



APPEL À MANIFESTATION D'INTERET :
« Développement de
Logements Adaptés et Accompagnés OCTAVE
sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille »

Réponse en « intentions de projet » avant le 28 février 2023



UN A.M.I. EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ADAPTÉS ET ACCOMPAGNÉS AU VIEILLISSEMENT SUR LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

Il s'adresse :

- Aux Villes
- Aux Organismes HLM
- Aux acteurs du champ gérontologique

Ils sont invités, très concrètement, à proposer 10 nouveaux projets OCTAVE par an.

L'engagement de la MEL à prendre en compte le vieillissement des personnes dans sa politique habitat remonte au 1^{er} Programme Local de l'Habitat. Depuis, les PLH successifs ont permis de mobiliser l'ensemble des leviers et dispositifs existants et de les renforcer : aides du programme Amelio, soutien aux colocations intergénérationnelles, aides à l'équipement d'habitats spécifiques, programmation soutenue du parc social, etc. Promouvoir la production de logements dédiés aux seniors en particulier est devenu une nécessité pour relever les défis du vieillissement annoncé de notre population et répondre aux attentes majoritaires de vivre à domicile le plus longtemps possible.

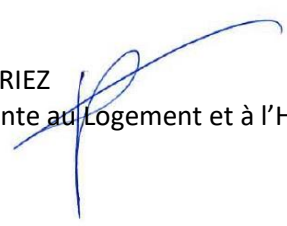
Avec le programme OCTAVE expérimenté entre 2012 et 2020, la MEL a initié le développement d'une offre « sur mesure » qui permet de proposer aux personnes des logements abordables financièrement, avec des murs adaptés au soutien de leur autonomie et avec l'intervention d'un service pour accompagner l'avancée en âge. L'évaluation menée en 2021 auprès des locataires et des partenaires a mis en évidence l'utilité sociale et résidentielle de cette offre. Dans le cadre d'une amélioration continue de ce que peut proposer le programme, cette évaluation a permis de faire émerger des recommandations sur la conception des logements ainsi que des préconisations en matière d'accompagnement. Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt permet aujourd'hui de relancer la production d'une offre OCTAVE ajustée et plus adaptée aux besoins actuels.

L'A.M.I. s'adresse donc prioritairement aux Villes pour leur permettre d'exprimer leur besoin d'implantation d'une offre OCTAVE sur leur commune et aux organismes H.L.M. pour faire remonter la possibilité de réaliser ces logements adaptés dans leur projet de construction ou dans leur parc existant à réhabiliter. Il s'adresse aussi aux acteurs du champ social et médico-social qui pourraient vouloir proposer leur service aux Villes et aux bailleurs sociaux en vue d'accompagner les futurs locataires âgés. Très concrètement, des pré-projets sont attendus par la MEL dès le début de l'année 2023 pour engager un échange pluridisciplinaire avec les partenaires et établir une programmation pluriannuelle de nouveaux OCTAVE échelonnés entre 2023 et 2025. L'objectif commun à la MEL et aux co-financeurs est de soutenir annuellement jusqu'à 10 nouveaux projets qualitatifs de sites OCTAVE sur la métropole.

Cet objectif vise aussi à favoriser l'émergence de nouveaux modes d'habitat et d'habiter qui participent au vivre ensemble des métropolitains dans le cadre de programmes mieux intégrés à l'échelle des quartiers. Il permettra d'amplifier l'action de la Métropole en faveur d'un habitat social, durable et solidaire vers les plus âgés et de participer au développement généralisé d'une offre de logement qui répond plus justement aux enjeux actuels de la prévention de la perte d'autonomie, de la préservation du lien social, de la lutte contre l'isolement, etc.

Cet appel à manifestation d'intérêt a vocation à vous donner les clefs et toutes informations utiles pour développer du logement adapté et accompagné OCTAVE. Le programme est ambitieux et la mobilisation de chacun est nécessaire pour être à la hauteur des besoins de nos concitoyens. La direction habitat de la MEL est toute entière à votre écoute et disponible pour vous accompagner dans vos projets et à promouvoir le « bien vieillir chez soi ».

Anne VOITURIEZ
Vice-Présidente au Logement et à l'Habitat



SOMMAIRE

	PAGE
EDITO : UN AMI EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ADAPTES ET ACCOMPAGNES.....	2
SOMMAIRE.....	3
ENJEUX ET CONTEXTE METROPOLITAIN.....	4-6
- Une Métropole au vieillissement marqué, rapide et durable.....	4
- Un engagement important de la MEL en matière de bien vieillir chez soi.....	5
- Un Programme « sur mesure » pour les aînés.....	5
- Caractéristiques du Programme OCTAVE.....	6
OBJECTIF DE L'AMI : JUSQU'À 10 PROJETS OCTAVE SOUTENUS PAR AN (SUR LA DUREE DU PLH3).....	7-10
- De nouveaux logements Octave en Neuf et en Réhabilitation.....	7
- Un cadrage ouvert à l'innovation sociale et architecturale.....	7
- Consolidation d'un bouquet d'aides à l'investissement.....	7-8
- Recherche d'un modèle économique en fonctionnement, viable et pérenne.....	8-9
- Une démarche d'évaluation continue.....	9
- Un portage par un trio de porteurs : Ville + Bailleur + Service gérontologique.....	9
- Attentes vis-à-vis des porteurs.....	10
TEMPORALITE DE L'AMI : 3 TEMPS DISTINCTS DE MATURATION DES PROJETS.....	11
MODALITES POUR REpondre A L'AMI.....	12-14
1. MODALITES DE REPONSE EN « INTENTION DE PROJET » ;.....	12
2. MODALITES D'EXAMEN DES « INTENTIONS DE PROJET » PAR LE COMITE PLURIDISCIPLINAIRE...	13
3. MODALITES DE REPONSE POUR LES « PROJETS RETENUS ».....	14
4. CONTACT.....	14
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS.....	15
REMERCIEMENTS AUX PARTENAIRES.....	16

