
APPEL À PROJETS

SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT D'HABITATS INCLUSIFS

2022



LA SEINE-SAINT-DENIS S'ENGAGE POUR EXPERIMENTER DE NOUVELLES SOLUTIONS D'HABITATS INCLUSIFS

Le Département de la Seine-Saint-Denis s'est engagé à « assurer le libre-choix du lieu de vie » à travers un « habitat adapté et inclusif », aux termes de l'axe 3 de son schéma « Autonomie & Inclusion » (2019-2024). Cet engagement repose sur un constat simple : les personnes âgées, tout comme les personnes en situation de handicap, souhaitent pouvoir vivre le plus longtemps possible chez elles, tout en étant bien entourées, et en disposant de services et d'équipements de qualité.

Respecter le souhait de « vivre chez soi » n'implique pas de garantir le maintien au domicile « historique » à tout prix. La perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap, peut nécessiter d'adopter un nouveau « chez soi », garantissant confort, intimité et indépendance, mais permettant aussi de bénéficier d'une aide adaptée à sa situation. Pour permettre aux personnes en perte d'autonomie de disposer de cette possibilité, il nous faut développer des solutions alternatives, qui allient autodétermination préservée et accompagnement renforcé.

La dynamique que connaît au plan national « l'habitat inclusif » offre de nouvelles opportunités. Elle est poussée « par le bas » par de nombreuses initiatives venant de porteurs de projets et soutenue « par le haut » par des rapports et des avancées réglementaires. Aux premiers rangs de celles-ci figure la création, par l'article 34 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2021, d'une nouvelle aide sociale, l'aide à la vie partagée.

L'aide à la vie partagée (AVP) est une aide individuelle, concourant à solvabiliser les personnes faisant le choix de vivre dans un habitat inclusif. Elle est destinée à financer la redevance due à la personne morale porteuse du projet de vie partagée (ou « personne 3P ») pour l'animation, la coordination et la régulation du « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur de l'habitat. L'aide est versée directement à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie partagée après conventionnement avec le Département.

La Seine-Saint-Denis, comme d'autres départements « précurseurs » engagés dans la démarche, mettra en œuvre cette nouvelle aide dès 2022. Si cette aide a le mérite de donner de la visibilité sur les financements disponibles en fonctionnement une fois le projet concrétisé, c'est-à-dire une fois que les premiers habitants sont accueillis, elle n'est pas suffisante pour soutenir l'émergence de nouveaux projets.

En effet, la tension existante sur le marché foncier en petite couronne, la complexité des montages à réaliser, la recherche des équilibres économiques à trouver, la transversalité des partenariats à nouer, et la mobilisation des usagers à réaliser, nécessitent un appui financier en amont pour sécuriser les acteurs dans la conduite de leur projet.

C'est pourquoi le Département de la Seine-Saint-Denis souhaite proposer par le biais de cet appel à projets un soutien extra-légal au développement de solutions d'habitats inclusifs. Ce soutien prendra la forme de crédits d'ingénierie et d'aides à l'investissement.

De nombreuses solutions d'habitats avec services existent déjà, ou peuvent être imaginées, pour accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées dans leur vie quotidienne. Sans doute le cadre posé par « l'habitat inclusif », qui comme tout cadre connaît des délimitations, ne permettra pas d'épouser chacune d'entre elles. Il n'en reste pas moins que l'habitat inclusif ne fait pas l'objet d'une norme précise et standardisée. Si cette définition minimale peut poser des difficultés quand il s'agit de se figurer ce qu'est « l'habitat inclusif », elle permet aussi de se donner de larges possibilités pour innover.

C'est justement l'ambition que porte le Département de la Seine-Saint-Denis : expérimenter différents modèles dans un premier temps, et essayer les bonnes pratiques dans un second. L'accompagnement et l'évaluation joueront donc un rôle primordial. Car il nous faut trouver les modèles qui tiendront compte des spécificités de notre territoire. L'habitat inclusif doit en effet se concevoir comme un outil de droit commun qui vient s'inscrire dans son environnement. Il ne se concrétisera en Seine-Saint-Denis de la même manière que dans d'autres territoires ruraux ou péri-urbains.

Les enjeux sont de taille : vieillissement de la population (dont la Seine-Saint-Denis n'est pas exempte), précarité qui accélère la perte d'autonomie, isolement des personnes renforcé par la crise sanitaire, personnes handicapées sans solutions médico-sociales.

