



Petites villes de demain

Appel à manifestation d'intérêt

2021-2022

Candidatures en continu

Habitat inclusif

La Fabrique à projets

Cahier des charges



Sommaire

La transition démographique dans les Petites villes de demain : un enjeu majeur 2

1. Le constat : un vieillissement et une gérontocroissance importante dans les communes Petites villes de demain 2
2. Une solution originale : la démarche « Bien vieillir dans les Petites villes de demain » 3

La Fabrique à projets : un outil pour faciliter l'émergence de solutions d'habitat inclusif sénior 4

1. Présentation..... 4
2. Eligibilité 6
3. Sélection..... 9
4. Nature du soutien proposé 11
5. Modalités de dépôt 14
6. Contacts 14
7. Ressources 15

La transition démographique dans les Petites villes de demain : un enjeu majeur

1. Le constat : un vieillissement et une gérontocroissance importante dans les communes Petites villes de demain

La population française, comme celle de ses voisins européens, vieillit. Ce vieillissement résulte à la fois de la baisse de la fécondité et de l'allongement de l'espérance de vie. « Entre 1960 et 2012, la part des 0-19 ans est passée de 30 % à 24 % de la population totale tandis que celle des 60 ans ou plus passait de 16 % à 24 % »¹. Selon les projections de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) à horizon 2040, un Français sur quatre aura 65 ans ou plus. La France est ainsi confrontée aux phénomènes de gérontocroissance et de vieillissement. Ce vieillissement de la population s'accroîtra dans les prochaines années et continuera à augmenter « sous l'effet de l'arrivée à cet âge des générations nombreuses du *baby-boom* ».

En France, ces phénomènes affectent différemment les territoires français :

- Les territoires périurbains accueillent une population jeune et vont connaître au moins ponctuellement un vieillissement marqué ;
- Certains territoires littoraux comptent une part élevée de population âgée qui tend à croître : le nombre de personnes de 65 ans et plus y a augmenté de 2,7 % par an en moyenne entre 2008 et 2013. Du fait de leur attractivité, ces territoires sont sujets à une augmentation du nombre de ménages retraités ;
- Dans les territoires ruraux, la part des personnes de 65 ans et plus est la plus élevée (26 % en 2013). En 2017, environ 29 % des habitants d'une unité urbaine de moins de 20 000 habitants avaient 65 ans ou plus. Ces territoires sont souvent confrontés à un vieillissement de leur population associé à un exode des jeunes.

Aujourd'hui et demain, les petites villes sont et seront concernées par les phénomènes de gérontocroissance et du vieillissement de leur population résidente : « en évolution, c'est dans les pôles urbains de taille petite et moyenne que la part de personnes âgées a le plus augmenté au cours des dernières années (de 16,5 % en 1990 à 23,7 % en 2013 dans les pôles moyens) »². Comme le souligne le rapport BROUSSY, « le programme Petites villes de Demain concerne des territoires où les personnes âgées de plus de 75 ans représentent 13,5 % de la population (contre 9 % France entière). »³.

¹ Futuribles (2016), Société vieillissante, société innovante, l'ESS au défi du vieillissement démographique, Synthèse du rapport final.

²<https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/kiosque/2017-veillissement-02-en-france-des-territoires-inegaux-face-au-veillissement>

³ <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2021-05/Rapport%20Broussy%20-%20Mai%202021.pdf>

2. Une solution originale : la démarche « Bien vieillir dans les Petites villes de demain »

Face au défi de la transition démographique, l'ANCT entend accompagner les communes bénéficiant du programme Petites villes de demain dans une meilleure prise en compte de cette évolution structurelle dans leur projet de revitalisation, de relance et de transition écologique.

La démarche Bien vieillir dans les Petites villes de demain vise à soutenir des projets et actions, répondant aux besoins et aux aspirations actuelles et futures des personnes en perte d'autonomie dans les communes du programme. Le vieillissement de la population interrogeant les parcours résidentiels des personnes au regard des aspirations au « bien vieillir » chez soi, la démarche « Bien vieillir » entend faciliter l'émergence de solutions innovantes d'habitat inclusif destinées aux séniors et, en cœur de ville, intégrées au projet global de revitalisation des Petites villes de demain.

