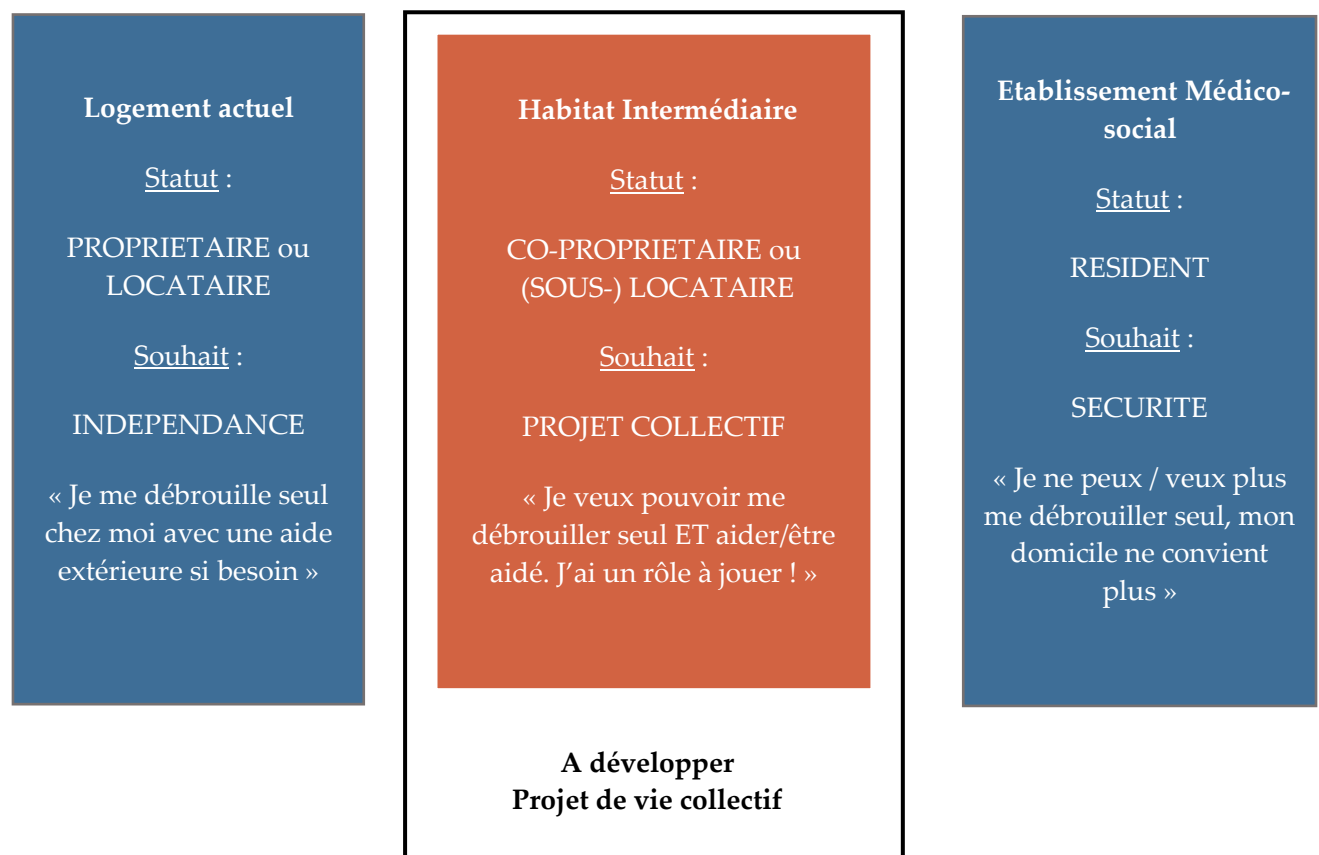


GUIDE POUR LES PORTEURS
DE PROJETS

**Création
d'un habitat
intermédiaire
pour des personnes
âgées ou en situation
de handicap**

Qu'est-ce qu'un habitat intermédiaire ?

L'habitat intermédiaire pour des personnes âgées ou en situation de handicap est une forme d'habitat entre le domicile et l'établissement médico-social, il constitue une alternative au maintien à domicile et à la vie collective en établissement.



Il existe plusieurs formes d'habitat intermédiaire qui se différencient notamment selon le type d'habitants accueillis, leur degré d'autonomie, le niveau de collectif souhaité et l'éventuel rôle social de l'habitat et de ses occupants (cf. « Fiche Pratique Définition » et « Fiche Pratique Qui suis-je ? »).