Mais la Seine-Saint-Denis offre aussi de nombreuses opportunités. L'importance du parc social constitue un levier de développement important à disposition des acteurs publics, la densité de population et la prépondérance de l'habitat collectif ouvrent des possibilités de mutualisation d'espaces et de regroupement des logements, et les nombreux projets d'aménagement et de renouvellement urbain en cours apportent une occasion rare de penser globalement l'économie des quartiers.

Il nous appartient de relever collectivement ce défi. Une des conditions du succès sera la capacité de créer des dialogues entre deux mondes qui se parlent relativement peu : celui du médico-social et celui de l'habitat. Ces croisements se réaliseront notamment au sein de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif, instance collégiale de coordination des acteurs institutionnels et territoriaux, à laquelle sera soumise pour avis la sélection des lauréats de cet appel à projets.

1. QU'EST-CE QUE L'HABITAT INCLUSIF ?

1.1. DU POINT DE VUE DES TEXTES

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a introduit à l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles une définition de l'habitat inclusif.

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

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

Le rapport « *Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous* » remis par Denis Piveteau et Jacques Wolfrom au premier ministre en juin 2020 apporte également un éclairage intéressant sur l'habitat inclusif. C'est ainsi un habitat « *accompagné, partagé, et inséré dans la vie locale* ». Fondamentalement, « *il a pour projet de permettre de « vivre chez soi sans être seul », en organisant, dans des logements ordinaires aménagés à cette fin, regroupés en unités de petite taille, une solidarité de type familial, sécurisés en services, et ouvertes sur l'extérieur* ».

1.2. DU POINT DE VUE DES PROJETS EXISTANTS

Depuis plusieurs années, différentes formules d'habitat se sont développées sous des appellations variées : habitats partagés, regroupés, alternatifs, diffus, résidences seniors, intergénérationnelles, colocation, co-living, béguinage, etc.

Pour rentrer dans le cadre de l'habitat inclusif, certains critères spécifiques doivent être respectés (cf. Article 2.). **On peut toutefois noter dans tous ces habitats quelques caractéristiques incontournables**, qui correspondent à ce que doit être un habitat inclusif :

- Un « chez soi » en milieu ordinaire ;
- Un habitat organisé autour d'espaces privés et d'espaces communs ;
- Avec des logements indépendants ou partagés ;
- Un projet de partage de la vie quotidienne ;
- L'insertion dans un environnement adapté, sécurisé, et ouvert sur l'extérieur.

1.3. DU POINT DE VUE DES FONCTIONS REMPLIES

L'habitat inclusif a pour projet de permettre de « vivre chez soi sans être seul ». Il remplit notamment trois fonctions, qui sont impactées par cette dimension de mise en commun.

La première fonction, comme pour tout habitat, c'est de « **se loger** ». L'habitat comporte en conséquence ce que chacun est en droit d'attendre d'un logement, dans sa dimension d'intimité privative comme en termes de liberté d'aller et venir, de centralité, d'accès aux

services, aux transports, etc. La mise en commun qui fonde l'habitat inclusif impacte cependant cette fonction, du fait de la nécessité d'avoir, en plus du logement privatif, un ou plusieurs espaces indispensables aux temps de vie partagée (cf. Article 2.2).

La deuxième fonction de l'habitat inclusif est en effet « **le partage de la vie quotidienne** ». C'est le cœur du projet de vie sociale et partagée (cf. Article 2.5). Il faut alors prévoir l'animation des moments de partage de vie, la répartition des tâches communes, la médiation et la gestion des conflits, la gestion des passages d'intervenants extérieurs, etc. Des moments de convivialité, autour d'activités sportives, culturelles, citoyennes ou de loisirs, sont aussi organisés, notamment avec l'objectif de favoriser l'insertion dans la vie locale (renforcement des liens avec le voisinage, inscription dans des activités existantes).

Mais le projet de vie sociale et partagée doit aussi prévoir « **le soutien dans l'autonomie au quotidien** ». À la différence des fonctions précédentes, qui n'existent qu'en raison de la vie partagée, certaines fonctions d'appui à l'autonomie individuelle, existent aussi si la personne vit seule. Mais elles ont vocation ici à être soutenues par le groupe et ainsi permettre des gains d'organisation pour les habitants. Notamment, certaines aides dans les « actes de la vie quotidienne » (AVQ) peuvent être mutualisées grâce la mise en commun des aides individuelles (notamment PCH et APA). La mise en commun doit cependant être décidée par la personne : son avis doit être clairement recueilli après une information complète.

