



Dossier de convention entre le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle et une personne porteuse de projet partagé (personne 3P) au sein d'un habitat inclusif

Vous avez un projet d'habitat inclusif dont vous serez la personne Porteuse de Projet Partagé (ou personne 3P). Vous souhaitez obtenir le soutien de la Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif et passer une convention avec le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle pour que votre projet soit reconnu et labellisé en tant qu'habitat inclusif et, éventuellement, obtenir un soutien en ingénierie, financier, ou que ses futurs habitants bénéficient de l'Aide à la Vie Partagée (AVP).

Pour cela, vous devez déposer un dossier permettant à la conférence des financeurs de l'habitat inclusif d'apprécier le bien-fondé de votre demande et s'assurer que votre projet s'inscrit bien dans une stratégie globale de développement définie à l'échelle départementale.

Merci de renseigner le formulaire ci-dessous. Il recense les grandes parties à aborder dans votre dossier et l'ensemble des questions à se poser pour chacune. Compte-tenu de votre projet, certaines questions sont sans objet. Portez alors la mention « non concerné ».

1. Rappel et textes de références :

Définition de l'habitat inclusif (Art. L281-1 du CASF) : « L'habitat inclusif¹ 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, assorti d'un projet de vie social et partagée, défini par un cahier des charges national fixé par arrêté. »

- Guide de l'habitat inclusif – DGCS - octobre 2023
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Rapport PIVETEAU – WOLFROM : « Demain, je pourrai choisir d'habiter chez vous ! » - juin 2020
- Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle national du cahier des charges du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif
- Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif
- Arrêté du 11 septembre 2019 relatif au modèle du rapport d'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées
- Circulaire interministérielle du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif
- Loi n° 2020-1576 du 14 décembre 2020 de financement de la sécurité sociale pour 2021
- Loi n° 2022-1616 du 23 décembre 2022 de financement de la sécurité sociale pour 2023.
- LOI n° 2024-317 du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie (art. 37).

2. Dossier à transmettre à l'adresse suivante électronique suivante : habitatinclusif@departement54.fr

3. Documents complémentaires à fournir en annexe du dossier :

- Une lettre d'intention du porteur de projet
- Les plans permettant de comprendre le fonctionnement de l'habitat (général, parties communes et logements)
- Un budget prévisionnel de l'AVP uniquement (voir tableau en fin de document)
- Un diagnostic / bilan énergétique à l'issue des travaux pour les bâtiments réhabilités
- Un RIB du compte sur lequel l'AVP sera versée en cas d'acceptation du dossier. *(Dans le cas contraire, cette pièce ne sera pas conservée).*

¹ Sont exclus les logements-foyers relevant des 6°, 7° et 12° du I de l'article L. 312-1 du CASF ; les résidences hôtelières à vocation sociale ; les résidences universitaires ; les résidences services ; les résidences sociales (réservées aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières) ; les pensions de famille destinées à l'accueil des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire ; les résidences accueils (pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique) ; les EHPAD ; les résidences autonomes (MARPA compris) ; les foyers d'accueil médicalisés (FAM) ; les maisons d'accueil spécialisé (MAS) ; les foyers de vie et autres foyers d'hébergement ; et plus globalement tout établissement d'hébergement disposant d'une autorisation médico-social au sens de l'article L.312-1 du CASF

4. Fiche d'identité du porteur de projet :

- Nom du porteur de projet (*personne morale obligatoire²*)
 - Statut ou raison sociale
 - Numéro de SIRET
 - Adresse postale
 - Nom du responsable ou du référent en charge du projet
 - Adresse mail et téléphone du responsable ou du référent en charge du projet
-
- Décrivez, éventuellement, les projets antérieurs de même type, mis en œuvre par le porteur
 - Le porteur sera-t-il le gestionnaire du projet de vie sociale partagée ? Si non, à qui sera confié ce dernier ?

