



L'HABITAT INCLUSIF : UNE AUTRE FAÇON D'HABITER EN REPONSE À UN BESOIN D'ENTRE-DEUX



**OBSERVATOIRE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT**

LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE

Décembre 2024

LA NOTE « L'HABITAT INCLUSIF : UNE AUTRE FAÇON D'HABITER EN REPONSE À UN BESOIN D'ENTRE-DEUX » est une étude réalisée par l'Observatoire de l'hébergement et du Logement dans le cadre de ses contributions au Rapport sur l'état du mal-logement publié par la Fondation pour le Logement des défavorisés.

REDACTION

Observatoire de l'hébergement et du logement

RELECTURE ET CONSEILS

René Ballain

MISE EN PAGE

Observatoire de l'hébergement et du logement

CREDIT PHOTOS

Service Communication Un Toit Pour Tous

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
L'habitat inclusif : un modèle émergeant dans un contexte d'autonomisation des personnes. 7	
1. Un modèle qui permet une diversification des parcours résidentiels des personnes en situation de handicap et âgées : une réponse à un besoin d'entre-deux.....	7
2. ...n'ayant pas vocation à remplacer les structures médico-sociales : désaturer sans désinstitutionnaliser	8
3. L'habitat inclusif comme vecteur d'inclusion des personnes en situation de handicap et personnes âgées dans la société... ..	9
4. Zoom sur l'habitat inclusif « Vivre aux Vignes »	11
L'hétérogénéité de l'habitat inclusif : des déploiements différents en fonction des projets et des territoires	13
1. Le caractère récent et la complexité de mise en action engendre une mise en place timide qui prend peu à peu de l'ampleur.....	13
2. ...Conditionnée par un portage politique, des enjeux territoriaux et une implantation locale	15
Un modèle qui peut s'avérer avantageux sur les coûts, avec la mise en place d'aides qui ne semblent toutefois parfois pas suffisantes	17
1. L'Aide à la Vie Partagée, un financement plus inclusif qui couvre une majeure partie du vivre ensemble.....	17
2. L'habitat inclusif bénéficie d'un potentiel avantage en termes de coûts et notamment sur la vie partagée, bien que conditionné à des financements peu assurés engendrant de réels enjeux de pérennité	18
CONCLUSION.....	20

INTRODUCTION

Les personnes en situation de handicap et/ou vieillissantes rencontrent fréquemment des difficultés d'accès à des solutions de logement adaptées à leurs besoins spécifiques. Les établissements ou services médico-sociaux, comme les Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ou les foyers spécialisés restent majoritaires, mais ne répondent pas toujours aux **aspirations des personnes concernées à vivre dans des environnements plus autonomes et inclusifs**. Face à cette situation, des solutions alternatives, telles que l'habitat inclusif, émergent pour offrir un cadre de vie différent.

L'habitat inclusif, tel qu'il est mentionné dans 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** ». ¹ C'est par la loi ELAN portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, du 23 novembre 2018 que cette définition est donnée. Selon la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA), qui apporte un appui technique et financier au déploiement de l'habitat inclusif en France, ce modèle est une forme d'habiter qui complète le logement ordinaire et l'accueil en établissement. Les différentes façons de vivre en habitat inclusif se déploient via des **espaces de vie individuelles ainsi que des espaces partagés** qui prennent place dans un environnement **adapté, sécurisé et propice au lien social**. ² L'habitat inclusif est porté par des personnes morales (associations, bailleurs sociaux, foncières solidaires, collectivités, etc.) appelée selon le rapport Piveteau & Wolfrom (2020) la « *personne porteuse du projet partagé* ».

L'habitat inclusif a pour caractéristique principale le fait que les habitants disposent de lieux communs et de moments ensemble, notamment grâce au **projet de vie sociale et partagée**, qui permet de **favoriser le vivre ensemble dans l'habitat** mais aussi de **limiter l'isolement et de permettre aux habitants d'être acteur de la vie du quartier** et de l'environnement extérieur. Le projet de vie sociale et partagée est pensé **avec et pour les habitants**, dans une logique d'inclusion vis-à-vis de tous : **un ou plusieurs professionnels mettent en œuvre ce projet**, et sont rémunérés grâce au Forfait Habitat Inclusif (FHI) ou à l'Aide à la Vie Partagée (AVP).

L'AVP, aide spécifique à l'habitat inclusif, peut être obtenue pour toute personne âgée de plus de 65 ans ou en situation de handicap vivant dans un habitat inclusif. Elle est directement versée à la structure, elle permet de proposer l'intervention d'un **professionnel d'animation et de coordination de la vie en communauté** : l'aide est fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée construite par les habitants (CNSA, 2024). L'AVP a pour objectif de donner suite au FHI, qui va progressivement disparaître : ces aides ne sont pas cumulables, et un habitat inclusif peut être constitué sans bénéficier du FHI ou de l'AVP.

De façon complémentaire et dans une même logique de partage, l'habitat inclusif permet la mise en commun partielle ou totale de services ainsi que d'allocations comme l'APA (Allocation

¹ Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA). (2023, octobre). *Cahier pédagogique : Habitat inclusif*. CNSA. https://www.cnsa.fr/sites/default/files/2024-03/PUB_cnsa_cahier_pedagogique_web_access-2-HabitatInclusif.pdf

