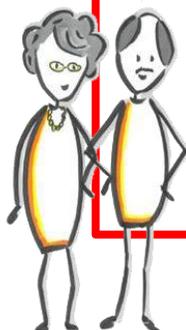
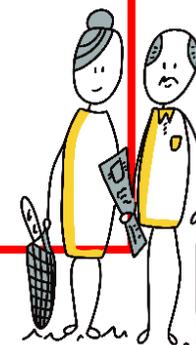


Appel à Manifestation d'Intérêt 2023-2024 en développement de Logements Adaptés et Accompagnés



OCTAVE
LES DOMICILES ACCOMPAGNÉS



**Le présent AM est proposé en partenariat étroit avec
la CARSAT Hauts de France
qui soutient l'initiative de la Métropole Européenne de Lille
en développement de solutions d'habitats adaptés
aux personnes âgées du territoire depuis 2012**

**Plus particulièrement, le programme OCTAVE est soutenu
par une délégation de crédits accordés par la CARSAT Hauts de France
à la MEL en investissement et en fonctionnement
(délibération du 20 octobre 2023).**

CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT OCTAVE ET DOCUMENTS CADRE

1. Ce sont des Logements seniors intégrés à une Opération Mixte plus importante

❑ Dédié à un public âgé autonome (à l'entrée) :

- Personnes de plus de 60 ans demandeurs du logement social (barèmes de ressources PLUS/PLAI),
- vivant seul ou en couple, avec le souci de préservation de leur autonomie.

Les personnes signent une Charte d'Entraide et de Bienveillance mutuelle est signée entre locataires OCTAVE car elles souhaitent entretenir des relations privilégiées avec d'autres seniors, mais aussi avec tous les autres habitants du lieu, qu'ils soient seniors ou non-seniors.

❑ Intégré : Pas d'OCTAVE sans Mixité de Voisinage !

6 à 10 logements OCTAVE maximum sont intégrés dans un ensemble résidentiel à construire ou réhabiliter. Objectif : développer l'inclusion sociale des Seniors dans les quartiers. L'implication des Villes, CCAS, Centres Sociaux, Associations locales, Établissements de proximité... est nécessaire : une Convention tripartite Ville + Bailleur + Service prévoit leurs Engagements réciproques et complémentarités d'action.



OCTAVE de Lambersart / Vilogia

2. Ce sont des Logements sécurisants qui restent Abordables à tous les seniors

❑ Abordable :

Le logement OCTAVE propose un loyer social conventionné APL aux personnes modestes et très modestes (équivalence PLUS et PLAI) :

- Une personne seule en PLUS : 21 878 € / en PLAI : 12 032 €.
- 2 personnes en PLUS : 29 217 € / en PLAI : 17 531 €.

Spécificité OCTAVE : une réduction supplémentaire apparaît sur la quittance mensuelle du bailleur. Cette réduction est variable : entre 40€ et 60€ selon les sites car elle dépend du bouquet d'aides à l'investissement collectés sur chaque opération immobilière.

- La MEL participe à hauteur de 7 500 € / logement construit OU 4 000 € / logement réhabilité.
- Les Villes selon leur importance démographique (4 000 € ou 2 000 € / logement construit).
- La CARSAT aide à hauteur de 3 500 € / logement construit ou réhabilité (crédits délégués à la MEL).
- La MSA peut financer les OCTAVE sur les communes les plus rurales.
- L'AGIRC ARRCO peut financer les OCTAVE selon la nature des opérations immobilières.

Objectif : permettre aux seniors modestes et très modestes d'accéder à du logement social adapté au vieillissement et de qualité dans son usage courant, tout en préservant leur reste à vivre.



3. Ce sont des Logements Adaptés et Évolutifs en cas de difficulté passagère ou plus durable

❑ Adapté / Adaptable :

Il s'agit de T2bis de 50 à 55 m².