2. LES CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT INCLUSIF

2.1. LES PUBLICS VISES

Les publics visés par le présent appel à projets sont les personnes justifiant d'une résidence stable et régulière en France et relevant d'une des catégories suivantes :

- **Les personnes handicapées majeures bénéficiant d'au moins un droit ouvert à la MDPH, ou d'une pension d'invalidité délivrée par l'assurance maladie ;**
- **Les personnes âgées d'au moins 65 ans.**

Ce sont ces mêmes publics qui pourront être bénéficiaires de l'aide à la vie partagée¹ une fois le projet opérationnel.

Au vu du manque de solutions qui leur sont actuellement offertes, **les personnes âgées avec de faibles moyens financiers sont définies comme publics prioritaires pour cet appel à projets**. Les projets s'intéressant à d'autres publics n'en sont pas exclus pour autant.

Concernant le nombre de personnes qui peuvent être concernées par un habitat inclusif : si deux personnes relevant des catégories susmentionnées suffisent pour constituer un habitat inclusif, la loi ne prévoit pas de seuil maximal. Le Département souhaite cependant attirer l'attention des porteurs de projets sur le fait que la conduite d'un projet de vie sociale et partagée n'est pas aisée lorsqu'il concerne plus d'une vingtaine de personnes.

Pour atteindre les tailles critiques nécessaires à l'équilibre financier de certains programmes immobiliers, il est tout à fait envisageable de constituer une ou plusieurs « unités de vie fonctionnelles » regroupant des petits collectifs d'habitants qui seront acteurs du projet de vie

¹ Créée à [l'article L. 281-2-1 du Code de l'action sociale et des familles](#) en décembre 2020

sociale et partagée, mais qui côtoieront dans des ensembles plus vastes d'autres habitants, qu'ils soient âgés, handicapés ou non.

Enfin, la « non-éligibilité » de la personne à la prestation de compensation du handicap (PCH) ou à l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ne doit pas être un critère d'exclusion de l'habitat : l'équilibre financier du projet ne doit donc pas reposer essentiellement sur la mise en commun de ces aides.

2.2. LES FORMES DE L'HABITAT

La dimension de vie partagée, qui définit fondamentalement l'habitat inclusif, peut prendre plusieurs formes dans l'habitat :

- **Un logement, meublé ou non, loué dans le cadre d'une colocation² ;**
- **Un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation**, meublés ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée et situés dans un immeuble ou dans un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés aux temps de vie partagés.

Dans le premier cas, les différentes chambres sont les espaces privatifs, tandis que la ou les pièces destinées à la vie commune à l'intérieur du logement (ex : salon et/ou cuisine) représentent les espaces de vie partagée. Dans le second cas, les logements sont entièrement privatifs, tandis que le ou les espaces de vie partagée sont extérieurs aux logements. Le cas échéant, les logements doivent être regroupés autour du ou des locaux communs.

Les habitants pourront être propriétaires, locataires ou sous-locataires.

L'habitat peut être constitué :

- Dans le parc privé dès lors que la conception du logement ou de l'immeuble ou du 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, mais des autorisations spécifiques peuvent être accordées pour faciliter les attributions (cf. Article 2.3.). À noter également que la colocation dans le parc social a été rendue possible par l'article 128 de la loi ELAN.

Pour respecter les objectifs de ciblage des publics mentionnés à l'Article 2.1., **les projets mis en œuvre dans le parc social seront privilégiés par le Département de la Seine-Saint-Denis.**

L'habitat inclusif devra en outre respecter des exigences d'accessibilité dans et vers le logement. L'implication des habitants dès la phase de conception des espaces devra être privilégiée lorsqu'elle est possible. Au sein des espaces communs ou des logements, en sus des aménagements ergonomiques nécessaires, l'habitat pourra comporter des équipements, par exemple en matière de domotique, adaptés aux besoins des personnes.

