



**CONFERENCE DES FINANCEURS  
DE L'HABITAT INCLUSIF de l'ORNE  
APPEL À CANDIDATURES  
DANS LE CADRE DE L'HABITAT INCLUSIF**

**Date limite de réception des dossiers : 3 juin 2022**



Ensemble, les caisses de retraite s'engagent



## 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** ». Depuis, le terme d'**habitat accompagné, partagé et inséré** dans la vie locale 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 DANS L'ORNE / LES PRINCIPES SOCLES

L'ensemble des membres de la conférence des financeurs de L'Orne souhaite favoriser une variété de projets, adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou en situation de handicap sur son territoire dans une perspective de développement de politique de prévention de perte d'autonomie.

Le département de l'Orne présente un bon taux d'équipement en ce qui concerne les ESMS pour la population de personnes âgées et les personnes en situation de handicap.

Pour autant, il est apparu nécessaire de tenir compte :

- de l'évolution des demandes pour un maintien à domicile pour des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, dans le cadre d'une alternative aux établissements,
- de la situation d'isolement social d'une part importante de cette population présentant un risque de perte d'autonomie,

Aussi, le département de l'Orne, en complément de l'existence de l'offre existante, souhaite inscrire le déploiement de l'Aide à La Vie Partagée auprès des personnes à leur domicile ou dans le cadre de l'accès à un logement (hors ESMS) correspondant aux critères de l'API décrit ci-après.

Afin d'être en conformité avec les préconisations nationales et locales, un socle de notions est à respecter :

### 1. Caractéristiques de l'habitat

- 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 locative<sup>1</sup> 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.
- L'habitat inclusif n'est pas :

Selon l'article L.281-1 du CASF, crée par la loi ELAN, ou selon la règle de non cumul de financement de l'Etat, **l'habitat inclusif n'est pas et ne peut pas être constitué** notamment dans :

- un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) dont les petites Unité de Vie (PUV)
- un EHPA (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées)
- une résidence autonomie, dont les maisons d'accueil et de résidence pour l'autonomie (MARPA)
- une Maison d'Accueil Spécialisée
- un établissement d'accueil médicalisé en tout ou partie pour personnes handicapées (foyer d'accueil médicalisé)
- un établissement d'accueil non médicalisé pour personnes handicapées (foyer de vie ou d'hébergement)
- une résidence sociale
- une maison-relais ou une pension de famille
- une résidence accueil
- un lieu de vie et d'accueil
- une résidence service
- une résidence hôtelière à vocation sociale
- une résidence universitaire
- un projet intrafamilial (regroupement exclusif de personnes de même(s) famille(s))

Les habitants qui bénéficient de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ou de la prestation de compensation du handicap (PCH) peuvent décider de la mise en commun partielle ou totale de ces allocations pour bénéficier de services mutualisés, et favoriser, par exemple, la présence d'une auxiliaire de vie 24h/24. Cette mise en commun ne peut pas être imposée par le porteur de projet de l'habitat inclusif ; les habitants la décident librement et peuvent dans les mêmes conditions y mettre un terme ou l'ajuster.

⇒ **Est inéligible tout projet imposant une mutualisation.**

Un logement peut satisfaire à la définition d'habitat inclusif de la loi ELAN, sans percevoir l'AVP. En effet, l'attribution du forfait se fait dans le cadre d'une enveloppe fermée, suite à un appel à candidatures sur un territoire. Sont donc financés les projets issus de ces appels à candidatures considérés comme les plus en adéquation avec les objectifs du territoire et les diagnostics et programmations territoriaux en matière d'accompagnement des personnes handicapées et des personnes âgées.

⇒ **Un projet d'habitat peut être caractérisé comme « habitat inclusif » sans percevoir pour autant l'AVP.**

---

<sup>1</sup> 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).

Toute personne en situation de handicap (disposant d'un droit attribué par la MDPH ou d'une pension d'invalidité) ou âgée de plus de 65 ans est susceptible de bénéficier de l'AVP dès lors qu'elle vit dans un habitat inclusif, assorti d'un projet de vie sociale et partagée. Néanmoins, dans certaines situations (absence de convention entre le département et le porteur de projet, choix des habitants d'autofinancer l'animation de leur vie partagée), les habitants peuvent ne pas être bénéficiaires de l'AVP.

⇒ **Les personnes peuvent vivre dans un habitat inclusif et ne pas systématiquement bénéficier de l'AVP.**

## 2. Place du résident au sein de l'habitat

- **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 (Conseil Départemental, ARS, Préfecture) 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 moins de 6 personnes ou excédant 15 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 du projet 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.

## 3. Un habitat accompagné

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 (les précisions sont à apporter dans le formulaire de candidature p8), 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.

#### 4. Elaboration du projet de vie

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,
- tienne 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.

- ⇒ Le repérage par les acteurs de 1<sup>ère</sup> ligne du secteur social et médico-social et l'association des 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. Il est à noter également l'importance de veiller à associer les nouveaux résidents au dispositif.

### 3. OBJECTIFS DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le présent cahier des charges s'inscrit dans la perspective de planification et d'accompagnement des projets dans le cadre d'une **programmation AVP 2023-2030**.

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 2023 et 2030.

Le financement du Département, repose sur l'Aide à la Vie Partagée, il ne concerne 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.

Le département de l'Orne déploie l'AVP dite socle correspondant à 4 500 € par an par habitant. L'AVP peut-être d'un montant inférieur au montant de l'AVP socle au regard des spécificités du projet de vie sociale et partagée, et est versée directement à la personne morale porteuse du projet. Le projet doit respecter le Règlement Départemental d'Action Sociale de l'Orne joint en annexe.

