

CADRE D'ADHÉSION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT SOUTIEN À L'INVESTISSEMENT – HABITAT INCLUSIF 2025

Par la présente, la CNSA lance auprès des Conseils départementaux un appel à manifestation d'intérêt intitulé « Soutien à l'investissement – Habitat inclusif 2025 ».

Le présent cadre d'adhésion a pour objet de préciser l'objet et les modalités de gestion de cet Appel à Manifestation d'Intérêt « Soutien à l'investissement – Habitat inclusif 2025 » (I) ainsi que les modalités d'exécution et de financement des projets retenus (II).

I Appel à manifestation d'intérêt « Soutien à l'investissement – Habitat inclusif 2025 »

1. Préambule

Depuis 2022, grâce au plan national de relance et de résilience financé par l'Union Européenne, les habitats inclusifs ont pu bénéficier d'un soutien à l'investissement de 7,5M€ pendant 3 ans. Plus de 300 habitats inclusifs ont réalisé des travaux d'investissement dans 63 territoires. Les pouvoirs publics entendent poursuivre cette mobilisation.

Forme d'habitat complémentaire au domicile ordinaire et à l'établissement, l'habitat inclusif permet, par des logements indépendants, de répondre à la volonté de ses habitants de vivre ensemble dans un environnement adapté et sécurisé et propice au lien social par la présence d'espaces de vie individuelle et d'un ou plusieurs espace(s) commun(s). L'habitat inclusif trouve donc sa place dans le panel d'offre dit « intermédiaire ».

Ainsi, la CNSA souhaite poursuivre le financement d'investissement immobilier pour les habitats inclusifs à destination des personnes âgées. Une enveloppe de 3,5M€ de son plan d'aide à l'investissement (PAI) est mobilisée en 2025 pour poursuivre la démarche entamée par le Ségur : l'instruction DGCS/SD5DIR/CNSA/DAPO/2025/95 du 1^{er} juillet 2025 relative à la mise en œuvre du plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées pour 2025 l'annonce.

De plus, les instructions N° DGCS/3B/DSS/1A/CNSA/DFO/2023/176 du 7 décembre 2023 relative à la mise en œuvre du plan de création de 50 000 nouvelles solutions et de transformation de l'offre médico-sociale à destination des personnes en situation de handicap et N° DGCS/SD5DIR/CNSA/DAPO/2024/104 du 8 juillet 2024 relative à la création d'un Fonds d'appui à la transformation des établissements et services pour personnes en situation de handicap pour la période 2024-2027 permettent à la CNSA de mobiliser une enveloppe de 3,5M€ de ce fonds d'appui à la transformation de l'offre, afin de soutenir l'investissement dans les habitats inclusifs pour les personnes handicapées.

C'est donc une enveloppe globale de 7M€ qui est mobilisée en 2025 pour l'investissement dans les habitats inclusifs.

2. Les projets à financer

A compter de 2025, afin de renforcer la dynamique de développement de ces habitats et de permettre aux Conseils départementaux de favoriser l'investissement immobilier dans ces projets, la CNSA mobilise donc deux types de fonds :

- ceux issus de son Plan d'Aide à l'investissement pour le secteur des personnes âgées ;
- ceux issus du fonds d'appui à la transformation de l'offre à destination de personnes en situation de handicap.

Dans ce cadre, les projets susceptibles d'être soutenus concernent des travaux de réhabilitation et/ou d'accessibilité des espaces de vie individuelle ou des espaces de vie partagée des habitats inclusifs, c'est-à-dire :

- Des habitats inclusifs tels que définis par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN (Art L 281-1 du CASF) **et inscrits dans la programmation des dépenses AVP** des Départements qui ont révisé leur règlement départemental d'aide sociale (RDAS) pour y inscrire l'AVP et qui ont signé un « accord tripartite pour l'habitat inclusif » avec les services déconcentrés de l'Etat et la CNSA.
- Des habitats inclusifs, au moment de l'opération, dont les habitants mobilisent déjà ou mobiliseront l'AVP.

Les habitats inclusifs qui ont déjà bénéficié de crédits dans le cadre des AMI des années 2022, 2023 et 2024 par le Ségur de l'investissement médico-social ne sont pas éligibles à cet AMI. A noter que les projets qui auraient renoncé à ce bénéfice sont quant à eux éligibles.

