et coordination de l'autonomie
Marie-Claude GRUET : Tél : 05.62.67.42.62 ou 05.62.67.40.93/42.66
Courriel : habitat-inclusif@gers.fr