**Sommaire :**

Table des matières

[PREAMBULE 4](#_Toc102120152)

[PHASE 1 : CONNAITRE 5](#_Toc102120153)

[A. Dresser un état des lieux de l’existant : 5](#_Toc102120154)

[B. Identifier les besoins 5](#_Toc102120155)

[C. Regrouper les partenaires au sein d’un comité de pilotage : 6](#_Toc102120156)

[PHASE 2 : PROGRAMMER : Définir le projet 7](#_Toc102120157)

[A. Pour quel(s) public(s) ? 7](#_Toc102120158)

[B. Avec quel(s) service(s) ? 7](#_Toc102120159)

[C. Avec quelle présence journalière ? 7](#_Toc102120160)

[D. Avec quelle animation ? 8](#_Toc102120161)

[E. Le financement de l’animation/de la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée 8](#_Toc102120162)

[Phase 3 CONCEVOIR : conception architecturale et urbaine du projet 10](#_Toc102120163)

[A. Implantation du site et accessibilité du bâtiment 10](#_Toc102120164)

[ Choix d’implantation du site 10](#_Toc102120165)

[ Accessibilité du bâtiment 10](#_Toc102120166)

[B. Les parties communes aux habitants 11](#_Toc102120167)

[ Parties communes extérieures 11](#_Toc102120168)

[ Parties communes intérieures 11](#_Toc102120169)

[C. Adaptation du logement 11](#_Toc102120170)

[ Mais jusqu’où faut-il aller dans l’adaptation du logement ? 11](#_Toc102120171)

[ Quelques éléments à prendre en compte : 11](#_Toc102120172)

[ Faut-il prévoir un ascenseur ? 12](#_Toc102120173)

[Phase 4 Financer le projet : Les aides financières mobilisables 13](#_Toc102120174)

[A. Les financements mobilisables à la réalisation du projet 13](#_Toc102120175)

[ Soutien à la construction des espaces partagés : 13](#_Toc102120176)

[ Aide à l’investissement pour l’adaptabilité des habitats inclusifs versé par la CNSA 13](#_Toc102120177)

[ Petites villes de demain : 14](#_Toc102120178)

[ Les aides à la pierre 14](#_Toc102120179)

[B. Les aides mobilisables dans le cadre de l’animation : 15](#_Toc102120180)

[ Conférence des financeurs de la prévention de la perte d’autonomie : 15](#_Toc102120181)

Les différentes formes d’habitat inclusif regroupent les formules qui permettent à des personnes handicapées ou âgées de « **vivre chez elles sans être seules** », c’est-à-dire d’habiter chez elles (plutôt qu’en institution) tout en bénéficiant si elles le souhaitent du soutien relationnel d’autres personnes ayant fait le même choix. Concrètement, il s’agit de logements ordinaires, disposant souvent de grandes pièces communes qui permettent de partager si elles le souhaitent une vie sociale, sécurisée en services et ouverte sur l’extérieur.

Ce document vise à mettre en exergue les spécificités d’un projet d’habitat inclusif de taille humaine (12 à 15 personnes) et à destination des personnes âgés ou en situation de handicap et à identifier les difficultés pouvant être rencontrées pendant le montage d’un projet. Il a pour objectif plus opérationnel de permettre le développement d’une pluralité de formules d’habitat inclusif sur le territoire afin de favoriser l’expression de solutions innovantes. Il s’adresse ainsi à tous porteurs de projets, que ce soient une association, un bailleur social, une coopérative, une collectivité…

**Focus sur le porteur de projet d’habitat inclusif**

Les projets d’habitat inclusif sont portés par des personnes morales qui peuvent être par exemple : des associations représentantes d’usagers ou de familles, des associations du secteur du logement, des bailleurs sociaux, des coopératives, des personnes morales de droit privé à but lucratif, des CARSAT, des foncières solidaires, des mutuelles, ou encore des collectivités locales. La personne morale est 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 :

* Permettre l’élaboration d’une vision commune d’un habitat (avec les potentiels futurs habitants) et mobiliser les acteurs pour permettre de mener cette opération d’habitat inclusif ;
* 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 ;
* 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 ;
* Déterminer les activités proposées au sein ou en dehors de l’habitat avec le public auquel l’habitat inclusif est destiné et ses besoins, s’assurer de l’adaptation des locaux et mobiliser les ressources externes dans le cadre des partenariats.