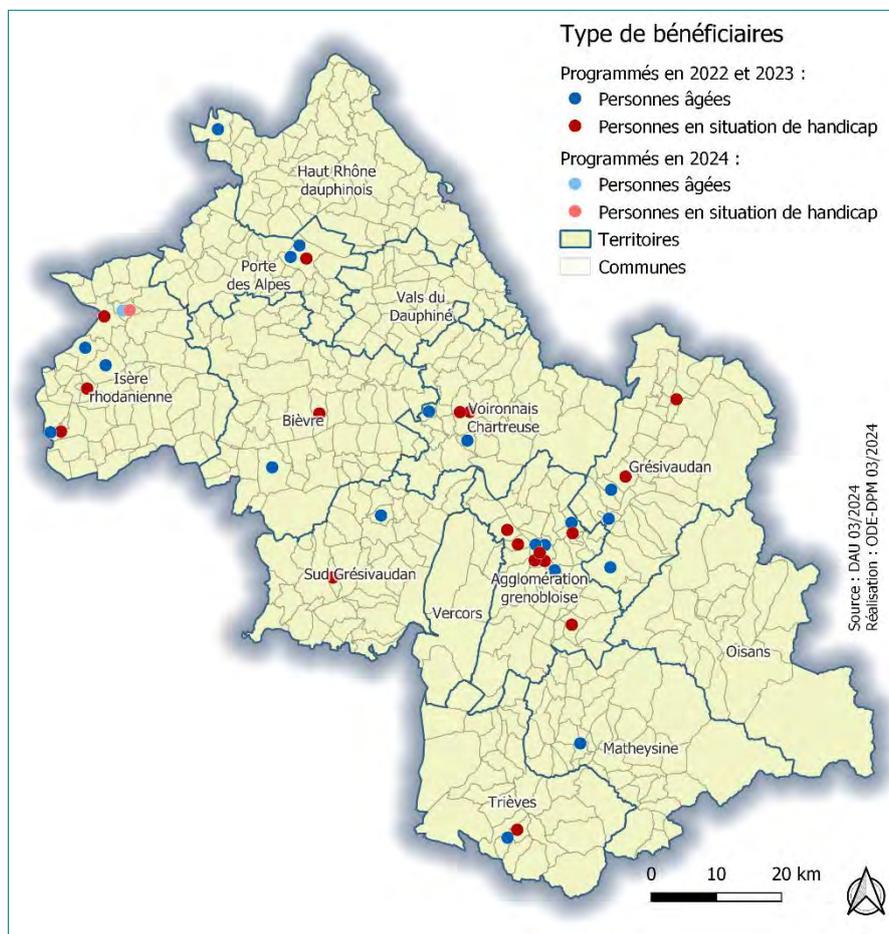
² Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA). (2023, novembre). *Habitat inclusif*. CNSA. <https://www.cnsa.fr/informations-thematiques/lieux-et-cadre-de-vie/habitat-inclusif>

Personnalisée d'Autonomie) ou la PCH (Prestation de Compensation du Handicap). Cette mutualisation permet de bénéficier par exemple d'une présence 24h/24.

L'habitat inclusif peut faire partie du parc privé ou du parc social, en zone urbaine ou rurale, et il n'est pas soumis à des critères requis, à des conditions de ressources ou à une orientation de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH).

En février 2023, la France compte **2 018 habitats inclusifs** répartis sur 95 départements³ : ce sont **19 189 AVP individuelles** concernées, dont **9 953 à destination de personnes en situation de handicap et 9 236 pour des personnes âgées**. Cet équilibre entre les publics est relativement nouveau : le forfait habitat inclusif n'était pas parvenu à l'assurer. Les habitats inclusifs signent une convention tripartite avec la CNSA et le représentant de l'Etat, déployée sur 7 ans.

En **Isère**, ce sont **35 projets programmés** (32 projets en 2022, 3 en 2023), avec **24 porteurs de projet** (13 associations, 3 CCAS, 3 bailleurs, 2 entreprises privées, 1 commune, 1 mutuelle et 1 fondation).



Cartographie des projets d'habitats inclusifs en Isère

Une parité de profils de personnes âgées (17 habitats avec 11.4 habitants en moyenne) et profils de personnes handicapées (16 habitats avec 8.8 habitants en moyenne) est observée : les

³ Comité de pilotage de l'habitat inclusif, 21 février 2023

habitats accueillant les deux publics étant également représentés (35)⁴. Au total, l'habitat inclusif concerne, en Isère, **359 bénéficiaires potentiels** (211 personnes âgées et 147 personnes en situation de handicap).

⁴ Un Toit Pour Tous. (2023, décembre). Intervention de la Maison Départementale de l'Autonomie (DMA) Département de l'Isère. Webinaire 12-14. https://youtube.com/watch?v=bKKLEp_Wiyo&t=4078s

L'habitat inclusif : un modèle émergeant dans un contexte d'autonomisation des personnes

2. Un modèle qui permet une diversification des parcours résidentiels des personnes en situation de handicap et âgées : une réponse à un besoin d'entre-deux...

Comme évoqué précédemment, il existe plusieurs modèles d'habiter pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap : ces modèles sont cependant regroupés dans **deux catégories distinctes**, à savoir le domicile ou l'établissement médico-social. **L'habitat inclusif vient donc proposer une alternative** : il se situe entre le logement autonome et le logement de groupe. Ce modèle propose une forme **d'indépendance** à ses résidents : ceux-ci bénéficient d'un espace physique privé que constitue le logement, qui permet alors de garantir une « *chambre à soi* » au sens étendu de Virginia Woolf⁵, où l'espace personnel conditionne l'indépendance.

L'habitat inclusif permet néanmoins aux résidents de bénéficier d'une **vie partagée** avec d'autres habitants. C'est notamment à travers des **espaces de vie commune** (séjour, espace extérieur, salle polyvalente, etc.) et le **projet de vie sociale partagée** que les habitants peuvent être acteur de leur logement sans pour autant être seul. Que ce soit au sein de l'habitat ou par l'environnement extérieur, le projet de vie sociale partagée est élaboré **avec les habitants** et met en place des actions et activités à destination de tous les habitants (sportives, culturelles, ludiques, etc.) pour favoriser le vivre-ensemble.

« On a un atelier qui s'appelle Café projet où on propose nos idées et l'animatrice aussi, et on réalise celles qui semblent intéressantes »

Clémentine,⁶ résidente d'un habitat inclusif

L'habitat inclusif, contrairement aux logements autonomes et établissements médico-sociaux, garantit donc **l'autonomie de chacun au sein d'une vie communautaire choisie et élaborée par et pour les résidents** : le rapport Piveteau-Wolfrom de 2020⁷ confirme que « *l'intérêt de l'habitat inclusif est de rester un habitant acteur plutôt qu'un résident accueilli* ».

