

GUIDE POUR LES PORTEURS DE PROJETS

Création d'un habitat API : accompagné, partagé et inséré dans la vie locale

*Habitants âgés et/ou
en situation de handicap*

Qu'est-ce qu'un habitat « API », c'est-à-dire Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale ?

« Il s'agit d'un logement ordinaire, adapté aux besoins des personnes (âgées, en situation de handicap, ...) qui y vivent, et qui peut prendre plusieurs formes (colocations, logements regroupés, ...)».

L'habitat Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale (API) se construit à partir des projets individuels des personnes, de leurs désirs et de leurs besoins : se loger, partager certains temps de vie, être seul ou à plusieurs, être soutenu et stimulé au quotidien dans l'autonomie. Les personnes âgées ou handicapées, qui y résident, sont « chez elles » et font le choix d'y vivre et de partager des moments de vie quotidienne, des activités et des services.

Ce type d'habitat apporte ainsi une réponse à la perte d'autonomie, d'une part à titre préventif, du fait de la lutte contre l'isolement et le repli sur soi, d'autre part, par la mise en commun de moyens permettant de mieux faire face à cette perte d'autonomie. Il participe à un mouvement de diversification de l'offre qui permet l'émergence de nouveaux modèles, adaptés aux attentes et aux besoins des personnes : pouvoir vivre chez soi quand on ne souhaite pas être isolé, ou que l'on ne peut plus vivre seul sans aide.

Plus qu'une politique sociale pour les personnes âgées et en situation de handicap, il s'agit d'un projet de société, fondé sur le libre-choix et l'adaptation de l'environnement à la situation de chaque personne » (source : <https://www.monhabitatinclusif.fr/comprendre/habitat-api-en-bref>)

Domicile	Habitat API	Etablissement Médico-social
<u>Statut :</u>	<u>Statut :</u>	<u>Statut :</u>
PROPRIETAIRE ou LOCATAIRE	CO-PROPRIETAIRE ou LOCATAIRE	RESIDENT
<u>Souhait :</u>	<u>Souhait :</u>	<u>Souhait :</u>
INDEPENDANCE	PROJET COLLECTIF	SECURITE
« Je me débrouille seul chez moi avec une aide extérieure si besoin »	« Je veux m'engager dans un projet collectif et je suis prêt à déménager ! »	« Je veux rejoindre une structure qui pourra prendre soin de moi ! »

La philosophie de l'habitat API est de permettre à des personnes en perte d'autonomie d'avoir « un chez soi sans être seul ». C'est pour répondre à ce besoin que Jacques Wolfrom et Denis Piveteau ont identifié trois critères essentiels détaillés dans le rapport « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous ! » et repris succinctement ci-après :

Accompagné par des professionnels (de l'animation, de la coordination, de la régulation du vivre-ensemble...) pour :

- Animer les temps collectifs
- Réguler le vivre-ensemble
- Coordonner les intervenants
- Proposer un accompagnement individualisé ou mutualisé pour le soutien à l'autonomie (social, médico-social...).

Partagé entre les habitants pour :

- Partager un projet de vie sociale et d'un accompagnement
- Partager un espace : chaque habitant dispose soit d'un logement autonome regroupé autour d'espaces communs, soit d'un espace privatif au sein d'une colocation.
- Éventuellement partager des services spécifiques aux besoins des habitants.

Inscrit dans la vie locale, et facilement accessible, de manière à favoriser la participation citoyenne des habitants, et prévenir le risque d'isolement et de repli sur soi.

Ce guide vise donc à accompagner les porteurs de projet dans leur démarche de création d'une offre de logement API à destination des personnes âgées et/ou en situation de handicap.

A noter :

Ce guide comporte de nombreux anagrammes, tous expliqués dans le glossaire disponible en fin de document (page 25).

Une fiche spécifique « habitat inclusif avec Aide à la Vie Partagée (AVP) » est disponible en annexe pour la création de ce type d'habitat API conventionné par le Département.

Pour mieux comprendre ces critères « accompagné », « partagé », « inséré dans la vie locale », nous vous proposons une analyse des modèles classiques :

- Hébergement en habitat ordinaire dit également « de droit commun » et
- Hébergement médico-social

Le critère prédominant est mis en avant sur fond bleu pour chaque type d'hébergement :

Habitats de droit commun	Cadre juridique	Accompagné	Partagé	Inséré dans la vie locale
Habitat Inclusif (4 à 12 hab. en moyenne)	Code de l'Action Sociale et des Familles - Articles L281-1 à L281-5	OUI : Accompagnement du projet de vie sociale et partagée + Libre choix de l'assistance individuelle (APA/PCH)	OUI : Espace(s) commun(s) + Projet de vie sociale et partagée + FACULTATIF : mutualisation de certaines aides	OUI : Lien avec le voisinage facilité par l'animateur + réseau de bénévoles + accessibilité et autonomie recherchées
Colocation (4 à 6 hab. en moyenne)	Code de la Construction et de l'habitation	Facultatif : Maitresse de maison + Prestation intégrée ou libre choix de l'assistance individuelle (APA/PCH)	OUI : Espace(s) commun(s), mutualisation de certaines aides	Facultatif : Selon localisation et force du réseau partenarial
Béguinage (15 à 25 habitants en moyenne)	Code de la Construction et de l'habitation	OUI : Accompagnement au vivre-ensemble + Animations par un professionnel	OUI : Espace(s) commun(s) + FACULTATIF : mutualisation de certaines aides	Facultatif : Selon localisation et force du réseau partenarial
Résidence Séniors	Code de la Construction et de l'Habitation - Section 5 - Articles L631-13 à L631-16	OUI : Logement adapté, Plan d'aide individuel. Pas de professionnel obligatoirement présent	Facultatif : espace restauration, animations	OUI : Localisation centre-bourg/centre-ville
Résidence Service Séniors	Code de la Construction et de l'Habitation - Section 5 - Articles L631-13 à L631-16	OUI : Services intégrés ou prestations libres/sur demande, service de restauration, service d'animation	Facultatif : espace restauration, animations	OUI : Localisation centre-bourg/centre-ville
Habitat participatif	Code de la Construction et de l'habitation - Articles L200-1 à L202-11	Ponctuellement sur le vivre-ensemble. Individuellement selon le plan d'aide	OUI : Espace(s) commun(s), réunion des habitants, mutualisation de certains moyens, outils...	OUI : Forte entraide et solidarité entre habitant et au sein de l'association
Hébergements médico-social	Cadre juridique	Accompagné	Partagé	Inséré dans la vie locale
Accueil Social Familial	Code de l'Action Sociale et des Familles - Section 1 - L312-1	OUI : L'accueillant est un professionnel agréé par le Département pour l'hébergement et la réalisation du plan d'aide (intégralement ou en partie)	OUI : L'accueillant peut obtenir jusqu'à 3 agréments. Les habitants et la famille de l'accueillant partagent plusieurs espaces communs.	Facultatif : selon la localisation, le degré d'autonomie, l'environnement de l'accueillant et de l'accueilli
Résidence autonomie	Code de l'Action Sociale et des Familles - Section 1 - L312-1	OUI : Services intégrés ou prestations libres/sur demande, service de restauration, service d'animation (forfait autonomie)	Facultatif : espace restauration, animations	OUI : Localisation centre-bourg/centre-ville

La conception d'un habitat API

Planification d'un projet, les étapes clés :

Création d'un habitat API : accompagné, partagé et inséré dans la vie locale .**Erreur ! Signet non défini.**

Habitants âgés et/ou en situation de handicap**Erreur ! Signet non défini.**

Qu'est-ce qu'un habitat « API », c'est-à-dire Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale ? 2

