

Département des Côtes d'Armor

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

MOBILISATION DE L'AIDE À LA
VIE PARTAGÉE (A.V.P.) DANS LE
CADRE DU DÉPLOIEMENT DE
L'HABITAT INCLUSIF

CAHIER DES CHARGES

JUILLET 2024

Direction personnes âgées
et personnes handicapées

cotesdarmor.fr



Côtes d'Armor
le Département



Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) vise à identifier de nouveaux projets d'habitat inclusif, déjà existants ou en vue d'une livraison au plus tard en 2028, dans la perspective d'une nouvelle programmation « Aide à la Vie Partagée » (AVP) qui sera proposée par le Département à la Caisse Nationale de Solidarité et de l'Autonomie.

Le Département ambitionne au travers de cet AMI d'identifier des projets d'habitats inclusifs représentant 100 nouvelles personnes âgées de plus de 65 ans bénéficiaires de l'AVP.

SOMMAIRE

I. CADRE GÉNÉRAL ET CONTEXTE DÉPARTEMENTAL	4
1.1. L'habitat inclusif	4
1.2. L'Aide à la Vie Partagée.....	4
1.3. Contexte départemental.....	4
II. CAHIER DES CHARGES	5
2.1. Porteurs de projet partagé éligibles à l'AMI.....	5
2.2. Caractéristiques de l'habitat et des bénéficiaires de l'AVP.....	5
Caractéristiques des habitats concernés.....	5
Habitants éligibles à l'Aide à la Vie Partagée dans le cadre du présent AMI.....	5
Maturité du projet.....	5
2.3. Dépenses éligibles au titre de l'Aide à la Vie Partagée	6
2.4. Environnement territorial et partenariat.....	6
Localisation géographique	6
Soutien des collectivités locales et adéquation avec leurs stratégies.....	6
Dimension partenariale du projet.....	6
2.5. Soutenabilité économique et accessibilité financière au plus grand nombre	6
III. MODALITÉ D'INSTRUCTION ET DE SÉLECTION DES PROJETS	7
IV. CALENDRIER DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT	7
V. MODALITÉ DE DÉPÔT DES DOSSIERS DE CANDIDATURES	8
VI. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE	8

ANNEXES JOINTES

Annexe 1 : Fiche projet

Annexe 2 : Textes et documents de référence

Annexe 3 : Convention type « Département / porteur » (pour information)

I. CADRE GÉNÉRAL ET CONTEXTE DÉPARTEMENTAL

1.1. L'habitat inclusif

L'habitat inclusif mentionné à l'article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF) 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.

Les habitants peuvent être locataires, sous-locataires ou propriétaires. Cet habitat peut-être constitué dans le parc privé ou dans le parc social, dans le respect des règles de droit commun. Il peut prendre plusieurs formes, selon les besoins et les souhaits exprimés par les habitants :

- un logement, meublé ou non, loué dans le cadre d'une colocation
- un ensemble de logements autonomes, meublé ou non, et situé dans un immeuble ou un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs.

Ce mode d'habitat est assorti d'un **projet de vie sociale et partagée (PVSP)**. Celui-ci a vocation à lutter contre l'isolement des habitants et faciliter leur participation sociale et citoyenne. Il favorise le vivre ensemble, au sein et à l'extérieur du logement, non seulement entre les habitants mais aussi avec leur environnement (*famille, amis, voisinage, vie associative culturelle et sportive, services de proximité, ...*).

Le projet de vie sociale et partagée se formalise au sein d'une charte, conçue par les habitants avec l'appui du **Porteur du Projet Partagé** (aussi appelé « Porteur 3P »).

À noter :

Comme dans tout logement ordinaire, les habitants ont le libre choix de recourir aux services qui leur sont nécessaires pour répondre aux besoins individuels qui découlent spécifiquement de leur situation sociale, de leur état de santé, de leur situation de handicap ou de leur perte d'autonomie. Ces services sont totalement dissociés du contrat de bail signé par les habitants.