Par ailleurs, les opérations doivent s'inscrire dans la dynamique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020).

Les projets d'investissement pour ces habitats inclusifs :

<i>doivent inclure <u>au moins deux des catégories</u> suivantes :</i>	<i>excluent :</i>
<ul style="list-style-type: none"> - <u>La réhabilitation</u> du bâti, des logements individuels, des espaces partagés. Cela peut concerner notamment : le changement des menuiseries, réfection des façades ou toiture, ravalement, rénovation énergétique, climatisation, ... - <u>L'accessibilité</u> des salles d'eau, toilettes, cuisine, ... et tout ce qui est nécessaire à la circulation (supports de barres amovibles, rampe d'accès), l'installation d'un ascenseur, ... - <u>Les solutions connectées ou technologiques solidaires du bâti</u>, comme par exemple : capteurs de mouvement, domotique, chemins lumineux, éclairage adapté... 	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements de la vie quotidienne (soit : armoire, table, machine à laver, décoration, canapé, etc.) - Les travaux d'agrément (mise en place de placards, pose de parquet, carrelage, etc.) - Les travaux de mise aux normes type électricité, gaz, sécurité incendie, etc,... sans projet de réhabilitation plus large - La construction
<p><i>Point d'attention : les données personnelles collectées (capteurs de mouvement par exemple) et leur usage devront faire l'objet d'un protocole particulier dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD)</i></p>	

Les candidats au financement de la CNSA sont les Conseils départementaux qui doivent, pour répondre au présent appel à manifestation d'intérêt, rassembler les éléments relatifs aux plans

de financement des investissements dans les habitats inclusifs proposés ainsi qu'un avis favorable de leurs Commissions des Financeurs de l'Habitat Inclusif¹ sur les candidatures envoyées.

Les Conseils départementaux pourront se voir attribuer une dotation d'un montant global maximum de **100 000 € par habitat inclusif** pour soutenir les projets retenus et eux seuls.

Dans le cadre de cet AMI 2025, les investissements concernés doivent être **livrés au plus tard le 31 décembre 2027.**

3. Le dossier de candidature

Pour pouvoir bénéficier de ce financement, les Conseils départementaux intéressés doivent adhérer au présent cadre de l'appel à manifestation d'intérêt en s'engageant à respecter l'ensemble des conditions d'utilisation (II) de la dotation qui sera mise à leur disposition si les projets qu'ils ont soumis sont retenus (en totalité ou non).

En 2025, les Conseils départementaux sont invités à faire part en une seule fois de leurs propositions de projets à la CNSA, à l'adresse habitatinclusif@cnsa.fr, **avant le 15 octobre 2025**. Toute liste de propositions déposée après la date de clôture de la fenêtre de dépôt ne sera pas étudiée.



IMPORTANT : Si la délibération du Conseil départemental validant son adhésion au présent cadre n'a pas encore eu lieu à cette date, l'annexe 1 est transmise non signée et devra être accompagnée d'un acte d'engagement (cf annexe 4) au 15 octobre 2025. Pour valider la recevabilité de la candidature, l'annexe 1 devra être transmise à la CNSA postérieurement à la délibération au plus tard le 14 novembre 2025.

Pour être recevable, toute liste de propositions déposée doit contenir :

- **L'annexe 1 complétée, datée et signée** ; cette annexe précise les projets (caractéristiques et montants sollicités) concernés pour l'aide à l'investissement ; elle devient partie intégrante du présent cadre d'adhésion et matérialise l'engagement formel du département à respecter les clauses du présent cadre d'adhésion.
- **L'annexe 3** : le **RIB** du Conseil départemental.

Tous les documents doivent être transmis **en version PDF** et les projets proposés doivent respecter les conditions précisées supra (I.2). Concernant l'annexe 1, elle est à transmettre : en version PDF **et** en version Excel.



Après étude des candidatures, le jury, composé de la CNSA et de la DGCS fera une proposition de répartition de l'enveloppe suivant la recevabilité de la candidature (I.3) et la recevabilité des projets proposés (I.2), dans la limite de la disponibilité de l'enveloppe.

La répartition des deux enveloppes se fera de la manière suivante :

- Pour les habitats inclusifs avec une majorité de bénéficiaires AVP PA, les crédits versés au CD seront issus du PAI pour les personnes âgées

¹ Le recueil de cet avis par voie dématérialisée est encouragé.