La conception d'un habitat API5

Planification d'un projet, les étapes clés :5

Etape 1 : DIAGNOSTIC7

 Analyse des besoins7

 Analyse de l'offre8

Etape 2 : EQUIPE PROJET.....8

 Rencontre et information.....9

 Constitution d'une équipe projet avec les personnes intéressées.....9

Etape 3 : CONCEPTION DU PROJET11

 Conception du projet social11

 Recueil des souhaits du public cible12

 Conception du projet immobilier12

 Priorisation et définition des objectifs13

 Ecriture du projet.....13

Etape 4 : AJUSTEMENT, ETUDE DE FAISABILITE ET RECHERCHE DE FONDS15

 Vérification de l'adéquation entre souhaits et réalités15

 Choix du type de projet.....16

 Définition du modèle économique et juridique17

Définition des rôles	17
Démarche d'acquisition du terrain	18
Recherche de fonds	18
Etape 5 : CONSTRUCTION	22
Définition du calendrier	22
Dépôt du permis de construire.....	22
Co-construction régulière avec les futurs habitants	22
CONCLUSION	22
Des outils pour vous aider	23
Des contacts utiles	24
Glossaire.....	25
Fiche pratique : L'AVP	26
Fiche Pratique : Recueil des souhaits des futurs habitants	28
Fiche Pratique : Check-list projet.....	29

Etape 1 : DIAGNOSTIC

Que ce soit issu d'un besoin d'un proche ou d'une opportunité foncière, votre projet d'habitat API nécessite une analyse précise, quantitative et qualitative des besoins locaux et de l'offre existante pour s'assurer de la pertinence du projet sur le territoire ainsi que sa faisabilité.

Analyse des besoins

Une analyse sociodémographique de votre public cible (personnes âgées et/ou personnes en situation de handicap) sur le territoire est indispensable.

Outils : Données INSEE, Données Département (www.data.maine-et-loire.fr), données et data de l'AURA (agence d'urbanisme de la région angevine), analyse de la commune d'implantation

Une analyse des besoins de votre public cible sur les thématiques sociales, autonomie et habitat sur le territoire est également nécessaire. Cette analyse doit porter également sur la demande locative sociale et les revenus des citoyens, notamment pour ces publics.

Outils : Analyse des besoins sociaux des CCAS, Données sur la demande locative sociale accessibles sur le site de l'ADIL 49, ou en commune auprès de tous les guichets qui enregistrent la demande sociale, Plan gérontologique, Schéma Départemental de l'Autonomie, Programme Local de l'Habitat (PLH),

Une rapide enquête auprès du public cible peut être menée pour confirmer le besoin identifié, la capacité financière et le souhait de déménager ou non. Cette étape permettra d'identifier des points de vigilance, de sensibiliser les personnes et de commencer à faire parler de votre projet.

Outils : une enquête des besoins et attentes réalisée auprès de la population ciblée

Check-list des besoins

Sur quel territoire ou commune je souhaite monter mon projet ? Pourquoi ? Quelle est la population locale ? Quelle est la part et les particularités de mon public cible ? Quels sont les habitats actuels, le revenus moyens, le nombre d'habitant par foyer ? Ai-je identifié et échangé avec plusieurs personnes du public cible pour confirmer ce besoin ?

Analyse de l'offre

Un recensement de l'offre de logements « ordinaires » ou « de droit commun », de logements adaptés, d'habitats accompagnés et/ou partagés et d'hébergements médico-sociaux pour les personnes âgées ou en situation de handicap doit être réalisé.

Outils : Analyse des besoins sociaux des CCAS, Carte des habitats API du Département

De même, il faudra procéder à un recensement des services sociaux et médico-sociaux du territoire en matière de maintien à domicile (SAAD, SSIAD, SPASAD, portage de repas, plateforme de répit et d'accompagnement, centres de ressources territoriaux...). Le porteur doit aussi s'assurer de la présence de services de proximité (services de soins, transports en commun, offre de mobilité solidaire, commerces, ...).

Outils : Centres locaux d'information et de coordination (CLIC), Carte réseau des acteurs locaux et de l'offre de soins, Carte des habitats API du Département

Au regard des besoins identifiés et de l'offre existante sur le territoire, le porteur peut choisir le type de projet d'habitat accompagné qu'il souhaite réaliser.

BON À SAVOIR : Prenez le temps de bien mesurer le besoin. Ce sera du temps de gagné par la suite. La mise en œuvre d'un projet d'habitat accompagné, partagé et/ou inséré nécessite plusieurs années de réflexion et de démarches. Il faut, à ce jour, entre 5 et 7 ans pour qu'un tel projet se réalise.

VERBATIM PORTEUR :

« Il nous a fallu 5 ans entre le début du projet et l'arrivée du 1^{er} habitant »,

« Pour s'assurer que notre projet d'habitat sénior répondait bien à un besoin, nous avons rencontré dès le début les élus locaux et les acteurs du vieillissement tels que l'Ehpad local, les infirmiers, les services d'aide à domicile, les représentants des associations locales, les habitants du territoire »

« Le CCAS a été le point de départ de ma phase de diagnostic. Il a été d'un très bon conseil pour mener à bien cette étape et oublier aucun acteur important ».

Check-list de l'offre existante

Quelles sont les solutions actuelles d'hébergement sur le territoire selon le niveau d'autonomie ?
Quel est le parcours résidentiel classique par type de public ?

Quelle est l'offre d'habitat accompagné/partagé existante sur ce territoire pour le public identifié ? Y-a-t'il une présence à proximité ou non d'ESMS pour créer des partenariats, connaître leurs besoins ? Présence de services de proximité pour faciliter le maintien à domicile ?

Quels sont les projets en cours et à venir sur le plan politique, économique, habitat, etc. ? Y-a-t'il des fiches actions qui correspondent à mon projet dans le Plan Local d'Urbanisme (commune) ou le Programme Local de l'Habitat (intercommunalité) du territoire identifié ?

Etape 2 : EQUIPE PROJET

Une fois le besoin existant confirmé et l'offre inexistante constatée sur le territoire, il est nécessaire - voire indispensable - de le porter à plusieurs. En effet, la création d'un habitat API nécessite beaucoup de temps et d'expertise. Seul, il est très difficile de voir son projet aboutir. Il est donc important de s'entourer de personnes volontaires, de citoyens intéressés et de futurs habitants qui pourront vous aider à construire collectivement le projet.

Rencontre et information

Le premier interlocuteur est la mairie. Il est conseillé de rencontrer (à nouveau) les élus locaux et/ou leurs représentants pour les informer de votre projet, du besoin confirmé sur leur territoire et de leur proposer de s'associer, s'ils le souhaitent, à l'information et la communication autour de votre projet voire d'intégrer l'équipe projet.

Des appels à volontaires via les acteurs locaux, les journaux, les réseaux sociaux et tout autre moyen de communication sont à prévoir. L'organisation de réunions d'information est également une bonne démarche pour constituer la base de votre comité de pilotage. La diversité des profils est plus importante que le nombre de membres.

Check-list des actions d'information

Est-ce que la mairie est au courant et souhaite prendre part ? Comment présenter mon projet et fédérer ? Ai-je un support de présentation adapté ?

Est-ce qu'un temps d'échange et de rencontre est prévu avec les habitants du quartier ? Pouvez-vous y exposer votre projet ? Est-ce que la mairie peut mettre à disposition un lieu pour organiser une réunion d'information ?

