

ANNEXE 1 : CAHIER DES CHARGES

Appel à candidatures 2022 pour l'octroi d'une subvention pour l'aide à la conception d'habitats inclusifs à destination des personnes âgées.

I. Cadre juridique et références documentaires

- 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 de 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.
- LOI n° 2020-1576 du 14 décembre 2020 de financement de la sécurité sociale pour 2021 permettant l'ouverture d'un droit individuel à l'aide à la vie partagée (AVP).
- LOI n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement
- Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 encadrant le financement du projet de vie sociale et partagée.
- Arrêté du 24 juin 2019 relatif au cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif.
- Articles L.281-1 et suivants et D.281-1 à D.281-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF).
- Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap du Conseil départemental de la Haute-Garonne 2019-2023.
- Schéma départemental en faveur des personnes âgées du Conseil départemental de la Haute-Garonne 2019-2023.
- Rapport de Denis PIVETEAU et Jacques WOLFROM de juin 2020 : « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous ! » propose 12 idées pour l'action qui favorisent 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).
- Les cahiers pédagogiques de la CNSA : l'habitat inclusif – un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale – août 2021.



II. Contexte

Les personnes en situation de handicap ou âgées doivent pouvoir choisir leur mode de vie et leur lieu d'habitation. Elles expriment une forte demande d'aide, d'accompagnement et de services associés au logement, dans un environnement adapté et sécurisé qui garantisse conjointement inclusion sociale et vie autonome au domicile, dans un cadre préservant leur intimité et facilitant l'intervention des professionnels de l'aide à domicile.

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 souhaitait mobiliser l'ensemble des politiques publiques afin de donner les moyens aux personnes âgées, même fragilisées, d'être actrices de leur parcours en anticipant le risque de perte d'autonomie et en leur assurant un accompagnement de qualité, notamment à leur domicile. L'objectif constant est de proposer une réponse adaptée à la richesse et à la pluralité des parcours de vie de chacun tout en luttant contre l'isolement.

Le 2 décembre 2016, le comité interministériel du handicap a également lancé la démarche nationale en faveur de l'habitat inclusif. Celle-ci vise à :

- Impulser une démarche nationale en faveur de l'habitat inclusif,
- Sécuriser économiquement les modèles d'habitat inclusif,
- Et lever les obstacles juridiques au montage de projets d'habitat inclusif.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place plusieurs leviers visant à promouvoir cette forme d'habitat, notamment la possibilité de vivre en colocation dans le parc HLM, l'élargissement des missions des bailleurs HLM à ce domaine (création de filiale ad hoc), l'élargissement des compétences de la Conférence départementale des financeurs à l'habitat inclusif ainsi que sa mesure phare, la création d'un forfait « habitat inclusif » destiné aux porteurs de projet.

Enfin, le rapport PIVETEAU - WOLFROM « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous » de juin 2020 propose une stratégie nationale pour le déploiement à grande échelle de l'habitat inclusif sur laquelle les porteurs de projets peuvent utilement s'appuyer pour guider leur réflexion.

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne soutient le développement de l'habitat inclusif dans le cadre de sa politique de promotion d'une société inclusive et notamment au travers de ses schémas en faveur des personnes en situation de handicap et des personnes âgées 2019-2023 mais également dans le cadre de son plan d'actions 2019-2024 de la politique de l'habitat.

Le Conseil départemental a d'ores et déjà lancé deux appels à candidatures concernant l'habitat inclusif :

- En 2020 : un appel à candidatures conjoint avec l'Agence Régionale de Santé relatif au financement du forfait individuel pour l'animation du projet de vie sociale et partagée et d'une subvention de fonctionnement de dispositifs d'habitat inclusif existants. 5 projets ont été sélectionnés et sont aujourd'hui financés par le Conseil départemental (1 projet Personnes âgées et 4 projets Personne en situation de handicap) pour une durée de 3 ans.
- En 2021 : un appel à candidatures conjoint avec l'Agence Régionale de Santé relatif au financement d'aides à la conception de dispositifs d'habitat inclusif. 6 projets ont été financés par le Conseil départemental dont 5 à destination des personnes en situation de handicap et un pour les personnes âgées.

Sur le territoire de la Haute-Garonne, il apparaît un nombre plus important d'habitats inclusifs à l'attention des personnes en situation de handicap que des personnes âgées.

