

# CONFERENCE DES FINANCEURS DE L'HABITAT INCLUSIF GROUPE DE TRAVAIL N°2 « GARANTIR L'EQUILIBRE ECONOMIQUE DES MODELES D'HABITATS INCLUSIFS »



# INSTITUTIONS MEMBRES DE LA CONFERENCE



# ORDRE DU JOUR

## 1. Introduction

- Tour de table
- Retour sur le dernier groupe de travail

## 2. Analyse économique des habitats inclusifs existants

- Présentation par Hélène Delecourt & Guillaume Ginèbre, chefs de projet à l'Action Tank Entreprise et Pauvreté

## 2. Définition d'une typologie d'habitats inclusifs

- Présentation par Hélène Delecourt & Guillaume Ginèbre, chefs de projet à l'Action Tank Entreprise et Pauvreté

## 4. Conclusion

- Retours et interventions
- Calendrier des travaux de la conférence des financeurs

# 1. RETOUR SUR LE PREMIER GROUPE DE TRAVAIL



# RETOUR SUR LA DEFINITION DE « L'HABITAT INCLUSIF »

## QUELQUES CARACTERISTIQUES INCONTOURNABLES



Un « chez soi » en **milieu ordinaire**

Un habitat organisé autour **d'espaces privés** et **d'espaces communs**

Avec des logements **indépendants** ou **partagés** (colocation)

Un projet de **partage de la vie quotidienne** – autogéré ou accompagné

Dans un environnement **adapté**, sécurisé et **ouvert vers l'extérieur**

**L'habitat inclusif remplit trois fonctions** : se loger, partager des temps de la vie quotidienne, et être soutenu dans son autonomie

# RELEVÉ DE DECISIONS DU DERNIER GROUPE DE TRAVAIL

## Mieux informer et sensibiliser

Nécessité de sensibiliser les communes à l'habitat inclusif et de prouver son utilité, en se reposant sur les différents groupes de travail qui existent à l'échelle locale

## Mieux identifier les opportunités

Se reposer sur les programmes de renouvellement urbain portés par l'ANRU mais aussi sur les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux

## Mieux orienter et accompagner

Nécessité de mettre en lien des tandems « bailleur social/porteur de projet », grâce à des outils partagés, avant présentation du projet à la commune

## Mieux soutenir financièrement

Nécessité de rendre plus lisible les financements proposés par chacun des membres, en proposant un document récapitulatif commun

# FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT INCLUSIF

## PROPOSITION DE GROUPES DE TRAVAIL THÉMATIQUES

Comment favoriser l'émergence d'habitats inclusifs dans le parc social ?

**Date :** mardi 14 septembre de 14h à 16h

### Les enjeux :

- Information et communication autour du cadre de l'habitat inclusif et ses possibilités
- Identification des opportunités de développement (foncier disponible, logements existants, demande des habitants)
- Orientation des porteurs de projets (notamment entre gestionnaires et bailleurs sociaux)
- Coordination des financements disponibles

Comment garantir l'équilibre des modèles économiques ?

**Date :** vendredi 8 octobre de 15h à 16h30

### Les enjeux :

- Surcoût lié à l'adaptation de logements pour des PA et PH (accessibilité, domotique, etc.)
- Ameublement et entretien des espaces communs
- Ingénierie de projet en amont du projet, notamment pour les petits porteurs de projet
- Financer le projet d'accompagnement en maîtrisant le reste à charge des habitants
- Soutien à l'autonomie par l'intervention d'aides à domicile

**En amont :** Des échanges bilatéraux préparatoires en juillet/août

## 2. ANALYSE ECONOMIQUE DES HABITATS INCLUSIFS



# Analyse des projets existants s'apparentant à l'Habitat Inclusif

**Habitats spécifiques  
pour personnes âgées**

**Colocations pour PA autonomes**  
Ex : Ayyem Zamen

**Béguinages et équivalents pour PA  
autonomes**  
Ex : Villagénération Néolia, Béguinage  
Floralys, Tour des Argonautes

**Lieux de vie spécialisés pour PA  
dépendants**  
Ex : Age et vie, Maison du Thil, Bien  
commun, Maison des sages

**Habitats pour un public  
intergénérationnel**

**Résidences intergénérationnelles  
gérées par des bailleurs**  
Ex : Efidis, Orvitis

**Résidences intergénérationnelles  
gérées par des associations**  
Ex : Habitat et Humanisme

**Plateformes de services**  
Ex : NORC

**Habitats spécifiques  
pour personnes en situation de  
handicap**

**Colocations pour PH dépendants**  
Ex : Club des 6, Les Drakkars Vivre et  
Devenir

**Habitats regroupés pour PH  
autonomes**  
Ex : Bois Jumel, colocation UDAF

## 2 niveaux d'analyse des modèles économiques :

- Selon les différents acteurs impliqués
- Selon les types de surcoût par rapport à un projet d'habitat classique : investissement (espaces communs, adaptation, ingénierie) ou exploitation (aide à la personne, animation)

## 2 objectifs d'analyse :

### #1. Mesurer le degré de solidité et de répliquabilité des modèles :

- **Pérennité du modèle** : degré de dépendance du modèle à la subvention à l'exploitation (prise en compte des changements possibles avec l'arrivée de l'AVP)
- **Répliquabilité du modèle** : conditions nécessaires à l'émergence du projet plus ou moins faciles à réunir (coût du foncier et de l'immobilier, dérogations, subventions exceptionnelles, dépendance à d'autres acteurs...)