Constitution d'une équipe projet avec les personnes intéressées

Il est important ensuite de fédérer, réunir les personnes qui ont confirmé leur intérêt au projet, que ce soit des futurs habitants, des proches-aidants, des bénévoles, des citoyens. La diversité des profils favorisera la richesse de vos temps d'échanges. Il est fortement conseillé de compter, parmi les membres, des personnes correspondant au public cible pour favoriser la co-construction.

Peu à peu, vous constituez une liste de contacts utiles que vous allez maintenir informés de l'avancé de votre projet via une communication régulière (email, newsletter, compte-rendu, actualités sur les réseaux sociaux...). Cette étape d'identification des partenaires peut s'enclencher dès la phase de diagnostic des besoins car elle permet de mobiliser les parties prenantes dès le début de la démarche.

Les partenaires potentiels peuvent être de toute sorte :

- Des acteurs institutionnels : collectivités territoriales et EPCI
- Des services sociaux et médico-sociaux : CCAS, SAAD, SSIAD, ...
- Des acteurs des services de proximité : CLIC, France Service, ...
- Des acteurs de la vie associative, sociale, culturelle et sportive
- Des proches aidants
- Des bénévoles
- ...

BON A SAVOIR : « Faire réseau » est nécessaire tout au long du projet et encore plus une fois que les habitants ont emménagé. Il se pense avant, pendant et après. Cette notion doit être questionnée à chaque réunion du groupe projet pour assurer l’ancrage de l’habitat dans son environnement. Cette mission peut être en partie endossée par les habitants eux-mêmes, par l’animateur/coordonateur en habitat inclusif, par la maîtresse de maison en habitat accompagné et par défaut par les membres de l’équipe projet.

VERBATIM PORTEUR :

« Nous nous réunissions tous les deux mois pour travailler sur notre projet et avons organisé plusieurs réunions participatives pour nous faire connaître et trouver des bénévoles avec les compétences recherchées »

Check-list pour créer l’équipe projet

Qui peut vous aider dans la réalisation de votre projet ? Quelles compétences sont nécessaires pour bien préparer le projet ?

Pouvez-vous être mis en relation avec les organisateurs d’actions locales ou des associations ?

Avez-vous bien informé, associé tous les financeurs et partenaires potentiels identifiés à ce jour ?

La Direction de l’offre d’accueil pour l’autonomie et/ou Direction habitat et logement du Département, la direction habitat de la communauté de commune, les établissements médico-sociaux et les services d’aides à domicile, les acteurs de la prévention de la perte d’autonomie...

Comment les inciter à participer à la conception du projet ?

Etape 3 : CONCEPTION DU PROJET

« Un chez soi sans être isolé ! » Voici le crédo des habitats API. Deux notions importantes sont évoquées dans ce souhait :

- HABITER, c'est-à-dire « se sentir chez soi, comme à la maison, en sécurité » et
- ETRE EN LIEN, c'est-à-dire « (re)trouver du lien avec d'autres personnes, se sentir entouré, faire partie d'un groupe ».

Cette troisième étape se divise donc en deux :

- La conception du projet social et
- La conception du projet immobilier.

Elles sont distinctes dans ce guide car elles ne mobilisent pas les mêmes compétences mais elles doivent être entamées ensemble pour alimenter l'une et l'autre selon l'avancement du projet.

L'équipe projet doit avoir conscience dès le début qu'il y aura deux portages de projet pour répartir les responsabilités et les actions de chacun :

- Le porteur du projet immobilier (entité qui contractualisera les prêts, paiera les travaux et encaissera les loyers et charges des habitants)
- Le porteur du projet social (entité qui contractualisera un emploi et/ou des prestations de services et encaissera la participation des habitants)

Conception du projet social

Le projet doit être questionné sur les trois dimensions sociales, c'est-à-dire l'accompagnement, le partage et l'insertion dans la vie locale.

Check-list du projet social

Accompagné : Quel accompagnement est attendu ? A quelle fréquence ? Pour quel budget maximum ?

Partagé : Avec qui ? Besoin d'une cuisine dans son logement, d'une machine à laver individuelle ou souhait de partager ces espaces ? Volonté de vivre avec des personnes du même âge ou du même type de handicap que soi ou plutôt de vivre avec des personnes différentes de soi ? Est-ce qu'il y a une valeur fédératrice importante dès le départ ?

Inséré dans la vie locale : Plutôt ville, plutôt campagne ? Quelles sont leurs priorités en terme d'accessibilité et de commerces de proximité ?

Idéalement, il est donc recommandé de collecter les besoins indispensables du public identifié (et non vos propres besoins/offres, attentes et projections !).

VERBATIM PORTEUR :

« Le projet social a débuté par une note d'intention rédigée au moment de la conception de l'équipe projet. » « Il était important pour nous que la philosophie du projet soit définie avant de définir le projet architectural. »

Recueil des souhaits du public cible

Prendre en compte, avant le dépôt du permis de construire, le souhait des futurs habitants est la clé de la réussite de votre projet. Pour collecter ces informations, vous avez la possibilité de vous appuyer sur des outils existants relatifs à l'organisation de réunions participatives. Lors de ces ateliers, il est important de veiller à ce que chacun puisse s'exprimer librement et correctement sur ses attentes, ses besoins, ses envies. Il est conseillé de prévoir plusieurs temps pour permettre de collecter, synthétiser et valider le cahier des charges établi.

Si vous n'avez pas les compétences au sein de l'équipe projet, le recrutement d'un stagiaire peut être une piste peu onéreuse. Sinon le recours à un organisme spécialisé peut être intéressant pour garantir la qualité de l'accompagnement mais il faudra prévoir de les financer. Des aides ou subventions en ingénierie peuvent être sollicitées spécifiquement pour financer cette étape cruciale et pourront vous être conseillé par les organismes sollicités.

Conception du projet immobilier

L'emplacement de l'habitat ne doit pas non plus être choisi au hasard et doit, là aussi, être discuté avec l'équipe projet et les futurs habitants. Le centre-bourg reste le lieu privilégié d'implantation des habitats API s'adressant à des publics en perte d'autonomie.

Le porteur doit ensuite se pencher sur l'agencement des espaces privés et des espaces communs.

Espaces privés : Il est indispensable de veiller à l'accessibilité des logements et à leur possibilité d'évolution. La conception de logements évolutifs doit permettre de garantir par la réalisation de travaux simples l'accessibilité ultérieure de l'habitat (Loi ELAN, 2018). Selon le public, au-delà de l'adaptation, la taille des espaces privés doit être questionnée pour assurer l'intimité et le sentiment de « chez moi » recherché par les futurs habitants.

Espaces communs : Le porteur du projet doit s'assurer de la pertinence d'inclure dans le programme la réalisation d'un espace commun au regard de l'animation envisagée et du profil des habitants. Ces espaces doivent aussi être accessibles et adaptés à la perte d'autonomie.

Check-list du projet immobilier

Localisation : Quelle est l'échelle territoriale : le canton, la commune, le quartier ? Quelle est la localisation la plus appropriée ?

Agencement et aménagement : Les logements doivent-ils être regroupés ou en colocation ? Quel est le nombre, la taille et les équipements des espaces de vie individuelle nécessaires ? Où et comment les futurs habitants souhaitent-ils recevoir leurs proches ? Chez eux ? Dans l'espace partagé ? Le projet doit-il prévoir des logements PMR ou adaptés à la perte d'autonomie ?

