

## CHARTRE 2024/2027

**CHARTRE DÉPARTEMENTALE POUR LA PROMOTION D'HABITAT REGROUPE  
ADAPTÉ AUX PERSONNES ÂGÉES OU EN SITUATION DE HANDICAP**ENTRE :

- L'État, préfecture de Loir-et-Cher, place de la République à Blois, représenté par monsieur le préfet de Loir-et-Cher, monsieur Xavier Pelletier,
- Le département de Loir-et-Cher, place de la République à Blois, représenté par son président, monsieur Philippe Gouet, dûment habilité par délibération n°3 de la commission permanente du 7 décembre 2023,

ET, dûment habilités :

- L'association des maires de Loir-et-Cher, 34 rue du Bourg Neuf à Blois, représentée par sa présidente, madame Catherine Lhéritier,
- L'association des maires ruraux de Loir-et-Cher, place de la mairie à Thoré-la-Rochette, représentée par son président, monsieur Thierry Benoist,
- L'office public de Loir-et-Cher « Terres de Loire Habitat », 18 avenue de l'Europe à Blois, représenté par son directeur général, monsieur Erik Ledorguet,
- La S.A. d'H.L.M. 3F Centre Val de Loire, 7 rue Latham à Blois, représentée par son directeur général, monsieur Souleye Diouf,
- La S.A. d'H.L.M. Loir&Cher Logement, 13 rue d'Auvergne à Blois, représentée par son directeur général, monsieur Éric Nadot,
- Le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) de Loir-et-Cher, 34 avenue Maunoury – porte C à Blois, représenté par sa présidente madame Catherine Lhéritier,
- L'association APF France handicap - Délégation de Loir-et-Cher, 1 rue Arago à Blois, représentée par sa directrice de territoire des actions associatives 34/41, madame Cathrine Wirbelauer,
- La région Centre-Val de Loire, 9 rue Saint-Pierre Lentin à Orléans, représentée par son président, monsieur François Bonneau,
- Le conseil départemental « citoyenneté et autonomie », 34 avenue Maunoury – porte D à Blois, représenté par sa présidente, madame Monique Gibotteau,

.../...

Publié le 08 décembre 2023

## PRÉAMBULE

L'allongement de la vie est une chance historique et un défi pour notre société. Envisager le vieillissement de façon positive et globale c'est aussi prendre en compte tout l'environnement dans lequel les personnes âgées évoluent, et notamment le logement.

De même pour les personnes en situation de handicap, malgré les évolutions législatives et réglementaires visant à faciliter leur quotidien, il est nécessaire de soutenir l'aménagement de l'espace public et en particulier l'habitat.

Selon l'observatoire de l'économie et des territoires 41 (source Insee - Omphale 2010), 35,2 % de la population de Loir-et-Cher aura plus de 60 ans en 2030, alors que la part de celle-ci n'était que de 27,6 % en 2010. En 2040, plus d'un tiers de la population devrait être âgé de 60 ans ou plus. Parmi ce groupe d'âge, la proportion de 75 ans et plus ne cesserait d'augmenter.

En 2007, l'État, le département, l'association départementale des maires, le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE), les organismes HLM et l'association des paralysés de France (APF) ont signé la charte pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées. Une nouvelle charte a été approuvée lors de la réunion de la commission permanente du 9 septembre 2011.

Cette charte avait pour objectif, dans une logique de maintien à domicile et de préservation de l'autonomie de la personne, de promouvoir l'offre d'habitat regroupé, adapté aux besoins et aux attentes des personnes âgées et/ou en situation de handicap, en leur assurant des conditions de vie sécurisantes et respectueuses de leur mode de vie, tant par la conception des logements que par la nature des services et des commerces offerts à proximité.

Au vu des différentes évolutions des textes et du partenariat actif construit autour de cette thématique, elle évolue en actant des « pratiques », en y intégrant des avancées techniques telle que la domotique, en prenant mieux en considération les besoins réels des collectivités, mais aussi du public cible.

Les orientations de la politique départementale comme nationale en faveur des personnes âgées et/ou en situation de handicap visent à faciliter le maintien à domicile. Leur permettre de maintenir une vie autonome tout en restant chez elles le plus longtemps possible répond également au souhait de ces publics.