Aussi, le Conseil départemental, conscient de l'intérêt de ce type de dispositifs en faveur des seniors, souhaite encourager la création d'habitats inclusifs spécifiquement dédiés aux personnes âgées en publiant le présent appel à candidatures.

III. Objet de l'appel à candidatures

Cet appel à candidatures a pour objet d'aider financièrement les porteurs de projets d'habitats inclusifs destinés aux personnes âgées, sur le territoire de la Haute-Garonne, dans la conception de leur projet, par l'octroi d'une subvention.

IV. Définition et missions de l'habitat inclusif

1. Définition de l'habitat inclusif

Tel que mentionné à l'article L281-1 du code de l'action sociale et des familles, 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. (...) Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

Il offre à la personne « **un chez soi** », un lieu de vie ordinaire et inscrit durablement dans la vie de la cité, avec un accompagnement pour permettre cette inclusion sociale et une offre de services individualisés pour l'aide et la surveillance le cas échéant, en fonction des besoins,

Il est fondé sur le **libre choix** et, par conséquent, s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale : le futur occupant, qui est responsable de son mode de vie, du choix des services auxquels il fait appel et du financement des frais engagés, choisit l'habitat inclusif,

Il est **ouvert à toute personne** en situation de handicap, aux personnes âgées. Le fait de ne pas être éligible ou à l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ne saurait constituer un critère d'exclusion de l'habitat inclusif dès lors que le modèle économique permet le fonctionnement du projet.

Ces trois critères sont repris et détaillés dans le rapport PIVETEAU-WOLFROM « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous ! ».

L'habitat inclusif peut prendre des **formes variées** selon les besoins et souhaits exprimés par les occupants, notamment :

- habitat groupé : logements individuels (studios ou petits appartements), groupés dans un même lieu autour d'un espace de vie commun,
- des logements individuels disséminés, avec au minimum un espace commun : studios, pavillons avec en proximité un local collectif mis à disposition des habitants,
- habitat partagé : habitat collectif au sein d'un même logement comportant des espaces de vie individuel privatifs.



Dans tous les cas, l'habitat inclusif doit disposer d'un espace de vie commun aux personnes afin de leur permettre d'éviter des situations d'isolement, de créer des liens sociaux et de développer le « vivre ensemble ».

Constituant ainsi une offre alternative au logement autonome ou à l'accueil en établissement, **l'habitat inclusif n'est pas :**

- un logement individuel (ou dans la famille) en milieu ordinaire, que l'occupant fasse appel à des services à la personne ou non,
- un établissement social ou médico-social (EHPAD, résidence autonomie) quelles que soient les catégories et modalités de prise en charge,
- une résidence services seniors, une résidence sociale, une pension de famille, une résidence accueil, une maison-relais ou une pension de famille, une résidence service, une résidence hôtelière à vocation sociale.

2. Missions de l'habitat inclusif

Un habitat inclusif doit respecter les missions présentées dans 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**.

Ainsi, il apporte aux résidents :

- **une veille** : Objectif de sécurisation de la vie à domicile, en assurant une détection des éventuelles difficultés et une assistance en cas de problème ou pour gérer les situations de crise par les habitants eux-mêmes, présence d'intervenants externes ou internes, outils techniques (télésurveillance, domotique, systèmes d'alertes médicales).
- **un soutien à l'autonomie de la personne** : Si cet accompagnement est personnalisé, certaines aides peuvent aussi s'envisager de manière partagée. L'accès s'organise soit en choix à la carte de "prestations individualisées", soit un système mixte de mise en commun (ménage, cuisine, toilette, lever et coucher, déplacements).
- **une aide à l'inclusion sociale des personnes** : doit permettre aux habitants de participer à la vie de la cité, par un soutien dans l'accès aux services et aux droits (diffusion d'information, appui dans la réalisation des démarches administratives, mise en relation avec les interlocuteurs compétents pour recourir aux services et aux droits, soutien informatique).
- **Un soutien à la convivialité** : fonction préventive de la perte d'autonomie, du repli sur soi et du risque d'isolement et de solitude des habitants (organisation d'activités collectives, animation des espaces communs, intégration des familles et des proches, visites d'intervenants internes ou externes, présence de bénévoles, inscription dans le tissu associatif local).

3. Projet de vie sociale et partagée

Comme le prévoit la réglementation, le porteur de projet a notamment pour mission d'élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée, en s'assurant de la participation de chacun d'entre eux.