# PREAMBULE

**Chaque projet doit faire l’objet d’une réponse adaptée aux besoins spécifiques de son territoire d’implantation. Bien avant d’envisager la forme architecturale, voire urbaine, qui sera donnée à l’opération, c’est une réflexion sur le projet de vie des personnes qu’il faut mener et ce, en associant très en amont tous les acteurs qui seront amenés à prendre part au projet.**

**Ces opérations se trouvant à l’interface des sphères de l’habitat et du médico-social, certains acteurs sont incontournables :**

**La Commune** a un rôle essentiel dans la définition du projet et sa longévité ainsi que dans le partage de l’information auprès des habitants. Il est important de faire le lien avec le Centre Communal d’Action Sociale (CCAS) et le service en charge du logement

**L’Intercommunalité,** au titre de la politique de l’habitat et de la réponse envers les publics cibles via son Programme Local de l’Habitat (PLH). Elle peut aider à la coordination des services et vérifier la pertinence de créer une nouvelle offre à l’échelle de son bassin de vie.

**Le Département**, chef de file de l’action sociale en faveur des personnes âgées, est l’autorité qui délivre les autorisations ou les avis d’agrément qualité des services d’aide à la personne. Copilote du Plan Départemental de l’Habitat et principal financeur des opérations de logements locatifs sociaux, le Département conseille le porteur de projet au regard des besoins évalués sur son territoire.

**La maison départementale des personnes handicapées (MDPH)** a une mission d’accueil, d’information, d’accompagnement et de conseil des personnes handicapées et de leur famille, ainsi que de sensibilisation des citoyens au handicap. Chaque MDPH met en place une équipe pluridisciplinaire qui évalue les besoins de la personne handicapée et une commission des droits et de l’autonomie des personnes handicapées (CDAPH) qui prend les décisions relatives à l’ensemble des droits de la personne dans son champ de compétences.

**Les bailleurs sociaux** doivent être associés en amont de l’opération car ils réalisent régulièrement des opérations d’habitat intermédiaire pour les personnes âgées garantissant la maîtrise des loyers.

**Les associations locales** en charge d’animer des activités comme le Club des Ainés par exemple, ou les associations œuvrant dans le champ de l’économie sociale et solidaire. Elles peuvent devenir des acteurs déterminants dans le devenir de l’opération en s’assurant du lien social entre les personnes et de leur insertion dans la société.

**Les prestataires de services** à la personne présents sur la commune ou à proximité. Ils ont la connaissance des situations des personnes âgées et des personnes en perte d’autonomie. Ils pourront être force de propositions pour la définition de l’offre de services qu’il convient de mettre en place.

**Les Services de Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD) ou les professionnels de santé** qui interviennent au domicile des personnes âgées.

**Les habitants** doivent eux aussi s’approprier le projet. Il est utile d’organiser des réunions d’informations ouvertes à tous pour en présenter le concept car les personnes âgées ne sont pas les seules concernées (projet intergénérationnel…)

# PHASE 1 : CONNAITRE

**Avant tout montage de projet d’habitat inclusif, il est indispensable de réaliser un diagnostic faisant état des besoins et de la demande sur le territoire. Cette étape est indispensable afin d’assurer la pertinence et la faisabilité du projet.**

## Dresser un état des lieux de l’existant :

Un premier état des lieux doit être réalisé pour :

* Déterminer la pertinence du bassin de vie pour l’opération
* Se questionner sur la politique en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap menée par la commune ou par l’intercommunalité (Quelles actions récentes ?) ;
* Recenser les structures qui existent sur la commune ou dans une périphérie proche ;
* S’informer sur les projets en cours dans le territoire (localisation ? Quel public accueilli ? quel calendrier ? ...);
* Recenser les services à la personne existants ;
* Évaluer les partenariats ou les mutualisations envisageables sur le moyen terme ;
* Recenser les commerces et les activités proposées dans la commune et aux alentours ;
* Vérifier les dessertes en transports en commun et l’accessibilité du site (état des trottoirs et de la voirie).