La conjugaison des ambitions, des aspirations, des efforts et des moyens des différents partenaires permet de répondre de manière plus efficiente à cette demande de maintien à domicile.

Il est rappelé que les dispositions de la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, à la participation et à la citoyenneté des personnes handicapées réaffirment le droit à l'intégration et à l'accessibilité pour toute personne en situation de handicap, notamment en ce qui concerne les logements neufs et la mise aux normes des habitations existantes.

Dans le cadre de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif (loi Elan du 23 novembre 2018), des appels à projets annuels sont lancés et des projets ont été retenus. L'habitat inclusif est destiné aux personnes âgées ou en situation de handicap. C'est un logement ordinaire, meublé ou non, adapté aux besoins des personnes, dans un environnement partagé et aménagé pour permettre la vie individuelle de chaque habitant, leur vie sociale et partagée et le « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur du logement.

La présente charte évolue en prenant en compte ce type de projet par un soutien financier du département à la construction d'espaces communs. Les opérations devront répondre aux critères de la charte, soit des logements à caractère social et implantés en centre-bourg ou centre-ville, près des commerces et services et présentant une mixité intergénérationnelle et sociale des locataires.

## **ARTICLE 1er : OBJECTIF DE LA CHARTE**

La présente charte a pour objectif, dans une logique de maintien à domicile et de préservation de l'autonomie de la personne, de promouvoir l'offre d'habitat regroupé, adapté aux besoins et aux attentes des personnes âgées et/ou en situation de handicap. Cet habitat favorise l'intégration physique, fonctionnelle et sociale de celles-ci, ainsi que l'intervention des services d'aide à la personne et/ou le développement de ces derniers. Il contribuera également à rapprocher ces populations des principaux lieux de vie de proximité, dans le respect des identités sociales et culturelles de chacun, en encourageant une mixité intergénérationnelle.

Cet habitat garantit aux personnes âgées et/ou en situation de handicap des conditions de vie sécurisantes et respectueuses de leur mode de vie, tant par la conception des logements que par la qualité de l'environnement. Il permet d'assurer une prise en charge plus efficiente de ce public et contribue à maintenir et/ou améliorer l'autonomie et l'indépendance de celui-ci, tout en préservant les solidarités familiales et collectives et en tenant compte des possibilités contributives limitées des personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Cet habitat est pour les collectivités territoriales un instrument supplémentaire au service de leurs politiques de développement local. Il contribue à augmenter et/ou à maintenir une certaine densité démographique, au développement et/ou au maintien de la consommation, des activités et des services, ainsi qu'à l'aménagement des centres bourgs et à la valorisation du patrimoine existant.

Cet habitat regroupé contribue également à la rationalisation et l'optimisation des interventions locales et assure une plus grande adéquation entre l'offre et la demande en matière de services favorisant le maintien à domicile.

Il permet par ailleurs aux organismes H.L.M. (habitation à loyer modéré), aux collectivités territoriales et personnes morales ou privées de construire ou réhabiliter des logements adaptés, susceptibles d'être proposés en priorité à des personnes âgées et/ou en situation de handicap, isolées ou connaissant une perte d'autonomie. Ces logements devront être proposés avec des loyers respectant le plafond des loyers du logement social et/ou dans le cadre d'une convention avec l'ANAH.

Cet habitat regroupé, qui n'a pas vocation à répondre à des situations d'urgence, privilégie autant que faire se peut la question de la mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle. Le partenariat affiché par cette charte contribue en outre à promouvoir, diversifier et harmoniser l'offre de ce type de logement sur l'ensemble du territoire départemental.

Les projets d'habitat inclusif pourront être examinés, voire subventionnés, en respectant les critères ci-dessus au titre des logements et des espaces communs.

## **ARTICLE 2 : PUBLIC CIBLE**

Deux catégories de public sont visées par la présente charte :

- D'une part, les personnes âgées à partir de 60 ans vivant dans un logement inadapté en prévention d'une perte d'autonomie ou isolé des principaux lieux de vie de proximité et qui souhaitent s'en rapprocher et bénéficier d'un logement répondant à leurs besoins ;
- D'autre part, les personnes souffrant d'un handicap, adultes ou enfants, nécessitant un logement adapté à celui-ci.

La situation des personnes âgées et/ou en situation de handicap susceptibles de bénéficier des logements adaptés créés dans le cadre de la présente charte s'apprécie dans les limites du maintien à domicile.

