



VIEILLISSEMENT | FINISTÈRE

L'HABITAT INCLUSIF EN FINISTÈRE

#3 | Mars 2021

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Source : Jean-Yves Guillaume - Brest métropole



29,2 %
de la population
finistérienne est âgée
de plus de 60 ans.
Soit 265 487 personnes

- 32** projets d'habitats inclusifs
repérés au 31 décembre 2020
en Finistère :
- 20 projets pour des personnes âgées
 - 8 projets pour des personnes en situation de handicap
 - 4 projets mixtes



Historiquement, le dispositif d'accompagnement des personnes en situation de handicap et des personnes âgées en perte d'autonomie s'est structuré entre le maintien à domicile et l'hébergement en institution. Aujourd'hui, ce choix binaire ne correspond plus aux aspirations de bon nombre d'entre elles qui souhaitent pouvoir choisir leur lieu de vie et les personnes avec qui le partager. Face à ces aspirations, une diversité de formules alternatives d'habitat s'est développée en France ces dernières années que l'on désigne sous le terme générique d'« habitats inclusifs ». Très concrètement, il s'agit de petits ensembles de logements indépendants, associés à des espaces de vie partagés et au sein desquels les habitant·e·s peuvent bénéficier de services divers (pour l'aide à l'autonomie, l'animation de moments de vie collectifs, etc.). Les formules proposées sont très diverses et la connaissance de cette offre en émergence reste encore très parcellaire tant au niveau local que national.

À travers cette publication, il s'agit donc de mieux cerner les contours de ces formules en apportant aux décideurs les éléments d'information qui peuvent leur être utiles pour envisager le déploiement futur d'une telle offre sur le territoire. La première partie de la présente publication s'attache à donner une définition de l'habitat inclusif, la deuxième propose un état des lieux des initiatives existantes en Finistère et éclaire sur leur diversité. La troisième partie met en lumière les freins et les facteurs de réussite exprimés par les porteurs de projets rencontrés. Enfin, une dernière partie revient sur les enjeux transversaux dont cette offre nouvelle est révélatrice.



9 %
de la population finistérienne a un droit ouvert
à la MDPH (Maison départementale des personnes
handicapées), dont 24 655 personnes allocataires de
l'AAH (Allocation adulte handicapé)

Sources : Rapport d'activité MDPH 2018, Insee RP 2018

L'habitat inclusif : quelques éléments de définition

Une terminologie non stabilisée

L'usage du terme « habitat inclusif » s'est généralisé très récemment, depuis qu'il a été retenu par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Elan) pour qualifier les nouvelles formules d'habitat qui émergent à l'intersection entre le domicile ordinaire et l'institution. Néanmoins, cet usage est loin d'aller de soi et n'est pas consensuel. Les dispositifs que l'on désigne aujourd'hui sous le terme « habitat inclusif » ont émergé auparavant sous des étiquettes aussi variées qu'habitat « alternatif », « partagé », « accompagné », « groupé », « diffus », ou « solidaire ». Cette polysémie entraîne une réelle difficulté pour identifier et recenser les projets. Ainsi, des appellations différentes peuvent parfois être utilisées pour désigner un même dispositif. Lors des entretiens qui ont été réalisés au cours de l'étude, certains porteurs de projet n'avaient jamais entendu le terme « habitat inclusif » et ne qualifiaient pas leur projet de cette façon. L'usage ne s'est pas non plus généralisé du côté des décideurs publics. Très récemment, en juin 2020, une nouvelle appellation a été proposée par Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, dans un rapport remis à l'ex-Premier ministre Édouard Philippe, dans lequel ils lui substituent le terme « habitat API » pour habitat « accompagné, partagé et inséré dans la vie locale »¹.

Une offre de logement alternative...

Bien que les appellations pour désigner l'habitat inclusif ne fassent pas encore consensus, il existe certains grands principes qui permettent de mieux le définir. En premier lieu, il s'agit d'une offre alternative. En matière de solution de logement, deux choix s'offrent communément aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées en perte d'autonomie :

- D'un côté, la solution du « maintien à domicile » qui consiste à adapter le logement personnel en y apportant certains changements spécifiques pour permettre à la personne de continuer à y vivre malgré sa dépendance. Ce terme fait à la fois référence aux politiques d'adaptation des logements, au développement de services permettant d'être accompagnés dans les gestes de la vie quotidienne - Services de soins infirmiers à domicile (SSIAD) et Services d'aide à domicile (SAAD) notamment - et aux efforts sur l'environnement et l'aménagement urbain afin que les personnes âgées et handicapées puissent évoluer normalement dans leur environnement proche. Dans le champ des personnes âgées, cette politique constitue un fil rouge depuis de nombreuses années². Perçue comme le moyen de préserver l'autonomie et la liberté des personnes le plus longtemps possible et d'éviter le déracinement lié à l'entrée en Ehpad, un effort important a été fait pour encourager son déploiement.
- De l'autre côté, on trouve la large palette de solutions d'hébergement en établissements collectifs : Foyer d'accueil médicalisé (FAM), Maison d'accueil spécialisé (MAS), Foyer d'hébergement pour les personnes handicapées et Ehpad pour les personnes âgées. Ces solutions dépendent de ce que l'on nomme communément le « secteur médico-social ». Chaque établissement a ses particularités et propose un accompagnement calibré à des besoins spécifiques. Les foyers d'hébergement, par exemple, sont destinés aux personnes en situation de handicap travaillant en Esat.

...en réponse aux limites du domicile et de l'hébergement en institution

Il est largement admis que les deux solutions présentées ci-avant comportent chacune des limites. Le maintien à domicile, bien qu'il corresponde à une aspiration légitime et largement partagée des personnes âgées et handicapées³, ne s'avère pas toujours possible ni souhaitable. D'une part, il peut parfois être synonyme d'isolement relationnel. On sait par exemple que près de 46 % des personnes âgées de 75 ans et plus vivant en Finistère habitent seules⁴. Pour ces dernières, la solitude peut être une réalité problématique pour régler les difficultés du quotidien et en particulier lorsque la famille ou les proches sont absents. De fait, le maintien à domicile repose essentiellement sur les solidarités familiales ; lorsqu'elles sont inexistantes, la personne ne peut compter que sur la présence des professionnels. D'un point de vue financier, d'autre part, le maintien à domicile peut se révéler trop coûteux lorsque les contraintes du bâti sont trop élevées et les travaux d'adaptation à effectuer trop importants. La pertinence d'adapter un logement peut également se poser quand son accessibilité (escaliers pour rentrer dans la maison, dénivelé par rapport à la rue...) ou les qualités de son environnement ne sont pas satisfaisantes (faible offre de commerces, de services de proximité, accès aux transports quasiment inexistantes ou éloignement du centre-bourg).

De la même façon, l'hébergement en institution n'est parfois ni possible (du fait d'un manque de places) ni souhaité par les personnes âgées ou handicapées. La difficulté principale de cette solution réside dans le fait que, pour beaucoup d'entre elles, le choix d'intégrer un établissement est un choix contraint, faute de mieux. Leur image fait figure de repoussoir, ils apparaissent comme des habitats « réservés », à l'écart du monde et excluants. Leurs modes de fonctionnements sont également perçus comme rigides, déshumanisants et entravant les libertés.

3. « 69 % des personnes âgées de 65 ans et plus expriment le souhait de rester à domicile en cas de perte d'autonomie, et 66 % des personnes âgées d'au moins 80 ans » d'après une enquête menée par l'Ipsos pour la Fondation du bien vieillir Korian, Baromètre 2016.

4. Source : Insee, RP 2016. C'est plus qu'au niveau national (41 %).

1. Rapport « Demain, je pourrais choisir d'habiter avec vous » de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom

2. Depuis la publication du rapport de Pierre Laroque en 1962 qui rompt avec la politique d'institutionnalisation des personnes âgées et inscrit les politiques de soutien à domicile comme une priorité.

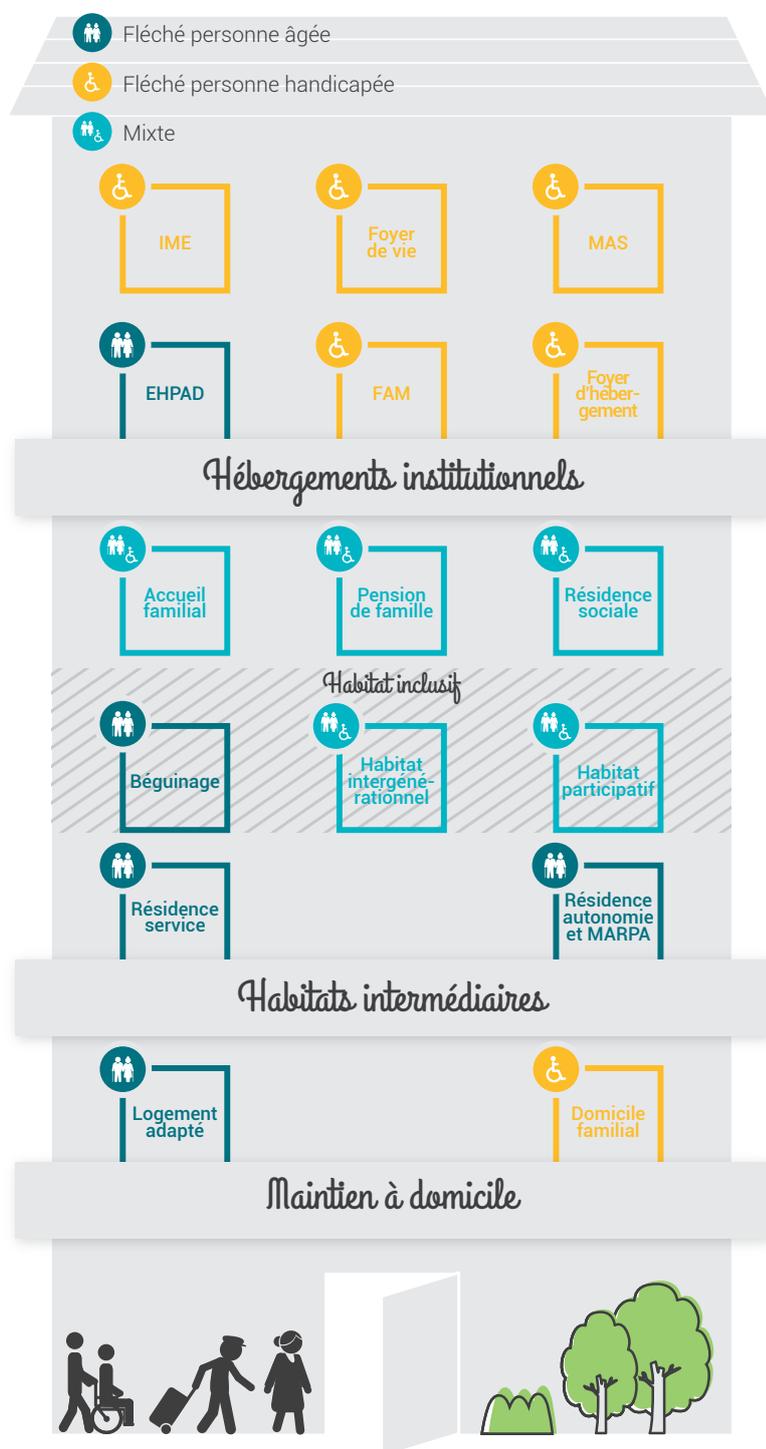
Une aspiration croissante au libre choix de son lieu de vie

Ce sont donc les tentatives de dépassement de ces contraintes et limites qui expliquent le développement, depuis plusieurs années, de solutions alternatives au domicile et à l'hébergement institutionnel pour les personnes âgées et en situation de handicap, que l'on englobe sous le terme « habitats intermédiaires » et dont fait partie l'habitat inclusif.

