



GUIDE DE CONDUITE D'UN PROJET D'HABITAT ADAPTÉ

POUR LES PERSONNES DE TOUS ÂGES EN PERTE OU
EN RISQUE DE PERTE D'AUTONOMIE EN SARTHE

Sarthe
Le Département



   www.sarthe.fr



Les enjeux du vieillissement et de la perte d'autonomie sont une préoccupation forte du Département. Les personnes en perte ou en risque de perte d'autonomie expriment le souhait de demeurer chez elles le plus longtemps possible, tout en maintenant le lien social, sous la forme d'un logement individualisé et autonome, associé à des services spécifiques et offrant sécurité, confort et accessibilité.

Attentif aux besoins de la population sarthoise, et dans le cadre de ses actions en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap et de sa politique de l'habitat, le Département propose aux porteurs de projet ce guide de conduite d'un projet d'habitat adapté pour les personnes de tous âges en perte ou en risque de perte d'autonomie en Sarthe.

Le guide met au cœur du projet d'habitat adapté une connaissance des besoins actuels et futurs, mais aussi des attentes des publics en perte ou en risque de perte d'autonomie dans chaque territoire.

Il privilégie les espaces, à proximité des commerces, des équipements et des transports.

Il incite à la coordination des acteurs dans la perspective d'une évolution des besoins des personnes concernées.

Enfin, il encourage une production diversifiée et innovante avec des exigences particulières de qualité, et suscite des montages financiers adaptés aux besoins locaux.

Le Président du Conseil départemental
Député honoraire

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Le Mèner".

Dominique LE MÈNER



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	6
L'habitat adapté à la perte d'autonomie : une réponse au projet de vie des personnes	6
LE CONTEXTE SARTHOIS	8
I / COMMENT MENER UN PROJET D'HABITAT ADAPTÉ	11
A / CONNAITRE LE TERRITOIRE : L'ANALYSE STRATEGIQUE	12
B / CONCEVOIR LE PROGRAMME : L'ANALYSE TECHNIQUE	13
- Formulation du projet social	13
- Insertion du projet dans l'environnement	13
- Programmation d'une opération	14
C/ ÉLABORER LE MONTAGE JURIDIQUE : L'ANALYSE JURIDIQUE	15
D/ ÉLABORER LE MONTAGE FINANCIER : L'ANALYSE FINANCIÈRE	16
E/ PILOTER ET GERER : LA GOUVERNANCE	18
F/ INFORMER : L'INFORMATION, LA CONCERTATION ET LA COMMUNICATION	18
II/ PROCÉDURE DE VALIDATION D'UN PROJET D'HABITAT ADAPTÉ	19
LISTE DES SIGLES	21

PRÉAMBULE

La Sarthe connaît un marché de l'habitat globalement détendu et une dynamique démographique d'ampleur limitée, mais fortement marquée par le vieillissement.

La politique départementale de l'habitat, inscrite dans le **Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2017-2022**, a pour premier impératif de répondre au vieillissement de la population : à travers le maintien à domicile et l'adaptation des logements, mais aussi par le développement d'offres « adaptées »¹ entre l'adaptation du logement existant et l'offre en structure, à destination de personnes encore autonomes mais aspirant à changer de logement. Ses trois autres enjeux sont : maîtriser l'empreinte écologique de l'habitat, poursuivre les politiques sociales de l'habitat et affirmer les liens entre l'habitat et l'aménagement.

De plus, le **Schéma départemental unique d'organisation sociale et médico-sociale de la Sarthe**, pour la période 2015-2019, comporte l'orientation « Promouvoir l'habitat adapté », incluant notamment un accompagnement des porteurs de projets d'habitat adapté.

Le Département et ses partenaires ont constaté qu'il manquait un maillon entre le domicile et l'hébergement en établissements. Dans un contexte en évolution, les personnes en perte ou en risque de perte d'autonomie sont réticentes à intégrer des établissements accueillant des personnes en situation de très grande dépendance, et qui ne correspondent pas à leurs situations ou besoins. Des formes innovantes de logements émergent et recherchent une solution intermédiaire concernant cette problématique. Ces alternatives suscitent aujourd'hui l'intérêt des communes, qui veulent répondre au souhait de leur population d'éviter un déracinement par manque de logements adaptés proches de leur lieu de vie et des commerces, mais également pour favoriser le développement de liens intergénérationnels.

Ainsi ces réflexions sont prises en compte dans le cadre des différents Schémas départementaux et ont abouti à une volonté d'élaboration d'un guide portant sur l'habitat adapté.