L'analyse du projet doit démontrer que l'offre existante ne répond pas aux besoins et souhaits de la population cible et que le projet apporte une réponse complémentaire.

### 4. PUBLIC VISÉ DANS L'ORNE

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.

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 ou plusieurs droit(s) ouvert(s) à la MDPH ou d'une pension d'invalidité délivrée par la CPAM, et sans condition de ressources. 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.
- les personnes âgées de plus de 65 ans relevant d'un Groupe Iso Ressources de 1 à 6, sans condition de ressources.

Le porteur de projet décrira dans son dossier de candidature le public visé. Pour chaque public, personnes en situation de handicap ou personnes âgées, il conviendra de préciser le(s) profil(s).

Parmi les personnes éligibles, le public ciblé doit être **relativement autonome** permettant le maintien à domicile mais exposé à un risque d'isolement susceptible de concourir à une perte d'autonomie. Ce public doit être **repéré par les acteurs sociaux et médico-sociaux de 1<sup>ère</sup> ligne**. Les projets doivent démontrer la connaissance et l'articulation avec les acteurs de 1<sup>ère</sup> ligne.

Les projets pourront viser des territoires **urbains ou plus ruraux**, en veillant à répondre au respect des principes socles indiqués dans le paragraphe 2 notamment en termes de proximité des services pour les habitants.

La sélection des projets tiendra compte, autant que possible, d'une couverture **territoriale** homogène.

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.

Consolider le réseau de petites villes et de bourgs est une priorité pour le Département. En complémentarité avec le **programme Petites Villes de Demain**, le Département poursuit son soutien aux territoires en les accompagnants dans leur réflexion et dans la mise en œuvre opérationnelle de **leur projet de revitalisation de leur cœur de bourg/ coeur de ville**.

Si le projet d'habitat inclusif respecte le présent cahier des charges et s'il s'appuie sur l'un de ces dispositifs précités, alors, une attention particulière lui sera donnée.

Toutefois, le projet d'habitat inclusif ne doit pas nécessairement s'inscrire dans un des deux dispositifs pour être éligible.

## 5. CARACTERISTIQUES DU PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGEE

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 projet de vie sociale et partagée se formalisera dans une charte, conçue par les habitants eux même avec l'appui du porteur, ou qu'ils acceptent en cas d'emménagement postérieurement à son élaboration. Cette charte pourra également être signée par des tiers

participants activement au projet de vie sociale et partagée, notamment par le bailleur le cas échéant.

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.

## 6. FINANCEMENT ET ÉVALUATION DU PROJET

Pour les projets retenus au titre de l'AVP, le porteur devra signer une convention avec le Département de l'Orne 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 l'Orne 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, sous forme de dotation globale.

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 notamment 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

La personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée est dénommée le « porteur de projet » peut avoir uniquement les statuts suivants :

- Association ;
- Bailleur social (sous réserve du respect de l'article 88 de la loi ELAN) ;
- Collectivité territoriale ou EPCI ;
- Etablissement public autonome.

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

Dans le parc social, l'habitat inclusif peut-être constitué :

- dans les logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées qui ne sont pas des établissements ou services médico-sociaux (tels que définis dans l'article L.312-1 du CASF) ;

- dans le cadre de logements sociaux bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le préfet permettant de les attribuer en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (programmes visés par l'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV)).

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 [chappe.delphine@orne.fr](mailto:chappe.delphine@orne.fr)

Celle-ci doit comprendre :

1. la description du projet (30 pages maximum) en utilisant le dossier de candidature mis à disposition assorti du budget prévisionnel.
2. les documents permettant l'identification du candidat, notamment un exemplaire de ses statuts s'il s'agit d'une personne morale de droit privé.
3. 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 (CASF), notamment, les articles L.313-22, L.313-22 -1.
4. un extrait de casier judiciaire de la personne morale, le bulletin n°2 application de l'article 777-2 du Code de procédure pénale en faire la demande au Procureur de la République près le tribunal judiciaire dans le ressort duquel il a son siège.
5. la déclaration sur l'honneur certifiant qu'il n'est l'objet d'aucune des procédures mentionnées aux articles L.313-16, **L.313-22**, **L.313-22 -1**, L.331-5, L.471-3, L.472-10, L.474-2, L.474-5 du CASF.
6. une attestation sur l'honneur par laquelle le porteur s'engage à mener toutes actions permettant de prévenir, d'identifier et de mettre fin à des dérives sectaires ou des actions de prosélytisme lorsqu'il en a connaissance.
7. une attestation sur l'honneur par laquelle le porteur s'engage à respecter, et faire respecter par ses salariés ou toute personne sur lesquelles il exerce une autorité hiérarchique ou un pouvoir de direction, les principes posés à l'article 1 II de la loi n°2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République (Respect des principes de laïcité et de neutralité).
8. la copie de la dernière certification aux comptes s'il y est tenu en vertu du code du commerce.
9. un relevé d'identité bancaire certifié conforme et numéro de SIRET.
10. 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 **3 juin 2022**.

Le présent avis est publié sur le site internet du Conseil Départemental de l'Orne et vaut ouverture de la période de dépôt des dossiers.

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

Delphine Chappe

- au 02 33 81 62 28 ou par mail à [chappe.delphine@orne.fr](mailto:chappe.delphine@orne.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

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

## **10. ANNEXES**

Le Règlement Départemental de l'Aide Sociale intégrant l'AVP.

La référence aux textes du Code de l'Action Sociale et des Familles pour les pièces à joindre au dossier.

Le formulaire de candidature.