² Telle que définie à l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ou à l'article L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation

2.3. LES MONTAGES OPERATIONNELS

Les habitats inclusifs doivent se reposer de manière privilégiée sur des logements construits ou aménagés spécifiquement pour des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Dans le parc social, ces logements peuvent faire l'objet d'une autorisation spécifique du Préfet, au titre de l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV). Cette disposition permet, à titre dérogatoire, d'attribuer tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Pour les programmes de logements sociaux neufs, cette autorisation spécifique peut être délivrée au moment de la décision favorable d'agrément du logement social prévue à l'article R. 331-3 du CCH. Le même processus peut être réalisé pour les programmes de logements sociaux faisant l'objet de travaux de réhabilitation financés en « Palulos »³.

En outre, le décret n° 2021-1037 du 4 août pris pour application de l'article 20 de la loi ASV permet désormais l'octroi des autorisations spécifiques « personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap » pour des logements existants et déjà conventionnés.

Les logements neufs ou déjà existants, qu'ils soient réhabilités ou non, peuvent donc faire l'objet d'un dépôt de dossier auprès de la DRIHL⁴ en vue de l'obtention de l'autorisation spécifique permettant d'attribuer prioritairement des logements à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou handicap.

L'habitat inclusif peut également être constitué dans un ou des logements relevant d'un dispositif « d'intermédiation locative », à l'exclusion de ceux qui bénéficient d'un financement de l'Etat pour des actions d'accompagnement social et de gestion locative sociale. Sont donc éligibles, les projets dans lequel un intermédiaire, par exemple associatif, est le locataire et sous-loue dans le respect des dispositions juridiques relatives à la sous-location, le logement aux habitants de manière pérenne.

Cependant, selon l'article L. 281-1 du CASF, créé par la loi ELAN, et selon règle de non cumul avec d'autres financements de l'Etat, **l'habitat inclusif ne peut pas être constitué dans :**

- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, dont les petites unités de vie ;
- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées ;
- Une résidence autonomie ;
- Une maison d'accueil spécialisé ;
- Un foyer d'accueil médicalisé ;
- Un foyer de vie ou un foyer d'hébergement ;
- Une résidence sociale ;
- Une maison-relais/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.

³ Décret n° 2021-158 du 12 février 2021 relatif aux subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux

⁴ Voir la composition du dossier pour les logements neufs : [Arrêté du 5 mai 2017](#) et la composition du dossier pour les logements existants : [Arrêté du 4 août 2021](#)

2.4. LE PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGÉE

Le porteur de l'habitat inclusif est chargé d'élaborer le projet de vie sociale et partagée, en organisant sa rédaction et sa mise en œuvre avec les habitants. Le porteur doit veiller à ce que le contenu de ce projet soit conforme aux souhaits exprimés par les habitants, adapté aux caractéristiques des situations de handicap ou de perte d'autonomie liée à l'âge et tienne compte de l'environnement dans lequel il s'inscrit. 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.

Il n'existe pas de cahier des charges préconçu : le projet est propre à chaque habitat et à chaque collectif. **Cependant, le projet de vie sociale doit permettre de préciser les modalités d'action et d'organisation dans les domaines suivants :**

- 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, faciliter l'utilisation du numérique, etc.) ;
- L'animation des activités 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, 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 avec le propriétaire (selon convention) et selon le contenu de la prestation de service.

Le porteur doit s'appuyer sur **au moins un professionnel, pour mettre en œuvre le projet de vie sociale et partagée des habitants**. Ce salarié, dont l'intervention pourra faire l'objet d'un financement par l'aide à la vie partagée, sera en charge de l'animation, la coordination et la régulation du « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur de l'habitat. S'il peut, par sa proximité avec les habitants, remplir une fonction d'appui aux parcours de vie, il n'est pas en charge de l'accompagnement individuel des habitants au titre du soutien à l'autonomie.

Les personnes handicapées et les personnes âgées peuvent en effet avoir besoin d'un accompagnement pour réaliser certains actes essentiels de la vie courante : se lever, s'habiller, se coucher, se laver, se nourrir, aller aux toilettes, se déplacer. Ces aides individuelles se distinguent donc de celles relatives à « l'animation du vivre ensemble ». **Le porteur peut alors prévoir un partenariat avec un ou des acteurs médico-sociaux** – services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) ou services de soins infirmier à domicile (SSIAD) – auxquels les personnes pourront librement décider de faire appel ou non, aucun prestataire ne pouvant leur être imposé.

