



HABITAT INCLUSIF

Publiée en novembre 2018, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) inscrit l'habitat inclusif dans le droit commun. Le décret d'application correspondant est paru le 25 juin 2019. **Une opportunité de financement ciblée sur le vieillissement de nos locataires et résidents. Décryptage...**

↳ Contexte

L'habitat inclusif cherche à proposer aux personnes âgées et aux personnes handicapées des solutions d'habitat combinant la liberté du domicile et la sécurisation offerte par un voisinage et un environnement social bienveillant. Les projets d'habitats intergénérationnels développés par Habitat et Humanisme depuis 2007 sont une forme d'habitats inclusifs.

↳ Qu'est-ce que l'habitat inclusif ?

↳ Définition

La Loi ELAN définit dans son article 129, Titre VIII « l'Habitat Inclusif »

« L'habitat inclusif 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, le cas échéant dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux et des conditions d'orientation vers les logements-foyers et assorti d'un projet de vie sociale et partagée. »

→ Cette définition correspond parfaitement à certains de nos projets : du logement classique pour des personnes vieillissantes avec un dispositif intergénérationnel, une animation et des locaux communs pour créer du lien social, facteur de prévention de la dépendance.

Elle offre un premier avantage majeur : celui d'éviter le risque de requalification en Etablissement Médico-Social pour les projets de logement qui tentent d'organiser une mutualisation des services offerts aux résidents vieillissants ou handicapés.

Il s'agit d'un habitat permettant de recourir aux dispositifs de droit commun :

- un accompagnement social pour permettre l'inclusion sociale,
- une offre de services sanitaire, sociale et médico-sociale individualisée pour l'aide et la surveillance en fonction des besoins.

↳ Critères/ type d'habitat

L'habitat inclusif doit être localisé à proximité des transports, commerces, services publics, services sanitaires, sociaux et médico-sociaux. Il s'inscrit dans un maillage territorial d'acteurs (commune, associations de loisirs, culturelles, sportives...)

L'habitat inclusif se décline sous différentes formes. Il s'agit d'un ensemble de logements autonomes :

- meublés ou non,
- loués dans le cadre d'une colocation ou non,
- dans le parc privé, le parc social ou (à titre exceptionnel) dans des logements-foyers, **les résidences sociales et les pensions de famille sont exclues** (car percevant déjà des financements publics pour leur fonctionnement).
- situés dans un immeuble ou un groupe d'immeubles,
- comprenant des locaux et/ou des espaces extérieurs ou équipements communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

L'occupant peut être propriétaire ou locataire (y compris dans le cadre d'une colocation ou d'une sous-location).

Les caractéristiques de l'habitat doit prendre en compte les spécificités et les souhaits des habitants : domotique, aménagement ergonomiques adaptés.

Public visé

L'habitat inclusif s'adresse aux personnes âgées et/ou handicapées qui font le choix d'un mode d'habitation regroupé entre elles ou avec d'autres personnes. Il s'agit plus précisément :

- **des personnes handicapées :**
 - > bénéficiaires de l'Allocation adultes handicapés (AAH)
 - > bénéficiaires de la Prestation de compensation du handicap (PCH)
 - > personnes majeures orientées vers un établissement ou un service spécialisé pour personnes en situation de handicap
 - > bénéficiaires d'une pension invalidité 2^{ème} et 3^{ème} catégorie (invalides incapables d'exercer une profession)
- **des personnes âgées en perte d'autonomie**, classés dans les GIR (Groupes Iso Ressources) 1 à 5.

Gir	Degrés de dépendance
Gir 1	Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants Ou personne en fin de vie
Gir 2	Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante, Ou personne dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente
Gir 3	Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels
Gir 4	Personne n'assumant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillage, Ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas
Gir 5	Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage
Gir 6	Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante

éligibles
au forfait
habitat
inclusif

Projet de vie sociale partagée et rôle de l'opérateur, porteur de l'habitat inclusif

L'objectif du projet est de favoriser le vivre ensemble, limiter le risque d'isolement. Dès sa conception, le projet doit intégrer la prévention de la perte d'autonomie et l'anticipation des risques d'évolution de la situation des personnes via, par exemple : la veille et la sécurisation de la vie à domicile, le soutien à l'autonomie de la personne, le soutien à la convivialité ou l'aide à la participation sociale et citoyenne.

Une charte conçue par les habitants est formalisée (consultée régulièrement et réajustée si besoin). Elle peut être signée lors de l'emménagement mais aussi par le bailleur. Une attribution ne pourra être conditionnée par l'acceptation de la charte.

Le porteur de projet a pour mission de :

1. élaborer et piloter le projet de vie sociale et partagée avec les habitants, en s'assurant de la participation sociale et citoyenne de chacun,
2. animer et réguler la vie quotidienne,
3. organiser des partenariats avec l'ensemble des acteurs concourants à la mise en œuvre du projet : opérateurs sociaux, médico-sociaux et sanitaire, acteurs locaux et associatifs
4. proposer des activités au sein ou en dehors de l'habitat, destinées à l'ensemble des habitants (mais sans obligation de participation), s'assurer de l'adaptation des locaux et mobiliser les partenaires. Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles coïncidant avec les rythmes de chacun,
5. assurer les relations avec le propriétaire pour l'utilisations et le fonctionnement des locaux communs.