- Pour les habitats inclusifs avec une majorité de bénéficiaires AVP PH, les crédits versés au CD seront du fonds d'appui à la transformation de l'offre pour les personnes handicapées.
- Pour les habitats inclusifs avec une part égale de bénéficiaires AVP PA et PH, 50% des crédits versés au CD seront du PAI pour les personnes âgées et 50% du fonds d'appui à la transformation de l'offre pour les personnes handicapées.

Les deux enveloppes finançant cet AMI (fonds d'appui pour la transformation de l'offre PH et PAI PA) ne sont pas fongibles entre elles.

II – Modalités d'attribution du financement, de gestion des fonds et d'exécution du cadre d'adhésion

1. Engagements de la CNSA : montant de l'aide à l'investissement de la CNSA

Le montant de l'aide à l'investissement **est déterminé par la CNSA en fonction de la demande de fonds (annexe 1) portée par la candidature, datée et signée par le représentant légal du département**, transmise par le Conseil départemental, qui devient partie intégrante du présent cadre d'adhésion.

Sur la base de la proposition émise par le jury, une décision du Directeur de la CNSA déterminera le montant de la dotation octroyée par CD et par projet et sera communiquée au Département avant le 30 novembre 2025.

2. Modalités de versement de la dotation d'aide à l'investissement de la CNSA

La dotation d'aide à l'investissement sera versée au Conseil départemental en un versement unique dans le délai d'un mois suivant la date de notification de la décision prise par le directeur de la CNSA.

Le versement est effectué par virement au compte bancaire du Conseil départemental dont le RIB est fourni dans l'annexe 3.

L'ordonnateur de la dépense est le Directeur de la CNSA.

Le comptable assignataire de la dépense est le Directeur comptable de la CNSA.

3. Engagements du Conseil Départemental

Le Conseil départemental s'engage auprès de la CNSA :

- A transmettre à la CNSA avant le **15 octobre 2025**, les projets d'habitats inclusifs qu'il souhaite financer en 2025 parmi les bénéficiaires de l'AVP à travers le document joint en annexe 1 daté et signé (en PDF et excel). A réception de ce document, il devient l'annexe 1 du présent cadre d'adhésion.
- A informer au préalable la CNSA, qui se réserve le droit de s'y opposer, de toutes modifications intervenant dans le cadre de la programmation transmise.
- À conventionner avant le **30 octobre 2026**, avec les porteurs d'habitats inclusifs qu'il aura choisis pour être bénéficiaires des fonds qui lui auront été délégués et à reprendre dans les conventions les obligations qui sont inscrites dans ce document et qui s'appliquent aux porteurs d'habitats inclusifs.
- A respecter le montant maximal défini par la CNSA par projet et à le faire respecter par

les porteurs de projets d'habitats inclusifs avec lesquels il conventionnera.

- A envoyer avant le **31 décembre 2026**, à la CNSA un état récapitulatif des subventions accordées via le document joint en annexe 2 (preuve du versement de l'acompte de 80% de la subvention au porteur)
- A communiquer à la CNSA un état récapitulatif définitif à la fin des travaux (annexe 2), ou au plus tard le **30 avril 2028** (preuve de versement du solde à la livraison des travaux (livraison des travaux au plus tard le **31 décembre 2027**)).

Le Conseil départemental a la charge de choisir les porteurs qu'il propose à la CNSA dans le cadre de l'AMI. En cas d'abandon d'un des porteurs de projet postérieurement à la date de la décision du directeur de la CNSA, le Conseil départemental pourra chercher un autre porteur, dans la limite de l'enveloppe allouée initialement pour le projet abandonné et dans le respect du présent cadre. Le projet de substitution devra respecter la vocation populationnelle² du projet abandonné afin de garantir que les fonds mobilisés viennent bien de la même source. Le nouveau projet devra être soumis par mail (habitatinclusif@cnsa.fr), avant le 30 septembre 2026, aux membres du jury qui devront se prononcer sur la recevabilité du nouveau projet au plus tard le 16 octobre 2026 (un avis négatif l'emportant), afin de permettre la signature de la convention avec le nouveau porteur avant le 30 octobre 2026.