Ce guide propose une démarche et un cadre aux collectivités territoriales et aux porteurs de projets de logements à destination des publics en perte ou en risque de perte d'autonomie. Ce document, à visée pédagogique, conditionnera les décisions de financement dans l'exercice de la programmation des aides à la pierre.

Le service Logement du Département, en lien avec la Direction Autonomie, assurera un suivi des projets proposés.

¹ Le PDH parle de logement « intermédiaire », entre l'adaptation du logement existant et l'offre en structure.

L'HABITAT ADAPTÉ À LA PERTE D'AUTONOMIE : UNE RÉPONSE AU PROJET DE VIE DES PERSONNES

Le terme « habitat » est préféré à celui de « logement » dans la mesure où l'environnement au sein duquel il est implanté doit également répondre aux différents besoins des personnes.

Les projets doivent tenir compte de toutes les dimensions : le logement lui-même, son environnement, l'intégration dans la vie sociale et l'accès aux services. Il s'agit d'une étape dans le parcours résidentiel, entre le maintien à domicile et la structure collective.

L'habitat adapté à la perte d'autonomie permet à ses habitants de garder leur indépendance et d'accompagner l'évolution ou la perte progressive de l'autonomie.



LE CONTEXTE SARTHOIS

LE DÉPARTEMENT DE LA SARTHE EST UN TERRITOIRE À DOMINANTE RURALE AVEC UNE VILLE CENTRE ET 3 PÔLES URBAINS.

Il est situé dans le Grand Ouest français et au Nord-Est de la région Pays de la Loire, dont il fait partie. Il compte six départements limitrophes : le Maine-et-Loire et la Mayenne pour la région des Pays de la Loire, l'Indre-et-Loire, l'Eure-et-Loir et le Loir-et-Cher pour la région Centre, et l'Orne pour la Normandie.

Entre la façade atlantique et le Bassin Parisien, la Sarthe bénéficie d'une situation géographique privilégiée. Le département est ainsi accessible et ouvert à l'ensemble du territoire grâce à des infrastructures adaptées : un réseau routier (3 autoroutes) et des liaisons ferroviaires (TGV et TER) exceptionnels. Elles permettent de relier Le Mans à Paris avec un accès aisé aux grands aéroports franciliens, Nantes, Rennes ou encore à Lille et Lyon. La Sarthe est également parfaitement connectée avec les grandes villes voisines (Angers, Tours, Caen).

Premier département céréalier du Grand Ouest, la Sarthe conserve une forte vocation agricole. Le pôle agro-alimentaire est le deuxième pôle industriel sarthois derrière celui de l'automobile et de la mécanique. Le secteur du commerce et des services emploie plus de la moitié des actifs sarthois.

Son territoire s'étend sur une superficie totale de **6 206 km²** et 19,3 % de la région, ce qui en fait le 37^{ème} département français par sa superficie. Le territoire de la Sarthe comporte **361 communes**. On compte 16 établissements publics de coopération intercommunale sarthois et 1 ornais : la communauté urbaine d'Alençon à laquelle adhèrent 5 communes sarthoises.

Son territoire est composé d'une agglomération centrale et de trois pôles urbains (La Ferté-Bernard, La Flèche, Sablé-sur-Sarthe et l'agglomération limitrophe d'Alençon). Un maillage étroit du territoire est assuré par un ensemble de villes secondaires. Il est actuellement divisé en 3 arrondissements et vingt-et-un cantons.

La Sarthe compte **569 035 habitants** (population municipale - RP 2013 valeur légale au 1^{er} janvier 2016). Elle occupe le 46^{ème} rang national au classement des départements, du plus ou moins peuplé. Entre 2008 et 2013, l'évolution moyenne annuelle de population est de 1.7 % pour la Sarthe, au regard d'une moyenne régionale de 4.3 %.

Plus du tiers de la population sarthoise réside sur le territoire de la communauté urbaine de Le Mans Métropole.

UNE POPULATION VIEILLISSANTE AVEC UN INDICE DE VIEILLISSEMENT ÉLEVÉ

10% de la population sarthoise est âgée de 75 ans et plus. Entre 1999 et 2012, les effectifs de cette classe d'âge ont augmenté de 40%.

L'indice de jeunesse, qui mesure le rapport des personnes de moins de 20 ans sur le nombre de personnes de 60 ans et plus, est particulièrement faible en Sarthe : 1,01 (RP 2012 – valeur légale au 1^{er} janvier 2015) au regard de la moyenne régionale (1,08). Cet indice, qui ne cesse de diminuer, est inférieur à 1 pour plus du tiers des communes sarthoises.

