
APPEL À PROJETS

SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT D'HABITATS INCLUSIFS

2022



1. QU'EST-CE QUE L'HABITAT INCLUSIF ?

1.1. DU POINT DE VUE DES TEXTES

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a introduit à l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles une définition de l'habitat inclusif.

L'habitat inclusif « *est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale* ».

Cet habitat constitue la résidence principale de la personne, c'est-à-dire son lieu de vie ordinaire. **Relevant du droit commun et fondé sur le libre choix de la personne**, l'habitat inclusif s'inscrit dans la vie de la cité et en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale.

Le rapport « *Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous* » remis par Denis Piveteau et Jacques Wolfrom au premier ministre en juin 2020 apporte également un éclairage intéressant sur l'habitat inclusif. C'est ainsi un habitat « *accompagné, partagé, et inséré dans la vie locale* ». Fondamentalement, « *il a pour projet de permettre de « vivre chez soi sans être seul », en organisant, dans des logements ordinaires aménagés à cette fin, regroupés en unités de petite taille, une solidarité de type familial, sécurisés en services, et ouvertes sur l'extérieur* ».

1.2. DU POINT DE VUE DES PROJETS EXISTANTS

Depuis plusieurs années, différentes formules d'habitat se sont développées sous des appellations variées : habitats partagés, regroupés, alternatifs, diffus, résidences seniors, intergénérationnelles, colocation, co-living, béguinage, etc.

Pour rentrer dans le cadre de l'habitat inclusif, certains critères spécifiques doivent être respectés (cf. Article 2.). **On peut toutefois noter dans tous ces habitats quelques caractéristiques incontournables**, qui correspondent à ce que doit être un habitat inclusif :

- Un « chez soi » en milieu ordinaire ;
- Un habitat organisé autour d'espaces privés et d'espaces communs ;
- Avec des logements indépendants ou partagés ;
- Un projet de partage de la vie quotidienne ;
- L'insertion dans un environnement adapté, sécurisé, et ouvert sur l'extérieur.

1.3. DU POINT DE VUE DES FONCTIONS REMPLIES

L'habitat inclusif a pour projet de permettre de « vivre chez soi sans être seul ». Il remplit notamment trois fonctions, qui sont impactées par cette dimension de mise en commun.

La première fonction, comme pour tout habitat, c'est de « **se loger** ». L'habitat comporte en conséquence ce que chacun est en droit d'attendre d'un logement, dans sa dimension d'intimité privative comme en termes de liberté d'aller et venir, de centralité, d'accès aux

services, aux transports, etc. La mise en commun qui fonde l'habitat inclusif impacte cependant cette fonction, du fait de la nécessité d'avoir, en plus du logement privatif, un ou plusieurs espaces indispensables aux temps de vie partagée (cf. Article 2.2).

La deuxième fonction de l'habitat inclusif est en effet « **le partage de la vie quotidienne** ». C'est le cœur du projet de vie sociale et partagée (cf. Article 2.5). Il faut alors prévoir l'animation des moments de partage de vie, la répartition des tâches communes, la médiation et la gestion des conflits, la gestion des passages d'intervenants extérieurs, etc. Des moments de convivialité, autour d'activités sportives, culturelles, citoyennes ou de loisirs, sont aussi organisés, notamment avec l'objectif de favoriser l'insertion dans la vie locale (renforcement des liens avec le voisinage, inscription dans des activités existantes).

Mais le projet de vie sociale et partagée doit aussi prévoir « **le soutien dans l'autonomie au quotidien** ». À la différence des fonctions précédentes, qui n'existent qu'en raison de la vie partagée, certaines fonctions d'appui à l'autonomie individuelle, existent aussi si la personne vit seule. Mais elles ont vocation ici à être soutenues par le groupe et ainsi permettre des gains d'organisation pour les habitants. Notamment, certaines aides dans les « actes de la vie quotidienne » (AVQ) peuvent être mutualisées grâce la mise en commun des aides individuelles (notamment PCH et APA). La mise en commun doit cependant être décidée par la personne : son avis doit être clairement recueilli après une information complète.

2. LES CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT INCLUSIF

2.1. LES PUBLICS VISES

Les publics visés par le présent appel à projets sont les personnes justifiant d'une résidence stable et régulière en France et relevant d'une des catégories suivantes :

- **Les personnes handicapées majeures bénéficiant d'au moins un droit ouvert à la MDPH, ou d'une pension d'invalidité délivrée par l'assurance maladie ;**
- **Les personnes âgées d'au moins 65 ans.**

Ce sont ces mêmes publics qui pourront être bénéficiaires de l'aide à la vie partagée¹ une fois le projet opérationnel.