**Cette étape est primordiale pour bien évaluer la pertinence du projet et sa localisation notamment.**

## Identifier les besoins

Les besoins auxquels répond le projet d’habitat inclusif doivent être identifiés en amont.

Afin de s’assurer que la future opération répond bien à un réel besoin il est conseillé de réaliser une enquête auprès des potentiels locataires.

* **Pour les personnes âgées :** Bien qu’elle soit plus particulièrement destinée aux personnes de 60 ans et plus, habitant la commune ou l’intercommunalité, il peut être intéressant de l’élargir aux familles s’il s’agit d’un projet intergénérationnel et/ou d’un projet coopératif. Il est également utile de dresser le profil de la commune (commerces, type d’attractivité touristique, etc.) afin d’apprécier sa dynamique et d’évaluer comment va s’inscrire l’offre nouvelle pour les personnes âgées au sein du marché de l’habitat dans son ensemble.
* **Pour les personnes porteuses de handicap** : le champ du handicap s’organise autour des associations qui jouent un rôle majeur dans la connaissance du besoin. En raison de leur bonne connaissance des personnes en situation de handicap, elles jouent un rôle de relai primordial avec les porteurs de projets.

Afin de vérifier les orientations données au projet, une enquête peut être menée. Elle peut intervenir, en amont, pour cerner les attentes des habitants, ou lors de la finalisation du programme d’habitat.

Différents canaux peuvent être utilisés pour la diffusion du questionnaire : via les partenaires de l’action sociale en direction des personnes âgées, par voie postale, dans le bulletin municipal, dans les commerces, avec l’invitation au repas des aînés…

Il est important d’y joindre une présentation de la démarche qui permettra aux personnes de mieux la comprendre, de se projeter dans l’avenir et de prendre connaissance des possibilités résidentielles qui leur sont offertes.

Des réunions publiques pour présenter les résultats de l’enquête et le projet peuvent être organisées dans le but d’associer les habitants.

**Les Contrats Locaux de Santé (CLS)** des territoires peuvent également apporter des informations sur les besoins locaux et les orientations définies conjointement entre l’ARS et la collectivité.

Le bailleur social peut aussi apporter des éléments de connaissance sur les besoins, puisqu’il peut faire le lien entre la personne demandeuse qu’elle soit locataire du parc HLM ou en demande de logement social et un porteur de projet.

## Regrouper les partenaires au sein d’un comité de pilotage :

Pour aller plus loin dans cette dynamique partenariale, il est possible de constituer un comité de pilotage dès le début de la réflexion, en charge de valider les orientations et d’organiser l’information et la consultation nécessaires au projet.

