



**Eure-
et-Loir**
LE DÉPARTEMENT

APPEL A PROJETS « HABITAT INCLUSIF »

Subvention bâtementaire

Cahier des charges

Contact :

Conseil départemental d'Eure-et-Loir
Direction générale adjointe Aménagement et développement
Direction du développement des territoires
Service valorisation et animation des territoires

Marie LEGRU, Chef de projet urbanisme et développement local

marie.legru@eurelien.fr / 02.37.88.48.09

Les candidats ont la possibilité de demander des compléments d'informations durant toute la durée de la consultation.

CALENDRIER DE LA CONSULTATION

Publication : 17 janvier 2023
Date limite de candidature : 28 avril 2023

SOMMAIRE

| | |
|------------------------------------------------------|----|
| Introduction..... | 3 |
| 1) Les objectifs de l'appel à projets..... | 5 |
| 2) La définition du projet d'habitat inclusif..... | 5 |
| 3) Le public cible..... | 6 |
| 4) Les porteurs de projets..... | 7 |
| 5) Le territoire d'intervention..... | 7 |
| 6) Le calendrier de réalisation du projet..... | 7 |
| 7) Les modalités d'instruction des candidatures..... | 7 |
| 8) Les critères de sélection..... | 8 |
| 9) Comment candidater..... | 10 |
| 10) Le soutien du Département..... | 11 |
| ANNEXE : Dossier de candidature..... | 12 |

INTRODUCTION

Structuré entre le maintien à domicile, vécu par certaines personnes comme une source d'isolement et d'exclusion sociale, et l'hébergement en institution, synonyme pour d'autres de perte d'espace et de liberté, le dispositif d'accompagnement des personnes âgées et/ou en situation de handicap n'apporte plus à bon nombre d'entre elles la réponse qu'elles attendent face à leur besoin légitime d'inclusion pleine et entière au cœur de la cité.

Un nombre croissant de personnes âgées et/ou handicapées souhaite choisir son habitat et, le cas échéant, les personnes avec qui le partager. Elles expriment une forte demande de projet social et de services associés au logement dans un environnement adapté et sécurisé, garantissant conjointement inclusion sociale et vie autonome en milieu « ordinaire ». Ces formes d'habitat, plus souples, et aussi parfois plus économiques pour des personnes handicapées aux revenus souvent modestes, apportent une réponse complémentaire au logement ordinaire et à l'hébergement en institution.

Entre 2013 et 2015, le Département a lancé 3 appels à projets « Euréliales » visant à développer l'offre de logements locatifs sociaux adaptés aux personnes âgées. Bien que cette politique ait rencontré un vif succès, l'objectif est aujourd'hui d'aller au-delà de la solution du « simple » logement en proposant un mode de vie basé sur les interactions sociales et le libre-choix.

L'habitat inclusif tend à répondre à cette demande en offrant des logements sociaux adaptés tout en permettant l'intégration des locataires dans la vie de leur immeuble et de leur quartier.

Dans ce cadre, le Département s'est engagé dès 2018 en faveur du développement de cette politique, en participant notamment au financement des études pilotées par la ville de Chartres dans le cadre d'un projet expérimental d'habitat inclusif situé sur le pôle gare.

C'est sur cette base que le Département a lancé une politique volontariste de soutien au développement de ce type d'habitat sur son territoire, à travers le lancement d'un premier appel à projets en 2021. Un projet de 7 logements inclusifs, en faveur des personnes en situation de handicap, à Courville-sur-Eure a ainsi été retenu.

Le présent appel à projets représente donc une seconde démarche illustrant l'engagement pérenne du Département dans cette politique.

Documents de référence

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées
- Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle de cahier des charges national du projet de vie sociale et partagé de l'habitat inclusif.
- Circulaire n° DGCS/3B/2017/148 du 2 mai 2017 relative à la transformation de l'offre d'accompagnement des personnes handicapées dans le cadre de la démarche « une

réponse accompagnée pour tous », de la stratégie quinquennale de l'évolution de l'offre médico-sociale (2017-2021) et de la mise en œuvre des décisions du CIH.