Ils sont ainsi prioritairement destinés à des personnes âgées et/ou en situation de handicap :

- Dont la situation recommande un renforcement de la commodité de leur logement, notamment par la mise en place de mesures de prévention (salle d'eau adapté, etc.) ;
- Ou pour lesquelles la dépendance, liée à un handicap, nécessite des aménagements spécifiques du logement, que ce soit à l'intérieur de celui-ci ou pour son accessibilité.

Il peut s'agir de personnes seules, vivant en couple, ou d'une famille avec un enfant et/ou un parent en situation de handicap, dont les niveaux de ressources correspondent aux critères d'accès aux logements sociaux.

## **ARTICLE 3 : TERRITOIRES CONCERNES**

La localisation des opérations d'habitat regroupé se fera en concertation avec les structures communales ou intercommunales qui auront diagnostiqué un réel besoin, en fonction des demandes faites par des personnes âgées ou en situation de handicap, en s'appuyant sur les études menées par l'observatoire de l'économie et des territoires de Loir-et-Cher.

Ces opérations ont vocation à être réalisées à proximité d'équipements commerciaux (tels que boulangerie, boucherie/charcuterie, épicerie ou commerce multiservices, tabacs-journaux, la poste, etc.) dans un environnement social, sanitaire et commercial tenant compte des besoins des personnes âgées ou en situation de handicap, et ceci dans un rayon maximum de 0,5 km afin que ce public puisse se déplacer à pieds. Une dérogation, au regard de l'éloignement des services, pourra être actée au vu de leur accessibilité (trottoirs, cheminement, etc.) et de la composition de ceux-ci ainsi que tous projets ayant un intérêt au regard du besoin du territoire en logements adaptés.

## **ARTICLE 4 : DESCRIPTIF DES OPERATIONS ET DES LOGEMENTS**

Un guide de procédure est constitué afin de faciliter les demandes des bailleurs, celui-ci peut-être actualisé chaque année si nécessaire dans le cadre du comité de pilotage de la charte.

Celui-ci sera validé chaque année en comité de suivi afin d'apporter des modifications, si nécessaire.

Thématiques abordées :

- Localisation ;
- Espaces publics et accès au logement ;
- Stationnement ;
- Conception du logement intérieur ;
- Conception d'un espace commun (projet d'habitat inclusif) ;
- Éléments de confort ;
- Espaces extérieurs ;
- Pack domotique ;
- Liste des pièces à fournir lors de la demande et déroulement de la procédure ;
- Formulaire de demande de subvention au titre de cette charte.

## ARTICLE 5 : GESTION DES LOGEMENTS

### a) Logement du parc public

En s'appuyant sur l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, la commission d'attribution du bailleur social peut attribuer **en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes âgées ou en situation de handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État** dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret n° 2017-760 du 3 mai 2017. Les logements « chartés » doivent être à la destination unique au moment de l'attribution à des personnes âgées ou en situation de handicap.

En référence aux articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation, une réflexion est menée entre les partenaires de la présente charte afin de créer un contingent département – maison départementale de l'autonomie (MDA) composé des logements « chartés ».

### b) Logement du parc privé

Le service prospective habitat du département devra s'assurer que le logement soit proposé et attribué à une personne âgée ou en situation de handicap.

## ARTICLE 6 : MOYENS MIS EN OEUVRE

### a) Les signataires s'engagent, chacun à leur niveau, à soutenir les objectifs de la présente charte et à favoriser le développement d'offres d'habitat regroupé adapté, en particulier par :

- La mobilisation sur ces objectifs des compétences et des savoir-faire existants, dans le cadre des missions imparties à chacun ;
- La facilitation des partenariats et des synergies nécessaires à la création de cet habitat ;
- La volonté partagée de faciliter la réalisation des opérations immobilières nécessaires à cette démarche, à la fois au niveau des acquisitions, des montages financiers et des procédures administratives.

Publié le 08 décembre 2023

b) Le département :

- S'engage à un soutien financier par logement validé dans le cadre de la charte, selon la délibération fixant le montant de la subvention ;
- Dans le cadre d'un projet d'habitat inclusif, il s'engage à cofinancer, avec le conseil régional et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), la construction d'un espace commun, selon la délibération fixant le montant de la subvention ;
- S'engage à accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 50 % du prêt.

