

# *Foire aux questions*

## **Appel à manifestation d'intérêt**

### **Habitat inclusif : la Fabrique à projets**

**Date : 15/12/2021**

#### **1. Candidature**

**Formulaire** | Où puis-je trouver le dossier de candidature à l'AMI ?

Le dossier de candidature est accessible directement sur démarches-simplifiées, au lien suivant : <https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/pvd-habitat-inclusif-ami>. Il est nécessaire de vous identifier et de renseigner le numéro de SIREN de votre structure pour avoir accès au formulaire de candidature. Pour le télécharger, il convient d'enregistrer la page affichée en format web (« enregistrer sous ») ou en format .pdf (« imprimer » « PDFCreator »). L'échelle du document peut être modifiée.

**Détails** | Quel est le niveau de détails attendus ?

Le formulaire de candidature offre la possibilité de préciser votre projet, soit en rédigeant directement dans le formulaire, soit en joignant les éléments souhaitant être portés à connaissance. Les projets détaillés seront appréciés, mais les dossiers peuvent être déposés à des stades d'avancement variés.

#### **2. Critères d'éligibilité**

**Périmètre** | Les projets d'habitat inclusif menés hors du périmètre de la commune lauréate du programme Petites villes de demain sont-ils éligibles à l'AMI ?

Le cahier des charges prévoit, comme condition d'éligibilité des projets d'habitat inclusif, la localisation du site de projet dans le périmètre d'une commune Petite ville de demain. Vous pouvez retrouver la liste des communes du programme ici : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45#scrollNav-5>.

Néanmoins, par exception, il est possible de proposer un projet localisé en hors du périmètre communal d'une commune Petite ville de demain, à deux conditions :

- L'accessibilité, avérée ou prévue, depuis le site de projet, des services de proximité situés dans le centre-ville de la commune Petite ville de demain doit être justifiée. Cette accessibilité peut être justifiée par l'accès à une offre de mobilité collective adaptée aux besoins et aux usages ;
- Le projet, qu'il soit porté par un acteur public ou privé, doit être explicitement intégré au projet de revitalisation de la commune Petite ville de demain et bénéficier ainsi du soutien du maire de la commune Petite ville de demain concernée.

**Statut | Le statut du porteur du projet est-il une condition d'éligibilité à l'AMI ?**

Tous les porteurs de projets ayant une personnalité morale peuvent bénéficier de l'AMI.

**Statut | Les structures porteuses d'ESMS sont-elles éligibles à l'AMI ?**

Oui, toutes structures sont éligibles. Cependant, la condition d'éligibilité repose sur la nature des projets. Ne sont pas éligibles les projets comportant un accompagnement médico-social intégré au projet car un habitat inclusif n'est pas un ESMS ni une résidence services (cf [Cahier pédagogique de la CNSA sur l'habitat inclusif](#)). Les projets peuvent néanmoins proposer des partenariats avec des services sociaux, médico-sociaux ou de soins, sans les imposer, en respectant le libre choix des habitants.

**Statut | Les structures ayant un statut de SCI (société civile immobilière) sont-elles éligibles à l'AMI ?**

Oui, il s'agit d'une société (art. 1832 du Code civil).

**Soutien | Le soutien de la commune à un projet d'habitat inclusif porté par un opérateur privé est une condition d'éligibilité. Comment doit-il se manifester ?**

Le cahier des charges prévoit, comme condition d'éligibilité des projets d'habitat inclusif portés par les personnes morales de droit privé, le soutien explicite de la commune, exprimé dans une lettre signée du maire. Un courrier libre est suffisant, aucun formalisme particulier n'est attendu. L'important est que le soutien de la municipalité soit clairement affirmé et démontré. Le courrier peut notamment expliquer en quoi le projet répond aux besoins locaux identifiés, comment il contribue au projet de revitalisation de la commune et aux actions publiques menées par ailleurs, comment il bénéficie d'un soutien spécifique de la commune (cession/location, garantie de prêt etc).