Cette démarche, lancée en juillet 2021, s'articule en trois volets :

- Le **renforcement de l'offre de services partenariale** à disposition des communes Petites villes de demain pour prendre en compte les enjeux du vieillissement dans leurs projets, et mener à bien des actions ciblées (en ligne sur <http://petitesvillesdedemain.aides-territoires.beta.gouv.fr>);
- L'**approfondissement de thématiques, le partage d'innovations et la mise en réseau** entre pairs au sein d'un Cercle thématique dédié dans le cadre du Club des Petites villes de demain, en lien avec un réseau de collectivités au sein d'une Fabrique prospective;
- La mise en place d'une **Fabrique à projets** de solutions innovantes d'habitat inclusif adaptées aux besoins des séniors localisées dans les communes Petites villes de demain.

La Fabrique à projets : un outil pour faciliter l'émergence de solutions d'habitat inclusif sénior

1. Présentation

La Fabrique à projets est un appel à manifestation d'intérêt favorisant, dans les cœurs de ville ou cœurs de bourg des communes bénéficiant du programme Petites villes de demain, l'émergence et le déploiement d'offres d'habitat inclusif.

Concrétiser 100 projets d'habitat inclusif adaptés aux séniors

La Fabrique à projets soutient les projets d'habitat inclusif tel que défini par l'article L.281-1 du Code de l'action sociale et des familles destiné, localisés à proximité des services du quotidien et animés d'un projet de vie sociale et partagée.

La Fabrique à projets est un appel à manifestation d'intérêt permettant d'accélérer 100 projets d'habitat inclusif sur la période 2021-2022. Accompagner sur-mesure les projets d'habitat inclusif

La Fabrique à projets permet d'accélérer 100 projets d'habitat inclusif sur la période 2021-2022, dans les communes Petites villes de demain par :

- Une mise en visibilité de foncières clés-en-main de projet pour attirer les investisseurs les porteurs de projet d'habitat inclusif.
- Un accompagnement en ingénierie des porteurs de solutions pour booster leur projet financé par la Caisse nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA), la Banque des Territoires et l'ANCT.
- Un accompagnement à la carte, le cas échéant.

L'AMI s'adresse aux porteurs de projet, quel que soit leur statut et quel que soit le stade d'avancement de leur projet.

Les porteurs privés devront bénéficier d'un soutien explicite de la commune, exprimé dans une lettre signée du maire.

Une attention particulière à la localisation des projets

La localisation des projets doit être propice à l'installation de personnes en perte d'autonomie. Le territoire doit posséder une offre de soins constituée et des forces vives, professionnels sociaux, médico-sociaux, du soin et de l'animation. Les commerces et services de proximité doivent être accessibles depuis le site de projet.

L'habitat inclusif, c'est quoi ?

Créé par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), l'habitat inclusif est défini aux articles L.281-1 et suivants du Code de l'action sociale et des familles.

L'habitat inclusif est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap 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 sociale et partagée. Celui-ci est élaboré par les habitants, avec le soutien du porteur du projet, dans le respect du cahier des charges national prévu à l'arrêté du 24 juin 2019.

Le projet de vie sociale et partagée doit avoir pour objectif la prévention de la perte d'autonomie et favoriser le « vivre ensemble », afin de limiter le risque d'isolement.

Les habitants d'un habitat inclusif peuvent être locataires, colocataires, ou propriétaires. Cet habitat peut être constitué dans le parc privé ou dans le parc social de logements autonomes ou de parties de logements privées ainsi que de locaux communs, situés dans un environnement adapté, sécurisé et à proximité de services (services publics, transports, commerces, services sanitaires, sociaux et médico-sociaux).

Le projet de vie sociale et partagée peut être financé par l'aide à la vie partagée.

L'aide à la vie partagée est une nouvelle prestation destinée aux personnes en situation de handicap bénéficiant de droit(s) ouvert(s) à la MDPH (AAH, PCH, RQTH, CMI, orientation ESMS, etc.) ou d'une pension d'invalidité délivrée par la CPAM, et sans condition de ressources et aux personnes de plus de 65 ans. Versée par le conseil départemental et faisant l'objet d'une convention, elle a pour objectif de financer le projet de vie sociale et partagée et les fonctions liées au partage de vie et au vivre ensemble. Des AAC pour le FHI pourront être faits en concertation avec le département (via la conférence des financeurs).

Des appels à candidature pour le déploiement de l'habitat inclusif peuvent être organisés par l'ARS en concertation avec le conseil départemental permettant un financement de l'aide à la vie partagée par le forfait habitat inclusif définis au L. 281-2 du Code de l'action sociale et des familles.