- Instruction relative aux orientations budgétaires de l'exercice 2019 pour la campagne budgétaire des établissements et services médico-sociaux accueillant des personnes en situation de handicap et des personnes âgées
- Circulaire relative aux modalités de mise en œuvre du fonds d'intervention régional en 2019
- Décision n° 2019-14 du 22 août 2019 fixant pour 2019 la répartition entre les agences régionales de santé des crédits destinés au financement du forfait pour l'habitat inclusif.
- Démarche nationale en faveur de l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap
- Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées, DGCS/CNSA, novembre 2017
- Schéma autonomie du Département d'Eure-et-Loir,
- Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées d'Eure-et-Loir.

1) Les objectifs de l'appel à projets

Le présent appel à projets vise à inciter au développement des logements dits « inclusifs » afin de :

- Privilégier le choix d'un habitat autonome, le « chez soi », en assurant un niveau de veille qui s'adapte aux besoins des locataires et aux problématiques qu'ils rencontrent dans une logique d'attention mutuelle et de vivre ensemble,
- Apporter une réponse alternative et innovante, entre le « tout domicile » et le « tout établissement », pour favoriser l'autonomie et l'accompagnement des personnes âgées et/ou handicapées tout au long de leur parcours résidentiel.

L'objectif global vise à une intégration « ordinaire » des personnes âgées et/ou handicapées dans la vie de la cité.

Il s'agit, grâce à une subvention forfaitaire, de compenser en partie les surcoûts liés à la construction et/ou l'aménagement de logements « inclusifs » par rapport à des logements « ordinaires ».

2) La définition du projet d'habitat inclusif

L'habitat inclusif est destiné aux personnes en situation de handicap 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.

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 ou un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

Quelle que soit la configuration choisie, hormis dans une colocation, l'habitat doit être constitué a minima d'un logement privatif et doit permettre l'utilisation d'un ou plusieurs locaux communs, en son sein ou à proximité partagée. L'habitat inclusif peut disposer d'un espace extérieur et/ou un équipement en commun. Les caractéristiques fonctionnelles de l'habitat inclusif doivent prendre en compte 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.

L'habitat inclusif constitue la résidence principale de la personne. Il est locataire ou propriétaire du logement.

Ce n'est pas :

- Un logement individuel ou dans la famille, en milieu ordinaire,
- Un ESMS, quel qu'il soit, y compris les unités des établissements dits hors les murs, ou à domicile, ni un dispositif d'accueil temporaire,
- 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.

Les critères fondamentaux sont les suivants :

- Permettre l'accessibilité, aux personnes, à un panier de service de première nécessité,
- Etre pour la personne, un « chez soi » : un lieu de vie ordinaire, inscrit durablement dans la vie de la cité, avec un accompagnement pour permettre cette inclusion sociale,
- Etre 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 doit exclure ces aides complémentaires et garantir sans elles, l'équilibre budgétaire.
- Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée avec une charte travaillée avec les habitants.

Plusieurs modèles existent :

- Logements individuels avec un espace commun : studios ou petits appartements, groupés dans un même lieu autour d'un espace de vie collectif,
- Logements individuels disséminés, avec au minimum un espace commun : studios, pavillons avec en proximité un local collectif mis à disposition des habitants,
- Espace de vie, individuel privatif au sein de logements partagés,
- Un espace de vie collectif est nécessaire pour la réalisation du projet, étant entendu que la cible de ces structures est généralement 6 à 10 logements « inclusifs », mais les projets différents ne sont pas exclus.

Les projets sélectionnés devront répondre à ces différents critères et modèles.

3) Le public cible

Les projets concernent les personnes âgées (65 ans et plus) et/ou en situation de handicap (sans critère d'âge), dont le niveau de dépendance est compatible avec un habitat adapté et qui souhaite bénéficier de ce type de logement.