### #2. Identifier les leviers d'action les membres de la conférence des financeurs Habitat Inclusif pour :

- Favoriser les modèles pérennes et répliquables, tout en répondant à la diversité des besoins en Seine-Saint-Denis
- Apporter des cofinancements et travailler sur leur articulation avec d'autres financements qui permettent de lever des freins

# Analyse des modèles économiques d'habitats inclusifs

L'Habitat Inclusif introduit de nombreux surcoûts en comparaison à une opération immobilière classique. Les intégrer au modèle économique relève d'un exercice difficile d'équilibre pour les nombreux acteurs impliqués.

## Les postes de coûts

	 <b>L'habitat</b>	 <b>L'aide à la personne</b>	 <b>L'animation</b>	 <b>L'exploitation</b>	 <b>L'investissement</b>
<b>Acteurs impliqués</b>	PA, PH	SAAD, SIAD, SPASAD, SAMSAH	Associations, bailleurs	Associations, bailleurs	Associations, bailleurs, foncière
<b>Principaux surcoûts</b>	Loyer chargé Redevance	Prestation des auxiliaires de vie 	Présence de l'animateur et coûts des activités 	Surcoût d'entretien Surcoût de gestion	Surcoût d'ingénierie  Surcoût d'adaptation  Surcoût des espaces communs 
<b>Principaux enjeux</b>	Accessibilité du logement aux plus modestes	Mutualiser les aides	Etablir niveau d'animation à hauteur des besoins	Gestion de la vacance	Maitrise du coût foncier Solidité financière du porteur Obtention de subv.

# Analyse des modèles économiques d'habitats inclusifs

## Les surcoûts des espaces communs

**Les espaces communs** dont le principal lieu de rencontre et de partage des moments de convivialité. Dans le cas des colocations, il s'agit du salon et de la cuisine. Dans le cas des habitats groupés, de la salle d'activité. D'autres types espaces communs peuvent s'y adosser : buanderie, jardin, chambre d'amis, bureau pour l'animateur. Les surcoûts concernent l'aménagement des espaces, les m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à un espace collectif classique pour mettre en œuvre le projet de vie partagé.

### Chiffres clés :

- Taille moyenne : 30 et 250 m<sup>2</sup>/logement
- Coût de construction ≈ 2 000€ HT/m<sup>2</sup>
- Coût de réhabilitation ≈ 1000€ HT/m<sup>2</sup>
- Coût d'adaptation/aménagement ≈ 200€ HT/m<sup>2</sup>
- Coûts d'exploitation ≈ 6 -15€/m<sup>2</sup> selon le niveau de loyer

La [circulaire interministérielle du 6 septembre](#) a depuis été diffusée. Elle crée les conditions de déploiement de l'habitat inclusif sous le statut de « logement-foyer ». Ce statut permet de répercuter le coût des espaces communs sur la redevance demandée aux résidents, qui sont eux-mêmes solvabilisés par une APL-majorée. La mise en œuvre opérationnelle de cette mesure récente nécessite cependant d'être éclaircie au niveau local.

Nouveauté

### Les modalités de financement selon les modèles :

#### #1. Financement par les utilisateurs

- Intégration dans le modèle économique global dans la limite du loyer plafond en utilisant ou non un coefficient de majoration des loyers spécifique
- Mise en location auprès d'association ou CCAS

#### #2. Financement par fonds propres du bailleur ou de l'investisseur

**#3. Autres sources de financement exceptionnel** : subventions CNAV, parfois de commune

⚡ **Enjeu** : dans le parc social, les loyers plafonds sont toujours atteints sans même avoir intégré le financement des LCR

- → Capacité de l'investisseur à activer les modalités #2 ou #3 ?
- → Capacité à clarifier les financements disponibles

# Analyse des modèles économiques d'habitats inclusifs

## Les surcoûts des espaces communs



Les réactions



DRIHL



### #1. Financement par les utilisateurs

Théoriquement, des opérations intégrant des locaux collectifs résidentiels peuvent demander une majoration des loyers (au-delà des plafonds légaux), pour que les coûts de construction de ces espaces soit en partie supportés par les locataires.

Cependant, les majorations sont très rarement accordées.

