

DE L'HABITAT INCLUSIF VERS L'HABITER AUTREMENT

Trois ans après la loi, quelles perspectives pour de nouvelles formes d'habitat ?

Table ronde :



Témoignage vidéo [3:21 min] : Retour d'expérience HAPI'Coop, cliquez sur l'image



Intervention de Leila THOME, directrice opérationnelle HAPI'Coop

L'habitat inclusif ça change quoi ?

Ce qui est intéressant dans le témoignage c'est que la famille met en avant la sécurité du cadre, et l'habitant la liberté. Ce témoignage est régulièrement entendu.

Il y a un côté transformateur de l'habitat inclusif quand la personne a vécu longtemps chez ses parents ou en établissement, l'habitat inclusif vient travailler l'autonomie de la personne de façon différente.

4 projets sont déjà ouverts par HAPI'Coop, deux à Vallet et Ancenis issus de la transformation de l'offre d'un logac transformé en SAVS puis en habitat inclusif ; et deux projets à St Nazaire (accueillant au total 20 résidents).

Il n'y a pas vraiment de taille idéale, mais dans le fonctionnement HAPI'Coop préconise pas plus d'une dizaine de personne et pas moins de 6 personnes (sinon il n'y a pas de dynamique collective). L'idée est de rester autour du nombre de personne que l'on retrouverait dans d'une famille élargie mais pas au-delà.

D'ici 2027, HAPI'Coop aura 21 projets qui pourront accueillir environ 200 personnes. En moyenne, la réalisation de ces projets dure entre 4 et 5 ans.

Comment expliquer le succès de l'habitat inclusif ?

L'habitat inclusif correspond à une vraie attente, très forte, des publics en situation de handicap, mais il est aussi nécessaire de penser à d'autres solutions car tout le monde n'a pas vocation à cette vie sociale et partagée.

Journée régionale : De l'habitat inclusif vers l'habiter autrement – 6 avril 2023 – Angers

En partenariat avec :



Avec le soutien de :



L'habitat inclusif répond à une demande très forte en raison de la démographie et du changement de regard de la société et d'un désir d'inclusion très fort.

HAPI'Coop est un modèle SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) qui permet une gouvernance partagée avec les habitants, les familles mais aussi les acteurs du champ médico-social et les SAD. Un regard à 360 degrés incluant les acteurs du domicile et les bailleurs sociaux est nécessaire pour penser des solutions plurielles.

Témoignage vidéo [3:56 min] :

Un outil au service des projets d'habitat inclusif : l'indicateur de potentiel d'inclusivité

par Léa LE CANU et Martin LE CLAINCHE, étudiants en master à Nantes Université, Institut de géographie IGARUN dans le cadre d'un projet mené avec le laboratoire ESO et l'institut Kervégan*.

Cliquez sur l'image pour visionner la vidéo :



**Travail exploratoire sur la commande d'institut Kervegan sur des données de 2019 qui ont pu évoluer.*

Geoffroy VERDIER, Co-président - Labo Habitat inclusif des Ecosolies

Un projet de coopération

Depuis longtemps, une multitude d'acteurs en Loire Atlantique fait du « **bricolage social** », car ils n'ont pas attendus la loi ELAN pour proposer des solutions. Le Labo habitat inclusif répond à une dynamique de territoire qui correspond aux demandes de nombreux acteurs : parents, citoyens, à **travers la coopération entre le médico-social**, les services à domiciles, bailleurs sociaux et représentants du territoire.

L'Acte 2 du médico-social repose clairement sur **l'enjeu de la coopération qui consiste en :**

- La participation croisée dans les activités des uns et des autres
- Chacun apporte des compétences / des regards différents

Quel est le rôle des structures d'aide à domicile dans les opérations d'habitat inclusif ?

Journée régionale : De l'habitat inclusif vers l'habiter autrement – 6 avril 2023 – Angers

En partenariat avec :



Avec le soutien de :



M. Verdier représente également ADT (Aide à Domicile pour Tous), association de Services à domiciles (SAD). L'habitat inclusif prévoit nécessairement des solutions d'accompagnement. Ce nouveau mode d'habitat entraîne le développement de nouveaux métiers et permet de valoriser des compétences (des aides à domicile par exemple).

Hervé Chauvin, Responsable de projets inclusifs – Association l'Etape

Le logement diffus

Depuis 1958, l'Etape propose des logements diffus. L'association capte les logements qu'elle propose ensuite en contrat de sous location.

L'avantage de la solution logement diffus c'est l'inclusion dans la cité, la personne est totalement intégrée avec le voisinage. Le décroisement est important. Cette solution permet également plus de souplesse en terme de temporalité.