**Environnement territorial | La mise en œuvre des stratégies sectorielles et territoriales est une condition d'éligibilité. Comment en justifier ?**

Le projet d'habitat inclusif doit répondre à des orientations stratégiques d'action publique. Elles peuvent être citoyennes, sociales, , urbaines etc. Pour en justifier, il est indispensable de montrer son inscription avérée ou prévue dans le cadre du projet Petites villes de demain (idéalement dans la convention d'adhésion ou convention cadre PVD, ou à défaut explicité dans le courrier du maire). En complément, il peut être ajouté les références aux documents stratégiques et de planification.

**Public-cible** | L'âge du public-cible du projet d'habitat inclusif est une condition d'éligibilité. Qu'en est-il des conditions de ressources ?

Le cahier des charges prévoit que les projets dont le programme de logements est destiné, totalement ou partiellement, à des habitants ayant plus de 65 ans, sans condition de ressources et d'attribution d'un groupe iso-ressources (GIR) sont éligibles à l'AMI. Les projets doivent cibler, en tout ou partie, des personnes de plus de 65 ans. L'âge est une condition d'éligibilité des projets. Cependant, ni les conditions de ressources, ni le GIR, sont des conditions d'éligibilité des projets. L'habitat inclusif et notamment l'aide à la vie partagée sont ouverts à toutes les personnes de plus de 65 ans, sans condition de ressource et de GIR. Les projets ciblant ou non une catégorie de la population de plus de 65 ans, fondée sur les ressources ou le GIR, sont éligibles. Il est donc possible de présenter des projets d'habitat inclusif dans le parc social.

**Public-cible** | L'âge du public-cible du projet d'habitat inclusif est une condition d'éligibilité. Si le projet d'habitat inclusif concerne un groupe de personnes en situation de handicap dont au moins deux d'entre eux sont âgés de plus de 65 ans, le projet est-il éligible ?

Oui. Les projets doivent cibler en tout ou partie des personnes de plus de 65 ans. L'âge est une condition d'éligibilité des projets.

**Avancement** | Les bilans prévisionnels (prévisionnel financier et prévisionnel de fonctionnement) sont des pièces demandées. Quelle doivent-être la temporalité de ces prévisionnels (3 ans, 5 ans, 10 ans) ?

Il n'est pas obligatoire de présenter les bilans prévisionnels financiers et de fonctionnement. Néanmoins, ces bilans participent à la complétude du dossier et témoignent de l'avancement du projet. Au minimum, les bilans prévisionnels, si fournis, devront être de 3 ans.

### **3. Dispositifs d'accompagnement**

**Mise en visibilité du foncier** | Est-ce que le fait de publier le foncier implique de le vendre ou des montages juridiques divers peuvent être envisagés avec les porteurs de projets intéressés par le foncier ?

Les fonciers mis en visibilité doivent être maîtrisés ou en cours de maîtrise. Le montage immobilier du projet d'habitat inclusif, sur les fonciers maîtrisés ou en cours de maîtrise, reste à définir. La publication du foncier est un outil au service notamment des collectivités disposant d'un foncier et souhaitant trouver un opérateur pour monter et porter le projet d'habitat inclusif.

### **Mise en visibilité du foncier** | Quels sont les porteurs de projets potentiels pouvant être intéressés par des fonciers de projet ?

L'écosystème des acteurs de l'habitat inclusif se structure. Les porteurs de projet peuvent être de statuts différents : associations, coopératives, bailleurs, sociétés etc.

### **Soutien à l'ingénierie** | Comment est mis en oeuvre l'aide à l'ingénierie ?

La Banque des territoires, l'ANCT et la CNSA financent le soutien à l'ingénierie. Celui-ci est mis en oeuvre de deux manières différentes :

- Par bon de commande adressé à un prestataire identifié par les financeurs, ou
- Par subvention d'une prestation d'un prestataire à identifier par les bénéficiaires

### **Soutien à l'ingénierie** | Quel est le montant d'aide envisageable par projet ou par structure ?

L'encadrement du soutien attribué s'effectue d'abord par projet. Un acteur public ou privé peut déposer plusieurs dossiers de candidatures et bénéficier ainsi de plusieurs aides au titre des projets présentés. Un porteur de projet, pour chaque projet, peut bénéficier de un ou deux soutiens à l'ingénierie (étude, montage financier, juridique et foncier et montage du projet de vie sociale et partagée).