En effet, le calcul du coefficient de majoration, repose sur un ratio entre la surface du LCR et la surface totale de l'opération.

Les programmes de logements en petite couronne étant souvent de grande taille, **les LCR atteignent rarement la surface critique permettant d'être couverts par une majoration de loyers.**

### #2. Financement par fonds propres

Même un bailleur souhaite soutenir de manière volontariste ce type de projet en faisant davantage appel à ces fonds propres, le coût se répercute forcément ensuite sur les usagers.

Les bailleurs ou investisseurs, même s'ils pratiquent des prix inférieurs à ceux du marché, ne travaillent pas à perte. **Le coût de revient ne peut pas être supérieur aux loyers demandés aux locataires.**

Action  
Tank  
Entreprise  
& Pauvreté

Certains bailleurs ont indiqué lors de nos échanges qu'ils avaient déjà injecté pour ce type d'opérations davantage de fonds propres, sans que cela ne soit complètement couverts par le paiement des loyers.

### #3. Autres sources de financement

La CNAV n'a pas de fonds spécifiquement fléchés sur l'habitat inclusif. Cependant, **la circulaire CNAV permettant de soutenir en investissement des lieux de vie collectifs est suffisamment large pour intégrer ce type de projets.**

Au niveau régional, deux possibilités de financement des espaces partagés:

- Des prêts à taux zéro (dans la limite de 50% du coût de l'opération) ;
- Des subventions à hauteur de 100k € max (dans la limite des 50%).

Au niveau national, un appels à projets permettant potentiellement de soutenir avec des montants plus importants.

# Analyse des modèles économiques d'habitats inclusifs

## Les surcoûts d'adaptation

L'adaptation dépend des besoins des publics cibles.

- A l'échelle du logement privatif, l'adaptation peut concerner l'installation d'équipements classiques (volets électriques...), la construction d'une salle de bain par espace privatif (même en colocation), ameublement et domotique.
- A l'échelle du bâtiment, ajout d'un ascenseur, ajout d'une porte sécurisée automatisée à l'entrée

### Chiffres clés :

Coûts de l'adaptation du logement, très variables selon périmètre retenu :

- Paris Habitat : dès 1K€/logement,
- Agirc Arcco : 3 paliers jusqu'à 18K€/logement
- Collectif Habiter Autrement\* :
  - Adaptation : 10K€ (neuf) à 20K€ / logement (réhab)
  - Ascenseur : 35K€
  - Porte sécurisée : 2 500€

### Les modalités de financement selon les modèles :

**#1. Logement social existant :** les adaptations font l'objet de subventions des complémentaires retraite, de la CNAV ou de l'exonération TFPB

#### **#2. Logement neuf :**

- Parc social : Les bailleurs font appel aux subventions
- Parc privé : les promoteurs/investisseurs intègrent le coût dans leur modèle économique global qu'ils répercutent aux habitants

**#3. Logement privé existant :** le coût est à la charge des habitants, avec des subventions de l'Anah...

#### ↳ Enjeux :

- Prévoir des logements évolutifs
- Mettre en place une démarche proactive d'adaptation des logements en fonction de l'évolution des besoins des habitants
- Favoriser la lisibilité sur les soutiens financiers à l'adaptation disponibles

# Analyse des modèles économiques d'habitats inclusifs

## Les surcoûts d'adaptation



Les réactions



### #1 & #2. Logement social neuf & existant

La CNAV peut en effet, après conventionnement avec les bailleurs sociaux, apporter des aides à l'adaptation des logements existants.

**Elle peut également dans certains cas attribuer des aides (plutôt des prêts) pour les logements sociaux neufs.** La demande doit être bien argumentée et permettre d'anticiper la perte d'autonomie.

### #1 & #2 & #3. Logement social et privé neuf & existant

L'appel à projets qui sera lancé en décembre 2021 permettra de soutenir en investissement quelques projets d'habitat inclusif.

**Les dépenses éligibles seront principalement celles liées au coût des espaces communs, mais aussi celles liées à l'adaptation des logements.**

A priori, les projets du parc social seront privilégiés par rapport aux projets dans le parc privé.

### Remarques globales portant sur les délimitations de l'habitat inclusif

L'acceptation de l'habitat inclusif que vous utilisez semble plus large que celle faite habituellement par les acteurs publics.



Nous souhaitons en effet utiliser l'acceptation la plus large possible (dans les limites du cadre légal) pour intégrer des formes d'habitats qui sont aujourd'hui peu soutenus.

L'habitat inclusif est un habitat partagé s'inscrivant dans le milieu ordinaire. Or le milieu ordinaire en Seine-Saint-Denis, c'est souvent de l'habitat collectif de grande taille.

Evidemment, si ces habitats (ex : résidences intergénérationnelles) venaient à être soutenus, l'intensité de leur projet social nécessiterait d'être revue à la hausse.