Pour mettre en œuvre des actions, activités ou événements conviviaux prévus avec les habitants, **le coordonnateur peut se reposer sur d'autres acteurs, notamment associatifs, proposant des activités culturelles, sportives, citoyennes ou de loisirs**. Autant que faire se peut, le porteur de projet s'appuiera sur les ressources au niveau local, en lien avec la commune ou les partenaires du Département (ex : réseau Ikaria ou In Seine-Saint-Denis). Cet appui sur le tissu local, donnera aussi aux habitants la possibilité de prolonger de manière indépendante leur participation aux engagements souhaités.

2.5. L'ANCRAGE TERRITORIAL DE L'HABITAT

Une attention particulière sera portée sur la situation géographique de l'habitat inclusif. Afin de faciliter la participation sociale et citoyenne de ses habitants et prévenir l'isolement, l'habitat inclusif doit effectivement être localisé à proximité des services de transports, des commerces, des services publics et des services sanitaires, sociaux et médico-sociaux.

En ce qui concerne la porosité de l'habitat avec son environnement, les locaux communs pourront être entièrement dédiés au projet de vie sociale et partagée des habitants, **mais ils pourront également être ponctuellement ouverts sur l'extérieur.** La participation des habitants et la mise en place d'espaces et de temps dédiés à leurs usages devront cependant être prévues. Dans le cas d'un espace collectif ouvert à un public « extérieur » sur de larges plages horaires, un soutien dans le cadre de [l'AMI départemental pour des tiers-lieux « autonomie dans mon quartier »](#) pourra être envisagé ; il nécessitera alors un accueil inconditionnel à tous les riverains sur une base quotidienne (en jours ouvrés).

Il est à noter l'intérêt que peuvent représenter les synergies à créer avec des opérations de renouvellement urbain réalisées à l'échelle d'un quartier, car elles donnent la possibilité d'améliorer l'accessibilité à l'échelle du quartier et de repenser la proximité des services. Elles conduisent en outre à transformer l'habitat existant dans le cadre d'une reconstitution de l'offre de logement sociaux. Or les enjeux de rééquilibrage de la production de logements sociaux en Seine-Saint-Denis peuvent rendre complexe la mise en œuvre de programmes neufs, sauf dans certains territoires sous-dotés.

3. LE SOUTIEN FINANCIER DEPARTEMENTAL

Le Département de la Seine-Saint-Denis souhaite impulser le développement de solutions d'habitats inclusifs en créant un cadre de soutien au développement de ces projets.

Ce soutien porte en priorité sur les dépenses liées à l'ingénierie de projets, qui ne sont aujourd'hui pas couvertes. L'aide à l'investissement proposée par le Département doit être perçue comme subsidiaire aux aides de droit commun.

- **Les crédits d'ingénierie : de 15 000 à 30 000 € par porteur de projets**, avec une modulation selon les critères mentionnés à l'Article 5.

Ce soutien à l'ingénierie de projet doit permettre l'émergence de projets sur le territoire en aidant notamment à : la rédaction d'un premier projet, l'identification d'une opportunité foncière ou immobilière, la construction de partenariats, le repérage des futurs habitants, le plaidoyer auprès de ces derniers pour s'assurer de leur mobilisation, l'élaboration concertée du projet de vie sociale et partagée, la recherche de la personne chargée de son animation.

- **L'aide à l'investissement : jusqu'à 5 000 € par logement, avec un plafond fixé à 75 000 € par projet.**

Ce soutien à l'investissement doit permettre la concrétisation du projet du point de vue du bâti en aidant notamment à : réhabiliter des logements existants, adapter les logements à la perte d'autonomie, acquérir un équipement adapté aux besoins des personnes, mais aussi se positionner sur une opportunité foncière, solvabiliser le ou les espaces communs, s'assurer de l'accessibilité de ceux-ci.

Il est à noter que **les projets soutenus dans le cadre de cet appel à projet, une fois devenu**

opérationnels, ont vocation à être soutenus en fonctionnement par le biais de l'aide à la vie partagée, s'ils respectent les caractéristiques de l'habitat inclusif et les contreparties exigées au soutien départemental. Le montant de cette aide sera modulé jusqu'à 10 000 € par an et par habitant, selon les publics accueillis, l'intensité de l'accompagnement prévu, et le nombre de personnes et de logements concernés.