Espaces partagés : Existera-t-il des espaces de vie partagée à l'intérieur et/ou à l'extérieur du logement ? Seront-ils à proximité et faciles d'accès ? Quelles seront les activités partagées dans cet espace ? A quelle fréquence ? Si ce n'est pas le cas, sera-t-il possible de mobiliser une salle déjà existante dans la commune ? Ces espaces seront-ils accessibles et adaptés à la perte d'autonomie ? Comment sont-ils financés aujourd'hui ? Quel est le coût de fonctionnement (loyer, entretien, fluides...) ?

VERBATIM PORTEUR :

« Nous avons bénéficié d'une formation via le réseau HAPA pour mieux maîtriser le fonctionnement des bailleurs sociaux et leurs différences. Ces connaissances ont été précieuses pour choisir notre partenaire et garantir une bonne compréhension mutuelle dans nos attentes ».

Priorisation et définition des objectifs

Une fois les besoins précisés sur le volet social et le volet immobilier, vous allez pouvoir les réunir et les prioriser pour identifier l'objectif principal du projet. Il nécessite d'être réfléchi, reformulé et débattu pour être clairement et librement partagé par les membres. Il permettra ainsi de déduire les objectifs secondaires.

- Si la sécurité est recherchée avant tout, alors le projet devra prévoir plusieurs solutions techniques et humaines pour y parvenir.
- Si le but recherché est le maintien d'un lien social, la localisation et le groupe d'habitant devront être au cœur du projet.

Ecriture du projet

Le cadre étant défini et les besoins clairement détaillés et priorisés, vous êtes en mesure de présenter facilement et efficacement votre projet aux partenaires et futurs sponsors. Une présentation succincte (façon page internet, plaquette PDF ou PPT) et une version Word descriptive pourront vous être demandés selon les partenaires consultés. Prévoyez les deux ainsi que des coordonnées téléphoniques et email de contact.

VERBATIM PORTEUR :

« C'est le lieu, l'échange avec le bailleur et les partenaires existants qui ont permis de dessiner le projet social et immobilier. »

« La notion de temporalité est vraiment très importante dans ce type de projet pour faire coordonner le volet social et le volet habitat. »

« Vu que le projet social était bien défini au départ, les futurs habitants ont été questionné sur le projet final ce qui a permis d'adapter certains aménagements. C'est nécessaire de faire du lien entre tous les partenaires tout au long du projet. »

Etape 4 : AJUSTEMENT, ETUDE DE FAISABILITE ET RECHERCHE DE FONDS

Vérification de l'adéquation entre souhaits et réalités

Les décisions prises devront être en adéquation sur les points suivants :

- **Le niveau de revenu des futurs habitants.** Il s'agit d'un critère à clairement identifier dès la conception du projet. Selon le lieu d'implantation et le type de financement utilisé pour la construction, le porteur devra vérifier l'éligibilité du public ciblé (exemple : les plafonds de ressources autorisés pour les prêts locatifs sociaux ou de l'ANAH dans le cadre d'une rénovation).
- **Le coût maximum toléré pour l'habitant.** Pour ce faire, il faut prendre en compte le coût du loyer et des charges locatives ainsi que la quote-part de loyer et charges de l'espace commun et en déduisant les aides au logement (APL, ALS, ...) si le logement et les habitants sont éligibles pour évaluer le reste à vivre. Celui-ci doit être suffisant pour permettre aux habitants de continuer leurs activités et habitudes de vie tout en étant capable de faire appel à des services d'aide à domicile (libre choix laissé aux habitants) en cas de besoin.
- **Le niveau de mixité.** Il déterminera le type de prêts et le montant des loyers. Par ailleurs, plus la mixité est importante, plus la solidarité entre les habitants au travers de l'entraide et de la « pair-aidance » est envisageable.
- **Le statut des futurs occupants de l'habitat.** Ils peuvent être locataires, sous-locataires ou bien colocataires. Ce choix va impacter les signataires du bail et peut engendrer des démarches et du temps pour le porteur de projet social en cas de sous-location.
- **Le rôle des habitants dans le projet :** leur implication sera à prévoir aux différentes étapes du projet selon leur souhait de participation à la conception, à l'aménagement, aux règles de vie, indispensables pour faire vivre ce nouveau lieu de vie.
- **La capacité d'accueil de l'habitat.** Il convient de choisir un nombre d'habitants cohérent qui permette à chacun de s'épanouir et de pouvoir participer au rôle social de l'habitat. L'étude de faisabilité avec le maître d'œuvre confirmera ou non ce souhait.

BON A SAVOIR : L'intermédiation locative peut exceptionnellement être utilisée mais elle nécessite un agrément préalable de la DDETS (Article L.365-4 du CCH) pour l'action d'un organisme tiers entre le propriétaire bailleur et le locataire. L'intermédiation locative peut prendre différentes formes : la location, la sous-location ou le mandat de gestion. L'objectif est de développer une offre locative pour les ménages rencontrant des difficultés à accéder au logement autonome ou à s'y maintenir. Ces logements sont occupés pour une durée temporaire, jusqu'à ce que le ménage soit en mesure de gérer son logement.

Check-list d'ajustement

Souhaits des habitants vs contraintes immobilières et financières

Est-ce que les souhaits de départ sont respectés malgré les contraintes techniques et financières ? Est-ce que les normes incendie ont été prises en compte ? Est-ce que les futurs habitants ont pu échanger sur le détail du projet social ?

Détail du projet social :

Accompagné : Quels professionnels sont requis/souhaités pour l'accompagnement individuel et/ou collectif ? Qui va assurer le vivre-ensemble et l'animation des espaces partagés ? Est-ce budgété ? Y-a-t'il une participation nécessaire voire souhaitée des habitants pour ce budget de fonctionnement, les animations de temps collectif, etc. ?

Partagé : Quelle mixité est retenue ? Quel degré de partage est souhaité ? Quelles sont les actions et activités que les futurs habitants souhaitent faire ensemble dans ce futur habitat ? Quels sont les moyens nécessaires pour y parvenir ?

Inscrit dans la vie locale : Les futurs habitants connaissent-ils leur futur lieu de vie ? Parmi les services de proximité existants, quels sont ceux les plus importants ? Quels accès ou libertés d'autonomie manque-t-il et les actions à mener pour y palier ?

Choix du type de projet

Sur la partie immobilière, 3 possibilités :

- Un projet de construction
- Un projet de réhabilitation
- Un projet alliant construction et réhabilitation

Pour faire ce choix, le porteur doit être conscient des avantages et des inconvénients que présentent ces différents types de projets.

	Construction	Réhabilitation
Avantages	Possibilité de prendre en compte les besoins dans la conception du bâtiment	Localisation plus souvent en centre bourg
Inconvénients	Difficultés parfois à trouver du foncier Moins souvent localisé en zone urbaine.	Contraintes du bâti existant Adaptation aux besoins parfois complexe Nécessite de bien identifier les coûts (recours à un maître d'œuvre recommandé)

Définition du modèle économique et juridique

Dès la phase de conception du projet, le porteur du projet immobilier (le futur propriétaire) assure ainsi la faisabilité technique et financière du projet. Il peut être :

- Un opérateur privé (un particulier, une association, une entreprise, une foncière, etc.)
- Un bailleur social

Le statut du propriétaire est très important car il va déterminer les aides et soutiens financiers envisageables. En effet, une SARL n'aura pas le même soutien ni accès aux mêmes aides qu'une SCI ou une ESUS.

BON A SAVOIR : Pour bien choisir, il est important de se faire accompagner. Le site [monhabitatinclusif](https://www.monhabitatinclusif.fr/concevoir/juridique) vous donne déjà quelques pistes sur sa page juridique : <https://www.monhabitatinclusif.fr/concevoir/juridique>

Définition des rôles

Il est conseillé de s'appuyer sur l'équipe projet pour désigner les rôles de chacun et identifier les partenaires potentiels pour les rôles non attribués afin que le projet puisse avancer sereinement et régulièrement.