Hors cadre médico-social et en marge des politiques officielles de la vieillesse et du handicap, certaines de ces solutions se sont déployées dès les années 1980 sous la forme de petites structures offrant la possibilité aux personnes âgées et handicapées de continuer à vivre dans un environnement familial et selon des modes d'habiter choisis. Elles recouvrent une très grande diversité d'habitats et de formes d'habiter que le schéma suivant permet de saisir : petites unités de vie, foyers autogérés, Maison d'accueil rurale pour personnes âgées (Marpa), etc.

Les plus connus sont sans doute les anciens « foyers logements » désormais appelés « résidences autonomes » qui s'adressent à des personnes âgées à faibles ressources. On retrouve également dans cette nébuleuse les « résidences services » destinées à des personnes âgées plus aisées et les « résidences sociales ». Certaines sont anecdotiques en termes de places disponibles, à l'image de l'accueil familial, tandis que d'autres sont plus institutionnalisées et omniprésentes sur le territoire : on estime ainsi qu'il existe environ 2 300 résidences autonomes pour 110 000 places en France contre seulement 6 000 personnes hébergées en accueil familial.

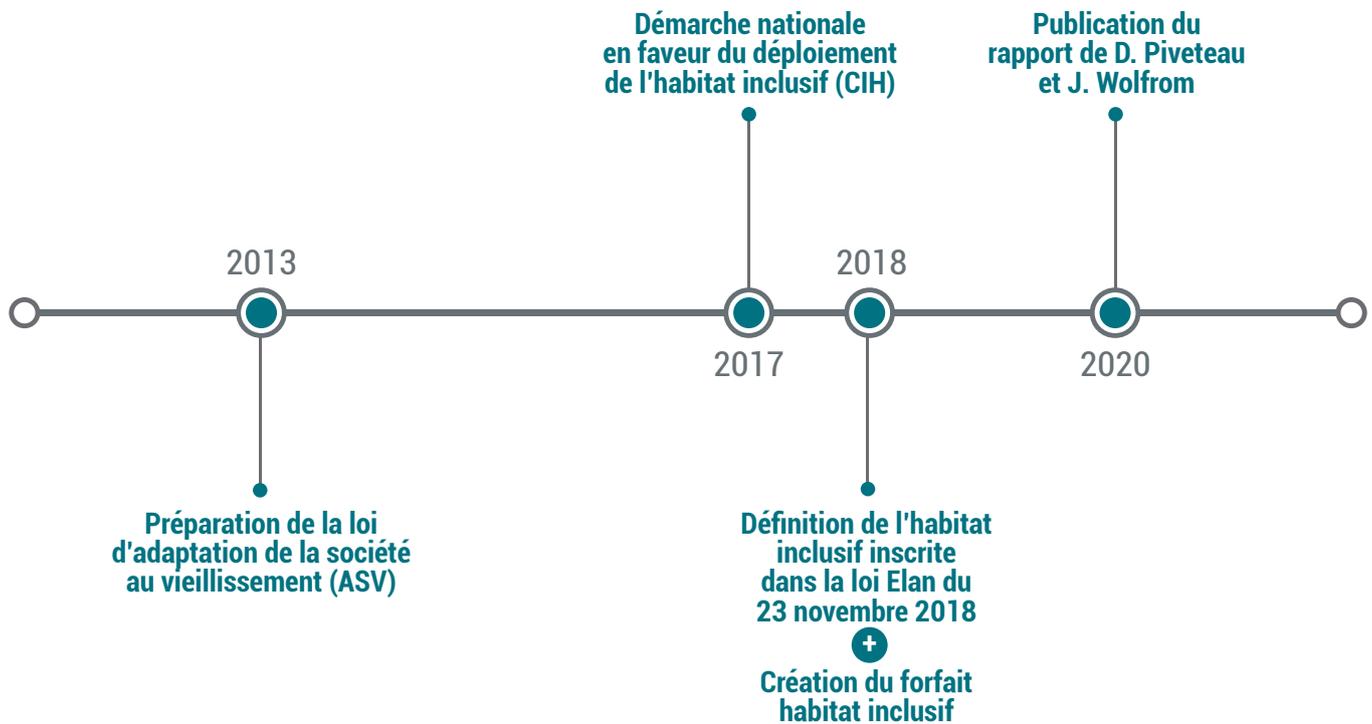
Les projets d'habitat inclusif constituent une catégorie à part entière de ces formes d'habitats intermédiaires. Ils sont apparus plus récemment avec la montée en puissance des questionnements autour du libre choix du lieu de vie des personnes âgées et handicapées. On trouve dans l'habitat inclusif, les béguinages et les habitats dits participatifs ou autogérés qui permettent à des personnes âgées de se regrouper pour partager un lieu de vie et vieillir à plusieurs, à l'image de l'emblématique Maison des Babayagas créée à Montreuil en 2013. Même si elles bénéficient aujourd'hui d'un large écho médiatique, ces expériences restent toutefois marginales d'un point de vue quantitatif. L'enquête de la DGCS⁵ sur le sujet auprès des Départements dénombrait ainsi 240 projets d'habitat inclusif dans 48 départements en 2017, soit environ 3 600 places sur l'ensemble du territoire national (en considérant de façon approximative que chaque habitat compte en moyenne 15 places⁶). Leur recensement exhaustif est rendu complexe par le foisonnement des initiatives et des dénominations d'une part, et par le fait qu'elles se soient développées le plus souvent en marge des politiques médico-sociales et sociales et qu'elles n'apparaissent donc dans aucune base de données harmonisée.



5. DGCS, (2017). « Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants. Synthèse des résultats ». https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/2017_fev_-synthese_enquete_dgcs_habitat_innovant_pa-ph.pdf

6. Calcul proposé par le Haut conseil de la famille de l'enfance et de l'âge (HCFEA) dans son rapport « Le soutien à l'autonomie des personnes âgées » du 7 novembre 2018, Ibid.

Des conditions d'émergence particulières



Des expériences à l'initiative d'acteurs locaux

Historiquement, l'habitat inclusif s'est d'abord développé sous l'impulsion d'acteurs locaux en dehors du cadre de la loi 2002-2⁷. Il peut s'agir de projets portés par des parents de personnes en situation de handicap qui souhaitent répondre au désir d'autonomie de leur enfant ; d'associations gestionnaires de services ou d'établissements qui souhaitent élargir la gamme de solutions disponibles pour les personnes handicapées qu'elles accompagnent ; ou encore de collectifs de personnes âgées désireuses de partager une vie en commun pour vieillir à plusieurs. Face à leur développement et à l'absence de fondements législatifs et réglementaires pour les encadrer, les pouvoirs publics se sont emparés du sujet depuis le début des années 2010.

7. Loi régissant le fonctionnement du secteur médico-social

Historiquement, l'habitat inclusif s'est d'abord développé sous l'impulsion d'acteurs locaux en dehors du cadre de la loi 2002-2.

Un intérêt des pouvoirs publics plus récent

- Du côté des personnes âgées, l'intérêt s'est cristallisé au moment de la préparation de la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) en 2013, qui proposait déjà de « renforcer l'offre de logements intermédiaires entre le logement ordinaire et l'institution, en prévention de la perte d'autonomie ».
- En 2017, le Comité interministériel du handicap (CIH) a annoncé le lancement d'une « Démarche nationale en faveur de l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap ».
- En 2018, la loi Elan instaure un cadre réglementaire en lui donnant une définition juridique et en introduisant la création d'un « forfait pour l'habitat inclusif ». Ce forfait est piloté par les agences régionales de santé (ARS) via des appels à candidatures⁸. Il permet de financer l'intervention de professionnels et de matériel commun. Il est attribué à hauteur de 6 000 euros par habitant et par an en fonction des projets et dans la limite de 60 000 euros par an et par porteur de projet.

8. En Bretagne, un premier appel à candidatures a été lancé fin 2019 par l'ARS, pour des projets destinés exclusivement aux personnes en situation de handicap

- Plus récemment, afin de répondre aux nombreux freins exprimés par les porteurs de projets d'habitat inclusif et d'encourager leur déploiement, un rapport a été produit par les deux conseillers d'État Denis Piveteau et Jacques Wolfrom et remis au gouvernement. Il comporte des propositions qui pourront être implémentées dans la future loi grand âge et autonomie. Suite à ce rapport, le projet de loi de financement de la sécurité sociale du 14 décembre 2020 a instauré la création d'une aide à la vie partagée (AVP) pour financer le projet de vie sociale et partagée.
- Au niveau départemental, le 5^e schéma en faveur des personnes en situation de handicap 2018-2020 comporte un volet spécifique sur l'habitat inclusif.