4. LES CANDIDATS ELIGIBLES

Sont éligibles à un soutien départemental les structures suivantes :

- Associations (par ailleurs gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux ou non) ;
- Bailleurs sociaux (offices publics ou sociétés anonymes) ;
- Services d'aides et d'accompagnement à domicile (publics, privé, à but lucratif ou non)
- Collectivités territoriales et leurs groupements ;
- Les structures agréées « entreprises solidaires d'utilité sociale » au titre du décret n° 2015-719 du 23 juin 2015 et régi par l'article L.332-17-1 du code du travail.

Sont acceptées les candidatures constituées en groupement porté par l'une des structures mentionnées ci-dessus.

5. LES CRITERES DE SELECTION

- **Exigences minimales à respecter :**

Toute candidature doit respecter les obligations suivantes pour pouvoir faire l'objet d'une analyse.

Pour les porteurs de projets candidats au titre de l'ingénierie :

- Avoir posé les bases d'un avant-projet ;
- Avoir identifié au sein de son organisation le·a chargé·e de projet en charge d'en assurer le développement.

Pour les porteurs de projets candidats au titre de l'investissement :

- Avoir identifié une opportunité foncière ;
- Disposer d'un calendrier de mise en œuvre dans les 3 ans.

- **Critères de sélection des candidatures**

Les candidatures seront ensuite analysées à l'aune des critères d'évaluation suivants :

- L'expérience des candidats ;
- La capacité du porteur à mettre en œuvre rapidement les solutions proposées ;
- La prise en compte des enjeux liés à la perte d'autonomie ;
- L'implantation du lieu et son ancrage local ;
- La prise en compte des besoins exprimés sur le territoire ;
- La concertation et la mobilisation partenariale ;
- Les modalités d'association des usagers ;
- Le modèle organisationnel ;
- La capacité financière du candidat, du budget de fonctionnement proposé et de

- l'éventuel projet d'investissement ;
- Le modèle économique viable et reproductible des expérimentations proposées.

6. LES ENGAGEMENTS ATTENDUS

En contrepartie du soutien départemental, certains engagements sont attendus.

Pour les porteurs de projets soutenus au titre de l'ingénierie :

- S'engager à concrétiser, dans les 3 ans, un habitat inclusif en Seine-Saint-Denis ;
- Associer le Département à l'avancée du ou des projets ;
- Associer notamment le Département (et la MDPH le cas échéant) au repérage des futurs habitants ;
- Se reposer autant que possible sur les ressources disponibles sur le département pour la construction des partenariats ;
- Répondre aux besoins identifiés et aux caractéristiques socio-économiques de la population séquanodionysienne ;
- Se rendre disponible pour présenter son offre de services en groupe inter-bailleurs, en conférence des financeurs de l'habitat inclusif ou à tout autre instance pilotée par le Département ;
- En cas de sous-location, s'engager à réaliser auprès de la DRIHL les procédures nécessaires à l'obtention d'un agrément d'intermédiation locative ;
- En cas de volonté de mise en commun de la PCH, s'engager à prendre attache avec la MDPH ;

Pour les porteurs de projets soutenus au titre de l'investissement :

- S'engager à respecter le cadre de l'habitat inclusif, sanctionné par l'attribution ou non de l'aide à la vie partagée ;
- S'engager, si cette fonction n'est pas internalisée, à trouver la personne morale chargée d'assurer la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée ;
- Se reposer à ce titre, autant que possible, sur le tissu associatif local ;
- Associer le Département à l'avancée du ou des projets ;
- Associer notamment le Département aux réflexions préalables aux attributions de logements ;
- Répondre aux besoins identifiés et aux caractéristiques socio-économiques de la population séquanodionysienne ;
- Dans le parc social, s'engager à réaliser auprès de la DRIHL les procédures nécessaires à l'obtention des agréments « article 20 de la loi ASV » pour les logements concernés par l'habitat inclusif ;
- S'engager à renforcer le modèle économique en sollicitant d'autres financements de la part des investisseurs potentiels (notamment la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse ou les caisses de retraite complémentaires) ;

7. L'ACCOMPAGNEMENT ET LE SUIVI

Le Département de la Seine-Saint-Denis s'engage pour sa part à apporter aux lauréats de cet appel à projets un accompagnement technique, adapté à la maturité du projet, qui aura pour objectif principal de faciliter l'insertion du projet dans un réseau partenarial.

Dans le cadre de son animation territoriale, le Département pourra notamment aider les porteurs de projets dans leur prise de contact avec les collectivités locales et leurs groupements.