En effet, l'habitat inclusif est basé sur le libre choix de l'usager de son habitat et de ses accompagnements et aides à la personne relevant des dispositifs de droit commun (ex : PCH, SADS, aide-ménagère, etc).

4) Les porteurs de projets

Le présent appel à projets s'adresse aux porteurs de projets suivants :

- bailleurs sociaux du département,

- associations,
- porteurs de droit privé,
- collectivités territoriales.

Les projets devront être construits en partenariat avec les communes, Communautés de communes et Communautés d'agglomération volontaires pour accueillir une résidence « inclusive ».

Les bailleurs sociaux présents sur le Département sont :

- Habitat Eurélien,
- Eure-et-Loir Habitat,
- La Roseraie,
- Immobilière Centre Loire,
- Chartres Métropole Habitat,
- Habitat Drouais,
- Logement Dunois,
- Nogent Perche Habitat,

5) Le territoire d'intervention

Les projets devront se situer obligatoirement dans le département d'Eure-et-Loir.

6) Le calendrier de réalisation du projet

Les projets devront être lancés avant le 31/12/2025 (dépôt des permis de construire). Il est demandé au porteur de projet de présenter un calendrier prévisionnel du projet précisant les jalons clés et les délais de réalisation du projet.

7) Les modalités d'instruction des candidatures

Les projets seront analysés selon trois étapes :

- Vérification de la régularité administrative et de la complétude du dossier,
- Vérification de l'éligibilité de la candidature, au regard du présent cahier des charges,
- Analyse sur le fond du projet en fonction des critères de sélection.

8) Les critères de sélection

Le présent appel à projets vise la production de logements locatifs adaptés à l'accueil de locataires issus du public cible. Les logements doivent être produits dans le contingent PLAI et/ou PLUS ou conventionnés ANAH.

- Localisation des opérations :

Les opérations doivent se situer dans les communes répondant à au moins un des critères suivants :

- Bourg-centres identifiés dans le dispositif « Action bourg-centre »,
- Communes de plus de 2000 habitants (Recensement INSEE 2019),

- Communes localisées dans le périmètre d'intervention d'une association en capacité de répondre aux services demandés (Cf. Partenariats et services aux locataires) et disposant de commerces de proximité.

Pour les communes bénéficiant d'un service de transport collectif, la localisation du projet doit être pertinente par rapport aux points d'accès au réseau.

La localisation du projet doit permettre l'inclusion dans la vie sociale et à la convivialité des résidents.

Un diagnostic de territoire succinct doit permettre de justifier le choix de la localisation du projet. L'existence d'un besoin identifié en faveur d'un habitat inclusif doit être démontré par le porteur de projet.

- Caractéristiques du bâti :

Le nombre de logements dits « classiques » doit être au moins égal au nombre de logements dits « inclusifs », afin de favoriser l'intégration des locataires dans une vie d'immeuble/de quartier.

L'horizon des projets peut être large en mixant des publics cibles variés (Personnes âgées et/ou portant de handicap moteur, psychique et/ou sensoriel) dans une même opération.

Les logements devront être correctement dimensionnés selon le public visé.

Les logements et les parties communes devront contribuer à préserver la mobilité des personnes, aussi bien à l'intérieur du logement (domotique, fermeture des volets motorisée, chemins lumineux, etc.) qu'à l'extérieur (aménagement de parcours paysagers, service de transport, porte d'entrée de la résidence automatique, ...).

La création d'un ascenseur est obligatoire si les logements inclusifs sont situés dans un immeuble collectif.

- Montage financier :

Le candidat devra présenter un budget prévisionnel détaillant notamment les co-financements et le montage financier global de l'opération. La soutenabilité financière de l'opération devra être démontrée.

- Partenariats et services aux locataires :

Les habitants font appel aux services de droit commun de leur choix. Les habitants d'un même dispositif d'habitat peuvent à la fois avoir recours aux libéraux de ville, aux centres médico-psychologiques (CMP), aux SAVS/SAMSAH sur orientation de la CDAPH, aux SSIAD/SAAD. 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.