**Parmi les partenaires indispensables à associer le plus tôt possible, citons :**

* **La collectivité (commune)** : il s’agit de s’assurer que la collectivité soit d’une part informée du projet et qu’elle soit également associée tout au long de la phase du projet. Cette démarche proactive d’associer les élus constitue souvent la première étape d’une co-élaboration. Elle permet de garantir la qualité des informations concernant les besoins et les initiatives d’habitat inclusif sur le territoire et, par la rencontre et le dialogue, d’appréhender les volontés locales. Elle permet également d’identifier les atouts et contraintes du territoire et de dessiner les premiers contours des soutiens nécessaires. L’association de la commune et de ses élus est ainsi indispensable pour garantir la faisabilité et la réussite du projet. La commune peut éventuellement apporter une contribution financière (subvention d’investissement, mise à disposition de foncier, etc.) ou logistique complémentaire (mise à disposition d’une salle, financement de la vacance locative, participation au loyer des espaces collectifs, etc.)
* **L’organisme hlm ou l’opérateur privé** en charge de la construction : il est important de définir le porteur de projet dès les prémices du projet et de l’associer le plus tôt possible dans la démarche, afin de s’assurer de la faisabilité technique et financière du projet.
* **Les partenaires et financeurs** (EPCI, Département, Services de l’Etat,…) : de par leur accompagnement et expériences, ces partenaires sont indispensables à associer en amont. Cette association permet d’assurer une validation du projet par les principaux financeurs et d’éviter les refus de financement une fois que le projet est abouti.
* Enfin, **les futurs habitants et/ou leurs proches aidants** se doivent d’être associés à la définition et à l’élaboration du projet, selon des modalités qui seront à définir au cas par cas, afin de s’adapter à l’âge et au handicap des futurs habitants. L’enjeu est de pouvoir mobiliser les futurs habitants sur la durée du projet qui peut être long (plusieurs années) et donc d’éviter les risques de démobilisation. En ce sens, il est nécessaire de définir en amont les bonnes temporalités d’association des futurs habitants.

# PHASE 2 : PROGRAMMER : Définir le projet

Au regard de l’analyse des besoins effectuée dans la première étape, le porteur de projet doit s’interroger sur les points suivants :

## Pour quel(s) public(s) ?

* Le projet est-il uniquement destiné à la population de la commune ou plus largement ouvert ?
* De quel niveau de revenus doit disposer le futur résident ?
* Le projet défend-il un objectif de mixité sociale et/ou générationnelle ? A l’échelle du site lui-même ou du quartier ?
* Quel est le profil des personnes à qui se destine ce projet, notamment sur le plan de l’autonomie ?

La question de la mixité du public doit être posée très tôt dans l’élaboration du projet. Ce choix va avoir des impacts sur le projet de vie partagé et sur la conception du bâtiment (plans à adapter à la fonctionnalité du bâtiment au regard des handicaps/mobilité du public accueilli).

Il est nécessaire de connaitre le profil des futurs habitants et leur niveau de revenu. En effet, l’analyse des revenus est primordiale pour s’assurer de l’adéquation des loyers avec les revenus des futurs habitants. Certains publics pourraient être exclus en raison de revenus supérieurs aux plafonds ou au contraire certains publics pourraient disposer de ressources insuffisantes pour payer le loyer.

## Avec quel(s) service(s) ?

La notion de service renvoie à la question de l’identification du public et à la qualification des besoins. Les habitants doivent avoir le libre choix de faire appel à tous les services sociaux, médico-sociaux et/ou sanitaires, qui pourraient leur être nécessaires, comme dans un logement classique :

* services d’aide et d’accompagnement à domicile (SAAD) ;
* services de soins infirmiers à domicile (SSIAD) ;
* services polyvalents d’aide et de soins à domicile (SPASAD) ;
* services d’accompagnement à la vie sociale (SAVS) ;
* services d’accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH)
* …

Il peut être envisagé de créer un espace dédié à l’accueil des services d’aides à domicile (SAAD).

Les habitants qui bénéficient de l’Allocation personnalisée d'autonomie (APA) ou de la prestation de compensation du handicap (PCH) peuvent librement décider de la mise en commun ou non, qu’elle soit partielle ou totale, de ces allocations pour bénéficier de services mutualisés.

## Avec quelle présence journalière ?

Les personnes âgées ou en situation de handicap qui décident de s’installer dans un logement intermédiaire recherchent **la sécurité et à rompre avec la solitude**. La présence d’une personne au quotidien permet d’établir un lien social et d’apprécier l’état de santé des résidents. Il y a lieu d’évaluer la pertinence de cette présence sur le site, les liens avec le même type de service existant à proximité et la charge financière en minimisant le coût facturé au résident.

* Si la présence se réalise en journée uniquement ? pour combien d’heures ? pour répondre à quels besoins ?
* Si la présence est nécessaire la nuit ? Dans ce cas un espace pour la nuit dédiée aux professionnels est-il anticipé ?

