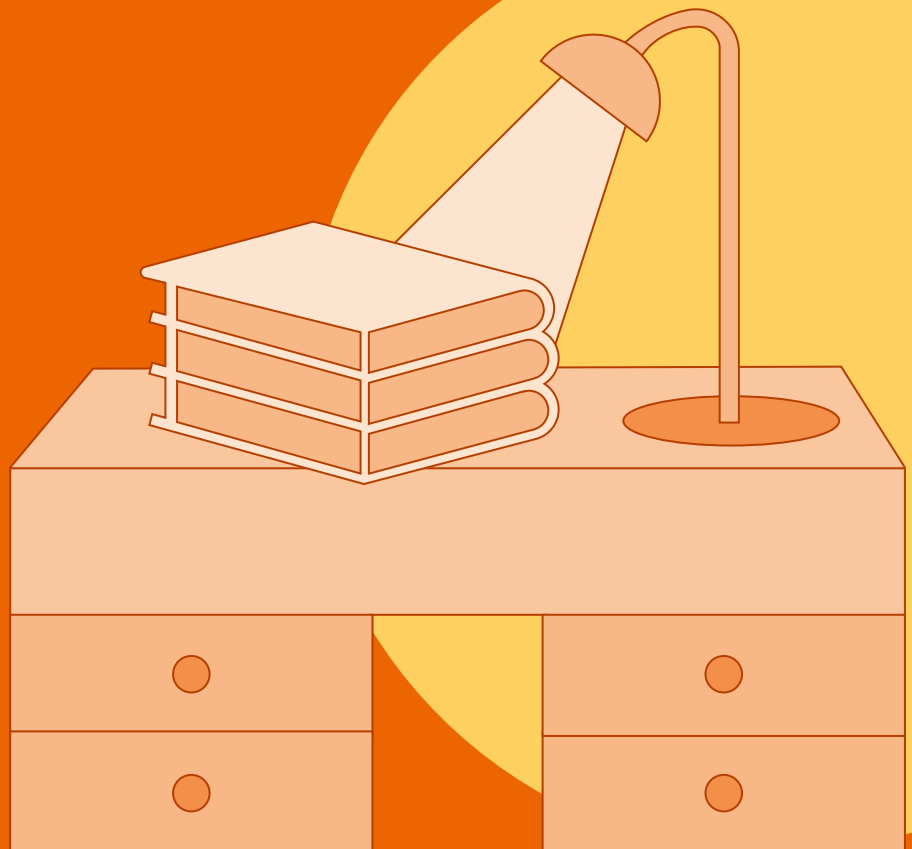


4.