En contrepartie de ce soutien, il est demandé l'intervention du facilitateur du département pour l'intégration de clauses sociales d'insertion au minimum de 5 % du nombre d'heures de travail nécessaires à la réalisation de ce projet.

Le CAUE de Loir-et-Cher collabore à l'analyse des plans des projets avec le service prospective habitat du département.

Les professionnels de la gérontologie, le conseil départemental citoyenneté et autonomie et APF France handicap pourront, le cas échéant, apporter un appui technique dans la conception et l'aménagement des opérations et des logements.

## **ARTICLE 7 : PROMOTION DE LA CHARTE**

La coordination de la diffusion et de la promotion de la charte sera réalisée par les services de l'État, du département, des bailleurs sociaux et des associations des maires de Loir-et-Cher en collaboration avec l'ensemble des partenaires.

## **ARTICLE 8 : INSTANCES DE LA CHARTE**

### ***8-1 : Composition et périodicité du comité de pilotage***

Le suivi de la présente charte sera assuré au moins une fois par an, et aussi souvent que nécessaire, par un comité de pilotage composé des signataires de celle-ci. Des partenaires extérieurs pourront le cas échéant y être associés en fonction des besoins en tant qu'experts sur un sujet.

Il sera placé sous la présidence de la vice-présidente du département en charge de la politique habitat.

### ***8-2 : Les missions du comité de pilotage***

Il sera notamment chargé :

- De valider le guide d'aide à l'instruction ;
- De valider les actions prioritaires en lien avec la charte ;
- D'évaluer, annuellement, les actions engagées, l'offre produite et les difficultés rencontrées ;
- D'acter le bilan annuel.

### **8-3 : Les missions du service prospective habitat**

Il sera chargé :

- De promouvoir la charte dans le cadre des autres démarches territoriales existantes ;
- De repérer les besoins prioritaires des publics cibles, au niveau de la demande comme de l'offre ;
- De proposer des actions en lien avec ce repérage ;
- D'animer les fiches actions en lien avec la charte ;
- D'étudier les projets en lien avec le CAUE (localisation, plans, comités techniques (COTECH)) selon les modalités prévues dans le guide d'aide à l'instruction ;
- D'animer les COTECH pour valider des projets présentés ;
- D'instruire les dossiers à soumettre à la commission permanente du conseil départemental ;
- De notifier les décisions et suivi de l'exécution de celle-ci.

### **8-4 : Les missions du comité technique**

Le COTECH se composera des techniciens du service prospective habitat et du CAUE. Les porteurs de projets seront invités à présenter leur projet.

Son rôle sera de valider, dans le cadre de la charte, au regard des plans des cellules logement et de l'aménagement extérieur qui doivent respecter le guide d'instruction, avant dépôt par les porteurs de leur demande de subvention pour un passage en commission permanente ou en conseil départemental.

## **ARTICLE 9 : DURÉE DE LA CHARTE**

La présente charte entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour une durée de 4 ans. Après ce délai, elle sera réévaluée et révisée.

Le retrait de l'un des partenaires n'entraînera pas de facto l'annulation de la charte pour les autres.

Fait à Blois, le **27 JUIN 2024**

LE PREFET DE LOIR-ET-CHER,

Xavier Pelletier



LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LOIR-ET-CHER,

Philippe Guet



LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT  
TERRES DE LOIRE HABITAT,



LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA S.A  
3F CENTRE VAL DE LOIRE,

Souleye Diouf **3F Centre Val de Loire**   
Groupe ActionLogement  
7 rue Latham - CS 93310  
41033 BLOIS Cedex

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA S.A.  
LOIR&CHER LOGEMENT,

Éric Nadot

LA PRÉSIDENTE DE L'ASSOCIATION  
DES MAIRES DE LOIR-ET-CHER

Catherine Lhéritier

LE PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION  
DES MAIRES RURAUX DE LOIR-ET-CHER,

Thierry Benoist

LA DIRECTRICE DE TERRITOIRE DES ACTIONS ASSOCIATIVES  
APF FRANCE HANDICAP 37/41,

Cathrine Wirbelauer



LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
« CITOYENNETÉ ET AUTONOMIE »,

Monique Gibotteau

LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ARCHITECTURE,  
D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT,

Catherine Lhéritier