ANNEXES A PRENDRE EN CONSIDERATION POUR REpondre A L'AMI :

1 : REPERES SUR LES ENJEUX DEMOGRAPHIQUES ET SOCIETAUX EN MATIERE DE VIEILLISSEMENT EN FRANCE ET SUR LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE ET SUR LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES

2 : CHARTE DES DOMICILES ACCOMPAGNES OCTAVE

3 : CONVENTION TRIPARTITE PROPOSEE AUX PORTEURS DE PROJETS OCTAVE

4 : CAHIER DES PRECONISATIONS ARCHITECTURALES SUR LE LOGEMENT OCTAVE

5 : CAHIER DES CHARGES EN ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES OCTAVE

6 : LISTE DES PIECES A FOURNIR EN VUE D'UNE REPONSE A L'AMI

ENJEUX ET CONTEXTE METROPOLITAIN

Une métropole au vieillissement marqué, rapide et durable :

235 586 personnes âgées de plus de 60 ans habitent la métropole en 2019. En d'autres termes, 1 Métropolitain sur 5 aujourd'hui est un senior qui aspire, comme partout ailleurs, à se maintenir dans son logement le plus longtemps possible. L'exercice de projection démographique réalisée par l'INSEE en 2017 prévoit aussi une augmentation d'un tiers du nombre de seniors de plus de 65 ans d'ici à 2030. Une accélération et amplification du vieillissement de la population est en effet à prévoir.

Les enjeux du vieillissement sont multiples et s'expriment diversement selon les territoires et leur typologie urbaine :

- D'une part, les territoires les plus urbains (lillois, roubaisien et tourquennois) concentrent la grande majorité des seniors, cette densité générant des besoins importants en logements adaptés et en services dédiés.
- D'autre part, les territoires les plus périurbains voire ruraux sont aussi les territoires qui enregistrent les plus fortes augmentations en nombre de personnes âgées. Ce phénomène du vieillissement en territoires moins denses doit questionner sur les besoins à venir en habitats, transports, équipements et services, etc.
- D'autres enjeux sociaux et environnementaux doivent être pris en considération dans la réponse aux besoins : comme la prédominance des âgés seuls, l'importance du changement de statut de propriétaire à locataire chez les jeunes retraités, la précarité de certains âgés plus prononcée en certains endroits de la métropole, des publics moins autonomes en nombre plus important qui nécessitent des accès plus directs aux services et commerces, des sensibilités plus grandes aussi aux îlots de chaleur ou dans les zones de pollution sonore ou atmosphérique...

Les enjeux sont donc importants et les implications nombreuses pour les politiques de l'habitat, nécessitant une réflexion différenciée par territoire et par commune dès lors qu'il faut produire du logement à destination des seniors.

Le présent AMI vous enjoint donc à établir des études systématiques au niveau local pour venir préciser les besoins.

En complémentarité des éventuelles enquêtes de terrain ou sondages populationnelles ou réunions publiques que vous pourriez conduire en collaboration étroite Ville-Bailleur, ces études peuvent aussi être alimentées par des outils statistiques permettant d'apprécier la diversité des publics âgés et des fragilités :

- L'ADULM a réalisé des Portraits de Communes compilant les données utiles en matière d'habitat et de peuplement. Très riches en éléments statistiques, ils sont consultables par les porteurs de projet à partir de cette adresse : <https://www.adu-lille-metropole.org/cartes-et-data/portraits-de-communes/>
- Les futurs porteurs de projet peuvent aussi consulter l'observatoire des fragilités alimenté notamment par l'Assurance Retraite et l'Assurance Maladie : <http://www.observatoiredesfragilites.fr/> . Il permet de préciser les profils de publics au niveau régional, départemental et local (pas intercommunal), en identifiant des scores de fragilité plus ou moins marqués. Les données accessibles permettent d'alimenter les études de besoins.

POUR EN SAVOIR + :

Retrouvez en annexe 1, de manière plus détaillée et approfondie, une présentation des enjeux démographiques, sociaux et sociétaux qui sous-tendent les réflexions sur le développement des habitats pour personnes âgées en France et orientent les politiques publiques actuelles au niveau national, régional et départemental.

Cette annexe ne présente aucun caractère d'exhaustivité, mais donne quelques repères, informations et pistes pour conduire les études de besoins sur les éléments et thématiques à prendre en compte.

Elle détaille certaines données métropolitaines et précise les particularités territoriales utiles à vos réflexions.

Elle donne quelques indicateurs sur la demande de logement social chez les seniors de la métropole.

Un engagement important de la MEL en matière de bien vieillir chez soi :

La Métropole Européenne de Lille réaffirme actuellement son soutien au développement des solutions de maintien à domicile à l'occasion de son 3^{ème} Programme Local de l'Habitat. Les temps de consultation préparatoires à son élaboration ont permis de mettre en avant la préoccupation des Villes concernant l'habitat des personnes âgées. Pour y répondre, une orientation stratégique a été définie avec les partenaires concernés de manière à co-construire une Métropole Solidaire qui accompagne les parcours résidentiels des personnes, et en particulier des plus âgés.