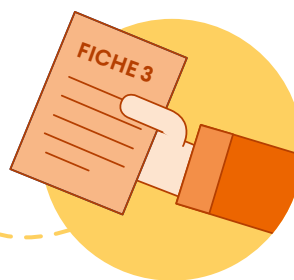
**QUELLE
INGÉNIERIE
DE PROJET
POUR L'HABITAT
INCLUSIF ?**



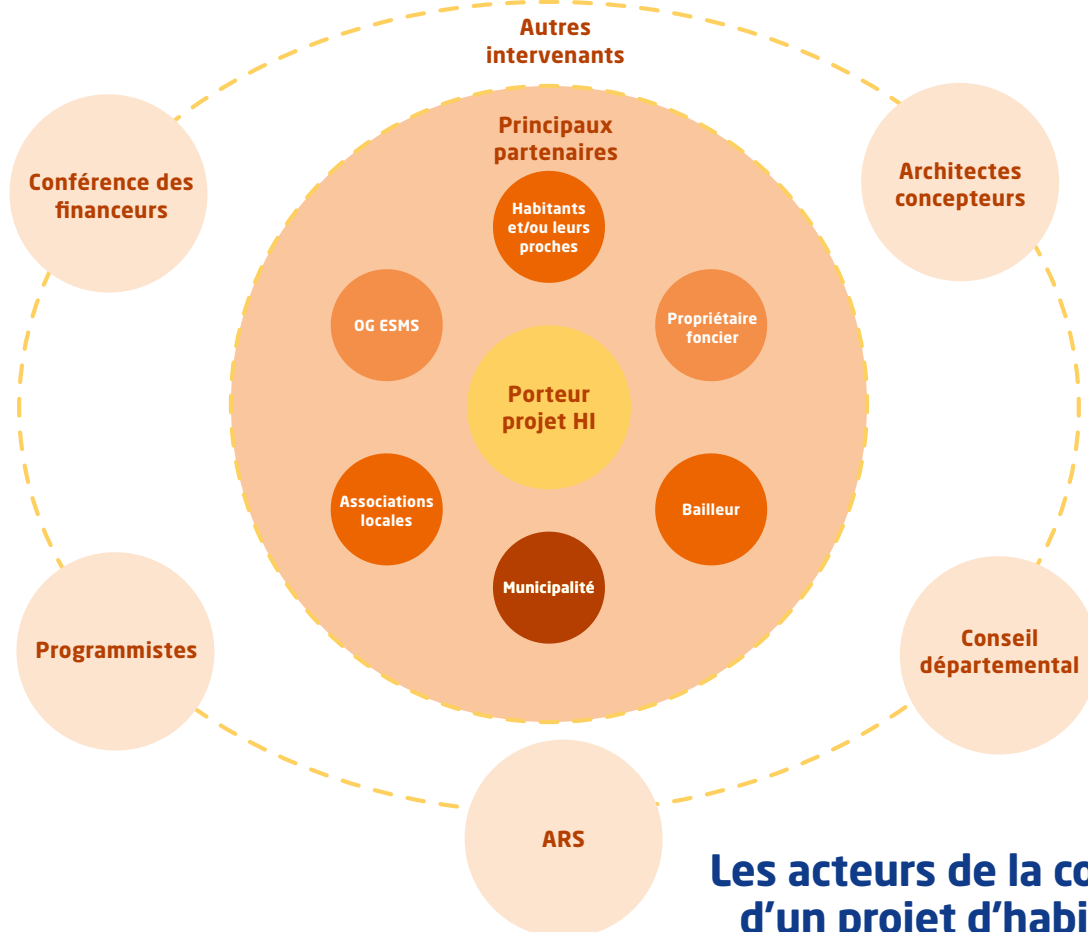
UNE FORTE DYNAMIQUE PARTENARIALE

DES PARTIES PRENANTES MULTIPLES

- ▶ Parmi les nombreuses parties prenantes d'un projet d'habitat inclusif, les habitants et/ou leurs proches, les associations, les organismes gestionnaires (OG) d'ESMS, les propriétaires fonciers, les bailleurs ou les collectivités territoriales peuvent être les porteurs du projet.
- ▶ Les associations locales peuvent aussi intervenir dans les services aux personnes, les prestations d'animation, etc.
- ▶ D'autres parties prenantes interviennent à différents stades du projet, comme les programmistes et les architectes concepteurs.