# Analyse des modèles économiques d'habitats inclusifs

## Les surcoûts d'ingénierie du projet

**Les surcoûts d'ingénierie** concernent le montage du projet de vie sociale et partagée : diagnostic amont des besoins des publics cibles, recherche des habitants, participation des futurs habitants et construction du projet de vie sociale et partagée

### Chiffres clés :

- La durée de lancement des projets: **de 6 mois à 3 ans**
- Un ETP dédié pendant **3 à 12 mois avant la livraison** des logements

### **Les modalités de financement selon les modèles :**

**#1. Autofinancement** par les porteurs de projet

**#2. Intégration dans les honoraires des projets réussis** dans le cas des porteurs de projet dédié à la création d'HI

**#3. Mobilisation de subventions** (CD, ARS, fondations privées)

### ↪ **Enjeux :**

- Identifier le bon moment pour financer l'ETP dédié à l'ingénierie du projet HI et sa durée
- Déterminer les conditions de financement de l'ingénierie : faut-il attendre que l'investisseur ait trouvé le foncier ?

# Analyse des modèles économiques d'habitats inclusifs

## Les surcoûts d'ingénierie du projet



Les réactions



Action  
Tank  
Entreprise  
& Pauvreté

### #3. Mobilisation de subventions

**L'appel à projets que le Département va lancer en décembre 2021 aura pour objectif de soutenir en amont les porteurs de projets en accordant des crédits d'ingénierie.**

Ce soutien permettra de les appuyer dans la phase de préparation et de conviction (ex : construction du montage financier, identification du foncier, construction des partenariats, rédaction du projet de vie sociale, association des habitants, etc.).

### #3. Mobilisation de subventions

La CNAV peut financer des démarches d'expérimentation. **Ce cadre de « l'innovation sociale » est suffisamment large pour pouvoir examiner des demandes de soutien en ingénierie** par des porteurs innovants (ex : la Maison de la Diversité).

### #3. Mobilisation de subventions

**Certains réseaux d'acteurs ou certaines fondations lancent des appels à projets** vers lesquels les porteurs de projet peuvent se tourner pour mobiliser un soutien en ingénierie (ex : le réseau HAPA ou la Fondation de France).

# Analyse des modèles économiques d'habitats inclusifs

## Les surcoûts du projet d'animation

**L'animation** couvre le soutien à la convivialité et selon le projet de l'aide à l'inclusion sociale. Les surcoûts couvrent le temps de présence d'animation, le petit matériel, les activités exceptionnelles. L'animation peut être réalisé par un animateur professionnel, pouvant être appuyé par une équipe bénévoles ou par un auxiliaire de vie, contribuant également à la coordination des soins.

### Chiffres clés :

La présence de l'animateur varie selon les projets entre 30 min et 6h15 /semaine /Unité de vie

### **Les modalités de financement selon les modèles :**

- Bailleurs : intégration dans la quittance ou facturation d'un forfait au locataire
- Associations : subventions, mobilisation de ressources bénévoles

**Aujourd'hui les opérateurs ont accès au financement du forfait inclusif et/ou de l'aide à la vie partagé (sous conditions d'éligibilité) jusque 10 000€/an/personne**

### ↪ **Enjeux : suivre l'impact de l'AVP**

- sur l'intensité d'animation (temps passé / unité de vie) proposée dans les projets financés
- et sur le modèle économique des projets

# Analyse des modèles économiques d'habitats inclusifs

## Les surcoûts du projet d'animation



Les réactions



### Financement par le forfait « habitat inclusif »

En 2018, un appel à projets a permis de soutenir deux projets d'habitats inclusifs (PH) à hauteur de 60 000 €/an sur 3 ans, portés par l'Agecet et Vivre & Devenir.

En 2020, trois autres projets (PH) portés par l'UDAF 93 ont été soutenus à hauteur de 60 000€/an sur 3 ans.

Les forfaits ne sont pas attribués à des bailleurs mais à des associations qui assurent l'animation des habitats, et qui ont l'habitude d'accompagner ce type de public.

**En 2021, deux nouveaux appels à projets (PH & PA) ont été lancés.** L'instruction est en cours. Aucune candidature n'a cependant été reçue en Seine-Saint-Denis pour les projets PA.

### Financement par l'aide à la vie partagée

Les élus départementaux ont adopté le 30 septembre 2021 l'intégration de l'aide à la vie partagée dans le Règlement départemental d'aide sociale.

**L'aide à la vie partagée sera opérationnelle dès 2022 en Seine-Saint-Denis.** Elle sera versé après conventionnement à la personne morale représentant le collectif d'habitants, pour une durée maximale de 7 ans et à hauteur de 10 000€/an maximum par habitant.

Elle a vocation à financer l'animation du projet de vie sociale.

### Financement antérieur des modèles

Comment était financée l'animation de ces habitats avant la création du forfait et de l'AVP ?