Les contours de l'habitat inclusif

Il n'existe pas de définition unique de l'habitat inclusif. Il existe bien une définition officielle et légale proposée par la loi Elan qui conçoit l'habitat inclusif comme un mode d'habitat « 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 [...] et assorti d'un projet de vie sociale et partagé » et se présentant comme « un logement [...] loué dans le cadre d'une colocation [...] ou un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation [...] situés dans un immeuble comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée ». Néanmoins, cette définition ampute de ce champ des formules qui n'y répondent pas stricto sensu avec, par exemple, des projets qui ne mettent pas à disposition d'espaces communs, mais associent simplement une fonction de sécurisation de la vie à domicile à un ensemble de logements indépendants. On peut donc lui substituer une définition plus théorique, qui permet de définir l'habitat inclusif selon quatre grands principes, identifiés par le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfram, et qui sont les suivants :

Un habitat ordinaire : « Être chez soi »

L'habitat inclusif est, avant tout chose, un habitat ordinaire : ses habitant·e·s habitent un logement privé individuel qui est leur résidence principale. Il est le lieu où ils peuvent « se sentir chez eux » et vivre à leur manière. Cela passe à la fois par le fait de pouvoir l'agencer et le décorer comme bon leur semble, de pouvoir en sortir et y rentrer à leur guise mais aussi de pouvoir y inviter qui ils veulent. En ce sens, il est fondamentalement différent de ce qu'offre un hébergement dans un établissement collectif où tout est régulé et normé : de l'heure du coucher à l'organisation des visites. Les habitats inclusifs sont donc des « chez-soi ordinaires » et sont finalement des logements dans lesquels spontanément n'importe qui pourrait habiter.



Photo : Ivan Breton - Brest métropole



Photo : Ivan Breton - Brest métropole

Deux exemples de projets d'habitat inclusif en Bretagne

L'habitat Handi-citoyen dans les Côtes d'Armor

Ce concept, pensé et porté par l'Adapei des Côtes d'Armor, propose des logements indépendants au sein de maisons individuelles à des personnes en situation de handicap (travailleurs d'Esat, retraités ou jeunes en IME) afin de leur permettre de « choisir leur lieu de vie et de fluidifier leur parcours dans un réseau social de proximité ». La particularité de ces projets est qu'ils sont portés par une SCIC constituée d'un groupement d'associations locales.

Il existe des habitats Handi-citoyen à Paimpol, Saint-Brieuc, Lamballe, Dinan et Quévert.

Pour en savoir plus

<https://www.adapei-nouvelles.fr/accueil-accompagnement/habitat-handi-citoyen/>

Les domiciles partagés dans le Morbihan

Portés par l'association Clarpa56, ces logements sont destinés à des personnes âgées souffrant de la maladie d'Alzheimer, ou autre maladie apparentée, et ne pouvant plus vivre chez elles.

Quarante-neuf domiciles partagés sont aujourd'hui répartis dans le Morbihan. Les communes dans lesquels ils sont implantés sont parties prenantes des projets, elles sont le bailleur principal, apportent le terrain et financent les équipements communs. C'est l'association Clarpa56 qui gère la vie quotidienne dans les maisons et l'intervention des professionnels. Le Département du Morbihan conventionne chacun des projets.

Pour en savoir plus

https://www.cerema.fr/system/files/documents/2020/07/habitat_partage_dans_le_morbihan.pdf

Un habitat partagé : « Être chez soi mais sans être seul »

Néanmoins, ils comportent la particularité d'être partagés. Habiter un habitat inclusif, c'est faire le choix de vivre dans un logement indépendant mais en partageant des moments de vie quotidienne avec d'autres habitant·e·s. Cette vie partagée est voulue pour lutter contre l'isolement mais également afin de permettre aux personnes de s'entraider. Afin de la rendre possible et concrète, les habitats inclusifs intègrent des espaces collectifs : en sus des espaces privés intimes, ils comportent des espaces spécifiquement destinés aux temps de vie partagée. Il peut s'agir de salons partagés, de salles de vie commune, de jardins partagés, etc.

Un habitat accompagné : « Être chez soi et être en sécurité »

Parce qu'ils accueillent des personnes susceptibles de ne pas être autonomes, les habitats inclusifs proposent à leurs habitant·e·s un accompagnement qui s'incarne par la présence d'intervenant·e·s spécifiques dont la présence est nécessaire pour sécuriser la vie à domicile. L'accompagnement est souvent aussi mis en place pour encourager les interactions entre les habitant·e·s et instaurer une certaine convivialité.

Un habitat inséré : « Habiter un lieu ouvert sur l'extérieur »

Enfin, le terme « inclusif » qui figure dans l'appellation fait référence au fait que ces habitats soient des lieux qui permettent l'intégration de personnes âgées dépendantes ou de personnes en situation de handicap dans un environnement donné en facilitant leur accès à divers services (par exemple les commerces, transports, etc.).

Une définition qui ne va pas de soi

Si les grands principes énoncés précédemment permettent de cerner ce qu'est un habitat inclusif, il faut être prudent avant d'en tracer une circonférence qui délimiterait quel type d'habitat en fait partie et quel type en est exclu. La diversité derrière les dispositifs d'habitat inclusif est telle qu'une définition stricte ne permet pas de tous les englober. Le niveau d'accompagnement, le degré de vie partagée varient en fonction des personnes qui y habitent. Ainsi, si certains habitats inclusifs d'aujourd'hui répondent aux caractéristiques d'être à la fois ordinaires, partagés (par des temps de vie en commun), accompagnés (par la présence d'intervenant-e-s) et ouverts sur l'extérieur, on trouve aussi :

- des habitats inclusifs qui sont partagés mais peu voire pas accompagnés. Par exemple des personnes âgées autonomes qui vivent à plusieurs mais ne font pas intervenir de personnel ni de services d'aides (type béguinage auto-géré).
- des habitats inclusifs qu'on pourrait dire, au contraire, accompagnés mais pas partagés. Par exemple, pour des personnes en situation de handicap lourd, avec des mises en commun de services d'aides à la vie quotidienne, mais sans projet particulier de partage de temps de vie entre les habitant-e-s.

En d'autres termes, dans l'éventail des projets d'habitats inclusifs existants, on trouve des dispositifs qui cochent toutes les cases de la définition et d'autres qui n'y répondent que partiellement ou qui approchent, de plus ou moins près, tout ou partie des principes d'un habitat inclusif. C'est pour cette raison que le parti pris pour recenser les initiatives finistéennes a été de regarder de façon large les expériences existantes, sans tenir compte exclusivement de la définition issue de la loi Elan.



Photo : Mathieu Le Gall - Brest métropole

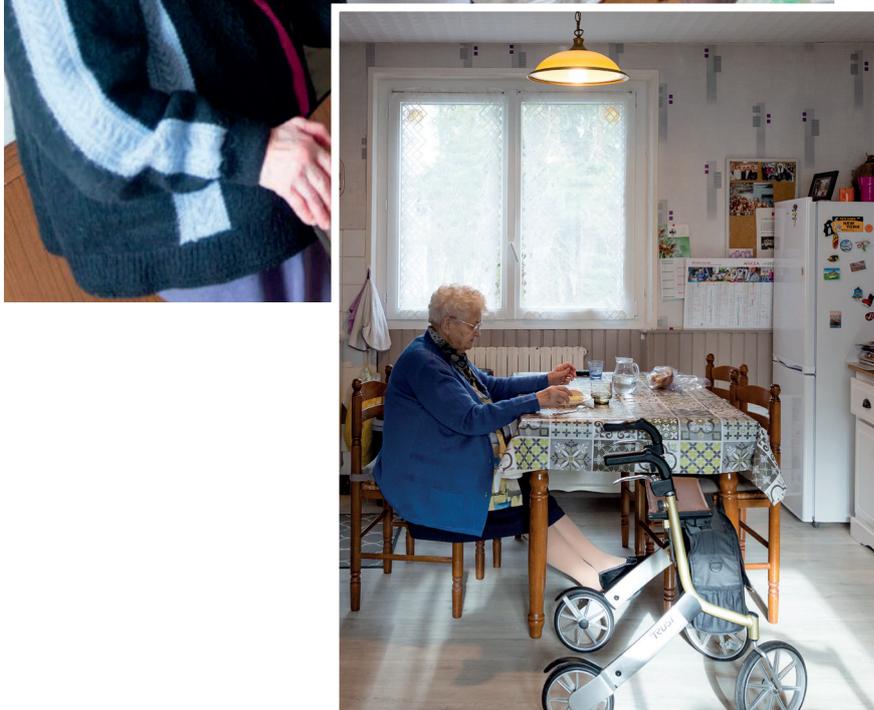


Photo : Nacer Hammoumi

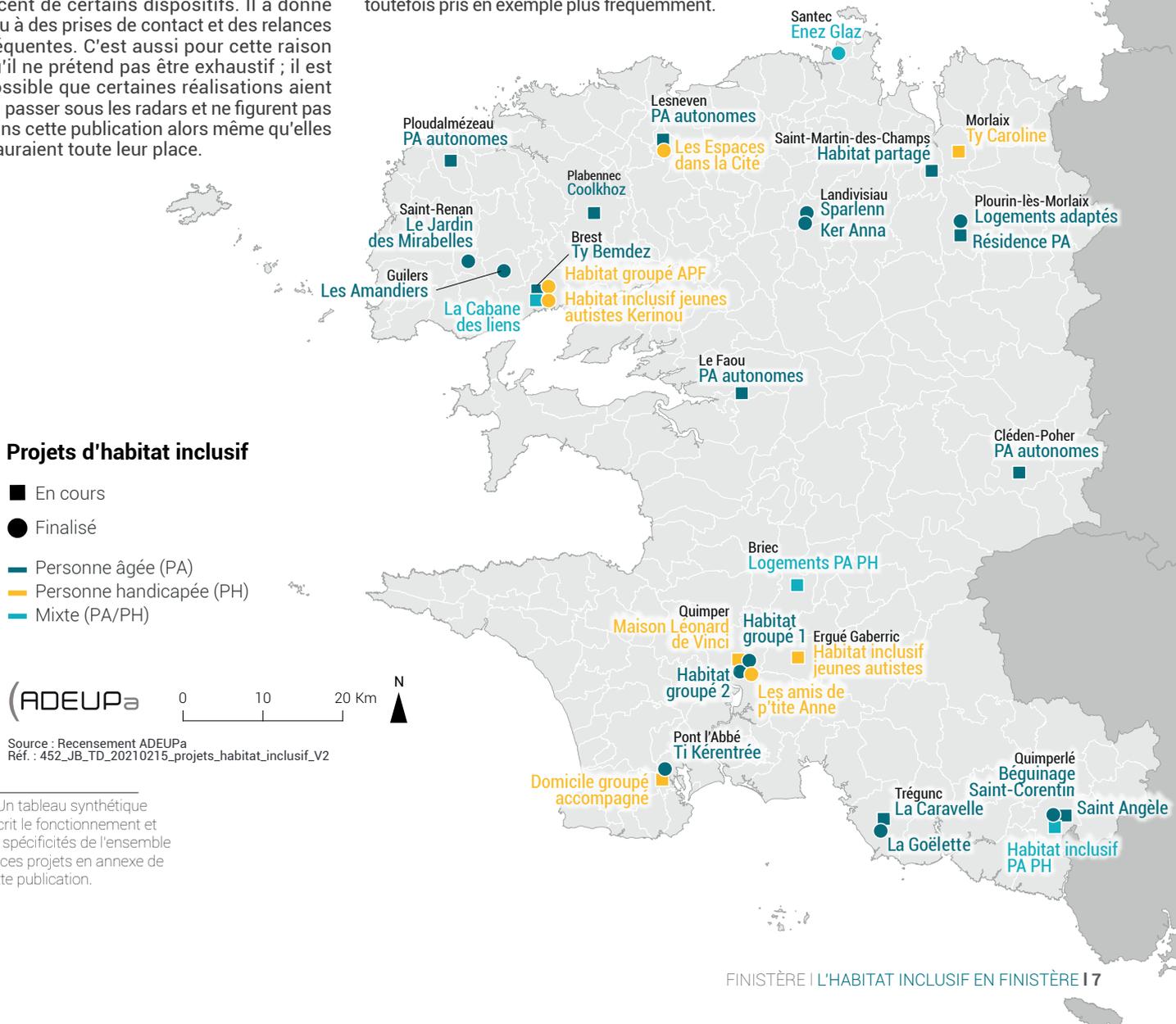
Analyse des projets repérés en Finistère