**POUR EN
SAVOIR PLUS
> VOIR FICHE 3**



**Les acteurs de la construction
d'un projet d'habitat inclusif**

DE NOMBREUX PARTENAIRES AUX RÔLES DIFFÉRENTS

	Leviers	Freins
OG d'ESMS	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Diversification de l'offre pour répondre aux attentes et besoins des personnes handicapées/âgées du territoire ▶ Un habitat inclusif à proximité d'un ESMS peut permettre le rapprochement avec un proche/conjoint accueilli en établissement, ou l'inscription dans un parcours résidentiel de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Méconnaissance du dispositif ▶ Difficultés à communiquer sur un nouveau dispositif auprès des partenaires ▶ Modèle économique à définir au cas par cas ▶ Risque d'être intégré trop tard dans le projet bâtementaire pour que cela corresponde aux usages souhaités
Foncier/Bailleur	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Répondre à un intérêt collectif et un besoin de la collectivité ▶ Repenser un quartier de manière mixte et/ou intergénérationnelle et le dynamiser ▶ Adopter une nouvelle approche dans l'univers concurrentiel du développement et des réponses aux appels à projets 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Modèle économique à définir au cas par cas et risques inhérents : vacance locative, impayés, financement des espaces collectifs, coût de réhabilitation et d'adaptation des anciens immeubles ▶ Difficulté d'affectation des habitants en accord avec le projet de vie sociale (attribution et choix des candidats) ▶ Difficile garantie de la mixité des habitants
Conseil Départemental	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Diversifier l'offre sur le territoire pour mieux répondre aux besoins et aux demandes des populations ▶ Développer l'approche domiciliaire ▶ Connaissance des populations, des partenariats et développement des politiques sociales et de l'habitat ▶ Apporter une réponse graduée au soutien à l'autonomie, en complémentarité avec les ESMS ▶ Engager un mouvement inclusif qui s'étendra à d'autres domaines que l'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Difficulté à encadrer les initiatives des gestionnaires dans la durée au-delà des appels à projets ▶ Difficulté à garantir une qualité de service ▶ Sensibiliser les acteurs de l'habitat inclusif au fait que ces projets ne sont pas des ESMS et n'ont pas vocation à le devenir ▶ Une ingénierie de projet complexe avec une multiplicité d'acteurs par rapport à la durée du mandat (coûts travaux, prix du foncier, durée de construction et d'amortissement...)
Municipalité	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Mieux répondre aux besoins des populations, en proximité et avec la possibilité de favoriser une vie sociale locale ▶ Permettre la diversification de l'offre existante en la complétant (EHPAD, résidences autonomie, services à domicile) ▶ Permettre la rénovation urbaine et la valorisation des centres-villes, des services et équipements disponibles, des fonciers et bâtis existants ▶ Développer l'attractivité locale par la réhabilitation/la construction, le développement de services pour tous (transports, commerces, etc.) ▶ Favoriser l'économie locale en construisant et exploitant des espaces mixtes (habitations et commerces) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Complexités règlementaires (mixité habitat et ERP par exemple) ▶ Difficulté à engager des partenaires pour répartir les coûts du projet ▶ Difficulté à repérer précisément les besoins et usages des personnes âgées et handicapées du territoire ▶ Une ingénierie de projet complexe avec une multiplicité d'acteurs par rapport à la durée du mandat (coûts travaux, prix du foncier, durée de construction et d'amortissement...)

LES FINANCEMENTS POSSIBLES

POUR L'ANIMATION DE LA VIE SOCIALE ET PARTAGÉE

- ▶ Une **contribution financière éventuelle des habitants** (facturée en sus du loyer ou avec la redevance)
- ▶ L'**aide à la vie partagée (AVP)**
- ▶ Le **forfait habitat inclusif**
- ▶ Une **contribution financière éventuelle de partenaires** (membres ou non de la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif)



**POUR EN
SAVOIR PLUS
> VOIR FICHE 2**



L'aide à la vie partagée (AVP) est une aide individuelle indirecte, versée par le Conseil Départemental aux porteurs de projet d'habitats inclusifs ayant conventionné avec le département, pour financer le projet de vie sociale et partagée des habitants. Le montant varie en fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée des habitants, des caractéristiques de l'espace commun, du nombre d'habitants vivant dans l'habitat inclusif.



POUR L'IMMOBILIER

(LISTE NON EXHAUSTIVE)