Le projet de vie sociale et partagée a vocation à faciliter la participation sociale et citoyenne des personnes vivant dans l'habitat inclusif. Il a donc pour objectifs de :

- favoriser le « vivre ensemble », au sein du logement et à l'extérieur, non seulement entre les habitants mais aussi entre les habitants et leur environnement (voisinage, famille, amis, services de proximité, etc) ;
- permettre aux habitants de participer à la vie du quartier, de la commune, etc pour limiter le risque d'isolement, pour déployer ou maintenir des liens sociaux avec le voisinage par exemple.

Il se caractérise par la mise en place d'actions et d'activités destinées à l'ensemble des habitants, selon leurs souhaits, et identifie les moyens pour sa mise en œuvre. Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif.

Il se formalise par la rédaction d'une charte, conçue par les habitants, avec l'appui du porteur de projet.

4. Porteurs de projet

Les habitats inclusifs sont portés par des **personnes morales** qui peuvent être par exemples : des associations, des collectivités locales, des personnes morales de droit privé, des bailleurs sociaux, des caisses d'assurance retraite et de la santé au travail (CARSAT) ou encore des mutuelles.

La personne morale est ainsi nommée dans le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, la personne « Porteuse du Projet Partagé » (personne 3P).

Les missions du porteur de projet d'habitat inclusif sont les suivantes :

- organiser l'habitat inclusif et élaborer avec les habitants - ou le cas échéant leurs représentants - le projet de vie sociale et partagée, en s'assurant de la participation de chacun d'entre eux ; déterminer avec eux les activités proposées au sein et en dehors de l'habitat ;
- 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 ;
- s'assurer de l'adaptation des locaux et mobiliser les ressources externes dans le cadre des partenariats.



V. Informations relatives à l'aide à la vie partagée

Un amendement au projet de loi de financement de la sécurité sociale (PLFSS) 2021 publié le 15 décembre 2020 introduit la possibilité pour les personnes âgées ou pour les personnes en situation de situation de handicap vivant au sein d'un habitat inclusif dont le porteur du projet partagé a signé une convention avec le Département, de bénéficier d'une Aide à la Vie Partagée (AVP).

L'aide à la vie partagée est une aide individuelle concourant à solvabiliser les personnes faisant le choix d'habiter dans un habitat inclusif.

L'aide est destinée à financer :

- L'animation de l'habitat inclusif,
- La coordination du projet de vie sociale et partagée
- La régulation du « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur de l'habitat (entourage, voisinage, services de proximité).

Elle n'a pas vocation à financer l'accompagnement individuel de la personne pour la réalisation des actes de la vie quotidienne (aide à l'autonomie et surveillance), ni le suivi des parcours individuels ou la coordination des interventions médico-sociales.

L'aide à la vie partagée est destinée à remplacer l'actuel financement des structures, appelé forfait pour l'habitat inclusif (FHI), par une aide individuelle.

Cette nouvelle prestation individuelle est destinée aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées de plus de 60 ans qui font le choix de vivre dans un habitat inclusif. Cette aide a vocation à financer leur projet de vie sociale et partagée et, ainsi, les fonctions liées au « partage de vie » et au « vivre ensemble » :

- ✓ l'animation du projet de vie sociale et des temps partagés ;
- ✓ 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 et d'autre part entre les habitants et l'environnement proche ;
- ✓ la coordination des intervenants permanents et ponctuels au sein de l'habitat ou l'extérieur (hors coordination médico-sociale) ;
- ✓ l'interface technique et logistique des logements avec le propriétaire, le bailleur.

Cette aide individuelle, indirecte, est versée par le Conseil départemental au porteur de projet d'habitat inclusif sur la base d'un conventionnement. Le montant de l'aide varie en fonction du contenu du projet de vie partagée élaboré par ou avec les habitants et de l'intensité de l'aide apportée aux habitants. Cette aide ne peut pas se cumuler avec le forfait habitat inclusif.

Nota Bene : l'attribution de la présente aide à la conception ne donnera pas automatiquement droit à l'attribution de l'aide à la vie partagée.

Un appel à manifestation d'intérêt sera publié en février 2022 et visera à sélectionner l'ensemble des porteurs de projets qui signeront une convention d'Aide à la Vie Partagée avec le Département de la Haute-Garonne (convention d'une durée de 7 ans : 2022 à 2029).