Quelques éléments de différenciation

Habitat Participatif	Habitat Inclusif	Habitat Partagé	
<p>Projet conçu PAR les habitants</p> <p>Habitants : Tout public</p> <p>Porteur : Projet porté par plusieurs individus en vue de leur propre logement</p> <p>Employé : aucun</p> <p>Prestations : pas de services intégrés</p>	<p>Projet conçu AVEC les habitants</p> <p>Habitants : Personnes Agées et/ou Personnes en situation de handicap</p> <p>Porteur : Projet porté par une personne morale avec projet collectif fort</p> <p>Employé : ETP animateur du projet de vie sociale et solidaire</p> <p>Prestations : pas de services intégrés</p>	<p>Résidences services (avec services)</p>	<p>Habitat partagé (sans service)</p>
		<p>Projet conçu POUR les habitants</p> <p>Habitants : Personnes Agées et/ou Personnes en situation de handicap</p> <p>Porteur : Projet porté par une collectivité, une association ou personne morale</p> <p>Employé : selon les besoins</p> <p>Prestations : Services intégrés pour les résidences services et prestations libres/sur demande pour les habitats partagés</p>	

La conception d'un habitat intermédiaire

Planification d'un projet, les étapes clés du projet :

Etape 1 : Quel projet, pour couvrir quels besoins ?

Etape 2 : Un projet pour qui ? Pourquoi ?

Etape 3 : Identification du lieu : où ? Quel agencement ? Quelles adaptations ?

Etape 4 : Quel montage pour le projet immobilier ?

Etape 5 : Comment identifier des partenaires et faire connaître son projet ?

Etape 1 : Quel projet, pour couvrir quels besoins ?

La conception d'un habitat intermédiaire nécessite au préalable une analyse des **besoins** locaux et de l'**offre** existante pour s'assurer de la pertinence du projet sur le territoire ainsi que sa faisabilité.

Cette étude préalable doit ainsi comprendre :

Besoins :

- Une analyse sociodémographique des personnes âgées et des personnes handicapées sur le territoire.
Outils : Données INSEE, Données Département (www.data.maine-et-loire.fr), analyse de la commune d'implantation
- Une analyse des besoins des personnes âgées et des personnes handicapées en matière d'habitat et de logement sur le territoire si votre projet inclut ce type de public. Cette analyse doit porter également sur la demande locative sociale, 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, Plan gérontologique, Schéma Départemental de l'Autonomie, PLH, Une éventuelle enquête des besoins réalisée auprès de la population

Offre :

- Un recensement de l'offre : de logements « ordinaires », d'habitats intermédiaires et d'hébergements médico-sociaux pour les personnes âgées ou en situation de handicap.
Outils : Analyse des besoins sociaux des CCAS, Carte des habitats intermédiaires du Département
- Un recensement des services sociaux et médico-sociaux proposés sur le territoire en matière de maintien à domicile (SAAD, SSIAD, SPASAD, Portage de repas, ...). 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

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

Etape 2 : Un projet pour qui ? Pourquoi ?

La seconde étape consiste à identifier les futurs habitants pour qu'ils puissent être associés le plus tôt possible au projet.

- Un projet pour qui ?

Habitat Partagé (avec ou sans services)	Habitat Inclusif	Habitat Participatif
<ul style="list-style-type: none">• Personnes âgées (GIR à définir)• Personnes en situation de handicap• Autre public possible (ex : intergénérationnel) <p><i>Peut être sous conditions de ressources</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Personnes âgées de 65 ans et plus (pas de GIR spécifique)• Personnes en situation de handicap <p><i>Sans condition de ressources</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Tout public <p><i>Peut être sous conditions de ressources</i></p>

Pour chacun de ces habitats, le porteur doit définir 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. On compte en moyenne 6 à 8 habitants sur les habitats inclusifs.

Le porteur doit aussi s'interroger sur le niveau de mixité qu'il souhaite développer au sein de l'habitat. Plus la mixité est importante, plus il peut espérer une solidarité entre les habitants au travers de l'entraide et de la « pair-aidance ».

BON À SAVOIR

L'intermédiation locative n'est pas adaptée au public ciblé par l'habitat intermédiaire. Elle vise l'intervention d'un organisme tiers (agrée par l'Etat (DDETS), Article L.365-4 du CCH) entre le propriétaire bailleur et le locataire. Cette intervention 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.