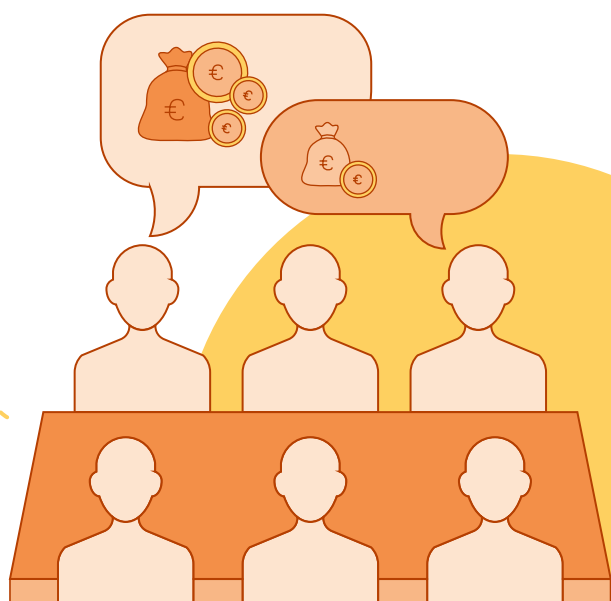
- ▶ **Fonds propre du bailleur**
- ▶ **Mise à disposition par une commune** (bail emphytéotique) ou une association
- ▶ **Emprunt bancaire** classique
- ▶ **Emprunt PLAI, PLUS, PLS pour les bailleurs sociaux** (construction neuve)
- ▶ Réhabilitation dans le parc privé par des **subventions ANAH**
- ▶ **Subvention d'investissement via une mesure Ségur** dédiée aux projets « d'habitat intermédiaire » sur la période 2021-2024¹
- ▶ **Organismes de retraite complémentaire**
- ▶ **Finance solidaire et défiscalisation** : finance des murs via des foncières solidaires
- ▶ **Conseils Départementaux** : certains CD apportent un financement sur l'investissement

AUTRES FINANCEMENTS

Des financements peuvent possiblement être obtenus pour :

- ▶ Les **équipements et services** (domotique, conciergerie, etc.) auprès des caisses de retraite complémentaire ou des mutuelles
- ▶ **L'ingénierie du projet d'habitat inclusif**, auprès de la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif, ou encore auprès d'associations destinées à faciliter et structurer le déploiement de l'offre d'habitat inclusif dans les territoires, telles que l'association Hapi²
- ▶ La **vie sociale** auprès des municipalités, des associations, etc.

Le porteur de projet peut également répondre aux différents appels à manifestations d'intérêt (AMI), appels à projet (AAP) et appels à candidature (AAC) lancés par les pouvoirs publics, les acteurs institutionnels et les collectivités (ARS, conseils départementaux, municipalités, etc.), octroyant certains financements.



¹ Pour soutenir la construction ou la réhabilitation de l'espace commun prévu pour la vie partagée des habitants d'un habitat inclusif et/ou l'effort d'adaptabilité de logements individuels au sein de l'habitat inclusif

² Association Hapi créée par le groupe Caisse des Dépôts, la Fondation des Petits Frères des Pauvres, et le Réseau de l'Habitat Partagé et Accompagné (HAPA). Pour en savoir plus : www.monhabitatinclusif.fr

LES ÉTAPES DE RÉALISATION D'UN PROJET

Cette partie décrit un processus classique de construction³, faisant intervenir l'ensemble des parties prenantes aux différentes étapes.

La bonne articulation des partenaires et l'association des habitants en amont sont des facteurs clés de succès des projets d'habitat inclusif.

En particulier lorsque le projet est porté par un OG d'ESMS, il est souhaitable que ce dernier soit impliqué à toutes les étapes, y compris de conception.