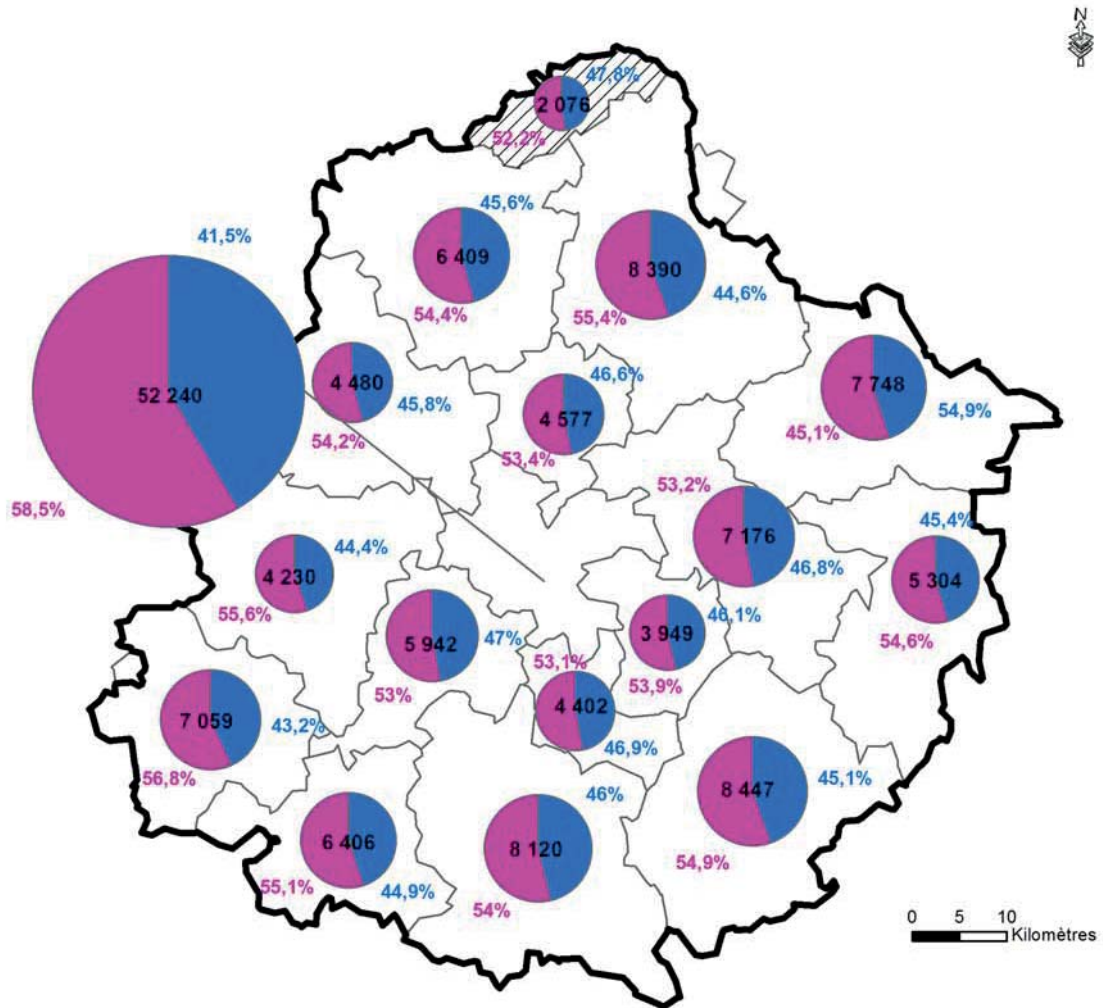


PERSPECTIVES 2040

Une étude INSEE (Informations statistiques n°387 - Décembre 2010) met en perspective la population sarthoise à l'horizon de 2040.