La question de la cohabitation et de la coordination entre les SAAD et l’animateur peut faire l’objet d’un questionnement en amont.

## Avec quelle animation ?

L’animation crée des moments de convivialité et instaure du lien social entre les habitants. L’animation participe ainsi à la mise en œuvre du projet de vie partagée.

Plusieurs questions nécessitent d’être posées sur le rôle et la place de l’animateur :

* Au regard du projet de vie, quelle est la fréquence et le type d’animation proposée ? pour

combien d’heures par semaine ?

* Quels seront les liens avec l’extérieur ? les autres associations de la commune ? Cette animation associe-t-elle d’autres publics ou associations de la commune ?

**Le poste d’animateur en charge de la mise en œuvre de la vie sociale peut-être financé dans l’Aide à la Vie Partagé.** Il est important de noter qu’un logement peut être qualifié d’habitat inclusif sans percevoir le forfait habitat inclusif.

Bien souvent, la question de l’animation soulève la nécessité de créer un espace commun. Avant de s’engager dans la réalisation de cet espace, plusieurs questions méritent d’être posées afin de s’assurer à la fois de la pertinence de réaliser une salle commune au regard de l’animation envisagée, du profil des habitants, et surtout de la non-possibilité de mobiliser une salle existante :

* Une analyse a-t-elle été réalisée sur une éventuelle mutualisation de salle à l’échelle de la commune ?
* Quels seraient les usages de l’espace commun ? à quelle fréquence ? pour quel type d’animation ? quels sont les besoins justifiant cet espace commun ?
* L’espace commun sera-t-il ouvert à d’autres associations ?

## Le financement de l’animation/de la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée

Le projet de vie sociale et partagée, élaboré avec les habitants, peut être financé par l’aide à la vie sociale et partagée (AVP)

**FOCUS sur l’AVP : L’aide à la vie partagée (AVP)**

Cette nouvelle prestation individuelle est 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 le projet de vie sociale et partagée, les fonctions liées au « partage de vie », au « vivre ensemble ».

Elle est versée par le conseil départemental au porteur de projet d’habitat inclusif sur la base d’un conventionnement. L’intensité de l’aide ainsi que ses fonctionnalités varient en fonction du projet de vie partagée et des habitants.

Cette aide est destinée à financer le projet de vie sociale et partagée mis en œuvre dans l’habitat inclusif. Elle financera l’animation, mais aussi la coordination du projet de vie sociale ou la régulation du « vivre ensemble ». Elle ne financera pas l’accompagnement individuel de la personne pour la réalisation des activités de la vie quotidienne (aide et surveillance).

Toute personne en situation de handicap (disposant d’une notification MDPH/CDAPH) ou âgée de plus de 65 ans (avec une perte d’autonomie identifiée par le GIR et/ou nécessitant des actions de prévention) est susceptible de bénéficier de l’AVP dès lors qu’elle vit dans un habitat inclusif, assorti d’un projet de vie sociale et partagée. Néanmoins, dans certaines situations (enveloppe départementale consommée, absence de convention entre le Département et le porteur de projet, choix des habitants d’autofinancer l’animation de leur vie partagée), les habitants peuvent ne pas être bénéficiaires de l’AVP.

**Ainsi, les personnes peuvent vivre dans un « habitat inclusif » et ne pas forcément bénéficier de l’AVP.**

# Phase 3 CONCEVOIR : conception architecturale et urbaine du projet

Concevoir un projet d’habitat inclusif nécessite de réfléchir à la fois au lieu d’implantation, à l’environnement, à la configuration du logement, à la définition des espaces communs, à l’accès aux services, etc.

## Implantation du site et accessibilité du bâtiment

### Choix d’implantation du site

Le cadre de vie et l’ouverture du site sur l’extérieur sont des éléments non négligeables pour la réussite du projet. Il est ainsi indispensable d’implanter le projet en centre-ville /centre-bourg, dans un secteur où il y a de l’animation, des commerces et des transports, permettant ainsi de garantir du lien social. Une vigilance doit être portée sur la proximité des services d’aides à domicile et des médecins.