Dans les deux villes où les logements diffus sont proposés (Vallet et le Loroux Bottereau) les logements sont intégrés au cœur de la cité.

Ce qui peut être vu comme un inconvénient, c'est le fait que l'animation de la vie sociale et partagée est réalisée uniquement avec le tissu associatif local (il n'y a pas d'espace de vie associatif dédié). Des acteurs locaux sont identifiés comme des partenaires privilégiés (le Foyer de Jeunes travailleurs à Vallet ou le Café associatif au Loroux Bottereau).

Des visites préalables sont organisés avec la personne qui cherche un logement afin qu'elle puisse faire un choix. Malheureusement, la réalité du marché fait qu'il n'y a que peu de choix de logement.

Ces logements étant vides, les habitants ont également la réalisation de l'aménagement avec le choix des meubles et de la décoration à réaliser.

L'habitat diffus permet une **inclusion dans le droit commun**, en tant que locataire, sous locataire ou même propriétaire.

Vanessa COUVREUX- CHAPEAU, fondatrice et directrice de l'association Habit'âge.

Comment vieillir au village ?

La question initialement posé par les fondateurs d'Habit'âge était : Comment vieillir au village ? Pourquoi n'y-a-t-il plus de personnes âgées dans les communes rurales ?

En effet, dans les communes rurales peu de possibilité s'offre à personnes âgées exceptées quitter le village pour rejoindre les établissements médico-sociaux souvent plutôt installés dans des communes plus importantes.

Habit'âge, grâce à la **restauration du patrimoine bâti**, propose des solutions d'habitat partagé pour les personnes âgées.

Journée régionale : De l'habitat inclusif vers l'habiter autrement – 6 avril 2023 – Angers

En partenariat avec :



Avec le soutien de :



Cinq habitants du village se sont mobilisés pour rénover et restaurer des bâtiments situés au cœur du village (Fontaine Guérin) en studios et T2 adaptés à la mobilité réduite malgré les contraintes de restauration liées à l'utilisation de bâtiments existants (anciens).

Les **méthodes** de « bricolage » et d'artisanat utilisées à la création d'Habit'âge sont aujourd'hui **professionnalisées et capitalisées** pour être transmises auprès d'autres collectifs intéressés pour développer cette méthode.

L'un des **prérequis** pour développer un projet d'habitat partagé, c'est la **mobilisation d'un collectif d'habitant du village**, il ne s'agit pas nécessairement de parents ou des personnes concernées mais des habitants de la commune qui connaissent le territoire.

Comment financer ces projets ?

L'association Habit'âge a fait le **choix d'être maître d'ouvrage** (et donc propriétaire) pour pouvoir être agile et faire ses propres choix dans le montage des projets.

L'**Aide à la Vie partagée** (AVP) permet d'avoir les moyens d'organiser cette vie sociale choisie.

Un projet se chiffre à environ 1 million d'euro, il s'agit de projet lourd et prenant notamment pour la recherche de fonds mais c'est passionnant parce que toutes les parties prenantes sont réunies autour de la table (financements variés) et ce fonctionnement permet un croisement des regards, des intentions et des valeurs.

De nombreux acteurs sont concernés par ces projets et les attentes peuvent être un peu différentes mais en général les acteurs sont intéressés soit par les publics, soit par la revitalisation du territoire ou des bourgs. **Les financements sont très variés**, de la confiance publique de la collectivité locale, jusqu'à la CNSA, le département, la région, les aides de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), les Caisses de retraite, les fondations et même du financement citoyen participatif.

Comment se choisissent les habitants ?

En général, les personnes mobilisées pour porter le projet sont **des citoyens engagés**, ancrés sur leur territoire (des élus, ou de personnes engagées dans des associations) ce qui permet de faire connaître le projet et favorise le **bouche à oreille**.

Toutefois il est nécessaire de **développer la communication** autour du projet en proposant par exemple des temps de présentation du projet et en organisant **des ateliers et des rencontres entre les familles et les habitants** qui sont intéressés par cet habitat.

Habit'âge étant aussi un lieu de fin de vie pour les habitants qui le souhaitent, il peut y avoir **des départs**, soit en cas de décès soit pour rejoindre un autre type d'habitat (EHPAD par exemple). Lorsque le groupe est déjà structuré, le renouvellement des locataires devient alors **l'occasion de réinterroger le projet de vie sociale**.

Comment sont organisés les financements ?

Geoffroy VERDIER, Co-président - Labo Habitat inclusif des Ecosolies

Trois ans après la loi, quelles perspectives pour de nouvelles formes d'habitat ?

