



MINISTÈRE DES SOLIDARITÉS ET DE LA SANTÉ

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Observatoire de l'habitat inclusif 18 octobre 2021

Direction générale
de la cohésion sociale

Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages



Ordre du jour

1. Points d'actualité

- **Actualité juridique (DHUP)**
- **Point sur le financement de l'habitat inclusif (DGCS/CNSA)**
 - Etat des lieux (DGCS)
 - Déploiement des accords relatifs à l'AVP (CNSA)
- **Travaux relatifs à la sécurité incendie (DHUP et DGCS)**

2. Fonctionnement de l'Observatoire

- **Missions**
- **Bilan**
- **Modalités de fonctionnement**
- **Programme de travail**

1. Point d'actualité juridique

Point d'actualité juridique

Permettre par autorisation spécifique et sous conditions, d'appliquer le dispositif dérogatoire de l'article 20 loi ASV (logements du parc social dédiés aux personnes âgées/handicapées), dans le parc de logements locatifs déjà existant et conventionnés sans réalisation de travaux :

- Un engagement formalisé par le plan d'action interministériel pour l'habitat inclusif pour permettre la structuration de l'offre dans le parc locatif social.
- Rendu possible par le décret n° 2021-1037 du 4 août 2021 et son arrêté d'application du même jour.
- Des conditions souples : une autorisation délivrée par le préfet sur dossier (dossier allégé par rapport au neuf et à la réhabilitation) sous réserve que les logements soient adaptés.

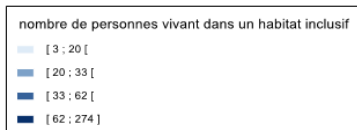
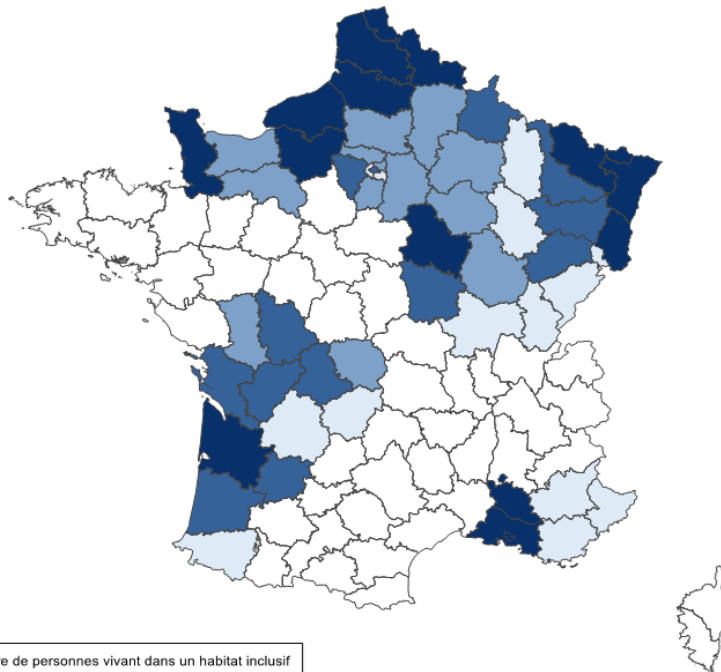
2. Point sur le financement de l’habitat inclusif

Point sur le financement de l'habitat inclusif

1. Bilan et état des lieux du financement de l'habitat inclusif

- Un état des lieux, en cours, a été lancé auprès des ARS pour poursuivre plusieurs objectifs :
 - Disposer d'un bilan actualisé du déploiement de l'habitat inclusif sur le territoire, prenant en compte les AAC lancés en 2021 ;
 - Estimer les volumes financiers nécessaires pour assurer le financement des projets actuellement conventionnés ;
 - Disposer d'une monographie synthétique des projets financés ;
 - Avoir une visibilité sur la stratégie des ARS en 2022 et sur l'avancement de leurs échanges avec les CD s'engageant dans l'AVP.