Dans la même lignée, ce modèle propose une **alternative aux aidants et notamment aux familles** : certaines ne se reconnaissent ni dans le choix du logement autonome pour la personne, ni dans les établissements médico-sociaux, et la seule solution restante est d'habiter avec les personnes. **L'habitat inclusif apparaît alors comme un autre chemin**, qui permet d'accompagner les aidants et d'éviter l'épuisement familial.

Pour les aidants comme pour les personnes concernées, l'habitat inclusif peut être une solution envisagée pour des personnes qui ont été en établissement médico-social et **souhaiteraient**

⁵ Woolf, V. (1929). *A room of one's own*. Harcourt, Brace and Company.

⁶ Clémentine est le pseudo de la personne rencontrée pour alimenter cette note et résidente d'un habitat inclusif

⁷ Piveteau, D., & Wolfrom, J. (2020, juin). *Demain, je pourrais choisir d'habiter avec vous : Développer les habitats inclusifs, une révolution silencieuse*. Rapport remis au Gouvernement.

évoluer vers des solutions plus autonomes et individuelles. De la même façon, cet habitat n'est pas une fin en soi, et permet aussi de **tester à la fois l'autonomie et la vie partagée**.

« Il permet de rendre le parcours plus fluide, moins linéaire, avec une possibilité de mouvement : c'est une notion assez nouvelle surtout dans le parcours des personnes handicapées » **Association porteuse d'habitat inclusif**

Malgré cette fluidité de parcours possible, l'intégration d'un habitat inclusif comprend cependant un risque selon les personnes et les aidants : il n'est pas garanti que **l'adaptation** à ce nouvel environnement se fasse, et la crainte de ne pas pouvoir « retourner en arrière » et **perdre sa place** dans la structure précédente subsiste.

3. ...n'ayant pas vocation à remplacer les structures médico-sociales : désaturer sans désinstitutionnaliser

Les avantages que présentent l'habitat inclusif ne prétendent pas remplacer les établissements médico-sociaux : ces deux façons d'habiter ne poursuivent pas les mêmes objectifs. L'habitat inclusif permet cependant de **libérer des places dans ces environnements médico-sociaux saturés**.

« Donc évidemment qu'avec nos publics, la saturation des CMP, l'état des hôpitaux psys à l'heure actuelle, tout ça, c'est déjà des freins à stabiliser une situation pour pouvoir travailler l'accès au médico-social. » **Association**

A côté de l'habitat, le **besoin d'accompagnement médico-social des personnes doit être couvert par ce qui existe autour** : l'habitat inclusif n'a pas vocation à effectuer l'accompagnement individualisé ou la coordination de cet accompagnement réalisé par les services médico-sociaux et sanitaires personnalisés et propres aux personnes. L'habitat peut donc, comme pour tout logement ordinaire, choisir de recourir aux services qui lui sont nécessaires pour répondre à ses besoins individuels. Comme évoqué précédemment, seules l'APA et la PCH sont **mutualisables entre les habitants, de façon non obligatoire** et selon les désirs des résidents.

De plus, l'habitat inclusif ne peut accueillir certains publics pourtant admissibles dans des structures médico-sociales, comme des personnes porteuses d'handicaps lourds de type troubles psychiques sévères à titre d'exemple : l'habitat inclusif serait inadapté ou insuffisant.

L'habitat inclusif ne vient pas en remplacement des établissements ou services médico-sociaux : cette alternative doit plutôt être vue comme une **opportunité de décroiser les champs d'intervention**, et d'allier médicosocial et milieu ordinaire. Pour illustrer cela, on voit que le point commun entre tous les projets est la volonté d'inscrire l'habitat inclusif dans le champ du domicile, et surtout pas dans le champ de l'établissement médico-social.

4. L'habitat inclusif comme vecteur d'inclusion des personnes en situation de handicap et personnes âgées dans la société...

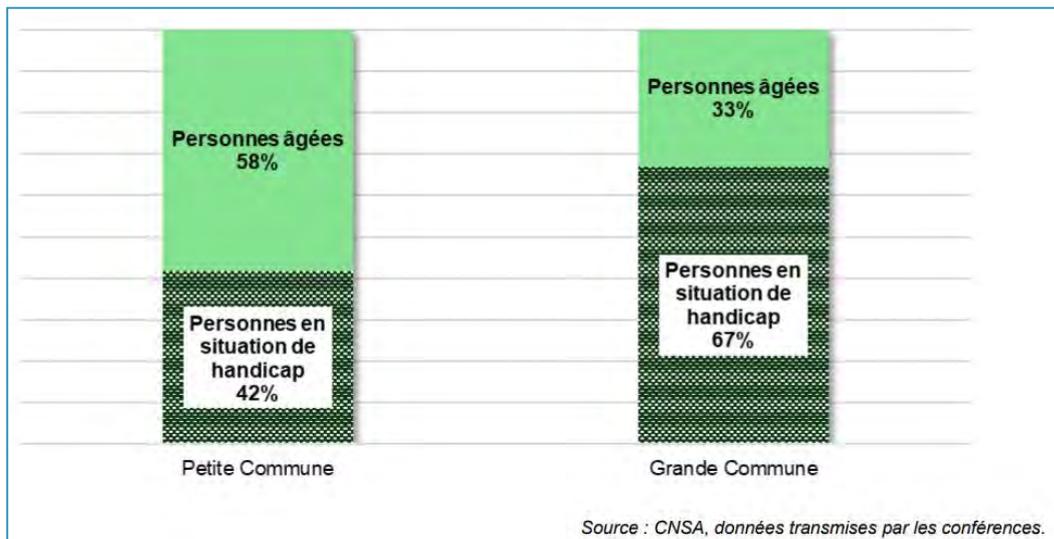
L'habitat inclusif présente le risque de **regrouper des personnes similaires entre elles, ce qui peut être un facteur d'auto-exclusion**, et en particulier si les personnes sont en situation de handicap ou en perte d'autonomie. D'une certaine façon, cela reviendrait à réunir des personnes rencontrant des difficultés similaires ensemble et ainsi engendrer un cloisonnement, à l'encontre de l'objectif d'inclusion dans la société que porte le modèle d'habitat inclusif.