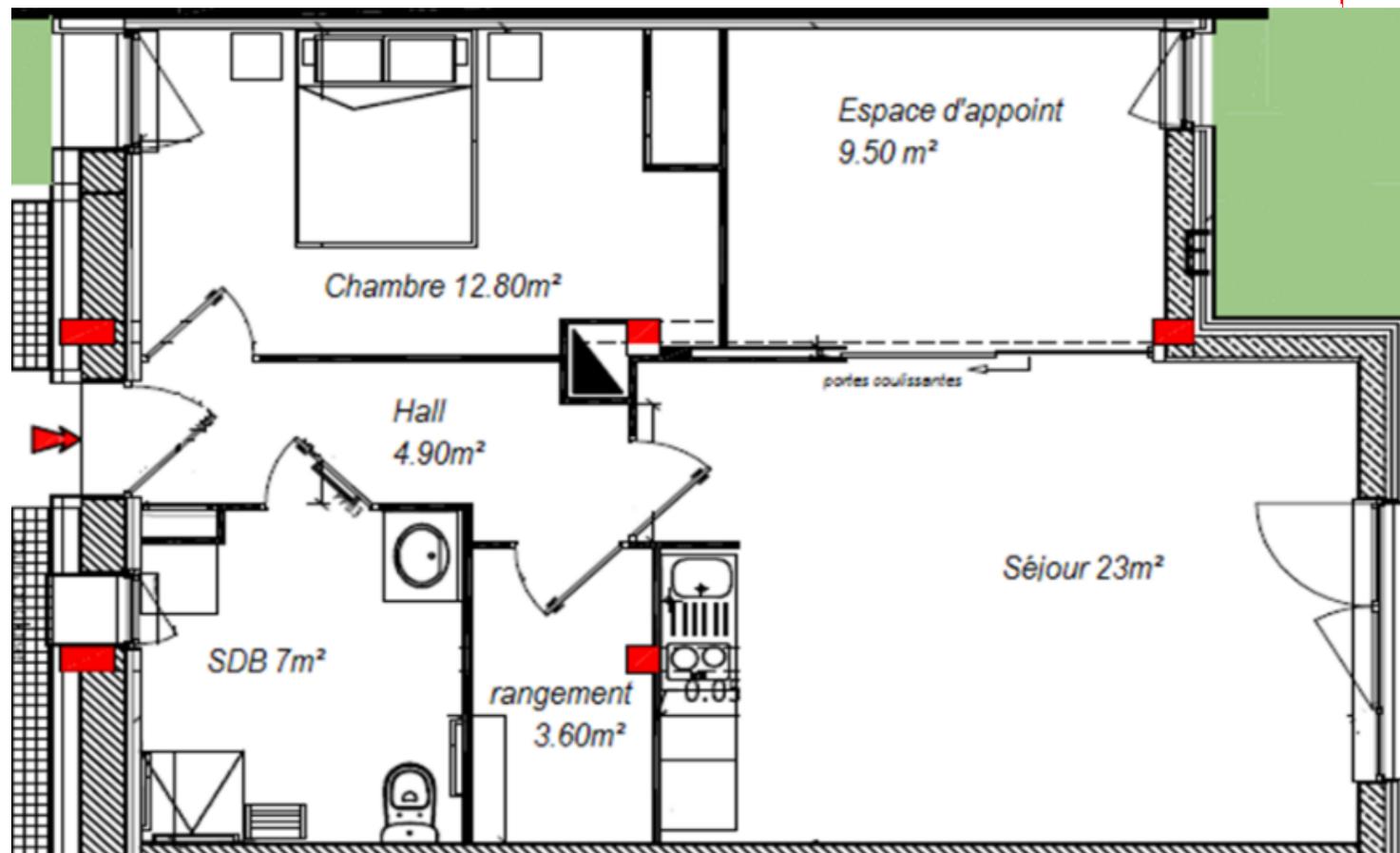
Adaptés au vieillissement selon un cahier des charges qualitatif :

- absence de ressaut,
- cloisons fusibles / amovibles,
- aides techniques rajoutables,
- équipements ajustables,

Prise en compte de domotique simplifiée :

- d'usage pratique et courant (volet roulant, veilleuses, etc.)
- d'assistance à la personne et de sécurité (connectique vocale par exemple).