Enfin, le porteur doit définir le statut des futurs occupants de l'habitat intermédiaire. Ils peuvent être locataires, sous-locataires ou bien colocataires. Il n'y a que dans le cadre d'un habitat participatif que ces derniers peuvent être propriétaires.

Point de vigilance

Le porteur doit prévoir une liste d'habitants potentiels supérieure à la capacité envisagée pour limiter les risques liés à la vacance des logements et donc à l'absence de loyer et/ou d'aide individuelle qui contribueraient à son fonctionnement (telle que l'Aide à la Vie Partagée – AVP par exemple).

- **Le Projet de Vie Sociale et Partagée (pour l'habitat inclusif)**

S'il s'agit d'un habitat inclusif, le porteur s'engage à remplir les missions suivantes :

- Organiser l'habitat inclusif et élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée
- Animer et réguler la vie quotidienne
- Organiser des partenariats avec les acteurs locaux, sociaux, médico-sociaux et l'environnement proche des habitants dans le respect du libre choix de la personne
- S'assurer de l'adaptation des locaux et mobiliser les ressources externes

BON À SAVOIR

Ces quatre objectifs ne peuvent être remplis que si le projet est intégré dans un environnement permettant l'accessibilité aux services publics, sociaux et médico-sociaux. Il est souhaitable que l'habitat inclusif se situe à moins 10 minutes à pied des services et des commerces. Une offre de transports en commun et/ou de transports solidaires doit aussi être disponible à proximité pour permettre aux futurs habitants de se déplacer et d'accéder librement et de façon autonome à des services plus éloignés. La commune est un acteur majeur du projet que vous devez associer dès le début afin d'assurer l'intégration dans l'environnement local.

Outils : Pour plus de précisions, se référer aux [Cahiers Pédagogiques](#) de la CNSA où sont développés ces objectifs.

Etape 3 : Définition du lieu : où ? Quel agencement ? Quelles adaptations ?

- Où ?

Cette troisième étape vise à identifier l'emplacement de l'habitat et à définir le projet de construction et/ou de réhabilitation.

L'emplacement de l'habitat ne doit pas être choisi au hasard. Le centre-bourg reste le lieu privilégié d'implantation des habitats partagés et inclusifs s'adressant à des publics en perte d'autonomie. En effet, comme indiqué précédemment, un habitat inclusif doit par exemple s'inscrire dans un environnement offrant une accessibilité aux services nécessaires au quotidien des futurs habitants.

Concernant le type de projet, plusieurs possibilités s'ouvrent au porteur du projet :

- 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)

- Quel agencement et quelles adaptations ?

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

Espaces privatifs : Combien de logements ? Quels types de logements ? 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*).

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. Faut-il intégrer au projet immobilier la création d'espaces communs ? Peut-on mobiliser une salle déjà existante dans la commune ? Ces espaces doivent aussi être accessibles et adaptés à la perte d'autonomie.

Etape 4 : Quel montage pour le projet immobilier ?

- Quel porteur pour le projet immobilier ?

Dès la phase de conception du projet, le porteur du projet immobilier doit être identifié, il assure ainsi la faisabilité technique et financière du projet. Il peut être :

- Un opérateur privé (particulier, association, SCI)
- Un bailleur social

Ce porteur 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.

- Quelles aides solliciter pour financer le projet de construction ?

Les aides de l'Etat et du Département :

Pour financer l'investissement immobilier, les porteurs de projets d'habitat intermédiaire 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 accorde aussi des aides sur ses fonds propres.

Si le porteur est un **bailleur social**, il peut être accompagné pour la construction neuve de logements :

Aides du Département ou d'Angers Loire Métropole au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat	Aides propres du Département (hors Angers Loire Métropole)
<p style="text-align: center;">Construction neuve</p> <p>Aides déléguées par l'Etat :</p> <p>PLAI et PLUS</p>	<p style="text-align: center;">Construction neuve</p> <p>Aides propres du Département :</p> <p>PLAI et PLUS</p>
<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduction de TVA - Conventionnement APL - Garantie d'emprunt possible pour les bailleurs par le Département <p>Limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accessible à un public avec des ressources modestes 	