Ce risque a vocation à être **réduit par l'insertion de l'habitat inclusif dans la cité, permettant ainsi une vraie participation des habitants qui favorise les connexions sociales.**

« Il y a une vraie dynamique qui s'est constituée, entre les résidents et les personnes extérieures, ce qui permet de lutter contre l'isolement ». **Association porteuse d'un habitat inclusif**

« C'est sympa, ça fait un peu village, on se rencontre, même si on n'est pas très proches on échange un petit peu, le principe est bien du mélange des gens, des familles avec enfants » **Clémentine, résidente d'un habitat inclusif**

L'habitat inclusif a pour objectif d'être implanté dans un **environnement facilitateur** avec des services (publics, transports, commerces, sanitaires, sociaux et médico-sociaux) proches ou faciles d'accès.



Répartition des habitants en fonction de la taille de la commune (données 2022)

Le graphique ci-dessus démontre que presque 3 résidents en habitat inclusif des petites communes sur 5 sont des personnes âgées, et 7 résidents dans une grande commune sont des personnes en situation de handicap. Bien que les termes de petite et grande commune soient peu précis, ils laissent à penser qu'une petite commune serait péri-urbaine ou rurale en opposition à une grande commune qui serait davantage une zone urbaine dense. Quel que soit le public concerné, il n'en reste pas moins que **la mobilité reste une question centrale dans l'usage de ces services** : une attention particulière doit être portée aux territoires ruraux et hors

agglomérations, où il semble nécessaire de mettre particulièrement au travail cet aspect (transports en commun, navette mise à disposition, covoiturage, etc.).

« On peut vouloir être dans un logement mais s'il n'y a pas la mobilité et les services derrière c'est plus compliqué. » **Association porteuse d'habitat inclusif**

Le risque d'auto-exclusion peut aussi être corrigé par le **projet de vie social partagé** créé avec et pour les habitants : il permet d'être dans un concept **d'inclusion et non d'intégration** et de **rompre l'isolement** par la caractéristique d'être inséré dans le quartier ou la commune.

« Les sorties c'est très bien [...] et c'est ouvert aux gens du quartier. [...] On va au cinéma une fois par mois avec les gens de la résidence et de la Maison des habitants. » **Clémentine, résidente d'un habitat inclusif**

La notion d'inclusion dans le quartier est nécessaire, ainsi **qu'au sein même des espaces partagés de l'habitat**. En effet, il est probable que parmi les résidents, les envies et possibilités de lien avec les autres personnes ne soient pas similaires et entraînent une exclusion potentielle, mettant ainsi à mal l'objectif de vivre-ensemble malgré le projet de vie sociale et partagée.

« Je trouve que c'est dommage qu'elle n'ait recruté que des personnes qui ne peuvent pas participer, qui ne sortent pas. Les sorties il n'y a que les gens valides, quelques fois des gens en fauteuil viennent [...] Mais souvent les résidents sont des personnes invalides, qu'on ne voit jamais, qui ont plusieurs handicaps [...] la population a changé, on est 2 valides, mais les autres personnes sur 15 non. Et les activités sont très peu fréquentées, ma voisine qui est une dame sympathique qui participait à tout mais qui a eu un problème de santé depuis quelques mois n'est plus ressortie » **Clémentine, résidente d'un habitat inclusif**

Il semble que ce point peut être travaillé avec les résidents eux-mêmes, ainsi qu'en amont lors de l'attribution du logement, permettant ainsi de réfléchir au déploiement du projet de vivre ensemble en composant avec les souhaits des résidents et résidentes.

5. Zoom sur l'habitat inclusif « Vivre aux Vignes »

Vivre aux Vignes



Depuis 2001, l'habitat inclusif au sein de l'association « Vivre aux Vignes » propose des **appartements regroupés à des services partagés**.

Les objectifs de l'association sont de **permettre à des personnes âgées en situation de fragilité d'être moins isolées** tout en restant à domicile, ainsi que de **proposer une alternative pérenne et sécurisée** avec une continuité de présence d'auxiliaires de vie 24h/24 et 7j/7.

Les Vignes sont situées au Nord-Est de Grenoble, dans un **quartier urbain qui possède de nombreux commerces de proximité** (coiffeur, boucher, supérette, tabac presse, primeur, etc.). Connu pour sa quiétude, ce quartier est composé de maisons individuelles et d'immeubles et propose un environnement familial et propice aux balades sur les berges qui bordent l'Isère.

La résidence qui accueille « Vivre aux Vignes » est composée de 60 appartements : **12 T2 d'environ 50m²** font partie de l'habitat inclusif, ainsi qu'un **T6 permettant de loger une colocation**. La résidence est accolée à une salle polyvalente qui peut être utilisée par les résidents de l'habitat inclusif.

« Vivre aux Vignes » propose, grâce à deux animatrices, une **offre d'activités régulières et ouvertes aux habitants du quartier**. C'est au cours des **Cafés Projet** que les activités sont proposées et choisies par les habitants et les animatrices : balade à la Freydière, ateliers nature, séances d'art thérapie, repas de fête partagés avec des jeunes de la MJC, etc.

Clémentine, résidente de l'habitat inclusif « Vivre aux Vignes »

Clémentine est résidente au sein de l'habitat inclusif « Vivre aux Vignes » depuis le 1^{er} septembre 2023, et occupe un **logement T2 d'environ 50m²** avec une cuisine ouverte sur le salon, une chambre et un balcon donnant sur un chemin peu emprunté et végétalisé.

