



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

Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif

DATE ET HEURE LIMITE DE REMISE DES PROJETS :

le 30 juin 2024 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

La loi n° 2048-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a élargi les compétences de la Conférence des financeurs, créée par la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, à l'Habitat inclusif. Elle donne une définition de l'Habitat inclusif et introduit le forfait pour l'Habitat inclusif.

Le rapport Piveteau-Wolfrom remis en juin 2020 au Premier Ministre : "Demain je pourrai choisir d'habiter avec vous" montre que l'essor des formules innovantes d'habitat regroupé ou d'habitat partagé, très plébiscitées par les personnes âgées, les personnes en situation de handicap et leurs proches, nécessite une nouvelle impulsion.

Après deux 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 2025-2032 ». 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) au plus tard le 1^{er} janvier 2030.

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.

Le porteur devra avoir élaboré un partenariat sur le volet immobilier et foncier du projet (lettre d'intention à fournir).

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 ;
- CARSAT ou MSA.

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 porteurs de projet, avec les usagers et leurs familles, doivent permettre et faciliter l'accompagnement personnalisé et approprié des personnes habitant dans la structure d'habitat inclusif, en maintenant le libre-choix des habitants.

Le porteur de projet peut employer un animateur pour aider à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée. L'animateur assure ainsi un accompagnement collectif au sein de l'Habitat.

Le porteur de projet indiquera l'organisation choisie quant aux moyens humains et au profil de poste développé.

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. 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.

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

9-1- 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.

9-2- Les personnes éligibles à 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).

9-3- 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 sociale 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, évènements 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.

9-4- Les dépenses exclues

- 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.

9-5 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 2031. 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.

10. Modalités de sélection

L'instruction des dossiers sera réalisée par les services du Département du Gers en lien avec la Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif.

L'examen attentif des projets portera sur le respect des présentes recommandations et les critères suivants :

- La visée inclusive du projet de vie sociale et partagée : actions collectives envisagées (vie quotidienne, convivialité, participation à la vie de quartier et d'accès à l'offre de loisirs, de sport, de citoyenneté, de culture, le rythme établi, les lieux, etc.) ;
- L'adéquation des actions envisagées et du public cible ;
- L'élaboration, la mise en œuvre et l'animation du projet de vie sociale et partagée: temps de présence et qualification des professionnels, qualité et intensité de l'implication des locataires et de l'entourage ;
- Le modèle économique proposé : le porteur devra développer des logements avec des loyers adaptés aux faibles revenus pour une alternative accessible à tous ;
- L'habitat proposé doit rester privé, avec la liberté de choix des locataires, et notamment l'aide à domicile ;
- Des projets développés en centre bourg et garantissant un accès facile aux commerces et aux services pour les locataires ;
- L'équilibre du modèle économique envisagé : co-financements mobilisés, réserve budgétaire dédiée à l'absence de locataire, liste d'attente de locataires... ;
- La visée inclusive à l'échelle de l'Habitat (à « taille humaine »), du quartier et de la cité ;
- La nécessité de travailler un partenariat global notamment avec les acteurs locaux, associatifs et médico-sociaux du territoire;
- Les instances de gouvernance mises en œuvre ;

- L'inscription de cette étape dans le parcours résidentiel de la personne (l'avant et l'après).

Le porteur présentera un calendrier prévisionnel détaillé avec les différentes étapes du projet, notamment les modalités d'arrivée des locataires.

L'appréciation et la sélection des candidats sera faite à la lumière de la maturité de chaque projet.

ENVOI DU DOSSIER

Les dossiers doivent être remis à compter de la date de publication du présent appel à initiatives, soit du 15 janvier 2024 au 30 juin 2024 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 »

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

CONTACT

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