5. Présentation générale du projet :

- Quel est le nom de l'habitat inclusif ?
- Quelle est l'adresse de l'habitat si ouvert ou connue ?
- Quelle est la date d'ouverture (prévisionnelle le cas échéant) de l'habitat inclusif ?
- Le projet a-t-il bénéficié de financements dans le cadre du forfait habitat inclusif ou de l'expérimentation (FIR / ARS) ? si oui préciser l'année d'obtention
- Une étude de besoins a-t-elle été réalisée en amont ? Si oui, quelles sont les populations et / ou institutions interrogées ? Quels sont les principaux éléments de réponse ?

6. Les futurs habitants :

- Quel sera le nombre total d'habitants ? (*De 3 à 12 préconisés*). Dont nombre d'habitants pouvant relever de l'AVP ? (*Reconnus par la MDPH ou âgés de 65 ans et plus*)
- D'autres personnes, non éligibles à l'AVP, vivront-elles sur place, en échange de services et / ou d'une présence responsable (étudiants, services civiques, bénévoles, ...) ?
- Quelles sont les modalités d'attribution des logements ? Des critères sont-ils déjà retenus ?
- Les habitants envisagent-ils une mutualisation, partielle au moins, des aides APA / PCH ?

7. Localisation et environnement de l'habitat :

- Quelle est ou sera la situation géographique de l'habitat inclusif ? (*Plan Google map par exemple*)

² L'AVP ne pouvant être versée qu'à une personne morale, les particuliers candidats au portage d'un habitat inclusif, devront préalablement se constituer, à minima, en association loi 1901.

- Décrivez l'environnement de l'habitat, site d'implantation, lien avec les services de transport, les commerces, les services publics, les loisirs, les services sanitaires, sociaux et médico-sociaux, le maillage territorial, etc.

8. Le cadre bâti :

- Décrivez la conception de l'habitat
- Quelle est l'adéquation des espaces partagés et individuels avec le public visé, pour permettre l'appropriation et le meilleur usage des locaux, préciser les dispositions, la conception au-delà du cadrage législatif et normatif le cas échéant ?
- La configuration des logements et parties communes prévoit-elle bien la progression de la dépendance des habitants ? Si oui, comment ?
- Décrivez la conception des espaces partagés et individuels, en lien avec le fonctionnement et la mise en place du projet de vie sociale et partagée ;
- Pour les bâtiments réhabilités, fournir un diagnostic / bilan énergétique à l'issue des travaux.

NB : bien que l'habitat inclusif soit juridiquement un lieu de vie ordinaire, sa réglementation en matière de sécurité incendie, connaît quelques aménagements spécifiques en matière de sécurité incendie³. Ces derniers sont modulés en fonction :

- Du nombre d'habitants : de 3 à 6 personnes ; de 7 à 15 personnes ; 15 personnes et plus ;
- De la typologie du cadre bâti : logements diffus ; logements partagés ; logements regroupés.

Quelles-sont les mesures prévues dans le cadre de votre projet ?

9. Le projet de vie sociale et partagée :

Contenu :

- L'adhésion au projet de vie sociale et partagée est-elle libre ?
- Comment le projet de vie sociale et partagée assurera-t-il la participation sociale des habitants, le développement de la citoyenneté et du pouvoir d'agir ?
- Comment le projet de vie sociale et partagée facilitera-t-il les liens :
 - Entre les habitants (réguler les conflits, gérer les événements particuliers comme les décès, les arrivées, les départs...) ?
 - Entre les habitants et l'environnement proche dans lequel se situe l'habitat (réguler le « vivre ensemble » à l'extérieur de l'habitat, faciliter les liens avec le voisinage, les services de proximité, la personne 3P, faciliter l'utilisation du numérique...) ?

³ Vous trouverez une notice exposant les mesures minimales à prendre en annexe de ce dossier de candidature.