Au vu du manque de solutions qui leur sont actuellement offertes, **les personnes âgées avec de faibles moyens financiers sont définies comme publics prioritaires pour cet appel à projets**. Les projets s'intéressant à d'autres publics n'en sont pas exclus pour autant.

Concernant le nombre de personnes qui peuvent être concernées par un habitat inclusif : si deux personnes relevant des catégories susmentionnées suffisent pour constituer un habitat inclusif, la loi ne prévoit pas de seuil maximal. Le Département souhaite cependant attirer l'attention des porteurs de projets sur le fait que la conduite d'un projet de vie sociale et partagée n'est pas aisée lorsqu'il concerne plus d'une vingtaine de personnes.

Pour atteindre les tailles critiques nécessaires à l'équilibre financier de certains programmes immobiliers, il est tout à fait envisageable de constituer une ou plusieurs « unités de vie fonctionnelles » regroupant des petits collectifs d'habitants qui seront acteurs du projet de vie

¹ Créée à [l'article L. 281-2-1 du Code de l'action sociale et des familles](#) en décembre 2020

sociale et partagée, mais qui côtoieront dans des ensembles plus vastes d'autres habitants, qu'ils soient âgés, handicapés ou non.

Enfin, la « non-éligibilité » de la personne à la prestation de compensation du handicap (PCH) ou à l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ne doit pas être un critère d'exclusion de l'habitat : l'équilibre financier du projet ne doit donc pas reposer essentiellement sur la mise en commun de ces aides.

2.2. LES FORMES DE L'HABITAT

La dimension de vie partagée, qui définit fondamentalement l'habitat inclusif, peut prendre plusieurs formes dans l'habitat :

- **Un logement, meublé ou non, loué dans le cadre d'une colocation² ;**
- **Un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation**, meublés ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée et situés dans un immeuble ou dans un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés aux temps de vie partagés.

Dans le premier cas, les différentes chambres sont les espaces privatifs, tandis que la ou les pièces destinées à la vie commune à l'intérieur du logement (ex : salon et/ou cuisine) représentent les espaces de vie partagée. Dans le second cas, les logements sont entièrement privatifs, tandis que le ou les espaces de vie partagée sont extérieurs aux logements. Le cas échéant, les logements doivent être regroupés autour du ou des locaux communs.

Les habitants pourront être propriétaires, locataires ou sous-locataires.

L'habitat peut être constitué :

- Dans le parc privé dès lors que la conception du logement ou de l'immeuble ou du groupe d'immeubles permet de répondre aux exigences de l'habitat inclusif (logements autonomes et locaux communs permettant de mettre en œuvre les activités définies par le projet de vie sociale et partagée) ;
- Dans le parc social de manière générale, l'habitat inclusif doit se constituer dans le respect des règles de droit commun, mais des autorisations spécifiques peuvent être accordées pour faciliter les attributions (cf. Article 2.3.). À noter également que la colocation dans le parc social a été rendue possible par l'article 128 de la loi ELAN.

Pour respecter les objectifs de ciblage des publics mentionnés à l'Article 2.1., **les projets mis en œuvre dans le parc social seront privilégiés par le Département de la Seine-Saint-Denis.**

L'habitat inclusif devra en outre respecter des exigences d'accessibilité dans et vers le logement. L'implication des habitants dès la phase de conception des espaces devra être privilégiée lorsqu'elle est possible. Au sein des espaces communs ou des logements, en sus des aménagements ergonomiques nécessaires, l'habitat pourra comporter des équipements, par exemple en matière de domotique, adaptés aux besoins des personnes.

² Telle que définie à l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ou à l'article L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation

2.3. LES MONTAGES OPERATIONNELS

Les habitats inclusifs doivent se reposer de manière privilégiée sur des logements construits ou aménagés spécifiquement pour des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Dans le parc social, ces logements peuvent faire l'objet d'une autorisation spécifique du Préfet, au titre de l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV). Cette disposition permet, à titre dérogatoire, d'attribuer tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Pour les programmes de logements sociaux neufs, cette autorisation spécifique peut être délivrée au moment de la décision favorable d'agrément du logement social prévue à l'article R. 331-3 du CCH. Le même processus peut être réalisé pour les programmes de logements sociaux faisant l'objet de travaux de réhabilitation financés en « Palulos »³.

En outre, le décret n° 2021-1037 du 4 août pris pour application de l'article 20 de la loi ASV permet désormais l'octroi des autorisations spécifiques « personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap » pour des logements existants et déjà conventionnés.

Les logements neufs ou déjà existants, qu'ils soient réhabilités ou non, peuvent donc faire l'objet d'un dépôt de dossier auprès de la DRIHL⁴ en vue de l'obtention de l'autorisation spécifique permettant d'attribuer prioritairement des logements à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou handicap.