**Action  
Tank  
Entreprise  
& Pauvreté**

Soit les services étaient entièrement facturées aux usagers par le biais de forfaits commerciaux (ex : Béguinage).

Soit l'animation des habitats reposait uniquement sur la mutualisation des aides APA/PCH (ex : colocation pour personnes dépendantes).

Soit le lancement du projet de vie sociale était intégré dans les coûts d'investissement, et couvert pour seulement quelques années (ex : Maison Marianne).

# Analyse des modèles économiques d'habitats inclusifs

## Les surcoûts de l'aide à la personne

**Les aides à la personne** comprennent l'aide à domicile, l'aide ménagère et les soins à domicile. L'aide à la personne n'est jamais intégrée dans les modèles à destination de publics autonomes et que dans une partie de ceux à destination des publics dépendants.

### Chiffres clés :

• Le **plan d'aide moyen** en SSD est de :

- 28h /semaine/pers pour les **PH**
- 7 à 14h /semaine/pers pour les **PA**

Le niveau de reste à charge varie entre 0€ et 400€.

### **Les modalités de financement selon le modèle :**

#### **#1. Aides individuelles PCH/APA à la demande des ménages**

Les aides PCH/APA pourraient être mutualisées à la demande du porteur de projet afin

- d'améliorer à iso-coût l'accompagnement des dépendances ou situations nécessitant une présence 24/24,
- favoriser la mutualisation des aides techniques (lève personne, etc.)
- et de stabiliser les équipes d'auxiliaire de vie.

#### **#2. Complément par les ménages en cas de reste-à-charge**

#### **↪ Enjeux :**

- **Mutualisation** : ne pas rendre l'accès en HI sous condition d'APA/PCH, anticiper la rotation des publics avec des besoins différents et la vacance, et s'assurer du libre choix
- **Anticiper l'évolution des besoins des habitants**

# 3. DEFINITION D'UNE TYPOLOGIE D'HABITATS INCLUSIFS



# Les éléments déterminants dans la construction de la typologie

Aujourd'hui, l'habitat inclusif sert 3 fonctions:



## Projet de vie partagée

L'intensité de l'animation varie selon le porteur de projet d'animation et semble souvent déterminée par le niveau d'autonomie des ménages

- **Sup. à 5h min/sem/UV** des lieux de vie pour PA ou PH dépendants
- **1 à 2h min/sem/UV** pour les projets associatifs, de bégainages et les projets pour PA autonomes
- **30 min/sem/UV** pour les résidences intergénérationnelles gérées par des bailleurs

UV : unité de vie

→ Le niveau de mise en œuvre de cette fonction de l'HI est déterminant pour distinguer les modèles



## Soutien à l'autonomie

Le niveau de soutien dépend selon le degré d'autonomie des personnes

- **Entre 5h et 12h /sem/UV** pour les colocs pour PH dépendants
- **Plus de 12h /sem/UV** pour les lieux de vie spécialisés pour PA dépendants
- **Plusieurs projets s'organisent** pour faciliter sa mise en œuvre en cas de besoin individuel
- Les autres projets n'en proposent pas

→ Le niveau de mise en œuvre de cette fonction de l'HI est déterminant pour distinguer les modèles