2. Eligibilité

L'examen de l'éligibilité portera sur le respect d'un ensemble de critères relatifs aux sections suivantes:

- nature du projet
- porteur de projet
- environnement territorial du site de projet
- foncier du site de projet

La nature des projets

Les porteurs de projet devront présenter les éléments permettant de qualifier la nature du projet ou garantissant les orientations du projet.

○ Une programmation de logements

Les projets, innovants et inclusifs, doivent conduire à la réalisation de logements dits d'habitat inclusif, tel que défini par l'article L.281-1 du Code de l'action sociale et des familles.

Les projets présentés devront prévoir une programmation de logements adaptés, sans seuil minimum de logements. Elle pourra être unique ou mixte (logement / activité, logement / équipement). Le programme global devra être équilibré.

○ Des logements destinés aux personnes de plus de 65 ans

Le programme de logements devra être destiné, totalement ou partiellement, à des habitants ayant plus de 65 ans (au minimum deux), sans condition de ressources et de groupe iso-ressources (GIR). Les projets pourront également accueillir des personnes en situation de handicap, ainsi que toute personne souhaitant s'impliquer dans le projet de vie sociale et partagée, le cas échéant dans le respect des règles en matière d'attribution dans le parc social.

Les habitants et futurs habitants devront pouvoir librement choisir les services sociaux et médico-sociaux qui les accompagnent au quotidien au sein de l'habitat. Attention, les projets ne peuvent pas comporter d'accompagnement médico-social intégré au projet car il ne s'agit pas d'ESMS ni de résidence services.

○ Une mobilisation et animation des habitants

Les projets devront, dans la mesure du possible, inciter la population à se mobiliser et à participer à l'élaboration du projet de vie sociale et partagée avec les habitants ou futurs habitants et le porteur du projet. Le projet de vie sociale et partagée proposera, à minima, la mise en place d'activités destinées à l'ensemble des habitants pour favoriser le « vivre ensemble ».

Le porteur du projet

La Fabrique à projets s'adresse aux personnes morales de droit public ou de droit privé (exemples : collectivités territoriales, associations, organismes HLM, personnes morales de droit privé à but lucratif, CARSAT, MSA,...). Elle ne s'adresse pas aux particuliers.

Si le projet est porté par une personne morale de droit privé, il doit faire l'objet d'un **soutien explicite de la commune**, exprimé dans une lettre signée du maire.

L'environnement territorial du site de projet

Les projets proposés devront s'insérer dans un environnement territorial adapté.

○ Localisation géographique du site de projet

Les projets devront être localisés dans une commune du programme Petites villes de demain.

Plus spécifiquement, le projet devra s'insérer dans le centre-ville ou le centre-bourg de la commune et au sein du secteur d'intervention de l'opération de revitalisation de territoire (ORT), lorsque celle-ci est définie.

○ Adéquation du projet avec les stratégies locales

Le projet devra s'inscrire dans la stratégie de revitalisation Petites villes de demain et « durablement dans la ville de la cité »⁴. Ils doivent également être en cohérence avec le Contrat de relance et de transition écologique du territoire (CRTE). Le projet doit également respecter les documents stratégiques locaux : schéma de cohérence et d'orientations territoriales (SCOT), Plan local d'urbanisme communal ou Plan local d'urbanisme intercommunale (PLU/PLUI), Programme local de l'habitat (PLH) et contrat local de santé (CLS).

○ Insertion urbaine du site de projet

Les sites de projet devront être localisés dans un quartier répondant aux exigences suivantes :

- une offre de services publics et de commerces de proximité actuels et/ou en développement programmé ;
- un réseau de mobilité douce et collective.

Ils devront également être localisés dans un territoire présentant les conditions suivantes :

- une offre de services sociaux et médico-sociaux ;
- un maillage territorial d'acteurs et d'associations.

⁴ Extrait de l'arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges nationale du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif.

Le foncier du site du projet

○ L'occupation initiale du foncier

Les projets devront être situés sur du foncier présentant les caractéristiques suivantes :

- Pour les fonciers en friche : les projets situés sur des fonciers artificialisés, ou non artificialisés, sont éligibles, à deux conditions non cumulatives : 1/ le terrain, nu ou bâti, ayant perdu son usage ou son affectation ; 2/ le terrain est situé dans une dent creuse et en continuité urbaine.
- Pour les fonciers construits : les projets situés sur des fonciers constitués de logements, sont éligibles, dès lors que le foncier bâti est, soit caractérisé par une importante vacance ou à requalifier, ou est occupé par des personnes âgées de plus de 65 ans.