VI. Cadre à respecter pour la constitution du dossier

1. Objet de la subvention « aide à la conception d'habitat Inclusif »

La subvention, objet du présent appel à candidature, vise à financer les études pré-opérationnelles de projet d'habitat inclusif à l'attention de personnes âgées.

Le candidat présentera les modalités retenues pour la réalisation de ces études (réalisation en interne, prestation externalisée, etc...) ainsi que le périmètre et déroulement de la mission (contenu, calendrier...).

Au-delà de ce financement d'aide à la conception de projet et afin de s'assurer que la candidature respecte la philosophie de l'habitat inclusif, le dossier déposé évoquera, selon l'avancement de sa réflexion, l'organisation envisagée par rapport aux caractéristiques de la structure et aux profils des personnes accompagnées. Il précisera les modalités de pilotage du projet retenues dans sa structure (chef de projet, etc...).

2. Public accompagné

Il est attendu des précisions sur le public ciblé par le dispositif et notamment :

- le nombre d'habitants,
- l'âge des personnes,
- le profil, les caractéristiques du public.

Il est rappelé que le présent appel à candidatures vise à subventionner les travaux d'ingénierie d'un projet d'habitat inclusif à destination des personnes âgées.

3. Dimension immobilière et architecturale du projet

Cet appel à candidatures concerne l'ensemble du département de la Haute-Garonne.

L'organisation et les caractéristiques de l'habitat doivent être adaptées aux besoins des personnes âgées accompagnées et offrir des conditions de vie agréables. Elles doivent également garantir l'intimité, l'autonomie et la sécurité indispensables au bien-être des personnes et prévenir tout risque d'isolement social.

L'habitat inclusif doit être conforme aux normes d'accessibilité et de sécurité incendie. A ce titre il doit offrir :

- Un environnement sécurisant et sécurisé, en particulier les nuits et les week-ends ;
- Une accessibilité immédiate aux transports en commun et services de proximité (commerces, services, médecine de ville, activités de loisirs...).

Le candidat doit indiquer et décrire le lieu d'implantation de l'habitat inclusif ainsi que les locaux pour lesquels le projet est prévu.



Les logements seront regroupés sur un site unique ou disséminés sur un périmètre géographique restreint, en cohérence avec un projet de vie sociale et partagée.

De même, une attention particulière est portée à la dimension inclusive de l'habitat.

Le projet détaille par ailleurs les modalités envisagées de mise en œuvre de l'habitat :

- location : bailleur privé ou social,
- habitats regroupés, logements autonomes...

4. Dimension humaine du projet

Le projet d'habitat inclusif offre aux personnes âgées la garantie d'un accompagnement adapté leur permettant d'accéder à un logement et de s'y maintenir durablement dans de bonnes conditions et ce, de façon intégrée dans le quartier et dans la cité.

Le dossier indiquera :

- les principes généraux envisagés pour l'accès dans les lieux, et le fonctionnement général de l'habitat,
- les modalités d'intervention et le rôle de l'animateur du projet de vie sociale et partagée.

Les fonctions de surveillance et d'aide humaine peuvent être prises en charge par l'allocation personnalisée d'autonomie de chacun des habitants. Cette aide peut être mutualisée entre deux ou plusieurs bénéficiaires qui consentent à additionner tout ou une partie des moyens financiers reçus par chacun pour optimiser l'accompagnement et permettre de mettre en œuvre les réponses nécessaires à leurs besoins.

Par ailleurs, les habitants de ces structures continuent de bénéficier des services sociaux ou médico-sociaux en fonction de leurs besoins d'accompagnement individuels, sur la base de leur libre choix. Ce coût n'est donc pas pris en compte dans l'évaluation du coût global du dispositif.

Les personnes âgées choisissent elles-mêmes les intervenants susceptibles de les accompagner : emploi direct, professionnels libéraux de ville, service d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD), service polyvalent d'aide et de soins à domicile (SPASAD), service de soins infirmiers à domicile (SSIAD), etc.

La structure d'habitat inclusif n'a pas pour objectif d'apporter un accompagnement médico-social ou social. Elle peut, en revanche, en s'appuyant sur le professionnel référent, s'organiser avec des acteurs de son territoire pour proposer cette aide aux habitants la sollicitant, la liberté de choix devant toujours être garantie.