L'habitat inclusif peut également être constitué dans un ou des logements relevant d'un dispositif « d'intermédiation locative », à l'exclusion de ceux qui bénéficient d'un financement de l'Etat pour des actions d'accompagnement social et de gestion locative sociale. Sont donc éligibles, les projets dans lequel un intermédiaire, par exemple associatif, est le locataire et sous-loue dans le respect des dispositions juridiques relatives à la sous-location, le logement aux habitants de manière pérenne.

Cependant, selon l'article L. 281-1 du CASF, créé par la loi ELAN, et selon règle de non cumul avec d'autres financements de l'Etat, **l'habitat inclusif ne peut pas être constitué dans :**

- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, dont les petites unités de vie ;
- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées ;
- Une résidence autonomie ;
- Une maison d'accueil spécialisé ;
- Un foyer d'accueil médicalisé ;
- Un foyer de vie ou un foyer d'hébergement ;
- Une résidence sociale ;
- Une maison-relais/pension de famille ;
- Une résidence accueil ;
- Un lieu de vie et d'accueil ;
- Une résidence service ;
- Une résidence hôtelière à vocation sociale ;
- Une résidence universitaire.

³ Décret n° 2021-158 du 12 février 2021 relatif aux subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux

⁴ Voir la composition du dossier pour les logements neufs : [Arrêté du 5 mai 2017](#) et la composition du dossier pour les logements existants : [Arrêté du 4 août 2021](#)

2.4. LE PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGÉE

Le porteur de l'habitat inclusif est chargé d'élaborer le projet de vie sociale et partagée, en organisant sa rédaction et sa mise en œuvre avec les habitants. Le porteur doit veiller à ce que le contenu de ce projet soit conforme aux souhaits exprimés par les habitants, adapté aux caractéristiques des situations de handicap ou de perte d'autonomie liée à l'âge et tienne compte de l'environnement dans lequel il s'inscrit. Le projet de vie sociale et partagée doit satisfaire les habitants sur le long terme. Pour cela, ils sont consultés régulièrement afin de pouvoir faire évoluer le projet si nécessaire.

Il n'existe pas de cahier des charges préconçu : le projet est propre à chaque habitat et à chaque collectif. **Cependant, le projet de vie sociale doit permettre de préciser les modalités d'action et d'organisation dans les domaines suivants :**

- La participation sociale des habitants, le développement de la citoyenneté et du pouvoir d'agir ;
- La facilitation des liens d'une part entre les habitants (réguler les conflits, gérer les événements particuliers comme les décès, les arrivées, les départs, etc.) et d'autre part entre les habitants et l'environnement proche dans lequel se situe l'habitat (réguler le « vivre ensemble » à l'extérieur de l'habitat, faciliter les liens avec le voisinage, les services de proximité, faciliter l'utilisation du numérique, etc.) ;
- L'animation des activités et des temps partagés, la gestion et la régulation de l'utilisation partagée des espaces communs, voire des circulations, ainsi que la programmation de sorties, achats, visites, interventions culturelles, sportives, fêtes, événements de type familial, ou au sein du collectif ;
- La coordination au sein de l'habitat des intervenants permanents et ponctuels, en jouant un rôle d'alerte/vigilance, de veille ou de surveillance bienveillante pour la sécurité des habitants dans tous les domaines (logement, approvisionnement, etc.) ;
- L'interface technique et logistique des logements avec le propriétaire (selon convention) et selon le contenu de la prestation de service.

Le porteur doit s'appuyer sur **au moins un professionnel, pour mettre en œuvre le projet de vie sociale et partagée des habitants**. Ce salarié, dont l'intervention pourra faire l'objet d'un financement par l'aide à la vie partagée, sera en charge de l'animation, la coordination et la régulation du « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur de l'habitat. S'il peut, par sa proximité avec les habitants, remplir une fonction d'appui aux parcours de vie, il n'est pas en charge de l'accompagnement individuel des habitants au titre du soutien à l'autonomie.

Les personnes handicapées et les personnes âgées peuvent en effet avoir besoin d'un accompagnement pour réaliser certains actes essentiels de la vie courante : se lever, s'habiller, se coucher, se laver, se nourrir, aller aux toilettes, se déplacer. Ces aides individuelles se distinguent donc de celles relatives à « l'animation du vivre ensemble ». **Le porteur peut alors prévoir un partenariat avec un ou des acteurs médico-sociaux** – services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) ou services de soins infirmier à domicile (SSIAD) – auxquels les personnes pourront librement décider de faire appel ou non, aucun prestataire ne pouvant leur être imposé.

Pour mettre en œuvre des actions, activités ou événements conviviaux prévus avec les habitants, **le coordonnateur peut se reposer sur d'autres acteurs, notamment associatifs, proposant des activités culturelles, sportives, citoyennes ou de loisirs**. Autant que faire se peut, le porteur de projet s'appuiera sur les ressources au niveau local, en lien avec la commune ou les partenaires du Département (ex : réseau Ikaria ou In Seine-Saint-Denis). Cet appui sur le tissu local, donnera aussi aux habitants la possibilité de prolonger de manière indépendante leur participation aux engagements souhaités.

