



### Cahier des charges

Pour susciter et accompagner l'engagement des caisses de MSA sur le champ du logement et de l'habitat, la CCMSA a instauré à partir de 2006 le principe d'un appel à projets annuel appelé « Sites habitat ».

Celui-ci vise à soutenir la mobilisation des MSA et leurs initiatives autour de thématiques en lien avec les **difficultés ou les besoins de logement habituellement identifiés en milieu rural pour les ressortissants agricoles et les populations vivant sur ces territoires**.

En cohérence avec les difficultés de logement habituellement identifiées en milieu rural pour les ressortissants agricoles, **les cinq thématiques d'intervention retenues pour 2026 sont les suivantes :**

1. La lutte contre l'habitat indigne et/ou la lutte contre la précarité énergétique
2. L'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie et les actions de prévention de la perte d'autonomie liées à l'habitat
3. Le logement des jeunes
4. Le logement des saisonniers agricoles
5. Le soutien à des initiatives originales ou à caractère expérimental de logement et d'habitat destinés à des personnes handicapées ou des personnes âgées dont l'habitat inclusif (*la partie 2 du cahier des charges est consacrée à cette thématique, sur laquelle la MSA a nettement renforcé son positionnement ces dernières années*)

L'objectif de l'appel à projets est d'une part, de **favoriser le développement par les MSA de projets visant à l'amélioration des conditions de vie des ressortissants connaissant une difficulté de logement** et d'autre part, de **capitaliser des expériences afin d'organiser l'échange de savoir-faire au sein du réseau** mais aussi afin de **valoriser les actions du réseau vis-à-vis des pouvoirs publics, des autres organismes et des différents partenaires institutionnels ou associatifs**.

Dans le cadre de sa politique d'action sociale, le Groupe AGRICA porte un engagement fort pour l'accès à un logement digne et adapté dans les territoires ruraux. En tant que caisse de retraite complémentaire du monde agricole et partenaire historique de la MSA, AGRICA s'associe donc, depuis 2024, à la CCMSA, pour le financement de cet appel à projets, au titre de ses fonds sociaux AGIRC ARRCO. Cet investissement d'AGRICA est l'une des déclinaisons opérationnelles de la convention cadre récemment signée avec la CCMSA, dans le but d'apporter des réponses d'action sociale complémentaires aux besoins des publics issus du milieu rural, et en particulier les salariés et anciens salariés agricoles, les personnes cotisantes ou retraitées de la caisse de retraite AGRICA Agirc-Arrco, ainsi que leurs aidants et ayants-droits.

Les candidatures proposées dans le cadre de l'appel à projets Sites Habitat sont portées par les Caisses MSA, en lien avec les acteurs de leur territoire respectif. Ces candidatures font l'objet d'une instruction par la CCMSA et par AGRICA, et d'une sélection finale à l'occasion de la réunion d'un jury national.

## Partie 1 : Les thématiques soutenues par Sites Habitat, hors habitat inclusif

Le contenu des projets n'est pas prédéterminé et reste ouvert pour réservrer la plus grande place à l'**initiative locale**. Les exemples suivants sont donnés à titre indicatif.

### 1.1 La lutte contre l'habitat indigne et/ou la lutte contre la précarité énergétique

Les mesures pour le logement décent concernent directement les MSA à partir de la délivrance des aides personnelles au logement. Dans ce cadre, les MSA, au même titre que les CAF, occupent une **position privilégiée en termes de repérage des situations d'indécence ou d'insalubrité**, mais aussi sur leur **traitement social**.

L'accès à un logement décent peut concermer les personnes en recherche de logement mais aussi les occupants de logements indécents ou insalubres, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

Il peut s'agir également d'initiatives portant sur la **lutte contre la précarité énergétique**, la maîtrise de l'énergie et le développement durable.

Quelques exemples d'action :

- *Contribution à la mise en place d'un processus départemental de traitement de l'habitat indigne à partir du repérage des situations, en coordination interne et en lien avec les partenaires locaux (CD, CAF, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, ...)* ;
- *Réalisation d'une étude départementale sur l'état des logements du parc privé occupés par les ressortissants agricoles (situations d'indécence, d'insalubrité, logements « énergivores »)* ;
- *Soutien à la mise en place d'une offre d'accompagnement à l'auto réhabilitation, déléguée à une association prestataire pour aider à l'insertion sociale des personnes en difficultés* ;
- *Accompagnement d'un projet pilote autour de la création d'un éco quartier dans un canton rural.*

### 1.2 L'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie et les actions de prévention de la perte d'autonomie liées à l'habitat

Les actions pouvant être conduites dans ce cadre peuvent mener à des coopérations avec les autres régimes de retraites pour **renforcer la politique conjointe de prévention de la perte d'autonomie et du « bien vieillir »** à travers la mise en place de dispositifs d'échanges d'informations et le partage de stratégies communes d'action et de projets concrets.