5. Participation des personnes âgées

L'accueil et l'hébergement des personnes âgées appelle la vigilance du Conseil départemental de la Haute-Garonne sur :

- La participation citoyenne des habitants (instance de dialogue, modalités de recueil des besoins et attentes, évaluation de la satisfaction...);
- La participation financière des personnes âgées (loyer, intervention APA, coût de revient, part dans le budget, alimentation...);

En cas d'utilisation d'une APA mutualisée, l'accord et le consentement des habitants doivent être recueillis et formalisés par le porteur de projet, personne 3P qui devra en informer les services du Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

6. Partenariats et conventionnement

Le Conseil départemental insiste sur **l'importance du caractère partenarial** notamment en matière d'inclusion sociale. Les prestations apportées par le porteur de l'habitat inclusif ne peuvent pas se résumer au simple hébergement des bénéficiaires, l'approche inclusive devant intégrer l'ensemble des dimensions de la vie sociale au-delà du logement c'est-à-dire la mobilité, la vie sociale, la culture, les loisirs...

Le porteur de projet recensera ainsi tous les partenariats susceptibles d'être noués et précisera les modalités opérationnelles de travail et de collaboration qu'il envisage. Il précisera le degré de formalisation des partenariats et joindra tout élément d'information utile (lettres d'intention des partenaires, conventions de partenariat...).

7. Budget

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne versera une subvention d'aide à la conception de 10 000 € par projet retenu.

Cette aide à la conception sera versée en une fois, fin 2022.

Le porteur de projet détaillera dans son dossier l'utilisation qui sera faite de cette subvention et produira toute pièce justificative (exemple : fiche de poste, contrat de prestation, modalités d'intervention du professionnel...).

L'utilisation de l'aide sera à distinguer des financements complémentaires apportés par ailleurs, de la part des partenaires. La source et les modalités de ces financements complémentaires devront en outre être explicitées.

Un budget global de fonctionnement équilibré du projet devra être joint au dossier de candidature.

VII. Modalités de présentation et de sélection du dossier de demande d'aide à la conception d'Habitats Inclusifs

1. Calendrier

Le porteur de projet devra présenter le calendrier prévisionnel de son opération en démontrant sa capacité à mettre en œuvre ce projet dans les délais annoncés dans son dossier.

Le candidat devra transmettre son projet finalisé dans un délai d'un an à compter de la date de la notification de la décision.

2. Présentation du dossier

Chaque porteur de projet déposera un dossier complet qui répond au présent cahier des charges en veillant à décrire, au regard du présent cahier des charges « aide à la conception d'habitat inclusif », tous les éléments permettant de comprendre le projet et de garantir la qualité de prise en charge au sein de cette structure.

Composé de 30 pages maximum annexes comprises, le dossier devra notamment mentionner :

- L'identification et les caractéristiques du porteur (notamment son statut),
- Les objectifs poursuivis,
- L'inscription dans les priorités nationales (cf « cadre juridique et références documentaires »),
- Le public principalement ciblé (âge, niveau d'autonomie),
- Le nombre d'habitants envisagé,
- La typologie et la forme de l'habitat,
- Dans le cas où la localisation est déjà pressentie, sa situation géographique ou le territoire de recherche,
- Les grandes orientations du projet de vie sociale et partagée,
- Le rôle et le profil pressenti de l'animateur du projet de vie sociale et partagée,
- Les partenariats déjà existants ou envisagés,
- L'échéancier d'installation et le calendrier de montée en charge,
- Les modalités de pilotage du projet,
- Un budget équilibré, mentionnant notamment les modalités d'utilisation de l'aide forfaitaire, les financements complémentaires, la participation financière des habitants (loyer, charges, alimentation, frais annexes...).

3. Procédure de sélection des dossiers

Les projets seront étudiés par des instructeurs du Conseil départemental de la Haute-Garonne et sélectionnés au regard de la qualité des réponses aux critères énoncés dans le cahier des charges.

A l'issue de l'instruction, une commission se réunira afin de proposer un classement des dossiers au Président du Conseil départemental.

Le nombre de dossiers financés dépendra du respect des critères énoncés dans le présent cahier des charges et de la qualité des projets présentés.



4. Suivi et évaluation du projet

Une convention bipartite sera signée par le porteur de projet et le Conseil départemental de la Haute-Garonne. Celle-ci définira notamment les financements accordés, les objectifs et les modalités de suivi du projet de création de l'habitat inclusif ainsi que les obligations du porteur de projet.

Le porteur de projet devra transmettre un bilan annuel de l'utilisation de l'aide allouée et de l'avancement du projet au Conseil départemental de la Haute-Garonne.