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

Si le porteur est un **opérateur privé**, il peut être accompagné pour la construction neuve 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
<p style="text-align: center;">Construction neuve</p> <p>Aides déléguées par l'Etat :</p> <p>Obtention d'un agrément PLS</p> <p style="text-align: center;">Rénovation</p> <p>Subvention déléguée au titre de l'ANAH :</p> <p>Aides pour effectuer des travaux de réhabilitation et/ou d'adaptation à la perte d'autonomie</p>	<p style="text-align: center;">Construction neuve</p> <p>Aide forfaitaire de 20 000 € si le projet d'habitat intermédiaire est en centre bourg, composé de 6 à 8 logements et porté par une association</p> <p style="text-align: center;">Rénovation</p> <p>Aide forfaitaire aux travaux :</p> <p>(Hors Angers Loire Métropole).</p> <p style="text-align: center;">+</p>

(accessibilité des bâtiments, adaptation des logements, domotique, ...).	<p>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)</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Aide forfaitaire de 20 000 € si le projet d'habitat intermédiaire est en centre bourg, composé de 6 à 8 logements et porté par une association</p>
--	--

Les montants de ces aides sont définis dans le Règlement Départemental des aides à la pierre.

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.

Aucune aide n'est prévue pour le financement des espaces communs, le porteur doit donc envisager le financement de ces espaces via d'autres moyens (loyers, redevances, ...)

A noter : La Conférence des Financeurs de l'habitat inclusif prévoit dans ses futures missions un programme coordonné de financement pour accompagner les projets en cours et à venir d'habitat inclusif.

Autres aides :

- Programme « Bien vieillir dans les Petites Villes de Demain » :
Si la commune est retenue par le programme Bien vieillir dans les Petites Villes de Demain, le porteur de projet peut bénéficier d'aides. La Banque des Territoires et l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires peuvent apporter des aides notamment pour financer l'ingénierie et le foncier. Dans le cadre de ce programme, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a été lancé pour faciliter la concrétisation des projets d'habitat inclusif.
- Le « Fonds d'appui aux territoires innovants pour les seniors » :
Soutien financier des collectivités et CCAS par la CNSA et du réseau Francophone Villes Amies des Aînés pour financer des projets d'adaptation des territoires au vieillissement.
- Les caisses de retraite :
Elles peuvent accompagner les porteurs de projets de lieux de vie collectifs en soutenant les investissements pour la réalisation de formes d'habitats intermédiaires. Ex : L'appel à projets sur « les lieux de Vie Collectifs » de la Carsat.

- La Fondation de France :
Elle peut accorder un financement pour les solutions nouvelles d'habitat. Cette aide peut porter sur l'ingénierie, les charges de personnel, de matériel, ou sur l'évaluation du projet durant sa période de réalisation.
- La CNSA :
La caisse soutient les dépenses d'investissement pour l'espace partagé et/ou l'effort d'adaptabilité de l'habitat des projets soutenus au titre de l'aide à la vie partagée (habitat inclusif conventionné) à raison de 50 000 € maximum par projet.

- **Quelles aides pour le fonctionnement ?**

Le Département du Maine-et-Loire a fait le choix d'expérimenter l'**Aide à la Vie Partagée (AVP)** pour le financement de l'**habitat inclusif**. Sa mise en place prévue pour avril 2022 remplacera le Forfait Habitat Inclusif. L'AVP finance la coordination du projet de vie sociale et partagée et la présence d'un animateur qui vient donner vie à l'habitat et à son projet social. Il faut donc établir pour chaque projet d'habitat inclusif :

- Le nombre d'habitants concernés par l'AVP
- L'intensité de l'AVP : socle, intermédiaire, intensive
- Le montant de l'AVP par habitant et le total

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

- **Quels coûts pour l'habitant ?**

Le porteur du projet d'habitat inclusif peut ensuite estimer le coût pour les futurs habitants. Ces habitants sont éligibles aux aides au logement. Le coût estimé pour l'habitant comprend donc :

- Le coût du loyer et des charges locatives
- Le coût de l'espace commun : redevance ou loyer ou entretien (si non compris dans le loyer ou les charges du logement) ce qui n'est pas intégré dans le bail...signature d'une convention/voir ADIL

... auxquels il faut soustraire les aides au logement (APL, ALS, ...) pour évaluer le reste à vivre des habitants. Celui-ci doit être suffisant pour permettre aux habitants qui le souhaitent ou qui en ont besoin de faire appel à des services d'aide à domicile (libre choix laissé aux habitants).