En prenant en compte les expériences qui cochaient certaines cases de la définition proposée dans la première partie, le recensement effectué en Finistère a permis d'identifier 32 projets d'habitats inclusifs sur le territoire⁹. Étant donné l'absence d'agrément officiel pour ces formes d'habitat et donc de base de données fiable les répertoriant, le travail de repérage a été fait via la sollicitation de différents acteurs : les CCAS et Clic du Département, le Conseil départemental, la délégation finistérienne de l'Agence régionale de santé (ARS), les associations gestionnaires du Finistère dans le champ du handicap et des personnes âgées, les trois Adess du Finistère. Ce repérage n'a pas toujours été aisé étant donné le caractère parfois très récent de certains dispositifs. Il a donné lieu à des prises de contact et des relances fréquentes. C'est aussi pour cette raison qu'il ne prétend pas être exhaustif ; il est possible que certaines réalisations aient pu passer sous les radars et ne figurent pas dans cette publication alors même qu'elles y auraient toute leur place.

La carte suivante permet de localiser l'ensemble de ces projets et de voir que l'on trouve sur l'ensemble du territoire. La plupart sont concentrés dans les deux grandes agglomérations du département (Brest et Quimper) mais certains sont localisés dans des communes de plus petites tailles et des territoires plus ruraux. La majorité n'est pas encore sortie de terre, seuls quinze projets sur trente-deux sont actuellement en fonctionnement. Ces derniers sont tous des projets récents, pour lesquels nous n'avons pas de visibilité à long terme ni d'éléments sur la pérennité de leur fonctionnement. Nous parlerons indistinctement de « projets » tout au long de l'analyse sans rappeler leur niveau d'avancement. Les projets achevés seront toutefois pris en exemple plus fréquemment.

davantage de précisions, le lecteur pourra se référer au tableau récapitulatif en annexe qui les décrit un à un.

Le premier constat qui peut être fait est que l'ensemble de ces projets se caractérise par la diversité de leur forme : qu'elles soient architecturales, de portage, de conditions de vie (de la plus indépendante à la plus communautaire, en passant par toutes les nuances possibles de dimensions collectives), de modalités de l'accompagnement des situations de vie et de handicap de leurs habitant-e-s. C'est cette diversité que nous allons tenter de décrire dans la partie qui suit.



Des initiatives portées par des acteurs divers

Des initiatives d'ancrage local portées par des collectivités locales en partenariat avec des bailleurs

- Résidence Enez Glaz (Santec) ;
- Plourin-lès-Morlaix (2 projets) ;
- Quimperlé ;
- Cléden ;
- Le Faou ;
- Lesneven ;
- La Caravelle et La Goëlette (Trégunc) ;
- Ploudalmézeau ;
- Briec ;
- Habitat groupé Quimper (2 projets).

Les treize réalisations repérées qui correspondent à cette catégorie sont majoritairement à destination de personnes âgées¹⁰ et visent à leur proposer un habitat adapté à leurs besoins. Elles sont situées dans des communes confrontées à une population vieillissante qui habite dans des grands logements souvent éloignés des centres-bourgs et inadaptés.

Derrière ces projets il y a une volonté de permettre aux habitant·e·s de la commune de continuer à vieillir dans leur environnement habituel. L'objectif est donc de proposer un habitat adapté à la perte d'autonomie : il s'agit de logements de plain-pied, comprenant des adaptations spécifiques (sanitaires avec douche à l'italienne, poignées de maintien, télécommandes pour volets roulants électriques, etc.) et dans un environnement adapté au vieillissement.

Ces initiatives d'ancrage local sont portées à la fois par des collectivités et des bailleurs sociaux qui portent le projet immobilier. On note également une implication importante des CCAS qui sont parfois même à l'origine du projet et souhaitent trouver des solutions pour les personnes qu'ils accompagnent. Dans ce cas, il y a une vocation sociale ; il s'agit d'héberger des personnes âgées et à faibles ressources. Les attributions sont alors gérées par le CCAS qui examine attentivement les dossiers au regard d'un plafond de ressources.

Un autre enjeu mis en avant par les porteurs de ces projets est celui de réduire l'isolement relationnel des personnes âgées qui habitent leurs communes. Ils proposent alors de s'appuyer sur une dimension collective qui passe par la présence d'espaces communs au sein de l'habitat où s'organisent des activités et des temps de rencontres entre habitant·e·s. Chaque habitant·e demeure locataire d'un logement privatif autonome et est libre

de s'associer aux temps de vie commune proposés. Cette dimension de partage est variable en fonction des projets et n'est pas systématique ; la résidence Enez Glaz par exemple ne dispose d'aucun espace collectif. D'autres projets, en revanche, intègrent la présence d'un·e salarié·e dont le rôle est précisément de mettre en place une forme de soutien à la convivialité.

C'est toutefois l'adaptation des logements qui constitue le premier motif d'entrée dans ces habitats ; cela permet aux personnes âgées de s'y projeter à long terme et d'imaginer y finir leur vie. Il y a également la volonté que ces logements soient suffisamment grands pour accueillir l'ensemble des meubles accumulés tout au long de la vie. Germaine, 87 ans, rencontrée à la résidence Enez Glaz à Santec, s'enthousiasme par exemple d'avoir pu reproduire son salon à l'identique de celui qu'elle avait dans son ancienne maison (cf. extrait d'entretien ci-contre).

“ Ce que l'on voulait, c'est que les habitants de Santec puissent continuer à vivre ici en vieillissant, qu'ils ne soient pas contraints d'aller à l'Ehpad à Brest ou ailleurs. Les gens sont très attachés à leur commune, ils y ont leurs repères, leurs connaissances, leurs habitudes.”

Élue de Santec, partie prenante du projet de la Résidence Enez Glaz

“ J'ai réussi à mettre mon canapé et mes deux fauteuils dans cette pièce, ce qui n'était pas gagné si on compare avec la taille de mon salon avant. Je suis très très bien ici. De toute façon je n'aurai pas pu rester dans mon ancienne maison ! Elle était trop grande et je n'ai pas le permis donc bon... Quand mon mari est décédé, je faisais mes courses au bourg à vélo, mais aujourd'hui avec mon âge...Maintenant j'habite au bourg ! Et tout près de mon mari, qui est au cimetière à 20 m de chez moi, c'est parfait !”

Germaine, 87 ans, habitante de la résidence Enez Glaz à Santec



¹⁰. Certaines sont ouvertes à des personnes âgées de moins de 60 ans à mobilité réduite, en vertu

Des initiatives impulsées par des citoyennes et citoyens motivé-e-s par leurs expériences personnelles

- Projet Maison Léonard de Vinci (Quimper)
- Projet d'habitat pour jeunes adultes autistes (Pays de Cornouaille)
- Projet d'habitat participatif Coolkhoz par un groupe de personnes âgées (Plabennec)
- Projet d'habitat participatif par un groupe de personnes âgées (Saint-Martin-des-Champs)
- Projet d'habitat intergénérationnel par Catherine Trebaol, architecte urbaniste (Brest)
- Projet Sainte-Angèle (Quimperlé)
- Projet « Au Jardin des Mirabelles » (Saint-Renan)
- Projet Ty Caroline (Morlaix)

Pour une part importante des expériences recensées, ce sont des initiateurs locaux qui sont à l'origine du projet et qui le portent seuls. Il s'agit de citoyen-ne-s lambda, de personnes âgées constituées en collectif, de parents d'enfants en situation de handicap ou d'ex-professionnel-le-s du secteur médico-social sensibilisés d'une manière ou d'une autre à la question du libre choix de vie des personnes âgées ou handicapées et qui souhaitent proposer une alternative face aux solutions existantes qui ne leur conviennent plus. C'est leur expérience personnelle qui explique la genèse de leur projet.

La plupart de ces porteurs de projet ont déjà des engagements associatifs bien ancrés au moment de le concrétiser, ce qui facilite leur mise en réseau avec d'autres acteurs et leur permet de se renseigner et de visiter des dispositifs similaires. « Sans avoir un pied dans le monde associatif du handicap, on n'aurait jamais eu l'idée je pense et ça aurait été très difficile de la concrétiser » (Madame G., porteuse d'un projet d'habitat pour jeunes adultes autistes.)

Ces initiatives reposent sur un fort investissement des individus qui les portent, qui donnent de leur temps et de leur énergie pour qu'elles voient le jour. Malgré cela, leur concrétisation semble plus ardue par rapport à l'ensemble des autres projets. Sur les huit identifiés ici, seuls deux sont en voie d'être finalisés aujourd'hui. Parmi eux, le projet « Coolkhoz » de Plabennec, qui a inauguré ses bâtiments en octobre dernier, avait été lancé en 2012, soit depuis près de 8 ans. Ces difficultés de concrétisation sont liées à des facteurs multiples (que l'on prendra le temps de développer dans la partie qui suit sur les freins rencontrés par les acteurs à l'origine des projets). Pour réussir à les surmonter certains porteurs font le choix de se former en association ou SCIC afin d'avoir un statut qui ait plus de poids juridiquement.

Ces projets visent des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap. Ils se caractérisent par la volonté de coller au plus près des besoins et aspirations de leurs futurs habitant-e-s et associent fréquemment ces derniers au montage dans le choix de l'emplacement, la configuration des lieux de vie, etc.