Avant l'ouverture :

- **Le propriétaire** désigne la personne physique ou morale qui sera propriétaire du foncier et/ou du bâti. En attendant l'acquisition du bâti, il est « porteur du projet immobilier ».
- **Le maître d'ouvrage** (MOA) désigne la structure cliente qui exprime le besoin, précise les objectifs, les délais et le budget alloué. Dans "ouvrage", il faut comprendre le produit qui sera livré à la fin du projet. C'est aussi celui qui porte financièrement l'opération (financements et prêts).
- **Le maître d'œuvre** (MOE) désigne la structure qui assure la production du projet dans le respect des délais, du budget et de la qualité attendue.
- **L'assistant à maîtrise d'ouvrage** (AMO ou AMOA) désigne la structure qui aide le MOA à définir, piloter et exploiter le projet. Il a un rôle de conseil/ d'assistance/ de proposition, le décideur restant le maître d'ouvrage. Il facilite la coordination de projet et permet au maître d'ouvrage de remplir pleinement ses obligations au titre de la gestion du projet.
- **L'assistant à maîtrise d'usage** (AMU) désigne la structure qui assure l'interface entre l'ensemble des parties prenantes pour communiquer et faire vivre la vision et les préconisations des usagers dans l'objectif de l'obtention d'une efficacité durable du bâti.

Après l'ouverture :

- **Le gestionnaire locatif** désigne la structure qui gère les contrats de location pour le compte des propriétaires. Sa mission comprend la recherche des locataires, le suivi du paiement des loyers, le petit entretien des logements. Lorsque que le logement est porté par un bailleur social, l'attribution des logements est effectuée par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).
- **L'accompagnateur d'habitat partagé** désigne la structure en charge de la médiation interne et de l'intermédiation externes des habitants vieillissants. Dans le jargon de l'habitat

inclusif, il s'agit de la personne 3P (porteuse du projet partagé) qui est signataire de la convention avec le Département pour bénéficier de l'Aide à la Vie Partagée (AVP).

VERBATIM PORTEUR :

« Les conditions d'attribution des logements n'étaient pas très claires pour nous au départ. Nous avons demandé le cadre des négociations possibles au bailleur et signé une convention pour cadrer le fonctionnement une fois ouvert »

« C'est important de bien clarifier qui fait quoi et quel rôle le porteur souhaite occuper dans le projet avec les responsabilités qui vont avec. »

Démarche d'acquisition du terrain

Le porteur du projet immobilier doit envisager une procédure d'acquisition du foncier si ce n'est pas déjà le cas. Cette étape est importante car si l'acquisition du foncier nécessite une procédure particulière, le projet peut prendre du retard, voire ne pas être réalisé. Le porteur du projet immobilier peut se voir accorder par la collectivité un prix minoré pour l'acquisition du foncier. Cette question du prix d'acquisition du foncier est importante puisqu'elle aura des impacts sur le plan de financement du porteur immobilier. Il est donc important de maîtriser ce coût et les démarches liées.

Check-list de faisabilité

Type de construction : Est-ce que le projet prévoit une construction neuve ? Une réhabilitation ? Les deux ? Devra-t-il être évolutif dans le temps ?

Portage : Qui va piloter le projet immobilier et les entreprises/artisans ? Quels partenaires choisir et pourquoi ? Quels financements solliciter et quelles sont les conditions ou obligations liées ? Devra-t-il être du secteur privé ou public en fonction du projet défini ? Si privé, quel statut en fonction des aides identifiées ? Quelles sont les conditions d'acquisition du foncier ?

Recherche de fonds

Pour financer l'investissement immobilier, les porteurs de projets d'habitat accompagné et/ou partagé peuvent solliciter des aides du Département ou d'Angers Loire Métropole (pour son territoire) au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat. Le Département ainsi qu'Angers Loire Métropole peuvent également accorder des aides à l'investissement sur leurs fonds propres.

Lorsque le futur propriétaire est un bailleur social

Si le porteur est un bailleur social, il peut être accompagné pour la construction neuve ou l'acquisition-amélioration de logements :

Aides à l'investissement du Département ou d'Angers Loire Métropole au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat	Aides propres à l'investissement du délégataire pour son territoire d'intervention
Financements délégués par l'Etat (PLAI et PLUS) Agréments contingentés par l'Etat (PLS)	PLAI et PLUS
Avantages : - Aides directes (PLUS, PLAII) - Réduction de TVA - Exonération de TFPB - Conventionnement APL - Garantie d'emprunt possible pour les bailleurs par le Département ou Angers Loire Métropole Vigilances : - Logements accessibles selon des conditions de ressources financières	

A noter : Chaque année, les montants de ces aides sont définis dans une note de programmation.

Lorsque le futur propriétaire est un opérateur privé ou associatif

Si le porteur est un opérateur privé ou associatif, ce propriétaire bailleur peut être accompagné pour la construction neuve, l'acquisition-amélioration ou la rénovation de logements :

Aides du Département ou d'Angers Loire Métropole au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH	Aides propres du Département (hors Angers Loire Métropole)
Construction neuve ou acquisition – amélioration : Agrément déléguées par l'Etat : Obtention d'un agrément PLS *** Rénovation : Subvention déléguée au titre de l'ANAH : Aides pour effectuer des travaux de réhabilitation et/ou d'adaptation à la perte d'autonomie (accessibilité des bâtiments, adaptation des logements, domotique, ...). Primes possibles pour : - L'intermédiation locative - La sortie de vacance	Tout projet : Aide forfaitaire de 15 000 € si le projet d'habitat intermédiaire est en centre bourg, composé de 6 à 8 logements pour seniors et porté par une association. L'aide peut atteindre 40 000 € pour du public avec handicap dans la limite de 4 projets par an. *** Rénovation uniquement : Aide forfaitaire aux travaux possible selon le Plan Local d'Urbanisme de la collectivité et de la communauté de commune Aide supplémentaire aux travaux subventionnables par l'ANAH (si le

	propriétaire est accompagné dans le cadre du PIG Résorption de l'Habitat Dégradé et Indigne)
--	--

A noter : Les montants de ces aides sont définis dans le « règlement des aides à la pierre » de chaque délégataire et sont donnés à titre indicatif pour 2025.

POINT DE VIGILANCE : Pour les prêts locatifs (PLS), il existe un quota annuel national qui impose une programmation. Toute demande pour le financement de logements sociaux doit donc être transmise au Département ou à Angers Loire Métropole en septembre N-1 au plus tard.

Les autres aides disponibles :

La Commission des Financeurs de l'habitat inclusif (CFHI) propose un programme coordonné de financement pour accompagner les projets en cours et à venir d'habitat inclusif. Il recense toutes les sources de financement identifiées sur le Maine-et-Loire telles que :

- le programme « Bien vieillir dans les Petites Villes de Demain » en lien avec la Banque des Territoires et l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires,
- le « Fonds d'appui aux territoires innovants pour les séniors » du réseau Francophone Villes Amies des Aînés pour soutenir les collectivités et CCAS sur leurs projets d'adaptation des territoires au vieillissement,
- les caisses de retraite, les associations et fondations locales, régionales et nationales,
- la CNSA selon les priorités nationales définies sur le handicap ou vieillissement de la population
- les aides du Département et des collectivités locales sur les volet ingénierie, investissement et fonctionnement

Il est accessible sur simple demande à avp@maine-et-loire.fr

Le financement de l'espace commun

Comme indiqué précédemment, l'espace commun est essentiel dans un projet d'habitat partagé. Trois possibilités s'offrent au porteur de projet :

- Soit l'espace commun fait partie intégrante du logement (dans le cas d'une colocation) : Dans ce cas, l'investissement ne nécessite pas de financement spécifique,
- Soit c'est une salle existante du territoire : Son utilisation par les habitants sera soumise à la convention de partenariat ou contrat de location avec le propriétaire.
- Soit c'est un espace (salle ou logement entier) dédié aux habitants du projet d'habitat API : Dans ce cas, son financement doit être réfléchi avec le maître d'œuvre pour éviter une charge locative trop importante pour chaque habitant.