- ➔ En 2040, la Sarthe pourrait compter 640 000 habitants, soit 80 000 habitants de plus qu'en 2007 (année de référence statistique 2007 et année de validité 2010), soit une progression de 14 % proche de celle de la France métropolitaine. Chaque année en moyenne, la population de la Sarthe gagnerait environ 2 500 habitants d'ici 2040.
- ➔ Avec un accroissement de population modeste de 0,4 % par an en moyenne, une diminution du solde naturel et le **vieillessement de sa population**, la Sarthe présenterait un profil démographique à l'image de celui de la France métropolitaine. La croissance démographique serait moins vigoureuse que celle de la région des Pays de la Loire.
- ➔ Le ralentissement du solde naturel (excédent des naissances par rapport aux décès), jusque-là principal moteur de la croissance démographique de la Sarthe, entraînerait avec lui un moindre dynamisme de la population du département à l'horizon 2040. La forte augmentation du nombre de décès, conséquence de l'arrivée aux grands âges des générations nombreuses nées après la seconde guerre mondiale, en serait la cause principale.
- ➔ Le nombre de naissances, quant à lui, augmenterait légèrement jusqu'en 2030, pour diminuer ensuite en fin de période et retrouver son niveau de 2007, sous l'effet du vieillissement de la population.
- ➔ La Sarthe n'échapperait pas à l'effet « papy-boom » qui entraîne un vieillissement marqué de la population avec, par exemple, 33 % de personnes âgées de plus de 60 ans en 2040 contre 23 % en 2007. Avec notamment 80 000 personnes supplémentaires âgées de plus de 60 ans, l'âge moyen serait relevé de 4,2 ans pour atteindre 44,2 ans en 2040.
- ➔ Suite à l'important ralentissement de l'accroissement naturel, les migrations contribueraient davantage à la croissance démographique du département à l'horizon 2040, sans pour autant être plus importantes.
- ➔ Le solde migratoire serait globalement positif avec le reste du territoire français, la Sarthe attirant principalement des personnes trentenaires ainsi que des jeunes retraités. En revanche, il serait déficitaire dans la tranche d'âge des 20-24 ans, traduisant notamment l'attrait des jeunes Sarthois pour les départements mieux dotés en universités ou en écoles supérieures afin d'y suivre leurs études supérieures.

LES 60 ANS ET PLUS PAR EPCI - RÉPARTITION HOMMES / FEMMES



les 60 ans et plus



146 954 personnes de 60 ans et plus
 (soit 25,8% de la population municipale sarthoise)
 => dont 44% d'hommes
 => dont 56% de femmes

limites EPCI 2017

communes sarthoises membres de la CU d'Alençon

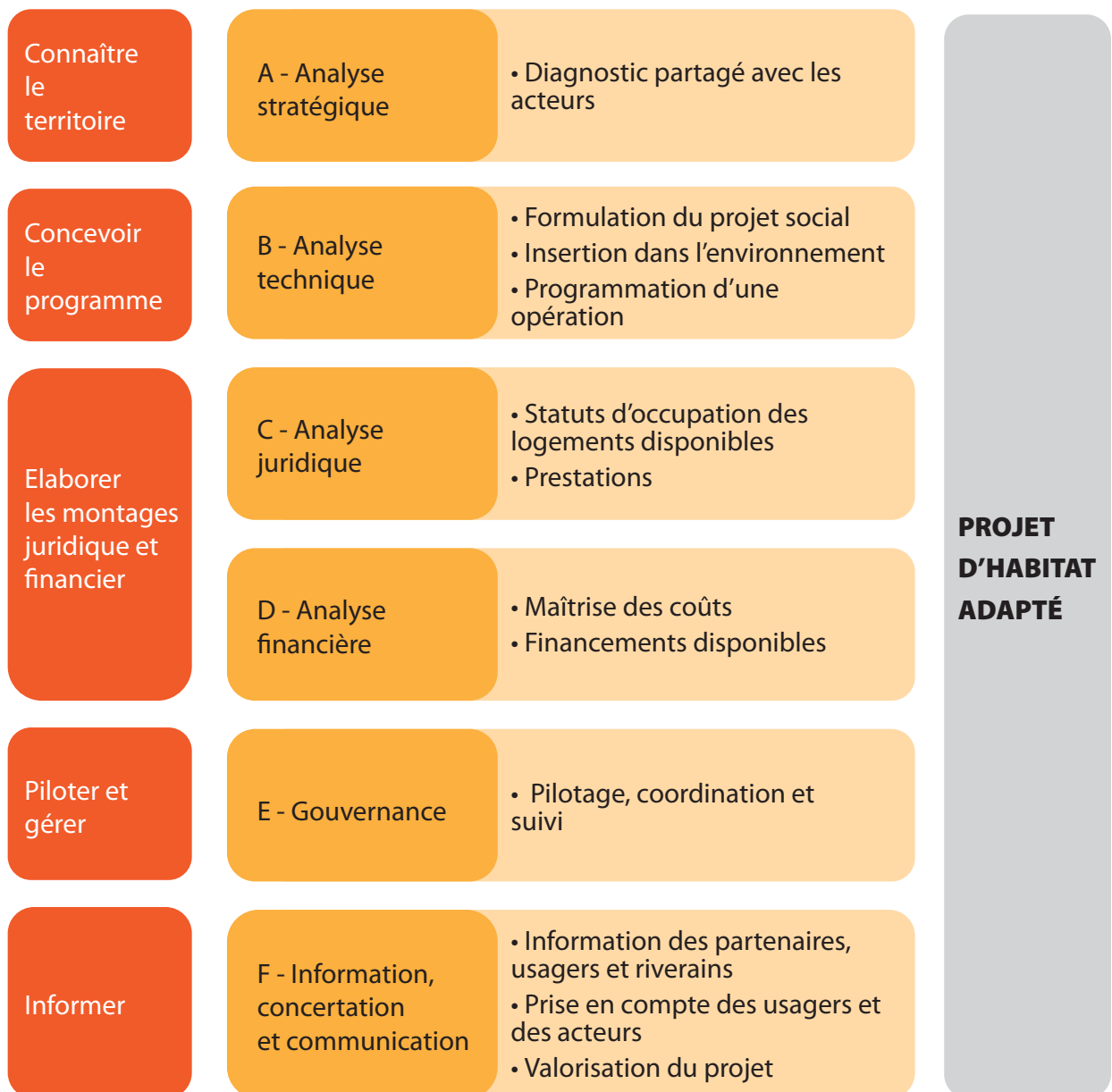
Source: Insee RP 2013 (valeur légale 2016)