○ La qualité et disponibilité du foncier

Les projets devront être situés sur du foncier aménagé ou en cours d'aménagement, et dépollué conformément à leur usage futur pour les fonciers en friche.

Les projets devront être situés sur du foncier maîtrisé ou maîtrisable à brève échéance par le maître d'ouvrage du projet.

3. Sélection

Une sélection partenariale

Les dossiers de candidature sont à remplir en ligne sur Démarches-Simplifiées.

Le préfet de département, délégué territorial de l'ANCT, émettra un avis en opportunité sur le projet en coordination avec la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif, présidée par le conseil départemental et vice-présidée par l'agence régionale de santé (ARS).

Les dossiers seront ensuite soumis à un jury technique composé de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), de la Banque des territoires, de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), du Ministère de la transition écologique / Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (MTE/DGALN), du Ministère des solidarités et de la santé / Direction générale de la cohésion sociale (MSS/DGCS), du Cerema, de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), et du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).

Sur la base de l'analyse du jury technique, le jury de sélection, présidé par l'ANCT et rassemblant la Banque des territoires, la Direction générale de la cohésion sociale, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et la CNSA, sélectionnera les lauréats par vague.

Les critères de sélection

L'examen attentif des projets portera sur le respect des critères suivants :

- La complétude du dossier
- La pertinence et la qualité globale du projet
- La qualité du porteur de projet
- La justification de la nature du projet
- La cohérence du projet avec l'environnement territorial du projet
- La localisation et la disponibilité du foncier
- Le degré d'innovation du projet
- L'avancement du projet
- La gestion du projet
- Le soutien partenarial du projet

Le calendrier de sélection

La Fabrique à projets est un appel à manifestation d'intérêt permanent. La plateforme de dépôt des candidatures est ouverte à partir du 25 octobre 2021.

Les dates prévisionnelles des premières relevées des candidatures sont les suivantes :

| Date de relevée des candidatures | Date d'annonce des lauréats |
|---|------------------------------------|
| 17/12/2021 - 12h | 14/01/2022 |
| 10/06/2022 - 12h | 01/07/2022 |
| 23/10/2022 - 12h | 14/11/2022 |

Les candidatures peuvent être déposées à n'importe quel moment.

4. Nature du soutien proposé

1. Dans un premier temps, pour accompagner au démarrage, les fonciers des projets retenus feront l'objet d'une sécurisation des procédures et une anticipation des règles et feront ensuite l'objet d'une publication dans un catalogue national afin d'attirer les investisseurs et les porteurs de projet d'habitat inclusif.
2. Pour accompagner au développement des projets, une aide en ingénierie sera apportée aux porteurs de solutions, en fonction des besoins et caractéristiques de leur projet par la mobilisation des partenaires de cet AMI : le CNSA, la Banque des territoires et l'ANCT.
3. Les porteurs de projet 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.

Un montant d'**un million et demi d'euros en ingénierie** est réservé pour booster les opérations retenues pour l'année à venir.

L'accompagnement au démarrage : des sites clés-en-main

○ L'anticipation des règles et la sécurisation des procédures

Pour les fonciers de projets sélectionnés, les services déconcentrés de l'Etat s'engagent à identifier, rassembler et impliquer les parties-prenantes au projet dès la sélection de ce dernier, afin que les acteurs impliqués et le porteur de projet d'habitat inclusif puissent être en capacité d'anticiper les règles applicables et les procédures à venir. Les parties-prenantes au projet préciseront les règles et procédures relatives à l'environnement, au foncier, à l'urbanisme, à la protection du patrimoine, aux transactions foncières et immobilières.

Une garantie d'attribution des autorisations d'urbanisme, par les autorités compétentes, à compter de la date du dépôt des demandes, est assurée, dans les délais les plus brefs possibles, sous réserve de la qualité initiale du projet présenté par le porteur de projet et de sa réactivité. La délivrance du permis de construire en moins de 5 mois est assurée.

○ Une publication des opportunités foncières de projet

Les porteurs de projet, publics et privés, maîtrisant leur foncier pourront bénéficier d'une mise en visibilité à grand échelle afin de leur permettre d'attirer les opérateurs intéressés. Il s'agit ainsi de participer à la mise en relation des porteurs de foncier le destinant à un projet d'habitat inclusif avec des porteurs de projets d'habitat inclusif.