Intervenants



Habitants



OG d'ESMS / Association



Foncier / Bailleur



Concepteur / Architecte



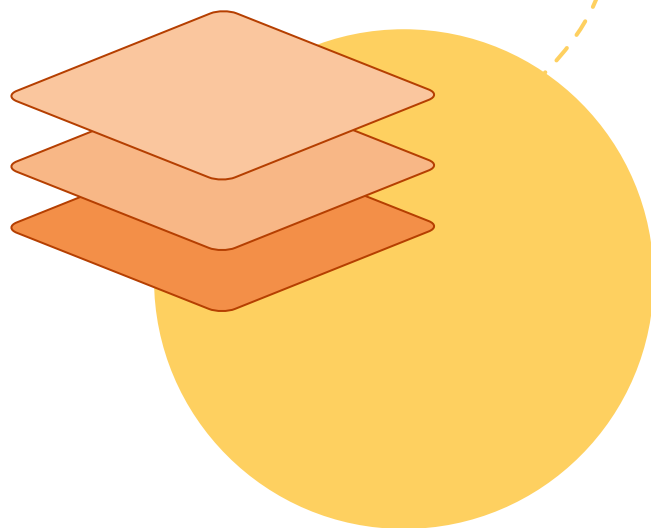
Programmiste



Bureaux d'études



Collectivités territoriales



³ Pour en savoir plus, consulter la fiche du CEREMA : https://caueactu.fr/wp-content/uploads/2015/01/1738_fi04014mop4.pdf



OG d'ESMS /
Association



Foncier /
Bailleur



Habitants



Collectivités
territoriales

La décision de réaliser un projet d'habitat inclusif est le résultat d'une réflexion commune entre le porteur du projet (qui peut également être le maître d'ouvrage), les futurs locataires ou propriétaires, la commune d'implantation et/ou le département.

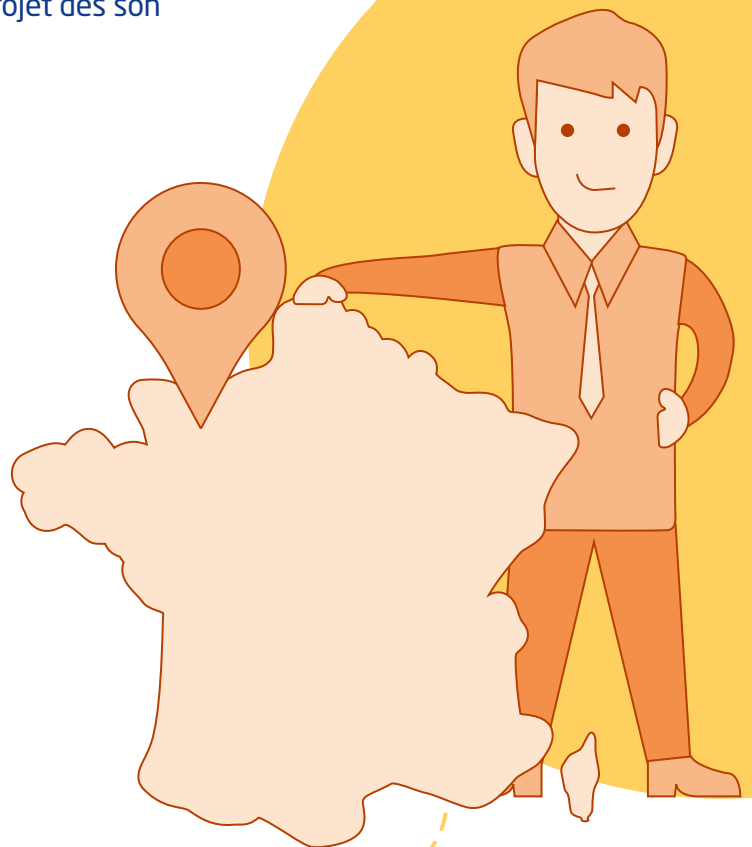


À noter

- ▶ L'idée initiale peut venir d'un seul intervenant, dans ce cas il devra se rapprocher d'autres partenaires pour réaliser son projet car un habitat inclusif est un projet nécessairement partenarial.
- ▶ L'idée initiale peut être liée à l'opportunité d'un appel à projet (AAP) du conseil départemental ou de l'ARS.
- ▶ Une collectivité territoriale est toujours impliquée car les projets d'habitat inclusif s'inscrivent dans les schémas de développement local ou de coopération intercommunale. Leur association est donc indispensable.
- ▶ Il est possible qu'un architecte, en partenariat avec le maître d'ouvrage, accompagne le projet dès son début et tout du long.

L'importance de l'inscription dans un projet de territoire

Le porteur de projet d'habitat inclusif, en lien avec ses partenaires, veille à ce que le projet réponde à un besoin populationnel non déjà couvert sur le territoire / non redondant avec d'autres projets en cours.