Le site d’implantation doit être ouvert sur l’extérieur, afin d’assurer sa bonne intégration au tissu existant. Dans le cas où des espaces communs sont créés, ceux-ci devront être accessibles à l’ensemble de la population.

### Accessibilité du bâtiment

La réalisation d’une opération d’habitat pour personnes âgées doit amener à une réflexion plus globale sur l’aménagement des abords du site pour permettre aux habitants de se déplacer aisément. Il est donc nécessaire d’aménager l’espace public et de le rendre accessible. Il convient de :

* Réfléchir à la continuité des cheminements prioritaires pour les personnes âgées en les inscrivant dans les documents de planification ;
* Piétonniser certains accès notamment vers le centre-ville/centre-bourg afin de faciliter et sécuriser les déplacements ;
* Adapter les accès aux abords du site aux personnes à mobilité réduite : aménagement des trottoirs (pentes, dévers, éclairage public, bandes podotactiles), prévoir des zones de repos (bancs publics),
* Créer une zone 30 ou une voirie à sens unique aux alentours du site pour le sécuriser.

Des places de stationnements doivent être intégrées au projet mais leur implantation doit être pensée en termes de consommation d’espaces, de coût de réalisation et de proximité du logement.

Concentrer les parkings en périphérie du site permet :

* De réduire la consommation d’espace et les surcoûts de desserte qu’impliqueraient des places privatives accolées à chaque logement,
* De limiter les nuisances liées aux bruits et également de sécuriser l’intérieur du site en le rendant piétonnier.

Des arrêts minutes doivent toutefois être réalisés afin que les personnes puissent décharger facilement leurs achats ou se faire déposer devant leur logement en fonction de leur mobilité.

Disperser les places de stationnement par petits groupes de deux à trois aires réduit la distance parking-maison qui peut s’avérer élevée si l’on concentre les parkings en périphérie.

Optimiser le nombre de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et envisager la création de bandes centrales d’une largeur de 0,80m.

## Les parties communes aux habitants

### Parties communes extérieures

Souvent négligés et/ou peu mobilisés ces espaces peuvent présenter un intérêt pour le vivre ensemble et la mise en œuvre du projet de vie partagé (aménagement de terrasses pour partage de repas, d’un jardin partagé pour une activité partagée…). Le coût d’aménagement et d’entretien de ces espaces est à anticiper.

### Parties communes intérieures

Aujourd’hui, il existe une diversité de situation en matière d’espaces communs : création d’une salle dans le bâtiment, utilisation d’une salle communale, mise à disposition d’une salle associative….

La création d’une salle commune peut constituer un surcoût important dans une opération immobilière. Il est donc indispensable de s’interroger sur son utilité réelle et ses utilisateurs potentiels. Ainsi, plusieurs questions sont à se poser avant de décider de la nécessité d’une salle commune : quels sont les besoins justifiant cet espace commun ? Une analyse a-t-elle été réalisée sur une éventuelle mutualisation de salle à l’échelle de la commune ?

L’aménagement et l’adaptation des espaces communs au regard des spécificités des futurs habitants (nature du handicap) est à anticiper. Une vigilance doit être portée dans le cas d’une mobilisation d’un espace collectif existant.

La question de la réversibilité des lieux et de changement d’usage est à anticiper.

## Adaptation du logement

L’adaptation ou l’adaptabilité des logements et le respect des normes Personnes à Mobilité Réduite sont des éléments essentiels dans les projets d’habitat intermédiaire pour les personnes vieillissantes qui doivent pouvoir y évoluer en toute sécurité.

### Mais jusqu’où faut-il aller dans l’adaptation du logement ?

Il est conseillé de réaliser des logements adaptés à la perte de capacité motrice de la personne.