Les actions relatives à cette orientation stratégique « Habitat et Vieillesse » de la MEL sont les suivantes :

- Dynamiser et diversifier l'offre nouvelle dédiée aux personnes âgées :
 - En généralisant le programme métropolitain OCTAVE pour répondre à la demande d'habitat individuel adapté et accompagné,
 - En soutenant l'innovation et les formes d'habitat spécifique pour répondre au souhait de vivre en collectif avec des temps d'animation plus importants,
 - En proposant une approche partenariale et transversale en amont de la programmation immobilière des projets de manière à les rendre plus qualitatifs,
 - En se fondant sur une approche territorialisée croisant les spécificités locales, les besoins démographiques actuels et à venir, les caractéristiques de l'environnement social et urbain, etc. ;
- Soutenir les communes dans le développement d'une offre résidentielle adaptée ;
- Fluidifier les parcours résidentiels des seniors dans le parc social en expérimentant la mise en place d'une aide au déménagement et en recensant l'offre de logements adaptés et ainsi la proposer ;
- Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation renforcée des logements du parc privé ;
- Recenser l'offre de logements seniors en structure collective de façon à proposer des pistes d'amélioration du parc existant aux partenaires.



Le Programme OCTAVE participe donc pleinement à l'atteinte de production de logements sociaux attendus sur les territoires et concourt, en même temps, à répondre à l'enjeu du maintien à domicile durable et sécurisé des personnes.

Un programme « sur mesure » pour nos aînés :

L'Intercommunalité a très tôt engagé les réflexions sur l'habitat des seniors. Dès 2009 à l'appui d'un inventaire sur l'offre existante, la MEL a délibéré un plan d'action « pour la prise en compte du vieillissement et du handicap dans la politique locale de l'habitat » (délibération du 11 décembre 2009). La concertation importante qui s'en est suivie a permis de rapprocher durablement les acteurs du logement et ceux du champ gérontologique, d'acculturer les partenaires et de favoriser l'émergence commune d'un concept nouveau : le domicile adapté et accompagné OCTAVE.



Cette forme d'habitat novatrice est née des échanges partenariaux, pour qu'elle corresponde le plus efficacement aux attentes majoritairement exprimées de vieillir le plus longtemps possible dans son logement, au sein d'un ensemble résidentiel sécurisant, mixte socialement, où toutes les générations se côtoient, sans nécessairement devoir y partager des espaces collectifs pour des temps d'animation trop systématiques, mais dans lequel, enfin, les personnes trouvent une assistance régulière à laquelle se raccrocher périodiquement durant leur avancée en âge : qu'ils s'agissent de voisins d'habitation, d'un aidant proche extérieur ou d'un accompagnant professionnel.

Caractéristiques du Programme OCTAVE :

1. Un public âgé de plus de 60 ans, demandeur du logement social, vivant seul ou en couple et soucieux de la préservation de son autonomie. Les personnes concernées aspirent à entrer dans un logement social adapté pour leurs besoins actuels et futurs et sont désireuses d'une assistance durant leur avancée en âge. Les personnes peuvent ou non être en situation de handicap. Elles souhaitent entretenir des relations privilégiées avec d'autres seniors, plus ou moins proches voisins, dans le cadre de liens d'entraide et d'une bienveillance naturelle (voir la charte en annexe 2).
2. L'intégration de 6 à 10 logements seniors sur un site d'habitation mixte.
3. Une typologie et superficie adaptée au public accueilli : T2bis d'environ 50 à 55 m², doté d'un espace d'appoint pouvant être dédié au repos de l'aidant ou à l'assistance en soins.
4. Des adaptations et équipements spécifiques du logement qui tiennent compte des recommandations d'experts consultés en 2021 et 2022 : ergothérapeutes, chargés d'opération et responsables de programme ont confronté leur point de vue pour proposer une plus grande évolutivité de l'offre en fonction de l'avancée en âge des occupants.
5. Une formule en accompagnement proposé au locataire qui consent librement à être aidé et assisté individuellement dans ses démarches et durant son vieillissement par un service spécifique.
6. Une réduction supplémentaire mensuelle appliquée sur le loyer conventionné que le bouquet d'aides à l'investissement permet d'accorder durablement. Aux côtés de la MEL et des Villes, l'engagement financier des caisses de retraite et des organismes de prévoyance est ici déterminant pour proposer un logement adapté de qualité qui reste accessible aux plus modestes, notamment les personnes seules, au minimum vieillesse ou à basses ressources (toujours 2 PLAI dans le Programme OCTAVE).
7. Un engagement des porteurs de projets à créer les conditions les plus propices au bien vieillir à l'échelle du quartier d'implantation, mais aussi les plus durables après l'entrée dans les lieux : l'implication des Villes, des Organismes HLM et des acteurs de proximité est déterminante dès l'origine des projets. Leur coordination et la mobilisation des ressources existantes au niveau local (équipements municipaux, salles disponibles pour des activités, ateliers proposés par le CCAS, le Centre Social ou le CLIC, etc.) sont essentielles au Programme OCTAVE. Elles favorisent le vivre ensemble des habitants par le recours à l'offre de services proposés autour de son chez soi.



OBJECTIF : JUSQU'À 10 PROJETS OCTAVE SOUTENUS PAR AN (SUR LA DUREE DU PLH3)

▪ De nouveaux logements OCTAVE en neuf et en réhabilitation :

L'Appel à Manifestations d'Intérêt a pour objet de stimuler la production de logement adapté et accompagné OCTAVE :

- soit par la construction neuve sur un foncier disponible (comme lors de l'expérimentation),
- soit par la réhabilitation d'habitat existant dans le patrimoine des bailleurs sociaux (ce qui constitue une nouveauté).

L'objectif programmatique annuel est de soutenir 10 nouveaux projets OCTAVE, c'est-à-dire de construire et réhabiliter entre 60 et 100 logements adaptés par an à destination des seniors souhaitant être accompagnés.

Cet objectif ambitieux en développement du Programme OCTAVE vient en complément du soutien apporté par la MEL aux projets de logement seniors plus classiques ou plus spécifiques proposés par les partenaires.