Nombre de personnes vivant dans un HI dont le projet de vie sociale et partagée est financé actuellement par le FHI



Source : enquête ARS (données disponibles sur 7 régions)

Point sur le financement de l'habitat inclusif

- En parallèle de cet état des lieux, des travaux ont été lancés en lien avec les ARS et les CD au sujet de l'articulation et de la transition entre le forfait habitat inclusif et l'aide à la vie partagée.
- L'objectif est de réaliser un document commun DGCS-CNSA sous forme de FAQ, afin de répondre aux questions les plus fréquemment posées à ce sujet.

La démarche de déploiement de l'Aide à la Vie Partagée par la CNSA

Engagement 1 du plan interministériel : Accompagner le déploiement de l'aide à la vie partagée sous le pilotage de la CNSA en co-construction avec l'ensemble des acteurs et évaluer son déploiement



Caisse nationale de
solidarité pour l'autonomie



Rappel de la méthode



Déployer l'Aide à la Vie Partagée dans le cadre d'une démarche structurante de déploiement territorial de l'habitat inclusif conclue dans un Accord pour l'habitat inclusif entre la CNSA, l'Etat et les Départements

- **Engagements du Département :**

- Animer la conférence des financeurs de l'habitat inclusif ;
- Construire une offre d'habitat inclusif au titre de l'AVP ;
- Ouvrir le droit à la prestation d'aide à la vie partagée en habitat inclusif pour les personnes âgées et les personnes handicapées ;
- Soutenir des dynamiques locales de création d'habitat inclusif, notamment en cherchant à mobiliser des ressources en ingénierie de conception et de démarrage des projets ;
- Veiller à la diversité des publics personnes âgées et personnes handicapées.

- **Engagements de la CNSA :**

- Piloter et animer le déploiement de l'AVP ;
- Venir en appui à l'ingénierie pour le développement de l'habitat inclusif ;
- Mobiliser des aides au soutien à l'investissement (et les faire connaître) ;
- Mobiliser les réseaux nationaux de porteurs de projets.

- **Engagements de l'Etat :**

- Faciliter le développement de l'habitat inclusif à travers les leviers juridiques existants
 - Mobiliser les aides et financements possibles (aide à l'ingénierie, adaptation des logements, adaptation des politiques de la ville, concours financiers au logement social par l'Etat, investissement, mobilisation voire évolution de l'offre sanitaire et médico-sociale, etc.) ;
-
- Participer à la Conférence départementale des financeurs de l'habitat inclusif.



La mobilisation des Départements



56 Départements officiellement engagés dans la démarche (au 15 octobre 2021)

28 départements en 2021

Ain
Allier
Aube
Corrèze
Côtes d'Armor
Doubs
Eure
Finistère
Haute-Garonne
Gironde
Hérault
Ille-et-Vilaine
Loiret
Haute-Marne
Meurthe-et-Moselle
Morbihan
Nord
Oise
Pyrénées-Atlantiques
Puy-de-Dôme
Métropole de Lyon
Saône-et-Loire
Haute-Savoie
Seine-Maritime
Somme
Essonne
Seine-Saint-Denis
Martinique

28 départements en 2022

Aisne
Hautes-Alpes
Alpes-Maritimes
Aude
Aveyron
Calvados
Cher
Corse
Gard
Gers
Côte d'Or
Isère
Landes
Loir-et-Cher
Loire
Lot-et-Garonne
Maine-et-Loire
Marne
Nièvre
Hautes-Pyrénées
Savoie
Deux-Sèvres
Tarn-et-Garonne
Vaucluse
Vendée
Territoire de Belfort
Val de Marne
Val d'Oise

Accords signés ou en cours de signature (5 CD)

- Gironde (49HI, 214AVP dont 164PH et 50PA)
- Meurthe-et-Moselle (22HI, 174AVP dont 99PH et 75PA)
- Côtes d'Armor (37HI, 284AVP dont 186PH et 98PA)
- Seine-Saint-Denis (22HI, 206AVP dont 93PH et 113PA)
- Nord (54HI, 418AVP dont 273PH et 145PA)