Quelques exemples d'action :

- *Réalisation d'une étude diagnostic au niveau départemental sur les besoins des propriétaires occupants vieillissants ressortissants agricoles ;*
- *Participation à des opérations programmées thématiques (PIG, OPAH) ou des dispositifs partenariaux traitant de l'adaptation de l'habitat ;*
- *Mise en place d'actions visant à informer et sensibiliser de façon préventive les personnes à l'importance d'un habitat adapté ;*
- *Engagement par la MSA d'un programme d'information et d'accompagnement à la réalisation de travaux d'adaptation du logement sur l'ensemble de sa circonscription (action pluri départementale) ;*
- *Réalisation d'outils pédagogiques (ex : maquette) et supports d'information, et organisation d'un forum « Habitat adaptable » pour promouvoir l'importance d'un habitat adaptable à tous les âges de la vie, en prévention de la survenue d'un handicap ou de la dépendance.*

### 1.3 Le logement des jeunes

L'intervention des MSA sur cet axe thématique vise à **aider les jeunes à trouver des solutions adaptées à leur recherche de logement**, pour la **poursuite de leurs études ou au moment de leur entrée dans la vie active**, et à **les accompagner vers l'autonomie**.

Elles apportent leur appui à la réalisation d'initiatives proposant un hébergement de qualité, facilitateur d'intégration dans la vie active, de poursuite de formation et d'insertion professionnelle.

Quelques exemples d'action :

- *Soutien à la mise en œuvre d'ateliers de recherche de logement, à la création d'une bourse au logement ;*
- *Aide au démarrage d'une plateforme Service d'Information Logement Jeunes (portail départemental Internet) ;*
- *Aide à la rénovation de logements pour l'accueil des jeunes apprentis majeurs d'une Maison Familiale Rurale ;*
- *Création d'une résidence sociale pour jeunes travailleurs d'un centre d'entraînement de chevaux de courses ;*
- *Création d'appartements pour les jeunes grâce à la constitution d'une Société Civile Immobilière Solidaire ;*
- *Participation à la création d'un Comité local pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ) visant à faciliter les mobilités professionnelles et formatives des jeunes (16-30 ans) sur les territoires ruraux du département.*

#### **1.4 Le logement des saisonniers agricoles**

Bien que les projets de ce type semblent complexes à mettre en œuvre, les MSA soutiennent le développement d'une **offre de logement respectant les normes de sécurité et de confort pour les travailleurs saisonniers agricoles**, et parfois aussi pour les apprentis agricoles et les stagiaires de la formation professionnelle agricole.

*Quelques exemples d'action :*

- *Réalisation d'un état des lieux de l'emploi saisonnier agricole et des autres types d'emplois saisonniers, ainsi qu'un état des lieux du bâti mobilisable ;*
- *Appui à la constitution d'un parc de logements qui sont soit rénovés dans le cas où les propriétaires possèdent un bâtiment d'habitation, soit créés dans un bâtiment ayant un autre usage ;*
- *Soutien à la mise en place d'une bourse de logement ;*
- *Aide au démarrage d'un service d'intermédiation locative ;*
- *Accompagnement pour la mise en place de projets et de structures d'hébergement adaptés à l'accueil de saisonniers agricoles.*

## **Partie 2- L'habitat inclusif : une approche à conforter**

Depuis le lancement de l'appel à projets Sites Habitat en 2006, la CCMSA soutient des projets d'habitats alternatifs à destination des publics vieillissants et en situation de handicap.

Il s'agissait, pour la MSA, en complément de son action dans le champ médico-social avec la création de Marpa, d'accompagner le développement d'une offre alternative dans le champ du logement ordinaire. Les caisses de MSA ont ainsi pu accompagner de nombreux projets d'habitats regroupés ou partagés offrant aux populations un logement adapté, sécurisé et facteur de lien social. Sur les 5 premières années de l'actuelle COG (2021 à 2025), ce sont 86 projets relatifs à des formes d'habitats partagés qui ont été cofinancés.

Plus de quinze ans après le lancement du premier appel à projets, la question du logement des personnes vieillissantes et des personnes en situation de handicap est plus que jamais d'actualité, dans un contexte sociétal où un tiers de la population aura plus de 60 ans en 2050.