OG d'ESMS /
AssociationFoncier /
Bailleur

Habitants

Collectivités
territoriales

Cette phase est menée par le porteur du projet. **Il s'agit de réaliser un prédimensionnement du projet en estimant les investissements et les charges d'exploitation (charges de personnel et consommables).**

Il s'agit également d'identifier les emplacements sur lesquels le projet est viable, notamment **au regard des besoins du territoire.**



À noter

- ▶ Un cabinet spécialisé peut réaliser cette étude.
- ▶ À ce stade, il est utile de recenser l'intérêt à vivre dans ce type d'habitat, et d'avoir de la visibilité sur les revenus des personnes concernées (permettant de flécher le projet en cas de logement social : financement en PLAI, PLUS ou PLS). Cela peut passer par un questionnaire envoyé aux personnes du territoire, ou par les CCAS (en lien avec les mairies) qui ont une bonne connaissance des publics concernés et de leurs parcours résidentiels.



POINTS D'ATTENTION

- ▶ **Même en cas d'AAP, une étude des besoins peut être nécessaire** pour confirmer l'emplacement du projet, sa pertinence au regard de la population du territoire (caractéristiques sociales, démographiques, sociologiques, parcours résidentiels), de l'offre existante ou à développer (transports, commerces, vie sociale, services sociaux, médico-sociaux, sanitaires), etc. En effet, **tous les projets d'habitats inclusifs ne font pas encore l'objet d'un recensement.** Une vigilance doit donc être portée au **maillage territorial** (offre) et à l'**étude des besoins** (demande).
- ▶ Une étude d'opportunité évitera également l'écueil de projets « opportunistes » (par exemple, effet électoral), en objectivant les besoins, les demandes, ainsi que le niveau de maturité des territoires.



3

PRÉPROGRAMME



OG d'ESMS /
Association



Foncier /
Bailleur



Programmiste



Habitants

Un travail collectif sur le programme est indispensable, il convient d'y associer les concepteurs au plus tôt lorsque cela est possible. Les échanges avec la collectivité territoriale impliquée et des habitants potentiels sont souhaitables.



À noter

- ▶ Le recours à un programmiste est moins systématique sur ce type de projets, notamment lorsqu'ils sont « de petite taille », en raison d'un souci de maîtrise des coûts du projet. Néanmoins, son intervention est intéressante pour formaliser les concepts du projet (objectifs et organisation du projet).
- ▶ Entre le préprogramme et la consultation (étape 9), des études permettront d'adapter le projet à son environnement.

Entre les étapes 3 et 4, un processus itératif est nécessaire pour valider le préprogramme.



POINTS D'ATTENTION

- ▶ S'assurer des règles d'urbanisme applicables sur le site identifié.
- ▶ S'assurer des règles de sécurité incendie applicables au projet.

Les logements d'habitat inclusif doivent, comme tout autre logement, tenir compte des règles de sécurité qui se rapportent à leur catégorie d'habitat. Les porteurs de projet peuvent se rapporter au Code de la Construction Habitation (CCH) pour connaître les différentes règles en vigueur.

4

ÉTUDE DE FAISABILITÉ



OG d'ESMS /
Association



Foncier /
Bailleur



Habitants



Collectivités
territoriales

Durant cette étape, les besoins exprimés par les futurs habitants, et ceux relevés par les autres parties prenantes au projet sont mis en cohérence.

Les besoins recensés à l'étape précédente (étude d'opportunité) seront étudiés techniquement, et les usages, notamment en termes de mobilité, viendront alimenter l'étude de faisabilité.



À noter

- ▶ Un architecte missionné par le maître d'ouvrage peut intervenir au stade de l'étude de faisabilité.



POINT D'ATTENTION

- ▶ Ici encore, **la participation de la collectivité territoriale est indispensable** pour connaître l'environnement urbain.