Pour réaliser ces missions, le porteur de l'habitat inclusif s'appuie sur un ou des professionnels compétents chargé d'animer le projet de vie sociale et partagé.

↳ Financement

↳ Le « forfait habitat inclusif »

La loi prévoit aussi la possibilité pour les porteurs de projets de bénéficier d'un « forfait habitat inclusif ». Ces forfaits ont pour objet de financer l'animation des habitats, c'est-à-dire globalement les points 2, 3, et 4 des missions listées au paragraphe précédent. Ils seront versés à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée.

Le projet doit remplir les conditions du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée et être retenu par l'ARS dans le cadre d'un appel à projets.

↳ Montant et modalités de versement du « forfait habitat inclusif »

Le montant individuel du forfait est compris dans une fourchette de :

↳ **3 à 8 000 €/personne/an** dans la limite de **60 000 euros par projet**.

Il est identique pour chaque personne.

Il est calculé et modulé par l'ARS en fonction de l'intensité du projet et de différents critères : le temps consacré à l'animation, la nature et les caractéristiques des actions menées, les partenariats organisés.

↳ Gouvernance / mise en œuvre locale

Conférence des financeurs

Les forfaits habitat inclusif seront attribués localement par la **Conférence des financeurs** dont la compétence s'élargit ainsi à l'habitat et qui comprendra des représentants des services départementaux compétents en matière d'habitat et de cohésion sociale.

Agences Régionales de Santé (ARS)

Les Agences Régionales de Santé (ARS) jouent un rôle clé dans ces dispositifs puisqu'elles disposent des budgets correspondants, lancent les appels à projets, et fixent le montant du forfait.

Elles signeront une convention avec les opérateurs pour arrêter le montant, la durée du forfait, les modalités de versement, de suivi et d'utilisation du forfait.

Dans certaines régions, des ARS ont déjà lancé des appels à projet. Même si des budgets sont déjà disponibles pour 2019 (15M€ au plan national), il est peu probable qu'on puisse compter dessus immédiatement.

↳ Mise en œuvre nationale

Le Ministère des Solidarités et de la Santé a chargé la CNSA (Caisse nationale de Solidarité pour l'Autonomie) de recenser les initiatives locales en matière d'habitat inclusif. Des fiches de présentation de toutes les initiatives HH en cours ou en projet lui ont été communiquées.

L'objectif de ce recensement est, pour l'Etat, de définir un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif et de mettre en place une logique partenariale s'appuyant sur des acteurs déjà fédérés autour de la problématique de la perte d'autonomie des personnes âgées.

→ Nous suggérons aux associations HH, porteuses de projets de ce type, de se mettre dès que possible sur les rangs pour les années suivantes, **en prenant contact** avec le représentant (régional ou départemental) de leur ARS ainsi qu'avec leurs contacts habituels au sein de la Conférence des Financeurs. Il convient pour les associations de mener une action de conviction en montrant l'expérience et la légitimité de HH en matière d'habitat accompagné.

L'enjeu fondamental de ces habitats inclusifs réside dans le soutien à l'autonomie et la prévention de la dépendance de nos aînés. Comme le souligne l'UNIOPSS : « l'habitat inclusif ne se limite pas à une nouvelle formule d'habitat mais incarne l'idée que logement et accompagnement doivent faire unité pour permettre d'habiter, d'être chez soi. »

HH doit rester ou devenir un **acteur reconnu** par toutes les institutions parties prenantes de la Conférence des Financeurs dont, bien entendu, les ARS dépositaires des budgets dits « forfaits habitat inclusif ».

Comme pour tout dispositif novateur, les obstacles administratifs vont être nombreux. Toutefois, des expériences déjà menées par certaines associations HH montrent que, localement, certaines tutelles privilégient l'esprit plutôt que la lettre. A vous de convaincre les vôtres que vos projets de « vie sociale et partagée » correspondent parfaitement à la dynamique d'une « société plus inclusive » voulue par la loi.

Même s'il convient de ne pas se faire d'illusion sur la disponibilité immédiate des budgets des forfaits habitat inclusif, il est important d'être rapidement identifiés comme des opérateurs crédibles pour en bénéficier naturellement lorsque les budgets seront stabilisés. Le train démarre aujourd'hui et il serait dommage de rester sur le quai.

↳ Textes de référence

- Loi Elan, article 129 : [ICI](#)
- Décret no 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné au titre VIII du livre II du code de l'action sociale et des familles : [ICI](#)
- Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif : [ICI](#)
- Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF), article 281 et suivants : [ICI](#)
- Instruction donnée aux ARS par la Direction Générale de la Santé (à venir)
- Guide de l'habitat inclusif : [ICI](#)