Les logements doivent être suffisamment spacieux pour :

* disposer d’espaces de circulation suffisants permettant la giration d’un fauteuil roulant ;
* permettre à la personne âgée d’apporter son mobilier ou une partie de celui-ci ;
* avoir de la visite tout en respectant les espaces d’intimité, comme le coin nuit.

Les personnes qui quittent une maison ou un appartement spacieux n’ont généralement pas l’habitude de vivre dans des espaces plus réduits et recherchent donc davantage des T2 et T3 plutôt que des T1.

### Quelques éléments à prendre en compte :

* Ouvrir les pièces de vie telles que la cuisine sur le salon ;
* Prévoir un local de stockage extérieur ou intégré au logement en l’absence de garage ;
* Adapter la salle de bains et les sanitaires ;
* Placer les éléments de cuisine et l’électroménager à bonne hauteur ;
* Créer des ouvertures basses permettant de voir dehors même en étant assis ;
* Prévoir l’automatisation et l’électrification des volets ;
* Créer un chemin lumineux permettant d’éviter les chutes nocturnes.

L’habitat intermédiaire doit être spacieux et fonctionnel, tout en garantissant un loyer abordable.

### Faut-il prévoir un ascenseur ?

A ce jour et d’un point de vue légal (article R. 111-5 du Code de la construction et de l’habitation), l’ascenseur n’est pas obligatoire dans les immeubles collectifs inférieurs à trois étages. C’est un équipement lourd en termes d’installation et d’entretien dont le coût est répercuté sur les locataires. La réalisation d’un ascenseur pour des opérations sans obligation règlementaire est donc à évaluer au cas par cas selon le public ciblé, les contraintes architecturales du bâti et les capacités financières des futurs locataires.

# Phase 4 Financer le projet : Les aides financières mobilisables

## Les financements mobilisables à la réalisation du projet

Les porteurs de projet rencontrent bien souvent des difficultés pour financer les espaces et lieux à vocation collective et commune. Cette question doit être anticipée pour permettre le bouclage financier du projet.

En effet, les espaces communs ne font pas l’objet de financement de la part de l’État dans le cadre d’une opération de logement social ordinaire (sauf pour les surfaces de locaux collectifs résidentiels (SLCR) qui doivent rester d’ampleur raisonnable et d’intérêt collectif). Le coût de ces espaces est ainsi répercuté dans le montant du loyer de l’habitant. Dans certaines opérations les collectivités peuvent venir financer la salle ou les frais de location d’une salle.

### Soutien à la construction des espaces partagés :

La CNSA soutient la construction, l’aménagement ou la réhabilitation du bâti et/ou de logements destinés à l’habitat inclusif au sens de la définition de la loi n 2018 1021 du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN. (Art L 281 1 du CASF). Cette aide d’un montant de 50 000 € au maximum, permet de réduire les surcoûts engendrés par la création d’espaces partagés nécessaires à la mise en œuvre dans de bonnes conditions collectives du projet de vie sociale et partagée :

Le ou les lieux non privatifs (distincts du logement), accessibles à tous les habitants pour leur projet de vie sociale et partagé : salon, salle à manger, cuisine, buanderie, espace de créativité, d’expression ou d’artisanat, atelier, conciergerie, terrasses extérieures, jardins, potagers, ouverts ou pas sur l’extérieur

Prérequis et conditions :

* Projet présenté et soumis à l’avis de la Conférence des Financeurs de l’habitat inclusif.
* Projet retenu au titre du FHI ou de l’ AVP
* Existence d’espaces partagés, support à la mise en œuvre du projet de vie sociale et/ou effort d’adaptabilité de l’habitat inclusif et des logements.
* Inscription dans la dynamique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020)
* Exclus : équipement, achat de matériels

### Aide à l’investissement pour l’adaptabilité des habitats inclusifs versé par la CNSA

Ce soutien a pour objectif d’amener les porteurs à anticiper dès la conception de l’habitat inclusif l’adaptabilité des immeubles et habitats pour accompagner l’évolution de l’autonomie des habitants :

* La circulation dans les parties privatives, communes et l’accès à l’extérieur,
* L’utilisation des équipements du logement (cuisine, sanitaires, ouvertures, chauffage, éclairage…) ;
* La communication (accès visuels entre les espaces et vers l’extérieur par exemple, éclairage adapté…) ;
* La prévision des réseaux de câblage domotiques en attente, de supports de barre amovibles dans les circulations, etc.