1.2. L'Aide à la Vie Partagée

L'Aide à la Vie Partagée (AVP) est une prestation individuelle destinée aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées de plus de 65 ans qui font le choix de vivre dans un habitat inclusif. Cette aide a vocation à financer leur projet de vie sociale et partagée.

Concrètement, elle finance l'intervention d'un professionnel animateur et coordonnateur du PVSP, dont le temps de travail dépend des caractéristiques de chaque projet.

L'AVP est une aide individuelle, indirecte, versée par le conseil départemental au porteur du projet partagé, sur la base d'une convention signée entre le Département et le porteur. Chaque habitant (ou son représentant légal) dépose ensuite une demande auprès du Département sur la base d'un formulaire individuel.

À noter :

L'AVP 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 individuelles des habitants.

Un logement peut satisfaire au cahier des charges national habitat inclusif sans que ses habitants ne bénéficient de la prestation Aide à la Vie Partagée.

L'AVP est cofinancée par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) qui valide la programmation proposée par le Département.

1.3. Contexte départemental

Territoire précurseur dans le développement de l'habitat inclusif, le Département des Côtes d'Armor s'est saisi de l'Aide à la Vie Partagée dès sa création par l'article 34 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2021. Cet engagement s'est caractérisé par un premier accord cadre pour l'habitat inclusif, signé dès 2021 par le Département, l'État et la CNSA.

La programmation AVP actuelle du Département des Côtes d'Armor fait état de 31 habitats inclusifs financés, pour un engagement budgétaire global de 1,1 million d'euros, dont 22 habitats existants et 9 en projets. Ces 31 habitats représentent 252 personnes bénéficiaires de l'AVP, dont 88 % de personnes en situation de handicap du fait d'acteurs historiques et d'un contexte partenarial favorable au développement de l'habitat inclusif sur le champ du handicap.

Face à ce constat et au besoin exprimé par la population d'une solution d'habitat intermédiaire visant à lutter contre l'isolement des personnes âgées sans pour autant intégrer un établissement médico-social, l'action 6 du Schéma départemental autonomie 2023-2027 encourage « le développement de formes d'habitat inclusif accessibles à tous, notamment dans le secteur des personnes âgées, pour faire face au vieillissement de la population ».

II. CAHIER DES CHARGES

2.1. Porteurs de projet partagé éligibles à l'AMI

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt est à destination des personnes morales porteuses d'un projet de vie sociale et partagée. Les missions de ces porteurs sont les suivantes :

- organiser l'habitat inclusif et élaborer avec les habitants 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 les partenariats avec l'ensemble des acteurs concourant à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée, notamment avec les opérateurs sociaux, médico-sociaux et sanitaires, avec les acteurs locaux et associatifs ainsi qu'avec les proches aidants dans le respect du libre choix de la personne ;
- s'assurer de l'adaptation des locaux et mobiliser les ressources externes dans le cadre de partenariats.

Afin de favoriser le développement d'une offre d'habitat inclusif accessible au plus grand nombre, le Département des Côtes d'Armor ouvre cet Appel à Manifestation d'Intérêt exclusivement aux personnes morales de statut public ou privé à but non lucratif.

2.2. Caractéristiques de l'habitat et des bénéficiaires de l'AVP

Caractéristiques des habitats concernés

En plus des caractéristiques décrites au paragraphe 1.1. du présent cahier des charges, l'article L.281-1 du CASF précise qu'un habitat inclusif n'est pas et ne peut pas être constitué dans :

- un établissement ou service médico-social (ESMS) ;
- 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.

À noter :

L'article 37 de la loi du 8 avril 2024 portant mesure pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie prévoit que "pour l'application des règles de sécurité mentionnées à l'article L. 141-2 du [code de la construction et de l'habitation] les locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif constituent des bâtiments à usage d'habitation. Des règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques incendies sont déterminées par voie réglementaire".