Point de vigilance

Si l'habitat partagé propose des services individuels intégrés, il est obligatoire de détailler dans la facture adressée aux habitants : le loyer, les charges et les services réellement consommés (cf CASF et Loi ASV de 2015).

Concernant l'habitat inclusif, le mode d'habiter ne peut pas être une offre clé en main.

Etape 5 : Comment identifier des partenaires et faire connaître son projet ?

Cette étape vise à identifier des services et des partenaires locaux avec lesquels s'associer pour le projet.

Types de partenariat :

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

Le porteur doit présenter son projet d'habitat intermédiaire aux services susceptibles d'octroyer un financement et aux acteurs et services qui organisent et informent de l'offre sur un territoire : ARS, Département, communes et EPCI, Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), CLIC, ... Des instances, rassemblant les partenaires du projet, peuvent être organisées pour assurer le suivi du projet d'habitat inclusif.

BON À SAVOIR

La mise en œuvre d'un projet d'habitat intermédiaire nécessite plusieurs années de réflexion et de démarches. Il faut, à ce jour, entre 5 et 7 ans en moyenne pour voir se concrétiser un projet.

Des outils et des contacts 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, etc.
- [Carte](#) des habitats intermédiaires sur le 49
- Plateformes de recherche de financement et de conseils telles que [Aides-Territoires](#), [Essor](#), [Avisé](#), etc.
- [Etude CEREMA](#), 12 habitats pour séniors
- [Les Cahiers Pédagogiques](#), « L'habitat inclusif, un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale »
- Réseaux : [HAPA](#), [Familles solidaires](#), etc.
- Labels : [HS2@](#), [Coexist](#) (Cohabilis), [Habitat Sénior 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).

Nos coordonnées

Pour votre projet d'habitat intermédiaire dans
sa globalité :

2SAD – Service Soutien des Acteurs du

Domicile

Ingrid CORMIER

Chargée de projets

☎ +33 2 41 81 47 68

📞 +33 7 86 26 85 18

✉ i.cormier@maine-et-loire.fr

Pour votre projet immobilier/foncier
(financement) :

DHL – Direction Habitat

Logement

Géraldine GUYON

Cheffe de service Habitat

☎ +33 2 41 18 80 67

📞 +33 6 79 94 75 24

✉ g.guyon@maine-et-loire.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

CCAS : Centre Communal d'Action Social

CNSA : Centre National 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

ETP : Equivalent Temps Plein

GIR : Groupe Iso-Ressources

MDPH : Maison Départementale pour les Personnes Handicapées

PCH : Prestation de Compensation au Handicap

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

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

SAAD : Service d'Aide A Domicile

SCI : Société Civile Immobilière

SSIAD : Service de Soins Infirmiers A Domicile

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

Fiche Pratique : Définitions

Définition des différents habitats intermédiaires

document de travail

	Participatif	Inclusif	Partagé / Regroupé sans service intégré	Partagé / Regroupé avec service intégré	Etablissement Médico-social
<i>Définition</i>	L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.	L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, [...] et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement.		Les résidences-services (Articles L631-13 à L631-16) - Légifrance. La résidence-services est un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables.	Les établissements et services sociaux et médico-sociaux délivrent des prestations à domicile, en milieu de vie ordinaire, en accueil familial ou dans une structure de prise en charge. Ils assurent l'accueil à titre permanent, temporaire ou selon un mode séquentiel, à temps complet ou partiel, avec ou sans hébergement, en internat, semi-internat ou externat.
<i>Cadre légal de référence</i>	Code de la Construction et de l'habitation - Articles L200-1 à L202-11	Code de l'Action Sociale et des Familles - Chapitre unique - Articles L281-1 à L281-4		Code de la Construction et de l'habitation - Section 5 - Articles L631-13 à L631-16	Code de l'Action Sociale et des Familles - Section 1 - L312-1
<i>Conventions collectives correspondantes</i>	<i>pas de salarié</i>		<i>pas de salarié</i>	<i>Convention collective Hôtels, cafés, restaurants (CCN HCR)</i>	<i>Convention collective 51, 65, 66, BAD, FJT, UPH/CCU</i>
<i>Exemples</i>	<i>coopératives d'habitant</i>	<i>Maison partagée, colocation, habitat diffus,</i>	<i>Béguinage, Maison partagée, Colocation sénior, cohabitation intergénérationnelle</i>	<i>Colocation accompagnée, Habitat avec services, Résidence Services, Résidences Séniors</i>	<i>Résidence autonomie, Marpa, Résidence sociale, Logement-foyer, Accueil Familial Social</i>

Fiche Pratique : Qui suis-je ?