Spécificité Octave : un espace d'appoint est prévu dans le logement, pour le repos de l'aidant ou l'accueil occasionnel d'un parent ou encore l'assistance en soins si nécessaire.



4. Ce sont des Logements Accompagnés avec un suivi individuel et global proposé aux locataires

❑ Accompagné :

Les locataires entrent en OCTAVE avec le souhait d'une assistance régulière et d'un suivi professionnel durant l'avancée en âge.

Chaque locataire consent librement à être aidé et accompagné individuellement dans ses démarches par un service agréé par le Département.

Le Service propose un Contrat d'Abonnement et s'engage :

- à effectuer des visites-entretiens toutes les 3 semaines pour le suivi (même davantage s'il y a lieu),
- à proposer des permanences à distance qui favorisent l'assistance (en cas d'imprévus),
- à assister chacun dans ses démarches en activant les acteurs compétents au niveau local,
- à proposer aux locataires les activités se tenant sur la commune (de la Ville, du CCAS, du Centre Social, des associations ...).

Auj.: déjà 80 locataires sont accompagnés par  Feron-Vrau qui fait bénéficier les locataires du crédit d'impôt mensualisé. Reste à charge mensuel de l'accompagnement souscrit: 70€ pour un âgé seul / 75€ pour un couple (que la réduction supplémentaire de loyer vient atténuer).

Résidents OCTAVE de Comines (Notre Logis) avec la Conseillère du Service d'Accompagnement au Vieillessement de FERON VRAU



5. DOCUMENTS DE CADRAGE SUR LE PROGRAMME OCTAVE

- ❑ Un [Portrait du territoire MEL face au vieillissement](#) pour agréments les études de besoins et justifier de l'implantation d'OCTAVE dans les opérations.
- ❑ Une [Charte des locataires OCTAVE](#) pour s'assurer de la bienveillance et de l'entraide mutuelle entre les résidents.
- ❑ La [Convention tripartite entre porteurs de projets OCTAVE](#) pour inscrire les engagements de chacun à implanter et faire vivre durablement du logement accompagné pour seniors.
- ❑ Le [Cahier des charges architectural](#) pour garantir des logements seniors qualitatifs, mais aussi évolutifs et adaptables à l'évolution de leurs occupants.
- ❑ Le [Cahier des charges en accompagnement](#) des occupants OCTAVE pour faire correspondre les missions du Service aux besoins spécifiques des personnes.

Ces documents sont issus de concertations partenariales continues depuis 2012 et de groupes de travail issus de l'évaluation menée en 2020-2021

**OBJECTIF AMI : JUSQU'À 10 NOUVEAUX PROJETS SOUTENUS PAR AN
EN PRODUCTION NEUVE OU EN REHABILITATION**

PRE-REQUIS :

Le portage commun Ville + Bailleur + Service gérontologique doit se confirmer courant 2024.

La conformité aux 2 cahiers des charges travaillés par la MEL avec ses partenaires du Programme est primordiale sur le volet architectural et sur le projet social lié à l'accompagnement des futurs locataires. Néanmoins, **le cadrage reste ouvert à toute innovation** sociale, architecturale et environnementale qui favoriserait davantage le bien vieillir chez soi.

Le bouquet d'aides à l'investissement nécessite des engagements financiers des partenaires et notamment de la Ville d'implantation pour les projets en construction neuve. La MEL se propose d'accompagner les porteurs de projet sur le volet des cofinancements, dans un dialogue resserré avec les caisses de retraite, mutuelles et organismes de prévention santé.

Les projets seront soumis à l'avis d'experts réunis en Comité Pluridisciplinaire OCTAVE (CPO) par la MEL. C'est une communauté d'expertises reconnues mais aussi un espace d'échanges pour faire mûrir les projets OCTAVE. Le CPO étudiera les candidatures proposées et formulera des préconisations et recommandations aux porteurs, avant de statuer sur la programmation en fin d'année.