Clémentine a entendu parler des Vignes **par une amie du quartier** : à la mort de son mari, elle décide de rejoindre cet habitat inclusif en 2022 afin de **bénéficier d'un logement sans pour autant être seule**. Durant une année, Clémentine habite dans un appartement qui lui convient, mais elle observe un **changement de population** au sein des Vignes, notamment de nombreux décès et des appartements vides : le **principe de solidarité** obligeant les résidents à prendre en charge ces logements vides, le montant mensuel devient plus conséquent. A cela s'ajoute une nette baisse de la fréquentation des activités communes : Clémentine décide alors de **quitter son appartement** aux Vignes pour rejoindre un logement autonome. Clémentine choisit néanmoins de rester dans le même quartier afin de garder le lien **avec le projet de vie sociale des Vignes qu'elle aime beaucoup**. Après plusieurs mois en logement autonome ponctués de problèmes de santé, Clémentine rejoint à nouveau les Vignes en août 2023.

Clémentine a de **bonnes relations avec les résidents** et notamment ceux qui se rendent aux **temps collectifs qu'elle apprécie particulièrement**, comme les sorties nature et les ateliers d'art. Elle se sent bien dans son appartement, mais elle dit ne pas avoir besoin d'un espace si grand. Clémentine a **deux fils qui viennent lui rendre visite**, bien qu'ils ne soient pas beaucoup disponibles pour l'aider à faire ses courses ou ses lessives, services qui ne sont pas proposés aux Vignes. Clémentine est en **bonne forme physique et ne tire pas bénéfice de la mutualisation des allocations** ayant pour but la présence systématique d'auxiliaires de vie pour tous les résidents. L'APA qu'elle touche pourrait lui servir à payer d'autres services, comme le ménage, qu'elle ne peut plus faire à cause de problèmes abdominaux et de pied. Clémentine souhaite à nouveau quitter le dispositif « Vivre aux Vignes » et a d'ores et déjà **engagé des visites d'appartements autonomes** (d'environ 28m² donc plus petit car les loyers sont chers), toujours dans le même quartier dans lequel elle se sent bien.

L'hétérogénéité de l'habitat inclusif : des déploiements différents en fonction des projets et des territoires

1. Le caractère récent et la complexité de mise en action engendre une mise en place timide qui prend peu à peu de l'ampleur...

Le recours à l'habitat inclusif reste assez timide et généralement peu présent dans les représentations : ce modèle est en quelque sorte le **parent pauvre de la communication**, notamment auprès des personnes âgées. Cela peut s'expliquer par le fait que les porteurs de projets ne sont généralement pas des spécialistes ou des professionnels, mais plutôt des **familles des personnes concernées**, qui ont donc moins le temps, les compétences et le réseau pour s'atteler à une communication en bonne et due forme.

De plus, un projet d'habitat inclusif est complexe et chronophage dans sa mise en place. Le schéma ci-dessous donne à voir les différentes phases d'un projet d'habitat inclusif :



Schéma des différentes phases d'un projet d'habitat inclusif⁸

Au sein des différentes phases présentées ci-dessus, quelques difficultés peuvent être rencontrées. A la suite de l'étude d'opportunité, les futurs résidents sont identifiés : ce **collectif façonne son projet**, qui est conditionné par ce collectif. Dans le cas où une personne trouve un autre logement et souhaite sortir du projet, celui-ci sera généralement mis en attente jusqu'à ce qu'une nouvelle personne le rejoigne (ce qui permettra aussi de ne pas déstabiliser l'équilibre financier).

⁸ Source : Conférence des financeurs du Département de l'Isère

Sous un autre angle, un habitat inclusif doit être **adapté aux besoins spécifiques des résidents**, et notamment en matière d'accessibilité (mobilité réduite, besoins sensoriels, etc.) : il est indispensable que le logement puisse **s'adapter aux évolutions** des besoins des résidents dans le temps (vieillesse, évolution des handicaps), rendant ainsi la phase de réhabilitation/construction assez complexe.

De même, lors de la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée, les porteurs de projets peuvent aussi se confronter à la **difficulté de recrutement quant à l'animation** de la vie sociale partagée. Ce secteur d'activité est en tension, peu rémunérateur et s'accompagne d'aides financières limitées :

*« La Ville met à disposition des locaux gratuitement : une salle polyvalente et un bureau pour l'animatrice. Il faut aller chercher des financements, des soutiens. L'achat d'un ordinateur pour le professionnel n'est pas pris en compte par l'AVP, la chaise aussi il faut trouver un financement. **Animatrice de projet de vie sociale et partagée au sein d'un habitat inclusif***

Sur la globalité du déploiement de ce type de projet, la grande majorité des acteurs rencontrés évoquent de réelles difficultés, avec une nécessité de former une équipe motivée et consciente des obstacles qui se présenteront tout au long de la création du projet.

*« Il faut s'armer de patience et d'espoir. » **Association porteuse de projet d'habitat inclusif***

Malgré les nombreuses difficultés évoquées, le modèle d'habitat inclusif tend à prendre de l'ampleur : on voit apparaître de **multiples témoignages, retours d'expériences et conseils de la part des porteurs de projet** en cours ou implantés ainsi que des **institutions**, mais aussi de plus en plus de supports pédagogiques et cahiers éducatifs visant à promouvoir et aider au portage de ce type de projet, tels que le kit de l'Agence Nationale de la Performance sanitaire et médico-sociale (ANAP)⁹, les cahiers pédagogiques de la CNSA¹⁰, le document explicatif du déploiement dans les territoires avec le Département de l'Isère¹¹, ou encore le rapport d'activité de la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif¹².

A titre illustratif, voici le portrait d'un projet d'habitat inclusif : le Bercail Paysan.