Ces dernières années, les problématiques de gestion de certaines structures médico-sociales ont conduit à une dégradation de l'image de ces formes de résidences ou foyers et une volonté de plus en plus forte à trouver d'autres solutions résidentielles, plus proche du désir individuel des personnes âgées ou en situation de handicap de vieillir à leur domicile ou dans un habitat plus inclusif.

Cette tendance s'inscrit dans les politiques publiques avec la création en 2018 de l'observatoire de l'habitat inclusif et du lancement d'une démarche nationale pour le développement de celui-ci.

Définition :

*L'habitat inclusif mentionné à l'article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF) est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.*

*Il s'agit d'une solution pour les personnes handicapées et/ou les personnes âgées qui ne souhaitent pas être hébergées en établissement, veulent conserver un logement propre, mais qui ne sont pas assez autonomes pour vivre seules ou ne souhaitent pas se retrouver isolées.*

*Cet habitat constitue la résidence principale de la personne. Relevant du droit commun et fondé sur le libre choix des personnes, l'habitat inclusif s'inscrit dans la vie de la cité et en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale. Si elle le souhaite, la personne peut solliciter un accompagnement social ou une offre de services sanitaire, sociale et médico-sociale individualisée pour l'aide et la surveillance en fonction de ses besoins.*

*L'entrée dans cet habitat est indépendante de toute attribution d'aides à l'autonomie (prestation de compensation du handicap - PCH, ou de l'allocation personnalisée d'autonomie - APA).*

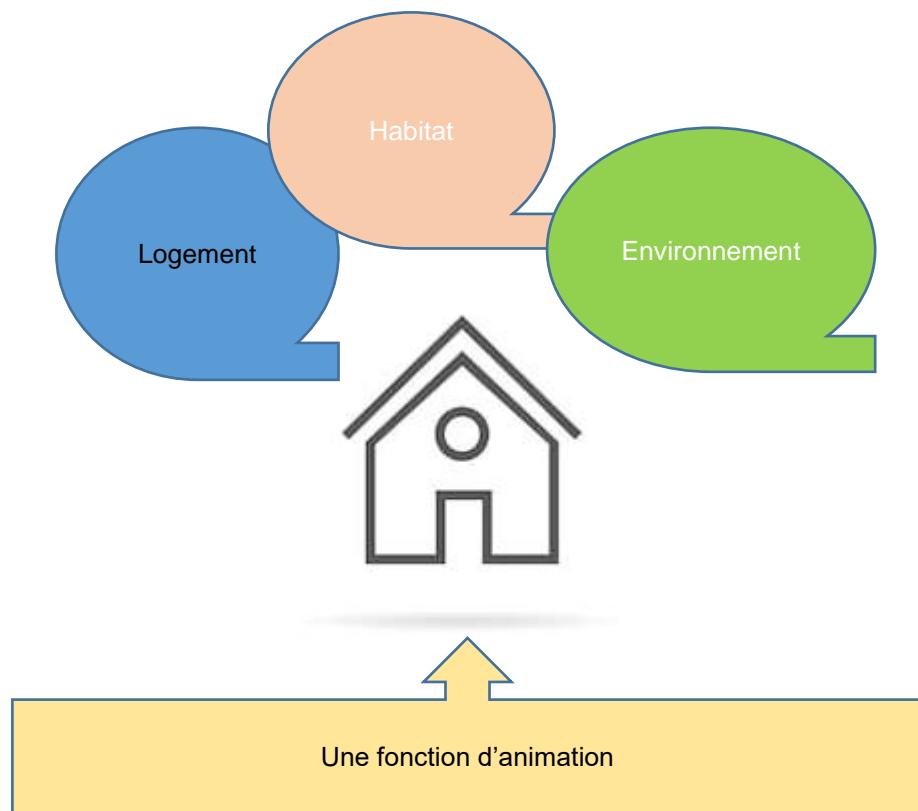
Cette définition rejoint l'expérience de la MSA, qui soutient la création d'habitats inclusifs sans contrainte sur leurs contours, pour respecter au mieux les attentes des habitants et les ressources locales. De ce fait, la MSA est en phase avec le positionnement de l'Observatoire national de l'habitat inclusif (dont la CCMSA est membre), qui, à l'image du rapport Piveteau Wolfrom, met en avant, d'une part l'importance de ne pas enfermer l'habitat inclusif dans une définition figée et stricte et, d'autre part, la nécessaire approche territoriale des projets d'habitat inclusif ou habitat "API", Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale, dans une logique de développement social local.