“ Le projet a germé après que ce groupe de femmes âgées ait vu une pièce de théâtre qui abordait la question du vieillissement et de l'isolement qui en découle. Elles se sont ensuite rapprochées du centre social pour réfléchir ensemble et trouver une solution.”

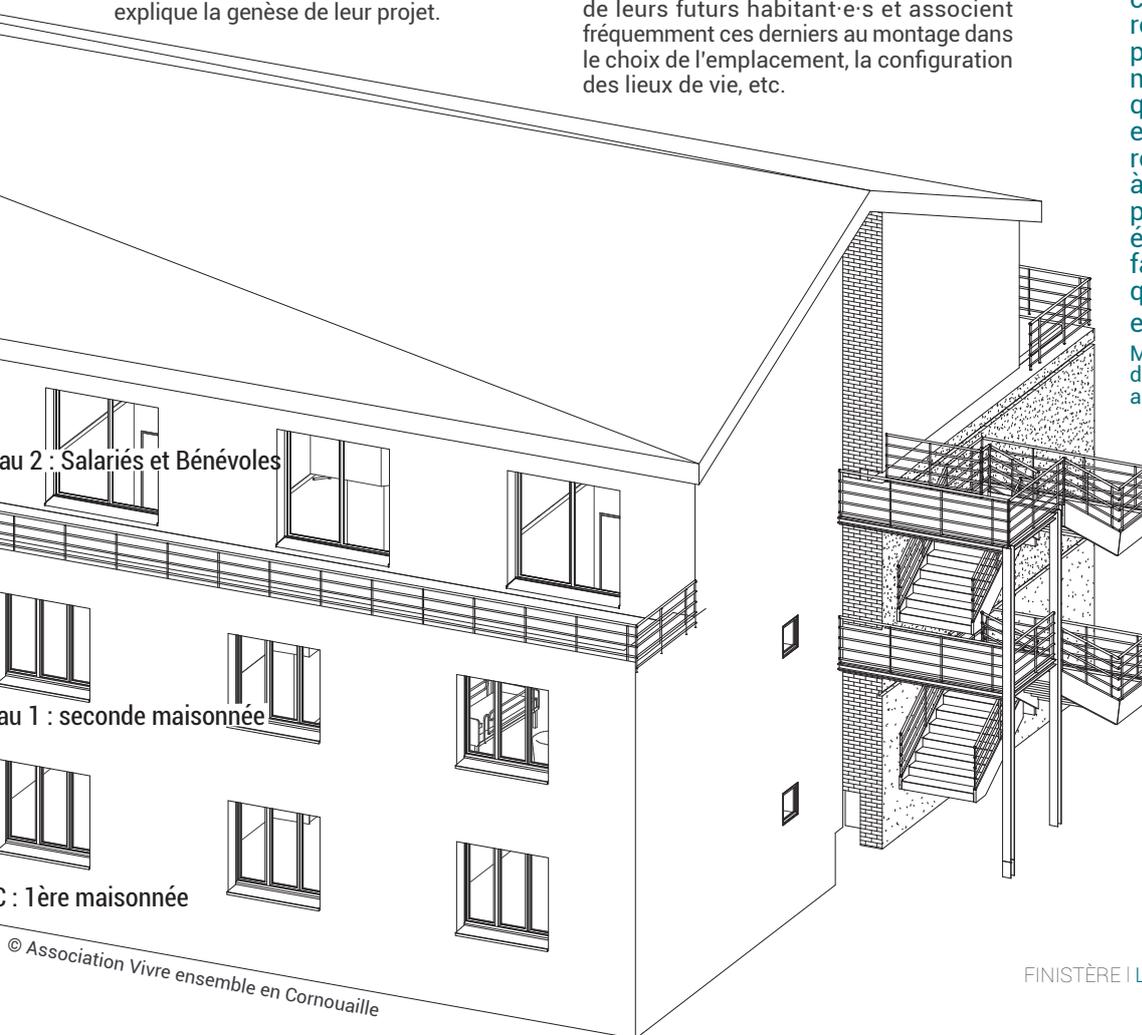
Salariée du centre social La courte échelle à Morlaix, chargée d'accompagner les porteuses du projet d'habitat partagé à Saint-Martin-des-Champs

“ Nous, on a surtout fait ça pour ne pas aller en maison de retraite. L'idée c'est de pouvoir s'appuyer les uns sur les autres en vieillissant.”

Future habitante du projet d'habitat participatif Coolkhoz à Plabennec.

“ Je ne veux pas que mon fils aille en établissement. Je sais comment ça se passe, c'est comme en maison de retraite, il y a des horaires pour le lever, la toilette du matin, puis le repas du midi, quelques activités mais entre les deux : rien ! Ils restent dans leurs chambres à attendre... Moi je ne veux pas de ça, il va perdre énormément tout ce qu'il sait faire, il va régresser. Je veux qu'il continue d'être dans un environnement stimulant.”

Madame G., porteuse d'un projet d'habitat pour jeunes adultes autistes



Des initiatives portées par des associations du champ du médico-social

- Résidences Sparlenn et Ker Anna (Landivisiau)
- Ty Bemdez (Brest)
- Les Amandiers (Guilers)
- La Maison des amis de p'tite Anne (Quimper)
- Les Espaces dans la Cité (Lesneven)
- Habitat inclusif pour jeunes autistes (Quartier de Kérinou, Brest)
- Résidence Ti Kérennée (Pont-L'abbé)
- Domicile groupé accompagné (Pont-L'abbé)
- Habitat groupé APF (Brest)

Un troisième type de porteur identifié parmi les initiatives recensées sont les associations gestionnaires du secteur médico-social¹¹. Ces acteurs, qui ont déjà en charge la gestion d'établissements à destination de personnes âgées ou handicapées, souhaitent élargir leur champ d'action et répondre aux besoins et attentes des personnes qu'ils accompagnent en leur proposant une solution de logement nouvelle. Il s'agit par exemple de gestionnaires d'Ehpad qui veulent offrir une alternative à des résident·e·s âgés encore autonomes à l'image de la Fondation Ildys, qui a créé les résidences Sparlenn et Ker Anna à Landivisiau au sein du complexe de Saint-Vincent Lannouchen, ou bien des Genêts d'Or qui ont monté les « Espaces dans la Cité » pour les travailleur·se·s de l'Esat de Lesneven.

Ces associations ont, pour la plupart, engagé des réflexions sur la transformation de leur offre et, plus largement, sur les questions liées aux droits et au libre choix des personnes qu'elles accompagnent et dans lesquelles s'inscrivent leurs projets d'habitat inclusif.

“ On était conscient de la nécessité de renouveler notre offre, de se réinventer.”

Salarié des Papillons Blancs du Finistère

“ L'initiative est partie de nos adhérents qui souhaitent proposer aux personnes handicapées motrices une solution en réponses aux besoins qu'elles exprimaient en matière de logement autonome.”

Salarié de la délégation APF du Finistère

11. Elles gèrent près de 85 % de l'offre d'hébergement s'adressant aux personnes handicapées et près de 20 % de l'offre s'adressant aux personnes âgées.

Cette réflexion locale entre bien souvent en résonnance avec les réflexions de leurs organisations à l'échelle nationale, comme c'est le cas pour l'APF. La proximité des établissements qu'elles ont en gestion est souvent un atout car cela leur permet de mutualiser certains services et intervenant·e·s avec le projet d'habitat inclusif adjacent. La Fondation Massé-Trévidy, par exemple, qui gère la résidence Ti Kérennée à Pont-L'Abbé, s'appuie sur la proximité de deux Ehpad dont elle a la gestion et met à disposition plusieurs de leurs salarié·e·s pour assurer une astreinte téléphonique pour les résident·e·s de Ti Kérennée. De la même manière, l'APF, qui gère l'habitat groupé situé dans le quartier du Pilier Rouge à Brest, profite de la présence du foyer de Kerlivet à quelques rues de là pour mutualiser certains intervenant·e·s et certaines activités.

Pour les habitant·e·s cette proximité est parfois problématique car perçue défavorablement. Ainsi, aux Amandiers à Guilers, on « ne voulait pas être associé à l'Ehpad » :

“ Nous avons eu d'importantes difficultés au départ avec les habitants qui n'étaient pas satisfaits du statut de l'intervenante qui était trop associée à l'Ehpad pour eux. De la même façon les adaptations intérieures des logements ne convenaient pas toujours car trop visibles. Les personnes ne veulent pas être considérées comme des personnes dépendantes tant qu'elles ne le sont pas”.

Madame H., responsable des Amandiers



Photo : Pierrick Ségalen - Brest métropole

Des initiatives portées par des acteurs privés

- Béguinage Saint-Corentin (Quimper)

Enfin, certains projets sont portés par des acteurs du secteur privé. Ces derniers sont de plus en plus nombreux à se positionner sur cette offre nouvelle qu'est l'habitat inclusif au niveau national. Leur modèle consiste, la plupart du temps, à proposer un concept qui est ensuite duplicable sur l'ensemble du territoire et qu'ils cherchent à diffuser. À l'inverse des porteurs de projets présentés précédemment qui sont très ancrés localement et calibrent leurs initiatives en fonction des besoins précis qu'ils ont identifiés sans chercher la reproductibilité, les acteurs privés proposent une solution « clé en main » en mettant en avant un savoir-faire issu de leurs précédentes expérimentations. Un exemple emblématique de ces initiatives sont les « maisons Âges et vie », un concept de colocation pour 7 à 8 personnes âgées porté par la société « Âges et vie », récemment rachetée par le groupe Korian (premier groupe européen de maisons de retraite et gestionnaire de nombreux Ehpad en France). Créée en 2008, cette société comptabilise aujourd'hui 39 colocations dans cinq départements et prévoyait, en 2018, le développement de 200 nouvelles résidences sur l'ensemble du territoire à l'horizon 2024¹². Au niveau du Finistère, un projet de ce type devrait voir le jour à Guissény dans les années à venir. Par ailleurs, le site internet d'Âges et vie indique que 6 projets sont « en cours de construction » dans le département (entre autres à Rosporden, Scaër et Dinéault)¹³.

Le seul autre exemple de projet porté par un acteur privé en Finistère est le béguinage Saint-Corentin situé à Quimper et initié par le groupe Vivr'Alliance. Ce projet propose 20 logements individuels dans un habitat partagé à des personnes âgées désireuses de vivre en communauté afin d'éviter l'isolement. Le groupe comptabilise aujourd'hui neuf béguinages de ce type en France et espère en développer davantage dans les années à venir. D'autres sociétés privées proposent également des projets d'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap, à l'image des colocations « Clubs des Six » portées par la société Homnia qui organise la cohabitation de six personnes en situation de handicap dans un même logement.