POINT DE VIGILANCE : Le porteur doit prévoir une liste d'habitants potentiels supérieure au nombre de logement disponible pour éviter de se retrouver avec des logements vides au moment de la remise des clés.

En moyenne, sur 10 personnes âgées intéressées par un projet d'habitat API, seule 1 déménagera réellement 18 à 24 mois plus tard.

VERBATIM PORTEUR :

« La refacturation des charges inhérentes aux locaux communs est source de conflit. Il est important de bien le spécifier dès le départ et avant l'emménagement des habitants. »

Check-list de recherche de fond

Financement selon le statut et la localisation : Quelles sont les capacités de financement en propre et en emprunt bancaire ? Quelles sont les aides proposées par les services publics qui peuvent être mobilisées (l'Etat via les aides à la pierre, le Département et les collectivités locale) ?

Financement selon le type d'habitat : Est-ce que toutes les aides potentielles sont connues et ont été sollicitées ? Le montage financier est-il complet ?

Financement selon les habitants : Avez-vous un équilibre des dépenses/recettes suffisant pour permettre un reste à charge (et un reste à vivre) cohérent pour le public visé ? Est-ce que les aides individuelles des futurs habitants ont été prises en compte ? Selon les financements identifiés, existe-t-il des plafonds de ressources ?

Etape 5 : CONSTRUCTION

Définition du calendrier

Selon si le projet d'habitat API est isolé ou fait partie d'un ensemble immobilier plus complexe, le calendrier sera plus ou moins long. Il est important de n'oublier aucun jalon avant le dépôt de permis de construire pour éviter tout retard de procédure une fois la demande déposée.

Dépôt du permis de construire

Les plans sont figés, le projet architectural ne changera plus, l'étape cruciale du dépôt du permis de construire est arrivée. La collectivité a trois mois pour instruire votre demande et vous délivrer l'autorisation. En cas de demande incomplète, vous aurez deux mois pour apporter les précisions ou justificatifs requis.

Co-construction régulière avec les futurs habitants

Les 18 prochains mois seront jalonnés par les différentes étapes de la construction. Pour autant, il ne faut pas oublier le volet social du projet. Les futurs habitants doivent pouvoir continuer de se rencontrer, d'échanger, de se projeter. Il est conseillé de mettre en place six mois avant la livraison des logements un parcours habitants pour que chacun puisse se préparer à déménager, à changer de vie et à découvrir le nouveau logement et le nouveau quartier qui l'attendent.

BON A SAVOIR : Selon les projets, il peut y avoir des soutiens pour financer ce temps d'accompagnement en amont. Des pistes sont identifiées dans le programme coordonné de financement.

Check-list de la construction

Dépôt du permis : Ai-je bien collecté toutes les pièces requises avant le dépôt pour éviter tout retard d'instruction ?

Parcours des habitants : Est-ce que les futurs habitants sont identifiés ? Si oui, à quelle fréquence je les réunis et pourquoi ? Si non, quelles démarches je prévois pour constituer ce groupe d'habitant avant la livraison du bâti ? Quels sont les moyens de communication ou relais de partenaires à activer ? Si je n'ai pas d'habitant à l'ouverture, quel est le délai acceptable financièrement pour en trouver ? Quels sont les raisons avancées par les habitants potentiels pour ne pas emménager ? Dois-je revoir ou adapter mon projet social ?

CONCLUSION

Il n'y a pas de recette miracle, ni de baguette magique mais le bon sens, la co-construction avec les futurs habitants et la rencontre d'experts et de pairs tout au long du projet sont les meilleures garanties d'un projet réussi.

Des outils pour vous aider

- Diagnostics et Données locales : INSEE, Département (www.data.maine-et-loire.fr), analyse des besoins sociaux des CCAS, Contrats locaux de santé, l'ANCT, etc.
- Carte complète des habitats accompagnés, partagés et/ou insérés sur le 49 et de l'offre médico-sociale existante
- Page internet des habitats intermédiaires et inclusifs en Maine-et-Loire
- Article du gouvernement présentant les prérequis pour un logement adapté à la perte d'autonomie
- Plateformes de recherche de financement et de conseils telles que Aides-Territoires, Essor, Avise, H@pi, etc.
- Etude CEREMA, 12 habitats pour seniors
- Les Cahiers Pédagogiques, « L'habitat inclusif, un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale »
- Le Kit de l'ANAP : « Habitat inclusif : tout savoir pour se lancer »
- Réseaux de porteurs de projet : HAPA, Familles solidaires, etc.
- Labels : HS2®, Coexist (Cohabitis), Habitat Senior Services (Delphis), Socotec (PMR/évolutif), etc.
- ADIL 49 : conseils juridiques et financiers à destination des porteurs privés
- Le Département (demande de financement, accompagnement ingénierie du projet) – coordonnées ci-après
- Angers Loire Métropole (demande de financement, accompagnement ingénierie du projet) – coordonnées ci-après

Des contacts utiles

Pour votre projet d'habitat intermédiaire dans sa globalité :

Département – Direction de l'offre d'accueil pour l'autonomie

Ingrid CORMIER
Chargée de projets

02 41 81 47 68 / 07 86 26 85 18
avp@maine-et-loire.fr

Pour votre projet immobilier/foncier (financement hors ALM) :

Département – Direction habitat et logement

Géraldine GUYON
Cheffe de service Habitat

02 41 18 80 67 / 06 79 94 75 24
g.guyon@maine-et-loire.fr

Pour votre projet immobilier/foncier (financement ALM uniquement) :

Angers Loire Métropole – Direction de l'aménagement et du développement des territoires

Madlyne CORBIN
Responsable de programmation et de financements
02 41 05 50 98
madlyne.corbin@angersloiremetropole.fr

Glossaire

ALS : Allocation de Logement Social

AMI : Appel à Manifestation d'Intérêts

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

APA : Allocation Personnalisée pour l'Autonomie

APL : Aides Personnelles au Logement

ARS : Agence Régionale de la Santé

AVP : Aide à la Vie Partagée

CASF : Code de l'Action Sociale et des Familles

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CFHI ou CDFHI : Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif

CNSA : Caisse Nationale de la Solidarité pour l'Autonomie

(Loi) ELAN : Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

ESUS : Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (agrément)

ETP : Equivalent Temps Plein

GIR : Groupe Iso-Ressources

MDPH : Maison Départementale pour les Personnes Handicapées

MOA / MOE : Maitrise d'OuvrAge / Maitrise d'OEuvre

PCH : Prestation de Compensation au Handicap

PIG RHDI : Projet d'Intérêt Général Résorption de l'Habitat Dégradé et Insalubre

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social / **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration / **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PMR : Personne à Mobilité Réduite

SAAD : Service d'Aide A Domicile / **SSIAD** : Service de Soins Infirmiers A Domicile

SARL : Société A Responsabilité Limitée

SCI : Société Civile Immobilière

SPASAD : Service Polyvalent d'Aide et de Soins A Domicile

TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

Fiche pratique : L'AVP

L'habitat inclusif, défini par la loi Elan, fait partie des habitats API. Mais, il a la particularité de proposer un équilibre entre ces trois soutiens que sont l'accompagnement, le partage et l'insertion dans la vie locale.