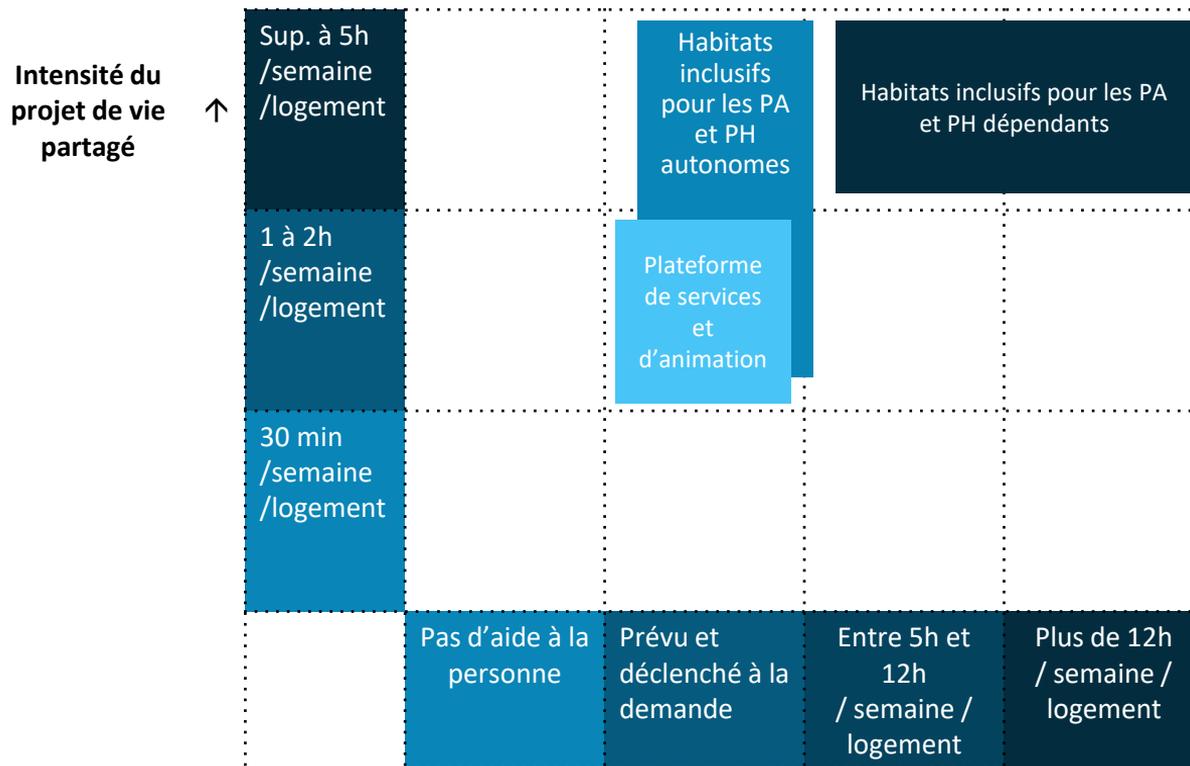
## Accès au logement

Le coût du logement est le frein le plus important à l'accès à l'HI pour les personnes aux revenus modestes, et particulièrement les seniors.

- L'offre nouvelle, souvent financée en PLS, peut générer des quittances excluant pour une partie des ménages
- La captation dans le parc social existant permet d'offrir des loyers abordables

→ Les modalités de mise en œuvre des HI dépendent des porteurs de projet qui l'adapte selon leur projet et cible. Ce n'est pas déterminant dans les modèles

## Identification de 3 modèles



3 modèles

- > Selon le niveau d'intensité du temps passé pour animer le projet de vie partagé
- > Et le niveau de soutien à la personne

→  
Intensité du  
soutien à la  
personne

# Le modèle « Habitats inclusifs pour les PA et PH dépendants »

Modèle proposant une formule tout compris d'accompagnement et aide à la personne aux habitants rejoignant les logements.



Favoriser  
la convivialité

> 5h /semaine /logement



Soutenir  
l'autonomie

Prévu et mis en œuvre dans le projet > 5h /semaine /logement

## Caractéristiques :

- Publics ayant un fort niveau de dépendance : GIR 3-4 pour les PA, Handicap invalidant pour les PH, Mix des publics PAPH envisageables
- Projet immo : 6 à 12 logements privatifs en colocation en logement neuf ou réhabilité.
- Porteurs : acteurs associatifs du médicosocial ou acteurs dédiés

Exemples : Club des 6, Maison des Sages, Maison du Thil, Les Vikings Vivre & Devenir, Age et Vie

## Facteurs clés de succès :

- Alternative à l'EHPAD à qualité *a minima* comparable et coût réduit en s'appuyant sur les ressources médico-sociales du territoire

## Points d'attention :

- Montage immobilier :
  - Surcoût de construction important.
  - Capacité à capter du foncier compatible avec le projet et à prix modéré pour favoriser l'accès des publics précaires.
  - Accord de la DRIHL pour un projet 100% ?
- Gestion du parcours de vie dans le logement : libre choix des habitants dans la durée et gestion de la vacance technique
- Profil hybride de l'animateur : Equilibre dans l'animation entre une approche médicosociale et convivialité



Une cuisine en colocation du Club des 6

# Le modèle « Habitats inclusifs pour les PA et PH autonomes »

Modèle articulant l'animation et l'aide à la personne pour créer un environnement convivial et prévenant les effets de la perte d'autonomie dans un petit collectif



Favoriser  
la convivialité

1 à 2h /semaine /logement



Soutenir  
l'autonomie

Prévu et déclenché à la  
demande

## Caractéristiques :

- Publics autonomes PA ou PH – n'ayant pas besoin d'une surveillance (santé ou médico-sociale)
- Projet immo : 3 et 8 logements privatifs groupés ou 3 à 15 logements indépendants regroupés ou diffus
- Porteur de projet : associations ou bailleurs

*Exemples : Béguinage Floralys, colocation Ayyem Zamen, résidence le Bois Jumel, Vern-sur Seiche Adimc, colocations UDAF*

## Facteurs clés de succès :

- Capacité de prévention en amont de la perte d'autonomie – notamment grâce à des liens forts avec les acteurs médicosociaux du territoire
- Modèle économique : surcoûts modérés à l'investissement et dans le fonctionnement
- Profil de l'animateur basé sur compétences existantes (animateur social ou CESF)

