

Paris, le 13 Janvier 2020

## **Mission relative à la mise en œuvre d'une stratégie nationale pour le déploiement à grande échelle de l'habitat inclusif**

### **Propositions concrètes du réseau HAPA**

Le 10 décembre 2019, le réseau HAPA a adressé une contribution externe dans le cadre de la mission relative à la mise en œuvre d'une stratégie nationale pour le déploiement à grande échelle de l'habitat inclusif. Depuis, le réseau et les porteurs de projets signataires de cette contribution ont travaillé à la formulation de propositions concrètes de nature à lever les freins rencontrés par les porteurs de projet et favoriser le développement qualitatif des futurs projets d'habitat inclusif dans l'esprit de la loi ELAN.

#### 1. Garantir la philosophie de l'habitat inclusif, à toutes les étapes du projet

Les porteurs de projets et le réseau HAPA souhaitent que l'esprit insufflé à la loi ELAN qui définit clairement l'habitat inclusif soit maintenu et défendu. L'enjeu est de garantir la possibilité d'émergence de projets spécifiques à taille humaine, émergeant des territoires, et mobilisant un écosystème local et d'éviter une uniformisation qui nuirait grandement à la dimension inclusive des projets. Cela implique de réaffirmer les fondamentaux de l'habitat inclusif inscrits dans la loi ELAN, d'acculturer les différentes parties prenantes pour que les projets se développent dans un écosystème favorable, lever les contradictions inscrites dans les textes législatifs.

#### ➤ **Maintenir les fondamentaux des textes de la loi ELAN des textes relatifs à l'habitat inclusif, principalement :**

*Les textes de la loi ELAN, tel qu'ils ont été travaillés de façon partenariale notamment avec les membres de l'observatoire de l'habitat inclusif, donnent un cadre dans lequel peuvent se développer les initiatives en affirmant une philosophie tout en permettant la diversité. Ces éléments sont donc à préserver impérativement :*

- Une approche globale qui concerne les publics âgés et handicapés,
- Une approche transversale de l'habitat inclusif, incarnée par le pilotage du déploiement de cette offre par les conférences des Financeurs à terme,
- Le caractère privé d'un logement de droit commun, où il s'agit de conserver la notion de logement, avec un bail, et non d'hébergement,

- Une approche favorisant la proximité des habitants pour faire à des difficultés communes dans la solidarité et le partage de la vie quotidienne et leur libre détermination quant au projet de vie sociale et aux intervenants,
  - Le partage d'espaces pour construire des sociabilités différenciées entre l'intimité le partage,
  - La coopération et la diversité des parties prenantes : porteurs du projet (ESS et / ou associatif), familles et proches aidants, les bénévoles, partenaires (collectivités...) et prestataires (notamment, sociaux, médico-sociaux ou paramédicaux),
  - Une enveloppe financière pour le fonctionnement de ces habitats.
- **Régler le problème terminologique portant à confusion en remplaçant « habitat inclusif » par « habitat partagé et accompagné »**
  - **Acculturer les différentes parties prenantes pour que les projets puissent se développer dans un écosystème favorable**

L'habitat inclusif, à la croisée des politiques de l'habitat et des politiques vieillesse fait intervenir de nombreux acteurs, qu'il bouscule dans leurs représentations, leurs pratiques et la perception de leur mission.

- Mettre en œuvre des actions de sensibilisation et de formation des différentes parties prenantes de l'habitat inclusif, au niveau local comme national aux enjeux de l'habitat inclusif (ses règles, ses valeurs, son impact social), faire un travail de pédagogie sur les textes pour en renforcer la bonne compréhension et que chacun puisse agir à son échelle pour permettre le développement de l'HI :
  - Les ARS,
  - Services déconcentrés de l'état,
  - Les collectivités locales et leurs différents services impliqués (services instructeurs (ADS) et urbanisme (PLU), services Habitat (planification et financement du logement social), CAUE,
  - Les organismes HLM,
  - Les CAF (règles d'application des APL en intermédiation locatives),
  - Les formations relevant du travail social (formation AES, CAFERUIS, IRTS...),
  - ...
- **Adapter la législation pour lever certaines tensions ou contradictions**
  - En ce qui concerne l'attribution du forfait Habitat Inclusif, nous notons une contradiction entre :
    - D'une part : le besoin avéré d'une animation pour la vie sociale et partagée « pour les PH et PA qui ne souhaitent pas être hébergés en établissement, veulent conserver un logement propre, mais qui ne sont pas assez autonomes pour vivre seules ou bien ne souhaitent pas se retrouver isolées » et recherchent un « lieu de vie ordinaire, relevant du droit commun et fondé sur le libre choix des personnes