Les fonciers destinés à de l'habitat inclusif, dont la maîtrise est assurée ou sera assurée dans les 6 mois à compter de la date d'annonce des lauréats, seront référencés dans un catalogue national numérique publié par l'ANCT. Cette liste nationale comportera une description du territoire, du site et de son occupation, des dispositions réglementaires applicables, des études engagées, des intentions de projets, des points de vigilance et des coordonnées des porteurs.

Les sites de projet seront relayés par la CNSA, notamment dans les Conférences des financeurs de l'habitat inclusif au niveau départemental, et auprès des membres de l'Observatoire de l'Habitat inclusif.

L'accompagnement au développement : une ingénierie booster

Dès la sélection, l'aide en ingénierie, proposée par l'ANCT, la Banque des territoires et la CNSA sera précisée au porteur de projet retenu.

Trois formules d'ingénierie sont proposées :

- la conduite d'études
- le montage financier de l'opération
- le montage de projet d'habitat inclusif dans sa dimension sociale et inclusive

Le soutien en ingénierie booster s'effectue par l'activation de marchés à bons de commande nationaux : la prestation est financée à 100%. L'attribution d'un soutien en ingénierie est sans préjudice de soutien en ingénierie qui pourrait être déployé à la suite.

Un budget d'un million cinq d'euros est réservé pour la Fabrique à projets pour 2021-2022, pour cette ingénierie booster.

L'accompagnement à la carte : une orientation vers des dispositifs de financement

Seront également précisés aux porteurs de projet par les services déconcentrés de l'Etat, la Conférence départementale des financeurs de l'habitat inclusif et les partenaires du programme Petites villes de demain, les opportunités spécifiques de financement de l'ingénierie, de l'investissement et de fonctionnement du logement (animation, gestion).

Les porteurs de projet pourront être renseignés sur :

- l'aide à la vie partagée et le forfait pour l'habitat inclusif ;
- le fonds friches ;
- les dotations nationales : dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) et dotation de soutien à l'investissement local (DSIL) ;
- les prêts et investissement de la Banque des territoires ;
- etc.

5. Modalités de dépôt

Les porteurs de projets peuvent déposer leur dossier en continu jusqu'à fin 2022.

Les propositions sont à saisir exclusivement via le formulaire dématérialisé: <https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/pvd-habitat-inclusif-ami> Toute saisie incomplète ne pourra être prise en compte.

Pour préparer votre réponse, vous pouvez vous référer au dossier de candidature annexé au présent cahier des charges.

Pour toute demande, les services déconcentrés compétents en matière de logement (DDT(M), DRHIL et DEAL) et de cohésion sociale (DDETS(PP)) et la Direction programme Petites villes de demain de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) peuvent être sollicités.

6. Contacts

Direction Départementale des Territoires (et de la Mer) du département

Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités (et de la Protection des Populations) de département

Direction Programme Petites villes de demain : petitesvillesdedemain@anct.gouv.fr

7. Ressources

Quelques textes de références

- L'article 129 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), codifié aux articles L. 281-1 et suivants du CASF, donne une définition de l'habitat inclusif et crée le forfait pour l'habitat inclusif ;
- L'AVP instituée par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2021, codifiée à l'article L. 281-2-1 du CASF ;
- Le décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées, qui précise notamment les conditions d'attribution du forfait pour l'habitat inclusif ;
- L'article 20 de la loi du 28 décembre 2015 d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) donnant « l'autorisation pour la commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements d'attribuer en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap des logements construits ou aménagés spécifiquement », codifié à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation
- 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.
- L'instruction interministérielle n°DGCS/SD3A /SD3B/DHUP /PH1/CNSA/DC/2019 /154 du 04 juillet 2019 relative aux modalités de mise en œuvre du forfait pour l'habitat inclusif prévu par le décret n° 2019-629 du 24 juin 2019
- Circulaire interministérielle relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif (à paraître)

Publications et rapports nationaux

- Le rapport PIVETEAU-WOLFROM « Demain je pourrai choisir d'habiter avec vous », remis en juin 2020 ;
- Le rapport BROUSSY « Nous vieillirons ensemble », remis en mai 2021 ;
- La présentation de la démarche « Bien vieillir dans les Petites villes de demain » publiée en juillet 2021 ;
- Les cahiers pédagogiques de la CNSA « L'habitat inclusif, un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale », août 2021.