Convention sur l'Aide à la Vie Partagée (AVP) :

Pour être reconnu comme habitat inclusif, la personne 3P, c'est-à-dire le porteur d'un habitat inclusif conventionné, devra candidater à un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ou un Appel à Projet (AAP) lancé par le Département. S'il est retenu, il sera conventionné pour bénéficier de l'Aide à la Vie Partagée (AVP). Ce soutien financier de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) et du Département est versé au porteur de projet dit « personne 3P » pour faire vivre le Projet de Vie Sociale et Partagé (PVSP) via le recrutement d'un animateur-coordonateur.

Cette aide individuelle versée à la personne 3P est à distinguer des autres aides auxquelles peuvent prétendre les habitants pour le loyer ou encore pour la réalisation des activités de la vie quotidienne (PCH domicile, APA domicile).

Public éligible : En habitat inclusif, les personnes éligibles à l'AVP doivent :

- Avoir 65 ans ou plus ou être porteuse d'un handicap reconnu.
- Avoir leur domicile de secours identifié sur un habitat inclusif conventionné sur le Département concerné

Missions du porteur : La personne 3P doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour réaliser les quatre missions qui lui incombent :

- 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 des partenariats avec l'ensemble des acteurs concourant à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée, notamment avec les professionnels d'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 des partenariats.

Outils : Pour plus de précisions, se référer aux [Cahiers Pédagogiques de la CNSA](#) où sont développés ces objectifs et à l'outil [Météo d'un projet de vie sociale et partagée en 67 indicateurs](#)

POINT DE VIGILANCE : Concernant l'habitat inclusif, le mode d'habiter ne peut pas être une offre clé en main. Une fois l'habitat opérationnel, le porteur du projet social devient employeur avec les obligations en matière de ressources humaines.

L'habitat inclusif en Maine-et-Loire

Le Département de Maine-et-Loire a fait le choix d'expérimenter l'Aide à la Vie Partagée (AVP) pour le financement de l'habitat inclusif dès 2022 remplaçant le Forfait Habitat Inclusif versé par l'ARS depuis 2019.

En 2025, le Département a conventionné avec 28 habitats inclusifs soit 257 AVP à terme. Les conditions d'accès à l'AVP sont détaillées dans le règlement départemental d'aide sociale (RDAS, fiche 3-A-3).

Pour favoriser un soutien concerté de ces habitats inclusifs, la Commission des Financeurs de l'Habitat Inclusif existe depuis 2020 sur le Maine-et-Loire. Cette instance est présidée par le Département et vice-présidée par l'ARS. Elle regroupe les acteurs publics de l'autonomie, de l'habitat et du logement et de l'ingénierie territoriale mais aussi les mutuelles, caisses de retraites et tout autre financeur actif sur le logement et/ou la perte d'autonomie. Le partage d'une vision commune permet de suivre les évolutions du diagnostic des besoins et des réponses existantes en matière d'habitat API et d'ajuster en conséquence les axes prioritaires et le programme coordonné de financement selon les besoins des habitants, des habitats et des territoires.

Fiche Pratique : Recueil des souhaits des futurs habitants

Habitat plutôt accompagné, partagé, inséré, les 3 ?

[Légende](#)

O : Oui - Obligatoire

N : Non - Inadapté

Vide : Possible mais pas obligatoire / Pas concerné

Thème	Critères	Votre projet O/N	Détails pour votre projet	En Habitat Inclusif Conventionné	En Etablissement Médico-social
Cadre légal	Logement ordinaire			O	N
Habitants	Personnes > 65 ans			O	O
Habitants	Personnes en situation de handicap			O	O
Habitants	Sous condition de ressources			Selon habitat	
Habitants	Autres			N	
Vie privée	Rythme de vie propre à chacun			O	Pas toujours
Vie privée	Possibilité de recevoir des invités dans l'espace privé			Selon habitat	O
Vie privée	Possibilité de se préparer à manger et/ou manger seul et/ou à l'heure souhaitée			O	Pas toujours
Vie collective	Souhait de vivre ensemble			O	
Vie collective	Co-conception de l'habitat			Selon habitat	
Vie collective	Co-construction du Projet de vie sociale et partagée			O	N
Vie collective	Existence d'un Règlement intérieur (Salariés)			N	O
Vie collective	Rédaction d'une Charte des habitants par les habitants eux-mêmes (ou avec assistance)			O	N
Vie collective	Mise en place d'un Conseil des habitants			Selon habitat	N
Vie collective	Mise en place d'un Conseil de Vie Sociale (ESMS)			N	O
Coordination	Besoin d'un professionnel pour faciliter le vivre-ensemble			O	O
Coordination	Besoin d'un professionnel pour mettre en lien habitants, voisinage, associations et mairie			O	
Animation	Besoin d'un animateur professionnel pour favoriser la motricité des personnes			N	O
Animation	Proposition d'un Programme d'activités			Selon habitat	O
Animation	Activités initiées et mises en place par les habitants eux-mêmes			O	
Animation	Besoin d'un professionnel pour aider à l'organisation et la réalisation de ces activités			Possible	
Animation	Choix collectif des temps et moments à partager			O	Rarement
Animation	Encouragement à la vie citoyenne			O	Rarement
Assistance	Libre choix des aides à domicile (APA / PCH)			O	Pas toujours
Assistance	Libre choix de la mutualisation sur la PCH Domicile sur certaines aides individuelles des habitants			O	
Assistance	Encouragement à l'autonomie			O	O
Assistance	Projet Personnalisé			N	O
Assistance	24h/24			N	O
Assistance	Offre de Blanchisserie, Ménage des espaces privés, Repas, Transport, etc.			N	O
Lieu	Centre-bourg			Selon habitat	
Lieu	Rural			Selon habitat	Marpa
Lieu	Accès autonome aux commerces de proximité, transports, professionnels médicaux, lieux sportifs et culturels			Selon habitat	Non
Logement	Loyer à prix modéré			Selon habitat	Possible
Logement	Parties communes facilement accessibles			O	O

Fiche Pratique : Check-list projet

Conseil d'utilisation : Renseigner l'état d'avancement à date en **X** : non démarré; **-** : en cours; **V** : fait

Thème	Etat d'avancement Date :	Etat d'avancement Date :	Critère	Questions	Exemple d'outils / contacts utiles	Commentaires
1a. Analyse des besoins			Analyse sociodémographique	Sur quel territoire ou commune je souhaite monter mon projet ? Pourquoi ? Quelle est la population locale ?	Données INSEE, Données Département (www.data.maine-et-loire.fr), données et data de l'AURA (agence d'urbanisme de la région angevine), analyse de la commune d'implantation	
			Analyse des besoins sociaux	Quelle est la part et les particularités de mon public cible ? Quels sont les habitats actuels, le revenus moyens, le nombre d'habitant par foyer ?	Analyse des besoins sociaux des CCAS, Données sur la demande locative sociale accessibles sur le site de l'ADIL 49, ou en commune auprès de tous les guichets qui enregistrent la demande sociale, Plan gérontologique, Schéma Départemental de l'Autonomie, Programme Local de l'Habitat (PLH)	
			Enquête terrain	Ai-je identifié et échangé avec plusieurs personnes du public cible pour confirmer ce besoin ?	Une enquête des besoins et attentes réalisée auprès de la population ciblée	
1b. Analyse de l'offre			Offre de droit commun	Quelles sont les solutions actuelles d'hébergement sur le territoire selon le niveau d'autonomie ? Quel est le parcours résidentiel classique par type de public ? Quelle est l'offre d'habitat accompagné/partagé existante sur ce territoire pour le public identifié ? Quels sont les projets en cours et à venir sur le plan politique, économique, habitat, etc. ? Y-a-t-il des fiches actions qui correspondent à mon projet dans le Plan Local d'Urbanisme (commune) ou le Programme Local de l'Habitat (intercommunalité) du territoire identifié ?	Analyse des besoins sociaux des CCAS, Carte des habitats API du Département, Rencontre avec les élus du territoire	