Les "règles spécifiques en matière de sécurité contre les incendies" ne sont pas connues au moment de la publication du présent AMI. Elles seront prises en considération en cas de parution avant la date limite d'instruction des candidatures.

L'accessibilité financière au plus grand nombre, caractérisé par le montant prévisionnel du loyer par habitant, sera un élément déterminant dans la sélection des projets.

Habitants éligibles à l'Aide à la Vie Partagée dans le cadre du présent AMI

En cohérence avec le cadre réglementaire de l'Aide à la Vie Partagée, le contexte départemental de déploiement de l'AVP en Côtes d'Armor, et les orientations du Schéma Départemental Autonomie, les habitants éligibles à l'AVP dans le cadre du présent AMI sont des personnes âgées de plus de 65 ans, dans un but de lutte contre l'isolement et de prévention de la perte d'autonomie. Sont également susceptibles d'être retenus dans le cadre du présent AMI des projets mixtes/intergénérationnels pouvant regrouper des personnes âgées et d'autres habitants (dont des personnes en situation de handicap éligibles à l'AVP, si le projet reste à dominante « personnes âgées »).

Afin de garantir des habitats à taille humaine, le nombre de personnes éligibles à l'AVP par projet ne pourra être supérieur à 15. Ce critère sera pondéré selon les caractéristiques du projet : nombre total d'habitants (éligibles et non éligibles), colocation ou habitat groupé, caractéristiques du projet de vie sociale et partagée...

Maturité du projet

Les projets présentés doivent être a minima en phase de conception, c'est-à-dire que le diagnostic des besoins a été réalisé et que le type de public, le nombre d'habitants, le lieu, le porteur immobilier, et le format de l'habitat ont été définis. Un plan de financement en investissement et un loyer prévisionnel, ainsi qu'une livraison de l'habitat au plus tard en décembre 2028, sont précisés dans le dossier de candidature.

2.3. Dépenses éligibles au titre de l'Aide à la Vie Partagée

Pour la réalisation de ses missions, le porteur de l'habitat inclusif s'appuie sur un ou des professionnel(les) chargé(es) d'animer et de coordonner le projet de vie sociale et partagée des habitants. L'Aide à la Vie Partagée est destinée à rémunérer ce(s) professionnel(les).

Le montant de l'aide ne peut pas excéder un montant plafond de 10000 euros par an et par habitant éligible. Ce montant est modulable en fonction du public concerné, du nombre de logements, de la richesse et de la diversité des ressources locales ainsi que l'existence d'autres financements.

Ce montant est également modulable en fonction de l'intensité du projet de vie partagé, projet qui relève des cinq domaines suivants :

- La participation sociale des habitants, le développement de la citoyenneté et du pouvoir d'agir ;
- La régulation du vivre ensemble au sein de l'habitat et les interactions avec l'environnement de proximité ;
- L'animation du projet de vie sociale et des temps partagés, la régulation de l'utilisation des espaces communs ;
- La coordination des intervenants permanents et ponctuels, en jouant un rôle d'alerte et de veille bienveillante ;
- L'interface technique et logistique des logements en lien avec le propriétaire.

À titre indicatif, les 31 habitats costarmoricains déjà conventionnés AVP ont en moyenne de 5,1K€ d'AVP par personne bénéficiaire et par an, pour une moyenne de 8,1 habitants par projet.

L'AVP ne permet pas de financer l'aide nécessaire aux habitants pour la réalisation d'actes du quotidien (surveillance, aide à l'habillage, toilette...), ni la coordination des parcours individuels. La prestation ne finance pas les fonctions supports du porteur de projet partagé.

2.4. Environnement territorial et partenariat

Localisation géographique

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt concerne les projets situés sur le territoire du Département des Côtes d'Armor. Une juste répartition des projets à l'échelle départementale sera par ailleurs recherchée.

Le porteur devra expliciter dans son projet le territoire d'implantation choisi au regard des exigences du cahier des charges en termes d'environnement de vie, d'accessibilité en autonomie aux différents services et commodités, ainsi que des besoins sur ce territoire.

Soutien des collectivités locales et adéquation avec leurs stratégies

Les projets présentés devront être soutenus par la commune / l'EPCI d'implantation. Ce soutien, acté et actif, sera caractérisé a minima par une lettre d'engagement.

Les projets soutenus en complémentarité avec le programme Petites Villes de Demain, ou dans le cadre de projet de revitalisation de cœur de bourg/cœur de ville, seront valorisés.

Dimension partenariale du projet

La dimension partenariale des projets sera un élément déterminant de sélection. Les candidats devront faire état des partenariats mis en place depuis la phase diagnostic des projets : porteur immobilier, services de droit communs susceptibles d'intervenir auprès des habitants, associations locales, commune, EPCI, ...

L'implication des habitants pressentis le plus en amont possible de leur emménagement sera recherchée, afin de garantir que le projet présenté réponde au plus proche possible de leurs besoins et dans le respect de leur libre-choix et autodétermination. Une attention particulière sera portée sur les éléments/documents qui pourront être fournis démontrant l'implication des habitants pressentis.

2.5. Soutenabilité économique et accessibilité financière au plus grand nombre

Le modèle économique et les co-financements du projet devront être explicitement présentés :

- financement du bâti, en lien avec le propriétaire bailleur
- financement du projet de vie sociale et partagée
- modèle économique du porteur de projet partagé

Le Département sera attentif à la soutenabilité économique du modèle présenté, notamment en cas de vacance de logement.

Les projets retenus devront garantir une accessibilité financière au plus grand nombre. Un loyer prévisionnel par habitant devra être présenté, en lien avec le propriétaire / bailleur.

III. MODALITÉ D'INSTRUCTION ET DE SÉLECTION DES PROJETS

Les projets seront analysés techniquement par les services départementaux (DPAPH, Service PTES), en lien avec la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif des Côtes d'Armor, selon trois étapes :

- Vérification de la complétude du dossier
- Vérification de l'éligibilité du projet au regard du cahier des charges
- Analyse sur le fonds du projet en fonction des critères de sélection, et répartition géographique sur le territoire départemental

Critères de sélection parmi les projets répondant au cahier des charges

Critère	Éléments attendus
Public	<ul style="list-style-type: none">• Habitants éligibles à l'AVP dans le cadre fixé par le présent AMI• Projet à taille humaine
Localisation géographique	<ul style="list-style-type: none">• Pertinence du territoire au regard des ressources disponible en réponse aux besoins des habitants (accompagnement, lien social, etc. ...)
Projet de vie sociale et partagée et moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Qualité du projet de vie sociale et partagée• Définition des moyens de mise en œuvre• Budget prévisionnel AVP cohérent et adapté
Libre-choix et autodétermination	<ul style="list-style-type: none">• Temporalité et modalités d'implication des habitants dans la conception du projet• Libre choix dans les services intervenants pour les besoins individuels
Projet Immobilier	<ul style="list-style-type: none">• Organisation bâtementaire conforme au cahier des charges Habitat Inclusif• Accessibilité financière au plus grand nombre• Qualité du partenariat entre le porteur de projet partagé et le porteur immobilier
Partenariat	Entre le porteur de projet partagé et : <ul style="list-style-type: none">• les collectivités territoriales• le tissu social local• les services sociaux, médico-sociaux et sanitaires
Capacité à mettre en œuvre et soutenabilité économique	<ul style="list-style-type: none">• Qualité, modèle économique et expérience du porteur de projet partagé• Soutenabilité économique de l'habitat, notamment en cas de vacance de logement
Délais de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Calendrier prévisionnel de livraison crédible

Après avis de la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif, les projets retenus par le Département seront soumis à la validation de la CNSA.