Dans le cadre de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif, le Département pourra aussi solliciter les différents acteurs institutionnels, notamment pour envisager des financements complémentaires.

Enfin, le Département animera une plateforme d'échanges inter-bailleurs, où les personnes morales porteuses d'un projet de vie sociale et partagée, pourront présenter leur action à des bailleurs sociaux implantés sur le territoire. L'objectif est de se faire rencontrer les opportunités immobilières et les acteurs en capacité d'animer un projet de vie.

En contrepartie de cet accompagnement et du soutien financier du Département, **les porteurs de projets seront sollicités ponctuellement pour des points de suivi**, qui pourront se faire sur la base d'outils de suivi-évaluation comprenant des indicateurs quantitatifs à compléter. Ils devront aussi mentionner clairement le concours du Département sur les différents supports de communication relatifs au projet soutenu.

8. LES REFERENCES DOCUMENTAIRES

Quelques textes de référence peuvent servir de base de documentation pour construire un projet :

- Concernant la politique du Département de la Seine-Saint-Denis
 - [Le Schéma Autonomie & Inclusion \(2019-2024\)](#)
 - [Le référentiel pour une « Seine-Saint-Denis favorable au vieillissement et au handicap »](#)
- Concernant le cadre de l'habitat inclusif
 - 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 \(CASF\)](#). Elle 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](#), [l'arrêté du 24 juin 2019](#) relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif.
 - En complément, une [instruction de juillet 2019 précise les modalités de mise œuvre](#) du forfait habitat inclusif.
 - Le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, « [Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous !](#) » remis au Premier ministre le 26 juin 2020. Il propose douze idées-actions pour favoriser le développement de l'habitat inclusif, dont une axée sur la mise en place d'une nouvelle aide individuelle : l'aide à la vie partagée (AVP)
 - L'[article L. 281-2-1 du code de l'action sociale et des familles](#) (CASF) permet l'ouverture d'un droit individuel à l'aide à la vie partagée (AVP) en l'inscrivant dans le règlement départemental d'aide sociale. Cet aide a vocation à se substituer au forfait habitat inclusif.
 - La [circulaire interministérielle du 6 septembre 2021](#) présente les modalités de mise en œuvre du plan interministériel de développement de l'habitat inclusif.

9. LE CALENDRIER DE L'APPEL À PROJETS

1. **Lancement de l'appel à projet** : le 17 décembre 2021
2. **Date limite de dépôt d'une candidature** : le 2 mars 2022
3. **Avis sur la sélection du projet** : le 19 mai 2022

Comment candidater ?

Le dossier de candidature porté par le porteur de projet est composé de **12 éléments (dont 4 optionnels) à déposer impérativement sur la [plateforme demarches-simplifiées](#)**. Toute absence de pièces rend le dossier irrecevable.

1. Le formulaire de candidature dûment rempli
2. Un courrier de demande de subvention et d'engagement à la réalisation du projet dans les délais imposés adressé au Président du Conseil départemental, éventuellement accompagné de lettre(s) d'intention des partenaires du projet
3. Les statuts de la structure : copie de publication au Journal Officiel (pour les associations) ou statuts de l'organisme public ou privé (Kbis pour les entreprises)
4. La fiche d'information INSEE
5. La liste des membres du bureau (pour une association) ou du conseil d'administration (pour une entreprise)
6. Le compte de résultats/bilan de la structure en n-1
7. Un plan de financement du projet comprenant le détail des subventions demandées en investissement (devis) ou en fonctionnement
8. Un RIB
9. Une liste des trois plus hautes rémunérations mensuelles brutes, en les distinguant (pas d'addition) *
10. Des photos (intérieur et extérieur) et/ou plans de l'habitat **
11. Un calendrier prévisionnel de réalisation **
12. Un ou plusieurs devis justifiant la demande d'investissement **

* *Uniquement pour les associations*

** *Uniquement pour une demande de soutien en investissement*

Des documents complémentaires pourront être demandés pendant toute la phase d'instruction et jusqu'au paiement de la subvention si le dossier est sélectionné.

Le dossier complet devra être déposé au plus tard le 2 mars 2022 sur la [plateforme demarches-simplifiées](#) prévue à cet effet.

Toute demande d'information complémentaire peut être adressée à : habitatinclusif@seinesaintdenis.fr