- Comment le projet de vie sociale et partagée permettra l'animation du projet de vie sociale et des temps partagés, la gestion et la régulation de l'utilisation partagée des espaces communs, voire des circulations, ainsi que la programmation de sorties, achats, visites, interventions culturelles, sportives, fêtes, événements de type familial, ou au sein du collectif ?
- Comment le projet de vie sociale et partagée assurera-t-il la coordination au sein de l'habitat des intervenants permanents et ponctuels, en jouant un rôle d'alerte/vigilance, de veille ou de surveillance bienveillante pour la sécurité des habitants dans tous les domaines (logement, approvisionnement, etc.) ?
- Comment le projet de vie sociale et partagée assurera-t-il, en appui et à la demande des habitants, l'interface technique et logistique des logements en lien avec le propriétaire ?
- Les habitants ont-ils le choix des services et professionnels auxquels ils font appel (soutien à l'autonomie, santé...) ?

Pilotage :

- Quelles dispositions sont prises pour la co-construction et la rédaction du projet de vie sociale et partagée ?
- À quel rythme les habitants seront-ils consultés pour ajuster et faire évoluer le projet de vie sociale et partagée ?
- Une instance participative, chargée de faire vivre le projet de vie sociale et partagée, est-elle prévue ? Quelles seront ses modalités de fonctionnement ?
- Comment et qui évaluera l'adhésion des candidats à une vie partagée ?
- Comment et qui évaluera la capacité des candidats à vivre ensemble ?

Ressources humaines :

- Le porteur sera-t-il l'employeur du professionnel chargé de la coordination et de l'animation de la vie partagée ? Si oui, quel profil est-il envisagé ? Si non, quelle entité le sera ?
- Plus globalement, combien de salariés / bénévoles prévoit le projet ? Quels seront leurs fonctions, statut, horaires ?
- Des formations spécifiques sont-elles prévues pour certains d'entre-eux ?

10. Écosystème de l'habitat inclusif :

- Des partenariats avec les acteurs du quartier sont-ils prévus ? Lesquels ?
- Lorsque l'état de santé des habitants le nécessite, des partenariats avec des acteurs des champs sanitaires et médico-sociaux sont-ils prévus ? Lesquels ? (*Services d'aide et*

d'accompagnement à domicile spécialisés, ou dédiés à la prise en compte de pathologies spécifiques, services de soins infirmiers à domicile, services de psychiatrie ...)

- Existe-t-il un GEM (groupement d'entraide mutuel) à proximité ? Un ESAT ? des ESMS avec qui envisager des activités communes ?
- Quelle sera la place des familles, des proches aidants et des bénévoles au sein de l'habitat inclusif ?

11. Modèle économique :

- Quel sera le coût pour le résident : loyer et charges locatives ?
- L'APL ou l'ALS seront-elles possibles ?
- Quelles autres charges seront obligatoires pour le résident ? (À préciser)⁴
- Quelles autres charges seront facultatives pour le résident ? (À préciser)
- Quel sera le reste à vivre pour les personnes ?
- Quels autres financements, ou mise à disposition sont sollicités ?

Le porteur de projet complètera son dossier par un tableau prévisionnel des dépenses et recettes des lignes principales pour l'AVP uniquement.

CHARGES	Prévisionnelles	PRODUITS	Prévisionnelles
Charges de personnel		AVP	
Rémunération des personnels		AVP	
Charges sociales			
Achat et Services extérieurs		Subventions	
Achats de prestations de services (*)		Collectivités locales	
Fourniture petit équipement (*)		Autres (précisez)	
Frais postaux et de télécommunications		Participation sur reste à charge des habitants	
Déplacements, missions			
Autres (précisez) :			
		Produits exceptionnels	
Emplois des contributions volontaires en nature		Contributions volontaires en nature	
Secours en nature		Bénévolat	
Mise à disposition gratuite de biens et prestations		Prestations en nature	
Personnel bénévole		Dons en nature	
TOTAL DES CHARGES		TOTAL DES PRODUITS	

⁴ En cas d'intervention d'un service d'aide et d'accompagnement, la facturation ne peut pas figurer sur le même document que celui de l'appel à loyer et des charges locatives.