Les porteurs acceptent le principe d'une démarche d'évaluation continue pour mesurer l'impact social généré par l'implantation de logements OCTAVE.

CALENDRIER AMI OCTAVE 2023-2024



Mi-Novembre 2023

Publication AMI 2023-2024 par la MEL et ouverture de la fenêtre de candidature pour les porteurs.

A partir d'une maîtrise foncière ou d'un site à réhabiliter, n'importe quel bailleur social peut candidater en s'associant déjà à la Ville (alors que le choix d'un Service gérontologique peut s'envisager ultérieurement).



29 Février 2024

Clôture des candidatures OCTAVE en vue de la prog. 2024.

Les candidatures hors délai ne seront pas prises en compte mais reportées à l'AMI suivant (aucun repêchage).



Mars-Août 2024

Examen des candidatures par le Comité Pluridisciplinaire OCTAVE.

Le CPO rend des avis et émet des préconisations pour améliorer la qualité des projets). Les porteurs ont ainsi la possibilité de faire mûrir le projet durant 7 mois.



Septembre 2024

Audition des porteurs de projet devant le Comité Pluridisciplinaire.

Il s'agit d'échanger avec les porteurs de chaque projet sur les points forts ou encore faibles du projet en vue de les retenir en programmation n ou de les reporter n+1 pour laisser l'opportunité de les retravailler.



15 Octobre 2024

Dépôt des dossiers en demande d'agrément (pour les projets mûrs retenus en programmation par le CPO).

Les éléments du dossier à déposer sur le SIAP seront communiqués aux bailleurs.



1^{er} trimestre 2025

Tenue d'un 1^{er} COPIL par le Bailleur, la Ville et le Service.

Le partenaire en ergothérapie y sera associé.

La MEL y sera invitée ainsi que les financeurs, institutions compétentes et acteurs locaux.

Comment candidater ?

La candidature écrite est à faire auprès du service PLH – Direction Habitat MEL ou par courriel à plh@lillemetropole.fr.

Les modalités de contenu sont différentes sur les projets en NEUF et sur les projets en REHABILITATION : voir ci-après.

MODALITES DE CANDIDATURE POUR LES PROJETS EN CONSTRUCTION NEUVE

MODALITES DE CANDIDATURE POUR LA CONSTRUCTION NEUVE (1/2)

Le BAILLEUR SOCIAL et la VILLE D'IMPLANTATION candidatent conjointement au travers :

- d'un courrier commun à l'attention du service PLH – Direction Habitat MEL, à transmettre également à plh@lillemetropole.fr

ET

- d'un dépôt de pièces par le bailleur directement sur l'espace SEZAM – PLATEFORME BAILLEURS / Dossier « OCTAVE ».

Date butoir de candidature : avant le 29 février 2024.

Les candidatures hors délai seront reprises sur l'AMI suivant pour 2025 (aucun repêchage des candidatures entre les AMI).

Le courrier conjoint doit faire mention des éléments suivants :

- Adresse exacte du foncier et identification de la parcelle cadastrale concernée.
- Descriptif de l'opération globale dans laquelle s'intégreront les logements OCTAVE.
- Stade d'avancement du projet (sachant que **la candidature doit se situer entre la maîtrise foncière par le bailleur et le dépôt de PC**).
- Engagement financier de la Ville : 2000€ par logement OCTAVE pour les Villes de moins de 5000hbts / 4000€ par log. OCTAVE au-delà de ce seuil démographique.
- Contacts bailleur : le référent en développement et le référent chargé d'opération (mails, téléphones)
- Contacts Ville : le référent de la mairie et le référent du CCAS (mails, téléphones).
- Si le service gérontologique en accompagnement des futurs locataires est déjà identifié : son nom et les coordonnées du référent (mails, téléphones).
- Si le partenariat en ergothérapie du bailleur est déjà connu : son nom et les coordonnées du référent (mails, téléphones).