- (...) en dehors de tout dispositif d'orientation médicosociale », et « ouvert à tous, permettant en principe une certaine mixité ». (cf. circulaire aux ARS),
- Et, d'autre part : un forfait Habitat Inclusif attribué à seulement une partie du groupe, *i.e.* « des personnes en situation de perte d'autonomie », « classées en GIR 1 à 5 » ou une autre vulnérabilité, soit une animation de groupe orientée seulement sur une partie du groupe et sur des critères d'ordre médicosocial entrant en contradiction avec les principes sus rappelés.
- En ce qui concerne les locaux communs, nous notons une contradiction entre :
    - D'une part, la nécessité de disposer de locaux communs partagés (« l'utilisation d'un ou plusieurs locaux communs en son sein » cf. circulaire ARS)
    - Et, d'autre part l'absence de prise en compte de ces m<sup>2</sup> communs dans le logement social, ce qui exclut toute possibilité pour les habitants d'obtenir les APL. Par conséquent apparaissent comme des nécessités l'adaptation du Code de la construction et de l'Habitat et du guide de la surface utile sur l'intégration des espaces communs dans la notion de logement en habitat partagé ou inclusif.
  - Enfin en ce qui concerne le lien entre bail, adhésion au projet de vie social et caractère facultatif du service, nous constatons une tension entre :
    - D'une part, la nécessaire adhésion au projet de vie social et partagé comme préliminaire,
    - Et, d'autre part l'impossibilité dans le logement social de lier contrat de bail et service.

Deux risques majeurs sont en cause :

- 1) Des difficultés de cohésion sociale peuvent surgir si les commissions d'attribution du logement social ne tiennent pas compte de la nécessaire adhésion des habitants au projet social de l'habitat, et attribuent des logements à des personnes n'y adhérant pas,
- 2) Des difficultés d'ordre économique en lien avec le caractère facultatif des services pour les locataires, qui peut mettre en danger l'équilibre économique des projets si une ou plusieurs personnes décident de ne plus y adhérer après leur entrée.

## 2. Garantir la diversité des porteurs de projets dans l'écosystème de l'habitat inclusif

La vocation de l'habitat inclusif est de favoriser l'émergence d'initiatives pour permettre aux personnes âgées ou en situation de handicap de choisir leurs conditions de vie malgré leur fragilité. Ces initiatives peuvent être portés par des acteurs très divers mais compte tenu de la complexité du montage des projets, tous ne sont pas égaux pour les faire aboutir. Certains sont en position privilégiée, par exemple les gestionnaires médico-sociaux du fait de leur connaissance administrative ou les bailleurs du fait de leur maîtrise du champ de l'habitat. Or, la richesse, la diversité et le caractère innovant de l'habitat inclusif et son adaptation aux souhaits des habitants eux-mêmes, sur l'ensemble des territoires où les besoins se sont faits jour, sont conditionnés par la possibilité que d'autres acteurs, en particulier les acteurs de proximité, apportant une vision différente, aient accès à la possibilité de mener à bien leur projet.

- **En phase amont, assurer une égalité d'accès à l'information et de chance lors des appels à candidatures**
  - S'assurer que les appels à candidatures ne soient pas relayés dans les seuls canaux classiques du milieu médico-social ou des bailleurs sociaux mais utiliser les moyens de communication vers les autres catégories de porteurs de projets potentiels, en particulier ceux de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) et veiller à une équité territoriale et sectorielle au sein des soutiens accordés,
  - Garantir une représentation des acteurs de l'ESS dans les conférences de financeurs,
  - Garantir une représentation du réseau de l'Habitat Partagé et Accompagné dans l'Observatoire de l'Habitat Inclusif.
  
- **En phase de montage, donner des clés de réussite aux porteurs de projets**

Lever les freins rencontrés par les porteurs de projets pour financer l'ingénierie de projet en amont, les accompagner dans le montage des projets pour faire face à la complexité de ces projets et leur faciliter l'accès au foncier.

  - **Lever les freins financiers en amont**
    - Financer partiellement et sur sélection l'ingénierie de projet en amont pour garantir la viabilité des projets (*via* la Conférence des financeurs, des fonds de développement associatifs dédiés...),
    - Donner plus de visibilité économique aux porteurs de projets en encourageant l'annualisation et la pluri-annualisation des conventions, agréments, non seulement du forfait habitat inclusif mais également des autres soutiens...

- **Freins liés à la complexité des projets**
  - Accompagner les porteurs de projets par des formations spécifiques, des missions de conseil et idéalement des fonds dédiés (fonds d'ingénierie en sortie d'incubateur, fonds d'investissements pour les HI sélectionnés par les conférences des financeurs),
  - Simplifier les démarches administratives du montage de projet (obtention de l'agrément Intermédiation locative et Gestion Locative Sociale, dégrèvement taxe d'habitation...), de façon à ne pas retarder ou compromettre la mise en œuvre de ces projets.
  