Annexe : sécurité incendie en habitat inclusif

Textes de référence applicables pour tous habitats inclusifs non diffus à compter du 1er janvier 2027 :

- Arrêté du 11 juin 2025 pris en application de l'article D. 281-7 du code de l'action sociale et des familles relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif ;
- Décret no 2025-516 du 11 juin 2025 relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif ;

Tableau synthétique des mesures à mettre en œuvre en matière de sécurité incendie, selon le nombre d'habitants et la typologie du cadre bâti :

	De 3 à 6 habitants	De 7 à 15 habitants	Plus de 15 habitants
Détecteurs de fumée interconnectés dans chaque pièce (sauf cuisine et sdb)	Oui	Oui	Oui
Au moins une baie vitrée de 1,30 X 0,90 m dans l'appartement	Oui	Oui	Oui
Pas de logements implantés au-delà du 6 ^{ième} étage	Oui	Oui	Oui
Ferme porte automatique (sauf portes domotisées)	Non	Oui	Oui
Parois coupe-feu d'au moins 30 mm dans les chambres	Non	Oui	Oui
Recoupement du logement en volumes d'au plus 15 occupants avec installation d'un bloc-porte classé coupe-feu entre les volumes et présence d'un accès distinct	Non	Non	Oui

Les logements diffus ne sont pas concernés par ces aménagements spécifiques et doivent appliquer les règles de droit commun (au moins un détecteur de fumée par appartement).

Une foire aux questions est tenue à jour au niveau national sur le site : <https://solidarites.gouv.fr/faq-regles-de-securite-contre-les-risques-dincendie-dans-les-habitats-inclusifs>

Notice

Pour la rédaction des parties 7,8 et 9, le porteur de projet pourra, sans exhaustive, s'appuyer les questions suivantes.

Partie 7 : Description de l'environnement de l'habitat :

- Des services de transport existent -ils à proximité ? Lesquels ?
- Des commerces existent -ils à proximité ? Lesquels ?
- Des services publics existent -ils à proximité ? Lesquels ?
- Des services de santé existent -ils à proximité ? Lesquels ?
- Des services sociaux et médico-sociaux existent -ils à proximité ? Lesquels ?
- Des équipements sportifs et culturels existent -ils à proximité ? Lesquels ?
- Les habitants peuvent-ils accéder facilement aux associations de quartier ou MJC locales ?

Partie 8 : Description de l'environnement du cadre bâti :

- S'agit-il d'une construction, d'une réhabilitation, d'une colocation, d'un petit collectif, d'un logement autonome en diffus ? Le projet s'inscrit-il dans le parc public ou privé ? Quelle est l'identité du bailleur ?
- Quelle est la typologie des appartements ? Leurs tailles, les différents espaces (communs privés) ? Comment ils s'articulent les uns par rapport aux autres ?
- Le porteur du projet est-il propriétaire du bâti ? Le gestionnaire ? Le porteur dispose-t-il d'un agrément à l'intermédiation locative ?
- Les habitants seront-ils locataires ou propriétaires ?
- Les logements sont ou seront-ils conventionnés APL ou ALS ?
- Des subventions sont-elles obtenues pour l'acquisition ou la rénovation de l'habitat (fonds publics ou privés) ?
- Est-il prévu de domotiser un ou plusieurs appartements ? Si oui, décrivez les équipements envisagés et, dans ce cas, la domotique est-elle financée autrement que dans le cadre de plans de compensation / plans d'aide ? Si oui, comment ?
- Les logements mis à disposition seront-ils vides ou proposés meublés ? L'habitat peut-il accueillir des couples ? Un accueil de passage de proches ou d'amis sera-t-il possible ?
- Référez-vous à l'annexe ci-avant pour décrire les mesures prises en matière de sécurité incendie.

Partie 9 : Description du projet de vie sociale et partagée :

- Les habitants décident-ils ensemble des temps et des moments de vie quotidienne qu'ils souhaitent partager ?
- L'habitant est-il libre de la gestion de son rythme de vie ?
- L'habitant est-il libre des personnes qu'il invite ?
- L'habitant est-il libre de ses activités ?
- L'habitant est-il libre de ses allers et venues ?