▪ Un cadrage ouvert à l'innovation sociale et architecturale :

L'AMI cadre assez précisément le développement qui est attendu en matière de projets OCTAVE dans la mesure où les partenaires de l'habitat et du champ gérontologique en ont défini les principes et fondements (concertation 2012-2013), que le Programme élaboré a fait l'objet d'une expérimentation de 6 années (entre 2015 et 2021) et que les réalisations ont été évaluées collectivement à partir des retours d'usage des locataires et des retours d'expérience proposés par les Villes, les organismes HLM et le gestionnaire du service spécifiquement proposé sur le Programme (sur 2020-2021).

Il en ressort que le Programme OCTAVE a été reconnu comme une offre pertinente, d'utilité sociale et résidentielle lors du Comité de Pilotage du 19 avril 2021. L'AMI propose donc de reprendre les caractéristiques fondamentales du Programme OCTAVE qui a fait l'objet de certains ajustements au vu des recommandations et préconisations formulées par les partenaires lors de cette instance. Le cadrage proposé par l'AMI s'impose aux porteurs de nouveaux projets OCTAVE.

Néanmoins, la Métropole souhaite conserver l'esprit même du Programme qui est d'être un Programme évolutif et innovant. Le cadrage proposé par l'AMI n'est donc pas « fermé » aux propositions en innovation sociale et architecturale. Elles sont même souhaitées et encouragées pour adapter la réponse logement aux souhaits d'occupation multiples et variés qui s'expriment sur le territoire.

▪ Un financement spécifique :

Consolidation du bouquet d'aides à l'investissement :

Lors de l'expérimentation, le Programme OCTAVE a su fédérer les institutions et partenaires autour d'un bouquet d'aides à l'investissement qui a permis d'équilibrer économiquement les projets architecturaux, de proposer des logements adaptés et bien proportionnés pour l'usage de leurs occupants modestes qui bénéficient, par ailleurs, d'une réduction supplémentaire de loyer rendant attractifs et abordables des logements de qualité. Le bouquet d'aides à l'investissement visait un équivalent d'aides publiques de 22 500€/logement construit ou acquis/restructuré.

Avec la généralisation du Programme, la MEL souhaite relancer cette dynamique partenariale de manière à continuer de proposer aux métropolitains des toits adaptés et adaptables qui restent abordables économiquement. Pour permettre au modèle OCTAVE d'exister, avec l'augmentation des matériaux et des coûts de construction, il faut désormais viser la recherche d'un bouquet d'aides à l'investissement équivalent à 24 480€/logement construit ou acquis/restructuré ou réhabilité.

Pour l'atteindre, la MEL s'engage dans un soutien financier équivalent à :

- ✓ 7 500 € / logement construit (en hausse puisque l'aide MEL était de 5 750€/log. lors de l'expérimentation).
- ✓ 4 000€ / logement réhabilité (nouveau, cumulable avec les autres aides à la réhabilitation de la MEL).

Sous réserve de l'examen le 17 novembre 2022 par la C.A.S.S. et la validation par les instances nationales des CARSAT, la Caisse régionale pourrait apporter une participation financière :

- Sur le volet investissement à hauteur de 3 500€/logement, plafonnée à 100 logements par an
- Sur le volet « accompagnement des locataires à la prévention des risques liés au vieillissement » à hauteur de 10 000 €/projet, plafonnée à 10 projet OCTAVE par an (le coût par projet sera diminué si le nombre de projet est plus conséquent).

L'engagement ferme de la CARSAT doit encore être confirmé fin 2022 et les modalités seront à préciser.

Pour atteindre la cible des 24 480€ d'aide à mobiliser/logement :

- la MEL envisage des rencontres avec les autres financeurs publics que sont le Groupe MALAKOFF HUMANIS, l'AG2R La Mondiale, Agrica, Klésia, la MSA Nord Pas-de-Calais.
- Les Villes sont invitées à participer au cofinancement de leur projet OCTAVE en fonction de leur importance démographique : 2 000€/logement pour les communes de moins de 5000 habitants ou 4 000€/logement pour les communes au-dessus de ce seuil (les communes concernées correspondent également à celles implantées en secteur urbain et péri-urbain).
- D'autres co-financeurs peuvent se manifester librement pour soutenir l'équilibre économique de la réponse OCTAVE.

Le bouquet d'aides à l'investissement doit permettre de concrétiser les attendus sur la qualité des logements, dont le cahier des prescriptions architecturales est le socle et l'apport en ergothérapie le garant. La visite de conformité réalisée par les financeurs entre la livraison du chantier et l'entrée dans les lieux des locataires vient ensuite certifier que les logements réalisés sont bien conformes aux attendus du Programme. Cela conditionne le versement effectif de tout ou partie des subventions accordées par les co-financeurs selon les modalités qu'ils ont souhaité fixer.

La possibilité de déléguer leurs aides à la MEL peut être envisagée de manière à fiabiliser le fléchage des crédits et à simplifier l'instruction des porteurs de projets.

Cas spécifique de la réhabilitation : les organismes HLM mobilisent les leviers de financement existants dans le droit commun (dégrèvement TFPB notamment) et les opportunités de Plans de relance éventuellement proposés par l'Etat.