## Points d'attention :

- Montage immobilier : capacité à capter des logements à loyer modéré pour favoriser l'accès des publics précaires
- Capacité à mobiliser un collectif de PA pour construire ou intégrer l'habitat
- Relation au voisinage des formats colocations dans le parc du bailleur



*Un salon de colocation  
Ayyem Zamen*

# Le modèle « Plateformes de services et d'animation »

Modèle proposant un projet de convivialité à un collectif d'habitants identifiés autour d'une offre de services et d'une salle commune proposées à l'échelle du bâtiment ou du quartier



Favoriser  
la convivialité

1 à 2h /semaine /logement



Soutenir  
l'autonomie

Prévu et déclenché à la demande

## Caractéristiques :

- Publics PA autonomes
- Projet immo : logements existants et diffus à l'échelle d'un bâtiment ou du quartier
- Porteurs : associations, bailleurs ou autre

Exemples : NORC à New York, Résidences intergénérationnelles Efidis

## Facteurs clés de succès :

- Appui des PA à partir de leur propre logement
- Approche non stigmatisante et préventive grâce au lien avec d'autres habitats inclusifs et tiers-lieux ADMQ
- Dépasser la logique d'animation à l'échelle du bâtiment pour l'échelle du quartier. Recréer des collectifs d'habitants qui veulent du partage.

## Points d'attention :

- Qualité du projet d'animation et faculté à mobiliser un collectif d'habitants sur la durée : enjeux d'éligibilité du projet à l'AVP (nombre de personnes, intensité du projet)
- Modèle économique : surcoûts modérés financement de la salle commune, et coût d'animation important. Modèle soit fortement subventionné (AVP voire financement tiers-lieux) soit basé sur la facturation de forfait directement aux locataires



A proximité d'un centre NORC

# Le modèle « Plateforme de services et d'animation »

seine saint denis  
LE DÉPARTEMENT



Les réactions

## Modalités de financement de ces « plateformes de services »

Pour tous ces projets qu'on peut présenter sous l'étiquette « plateforme de services et d'animation », l'enjeu sera de délimiter le public cible.

Si un financement par l'AVP n'est pas pertinent, une transformation en tiers-lieu « autonomie » est envisageable.

- Si le projet est circonscrit à quelques usagers au sein d'un habitat ou d'un îlot, le soutien via l'AVP sera privilégié ;
- Si le projet s'adresse potentiellement à tous les habitants d'un quartier, une subvention « tiers-lieu » pourra être accordée.

Dans les deux cas, le projet social devra certainement évoluer (intensité renforcée ou ouverture à tous les habitants du quartier).

## Modalités de financement de ces « plateformes de services »

Sur ces projets, il y a une notion d'innovation sociale qui peut être soutenue par la CNAV. Des dispositifs numériques (ex : réseau social de proximité) peuvent être financés.

Cela ne remplace pas l'action d'un animateur mais ça peut aider au fonctionnement du projet global.

## Comparaison avec le foyer-soleil

Ce fonctionnement en « plateforme d'animation » est comparable au foyer-soleil.

seine saint denis  
LE DÉPARTEMENT

La [circulaire interministérielle du 6 septembre 2021](#) rappelle en effet que la construction sous forme d'un foyer-soleil est tout à fait possible, en adoptant le statut de logement-foyer, désormais ouvert à l'habitat inclusif.

## Remarque concernant le nombre de personnes ciblées

Pour des projets en direction de personnes en situation de handicap, il n'y a pas d'intérêt à financer des projets qui intègrent trop de personnes.

seine saint denis  
LE DÉPARTEMENT

Il est en effet important que les projets PH n'intègrent pas trop de personnes.

Pour les personnes âgées, qui s'orienteraient plus facilement vers des logements regroupés, c'est plus complexe. Un projet social intégrant peu de personnes est plus lisible, mais l'équilibre économique est plus difficile à atteindre.