⁹ ANAP. (décembre 2022). Habitat inclusif : tout savoir pour se lancer. ANAP. <https://anap.fr/s/article/habitat-inclusif-tout-savoir-pour-se-lancer>

¹⁰ ¹⁰ Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA). (2023, octobre). *Cahier pédagogique : Habitat inclusif*. CNSA. https://www.cnsa.fr/sites/default/files/2024-03/PUB_cnsa_cahier_pedagogique_web_access-2-HabitatInclusif.pdf

¹¹ Isère. (n.d.). L'essentiel sur l'habitat inclusif. https://www.isere.fr/sites/default/files/lessentiel_sur_lhabitat_inclusif.pdf

¹² Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA). (2024). Synthèse des centres de formation sur l'habitat inclusif 2022. <https://www.cnsa.fr/sites/default/files/2024-08/PUB-20240801-Synthese-CFHI-2022-vf.pdf>

Le Bercaïl Paysan



Situé dans la plaine de la Bièvre, **Le Bercaïl Paysan est implanté dans la commune de Gillonnay.**

Les objectifs principaux de cette association du Bercaïl Paysan sont de créer une **structure adaptée à l'accueil résidentiel d'adultes en situation de handicap**, ainsi qu'à accueillir en journée de personnes qui vivent en structures médico-sociales. C'est par ce biais que Le Bercaïl Paysan souhaite **aider les**

personnes à s'épanouir dans un cadre de vie familial, durable et évolutif, par le biais **d'activités adaptées** aux compétences et difficultés de chacun et chacune.

L'ouverture de l'habitat inclusif porté par le Bercaïl Paysan est **estimée à fin 2025 : il regroupera 8 colocataires en situation de handicap mental** qui souhaitent vivre en **milieu rural** et bénéficier d'un **accompagnement 24h/24**. Cet habitat proposerait notamment un **vivre-ensemble autour des activités à la ferme**.

Les chambres en colocation sont dans une **propriété rénovée par un bailleur social** et louées directement aux habitants. Cette propriété est une ancienne maison dauphinoise : elle dispose de **nombreuses dépendances du fait de son statut d'ancienne ferme**, qui pourront être aménagées pour favoriser l'accueil. La propriété est composée de plusieurs étages comportant comme espaces communs une cuisine, une salle à manger, une salle de bains mais aussi un grenier à aménager. Le corps de ferme dispose aussi d'un **jardin exploité par les personnes accueillies** à la journée au Bercaïl, qui comporte notamment une serre de 18m². L'habitat inclusif est en hyper proximité avec l'exploitation agricole, car il suffira de traverser la route pour la rejoindre.

Le projet de vie sociale et partagée sera construit par le collectif et déployé par un animateur dédié. Le projet sera porté par l'association Sainte Agnès, et sera axé sur le partage autour des activités liés à la ferme et à l'exploitation agricole.

L'aide à domicile sera assurée par un service d'aide à la personne et financée par la mise en commun de la PCH des résidents.

6. ...Conditionnée par un portage politique, des enjeux territoriaux et une implantation locale

Dans ce contexte, le **Gouvernement souhaite amplifier l'habitat inclusif, notamment en simplifiant les processus** qui peuvent s'avérer lourds. Cependant **la promesse n'est pas**

entièrement tenue : ce dernier s'est engagé le 7 juin 2017 à « favoriser le développement des habitats inclusifs en levant les obstacles administratifs » mais, à titre d'exemple, le Guide de l'habitat inclusif du CNSA fait 67 pages.

De même, certains textes amènent de la **contradiction et ne permettent pas une homogénéisation** des habitats inclusifs. En mars 2023, ceux-ci font désormais partie des Etablissements Recevant du Public (ERP) dès que l'on compte plus de six logements regroupés. Or, des projets ont déjà été lancés, financés et montés, menant ainsi à des conflits avec certaines réglementations comme les sécurités incendies, ce qui engendre alors une nécessaire (et coûteuse) mise aux normes.

La **CNSA et le Département encouragent quant à eux l'émergence d'habitats inclusifs avec des financements** (portés à 80% par la CNSA et 20% par le Département), bien que le montant de ceux-ci dépende des territoires. Ainsi, lorsque l'enveloppe de financement est plus importante dans un territoire, une quantité supérieure de porteurs de projets ont de chance d'être sélectionnés pour bénéficier des financements, parfois à qualité de projet équivalente au sein d'un territoire ayant moins d'argent alloué.

L'habitat inclusif promeut un modèle au plus près des besoins de ses résidents, ce qui en constitue sa force principale en étant l'essence même du projet. Pour Denis Piveteau¹³, l'habitat inclusif est la "*recherche de l'environnement le plus ordinaire possible pour permettre le maintien du lien social*", qui passe par "*une analyse locale des besoins, des attentes des personnes*" et des points d'appui ("*une maison devenue trop grande, une opportunité foncière...*") : "*deux projets ne seront jamais exactement les mêmes*". En effet, l'habitat inclusif accepte **différents types de logements** (colocation, logement social, privé, etc.), de **territoires** (rural, urbain, péri-urbain), ou encore de **projet de vie sociale et partagée** sculpté par les habitants : cette **liberté d'action fait néanmoins varier l'apparition, la qualification et la stratégie globale de déploiement** des habitats inclusifs.

Dans la même lignée et comme évoqué précédemment, ce modèle d'habitat et plus spécifiquement de **bâti prend source sur des « points d'appui » ancrés dans des opportunités locales**. Jacques Wolfrom¹⁴ souligne : "*Ce n'est pas par la construction qu'on résoudra le problème, c'est bien en partant de l'existant [dans le parc privé et dans le logement social]. Sauf dans les cas où le handicap, la forte perte d'autonomie ou la déficience cognitive nécessitent [de créer des structures nouvelles à partir du neuf ou de la réhabilitation]*". Il semble donc nécessaire d'articuler ce modèle avec les politiques locales d'aménagement. L'habitat inclusif ne pouvant pas être pensé isolément, **il doit s'intégrer dans les politiques locales d'urbanisme et de logement** : cela implique une concertation avec les collectivités locales et une coordination avec les autres projets de développement urbain.

¹³ Co-auteur du rapport remis au gouvernement paru en juin 2020 déclinant les actions de l'habitat inclusif : Piveteau, D., & Wolfrom, J. (2020, juin). *Demain, je pourrais choisir d'habiter avec vous : Développer les habitats inclusifs, une révolution silencieuse*. Rapport remis au Gouvernement.

¹⁴ Co-auteur du rapport remis au gouvernement paru en juin 2020 déclinant les actions de l'habitat inclusif : Piveteau, D., & Wolfrom, J. (2020, juin). *Demain, je pourrais choisir d'habiter avec vous : Développer les habitats inclusifs, une révolution silencieuse*. Rapport remis au Gouvernement.