Recherche d'un Modèle Economique en Fonctionnement, qui soit viable et pérenne :

La recherche d'un modèle économique équilibré sur le fonctionnement reste déterminante dans le Programme OCTAVE. Pour soutenir la capacité à faire l'accompagnement, il est souhaité :

- ✓ que le modèle économique proposé par les porteurs en matière d'accompagnement soit le moins dépendant possible de la subvention publique et puisse s'affranchir d'une éventuelle aide au démarrage attribuée au Service à l'issue de 2 exercices d'activité ;
- ✓ que le modèle économique du Service repose en partie sur une contribution volontaire du locataire, la plus maîtrisée et la moins impactante possible au vu de ses ressources (elle sera majorée pour un couple de locataires) ;
- ✓ que le modèle économique fasse intervenir le mécanisme du crédit d'impôt si possible, de manière à permettre une prise en charge significative du coût de l'accompagnement.

Les propositions de modèle économique équilibré et viable formulées par les porteurs seront déterminantes dans la sélection des candidatures et des futurs projets.

La sortie progressive des logements OCTAVE va nécessiter pour le ou les Services d'Accompagnement constitué(s) une avance de trésorerie qui accompagne la montée en charge de l'activité (recrutement de personnel, charges afférentes aux déplacements à domicile, frais de gestion...).

La mobilisation des partenaires et institutions compétents en action gérontologique est déterminante pour soutenir la viabilité économique des acteurs associatifs qui s'engageraient dans la constitution d'un tel Service, au moins en période de démarrage, sur les 2 premiers exercices d'activité.

Ces partenaires et institutions peuvent manifester leur intérêt à aider financièrement au démarrage tout ou partie des Services d'Accompagnement qui seraient retenus à l'occasion du présent AMI. Il peut s'agir pour eux de valoriser leur soutien à une offre d'accompagnement qualitative vers le public âgé du territoire.

Par ailleurs, les organismes HLM sont invités à réitérer leur participation financière initialement accordée au Service d'Accompagnement historique sur le Programme (le SAVELA Feron Vrau).

Elle est la reconnaissance de l'action du Service auprès de leurs locataires, ainsi que de ses activités déléguées en gestion locative. Celles-ci permettent de limiter la vacance au sein des logements par la tenue d'une liste d'attente des demandeurs, par une évaluation des personnes, par la constitution des dossiers en amont des CALEOL, par l'organisation de visites de logements, etc.

La participation minimale souhaitée est proposée à hauteur de 150 €/logement/an dans le conventionnement tripartite entre la Ville, le bailleur et le Service annexé au présent AMI (voir annexe 3). Cette participation peut néanmoins être rehaussée en fonction des interactions autres souhaitées entre eux par le bailleur et le Service d'Accompagnement.

La recherche par les porteurs de co-financements supplémentaires, que ce soit en investissement ou en fonctionnement, qui favoriseraient la mise en œuvre des projets sera appréciée. Ils peuvent répondre à tout appel à projets proposés par les co-financeurs (en adaptation du logement social, sur les lieux de vie collectifs, en soutien à l'accompagnement, etc.) dès lors que ces appels à projets respectent les fondements et valeurs du Programme OCTAVE.

▪ **Une démarche d'évaluation continue (à venir) :**

Une mesure d'impact social sera élaborée avec des indicateurs spécifiques. Une réflexion est en cours avec un regard pluridisciplinaire pour définir le contenu de cette mesure d'impact social et de la démarche d'évaluation continue.

La MEL et l'ADULM rencontrent actuellement des partenaires pour identifier les référents sur cette question, circonscrire la démarche et définir une méthodologie commune de collecte d'indicateurs et d'analyse.

▪ **Un portage par un trio de porteurs : Ville + Bailleur + Service gérontologique.**

Chacun dans son champ de compétences participe au développement de nouveaux projets OCTAVE : de sa justification par les études d'opportunité et de besoins à sa réalisation concrète (montage d'opération, suivi des travaux, livraison des logements). L'engagement des porteurs doit aussi perdurer au-delà : pour créer les conditions du vivre ensemble dans le temps (animation des lieux, mise à disposition d'équipements communaux pour les seniors OCTAVE, participation aux instances de suivi, etc.).

De fait, le trio de porteurs s'engagera mutuellement et réciproquement en participant au développement d'un projet d'habitation durable. C'est pourquoi la MEL propose aux porteurs une convention tripartite socle (voir annexe 3 du présent AMI) qui peut faire l'objet d'aménagements plus favorables, mais qui sera impérative au moment du dépôt de dossier de demande d'agrément et financement le 15 octobre de chaque année.

▪ **Attentes vis-à-vis des porteurs :**

✉ **Les Villes** si intéressées à développer du logement social abordable et adapté OCTAVE sont invitées à adresser un courrier à la MEL / Direction Habitat (à l'attention de Grégory Delahaye, Chargé de mission Hébergement et Habitat Adapté) **pour le 28 février 2023**. Il permettra à la MEL d'identifier les municipalités souhaitant ou non la localisation de nouveaux logements OCTAVE sur leur territoire et de recenser les propositions foncières éventuelles pour mener à bien un projet avec un bailleur social qui ne serait pas encore identifié par la municipalité.

Le courrier de la Ville comportera les éléments d'information suivants :

- Les motivations à développer une offre de ce type ou à l'intégrer dans une opération à venir sur la commune ou sur plusieurs communes qui s'associeraient sur un projet en zone plus rurale ;
- L'adhésion aux valeurs et fondements du programme OCTAVE et à ses documents socle ;
- Pour les programmes neufs : la disponibilité ou non d'un terrain et l'identification de son propriétaire ;
- Pour les opérations en réhabilitation / restructuration : indiquer si le site est occupé ou non et identifier le propriétaire ;
- La mention de partenariats déjà pré-identifiés avec un organisme HLM et/ou un service gérontologique ; et, à défaut, la mention selon laquelle la Ville souhaite être mise en relation avec des partenaires en recherche d'implantation auprès d'une commune ;
- L'identification des contacts Ville et CCAS : leurs nom, prénom, titre, coordonnées mail et téléphoniques.