Deux situations différentes peuvent se présenter :

- Situation 1 : Lorsque le projet est annulé au profit d'un autre projet porté par un autre porteur : il revient au Conseil départemental la charge de récupérer les fonds déjà versés en cas de rétractation du porteur. Cette action est nécessaire avant de soumettre un projet de substitution dans les termes précisés ci-dessus.
- Situation 2 : Lorsque le projet est annulé au profit d'un autre projet porté par le même porteur : le Conseil départemental avenant la convention en cours pour définir le nouveau projet, après l'accord de substitution donné par la CNSA.

Dans les deux situations, si le coût du nouveau projet est inférieur au montant du projet initialement financé, le Conseil départemental devra ajuster le montant attribué et récupérer les fonds qui auront été indument versés afin de les rembourser à la CNSA.

Dans le cas de l'abandon d'un porteur sans désignation d'un nouveau projet et/ou de non-signature de la convention avant le 31 octobre 2026, le Conseil départemental devra rembourser à la CNSA l'intégralité du montant alloué pour le projet abandonné.

Le report du délai de livraison mentionné au point I.2. peut faire l'objet d'un accord de la CNSA en réponse à une demande faite par le Conseil départemental. En cas de décision de report, la date de communication de l'état récapitulatif définitif est également reportée d'une durée équivalente.

Les dates ci-dessus peuvent faire l'objet d'ajustements suite à la demande du Conseil départemental, uniquement après accord formel de la CNSA.

Le Conseil départemental s'engage à verser les fonds aux porteurs de projets en deux acomptes :

- 80% dans le délai d'un mois suivant la notification de la convention entre le Conseil départemental et le porteur de projet ;
- 20% lors de l'achèvement de l'investissement réalisé et après validation des justificatifs fournis par le porteur.

Le Conseil départemental s'engage à faciliter le contrôle notamment par l'accès aux documents

² Projet majoritairement à destination des personnes âgées, des personnes handicapées ou paritaires.

comptables et administratifs. Il doit se garantir ce même droit dans les relations conventionnelles qu'il entretiendra avec les porteurs de projets et par l'intermédiaire de ses services.

Au cas où l'état récapitulatif définitif, ou le contrôle exercé par la CNSA ou toute personne mandatée par elle, ferait apparaître que tout ou partie des sommes versées n'a pas été utilisé ou l'a été à des fins autres que celles mentionnées dans le cadre de l'AMI, la CNSA procédera au recouvrement des sommes indûment perçues par le Conseil départemental.

Il en est de même pour le Conseil départemental vis-à-vis du porteur d'habitat inclusif.

4. Durée du cadre d'adhésion

Le présent cadre est conclu à compter de sa date de notification jusqu'au 31 décembre 2030.

5. Sanction et résiliation du cadre d'adhésion

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant du présent cadre d'adhésion, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

En cas d'inexécution totale ou partielle, de modification substantielle ou de retard significatif dans l'exécution du financement prévu dans l'AMI, n'ayant pas obtenu l'accord de la CNSA, celle-ci peut ordonner le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées, ou la diminution de de l'aide à l'investissement, après examen des justificatifs présentés par le Conseil départemental et après avoir entendu ses représentants.

Si le Conseil départemental ou la CNSA souhaite résilier ses engagements dans le cadre de l'AMI « Soutien à l'investissement– Habitat Inclusif 2025 », les montants versés seront restitués par le porteur au département, puis le département à la CNSA. Les montants à restituer seront déterminés en fonction des projets effectivement soutenus par le Conseil départemental.

La non-production des documents mentionnés à l'article 3 du II du cadre d'adhésion, le refus de communication ou la communication tardive des documents ou le refus de communication de justificatifs de dépense justifiera la suppression de l'aide à l'investissement et la restitution par le conseil départemental de tout ou partie de l'aide versée.

6. Données à caractère personnel

Les données à caractère personnel collectées, le cas échéant, par la CNSA sont strictement nécessaires au traitement de l'attribution de la subvention objet du présent cadre d'adhésion. Les informations sont collectées pour le seul usage de ce traitement et seront utilisées en interne par la CNSA.