Habitat intermédiaire, oui mais lequel ?

[Légende](#)

O : Oui - Obligatoire

N : Non - Inadapté

Vide : Possible mais pas obligatoire / Pas concerné

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

Fiche Pratique : Check-list projet

Thème	% votre projet	Critères	Questions à se poser	Exemple d'Outils / Contacts utiles	Commentaires / Situation actuelle
1.Projet		Identifier le territoire	<i>Sur quel territoire / commune ? Pourquoi ?</i>		
1.Projet		Identifier les besoins et les caractéristiques de la population	<i>Est-ce qu'il y a un besoin d'habitat intermédiaire sur ce territoire ?</i>	<i>Données INSEE, Département (www.data.maine-et-loire.fr), Analyse de la commune d'implantation, etc.</i>	
1.Projet		Identifier les besoins et les caractéristiques des personnes âgées et/ou en situation de handicap	<i>Est-ce qu'il y a un besoin d'habitat intermédiaire pour ce type de public sur ce territoire ?</i>	<i>Analyse des besoins sociaux des CCAS, Données du CREHA Ouest accessibles sur le site de l'ADIL 49, Plan gérontologique, Schéma Départemental de l'Autonomie, PLH, Une éventuelle enquête des besoins réalisée, etc.</i>	
1.Projet		Identifier l'offre de logements "ordinaires"	<i>Quelles sont les solutions d'hébergement sur le territoire selon le niveau d'autonomie ? Quel est le parcours résidentiel classique par type de public ?</i>	<i>Analyse des besoins sociaux des CCAS, Carte des habitats intermédiaires du Département et des ESMS</i>	
1.Projet		Identifier l'offre d'établissements et services médico-sociaux (ESMS)	<i>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 ?</i>	<i>Carte des habitats intermédiaires du Département et des ESMS, Centres locaux d'information et de coordination (CLIC), Carte réseau des acteurs locaux, ARS DT49, data.maine-et-loire.fr, etc.</i>	
1.Projet		Identifier les opportunités, les évolutions	<i>Quels sont les projets en cours et à venir sur le plan politique, économique, etc. ?</i>	<i>Politique du Logement et de l'habitat de la commune et de la communauté de commune, etc.</i>	
2.Public		Identifier les futurs habitants	<i>Plutôt un logement pour séniors et/ou personnes en situation de handicap jeunes et/ou vieillissantes ? pour des personnes seules, en couple, famille, avec revenu modéré...? Combien? Quelle mixité ?</i>	<i>Analyse de la socio-démographie des habitants de la communes, associations locales, mairie, etc.</i>	
2.Public		Organiser des ateliers de co-construction	<i>Comment présenter mon projet et fédérer ? Qui serait intéressé par mon projet ? Quels partenaires convier ?</i>	<i>Associations locales, mairies, etc.</i>	
2.Public		Elaborer les contours de la charte du projet de vie sociale et partagée	<i>Quelles sont les valeurs qui rassemblent les habitants, les actions et activités qu'ils souhaitent partager/élaborer ensemble ? Quels sont les moyens pour y parvenir ?</i>	<i>Exemple de projets de vie sociale et partagée auprès des habitats inclusifs conventionnés</i>	
3.Lieu		Identifier l'emplacement	<i>Les habitants peuvent-ils accéder facilement aux commerces de proximité, aux transports, aux professionnels médicaux, lieux sportifs et culturels, etc. ? Ont-ils accès à une vie locale, de quartier ou de centre-bourg, comme tout citoyen ?</i>	<i>Mairie, Carte des services de proximité de première nécessité par commune pour les personnes âgées (Gérontopole)</i>	
3.Lieu		Concevoir l'habitat	<i>Construction neuve ? Réhabilitation ? Les 2 ? Evolutif dans le temps ? Adapté à la perte d'autonomie ?</i>	<i>ANAH, Socotec (PMR/évolutif), etc.</i>	
3.Lieu		Définir l'agencement des espaces privatifs	<i>Logements regroupés ou en colocation ? Taille et équipements des espaces de vie individuelle ?</i>	<i>HS2®, Coexist (Cohabilis), Habitat Senior Services (Delphis), Socotec (PMR/évolutif), etc.</i>	