I / COMMENT MENER UN PROJET D'HABITAT ADAPTÉ ?

Avant tout lancement d'un projet, la priorité est d'engager une réflexion sur les attentes des personnes et de leurs besoins avec tous les acteurs impliqués, afin de partager les principes de la conception et les valeurs communes.

Tout projet d'habitat adapté doit comprendre les six phases suivantes :





A/ CONNAITRE LE TERRITOIRE : L'ANALYSE STRATEGIQUE

Un projet a pour première étape un diagnostic territorial qui précise l'offre de logements et les services existants, ainsi que les besoins actuels et futurs.

Le projet devra s'inscrire dans une réflexion à l'échelle intercommunale.

L'analyse stratégique porte sur un **état des lieux des besoins et de l'offre**. Les besoins sont évalués à partir de la connaissance du territoire et des caractéristiques des populations concernées.

1. ANALYSE DES BESOINS ET DE LA DEMANDE

Quels sont les besoins des publics en perte d'autonomie ? Quelles solutions plébiscitent-ils ? En quoi les réponses actuelles ne les satisfont pas ? Qui accompagne et relaie cette demande ?

- Analyser les documents existants (schémas départementaux et leurs déclinaisons locales, SCOT, PDH, PLH, PLU, PDU, autres documents locaux sur le logement et les services liés à l'habitat, ...),
- Analyser les évolutions démographiques et leurs perspectives,
- Prendre en compte les particularités locales de la population en perte d'autonomie,
- Analyser les données disponibles sur la demande, en se rapprochant de la communauté de communes concernée,
- Affiner par une enquête l'approche des besoins et des attentes de la population ciblée.

2. ANALYSE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Quelle est l'offre existante ? Répond-elle aux besoins actuels ?

- Analyser l'offre : typologie et information sur l'adaptation des logements, types d'ensemble immobilier (collectif, individuel), services ou équipements inclus dans les charges, prix et concurrence, segments manquants,
- Évaluer l'occupation : taux de rotation, vacance,
- Étudier la localisation et l'environnement : évolutions possibles, adaptation au handicap, dessertes.

3. ANALYSE DE L'OFFRE EN SERVICES

Quels sont les services existants ?

- Recenser les offres de services : commerces, équipements socio-culturels et sportifs, réseaux associatifs, CLIC, services d'aide et d'accompagnement à domicile, SSIAD, accès aux soins.

4. ANALYSE DE LA DYNAMIQUE TERRITORIALE

Comment se positionne le territoire sur cette question de l'autonomie et par rapport aux publics concernés ? Quels sont les projets existants ?

- Connaître le projet de territoire du point de vue de la perte d'autonomie et recenser les projets en cours,
- Analyser avec les acteurs, tels les collectivités territoriales, l'offre actuelle et à venir : complémentarités, concurrences.



B/ CONCEVOIR LE PROGRAMME : L'ANALYSE TECHNIQUE

La programmation consiste à définir avec les partenaires les objectifs du projet d'habitat pour les personnes en perte ou en risque de perte d'autonomie et à partager les arbitrages techniques, financiers et juridiques.

Le programme doit définir les objectifs dans une démarche innovante :

- sur le plan social
- sur le plan de l'insertion du projet dans l'environnement
- sur le plan technique de l'opération

FORMULATION DU PROJET SOCIAL

Quels sont les objectifs du projet d'habitat ? Lesquels sont prioritaires ? Quelles sont les valeurs qui les sous-tendent ?