✉ **Les Organismes H.L.M. sont invités à formaliser, en lien étroit avec les Villes (et un service gérontologique compétent si déjà identifié), des « intentions de projets » pour le 28 février 2023**. Il permettra à la Direction Habitat d'identifier les projets en construction neuve de ceux en réhabilitation du parc existant afin de mobiliser ses aides à la pierre dans le cadre d'une programmation pluriannuelle 2023-2025.

Le trio de porteurs présenteront les « intentions de projet » de façon la plus précise possible concernant le projet architectural et le projet en accompagnement. Il est attendu que soient notamment détaillés :

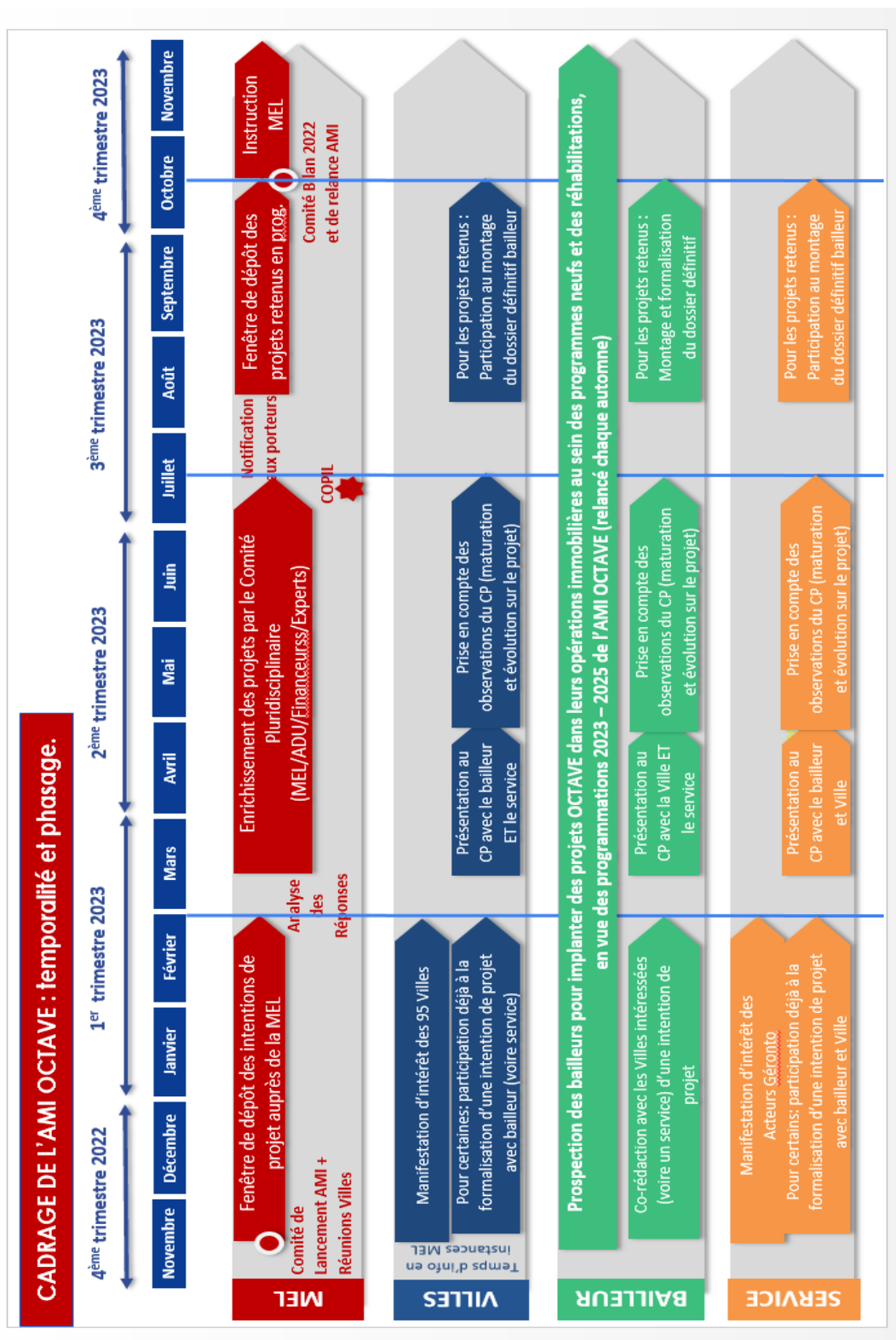
- Les modalités conventionnelles entre le trio de porteurs : Ville – Organisme HLM – Association ;
- L'étude de besoins correspondant au foncier repéré ;
- Le recensement des ressources locales favorisant le bien vieillir et les partenariats envisagés ;
- Le contenu et les modalités de l'accompagnement proposé aux personnes ;
- Les modalités de gestion du service en accompagnement et son modèle économique (ETP et qualification) ;
- Le détail de l'offre de services et prestations proposée par le bailleur (en dehors du service partenaire) ;
- Les innovations architecturales par rapport au cahier des préconisations sur le logement ;
- Les innovations sociales par rapport au cahier des charges en accompagnement proposé ;
- L'articulation entre le projet architectural et le projet social.

✉ **Les acteurs du champ gérontologique** qui souhaiteraient proposer leur service aux Villes et aux Organismes H.L.M. peuvent adresser un courrier spontané à la MEL **avant le 28 février 2023** pour être mis en relation avec les porteurs de projet qui n'auraient pas encore identifié un service gérontologique compétent.