Les équipements et achat de matériels ne sont pas éligibles à ce soutien.

Pour toute information relative à l’aide à l’investissement, veuillez contacter la CNSA.

### Petites villes de demain :

Un soutien à l’ingénierie pour le montage de projets de la vie sociale et partagée est proposé dans le cadre de l’AMI « Bien Vieillir Petites Villes de demain La Fabrique à projets » lancé par l’Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). Celui-ci permet de soutenir l’émergence et la concrétisation de solutions d’habitat sénior inclusives et innovantes, en particulier mais non exclusivement d’habitats inclusifs, en cœur de ville/bourg, intégrées au projet de revitalisation des communes Petites villes de demain. Cette aide permet de de financer une étude du montage financier, juridique et foncier d’une opération ou pour le montage du projet de vie sociale et partagée au sein d’un habitat inclusif

Prérequis et conditions :

* L’instruction des projets et l’accompagnement sont assurés par les services du préfet de département en lien avec les collectivités du territoire concernées, notamment les Départements et les Conférences des financeurs de l’habitat inclusif
* Soutien de la CNSA (10 000€ minimum par projet retenu) pour le montage de projets de vie sociale et partagée
* Prochains dépôts : 10 juin et 23 octobre 2022
* Pour en savoir plus : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/habitat-inclusif-la-fabrique-projets-ami-703>

### Les aides à la pierre

Il existe de nombreuses aides à la pierre pour vous aider dans le financement de votre projet. Pour ce faire il est nécessaire de se rapprocher des services de l’Etat ou des différents EPCI en fonction de la localisation de vos projets.

* Communauté d’agglomération Ardenne Métropole (président : Boris RAVIGNON) :

[www.ardenne-metropole.fr](http://www.ardenne-metropole.fr)

* Communauté de communes des portes du Luxembourg (président : Frédéric LATOUR) : [www.portesduluxembourg.fr](http://www.portesduluxembourg.fr)
* Communauté de communes du Pays Rethélois (président : Renaud AVERLY) :

[www.paysrethelois.fr](http://www.paysrethelois.fr)

* Communauté de communes de l’Argonne Ardennaise (président : Benoît SINGLY) :

[www.argonne-ardennaise.fr](http://www.argonne-ardennaise.fr)

* Communauté de communes des Crêtes Pré-Ardennaises (président : Bernard BLAIMONT) : [www.cretespreardennaises.fr](http://www.cretespreardennaises.fr)

Communauté de communes Ardennes Thiérache (président : Miguel LEROY) :

[www.ardennes-thierache.com](http://www.ardennes-thierache.com)

* Communauté de communes Ardenne rives de Meuse (président : Bernard DEKENS) :

[www.ccarm.fr](http://www.ccarm.fr)

* Communauté de communes Vallées et Plateau d’Ardenne (président : Régis DEPAIX) :

[www.cc-valleesetplateaudardenne.fr](http://www.cc-valleesetplateaudardenne.fr)

## Les aides mobilisables dans le cadre de l’animation :

### Conférence des financeurs de la prévention de la perte d’autonomie :

Chaque année, la conférence des financeurs finance des projet de prévention à destination des séniors de plus de 60 ans. Dans le cadre de l’appel à projet annuel, une demande peut être faite par le porteurs pour développer les animations au sein de l’espace collectif.

Prérequis et conditions :

* Actions uniquement collectives à destination des séniors de plus de 60 ans ou de leurs aidants
* Sous réserve de répondre au cahier des charges
* Exclus : équipement, achat de matériels