	Offre médico-sociale	Y-a-t'il une présence à proximité ou non d'ESMS pour créer des partenariats, connaître leurs besoins ? Présence de services de proximité pour faciliter le maintien à domicile ?	Centres locaux d'information et de coordination (CLIC), Carte réseau des acteurs locaux et de l'offre de soins, Carte des habitats API du Département
2. Equipe projet	Membres institutionnels	Est-ce que la mairie est au courant et souhaite prendre part ? Comment présenter mon projet et fédérer ? Ai-je un support de présentation adapté ?	Mairie et Communauté de communes
	Futurs habitants	Est-ce qu'un temps d'échange et de rencontre est prévu avec les habitants du quartier ? Pouvez-vous y exposer votre projet ? Est-ce que la mairie peut mettre à disposition un lieu pour organiser une réunion d'information ?	Réunion d'information
	Bénévoles et contributeurs	Qui peut vous aider dans la réalisation de votre projet ? Quelles compétences sont nécessaires pour bien préparer le projet ? Pouvez-vous être mis en relation avec les organisateurs d'actions locales ou des associations ? Avez-vous bien informé, associé tous les financeurs et partenaires potentiels identifiés à ce jour ? Comment les inciter à participer à la conception du projet ?	La Direction de l'offre d'accueil pour l'autonomie et/ou Direction habitat et logement du Département, la direction habitat de la communauté de commune, les établissements médico-sociaux et les services d'aides à domicile, les acteurs de la prévention de la perte d'autonomie...
3a. Conception du projet social	Habitat accompagné	Quel accompagnement est attendu ? A quelle fréquence ? Pour quel budget maximum ?	
	Habitat partagé	Avec qui ? Besoin d'une cuisine dans son logement, d'une machine à laver individuelle ou souhait de partager ces espaces ? Volonté de vivre avec des personnes du même âge ou du même type de handicap que soi ou plutôt de vivre avec des personnes différentes de soi ? Est-ce qu'il y a une valeur fédératrice importante dès le départ ?	
	Habita inséré dans la vie locale	Plutôt ville, plutôt campagne ? Quelles sont leurs priorités en terme d'accessibilité et commerces de proximité ?	
3b. Conception du projet immobilier	Localisation	Quelle est l'échelle territoriale : le canton, la commune, le quartier ? Quelle est la localisation la plus appropriée ?	

	Agencement et aménagement	Les logements doivent-ils être regroupés ou en colocation ? Quel est le nombre, la taille et les équipements des espaces de vie individuelle nécessaires ? Où et comment les futurs habitants souhaitent-ils recevoir leurs proches ? Chez eux ? Dans l'espace partagé ? Le projet doit-il prévoir des logements PMR ou adaptés à la perte d'autonomie ?	
	Espaces partagés	Existera-t-il des espaces de vie partagée à l'intérieur et/ou à l'extérieur du logement ? Seront-ils à proximité et faciles d'accès ? Quelles seront les activités partagées dans cet espace ? A quelle fréquence ? Si ce n'est pas le cas, sera-t-il possible de mobiliser une salle déjà existante dans la commune ? Ces espaces seront-ils accessibles et adaptés à la perte d'autonomie ? Comment sont-ils financés aujourd'hui ? Quel est le coût de fonctionnement (loyer, entretien, fluides...) ?	
4a. Ajustement	Adéquation entre souhaits et réalités	Est-ce que les souhaits de départs sont respectés malgré les contraintes techniques et financières ? Est-ce que les normes incendie ont été prises en compte ? Est-ce que les futurs habitants ont pu échanger sur le détail du projet social ?	arrêté du 12/06/2025 relatif aux normes incendie en habitat inclusif
	Détail du projet social - Habitat accompagné	Quels professionnels sont requis/souhaités pour l'accompagnement individuel et/ou collectif ? Qui va assurer le vivre ensemble et l'animation des espaces partagés ? Est-ce budgété ? Y-a-il une participation nécessaire voire souhaitée des habitants pour ce budget de fonctionnement, les animations de temps collectif, etc. ?	
	Détail du projet social - Habitat partagé	Quelle mixité est retenue ? Quel degré de partage est souhaité ? Quelles sont les actions et activités que les futurs habitants souhaitent faire ensemble dans ce futur habitat ? Quels sont les moyens nécessaires pour y parvenir ?	

	Détail du projet social - Habitat inséré dans la vie locale	Les futurs habitants connaissent-ils leur futur lieu de vie ? Parmi les services de proximité existants, quels sont ceux les plus importants ? Quels accès ou libertés d'autonomie manque-t-il et les actions à mener pour y palier ?	
4b. Faisabilité	Type de construction	Est-ce que le projet prévoit une construction neuve ? Une réhabilitation ? Les 2 ? Devra-il être évolutif dans le temps ?	
	Portage	Qui va piloter le projet immobilier et les entreprises/artisans ? Quels partenaires choisir et pourquoi ? Quels financements solliciter et quelles sont les conditions ou obligations liées ? Devra-il être du secteur privé ou public en fonction du projet défini ? Si privé, quel statut en fonction des aides identifiées ? Quelles sont les conditions d'acquisition du foncier ?	
4c. Recherche de fonds	Financement selon le statut et la localisation	Quelles sont les capacités de financement en propre et en emprunt bancaire ? Quelles sont les aides proposées par les services publics qui peuvent être mobilisées (l'Etat via les aides à la pierre, le Département et les collectivités locales) ?	L'ANAH, les délégataires des aides à la pierre (ALM et la Direction Habitat et Logement du Département de Maine-et-Loire), la DDT si statut "petite ville de demain"
	Financement selon le type d'habitat	Est-ce que toutes les aides potentielles sont connues et ont été sollicitées ? Le montage financier est-il complet ?	L'association h@pi au niveau national, le programme coordonné de financement au niveau départemental, les partenaires et entreprises locales
	Financement selon les habitants	Avez-vous un équilibre des dépenses/recettes suffisant pour permettre un reste à charge (et un reste à vivre) cohérent pour le public visé ? Est-ce que les aides individuelles des futurs habitants ont été prises en compte ? Selon les financements identifiés, existe-t-il des plafonds de ressources ?	La CAF, les tutelles/curatelles et services mandataires des futurs locataires si existants
5. Construction	Dépôt du permis	Ai-je bien collecté toutes les pièces requises avant le dépôt pour éviter tout retard d'instruction ?	

Parcours des
habitants

Est-ce que les futurs habitants sont identifiés ? Si oui, à quelle fréquence je les réunis et pourquoi ? Si non, quelles démarches je prévois pour constituer ce groupe d'habitant avant la livraison du bâti ? Quels sont les moyens de communication ou relais de partenaires à activer ? Si je n'ai pas d'habitant à l'ouverture, quel est le délai acceptable financièrement pour en trouver ? Quels sont les raisons avancées par les habitants potentiels pour ne pas emménager ? Dois-je revoir ou adapter mon projet social ?