12. https://www.senioractu.com/Korian-s-associie-a-Ages-Vie-pour-developper-la-coloc-avec-les-aines_a20735.html

13. Nous n'avons toutefois pas trouvé d'informations confirmant la mise en route de ces projets.

Des projets aux formes architecturales variées



Des formes d'habitats regroupés

- 26 projets sur les 32 repérés sont des habitats regroupés.

Au-delà de la diversité de leurs porteurs, les projets identifiés se distinguent par leurs formes architecturales. La grande majorité sont constitués de logements individuels privatifs associés à un espace commun : il s'agit de studios ou petits appartements de type T1, T2 qui sont groupés dans un même lieu (souvent un même immeuble) autour d'un espace de vie collectif, qui prend la plupart du temps la forme d'une « salle commune ». Les logements groupés, gérés par le CCAS de Quimper, sont par exemple construits sur ce modèle. Les habitant-e-s disposent chacun d'un logement individuel privatif et une salle est mise à leur disposition au sein de l'immeuble où ils peuvent se retrouver et où sont proposées des activités.

Des formes d'habitats disséminés

Un autre type de formes architecturales sont les projets constitués de logements individuels disséminés et adossés à un espace commun situé à proximité : par exemple des studios ou pavillons auxquels s'ajoute, en proximité, un local collectif mis à disposition des habitant-e-s. Plus rares, on compte seulement quatre projets qui adoptent ce format parmi les projets identifiés. Il s'agit notamment des « Amandiers » à Guilers qui proposent des maisons individuelles rassemblées autour d'une placette. L'une de ces maisons est réservée à l'organisation d'activités collectives ; les habitant-e-s sont libres de s'y retrouver. Un autre exemple est l'habitat inclusif porté par les Genêts d'Or à Brest pour des jeunes autistes. Les appartements sont disséminés dans le quartier de Kerinou, à moins de quinze minutes à pied de la salle commune.

Des formes d'habitats partagés

Enfin, dans certains projets, les habitant-e-s disposent uniquement d'un espace de vie individuel (une chambre) au sein d'un logement partagé, c'est-à-dire que toutes les autres pièces sont collectives (cuisine, salon) sur le modèle d'une colocation. Seul un projet de ce type a été repéré, il s'agit du projet de colocation pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer porté par l'association Ty Bemdez.



Phot : Adeupa

Une palette de modes d'intervention auprès des habitant-e-s

L'analyse des trente-deux projets repérés a également permis de montrer qu'ils mettent en œuvre différents supports dans l'accompagnement des habitant-e-s. On peut notamment distinguer trois modes d'intervention différents¹⁴ qui se superposent parfois.

La veille

Elle passe par la présence rassurante d'un ou plusieurs intervenant-e-s et consiste à porter une attention bienveillante pour détecter les difficultés. Cela peut se traduire par la présence 24h/24 d'un-e professionnel-le (comme c'est par exemple le cas au sein de l'habitat groupé de l'APF à Brest) ou la mise en place d'une astreinte téléphonique (comme au sein de la résidence Ti Kérennée de Pont-l'Abbé) ou plus simplement encore le fait de venir toquer fréquemment à la porte de chacun des logements pour s'assurer que tout va bien. C'est ce principe de veille qui est mis en avant comme l'un des bénéfices premiers des projets d'habitat inclusif par les habitant-e-s. Il garantit un sentiment de sécurité, à l'opposé d'une vie isolée au domicile, que beaucoup de personnes viennent chercher et qui est valorisé également par les familles.

Le fait de vivre à plusieurs est également un moteur de la veille qui s'exerce entre les habitant-e-s eux-mêmes. Dans les projets investigués il est fréquent que ces derniers concèdent porter attention aux comportements de leurs voisins et que ce soit les premiers à donner l'alerte en cas de difficulté :

“ C'est mon voisin du dessus, un matin je me suis inquiétée de ne plus l'entendre marcher, et je voyais bien que depuis plusieurs jours il ne passait plus dans les couloirs. J'ai pris l'initiative de prévenir Madame M.”

Madame G., résidence Ti Kérennée

Le principe des habitats intergénérationnels repose également sur cette veille qui s'exerce alors entre les personnes âgées et les jeunes étudiant-e-s. C'est ce qu'envisage par exemple de mettre en œuvre le projet porté par l'association la Cabane des liens à Brest.

¹⁴. Nous reprenons ici la typologie proposée dans l'étude du collectif Habiter autrement et qui a été reprise dans le Guide de l'habitat inclusif produit par la CNSA. Ces catégories nous ont semblé pertinentes pour décrire les modes d'intervention observés dans les projets finistériens.

L'aide à la personne

Afin de se maintenir dans un logement ordinaire, certaines personnes âgées et certaines personnes en situation de handicap ont besoin d'être accompagnées dans les gestes de la vie quotidienne. Dans les projets d'habitat inclusif plusieurs professionnels de l'aide à la personne peuvent alors intervenir auprès des habitant-e-s pour différents actes : le ménage, la préparation de repas, l'aide aux déplacements, l'aide au lever et au coucher. Dans les projets recensés en Finistère, on trouve à la fois des auxiliaires de vie sociale (AVS), des aides médico psychologiques (AMP), des infirmiers et des aides-soignants.

La mise en place de ces services peut être individuelle ou collective. Dans la majorité des projets elle est individuelle, c'est-à-dire que chaque habitant fait appel au service d'aide à la personne de son choix et organise lui-même sa venue. Cette façon de faire répond à une exigence légale d'une part et à la nécessité de calibrer le service aux besoins individuels exprimés par chacun. Toutefois, certains projets envisagent, pour des raisons pragmatiques notamment, d'organiser les prestations d'aides à la personne de façon collective en établissant un partenariat avec un service d'aide à la personne spécifique. C'est par exemple le souhait du projet de la Maison Léonard de Vinci qui projette un partenariat avec le SSIAD de Quimper, géré par la Mutualité Française Finistère. L'ensemble des résident-e-s seraient alors accompagnés par ce service.

Un autre mode d'organisation souhaité par certains porteurs (mais qui n'est concrétisé par aucun) serait de pouvoir mettre en commun des prestations d'aides à la personne et de les financer en mutualisant une partie de la PCH (Prestation de compensation du handicap) ou de l'APA (Allocation personnalisée d'autonomie) des habitant-e-s. Il s'agirait de pouvoir mutualiser un nombre prédéterminé d'heures d'aides humaines financées par la PCH ou l'APA afin de bénéficier d'un ou plusieurs services : pour le nettoyage des

parties communes, la prise de repas en commun, des heures de surveillance, etc. Cette organisation nécessiterait toutefois d'avoir l'aval du département, qui est le seul à pouvoir autoriser ce mode de fonctionnement. Sur ce sujet, il semble que les façons de faire diffèrent encore d'un département à l'autre (certains plafonnent par exemple le nombre maximum d'heures qui peuvent être mutualisées, d'autres sont moins regardants¹⁵).

Le soutien à la convivialité

Le dernier support d'intervention auprès des habitant-e-s que nous avons pu observer est celui qui consiste à encourager la convivialité et le lien social au sein des projets. Les salarié-e-s à qui incombe cette tâche insufflent une dynamique collective en proposant des temps d'activités, des moments partagés et parfois des sorties. Les pratiques et l'adhésion des habitant-e-s divergent d'un projet à l'autre. On observe souvent un noyau dur de participant-e-s aux activités et à l'inverse certains habitant-e-s qui n'y participent jamais. Tous n'ont pas le même désir d'implication et la même demande par rapport au collectif et à l'accompagnement. Certains souhaitent justement s'extraire du regard des intervenants. C'est par exemple le cas de certaines personnes en situation de handicap qui ont vécu auparavant en institution et pour qui l'habitat inclusif est synonyme d'une certaine autonomie retrouvée. La vigilance qui s'exerce par les professionnels lors des temps collectifs est alors perçue comme trop intrusive : c'est la possibilité de choix et de retrait par rapport à ces activités qui prime. Les intervenant-e-s doivent donc trouver un équilibre entre un rôle de facilitateur et de force de proposition en évitant de contraindre les personnes.

¹⁵. En 2016 la DGCS a produit une note sur les modalités de mutualisation des prestations individuelles disponible ici : <https://www.lagazettedescommunes.com/telechargements/2017/05/fiche-dgcs-mise-en-commun-pch.pdf>



Photo : Mathieu Le Gall - Brest métropole

Des pratiques de gestion hétérogènes

Le statut du logement

Selon les projets étudiés le statut du logement diffère et donne un cadre légal spécifique qui détermine les règles d'attribution. La grande majorité des projets sont des logements sociaux. Leur attribution exclusive à des personnes âgées et/ou en situation de handicap est rendue possible par l'article 20 de la loi pour l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) qui permet de déroger aux règles d'attribution universelles du logement social et donc de fléchir les logements à destination des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (sous conditions de ressources). Ces logements peuvent être financés en PLAI, PLUS ou PLS. Certains projets font d'ailleurs le choix de diversifier les financements pour accueillir une plus grande diversité de publics. D'autres, en revanche, ont fait le choix d'une demande d'agrément spécifique en tant que résidence sociale ou pension de famille (à l'image du projet Maison Léonard de Vinci ou de la résidence Ti Kérennée à Quimper). Cette modalité induit un financement unique en PLAI, et suppose donc qu'ils ciblent essentiellement des personnes avec des faibles ressources.

Parmi les projets investigués, certains ne relèvent pas du logement social. Il s'agit de logements privés ordinaires tels que les logements de la « Maison des amis de p'tite Anne » à Quimper ou du « Jardin des Mirabelles » à Saint-Renan. Les attributions ne relèvent alors d'aucun encadrement spécifique et sont gérées uniquement par le porteur.

La gestion des coûts du loyer

Dans l'ensemble des projets investigués, le coût du loyer est assumé par les habitant·e·s. Ces derniers sont locataires ou sous-locataires de leur logement lorsque le gestionnaire loue les logements au bailleur. Les coûts du loyer varient ensuite suivant la typologie du logement (colocation, T1, T2 ou T3) et le type de financement quand il s'agit de logements sociaux. La plupart des porteurs de projet rencontrés expriment la volonté que ce coût demeure modéré afin de garantir l'accès à ce type de solutions à l'ensemble des personnes handicapées et âgées du territoire. Nous ne disposons pas des montants des loyers pour l'ensemble des projets investigués, néanmoins les données disponibles permettent d'estimer un loyer moyen autour de 450 € charges comprises.