Les opérations doivent se situer dans le périmètre d'action d'un organisme en capacité d'intervenir dans un délai raisonnable auprès des locataires des logements « inclusifs » (le candidat est invité à détailler et justifier sa proposition). Un service minimum de nuit doit être prévu afin d'assurer un service sécuritaire d'alerte en cas d'urgence.

Pour permettre aux futurs locataires de participer à la vie de la cité et de mener une vie citoyenne, le porteur de projet devra proposer un projet de vie sociale ou d'animation.

Pour répondre aux différents types d'usage et dans un objectif de prévention de la perte d'autonomie, ce projet de vie pourra mettre en place :

- un dispositif de veille permettant une mise en relation avec les interlocuteurs compétents (CCAS, MDA...) pour recourir aux services et l'établissement d'hébergement de proximité (convivialité, ateliers récréatifs, accueil en urgence et/ou temporaire),
- un espace collectif permettant la réalisation d'activités collectives et de rencontres afin d'entretenir les liens entre les locataires et les échanges avec l'extérieur,
- un accompagnement à la vie sociale et culturelle en lien avec la mairie et les associations locales.

Une convention pourra formaliser le partenariat avec le ou les acteurs locaux de proximité (services d'aide et d'accompagnement à domicile, établissements ou services sociaux et médico-sociaux). Ce conventionnement pourrait organiser le lien entre l'habitat inclusif et les services d'aide à domicile, de portage de repas, le Service de soins infirmiers à domicile (SSIAD), le Service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS), le Service d'accompagnement médico-social des adultes handicapés (SAMSAH), l'hospitalisation à domicile (HAD), les Centres sociaux et socio culturels (CSC), un prestataire téléalarme, etc.

L'objectif est de garantir l'accompagnement social, médico-social et les soins tout en assurant la liberté de choix de l'utilisateur.

Un règlement de fonctionnement de la résidence sera également prévu et donné au locataire dès son entrée dans le logement. Les règles de vie en collectivité et l'utilisation des espaces communs doivent être clairement identifiés ainsi que les droits des personnes.

Par ailleurs, un projet de vie doit être formalisé sous forme de charte signée conformément au cahier des charges national. Il veillera à répondre aux besoins non couverts par l'habitat inclusif.

En cas de souhait du locataire de ne plus bénéficier d'un logement indépendant ou en cas de perte d'autonomie trop importante, les possibilités de réorientation de la personne vers une structure d'hébergement médicalisée doivent être établies en amont de façon à sécuriser l'engagement des volontaires dans ce type d'habitat.

La MDA pourra être mobilisée sur cette question.

9) Comment candidater

Le présent cahier des charges est téléchargeable sur le site du Conseil départemental www.eurelien.fr

Le présent appel à projets couvre la période de 2023 à 2025 pour atteindre l'objectif de création de 40 logements « inclusifs ». La demande de subvention doit être présentée avant le dépôt du permis de construire. Le permis de construire doit être déposé le 31 décembre 2025 au plus tard.

- Calendrier :

Date limite de dépôt des candidatures : 28 avril 2023

Présentation des dossiers à un jury de sélection composé d'élus départementaux et de services : mai 2023

Désignation des candidatures retenues et attribution des financements : au plus tard
Commission permanente de septembre 2023.

- Dossier de candidature :

Le dossier de candidature doit contenir :

- le formulaire de candidature, en annexe, dûment rempli, signé par le représentant du porteur de projet,
- une étude de faisabilité et/ou pré-opérationnelle intégrant une notice explicative détaillée démontrant la pertinence du projet, le portage juridique et le montage financier,
- un projet de vie sociale,
- une fiche de poste de l'animateur du projet de vie sociale,
- un projet de règlement de fonctionnement,
- un plan de masse et une esquisse précisant la répartition des logements,
- la convention de partenariat avec la structure d'hébergement de proximité et/ou les services d'aide et de soins à domicile qui précise les prestations proposées,
- une attestation de non engagement des travaux,
- une copie de la demande d'agrément adressé à l'État ou du conventionnement ANAH,
- une délibération de la collectivité d'accueil du projet,
- un relevé d'identité bancaire du porteur de projet.