Le courrier comportera les éléments d'information suivants :

- L'adhésion aux valeurs et fondements du programme OCTAVE et à ses documents socle ;
- La mention des statuts de l'organisme, ses autorisations, habilitations et agréments (sans les adjoindre à ce stade) ;
- La mention des activités de service déjà mis en place par ailleurs ;
- Les motivations à développer une offre de service en accompagnement sur un projet OCTAVE ;
- La mention de partenariats déjà envisagés ou non avec un organisme HLM et/ou une Ville ; et, à défaut, la mention selon laquelle l'acteur gérontologique souhaite être mis en relation avec des partenaires en recherche de service compétent pour intervenir sur leur commune ;
- L'identification des contacts internes : leurs nom, prénom, titre, coordonnées mail et téléphoniques.

TEMPORALITE DE L'AMI : 3 TEMPS DISTINCTS DE MATURATION DES PROJETS :



- 1^{er} temps :** l'intention de projet (dépôt a minima par un Bailleur et une Ville à ce stade)
- 2nd temps :** l'enrichissement du projet par un comité pluridisciplinaire (le projet inclus alors un Service).
- 3^e temps :** le dépôt du projet retenu dans le cadre de la programmation MEL/Partenaires.

MODALITES POUR REpondre A L'AMI :

1. Modalités de réponse en « intentions de projet » avant le 28 février 2023 :

La liste des pièces à fournir pour formaliser une « intention de projet » est annexée à l'AMI : voir annexe 6.
Le dossier en « intention de projet » est à déposer à la MEL / Direction Habitat (Grégory Delahaye et Virginie Hourez) pour la version papier et à verser sur un *espace partagé sécurisé qui sera ouvert à compter du 1^{er} janvier 2023*.

Prérequis :

- Les dossiers en « intentions de projet » respecteront les caractéristiques du Programme : voir page 6.
- Ils proposeront un projet situé l'une des communes de la MEL car tous les territoires présentent des enjeux en matière de vieillissement, qu'ils se situent ou non en secteurs propices au bien vieillir (cf. annexe 1).
- Ils proposeront l'intégration de 6 à 10 logements seniors dans des opérations immobilières d'habitat social traditionnel ou d'habitat plus spécifique pour des publics prioritaires (type résidences sociales, pensions de famille, habitats inclusifs, établissements sociaux et médico-sociaux...). Il s'agit de créer les conditions du vivre ensemble entre tous les métropolitains et de développer le lien social entre plusieurs générations de voisins-résidents.
- Les logements à construire ou réhabiliter devront pouvoir loger des demandeurs du logement social âgés de plus de 60 ans qui les identifient dans les barèmes du PLUS et du PLAI, avec l'exigence de proposer au moins 2 logements PLAI. Il s'agit de répondre fidèlement à la demande métropolitaine (voir le focus dans l'annexe 1).
- L'adjonction d'espaces communs et partagés est à l'appréciation des porteurs car non-obligatoire en OCTAVE, qui prône l'ouverture des locataires aux ressources et équipements de leur quartier. Des garanties devront être données par les porteurs et les acteurs locaux pour faciliter l'accès et l'usage des futurs locataires aux équipements récréatifs, aux salles communales, aux lieux de convivialité des CCAS ou des Centres Sociaux, etc.

Les dossiers illustreront l'intention des porteurs à se conformer aux 3 documents socle du Programme OCTAVE :

- Au cahier des préconisations architecturales sur le logement : cf. annexe 4.
Les préconisations ont une valeur de recommandation voire de prescription sur certains points. S'y conformer le mieux possible au vu des contraintes de site ou d'opération est gage de produire un logement de qualité. Synthétiquement, il s'agit de proposer des T2bis de 50-55m², adaptés et équipés à la perte d'autonomie, avec une conception qui permette l'intégration d'un espace d'appoint et la circulation aisée d'une pièce à l'autre même avec un appareillage technique. Les pièces humides feront l'objet d'une attention particulière tout comme le coin cuisine qu'il conviendra d'équiper. L'absence de ressaut sera la norme y compris pour accéder à l'extérieur locatif. Les porteurs pourront souligner les caractéristiques sur l'évolutivité des logements et être force de proposition en matière d'innovation architecturale. Le bailleur fera déjà savoir s'il dispose d'un partenariat en ergothérapie.
- Au cahier des charges en accompagnement des locataires OCTAVE : cf. annexe 5.
Synthétiquement, il s'agit de constituer un Service en Accompagnement du Vieillessement, géré et animé par une structure gérontologique existante qui, à terme, comprendra un Coordinateur (pour les liens aux partenaires et le pilotage de service) et un ou des Conseillers référents pour intervenir auprès des locataires. Le cahier des charges reprend les activités et missions du Service, notamment en car adaptée pour le compte du bailleur. Le service est payant et repose majoritairement sur un abonnement mensuel des locataires adhérents. Le modèle économique n'est pas verrouillé : les porteurs pourront déjà être force de proposition en la matière.
- Aux engagements conventionnels minimum souhaités entre les trois parties (même si la recherche du service est toujours en cours ou qu'aucune convention n'a encore été conclue) : cf. annexe 3.

Complémentairement, les porteurs peuvent également consulter le [Rapport d'évaluation du Programme OCTAVE](#), réalisé en 2021, qui donne de très riches informations sur les réalisations existantes et le contenu du Service.

2. Modalités d'examen des « intentions de projet » par le Comité Pluridisciplinaire :

La MEL et l'ADULM mettent en place un espace dédié à l'enrichissement des intentions de projet : un Comité Pluridisciplinaire qu'ils co-animent et qui associera des compétences diverses et variées de l'habitat, du secteur social et du champ gérontologique en particulier, du monde de la recherche, etc.

L'installation du Comité est représentative de la poursuite de la démarche partenariale qui anime le programme OCTAVE depuis son origine. Sa pluridisciplinarité est de permettre de renforcer les regards croisés sur les projets, pour en augmenter la qualité.