- Retracer l'origine du projet,
- Définir ses enjeux et ses objectifs :
 - ➔ Préciser la cible : seniors, personnes handicapées, public mixte ou intergénérationnel
 - ➔ Prendre en compte les liens familiaux
- Déterminer la nature de l'offre dans toutes ses dimensions en termes de :
 - ➔ lien social
 - ➔ animation
 - ➔ accompagnement
 - ➔ présence permanente d'un tiers ou non
- Mobiliser les acteurs :
 - ➔ usagers et leurs familles
 - ➔ professionnels
 - ➔ bénévoles

INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

Quelles sont les localisations pertinentes pour proposer des logements adaptés ?

Déterminer l'environnement favorable :

- ➔ Proximité des commerces et services
- ➔ Sécurité et lisibilité des parcours extérieurs
- ➔ Mobilité facilitée, comme aménagement des circulations piétonnes, accessibilité aux transports en commun
- ➔ Accès à une vie sociale

Tout site pressenti fera l'objet d'une analyse similaire.



PROGRAMMATION D'UNE OPÉRATION

Quels types d'opérations envisager ?

À l'échelle de l'opération et des espaces collectifs

- Introduire un minimum de souplesse et de diversité à l'échelle de l'opération elle-même ou du quartier, selon sa taille :
 - Diversité de statuts de logements à l'intérieur d'une même opération
 - Diversité de typologies d'habitat : collectif, intermédiaire, individuel groupé
 - Diversité de taille de logement et/ou de taille d'unité de vie en fonction du projet social :
 - Prévoir des logements familiaux accueillant une personne handicapée ou pour permettre la proximité des familles
 - Concevoir des logements évolutifs selon les besoins des personnes
 - Tenir compte de l'évolution de la demande vers des logements plus spacieux (T2 et T3 plutôt que des T1)
- Intégrer des espaces extérieurs de prolongement du logement : individuel, tels que terrasse, balcon, petit jardin, ou collectif de type jardin public ou partagé.

À l'échelle des espaces communs partagés

- Prévoir des espaces de vie sociale, par exemple, salle commune, ou de services partagés, par exemple, buanderie
- Faciliter le repérage et les déplacements dans les espaces communs par des aménagements spécifiques avec recours à l'information visuelle ou auditive.

À l'échelle de l'espace privatif du logement

L'adaptation ou l'adaptabilité des logements et le respect des normes Personnes à Mobilité Réduite sont des éléments essentiels dans les projets d'habitat pour les personnes vieillissantes et/ou handicapées.

- Respecter les normes d'accessibilité, au regard de la réglementation en vigueur
- Intégrer une réflexion sur l'innovation, via la domotique
- Être attentif aux choix d'implantation des logements et notamment les vues sur l'environnement
- Considérer l'adaptabilité du logement pour accompagner l'évolution de la capacité motrice de la personne et des modes d'habiter
- Tenir compte de l'adaptation et de l'aménagement du logement : salle de bains et sanitaires, cuisine, automatisation des volets, chemin lumineux et autres
- Envisager un habitat spacieux, fonctionnel, confortable, tout en permettant d'y évoluer en toute sécurité et tout en garantissant un loyer abordable.



C / ÉLABORER LE MONTAGE JURIDIQUE : L'ANALYSE JURIDIQUE

Le choix du statut du projet est déterminant pour fixer les modalités de fonctionnement de l'opération. Le porteur de projet doit consulter les services institutionnels afin d'étudier les différentes possibilités qui lui sont offertes.

LES STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Il convient tout d'abord de définir le statut d'occupation.

Quel type de statut d'occupation privilégier selon les besoins identifiés ?

Comment prendre en compte un objectif de mixité sociale et/ou intergénérationnel à travers le statut d'occupation ?

Les statuts d'occupation :

- ➔ **Propriétaires, copropriétaires, coopérative d'habitants**
- ➔ **Locataires du parc privé** : résidence services, village seniors, location d'un logement « adapté », ...
- ➔ **Locataires du parc social** : logement du parc social, résidence autonomie, résidence appartement avec services collectifs facultatifs mais lieux communs inclus dans le loyer, ...
- ➔ **Accession sociale**

Spécificités du logement social

◆ **L'attribution des logements**

L'attribution se fait par le biais de commissions d'attribution.

Les personnes âgées ne sont pas prioritaires dans l'attribution des logements sociaux. Les opérations intergénérationnelles permettent de faciliter la répartition des attributions entre les seniors et les familles.

◆ **La gestion par une collectivité ou un CCAS**

Dans le cadre d'une convention, une collectivité ou un CCAS peut assurer la gestion locative de logements construits par un bailleur public.

LES PRESTATIONS

Il conviendra également d'étudier les pistes de prestations qui pourraient être proposées aux résidents :

- ➔ Prestations liées à l'offre de logement
- ➔ Prestations organisées par la collectivité sous forme de plateau de services
- ➔ Prestations offertes par le marché.

Il s'agira de déterminer les modalités de répartition des charges et la propriété des équipements, la prise en charge des surcoûts, les conditions d'intervention des prestataires extérieurs et les modalités de leur choix et tarification.

D / ÉLABORER LE MONTAGE FINANCIER : L'ANALYSE FINANCIÈRE

Le porteur de projet doit définir le statut des logements et procéder à l'analyse financière.

Le mode de financement détermine le coût global du logement (fonctionnement et investissement).

MONTAGE FINANCIER			
Statut des logements	Logement public social	Secteur privé	Tiers secteur (associations)
Neuf	<ul style="list-style-type: none">- aides directes et indirectes de l'Etat,- compléments par les aides des collectivités, voire des caisses de retraite. <p>NB : Le financement de base dépend du type de logement social produit. Conventionné, il permet l'accès à l'allocation personnalisée au logement. L'apport d'Action logement peut compléter le montage.</p>	<ul style="list-style-type: none">- formules de défiscalisation. <p>NB : Des prêts conventionnés de l'Etat peuvent être mobilisés si le propriétaire est une association ou une personne morale.</p>	<ul style="list-style-type: none">- épargne solidaire ou éthique, voire mécénat.
Réhabilitation	<ul style="list-style-type: none">- aides (subventions, prêts, aides fiscales) de l'Europe, de l'Etat, des collectivités...	<ul style="list-style-type: none">- aides, sous certaines conditions, de l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), les collectivités, les caisses de retraite...	

L'accompagnement du projet par des professionnels, tels que les ergothérapeutes, permet d'évaluer les besoins des ménages afin d'apporter des réponses adaptées.

Financement du logement social

Les logements sociaux, dont le principal objectif est de loger des personnes qui ne parviennent pas à trouver un logement sur le marché privé pour des raisons financières, sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- **Le prêt locatif à usage social (PLUS)** est le dispositif le plus fréquemment mobilisé. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.
- **Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)** finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.
- **Le prêt locatif social (PLS)** s'adresse à tout investisseur, personne physique ou morale, qui réalise une opération locative située en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Pour garantir un loyer modéré, les bailleurs bénéficient :

- d'un taux de TVA réduit
- de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations en lien avec le livret A
- de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans
- de subventions de l'Etat, du Département, des EPCI
- d'exonérations de taxes locales.

Les logements locatifs financés par l'un de ces 3 prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements, notamment des plafonds de loyer et de ressources, et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL) plus avantageuses que l'Allocation Logement (AL).

En Sarthe, Le Mans Métropole, sur son territoire et le Département, sur le reste du territoire, attribuent les aides publiques à la pierre.





E / PILOTER GÉRER : LA GOUVERNANCE

L'organisation du travail, sous la direction de la maîtrise d'ouvrage pendant la réalisation du projet, est un facteur de succès majeur.

Le porteur du projet doit :

- ➔ s'entourer d'un réseau local de partenaires (institutionnels, associations, financeurs locaux, gestionnaires de logements et personnes qualifiées), sous la forme d'un groupe de pilotage et de suivi conduit, par exemple, par la commune ou l'EPCI.
- ➔ obtenir une description détaillée du fonctionnement des services et de la gestion des logements.

Il s'agit de **co-concevoir** l'opération avec les divers acteurs, de les informer, les consulter et solliciter leurs contributions.

Mettre en place une méthode de conduite de projet qui associe les acteurs du service et ceux du logement :

- ➔ Un fonctionnement transparent et cohérent, piloté par un acteur légitime
- ➔ Un bilan par phase associant les acteurs à la réception des ouvrages, la correction des défauts et les conséquences sur la phase suivante
- ➔ L'intégration de tous les partenaires concernés et leur participation à l'élaboration dès l'amont du projet : associations de service, organismes d'accueil, d'orientation et d'accompagnement, partenaires financiers, collectivité locale, bénévoles...
- ➔ Un travail collectif pour résoudre les problèmes concrets et les questions opérationnelles.
- ➔ Une coordination locale avec les professionnels de santé de proximité : SSIAD, maisons médicales, maisons de santé pluridisciplinaires...

F / INFORMER : L'INFORMATION, LA CONCERTATION ET LA COMMUNICATION

Cette démarche de communication devra accompagner toutes les phases du projet.