Programmation arrêtés et accords en cours d'adoption (7 CD)

- Morbihan
- Haute-Marne
- Doubs
- Pyrénées-Atlantiques
- Somme
- Haute-Garonne
- Seine-Maritime

En cours de programmation et délibération prévue en 2021 (9 CD)

- Finistère
- Essonne
- Ille-et-Vilaine
- Eure
- Corrèze
- Oise
- Saône-et-Loire
- Loiret
- Martinique

Risque de report pour signature en 2022 (7 CD)

- Métropole de Lyon
- Aube
- Allier
- Puy-de-Dôme
- Ain
- Haute-Savoie
- Hérault

Calendrier prévisionnel des journées interdépartementales pour le développement de l'habitat inclusif et le déploiement de l'AVP

Organisation de **journées interdépartementales** (déplacements dans un département d'accueil) associant **l'ensemble des acteurs concernés** par le développement de l'habitat inclusif : Départements de la région, ARS, services déconcentrés de l'Etat, mairies, EPCI, bailleurs, membres des conférences des financeurs, associations gestionnaires d'ESMS, associations représentantes de personnes handicapées et de personnes âgées, etc.;

- **Visites d'habitat inclusif le matin**
- **Temps d'échanges avec les décideurs (CD, Etat, ARS) et les acteurs de l'habitat inclusif**

Journées régionales réalisées

- Hauts-de-France, **Lille, le 30 avril**
- Bretagne, **Saint-Brieuc, le 11 mai**
- Aquitaine centre et sud, **Bordeaux, le 12 mai**
- Normandie, **Rouen, le 28 septembre**

Calendrier prévisionnel des journées régionales : (à confirmer)

- Occitanie, **Montauban, le 9 novembre**
- Ile-de-France, **Bobigny, le 22 novembre**
- Provence-Alpes Côte d'Azur, **Nice, le 29 novembre**
- Bourgogne-Franche Comté, **Macon, le 30 novembre**
- Centre Val de Loire, **Tours, le 7 décembre**
- Nord de l'Aquitaine, **Niort, le 14 décembre**
- Auvergne-Rhône-Alpes, **Lyon, le 16 décembre**
- Grand Est, **Strasbourg, le 6 ou 13 janvier 2022**

- Pays de la Loire, Nantes, à caler
- Caraïbes, en Martinique, à caler

Autres actions menées dans le cadre de l'animation nationale de la démarche de déploiement de l'AVP pour le développement de l'habitat inclusif

L'animation des conférences de financeurs

- Webinaire du 7 septembre et un webinaire prévu au 1^{er} trimestre 2022
- Consolidation des données d'activité 2020 en cours et synthèse prévu début 2022

Les réflexions sur le soutien à l'investissement et à l'ingénierie

- Concernant le soutien à l'investissement, réflexion en cours sur la possibilité d'apporter un soutien financier aux surcoûts inhérents à la mise en place du Projet de vie sociale et partagée et sur le soutien à l'autonomisation des habitants au sein du logement (domotique, numérique,...)
 - Concernant le soutien à l'ingénierie, réflexion pour mettre en place des « tickets ingénierie booster » pour à l'élaboration du projet de vie sociale et partagée entre les habitants.
-

3. Travaux relatifs à la sécurité incendie dans les habitats inclusifs

Travaux relatifs à la sécurité incendie 1/2

- Ce groupe de travail, qui regroupe la DGCS, la DHUP et le Ministère de l'Intérieur, a pour objectif **clarifier la réglementation incendie** applicable aux habitats inclusifs, afin de sécuriser les porteurs de projet.
- Un **appel à contribution** a été lancé cet été, afin d'avoir un panorama des diverses formes d'habitat inclusif existantes sur le territoire, leur organisation, et des éventuelles difficultés rencontrées dans le cadre de la réglementation incendie.
- Les nombreuses fiches reçues à ce jour sont en cours d'exploitation, afin de proposer une grille de lecture commune à tous les services.