La gestion des coûts de l'accompagnement

Ce coût correspond au coût des salaires des intervenant·e·s. On observe ici aussi plusieurs pratiques :

- Dans la grande majorité des cas le coût de l'accompagnement n'est pas refacturé aux habitant·e·s. Il est assuré par des salarié·e·s de l'association porteuse par exemple ou par la mise à disposition de professionnels qui travaillent dans les structures situées à proximité (Ehpad ou autre).
- Dans les habitats ciblant des personnes très fragilisées, le temps de présence des salarié·e·s est très important et donc plus coûteux. Ce coût est pris en charge par les prestations individuelles des habitant·e·s ou à travers un subventionnement élevé du Département. C'est notamment le cas pour l'habitat groupé de l'APF qui accueille des personnes avec un besoin d'accompagnement 24h/24.
- Enfin, certains habitats, qui mettent en œuvre essentiellement du soutien à la convivialité, s'appuient sur l'intervention de salarié·e·s dont le coût est facturé aux locataires en sus du loyer. C'est notamment le cas aux « Amandiers » où un forfait spécifique « BienveillanS » a été mis en place, qui finance l'intervention d'une salariée plusieurs heures par semaines.

Synthèse : des projets singuliers ajustés à des contextes locaux

Les projets repérés en Finistère sont donc très divers et donnent à voir une importante richesse territoriale. Ils sont issus de « bricolages locaux » et partent d'un besoin identifié localement en y répondant par une solution unique et calibrée. Il s'agit là d'un processus de construction de l'offre d'accompagnement des personnes âgées et handicapées assez inédit. Partant de ce constat, il semble peu pertinent de déterminer la « bonne recette » d'habitat inclusif, qui pourrait ensuite être dupliquée. C'est le foisonnement d'initiatives qui permet de laisser le choix aux personnes concernées : entre une forme d'habitat avec une forte dimension collective ou une autre qui laisse plus de place au « chacun chez soi » par exemple. En outre, le caractère très récent des projets étudiés et la faible visibilité dont nous disposons sur leur stabilité économique future ne permet pas de déterminer la bonne recette à suivre. Nous sommes toutefois parvenus à identifier plusieurs freins et facteurs de réussite exprimés par les porteurs des projets.

Freins et facteurs de réussite exprimés par les porteurs de projet

En amont : l'ingénierie sociale

L'analyse des entretiens effectués avec les porteurs a mis en avant les difficultés qu'ils rencontraient en matière de montage de leurs projets. La complexité inhérente à un tel travail, à la fois sur le plan financier, immobilier et technique, nécessite un savoir-faire expert que beaucoup ne possèdent pas. Ce manque d'expertise les met en difficultés ; ils se retrouvent démunis et cela conduit à un allongement conséquent de leur calendrier. Qu'il s'agisse de porteurs issus du monde médico-social ou de la société civile peu familiers des montages de projets, tous se retrouvent en difficulté face à des pratiques nouvelles qui nécessitent une connaissance croisée des politiques de l'habitat, du montage financier, des réponses à des appels à projet, etc.

Un autre enjeu est celui du financement de cette ingénierie sociale nécessaire à la conception. Pour beaucoup, ce temps consacré est pris sur leurs fonds propres et leur temps libre. Les associations gestionnaires ont tendance à utiliser leurs ressources internes en mobilisant un·e chargé·e de projet ou un·e chargé·e de mission sur l'élaboration du projet, pour les autres il s'agit d'un travail bénévole non rémunéré.

“ Il nous a fallu quatre ans pour constituer le projet de bout en bout, tout ça sur nos fonds propres, sans aucun financement.”

Monsieur L, promoteur du projet de résidence Sainte-Angèle à Quimperlé

Il est néanmoins important de souligner que tous les porteurs ne sont pas égaux face à cela. 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. Les acteurs privés, quant à eux, combinent l'expertise administrative, financière et juridique. Le constat a notamment été fait que certains porteurs disposent à la fois d'un réseau de contacts pertinents, d'une connaissance approfondie du champ du médico-social et des démarches administratives tandis que d'autres tâtonnent et ne savent pas vers qui se tourner.

Pour pallier cela, différentes stratégies mises en place par les acteurs ont pu être observées :

- Plusieurs porteurs ont fait le cheminement de solliciter de l'aide. Ils ont pris contact avec des porteurs de projets achevés et en fonctionnement sur d'autres territoires, et sont parfois allés visiter les structures pour s'en inspirer et surtout mieux comprendre leur genèse.
- D'autres font appel à des acteurs fléchés comme « accompagnateurs de projets » tels que les Adess du Finistère à travers leur programme spécifique TAG29 d'aide au montage de projets (c'est le cas des habitats Ty Caroline et la Cabane des liens par exemple) ou les centres sociaux (comme le projet d'habitat participatif de Saint-Martin-des-Champs). D'autres se sont tournés vers l'organisme FIA (Finistère Ingénierie Assistance), tel que le CCAS de Plourin-lès-Morlaix, qui propose d'accompagner les communes en tant que maître d'ouvrage.
- Des appels à projets nationaux se proposent également de répondre à ce défaut d'accompagnement de l'ingénierie sociale à l'image de l'appel à projet porté par le réseau Hapa (Habitat partagé et accompagné¹⁶). Le projet brestois Ty Bemdez a d'ailleurs été retenu dans ce cadre et bénéficie d'une formation spécifique au montage d'habitats inclusifs avec sept autres porteurs d'autres régions.

17. <https://www.reseau-hapa.eu/laction-du-reseau/#entraider>



La question de la participation des futurs habitant·e·s au montage

Si certains projets en font un cheval de bataille et conditionnent l'élaboration à la participation des futurs habitant·e·s, d'autres sont moins regardants sur cet aspect du montage. Cette participation peut se traduire par une simple enquête préalable (comme cela a été fait par le CCAS de Plourin-lès-Morlaix par exemple) ou une participation systématique des habitant·e·s à l'intégralité des réunions de conception.

Le constat est fait que lorsqu'un tel travail collectif est mené, les dispositifs sont alors calibrés aux besoins réels des futur·e·s habitant·e·s, et que cela évite des situations de discordance entre ce qui est proposé et ce qui est voulu par ces derniers, à l'instar de ce qui s'est passé aux Amandiers : au départ les habitant·e·s ont refusé de participer au « forfait BienveillanS » car ils estimaient que la prestation proposée ne correspondait pas à leurs attentes (notamment car la salariée engagée était une salariée de l'Ehpad adjacent et qu'ils ne voulaient pas y être associés). Il semble que plus il y a de la concertation en amont, plus le fonctionnement est fluide par la suite et plus l'offre correspond aux besoins réels des personnes. La concertation doit concerner l'ensemble des dimensions du projet : cela va de la place souhaitée des placards au statut du personnel accompagnant.



L'inégalité d'accès : la question du public ciblé

Pour les habitats réalisés dans le logement social, les revenus des locataires doivent être inférieurs à un plafond correspondant au type de financement du logement : pour une personne seule, 1 000 € pour un logement en PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) et 1 500 € pour un logement en PLUS (Prêt locatif à usage social).

Certains porteurs de projets rencontrés témoignent de l'étroitesse de la cible : des personnes peuvent être exclues de ce type d'habitat alors que leurs ressources ne dépassent les plafonds que de très peu. Il semblerait pourtant que l'intérêt de privilégier une grande mixité des publics soit démontré par les projets qui en ont fait l'expérience. C'est par exemple le choix qui a été fait par les initiateurs du projet de résidence Sainte-Angèle à Quimperlé qui envisagent de contracter une pluralité d'emprunts : à la fois PLAI, PLUS et PLS pour accueillir une pluralité de publics.

Certains porteurs disposent à la fois d'un réseau de contacts pertinents, d'une connaissance approfondie du champ du médico-social et des démarches administratives tandis que d'autres tâtonnent et ne savent pas vers qui se tourner.

Le financement de l'animation de la vie collective

Parmi les projets repérés, plusieurs ont fait le choix de faire l'impasse sur l'accompagnement à la vie collective, du fait d'un manque de financement. Pour ces projets, seule la mise à disposition de logements est envisagée. D'autres parviennent à dégager du temps d'accompagnement grâce à la mutualisation des professionnel-le-s des autres structures dont ils ont la gestion. Le constat est pourtant fait que sans la présence d'une tierce personne, des situations de conflits peuvent avoir lieu entre les habitant-e-s, mais aussi que cette présence conditionne l'effectivité d'une certaine convivialité. Le rôle de cette personne est à la fois un rôle de médiation et d'impulsion des interactions entre les habitant-e-s.

Ainsi, à la résidence Ti Kérennée de Pont-l'Abbé, une salle commune est mise à disposition des habitant-e-s avec du mobilier et une cuisine équipée, mais ces derniers ne s'y rendent presque jamais.

Dans certains cas, toutefois, les habitant-e-s parviennent à être les initiateurs d'une réelle vie collective. C'est le cas du béguinage Saint-Corentin de Quimper, qui fonctionne selon un principe d'auto-gestion entre locataires. De la même façon, les projets d'habitats participatifs Coolkhoz de Plabennec et celui de Saint-Martin-des-Champs n'envisagent pas la présence d'un animateur ou d'une animatrice car ils sont impulsés par des personnes qui se connaissent déjà et qui souhaitent vivre à plusieurs. En effet, au-delà de la présence d'une tierce personne, l'effectivité de la vie collective des projets observés doit beaucoup au positionnement de leurs habitant-e-s. Il apparaît clairement que, lorsque ces derniers ne sont pas enclins à partager des moments avec leurs voisins, le lien social est inexistant. C'est pour cette raison qu'un grand nombre de porteurs de projets conditionnent l'attribution des logements dont ils ont la gestion au fait que le ou la candidate fasse la preuve d'une certaine aspiration à vivre avec d'autres. Ils sont plusieurs à organiser des entretiens préalables avec les futurs habitant-e-s pour s'assurer de cette aspiration et s'accorder sur leurs motivations à intégrer un habitat inclusif.