Au minimum, les financeurs assurent le soutien d'un projet à hauteur de 10 000 € au titre de l'attribution d'un soutien.

### **Soutien à l'ingénierie – conduite d'études** | Est-ce que la thématique "conduite d'études" inclut des missions de maîtrise d'œuvre d'architecte ?

L'accompagnement proposé en matière de soutien à la conduite d'étude recouvre des missions d'analyse bâtiminaire et architecturale. La prestation permettra à la collectivité bénéficiaire d'appréhender les possibilités physiques d'évolution d'un bâtiment (ou d'un groupe de bâtiments) et l'intérêt à y réaliser des travaux de réhabilitation / rénovation/ transformation au regard du coût et de la praticité du résultat.

Selon le format de mission retenu, la prestation pourra inclure tout ou partie des tâches suivantes :

- Estimation des coûts de réhabilitation ou de démolition ;
- Analyse argumentée de l'intérêt architectural d'un bâtiment non classé ;
- Etudes bâtiminaires : d'opportunité (Démolition / réhabilitation), de capacité, de faisabilité, de mutabilité, de structure, de réagencement, etc. afin de déterminer les possibilités physiques d'évolution des usages d'un bâtiment ;
- Etude d'impact et/ou d'insertion architecturale (esquisse) dans la perspective d'un projet de rénovation et/ou de changement de destination d'un bâtiment ;
- Diagnostics de conformité aux normes en vigueur et estimation des coûts de mise aux normes.

### **Soutien à l'ingénierie – montage du projet de vie sociale et partagée | Que recouvre la subvention au montage du projet de vie sociale et partagée ?**

La subvention doit permettre de co-construire un projet de vie sociale et partagée avec les habitants ou de proposer une méthodologie de travail visant l'élaboration d'un projet de vie sociale et partagée avec les habitants : modalités de mobilisation et de participation des habitants, identification des actions du « vivre ensemble », et des activités destinées à l'ensemble des habitants, selon leurs souhaits, identification des moyens de mise en œuvre, des partenaires éventuels et des modalités d'évaluation par les habitants. Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif, ou encore, plus largement d'actions visant la participation sociale des habitants, le développement de la citoyenneté et du pouvoir d'agir. L'aide au montage doit permettre d'aboutir à l'élaboration d'une charte, conçue par les habitants de l'habitat inclusif avec l'appui du porteur ou acceptée en cas d'emménagement postérieur à son élaboration. La charte peut également être signée par des tiers s'ils participent activement au projet de vie sociale et partagée, notamment le bailleur, les proches et les bénévoles.

### **Soutien à l'ingénierie – montage du projet de vie sociale et partagée | La subvention attribuée peut-elle intervenir à tout le stade d'avancement du projet ?**

La subvention peut être attribuée à tout stade d'avancement du projet, que les habitants aient déjà emménagé ou non. .

### **Accompagnement à la carte | Comment est mis en œuvre l'accompagnement à l'ingénierie ?**

Les lauréats bénéficieront d'un accompagnement à la carte, via la mobilisation des acteurs locaux constituant l'écosystème du projet et, le cas échéant, pourront bénéficier d'un financement complémentaire et spécifique en ingénierie voire d'un investissement. L'accompagnement à la carte est assuré par les services du préfet de département en lien avec les collectivités du territoire concernées, notamment les Départements qui président les Conférences des financeurs de l'habitat inclusif et qui financent les projets de vie sociale et partagée des habitats inclusifs au titre de l'aide à la vie partagée (AVP). L'aide à l'ingénierie est donc à corrélérer avec la stratégie de déploiement de l'habitat inclusif construite et pilotée par les Départements et Conférences des financeurs.