



# 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..... 8
4. Nature du soutien proposé ..... 10
5. Modalités de dépôt ..... 12
6. Contacts ..... 12
7. Ressources..... 13

# 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 % »<sup>1</sup>. 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) »<sup>2</sup>. 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). »<sup>3</sup>.

---

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

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

<sup>3</sup> <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 seniors 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://petitesvillessdedemain.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 seniors 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 projet 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 social 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 logements), 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, l'AMI n'ayant pas vocation à soutenir des projets d'ESMS et 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 des communes du programme Petites villes de demain** dont la liste est consultable au lien suivant <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45#scrollNav-5>. 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 »<sup>4</sup>. 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.

---

<sup>4</sup> 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 (c'est-à-dire desservi et raccordé à l'ensemble des réseaux VRD) 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, et présentés une constructibilité permettant de présenter un projet immobilier, ou à défaut, apporter des précisions sur les procédures qui seront lancées pour lui accorder la constructibilité nécessaire.

## 3. Sélection

### Une sélection déconcentrée

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

L'instruction des dossiers déposés est assurée localement par le préfet de département, délégué de l'ANCT, associant les services déconcentrés compétents et le Conseil départemental, co-président de la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif. L'Agence régionale de la Santé (ARS) peut aussi être mobilisée localement.

Les dossiers seront ensuite soumis à un jury national 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).

## 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 et les capacités 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
- Le soutien partenarial du projet

La sélection des projets présentés est tributaire de la capacité des financeurs à pourvoir aux demandes formulées par les porteurs de projet.

## Le calendrier de sélection

La Fabrique à projets est un appel à manifestation d'intérêt permanent avec des relèves de candidature régulières.

La plateforme de dépôt des candidatures est ouverte depuis le 25 octobre 2021. Les candidatures peuvent être déposées à n'importe quel moment.

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

### Dates de relevées des candidatures :

**17/12/2021 – 12h**

**27/05/2022 – 12h**

**30/12/2022 – 12h**

## 4. Nature du soutien proposé

Les lauréats de l'AMI bénéficieront d'un accompagnement en trois temps :

1. Dans un premier temps, pour accompagner le démarrage des projets, les fonciers des projets retenus font l'objet d'une sécurisation des procédures et d'une anticipation des règles. Les projets seront ensuite référencés dans un catalogue national afin d'attirer les investisseurs et les porteurs de projet d'habitat inclusif.
2. Pour accompagner au développement et le montage des projets, une aide en « ingénierie booster » est apportée aux porteurs de solutions, en fonction des besoins et caractéristiques de leur projet, par les partenaires de cet AMI : le CNSA, la Banque des territoires, l'ANCT.
  - Pour en savoir plus sur l'accompagnement proposé, consultez la plaquette de présentation.
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.

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

### ○ L'anticipation des règles et la sécurisation des procédures

Pour les 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 publication des opportunités foncières de projet

Les porteurs de projet, publics et privés, pourront bénéficier d'une mise en visibilité à grand échelle. Les projets 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.

## L'accompagnement au développement : une ingénierie booster

La Banque des territoires, la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie et l'Agence nationale de la cohésion des territoires vous accompagnent à toutes les étapes de votre projet d'habitat inclusif, du cadrage et au montage du projet de logement et de vie sociale et partagée.

- Un soutien en ingénierie amont, en ingénierie de projet et en ingénierie sociale pour cadrer le projet dans sa dimension logement et de vie sociale et partagée
- Un soutien en ingénierie administrative et juridique, économique et financière et architecturale pour monter le projet et s'assurer de sa faisabilité

Les demandeurs sont amenés, dans le formulaire de candidature, à préciser les problématiques rencontrées au stade d'avancement de leur projet et à préciser leurs attentes en matière de soutien.

Selon la nature des besoins exprimés et le statut du porteur, chaque lauréat bénéficiera d'une offre d'accompagnement proposée soit par la Banque des territoires, la CNSA ou l'ANCT.

Les modalités d'accompagnement diffèrent d'un partenaire à l'autre :

- Une attribution d'une subvention finançant une mission d'ingénierie internalisée ou externalisée d'un montant forfaitaire de 15 000 € (offre de la CNSA)
- Une attribution d'une prestation externalisée financée jusqu'à 100% d'un montant minimum de 10 000 € (offre de la Banque des territoires et de l'ANCT)

L'attribution d'un soutien en ingénierie est sans préjudice d'aides financières qui pourraient être attribuées par la suite.

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

Les porteurs de projet pourront être renseignés, par leurs interlocuteurs locaux, sur les dispositifs complémentaires suivants :

- 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 ;
- les aides de l'Anah auprès des particuliers ou opérateurs immobiliers mobilisables dans le droit commun ;
- etc.

## 5. Modalités de dépôt

Les porteurs de projets peuvent déposer leur dossier en continu jusqu'au troisième relevé de candidatures organisé à l'automne 2022.

Le formulaire de candidature est dématérialisé et accessible au lien suivant : <https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/pvd-habitat-inclusif-ami>.

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](mailto: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 ;
- La circulaire interministérielle n°DGCS/SD3A/DHUP/DGCL/2021/191 du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif.

### 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.