Rôle :

Le Comité est garant de l'adéquation entre les projets proposés et ce qui fonde le Programme OCTAVE.

- Il examine les intentions de projet reçues par la MEL et partage, entre membres, des observations et avis.
- Il entend les porteurs et engage un échange avec eux en vue d'enrichir le projet et d'en bonifier certains aspects.
- Il formule des préconisations et transmet un avis d'éligibilité à la programmation MEL pour le notifier fin juin.
- Il décide de l'opportunité ou non de tenir une « promenade sensible » sur le site envisagé. Ses membres se rendent disponibles sur les aspects du projet relevant de leur spécialité durant sa mise en œuvre concrète.
- Il se réunit dans les 2 mois suivants la visite de conformité tenue par la MEL et les co-financeurs pour certifier que la réalisation est conforme au Programme OCTAVE.

Composition envisagée : [non définitive à la date de publication de l'AMI]

- 2 représentants de la MEL : Direction Habitat et autres Directions éventuelles (Transports, Mobilité, etc.).
- 1 voire 2 représentants de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole.
- 1 voire 2 représentants spécialisés en développement social issu des Caisses de Retraite et organismes de prévoyance (CARSAT Hauts de France, MSA Nord Pas-de-Calais, AGIRC-ARRCO, etc.).
- 1 représentant de l'Union Régionale de l'Habitat.
- 1 représentant de l'UDCCAS.
- 1 représentant du Relais Autonomie du Département, concerné par le secteur de projet.
- 1 voire 2 représentants des Opérateurs Habitat mobilisant leur expertise en ergothérapie.
- 1 représentant expert des pôles de recherche et d'excellence : Eursanté / Santély
- Eventuellement 1 représentant des locataires.

En vue de sa constitution définitive, les partenaires qui seraient volontaires à y participer peuvent faire connaître leur intérêt auprès de la MEL – Direction Habitat / Grégory Delahaye gdelahaye@lillemetropole.fr

Les membres du Comité Pluridisciplinaire n'auront pas d'intérêt particulier dans le portage des projets qui seront examinés et suivis ; auquel cas, ils se retirent des échanges et s'abstiennent de prendre part aux décisions sur le(s) projet(s) concerné(s).

Quelques éléments d'appréciation des intentions de projet par le CP : [sous réserve d'ajout par ses membres]

- Prise en compte des spécificités du territoire de projet ;
- Réponse fédérant, portée effectivement par un trio de porteurs souhaitant conventionner ;
- Qualité du projet architectural, modularité des aménagements et des équipements ;
- Références en ingénierie et identification des partenariats établis avec des ergothérapeutes
- Qualité du projet de service en accompagnement des personnes selon un montage opérationnel et un modèle économique équilibré et viable ;
- Capacité à mobiliser et formaliser des partenariats autour de la personne ;
- Capacité collective à animer une équipe projet de référents au sein de la Ville, du bailleur et du service, même longtemps après la réalisation du projet ;
- Calendrier de réalisation ;
- Autres critères à définir par le CP constitué.

3. Modalités de réponse pour les « projets retenus » :

La liste des pièces à fournir pour formaliser une « intention de projet » est annexée à l'AMI : voir annexe 7.

Le dossier à déposer pour les « projets retenus » est co-construit par le trio de porteurs et déposé par le bailleur, au plus tard le 15 octobre 2023, sur les 2 espaces numériques dédiés à l'instruction des projets en logement locatif social : l'outil GALION et la Plateforme Inter-bailleurs SEZAM de la MEL.

Nota : Les bailleurs, foncières ou nouveaux organismes agréés, Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion qui souhaiteraient déposer le dossier de leur projet retenu sans avoir jamais été référencés, ni pratiqués ces 2 espaces numériques seront invités à solliciter une ouverture d'accès auprès de Grégory Delahaye au plus tard le 31 août 2023.

Contact AMI OCTAVE :

Les questionnements éventuels ou les demandes de précision sur cet Appel à Manifestation d'Intérêt peuvent être relayés par voie dématérialisée auprès des services de la MEL : gdelahaye@lillemetropole.fr

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

ABS : Analyse des Besoins Sociaux
 ADULM : Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole
 AGIRC-ARRCO : Association Générale des Institutions de Retraite des Cadres – Association des Régimes de Retraite Complémentaire
 APA : Allocation Personnalisée à l'Autonomie
 APL : Allocation Personnalisée Logement
 ARS : Agence Régionale de Santé
 AS : Assistant(e) Social(e)
 ASV : Adaptation de la Société au Vieillissement (en référence à la loi de décembre 2015)
 CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de Santé Au Travail
 CESF : Conseiller/ère en Economie Sociale et Familiale
 CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination
 CNAV : Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse
 CNRACL : Caisse Nationale de Retraite des Agents des Collectivités Locales
 COG : Convention d'Objectifs Générale (CNAV)
 CPP : Comité Pluridisciplinaire Partenarial
 DLS : Demande de Logement Social
 GIR : Groupe Iso Ressource (niveau de dépendance de l'APA)
 INSEE : Institut National des Statistiques et Etudes Economiques
 MSA : Mutualité Sociale Agricole
 PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
 PLH : Programme Local de l'Habitat
 PLS : Prêt Locatif Social
 PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
 SAAD : Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile
 SAVELA : Service d'Accompagnement au Vieillissement En Logement Adapté
 SNE : Système National d'Enregistrement (de la demande de logement social)
 SRS : Schéma Régional de Santé
 SSIAD : Service de Soins Infirmier A Domicile

**La Métropole Européenne de Lille remercie tous les partenaires
qui ont déjà collaboré au programme OCTAVE
(2013-2021)**