Un modèle qui peut s'avérer avantageux sur les coûts, avec la mise en place d'aides qui ne semblent toutefois parfois pas suffisantes

7. L'Aide à la Vie Partagée, un financement plus inclusif qui couvre une majeure partie du vivre ensemble

C'est en 2021 que la loi de financement de la Sécurité Sociale déploie l'AVP : versée par le Conseil Départemental, elle est **directement donnée aux porteurs de projets d'habitat inclusif sur étude du projet de vie social partagé**. La CNSA porte 80% des financements pour les programmations proposées en 2021 et 2022, 65% pour celles proposées en 2023 et en 2024 puis sera de 50% en 2025. Le budget 2023 de la CNSA pour soutenir les conseils départementaux dans la mise en place de l'aide à la vie partagée s'est élevé à 37 millions d'euros. Ce droit est ouvert sur demande et sur remplissage d'un formulaire par le bénéficiaire : **un montant par an et par habitant** est ensuite délivré. La **modulation du montant** permet de tendre vers une aide au plus proche des besoins estimés, au regard de l'intensité du projet de vie sociale et partagée. Les indicateurs concernés par cette modulation peuvent être, à titre d'exemple, le public concerné, le nombre total d'habitants, la richesse du projet, des partenariats, etc. L'AVP permet de **financer la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée**, que ce soit au niveau des ressources humaines mais aussi des petits matériels et consommables nécessaires à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée.

Le FHI quant à lui est voué à disparaître pour laisser sa place à l'AVP. Aujourd'hui, il a principalement pour objet la rémunération d'un professionnel chargé de l'animation, mais ne peut servir à financer ni l'ingénierie de projet ni l'équipement ou la construction ni l'accompagnement individuel dans la réalisation des activités de la vie quotidienne. Le FHI est géré et attribué par l'ARS dans le cadre d'appel à candidatures.

Les montants alloués à l'AVP sont sensiblement plus élevés : de 5 000 à 10 000 euros par an et par habitant (contre 3 000 à 8 000€ par an et par habitant pour le FHI). L'AVP est attribuée sans condition de ressources alors que le FHI est réservé aux bénéficiaires de certaines aides (AAH, PCH, ACTP, pension d'invalidité...) ou d'une orientation vers un service ou établissement social ou médico-social. Le FHI et l'AVP coexistent mais ne sont pas cumulables. L'habitat inclusif permet aussi de recevoir l'APA, la PCH ou encore l'APL.

L'AVP est aujourd'hui fléchée comme l'aide à privilégier, mais **elle ne couvre pas toutes les dépenses**. A titre d'exemple, l'animatrice d'un habitat inclusif propose aux résidents une activité de ciné-débat : l'AVP a pu financer l'animation du débat, mais des subventions complémentaires ont dû être recherchées afin de pouvoir payer les places de cinéma.

L'AVP atteste de la non-vocation des habitats inclusifs à remplacer les structures médico-sociales, que ce soit en termes d'objectifs ou en termes de financements : l'AVP ne finance pas l'accompagnement individuel de la personne pour la réalisation des actes de la vie quotidienne, ni le suivi des parcours individuels ou la coordination des interventions médico-sociales. Par sa

nature d'aide à la vie en communauté, l'AVP extraie l'habitat inclusif des objectifs des établissements médico-sociaux.

8. L'habitat inclusif bénéficie d'un potentiel avantage en termes de coûts et notamment sur la vie partagée, bien que conditionné à des financements peu assurés engendrant de réels enjeux de pérennité

Comme évoqué, l'habitat inclusif propose une formule moins onéreuse qu'un EHPAD par exemple, et notamment car c'est un lieu de vie qui vise du « sur mesure » et n'utilise pas d'espaces inutiles (l'une des raisons du coût de l'EHPAD reste la taille des espaces partagés) ni de personnel hôtelier (l'autre poste de coût important des EHPAD).

La **possibilité de mutualisation des aides** pour qu'elles soient plus fréquentes et ou de meilleure qualité confirme l'avantage pécunier de ce modèle.

« Le fonctionnement des Vignes c'est qu'on paye un loyer au bailleur social et puis on paye le service des auxiliaires à une agence d'aides à domicile et de service à la personne, si on a une APA elle est versée tout de suite à cette agence. Le service de continuité pour les personnes qui ne sortent pas c'est très bien, il y a une permanence la nuit et les repas à l'heure qui leur convient. Les repas sont livrés à la coloc et les auxiliaires portent les repas livrés par un traiteur de collectivité et elles les chauffent » **Clémentine, résidente d'un habitat inclusif**

Il existe cependant des résidents pour qui **ce fonctionnement n'est pas avantageux**, où certaines personnes bénéficient moins de cette mutualisation que d'autres : la présence quasi systématique d'auxiliaires de vie par exemple peut être utile pour certains résidents tandis que d'autres ne feront pas appel à leurs services. Cette asymétrie dans la mutualisation peut parfois aller jusqu'à engendrer des situations de départ.

« Les personnes très handicapées ce n'est pas très cher pour elles car leur APA est beaucoup plus importante, donc le service des auxiliaires leur coûte très peu, tandis que moi qui ait le plus petit APA finalement je paye plus cher que les personnes handicapées [...] et pour l'instant je suis en plutôt bonne santé. C'est un peu dommage de payer tout le service des auxiliaires dont je n'ai aucun retour. Je pense que quand je vais partir, je garderais l'APA et j'aurais des services pour moi, pour le ménage j'ai des problèmes abdominaux et mon pied ne va pas donc j'ai besoin d'aide mais ça servira vraiment à m'aider. » **Clémentine, résidente d'habitat inclusif**

Il faut aussi garder en tête que les habitats inclusifs, bien qu'éligibles aux APL, peuvent avoir un montant du loyer plus élevé que dans d'autres types de logements, surtout si des adaptations spécifiques ont été faites ou si l'emplacement est dans une zone urbaine attractive : le coût peut dépendre des tarifs immobiliers de son territoire d'implantation.