5 PROGRAMME TECHNIQUE DÉTAILLÉ (PTD)



OG d'ESMS /
Association



Foncier /
Bailleur



Programmiste

Au cours de cette étape, la mise en place d'un **process itératif intégrant les retours des usagers** permettra les meilleurs compromis possibles lors de **l'élaboration du cahier des charges**. La **mutabilité des espaces** doit être privilégiée. Il est possible de faire intervenir des ingénieurs pour des études complémentaires et réaliser les choix techniques.



POINTS D'ATTENTION

- ▶ S'assurer de la **cohérence des prestations proposées** par le programmiste ou l'architecte **avec les attentes des usagers**.
- ▶ Une réflexion globale sur **l'accessibilité de l'ensemble des lieux** (et pas uniquement les logements) doit être menée : parties communes, parking, abords des logements.

6 ESQUISSE OU DIAGNOSTIC



Concepteur /
Architecte



Foncier /
Bailleur



OG d'ESMS /
Association



Collectivités
territoriales

Dans le cas d'une construction neuve, le document réalisé sera une esquisse. Dans le cas d'une rénovation/réhabilitation, le document pourra être un diagnostic.

Au cours de cette étape, **le concepteur (architecte ou maître d'œuvre) transmet l'esquisse (ou le diagnostic) à toutes les parties prenantes du projet**. Il s'agit d'un document contractuel préalable à l'avant-projet sommaire.



POINT D'ATTENTION

- ▶ **À chaque étape du projet, la question de la sécurité se pose**. À cette étape, il convient d'anticiper d'importants coûts de travaux de sécurité : réglementation particulière concernant la prévention incendie, la hauteur d'immeuble, le nombre d'étages, les espaces de circulation notamment.

7 LES ÉTUDES D'AVANT-PROJET



Concepteur /
Architecte



Foncier /
Bailleur



OG d'ESMS /
Association

Avant-projet sommaire (APS)

C'est à cette étape d'APS qu'est généralement déposée **la demande de permis de construire**.

Avant-projet détaillé (APD)

C'est généralement à cette étape d'APD que **le maître d'œuvre (architecte ou programmiste) s'engage sur le coût du projet**.

8

ÉTUDE DE PROJET PRO / DCE

(DOCUMENT DE CONSULTATION DES ENTREPRISES)



Concepteur /
Architecte



Foncier /
Bailleur



OG d'ESMS /
Association



Bureaux
d'études

L'étape DCE correspond à la production des pièces de consultation des entreprises permettant d'établir les marchés de travaux.

9

CONSULTATION / TRAVAUX



Concepteur /
Architecte



Foncier /
Bailleur



OG d'ESMS /
Association



Bureaux
d'études et
entreprises
travaux

Ces phases nécessitent **une coordination forte de la part du porteur de projet pour assurer la bonne réalisation du projet dans le respect du planning arrêté.**



POINT D'ATTENTION

- ▶ Le constructeur et le porteur de projet doivent rester attentifs à l'impact des modifications éventuelles de programme, si des ajustements à la marge sont à prévoir pour correspondre au plus près aux besoins des futurs habitants.

Remarque

Dans le cadre de projets de taille moyenne et de droit privé, un process simplifié en 5 étapes est envisageable, incluant la participation des concepteurs et des habitants :

1. Idée initiale, études d'opportunité, de capacité, de faisabilité → scénarios faisables ou possibles et estimations
2. PTD et esquisse → validation de scénarios, affinage du projet, des usages, prestations et coûts
3. Avant-projet (APS + APD) → permis de construire
4. PRO + DCE → consultation des entreprises
5. Travaux ACT + EXE + AOR

DANS CE KIT, VOUS TROUVEREZ...



6 FICHES PROJET

FICHE 1

Habiter autrement : ni en logement individuel, ni en institution

FICHE 2

L'habitat inclusif : repères réglementaires

FICHE 3

Quel rôle pour le porteur de projet d'habitat inclusif ?

FICHE 4

Quelle ingénierie de projet pour l'habitat inclusif ?

FICHE 5

Quels montages pour les projets d'habitat inclusif ?

FICHE 6

Check-list – Projet d'habitat inclusif : avant de se lancer