Le dépôt de pièces sur SEZAM est à réaliser par le bailleur porteur et doit être constitué IMPERATIVEMENT des éléments suivants (voir page suivante) :

MODALITES DE CANDIDATURE POUR LA CONSTRUCTION NEUVE (2/2)

Le dépôt de pièces sur SEZAM est à réaliser par le bailleur porteur AVANT LE 29 FEVRIER 2024 et doit être constitué IMPERATIVEMENT des éléments suivants :

- Étude d'opportunité et de besoins** sur un site repéré, disponible et maîtrisé. Elle s'appuiera sur les données disponibles : portrait de territoire MEL face au vieillissement ; fiche communale ADULM ; données Ville et données ABS du CCAS ; données spécifiques du bailleur ; autres.
- Fiche programmation souhaitée pour 2024** intégrant des plans, le nombre de logements prévus dans l'opération globale dont la partie OCTAVE, une partie sur les publics cibles (la mixité sociale et générationnelle à l'échelle de toute l'opération immobilière doit apparaître évidente), les types de prêts associés à chaque logement en PLUS, PLAI voire PLAI Adapté.
- Tableau récapitulatif prévisionnel des surfaces habitables, annexes et utiles.**
- Tableau de simulation des restes à vivre des personnes prévues dans la partie OCTAVE** en fonction des ressources visées, du loyer, des charges, de l'aide APL, avec mention du taux d'effort estimé selon que le logement est aidé en PLUS ou en PLAI.
- Tableau comparatif des caractéristiques de l'opération proposée par rapport au cahier des charges architectural OCTAVE** (faire apparaître les conformités et non-conformités selon un code couleur différencié).
- Échéancier prévisionnel** de l'opération immobilière faisant apparaître les dates prévisionnels de COPIL OCTAVE avec la MEL et cofinanceurs.
- Plan de financement prévisionnel** de l'opération qui fait apparaître une ligne pour chaque financement OCTAVE, à savoir :
 - Subvention OCTAVE MEL (7 500€ par logement neuf en + des aides à la pierre à reprendre sur une autre ligne du plan de financement)
 - Subvention OCTAVE VILLE (2 000€ par logement pour les communes de moins de 5000 habitants OU 4 000€ par logement au-delà)
 - Subvention OCTAVE CARSAT (3 500€ par logement par délégation de crédits à la MEL : délibération du 20 octobre 2023)
 - Subvention OCTAVE AGIRC ARRCO (montant déterminé suite à examen d'un dossier éligible)
 - Subvention OCTAVE MSA (montant déterminé suite à examen d'un dossier éligible si le projet s'inscrit en secteur rural)Le plan de financement fait état des caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement).
- Prix de revient prévisionnel hors taxe décomposé :**
 - ↪ en charge foncière totale pour les opérations de construction neuve et précisant les postes « terrain nu + coût des acquisitions foncières pour le calcul des subventions foncières » - « travaux du foncier » et « taxes (TLE...) »
 - ↪ en coût travaux, notamment ceux liés à l'adaptation et aux aménagements spécifiques pour correspondre au cahier des charges OCTAVE
 - ↪ en montant des prestations intellectuelles, honoraires et frais divers

MODALITES DE CANDIDATURE POUR LES PROJETS EN REHABILITATION

MODALITES DE CANDIDATURE POUR LA REHABILITATION (1/2)

Le BAILLEUR SOCIAL et la VILLE D'IMPLANTATION candidatent conjointement au travers :

- d'un courrier commun à l'attention du service PLH – Direction Habitat MEL, à transmettre également à plh@lillemetropole.fr

ET

- d'un dépôt de pièces par le bailleur directement sur l'espace SEZAM – PLATEFORME BAILLEURS / Dossier « OCTAVE ».

Date butoir de candidature : avant le 29 février 2024.

Les candidatures hors délai seront reprises sur l'AMI suivant pour 2025 (aucun repêchage des candidatures entre les AMI).