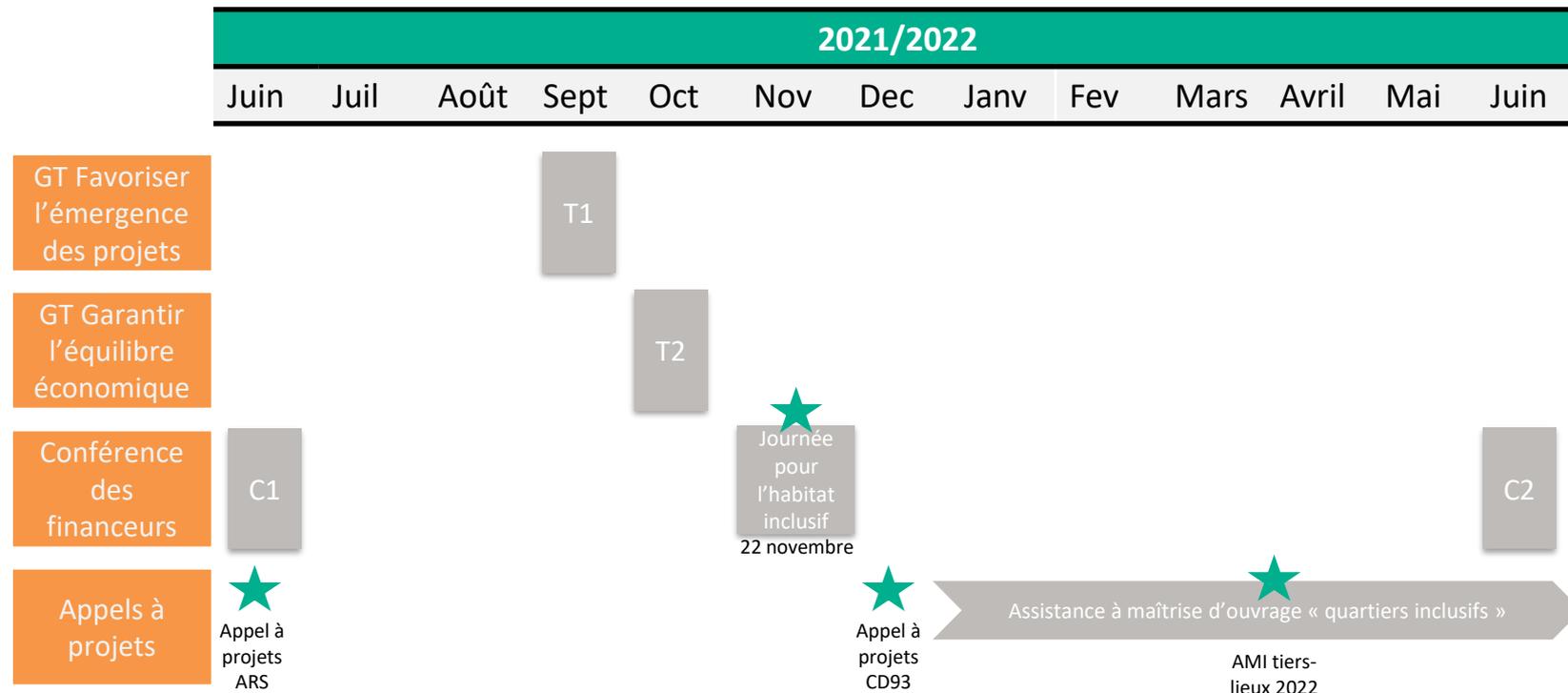
L'objectif est de construire un modèle hybride avec quelques personnes au cœur du projet, et d'autres habitants gravitant autour.

## 4. PROCHAINES ECHEANCES

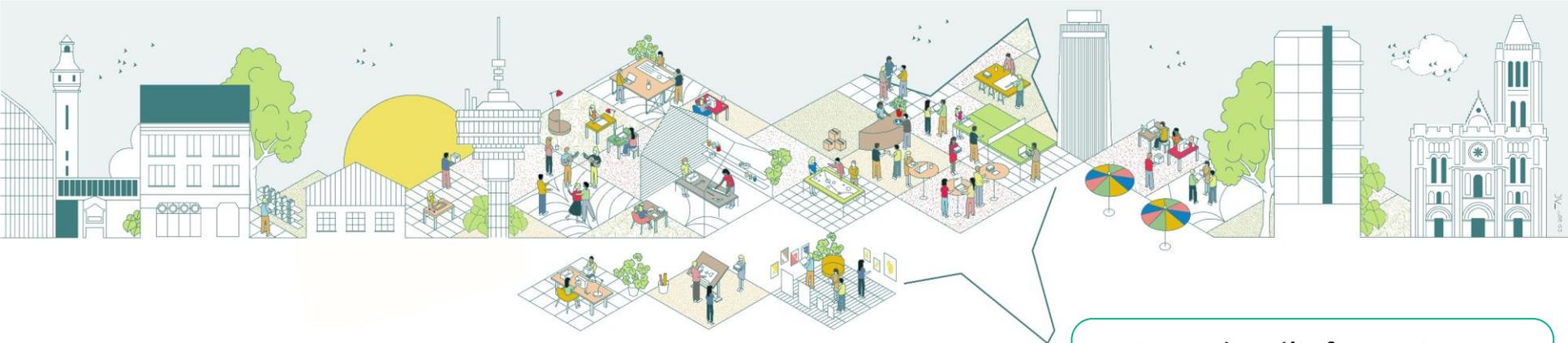


# CALENDRIER GLOBAL

PROCHAINES ECHANCES POUR LES MEMBRES DE LA CONFERENCE



# Merci pour votre participation !



Pour plus d'informations :  
[tpetton@seinesaintdenis.fr](mailto:tpetton@seinesaintdenis.fr)