De même, il semble important de préciser que certains dispositifs d'habitat inclusif ont dans leur critère d'inclusion des prestations, comme la Prestation de Compensation du Handicap (PCH), comme L'Equipée à Voiron.

L'aspect pécunier de ce modèle dépend aussi des ressources des résidents : par exemple la présence partagée peut être déduite de l'APA mais aussi être prise sur les fonds personnels des résidents.

Dans la même lignée, la pérennité des habitats inclusifs peut être mis à mal à cause de **financements trop ponctuels** : de même, le conventionnement avec les institutions est signé pour 7 ans, ce qui à l'échelle d'un logement peut paraître assez faible et pose de réels enjeux de pérennité.

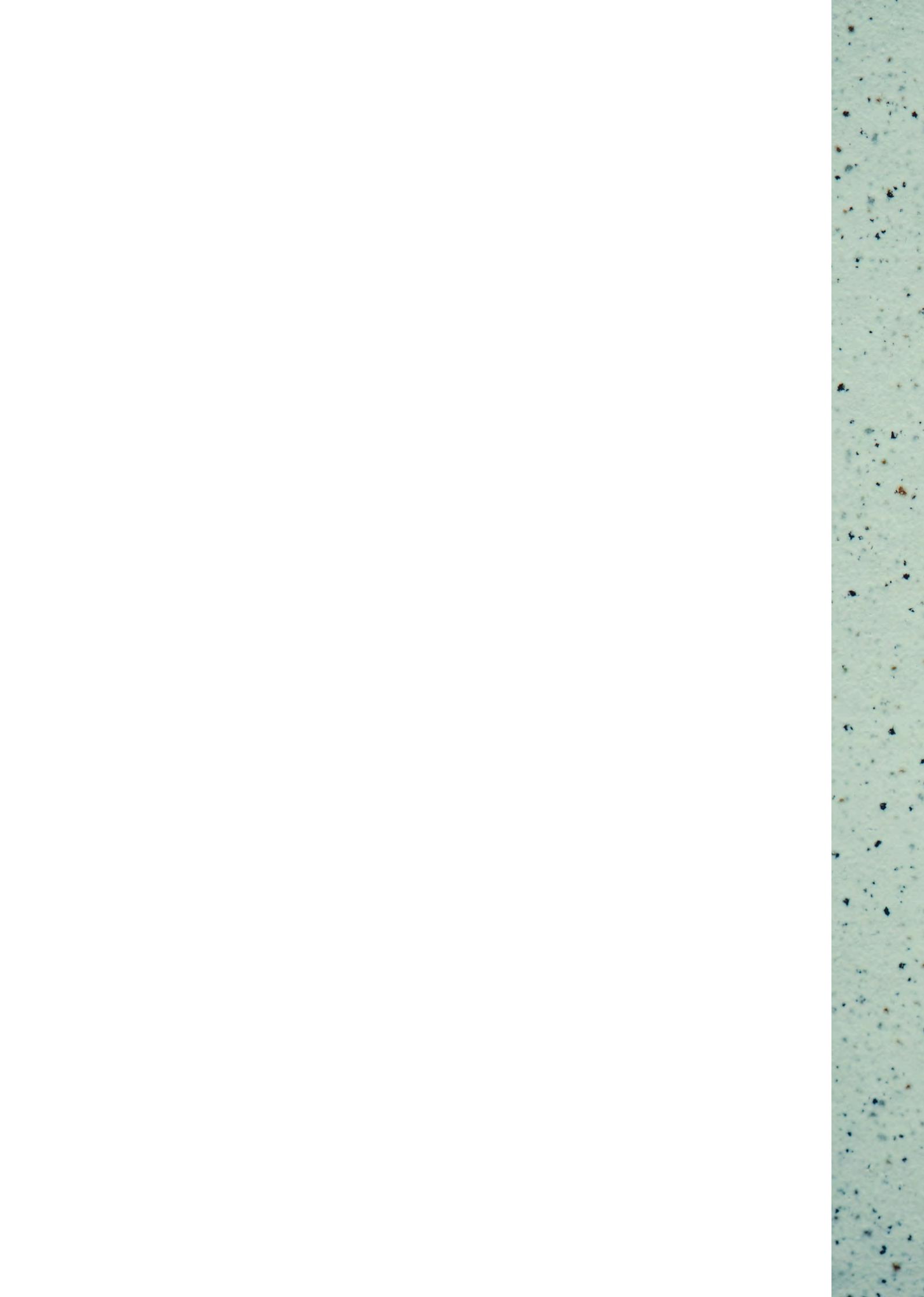
CONCLUSION

L'habitat inclusif semble être une solution entre le logement autonome et les services médico-sociaux, généralement peu connue des personnes et de leurs aidants qui prend cependant peu à peu de l'ampleur. C'est un modèle prometteur pour répondre aux besoins des personnes plus vulnérables tout en favorisant leur inclusion sociale. Le déploiement et le portage politique, même avec des objectifs nationaux, dépendent en partie de l'hétérogénéité des territoires d'actions.

Des réflexions et des adaptations sont à fournir à de multiples niveaux, de l'architecture à l'accompagnement des résidents, en passant par le cadre juridique et la viabilité économique.

Ce modèle présente un cadre intéressant qui permet de concevoir et mettre en œuvre d'autres façons d'habiter seul sans se sentir isolé.

L'habitat inclusif reste néanmoins un modèle relativement récent : des analyses quantitatives et qualitatives longitudinales permettraient de donner à voir l'efficacité et la pertinence de l'habitat inclusif à long terme.





**OBSERVATOIRE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT**

POUR EN SAVOIR PLUS

OBSERVATOIRE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT

17b avenue Salvador Allende,
38 130 Echirolles

CONTACT

observatoire@untoitpourtous.org

04 76 22 66 05 / 07 84 03 92 89



Décembre 2024

Conception :

Observatoire de l'Hébergement et
du Logement