Le surcoût lié aux espaces communs, à l'adaptation des logements et à la gestion du personnel

La question du loyer et du coût de fonctionnement des espaces communs dédiés à la vie partagée demeure problématique. Les porteurs ont souvent à cœur qu'elle ne se répercute pas sur le loyer des locataires. Certains sont propriétaires de la salle commune (à l'image du CCAS de Plourin-lès-Morlaix) et ne répercutent pas son coût sur le loyer des locataires, pour d'autre c'est un véritable dilemme :

“ C'est une question que l'on se pose actuellement, au moment du montage du projet, c'est un peu notre cheval de bataille : trouver des financements pour le loyer de cette salle commune afin que les loyers des locataires ne soient pas trop élevés. [...] C'est un peu la 5^e roue du carrosse cette salle commune.”

Salariée de la Courte échelle, projet de Saint-Martin-des-Champs

“ Pour nous, c'est très important qu'il y ait du lien entre eux, je serai très attentive à cela dans la sélection. Ce serait vraiment dommage pour la dynamique collective, qu'il y en ait ne serait-ce qu'un seul qui soit renfermé...”

Madame L. porteuse du projet Le Jardin des Mirabelles, Saint-Renan

Enjeux et perspectives de déploiement de l'habitat inclusif

Anticiper l'évolution de la demande : quels logements pour les personnes âgées demain ?

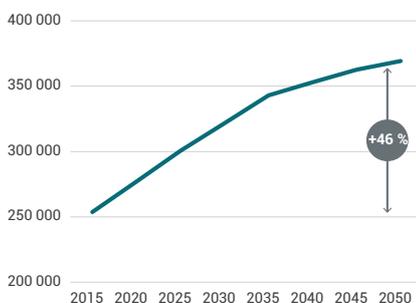
Au regard de la croissance annoncée du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans au cours des prochaines décennies, on peut légitimement s'interroger : où et comment vont vivre ces personnes ?

Les projections de l'Insee¹⁷ permettent d'estimer qu'à l'horizon 2050 les seniors de plus de 60 ans seront 370 000 et représenteront alors 37 % des Finistériens. La part des 75 ans et plus, elle, va presque doubler en passant de 11 % à 19 % dans les 30 prochaines années. Une partie de ces personnes âgées intégrera un logement adapté ou réalisera des travaux à son domicile. Il est possible de quantifier leurs besoins en se fondant sur une évaluation de l'Insee qui estime que 15 % des 60 ans et plus sont en perte d'autonomie dans le Finistère en 2015. Ce taux augmentant jusqu'à 15,7 % en 2050, il y aurait alors 58 000 Finistériens qui seraient en perte d'autonomie, soit 20 000 personnes supplémentaires. Par ailleurs les calculs permettent d'estimer les besoins en logements adaptés à environ 40 000 en 2050, alors que ce chiffre est d'un peu moins de 25 000 logements en 2020.

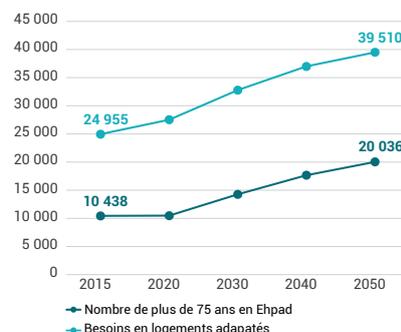
Une autre partie de ces personnes âgées sera logée en Ehpad. L'évaluation du nombre de places qui pourrait être nécessaire se calcule à partir du nombre de personnes de 75 ans et plus auquel est appliqué le taux actuel d'institutionnalisation estimé par l'Insee et la Drees : 9 600 places seraient alors nécessaires pour cette seule catégorie d'âge, en plus des 13 000 existantes aujourd'hui, si les politiques publiques en la matière restaient stables. Toutefois, ces dernières ne vont pas dans le sens d'une augmentation du nombre de places en Ehpad. Dès lors, il est fort peu probable que leur nombre soit doublé d'ici 2050 comme cela serait nécessaire si le taux d'institutionnalisation actuel était maintenu. Cela laisse penser que, si les quelques 9 600 places supplémentaires en Ehpad n'étaient pas construites, il conviendrait a minima de les remplacer par des logements adaptés au vieillissement ou des formes d'habitat alternatives... Ainsi, le vieillissement structurel de la population sera indéniablement un moteur de la demande pour de l'habitat inclusif.

Le public potentiellement le plus intéressé par ces formules se situe dans la tranche d'âge autour de 75-80 ans. En-deçà, le domicile ordinaire est susceptible de demeurer la préférence tandis qu'à partir de 85 ans, le passage direct du domicile vers l'institution est une hypothèse concurrente. Pour cette tranche d'âge spécifique, les projections Omphale projettent une progression de l'ordre de +71 % à l'horizon 2050 en Finistère.

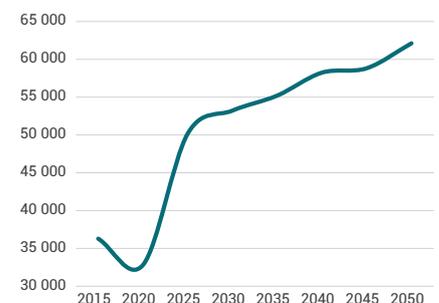
Évolution du nombre de 60 ans et + entre 2015 et 2050



Évolution des besoins en logements adaptés et en places d'Ehpad entre 2015 et 2050



Évolution du nombre de 75-79 ans entre 2015 et 2050



17. Modèle Omphale 2017, cf. <https://www.insee.fr/fr/information/3683517>

Quelles perspectives de transformation pour le secteur médico-social ?

L'émergence de formes d'habitats alternatifs pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap pose également la question de la transformation de l'offre médico-sociale.

Tout d'abord l'habitat inclusif répond à la nécessité de repenser de nouveaux modes d'accompagnement face au rejet grandissant des structures d'hébergement. Néanmoins, bien qu'il se présente comme une alternative au secteur médico-social, l'habitat inclusif ne surgit pas contre le médico-social, notamment parce que la plupart des projets s'adossent à des services médico-sociaux et en ont besoin. De ce fait, il va pouvoir jouer un rôle dans la transformation de l'offre médico-sociale en se faisant le client de modes d'intervention nouveaux. En effet, la configuration particulière de ces projets renouvelle les façons de faire des intervenants médico-sociaux qui y travaillent. Ces derniers, habitués au cadre des hébergements institutionnels, doivent mettre en place des pratiques professionnelles nouvelles, qui sont parfois éloignées de celles qu'ils ont apprises au cours de leurs formations. Il s'agit par exemple d'assurer une simple présence plutôt qu'un rôle d'accompagnement social :

“ Moi j'ai une formation de CESF [Conseillère en économie sociale et familiale], j'ai appris à faire de l'accompagnement social donc à aller au contact des personnes dont je m'occupe, à être très présente pour elles. Alors qu'ici, on me demande surtout de me rendre disponible en cas de besoin pour les habitants, de ne pas systématiquement intervenir, de les laisser me solliciter.”

Salariée d'une des structures d'habitat inclusif investiguée

Ce renouvellement des pratiques permet d'imaginer l'émergence de métiers nouveaux, propres aux habitats inclusifs, et pour lesquelles des formations nouvelles pourraient être proposées. En outre, cela pourrait contribuer à renouveler l'attractivité de certains métiers déjà existants, notamment les métiers de l'aide à domicile. Il est possible d'imaginer la création de postes polyvalents qui assurent à la fois l'animation et la coordination des intervenants au sein des habitats.

De façon plus générale, les projets d'habitats inclusifs peuvent être un point d'appui à une organisation nouvelle des services d'aides à domicile. Parce qu'ils permettent l'intervention d'un service pour plusieurs personnes au sein d'un même habitat, ils peuvent faciliter la mutualisation de certaines tâches et donc la limitation des temps et coûts de transport.

L'enjeu de l'égal accès à ces nouveaux modes d'habiter

Il semble évident qu'il faudra promouvoir une certaine égalité dans l'accès à ces formes d'habitat : elles ne pourront pas être l'apanage de certains territoires ou de certaines populations privilégiées.

La mise à l'agenda institutionnel récente du sujet constitue pourtant un risque de réappropriation par des acteurs privés moins regardant sur cette nécessité de laisser ces projets accessibles aux plus précaires. Alors même que les résidences services se déploient massivement sur l'ensemble du territoire, l'habitat inclusif apparaît donc comme la troisième voie garante d'une plus grande mixité sociale.

Afin de garantir cette accès à toutes et tous, y compris aux plus précaires, la solution d'aide à la vie partagée (AVP) proposée récemment semble constituer un moyen pertinent de solvabiliser tous les futurs habitants.



Photo : Pierre-François Watras

Ressources bibliographiques

- **Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées**
Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA). Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), 2017
Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées (cnsa.fr)
- **Habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement.**
Collectif « Habiter autrement », Étude et guide repère, Fondation des Petits frères des pauvres, 2017
Synthèse - L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement (calameo.com)
- **Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous**
Rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, 2020
<https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/274908.pdf>

Méthodologie

Cette étude été réalisée en 4 phases :

- Une première phase d'étude documentaire de la littérature existante sur le sujet (enquêtes nationales, guides, rapports...) afin de restituer le contexte d'émergence de l'habitat inclusif, de saisir la variété des dispositifs existants, de mieux comprendre à quelles demandes ces dispositifs répondent et de dégager les éléments principaux qui les caractérisent.
- Une deuxième phase de repérage de l'ensemble des initiatives existantes sur le territoire départemental (à la fois les projets sortis de terre et ceux en cours d'élaboration) afin de disposer d'un état des lieux fiable et de pouvoir cartographier l'offre disponible. Ce repérage s'est fait à travers la sollicitation de différents acteurs : ARS, CD29, Clic, CCAS, Adess du Finistère, associations gestionnaires, presse locale et de proche en proche.
- Une troisième phase d'entretiens qualitatifs auprès des porteurs de projet d'habitat inclusif repérés afin de qualifier précisément les dispositifs (leur nature, leur fonctionnement, le type de public qu'ils accueillent, l'organisation de la vie sociale et partagée qu'ils proposent, etc.)
- Une quatrième phase d'enquête de terrain dans 6 projets repérés afin d'avoir une compréhension fine du fonctionnement de ces habitats et du vécu des habitant-e-s. Se rendre sur place a permis de dégager des configurations distinctes, de rendre compte de l'organisation des habitats investigués, de la diversité des situations et des publics accueillis.



Photo : Adeupa

LES OBSERVATOIRES | VIEILLISSEMENT

Direction de la publication
Benjamin Grebot

Réalisation
Jeanne Abernot

Cartographie
Julie Bargain

Maquette et mise en page
Timothée Douy

Contact
jeanne.abernot@adeupa-brest.fr

Dépôt légal
1^{er} trimestre 2021

Réf
21-037



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST
Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE