



Foire aux questions

Appel à manifestation d'intérêt

Habitat inclusif : la Fabrique à projets

Date : 05/05/2021

1. Candidature et sélection

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. Un modèle de formulaire de candidature est disponible sur la page de l'AMI : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/habitat-inclusif-la-fabrique-projets-ami-703>.

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. Les dossiers peuvent être déposés à des stades d'avancement variés.

Candidature | Un même porteur de projet peut-il, pour deux projets distincts, être sélectionné ?

Oui, un acteur public ou privé peut déposer plusieurs dossiers de candidatures et bénéficier ainsi d'une aide au titre de chaque projet présenté.

Résultat | Comment sommes-nous informés résultats des différentes sélections ?

Le préfet de département, délégué territorial de l'ANCT, annonce les résultats aux candidats.

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. Il convient de bien renseigner le SIREN de la structure lors de la constitution du dossier de candidature. Les candidatures déposées par des particuliers seront rejetées.

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 majoritairement 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 la cession par vente ou des montages juridiques divers peuvent-ils 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 | De combien de modules d'accompagnement puis-je bénéficier ?

Les lauréats de l'AMI peuvent bénéficier un module d'accompagnement. Il est recommandé de sélectionner dans le formulaire de candidature un module d'accompagnement souhaité et d'explicitier les raisons de ce choix dans l'encadré prévu à cet effet.

Soutien à l'ingénierie | Comment est mis en œuvre l'aide à l'ingénierie ?

La mise en œuvre de l'accompagnement diffère d'un financeur à l'autre :

- L'ANCT et la Banque des territoires : mobilisation d'une expertise externe par la commande d'une mission d'accompagnement contractualisée financée à 100% ;
- La CNSA : attribution d'une subvention.

Les porteurs de projet lauréats sont contactés par le financeur de l'accompagnement offert (dans le cadre d'une subvention ANCT, par les services déconcentrés de l'Etat qui intermédient les crédits) afin que les besoins d'accompagnement soient précisés et que les modalités administratives de l'accompagnement soient explicitées.

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

L'ANCT et la Banque des territoires assurent un accompagnement d'une valeur minimale de 10 000 €. La CNSA assurent un subvention d'un montant forfaitaire de 15 000€ .

Soutien à l'ingénierie - montage du projet dans sa dimension sociale et inclusive | Que recouvre cet accompagnement ?

La CNSA propose un accompagnement au montage du projet de vie sociale et partagée au sein d'habitats inclusifs par l'attribution d'une subvention forfaitaire (15 000€) (intermédiée par les services de l'Etat).

L'objectif de cette aide est de permettre au porteur de projet de bénéficier d'une expertise lui permettant de :

- Renforcer l'ancrage local et la recherche de partenariats pour favoriser le « vivre ensemble » sur le territoire et le « pouvoir d'agir » des habitants (potentiels ou ayant déjà emménagé dans des habitats inclusifs »
- Développer une programmation éventuelle de l'adaptation des espaces communs nécessaires pour la vie sociale et partagée des habitants
- Faciliter le montage du projet de vie sociale et partagée des/avec les habitants, dont la définition est encadrée par l'arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif et précisée par le cahier pédagogique Habitat inclusif édité par la CNSA.

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

Soutien à l'ingénierie – conduite d'études bâtimentaires et architecturales | Que recouvre cet accompagnement ?

Cet appui est proposé par la Banque des territoires.

La prestation permettra aux porteurs de projet lauréats 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 bâtimentaires : 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.

Les prestataires missionnés pourront produire une note synthétique précisant la méthodologie d'intervention adaptée au besoin et au calendrier du bénéficiaire, une note de préconisation et un cahier des charges. Ils peuvent, le cas échéant, en plus de produire les livrables précédents, fournir un support de présentation intermédiaire, une estimation des travaux à réaliser selon différentes options, et également produire une esquisse du projet, mais aussi, ils pourront présenter des préconisations opérationnelles pour la conduite du projet, et produire un rapport final avec ses supports de présentation.

Soutien à l'ingénierie – accompagnement au montage de projet/opération

Cet appui est proposé par l'ANCT.

La prestation doit permettre aux porteurs de projet lauréats de déterminer le mode de gestion d'un projet qui correspond le mieux aux objectifs qu'elle s'est fixée en terme opérationnels et financiers les conseils et permettant d'assurer la sécurité juridique et financière des actions mises en œuvre.

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

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 corréliser avec la stratégie de déploiement de l'habitat inclusif construite et pilotée par les Départements et Conférences des financeurs.