3.Lieu	Définir l'agencement des espaces communs	Existe-t-il des espaces de vie partagée à l'intérieur ou à l'extérieur du logement, à proximité et faciles d'accès ? Si ce n'est pas le cas, peut-on mobiliser une salle déjà existante dans la commune ? Ces espaces doivent aussi être accessibles et adaptés à la perte d'autonomie. Comment sont-ils financés ?	HS2®, Coexist (Cohabitis), Habitat Senior Services (Delphis), Socotec (PMR/évolutif), etc.
4.Projet immo	Définir les rôles	Quel est le porteur du projet immobilier ? (MOE) : opérateur privé, bailleur social ? Qui va piloter le projet et les artisans (MOA) ?	
4.Projet immo	Trouver les financements	Quelles aides de l'Etat (aides à la pierre) ? Quelles aides du Département et des autres acteurs locaux ? Si Bailleur social possibilité de bénéficier des PLS si correspondance avec le public visé (conditions de revenus notamment) ? Selon le type d'habitat, est-ce que toutes les aides relatives ont été sollicitées ?	Mairie, EPCI, Conseil départemental, Aides à la pierre (PLS), Mutuelles, Conseils des réseaux d'habitat intermédiaire, Plateformes de financement (Aides-Territoires, Essor, Avise, etc.), etc.
4.Projet immo	Créer le budget prévisionnel	Le montage financier est-il complet ? Avez-vous un équilibre dépenses/recettes suffisant pour permettre un reste à charge (et un reste à vivre) cohérent pour le public visé ? Prise en compte des aides individuelles des futurs habitants ?	ADIL49
4.Projet immo	Concevoir les plans		
5.Partenaires	Obtenir des financements complémentaires	Ai-je bien informé, associé tous les financeurs potentiels ?	fondations, financement économie sociale et solidaire, etc.
5.Partenaires	Présenter le budget de fonctionnement	Ai-je prévu du temps pour animer le lieu ? Est-ce budgété ou seulement sur bénévolat ? Y-a-il une participation obligatoire des habitants pour ce budget de fonctionnement, les animations de temps collectif, etc. ?	
5.Partenaires	Associer les partenaires locaux	Ai-je bien informé, associé tous les partenaires potentiels ?	collectivités territoriales, EPCI, CCAS, SAAD, SSIAD, services de proximité, vie associative, proches aidants, etc.
6.Intégration	Ancrer le projet au sein de la commune / Quartier	Information auprès de la mairie ? Temps d'échange et de rencontre entre habitant du quartier ?	Mairie
6.Intégration	Informier / Sensibiliser les associations	Mise en relation pour participation à des actions locales ou des associations selon les habitudes et envies des habitants ?	Service des associations
6.Intégration	Informier / Sensibiliser les ESMS	Prise de contact et information avec les établissements médico-sociaux et les services d'aides à domicile	CLIC, ARS
6.Intégration	Informier / Sensibiliser les Professionnels de santé	Ai-je fait connaître mon projet d'habitat intermédiaire auprès des professionnels de santé ? Acceptent-ils de nouveaux patients ?	médecins généralistes, pharmacie, kiné, dentiste....
7.Fonctionnement	Prévoir une liste d'attente	Ai-je bien anticipé tout départ/arrivée afin de limiter les logements vacants ? Ai-je prévu une communication régulière ? Qui sont mes prescripteurs ?	Mairie, partenaires
7.Fonctionnement	Communiquer régulièrement	Comment vais-je communiquer sur mon projet d'habitat ? Comment le faire connaître ? Est-ce que les habitants sont d'accord pour des visites découverte de leur logement ?	Mairie, partenaires
7.Fonctionnement	Réguler le "vivre ensemble"	Est-il prévu des temps réguliers d'échanges et de parole libre afin que chacun puisse s'exprimer et s'assurer du bien vivre en collectif ?	Animateur du projet de vie sociale et partagée, bénévoles, etc.
7.Fonctionnement	S'adapter et anticiper les changements	Comment renseigner, rassurer les futurs habitants ? Comment les préparer au mieux pour limiter les échecs, les retours, les hésitations, les peurs de l'inconnu et du changement ? En entrant dans leur logement, puis-je garantir une stabilité et éviter un futur déménagement de l'habitant ?	Animateur du projet de vie sociale et partagée, bénévoles, etc.

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

CS 94104 - 49 941 ANGERS CEDEX 9