Le courrier conjoint doit faire mention des éléments suivants :

- Adresse exacte du foncier et identification de la parcelle cadastrale concernée.
- Descriptif de l'opération globale dans laquelle s'intégreront les logements OCTAVE.
- Stade d'avancement du projet (sachant qu'**en site occupé, la candidature doit se situer après la concertation avec les locataires**).
- Contacts bailleur : le référent en développement et le référent chargé d'opération (mails, téléphones)
- Contacts Ville : le référent de la mairie et le référent du CCAS (mails, téléphones).
- Si le service gérontologique en accompagnement des futurs locataires est déjà identifié : son nom et les coordonnées du référent (mails, téléphones).
- Si le partenariat en ergothérapie du bailleur est déjà connu : son nom et les coordonnées du référent (mails, téléphones).

Le dépôt de pièces sur SEZAM est à réaliser par le bailleur porteur et doit être constitué IMPERATIVEMENT des éléments suivants (voir page suivante) :

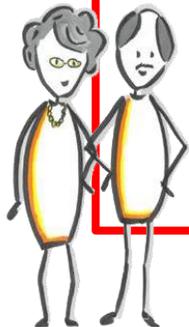
MODALITES DE CANDIDATURE POUR LA REHABILITATION (2/2)

Le dépôt de pièces sur SEZAM est à réaliser par le bailleur porteur AVANT LE 29 FEVRIER 2024 et doit être constitué IMPERATIVEMENT des éléments suivants :

- Étude d'opportunité et de besoins** qui s'appuiera sur les conclusions de la concertation menée avec les habitants et sur l'adjonction de données locales ou spécifiques au parc et aux publics de locataires du bailleur.
- Fiche programmation souhaitée OCTAVE pour 2024** intégrant des plans, le nombre de logements réhabilités dans l'opération globale dont la partie OCTAVE, une partie sur les publics cibles (la mixité sociale et générationnelle à l'échelle de toute l'opération doit apparaitre évidente), etc.
- Tableau récapitulatif prévisionnel des surfaces habitables, annexes et utiles.**
- Tableau de simulation des restes à vivre des personnes prévues dans la partie OCTAVE** en fonction des ressources visées, du loyer, des charges, de l'aide APL, avec mention du taux d'effort estimé selon que le logement sera occupé par des personnes dans les barèmes du PLUS ou du PLAI.
- Tableau comparatif des caractéristiques de l'opération proposée par rapport au cahier des charges architectural OCTAVE** (faire apparaitre les conformités et non-conformités selon un code couleur différencié).
- Échéancier prévisionnel** de l'opération immobilière faisant apparaitre les dates prévisionnels de COPIL OCTAVE avec la MEL et cofinanceurs.
- Plan de financement prévisionnel** de l'opération qui fait apparaitre une ligne pour chaque financement OCTAVE, à savoir :
 - Subvention OCTAVE MEL (7 500€ par logement neuf en + des aides à la pierre à reprendre sur une autre ligne du plan de financement)
 - Subvention OCTAVE CARSAT (3 500€ par logement par délégation de crédits à la MEL : délibération du 20 octobre 2023)
 - Subvention OCTAVE AGIRC ARRCO (montant déterminé suite à examen d'un dossier éligible)
 - Subvention OCTAVE MSA (montant déterminé suite à examen d'un dossier éligible si le projet s'inscrit en secteur rural)Le plan de financement fait état des caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement).
- Prix de revient prévisionnel hors taxe décomposé :**
 - ↪ en charge foncière totale pour les opérations de construction neuve et précisant les postes « terrain nu + coût des acquisitions foncières pour le calcul des subventions foncières » - « travaux du foncier » et « taxes (TLE...) »
 - ↪ en coût travaux, notamment ceux liés à l'adaptation et aux aménagements spécifiques pour correspondre au cahier des charges OCTAVE
 - ↪ en montant des prestations intellectuelles, honoraires et frais divers

A vos candidatures !

OCTAVE DE VILLENEUVE D'ASCQ
Logis Métropole



OCTAVE
LES DOMICILES ACCOMPAGNÉS