Conformément aux articles 39 et suivants de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et conformément aux articles 12 à 21 du Règlement général de la protection des données (RGPD), toute personne dispose des droits suivants au regard de ses données personnelles en prouvant son identité :

- droit d'information (articles 13 et 14 du RGPD) : lors de la collecte des données ou après sur le traitement de ses données
- droit d'accès (article 15 du RGPD) : auprès du responsable de traitement, il est possible d'obtenir toute information concernant la gestion des données personnelles (finalité, catégorie de données traitées, destinataires...). Le Délégué à la Protection des

Données (DPD) de la CNSA peut être joint à l'adresse mail suivante : demandes-rgpd@cnsa.fr ;

- droit de rectification (article 16 du RGPD) : il est possible de demander à tout moment la rectification de données personnelles inexactes ;
- droit à l'effacement (article 17 du RGPD) : il est possible de demander que le responsable de traitement efface toutes les données quand elles ne sont plus utiles au traitement ou que celui-ci est terminé ;
- droit à la limitation du traitement (article 18 du RGPD) : suspension du traitement des données personnelles si le traitement est jugé illicite ou qu'il n'est plus utile ;
- droit à la portabilité de ses données (article 20 du RGPD) : récupérer les informations transmises dans un format structuré permettant le transfert vers un autre tiers, voire même demander le transfert direct vers un tiers désigné ;
- droit d'opposition (article 21 du RGPD) : sauf motif légitime du responsable de traitement, il est possible de s'opposer au traitement de ses données personnelles.

En tant que responsable de traitement dans le cadre de l'exécution du présent cadre d'adhésion, le porteur de projet est garant du respect de la réglementation en matière de protection des données personnelles.

La durée du traitement des données à caractère personnel correspond à la durée du présent cadre d'adhésion.

La durée de conservation des données à caractère personnel est de 3 ans à compter de la fin du présent cadre d'adhésion.

7.Médiation obligatoire préalable

Les parties s'engagent à favoriser une solution amiable en cas d'inexécution partielle ou totale des obligations conventionnelles qui pourraient être à l'origine d'un contentieux. Il est convenu entre les parties que cette médiation est le préalable obligatoire avant toute action en justice. Les parties conviendront du choix du médiateur.

8.Litiges

Les litiges survenant du fait de l'exécution de la présente procédure seront portés devant le Tribunal Administratif de Paris.

9.Annexes

- **Annexe 1** Demande de délégation de fonds et acceptation des engagements
- **Annexe 2** Etat récapitulatif des dépenses
- **Annexe 3** RIB du Département
- **Annexe 4** Acte d'engagement (*Si la délibération n'a pas encore eu lieu dans le département au 15 octobre 2025*)

A Paris, le :

Maëlig LE BAYON

Directeur Général de la CNSA

Le Contrôleur général économique et financier
Christophe TASSART

Annexe 1 Demande de délégation de fonds et acceptation des engagements

Annexe datée et signée par le Président du Conseil Départemental ou une personne dûment habilitée



2025_AMI
investissement HI_Ani

Annexe 2 État récapitulatif des dépenses

Récapitulatif total et global du soutien à l'investissement mobilisé, par projet d'habitat inclusif

Le modèle sera déposé sur l'extranet par la CNSA dans l'espace habitat inclusif :



2025_AMI
investissement HI_Ani

Annexe 3 : R.I.B.

Transmission du RIB du Département

Annexe 4 : Acte d'engagement

Si la délibération n'a pas encore eu lieu dans le département au 15 octobre 2025

Acte d'engagement du Département/Métropole/Collectivité de **XXX en toutes lettres**
dans le cadre de l'AMI «SOUTIEN A L'INVESTISSEMENT – HABITAT INCLUSIF
», lancé par la CNSA
le XXX juillet 2025

Je soussigné(e) **XXXX** en qualité de **XXXX**,

Conformément au 1-3 du cadre d'adhésion dédié à l'appel à manifestation d'intérêt « SOUTIEN A L'INVESTISSEMENT – HABITAT INCLUSIF 2025 »,

- Je m'engage à respecter l'ensemble des conditions décrites dans ledit cadre d'adhésion,
- Je propose des projets entrant l'annexe 1 du cadre d'adhésion ci- jointe, pour bénéficier de ce soutien,

Ce dossier est déposé sous réserve d'une validation par l'instance départementale qui délibérera le JJ/MM/2025, soit avant le 14/11/2025 inclus. Le résultat du vote figurant sur la délibération départementale sera communiqué expressément à la CNSA avant le 14/11/2025 à minuit, accompagné de l'annexe 1 ci-jointe, à l'identique, signée. Si cette transmission n'est pas réalisée dans les temps, la candidature ne sera pas recevable.

Date :
Signature :