IV. CALENDRIER DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

En cohérence avec l'Accord cadre pour l'habitat inclusif conclu entre la CNSA, l'État et le Département des Côtes d'Armor, le calendrier de l'appel à manifestation d'intérêt est défini comme suit :

- > **1^{er} juillet 2024** Lancement de l'AMI
- > **4 octobre 2024** Date limite dépôt des dossiers de candidature
- > **4^e trimestre 2024** Période d'Instruction
- > **Janvier 2025 (indicatif)** Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif
- > **Février 2025 (indicatif)** Commission Permanente du Département
- > **31 mars 2025** Date limite de transmission de la programmation à la CNSA
- > **30 juin 2025** Date limite de décision de la CNSA = validation définitive des projets retenus
- > **31 décembre 2025** Date limite de signature de la convention « Département / porteur de projet partagé »

Les candidats seront tenus informés des conclusions à l'issue des étapes suivantes :

- > Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif,
- > Commission Permanente du Département,
- > Décisions de la CNSA.

Les conventions "Département / porteur de projet" seront signées en 2025 pour une durée de 7 ans.

Le versement de l'AVP sera conditionné à l'emménagement et la notification de droit individuel de chaque habitant.

V. MODALITÉ DE DÉPÔT DES DOSSIERS DE CANDIDATURES

Le présent AMI sera publié aux recueils des actes administratifs du Conseil départemental des Côtes d'Armor et téléchargeable sur le site internet du département <https://cotesdarmor.fr> pendant la période d'ouverture de dépôt des dossiers allant du **1^{er} juillet 2024** jusqu'à la date limite de réception des dossiers qui est fixée au plus tard le **4 octobre 2024 à 23h59** (horaire d'arrivée de l'email dans la boîte mail faisant foi).

Tout dossier incomplet et/ou parvenant après la date limite de dépôt sera déclaré **irrecevable**.

Les dossiers de candidature devront être adressés en une seule fois **par voie électronique** à l'adresse suivante :
habitat.inclusif@cotesdarmor.fr

Le candidat fera figurer en objet « **Candidature AMI HI AVP 2024 – Nom du projet - Commune d'implantation** »

Un mail d'accusé de réception sera envoyé au porteur de projet par le service instructeur, dans les **15 jours maximum**

VI. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les dossiers de candidature seront composés des documents suivants :

- Une fiche synthétique présentant les principaux éléments du projet au format de l'annexe 1 ;
- Un dossier mettant en valeur les éléments de réponse à l'avis d'appel à manifestation d'intérêt et aux critères de sélection comprenant notamment :

Documents relatifs au porteur de projet partagé, candidat à l'AMI :

- Statut du porteur, récépissé de déclaration de création en préfecture et de dernière modification ;
- Déclaration au journal officiel ;
- Tout document décrivant la structuration et l'organisation du porteur, ses activités, son modèle économique et sources de financements, ... ;

Documents relatifs au projet :

- Tout document démontrant l'implication des habitants pressentis ;
- Budget prévisionnel en investissement, en lien avec le propriétaire/bailleur ;
- Photos (intérieur/extérieur) et/ou plans de l'habitat inclusif si disponible ;
- Projet de vie de sociale et partagée / Charte signée des habitants, si ces documents existent ;
- Fiche de poste du (des) professionnel (les) rémunéré (es) par l'Aide à la Vie Partagée ;
- Budget prévisionnel "Aide à la Vie Partagée" ;
- Calendrier prévisionnel d'emménagement des habitants ;
- Supports de communication, articles de presse concernant le projet ;
- La ou les lettres d'intention des partenaires du projet.

En complément des éléments transmis, des interpellations individuelles pourront avoir lieu en fonction des besoins.

Département des Côtes d'Armor

Direction personnes âgées et personnes handicapées
9 place du Général de Gaulle
CS 42371
22023 Saint-Brieuc CEDEX 1
habitat.inclusif@cotesdarmor.fr
Tél. 02 96 62 85 54