- **Freins liés à la difficulté d'accès au foncier**
  - Faciliter l'accès au foncier des porteurs de projets par diverses mesures :
    - Par un accès facilité à l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion à des foncières solidaires spécialisées dans l'habitat inclusif, par exemple en...
    - Par une identification facilitée des fonciers mobilisables, des bâtis à rénover,
    - Faciliter la mise en construction de projets par la reconnaissance de l'intérêt collectif des habitats inclusifs (classement en zone CINASPIC possible par exemple),
    - Favoriser l'investissement de particuliers, d'entreprises, de fondations, de collectivités, etc. par des avantages fiscaux particuliers à l'HI, portés par des structures ESUS et non seulement des associations,
    - Inciter les bailleurs sociaux bénéficiant de la MOI, à faire émerger des Appels à Manifestation d'Intérêts pour exploiter les HI qu'ils produiront (permettre l'émergence de ces habitats tout en garantissant leur diversité).

### 3. Faciliter le fonctionnement des Habitats Inclusifs ouverts et ainsi permettre un accompagnement qualitatif des habitants dans leurs territoires

Si de nombreuses pistes sont envisageables pour faire émerger des projets d'HI en accord avec l'esprit de la loi ELAN, il est tout autant primordial d'agir pour leur pérennité économique, de manière à assurer la stabilité des habitats ouverts, tout en assurant une accessibilité financière aux habitants.

#### ➤ **Lever les freins relatifs à la fragilité des modèles économiques**

- Apporter un soutien en section d'investissement et non seulement de fonctionnement,
- Permettre à tous les porteurs de projets bénéficiant du forfait HI de disposer d'une dotation par avance pour les besoins en trésorerie (même partielle). Certaines ARS le pratiquent, cette approche pourrait être généralisée,
- Apporter une exception quant à l'obligation de recourir aux prêts indexés sur le livret A, sensiblement plus élevés que les prêts bancaires et pesant sur la rentabilité de l'opération.

#### ➤ **Levers les freins relatifs aux intervenants dans les habitats inclusifs**

De nombreux acteurs sont susceptibles d'intervenir à titre professionnel ou bénévole dans les habitats inclusifs, pour accompagner les habitants à titre individuel ou le collectif. Cela signifie d'une part l'émergence de nouveaux métiers, d'autres part l'évolution des métiers existants, avec plus de polyvalence de tâches et enfin l'implication de bénévoles et de proches dans ces habitats.

- **Faire évoluer les pratiques professionnelles et métiers de ceux intervenants au sein des HI**
  - Former les professionnels du secteur à un nouveau mode d'intervention non médicosocial, en adaptant les programmes des formations du lycée aux formations supérieures, formation nécessaire aux intervenants au sein de l'habitat inclusif (intervenants du quotidien (aide à domicile/auxiliaires de vie) et de la personne chargée de l'animation de la vie sociale et partagée).
- **Faire évoluer les conditions d'intervention de service d'aide à domicile au sein des HI**
  - Consolider le secteur de l'aide à domicile qui est un des partenaires clefs de l'aide à domicile,
  - Elargir l'expérimentation des coopératives de soins infirmiers aux coopératives de services à la personne (Buurtzorg, expérimentations de l'Ain, etc...), pour permettre de disposer d'outils locaux d'accompagnement des personnes en perte d'autonomie partout en France et développer les facturations forfaitaires au tiers financeur

- **Reconnaitre l'importance de l'implication des bénévoles et des proches dans les habitats inclusifs, et la nécessité de l'intervention de professionnels pour mobiliser ces bénévoles et pour fluidifier l'intervention des différents acteurs**
  
- **Lever les freins liés à la solvabilisation des habitants ayant besoin d'aide humaine au sein des habitats :**  
Ces freins sont relatifs au montant des aides, à leur modalité de calcul et d'attribution. Au-delà des réformes de fond qui améliorerait sensiblement le financement d'un cinquième risque, on peut pointer les mesures suivantes :
  - Attribuer des prestations plus longues aux habitants : rendre possible le principe d'une PCH à vie par exemple.
  - Mettre en place un forfait Habitat Inclusif additionnel au droit à compensation individuelle.
  - Allonger le délai avant suspension de la PCH aide humaine et de l'APA en cas d'hospitalisation.
  - Mettre en place des procédures de pré évaluation MDPH/MDA systématique des plans d'aide humaine pour des locataires pressentis dans des habitats inclusifs.,
  - Diminuer le reste à charge pour les personnes âgées en matière d'accompagnement dans les actes essentiels de la vie quotidienne, en faisant converger le système de l'APA vers le système de la PCH (nivellement par le haut du droit à compensation) ou en instituant une aide sociale qui permettrait aux personnes qui ont des moyens modestes de bénéficier d'une aide au maintien à domicile équivalente à l'aide sociale à l'hébergement en établissement.