Travaux relatifs à la sécurité incendie 2/2

- **Nous avons reçu 39 fiches à ce jour** (émanant de Soliha, CNAF, l'Union sociale pour l'habitat, du collectif Habiter autrement, Simon de Cyrène, et de l'APF) : nous remercions les membres qui ont répondu à notre appel à contribution.
- Ces fiches permettent de dresser un panorama des dispositifs d'habitat inclusif :
 - Différents types d'habitat : Logements individuels / Chambres / Colocation / Immeubles / Maisons / Diffus
 - Le nombre d'habitants varie entre 4 et 43.
 - PH : 17 ; PA : 16 ; Mixte : 3 ; PA/PH : 3
 - Notion d'espace commun :
 - Compris parfois comme un partage de cuisine, salle de bain, entrée dans une maison, et non comme lieu commun ou peuvent prendre place des activités
 - Les espaces communs peuvent être ouverts à l'extérieur (école, associations, personnes âgées extérieures) ou plus souvent réservés aux habitants.
 - 3 espaces communs sont classés en ERP J5 ; 4 HI sont classés ERP dans leur totalité ; 2 HI classés ERP J4

Travaux relatifs à la sécurité incendie 2/2

- Présence de personnel permanent :
 - La plupart des habitats inclusifs ont du personnel permanent, qui vit sur place (8), qui se relaie 24/24 (6), présent dans la journée (24)
 - 1 habitat inclusif n'a pas de personnel.

En conclusion, les habitations présentées sont considérées majoritairement comme des logements privés, à l'exception des 6 HI classés en ERP J4 ou J5, Seuls certains espaces communs sont classés en ERP J5.

Le porteur de projet peut s'interroger parfois sur la nécessité du classement en ERP J5 en raison de la taille de certaines pièces (50M²).

Mais d'autres ont fait le choix de renforcer la protection par l'ajout d'extincteurs, sur les conseils de la commission de sécurité, mais sans aller jusqu'au classement en ERP.

Modalités de fonctionnement de l'observatoire

1. Bilan de l'activité 2017-2021
2. Modalités de fonctionnement et travaux

1. Bilan 2017-2021

Une production riche issue des réflexions de l'Observatoire

Au titre des outils et documents réalisés dans le cadre de l'Observatoire ou en lien avec ses membres, peuvent être mentionnés :

- ❖ Le **Guide de l'habitat inclusif**, porté par la Fabrique Autonomie et Habitat et SOLIHA et corédigé avec la DGCS, la DHUP et la CNSA ;
- ❖ La définition de l'habitat inclusif portée par **la loi ELAN** ;
- ❖ Les **textes d'application de la loi ELAN**, notamment le décret relatif à l'habitat inclusif et l'arrêté relatif au cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée ;
- ❖ Le **cahier pédagogique sur l'habitat inclusif** de la CNSA ;
- ❖ Le **rapport Piveteau-Wolfrom**, la mission s'étant largement appuyée sur les membres de l'Observatoire pour construire ses 12 propositions.

Les modalités de fonctionnement de l'instance

L'Observatoire s'est réuni en moyenne 3 fois par an. Il s'appuie sur :

- ❖ Un suivi régulier du déploiement de l'habitat inclusif, réalisé par la DGCS et la CNSA ;
- ❖ Des points d'actualité sur les travaux en cours par la DGCS, la DHUP et la CNSA ;
- ❖ Des échanges sur les difficultés remontés par le terrain et les membres, dans la constitution des projets ou leur mise en œuvre ;
- ❖ Une sollicitation des membres sur certains travaux en cours.

Ces échanges en assemblée plénière ont été accompagnés de la constitution de GT thématiques constitués des membres de l'Observatoire.

2. Modalités de fonctionnement et travaux

Initialement, une organisation souple en trois niveaux :

- ❖ **Une commission plénière** chargée de coordonner, d'orienter et de suivre les différents travaux, co-présidée par la DGCS, la DHUP et la CNSA ;
- ❖ **Des espaces de réflexion thématiques** ;
- ❖ **Un fonctionnement en appui sur les réseaux des acteurs institutionnels et associatifs**, notamment afin de faire circuler les informations et les outils au niveau local

- **Rappel : La commission plénière est chargée :**
 - ❖ **D'animer et de suivre les travaux** de l'Observatoire :
 - ❖ **De décider des orientations de travail** de l'Observatoire ;
 - ❖ **De construire et mettre à disposition les outils d'appui au montage de projets ;**
 - ❖ **D'assurer un suivi du déploiement de l'habitat inclusif ;**
 - ❖ **D'apporter une solution aux difficultés** rencontrés par les acteurs de terrain ;

Propositions des membres pour l'évolution de l'action de l'Observatoire

Collectif Habiter autrement

Élargir le mode de fonctionnement par groupes de travail (GT) thématiques mixtes (porteurs de projet / directions administratives) qui s'est déjà institué informellement

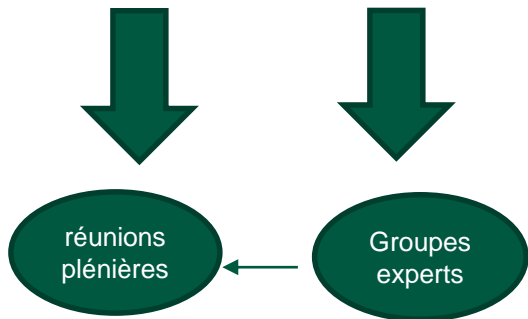
Adopter le principe d'un point d'avancement du travail de chaque GT à chacune des sessions plénières de l'Observatoire.

Structurer la prise de parole des représentants de porteurs de projet pour faciliter l'analyse des retours d'expérience

Collectif l'APAJH, APF France Handicap, le Collectif Handicaps, le GIHP, HOMNIA, L'Arche, Simon de Cyrène, l'UNAFAM, l'UNAPEI et l'UNIOPSS

Redéfinition des missions et du fonctionnement (calendrier, animation...)
Animation par un tiers à envisager

Observatoire national de l'habitat inclusif

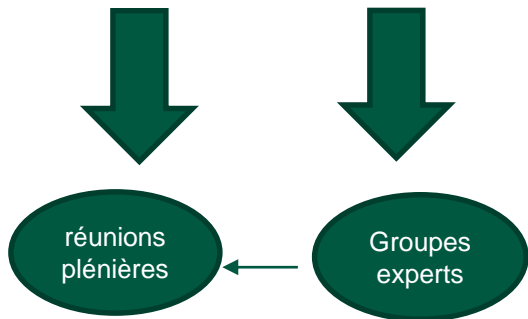


Calendrier prévisionnel :

- Lundi 10 janvier 2022
- Lundi 11 avril 2022
- Lundi 4 juillet 2022
- Lundi 3 octobre 2022

Boîte fonctionnelle dédiée : DGCS-observatoire-HI@social.gouv.fr
pour l'organisation des réunions notamment pour la co-construction
des ordres du jour

Observatoire national de l'habitat inclusif



Groupes experts :

- Démarrage des travaux début décembre
- Animation de chaque groupe par un membre de l'Observatoire
- Outil mis à disposition : plateforme Hestia (ministère du logement)

Proposition de 4 groupes de réflexion

Communication

- Stratégie d'information et de communication vis à vis de toutes les parties prenantes (grand public, associations, élus...)

Ingénierie de projet

- Surcoûts d'investissement pour l'habitat inclusif dans le logement social
- Financement de l'ingénierie de montage de projets

Accès à l'habitat inclusif

- Accès aux populations défavorisées
- Accès des personnes en situation de handicap à l'habitat inclusif

Entrée/sortie de l'habitat inclusif

- Etudier l'évolution de l'habitat inclusif dans le temps

Merci de votre attention !