En particulier, la notice explicative détaillera très précisément, pour tous les critères d'éligibilité, les éléments mis en œuvre dans le projet, pour répondre à chacun d'entre eux.

Le dossier complet doit être transmis par courrier à l'attention de Monsieur le Président du Conseil départemental à l'adresse suivante :

Conseil départemental d'Eure-et-Loir
Service valorisation et animation des territoires
28028 CHARTRES CEDEX

La candidature papier doit être doublée par une version numérique à transmettre par mail (marie.legru@eurelien.fr) ou sur support informatique (CD ou clé USB).

Dès réception du dossier de candidature, un accusé de réception de dépôt de candidature sera envoyé par mail par le service valorisation et animation des territoires, qui assure l'examen technique des dossiers.

10) Le soutien du Département

Une enveloppe pluriannuelle de 425 000 € est fléchée sur ce dispositif.

Une subvention forfaitaire de 8 500 € / logement « inclusif », respectant les critères demandés, sera accordée, dans la limite de 10 logements inclusifs subventionnés par projet.

La subvention du Conseil départemental sera versée en deux fois :

- Un acompte de 50 % au démarrage des travaux sur présentation d'un ordre de service ou une attestation équivalente,

- Le solde sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et d'un justificatif des dépenses.

En cas de non-respect des prescriptions du présent cahier des charges et/ou en l'absence de délivrance des documents justificatifs, le remboursement de la subvention attribuée par le Département pourra être demandée au maître d'ouvrage.

Les projets retenus dans le cadre l'aide spécifique au forfait « habitat inclusif » AVP de la Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif d'Eure-et-Loir peuvent être retenus dans le cadre du présent appel à projets.

Une convention sera conclue entre le Département et le candidat retenu afin de formaliser le partenariat, notamment le soutien financier. De plus, la dite-convention spécifiera les règles de communication, à savoir :

- L'invitation du Président du Conseil départemental à tous les événements (inauguration, visites, etc.) ayant un lien avec l'aide attribuée,
- La mention dans toutes les opérations de communication, y compris par voie de presse, du soutien du Département.

APPEL A PROJETS DE SUBVENTION « HABITAT INCLUSIF »

DOSSIER DE CANDIDATURE

Porteur de projet

Organisme :

Adresse :

Personne physique Personne morale

Chargé de projet

Nom/Prénom :

Fonction :

Téléphone :

Mail :

Public cible

Personnes âgées

Personnes en situation de handicap moteur

Personnes en situation de handicap psychique

Personnes en situation de handicap sensoriel

Autres personnes en situation de handicap

Préciser :

Projet

Construction neuve Réhabilitation

Conventionnement : Logements locatifs sociaux publics

Logements privés conventionnés ANAH

Meublés Non-meublés

Typologie : Studio et T1 Nombre :

T2 Nombre :

T3 Nombre :

T4 Nombre :

T5 et + Nombre :

Total :

Adresse et références cadastrales de la parcelle (Si la localisation n'est pas précisément déterminée, indiquer le quartier et/ou les différents lieux envisagés) :

Environnement/ Cadre de vie (services, commerces, transports, etc.) :

.....

.....

.....

.....

.....

Etablissement ou services sanitaires ou médico sociaux de référence (proximité) :

.....

.....

Descriptif du projet précisant notamment les adaptations du bâti/des logements prévues pour la vie des futurs locataires :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lieux collectifs :

.....

.....

Partenariats envisagés :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Projet de vie sociale : Finalisé (à joindre)
 En cours (dernière version de travail à joindre)
 Non lancé

Co-financements :

| Organisme | Montant prévisionnel (objet de la demande) | Etat d'avancement (financement confirmé / En attente de réponse / Demande à envoyer) |
|-----------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Date prévisionnelle d'arrivée des locataires (semestre et année) :