Lorsque l'AVP a été lancée, la CNSA pensait qu'il n'y avait que quelques projets prévus, mais rapidement la CNSA a constaté qu'il y avait des centaines de projets en attente de financement. Globalement la plupart des projets ont pu être financés dans la première cohorte

L'AVP contraint le financement à des modalités de Vie Sociale et Partagé avec la création d'espaces partagés (il ne s'agit plus simplement de financer un animateur).

Avec le rapport Piveateau Wolfrom, il y a eu plus de propositions que simplement l'AVP. Le fait d'être « artisan, bricoleur » permet de **faire bouger les lignes**. Aujourd'hui, certains financements (et certaines réglementations) qui n'existaient pas auparavant sont proposés par les Conseils Départementaux, la Caisse des dépôts ou encore les Caisses de retraite (AGIR ARCCO) par exemple.

Tous les projets qui se sont lancés ouvrent la voie à une généralisation des financements car aujourd'hui nous avons une meilleure connaissance des budgets nécessaires.

Zoom sur la réglementation incendie

Leila THOME, directrice opérationnelle HAPI'Coop

En fonction de l'interprétation des SIDS (Service Départemental d'Incendie et de Secours), la réglementation incendie peut être assez contraignante. A partir du moment où plus de six personnes en situation de handicap résident dans un même lieu, **l'immeuble entier peut être requalifié comme Etablissement Recevant du Public (ERP de type J)** qui contraint à des réglementations plus importantes et surenchérisse le coût du bâtiment de façon très importante. Cela oblige par exemple une présence H24, ce qui ne correspond pas à la plupart des habitats inclusifs.

L'exemple de Podelia en Sarthe

Récemment (février 2023), une décision du Conseil d'Etat a acté la fermeture administrative d'un immeuble tenu par le bailleur social Podelia. Quinze personnes en situation de handicap moteur (en fauteuil roulant électrique) vivaient dans des appartements adaptés depuis 1994. Titulaires de leur bail depuis près de 30 ans, ces personnes ont été contraintes de quitter leur logement. En effet, la transformation en ERP de type J sur un bâti à construire cette réglementation **représente déjà un surcoût**, mais sur un bâtiment existant elle **est souvent impossible à mettre en œuvre** à moins de démolir et reconstruire. Le bailleur ne pouvait donc pas répondre à cette demande de transformation, le Conseil d'Etat a ainsi acté une fermeture administrative.

Quelles pistes pour prévenir ce risque juridique ?

Réponse de Jean-Luc Charlot, coordinateur national GIHP :

Suite à une première concertation de l'observatoire de l'habitat inclusif fin mars (en présence des services de l'état concernés) une réunion interministérielle a eu lieu entre administration (DGCS, CNSA, ministère de l'intérieur et DHP). Le 6 avril une concertation avec les réseaux et têtes de réseau était organisé sur cette question.

Une voie de sortie devra être envisagée car il ne semble pas imaginable que tous les immeubles qui accueillent plus de 6 ou 7 personnes en GIR 1 ou 2 soient requalifiés en ERP de Type J.

DE L'HABITAT INCLUSIF VERS L'HABITER AUTREMENT

Trois ans après la loi, quelles perspectives pour de nouvelles formes d'habitat ?

Ce risque juridique n'est pas nouveau (il était déjà souligné dans le rapport Piveateau/Wolfrom). C'est une des premières questions qui avait été abordé par l'observatoire de l'habitat inclusif en 2017. Les SDIS avaient déjà alerté sur certains projets, mais tout le monde a fait comme si le risque n'existait pas.

Deux options sont possibles :

- Une option défendue par un certain nombre de réseau qui consisterait à **faire une exception pour l'habitat inclusif** ; mais étant donné les formes très variés que peut prendre l'habitat inclusif, parfois même totalement inclus dans le droit commun (sous certaines formes de colocation ou habitat diffus) il devient difficile de reconnaître un habitat inclusif.
- L'autre option défendue par le collectif handicap consiste à **prévoir une négociation avec les SDIS pour proposer des compensations**. Par exemple, utiliser des portes coupes feu d'1h30 (au lieu de 45 min), travailler à un dispositif d'évacuation facile (avec des accès plus large notamment les escaliers). Cette option permettra d'améliorer la sécurité des personnes et l'accessibilité des logements de façon globale, sans aller jusqu'à la requalification en ERP.

Journée régionale : De l'habitat inclusif vers l'habiter autrement – 6 avril 2023 – Angers

En partenariat avec :



Avec le soutien de :