2.5. L'ANCRAGE TERRITORIAL DE L'HABITAT

Une attention particulière sera portée sur la situation géographique de l'habitat inclusif.

Afin de faciliter la participation sociale et citoyenne de ses habitants et prévenir l'isolement, l'habitat inclusif doit effectivement être localisé à proximité des services de transports, des commerces, des services publics et des services sanitaires, sociaux et médico-sociaux.

En ce qui concerne la porosité de l'habitat avec son environnement, les locaux communs pourront être entièrement dédiés au projet de vie sociale et partagée des habitants, **mais ils pourront également être ponctuellement ouverts sur l'extérieur**. La participation des habitants et la mise en place d'espaces et de temps dédiés à leurs usages devront cependant être prévues. Dans le cas d'un espace collectif ouvert à un public « extérieur » sur de larges plages horaires, un soutien dans le cadre de [l'AMI départemental pour des tiers-lieux « autonomie dans mon quartier »](#) pourra être envisagé ; il nécessitera alors un accueil inconditionnel à tous les riverains sur une base quotidienne (en jours ouvrés).

Il est à noter l'intérêt que peuvent représenter les synergies à créer avec des opérations de renouvellement urbain réalisées à l'échelle d'un quartier, car elles donnent la possibilité d'améliorer l'accessibilité à l'échelle du quartier et de repenser la proximité des services. Elles conduisent en outre à transformer l'habitat existant dans le cadre d'une reconstitution de l'offre de logement sociaux. Or les enjeux de rééquilibrage de la production de logements sociaux en Seine-Saint-Denis peuvent rendre complexe la mise en œuvre de programmes neufs, sauf dans certains territoires sous-dotés.

3. LES CANDIDATS ELIGIBLES

Sont éligibles à un soutien départemental les structures suivantes :

- Associations (par ailleurs gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux ou non) ;
- Bailleurs sociaux (offices publics ou sociétés anonymes) ;
- Services d'aides et d'accompagnement à domicile (publics, privé, à but lucratif ou non)
- Collectivités territoriales et leurs groupements ;
- Les structures agréées « entreprises solidaires d'utilité sociale » au titre du décret n° 2015-719 du 23 juin 2015 et régi par l'article L.332-17-1 du code du travail.

Sont acceptées les candidatures constituées en groupement porté par l'une des structures mentionnées ci-dessus.

4. LES REFERENCES DOCUMENTAIRES

Quelques textes de référence peuvent servir de base de documentation pour construire un projet :

- Concernant la politique du Département de la Seine-Saint-Denis
- [Le Schéma Autonomie & Inclusion \(2019-2024\)](#)
- [Le référentiel pour une « Seine-Saint-Denis favorable au vieillissement et au handicap »](#)

- Concernant le cadre de l’habitat inclusif
 - La [loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique \(ELAN\)](#) a donné une définition à l’habitat inclusif au sein du [code de l’action sociale et des familles \(CASF\)](#). Elle a également créé un forfait pour l’habitat inclusif et étendu la compétence de la conférence des financeurs de la prévention de la perte d’autonomie au domaine de l’habitat inclusif.
 - Ce cadre juridique a été complété par le [décret n° 2019-629 du 24 juin 2019](#), [l’arrêté du 24 juin 2019](#) relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l’habitat inclusif.
 - En complément, une [instruction de juillet 2019 précise les modalités de mise œuvre](#) du forfait habitat inclusif.
 - Le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, « [Demain, je pourrai choisir d’habiter avec vous !](#) » remis au Premier ministre le 26 juin 2020. Il propose douze idées-actions pour favoriser le développement de l’habitat inclusif, dont une axée sur la mise en place d’une nouvelle aide individuelle : l’aide à la vie partagée (AVP)
 - L’[article L. 281-2-1 du code de l’action sociale et des familles](#) (CASF) permet l’ouverture d’un droit individuel à l’aide à la vie partagée (AVP) en l’inscrivant dans le règlement départemental d’aide sociale. Cet aide a vocation à se substituer au forfait habitat inclusif.
 - La [circulaire interministérielle du 6 septembre 2021](#) présente les modalités de mise en œuvre du plan interministériel de développement de l’habitat inclusif.

5. LE CALENDRIER DE L’APPEL À CANDIDATURE

1. **Lancement de l’appel à candidature** : le 1^{er} juillet 2022
2. **Date limite de dépôt d’une candidature** : le 7 septembre 2022
3. **Dat limite de conventionnement** : le 9 décembre 2022