La MSA souhaite poursuivre son investissement sur le sujet dans une logique d'adaptation aux spécificités territoriales.

**Elle considère qu'un habitat regroupé ou partagé doit composer avec 3 dimensions essentielles pour répondre à l'enjeu d'un habitat adapté offrant un cadre de vie favorisant l'autonomie et la participation de la personne à la vie de la cité :**

- la dimension **logement**,
- la dimension **habitat**,
- la dimension **environnement**.

**Une vision institutionnelle de l'habitat intermédiaire (habitat regroupé/ habitat partagé) :**



**Le logement doit répondre à plusieurs exigences qui sont les suivantes :**

**Représenter un « chez-soi » :** un lieu dans lequel on peut vivre dans le respect de ses propres rythmes, préserver son intimité et garder le lien avec les personnes qu'on a choisies.

**Un logement adapté ou adaptable**

Les caractéristiques du logement correspondent aux capacités et besoins de la personne pour lui permettre d'y vivre en toute autonomie. Ses caractéristiques peuvent être adaptées en fonction de l'évolution des capacités et besoins de la personne.

**Un logement sécurisé :** un logement aménagé avec le souci de la préservation de l'intégrité de la personne, dans lequel elle se sent en sécurité sous une bienveillance collective.

**Un loyer accessible :** La quasi-totalité des indicateurs montrent que les territoires ruraux, comme leurs habitants, se situent au-dessous des moyennes nationales tant en termes de participation à

l'économie nationale, que de revenus, de qualification ou d'emploi. Ce qui suppose une précarisation plus importante des populations rurales. Il convient donc de prévoir des solutions d'habitat accessible financièrement à toute catégorie de population dans une logique de mixité sociale.

## L'habitat

*On entend par habitat un ensemble d'espaces bâtis et non bâtis socialement organisé afin de satisfaire les besoins et aspirations des personnes qui en ont l'usage.*

Un habitat qui favorise le lien social par la présence et l'organisation de lieux collectifs ou partagés par les habitants. Ces lieux collectifs peuvent être propres aux habitants de l'habitat ou communs aux habitants d'un territoire plus vaste tel que la commune ou l'intercommunalité.

Une attention doit être portée sur l'équilibre entre espaces individuels et espaces collectifs pour que l'intimité de chacun et le respect des rythmes des uns et des autres puissent être préservés tout en offrant la possibilité de se rencontrer et d'échanger lorsque le besoin se fait ressentir.

L'habitat partagé n'est pas un mode de vie institutionnalisé, dans le sens où la personne doit pouvoir maintenir ses libertés individuelles et son autonomie.

## **L'environnement**

-Proche de l'environnement de vie connu : le développement de solutions d'habitat intermédiaire doit contribuer à maintenir autant que possible les personnes âgées ou en situation de handicap dans un cadre de vie familier.

-Accès aux services nécessaires à la préservation de l'autonomie : l'habitat regroupé ne propose pas de services intégrés qui pourraient s'imposer à la personne. De fait, il convient de s'assurer et de faciliter l'intervention de services relatifs à l'autonomie tels que des aides à domicile, services infirmiers, portage de repas,...etc.

-Accès aux services publics et commerces de nécessité : la capacité des personnes à effectuer elles-mêmes leurs démarches administratives et leurs achats courants concourent à la préservation de leur autonomie.

-Accès à une offre de services et d'activités individuels ou collectifs facteurs de lien social : il s'agit de s'appuyer sur le tissu associatif et les actions locales pour organiser un projet d'animation de vie sociale auquel pourront adhérer les habitants de l'habitat regroupé.

- Favoriser la mobilité : la problématique de la mobilité est prégnante sur les territoires ruraux et implique un investissement financier conséquent pour y répondre. Des solutions alternatives à la présence de réseaux de transports peuvent être envisagées telles qu'une mobilité inversée, une mobilité organisée ou une mobilité douce.

### **Une fonction d'animation :**

On entend par fonction d'animation, l'intervention d'un tiers pour impulser ou organiser l'animation résidentielle et les interactions de l'habitat avec son territoire d'implantation.

Il ne s'agit pas forcément d'une fonction d'animation telle que l'entendent les pouvoirs publics, notamment dans le cadre de l'aide à la vie partagée versée par les Conseils départementaux mais davantage d'une fonction régulatrice et médiatrice dont la mission est de s'assurer que « le chemin de vie » de l'habitat s'inscrit dans les objectifs initialement définis.

Un objectif qui peut être bousculé par les arrivées et départs d'habitants, ou par l'évolution des composantes environnementales telles que les services proposés sur le territoire.