- ➔ **L'information** : en amont, il convient d'informer les partenaires, les usagers et les riverains, notamment par la tenue de réunions publiques pour présentation du projet et par des informations dans le bulletin municipal ou intercommunal ;
- ➔ **La concertation** : essentielle, la prise en compte des usagers et de tous les acteurs doit se réaliser durant toutes les étapes du projet ;
- ➔ **La communication** : elle permet une connaissance et une valorisation du projet.

II / PROCÉDURE DE VALIDATION D'UN PROJET D'HABITAT ADAPTÉ

1 / INFORMATION ET ORIENTATION

Objet : proposer un appui technique

- a) Les porteurs de projet peuvent contacter le service Logement du Département de la Sarthe :
13 rue Leboindre
72000 LE MANS
Tél. : 02.43.54.73.27
- b) Le service Logement répond aux demandes d'informations concernant le présent guide et oriente les porteurs de projet vers les acteurs locaux ou les dispositifs.
- c) Le service Logement peut mobiliser la Direction Autonomie du Département de la Sarthe et la MDPH en cas de besoin.

2 / INSTANCE TECHNIQUE HABITAT ADAPTÉ

Objet : instruire les demandes des porteurs de projet

- a) Le service Logement réceptionne les demandes des porteurs de projet. Les dossiers déposés doivent respecter les différents chapitres du présent guide. Tout dossier fait l'objet d'un accusé de réception.
- b) Le service Logement réunit l'Instance technique habitat adapté, composée des représentants du service Logement, de la Direction Autonomie et de la MDPH.
- c) L'Instance technique instruit les demandes et rédige les rapports d'analyse des demandes pour le Comité de validation des projets.

3 / COMITÉ DE VALIDATION DES PROJETS D'HABITAT ADAPTÉ

Objet : valider la pertinence des projets

- a) Le Comité de validation est composé de :
 - Un membre de la commission Insertion et Logement
 - Un membre de la commission Solidarité
 - Le Directeur général adjoint chargé de la Solidarité départementale
 - Le Directeur Emploi, Insertion et Logement
 - Un représentant de la Direction Départementale des Territoires de la Sarthe
 - Un représentant d'usagers.
- b) Le Comité de validation se réunit trimestriellement.
- c) L'Instance technique habitat adapté présente les dossiers aux membres du Comité de validation des projets.



d) Le Comité valide les projets au regard du guide.

À l'aide d'une grille d'analyse, le Comité de validation vérifie :

- que la démarche a été engagée à l'échelle intercommunale,
- qu'un état des lieux des besoins et de l'offre a été réalisé prenant en compte les éléments suivants :
 - la demande locative sociale,
 - l'offre de logement,
 - l'offre en service,
 - l'analyse de la dynamique territoriale,
- l'existence d'un projet social,
- l'insertion du projet dans son environnement : proximité des commerces, des services, accessibilité aux transports et aux activités de vie sociale,
- la définition des statuts d'occupation,
- la mise en place d'une gouvernance adaptée.

e) L'Instance technique rédige les comptes rendus.

f) Le service Logement informe les porteurs de projet de l'avis du Comité de validation.

Dans l'exercice de la délégation de compétence des aides à la pierre, le Président du Conseil départemental décide de l'attribution des financements, au regard de l'avis du Comité de validation des projets.

4 / SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE DU PROJET D'HABITAT ADAPTÉ

Objet : s'assurer du respect de la démarche par les porteurs de projet

L'Instance technique habitat adapté participe aux comités de pilotage organisés par les porteurs de projet aux étapes-clés : lancement, bilan intermédiaire et finalisation.



LISTE DES SIGLES

AL	Allocation logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat
APL	Aide personnalisée au logement
CCAS	Centre communal d'action sociale
CU	Communauté urbaine
CLIC	Centre local d'information et de coordination
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
MDPH	Maison départementale des personnes handicapées
PDH	Plan départemental de l'habitat
PDU	Plan de déplacements urbains
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLS	Prêt locatif social
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
RP	Recensement de la population
SAAD	Service d'aide et d'accompagnement à domicile
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SSIAD	Service de soins infirmiers à domicile



Le Guide de conduite d'un projet d'habitat adapté pour les personnes de tous âges en perte ou en risque de perte d'autonomie en Sarthe est téléchargeable :
<http://www.sarthe.fr/logement-pour-tous>

Contact :
Département de la Sarthe
Service Logement
13 rue Leboindre
72000 LE MANS
Tél. : 02.43.54.73.27

Date d'édition : Mars 2018