



CONFERENCE DES FINANCEURS DE L'HABITAT INCLUSIF



INSTITUTIONS MEMBRES DE LA CONFERENCE



ORDRE DU JOUR

1. Rappel du cadre de la conférence des financeurs

- Cadre légal de la conférence des financeurs
- Rôle et objectifs de la conférence en Seine-Saint-Denis

2. Définition de l'habitat inclusif

- Les caractéristiques incontournables
- Du point de vue des textes
- En partant de l'existant : quelques modèles inspirants

3. Partage de vision et définition d'orientations communes

- Diagnostic des besoins en Seine-Saint-Denis
- Alignement des acteurs et priorisation des projets
- Leviers de développement et financements associés

4. Freins au développement et construction des solutions

- Synthèse des freins au développement
- Proposition de travaux thématiques
- Prochaines échéances



1. RAPPEL DU CADRE DE LA CONFERENCE



RÔLE ET OBJECTIFS DE LA CONFERENCE

DU POINT DE VUE DES TEXTES

Art. L. 233-1-1 du CASF, introduit en 2018 par la loi ELAN : « *La conférence des financeurs de l'habitat inclusif recense les initiatives locales et définit un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif, en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés* ».



RÔLE ET OBJECTIFS DE LA CONFERENCE

POUR REpondre AUX ENJEUX : AVOIR UNE VISION PLUS GLOBALE

- **Une finalité : permettre aux personnes âgées et aux personnes handicapées de « vivre chez soi ».**
 - Répondre aux aspirations : entre 80 et 90% des français souhaitent vieillir chez eux (source : rapport Broussy).
 - Problème : en Seine-Saint-Denis, 33% des seniors et des personnes handicapées ne se sentent pas bien dans leur logement, parce qu'il n'est pas adapté à leur situation (source : Schéma Autonomie & Inclusion).
- **« Vieillir chez soi » peut cependant consister : à adapter son « chez soi », ou à adopter un nouveau « chez soi »**

Vieillir dans sa maison ou son appartement qu'on aura fait adapter

Vieillir dans un logement social que le bailleur aura fait adapté

Vieillir dans un nouveau logement car on aura préféré déménager

Vieillir dans un établissement médico-social transformé

Vieillir dans un habitat partagé avec des services associés

Source : Rapport « Nous vieillirons ensemble... », Luc Broussy, 2021

- En découlent les **enjeux de politiques publiques** auxquels nous devons répondre collectivement :
 - Soutenir les propriétaires occupants dans l'adaptation de leur logement ;
 - Massifier l'adaptation et l'accessibilité du parc de logements sociaux ;
 - Transformer et ouvrir les établissements médico-sociaux sur l'extérieur ;
 - Favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitats avec services.
- **Rôle de la conférence en Seine-Saint-Denis : être un observatoire de l'adaptation de l'habitat – au sens large – aux besoins des personnes en perte d'autonomie.**



2. DEFINITION DE L'HABITAT INCLUSIF



QU'ENTENDONS-NOUS PAR « 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)

Et d'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

QU'ENTENDONS-NOUS PAR « HABITAT INCLUSIF » ?

DU POINT DE VUE DES TEXTES

Ce qu'est l'habitat inclusif

- **L'habitat inclusif ne fait pas l'objet d'une norme précise et standardisée.** La loi en prévoit une définition minimale :

Art. L. 281-1-1 du CASF, introduit en 2018 par la loi ELAN :
« *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'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes [...] Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale.* ».

Ce que n'est pas l'habitat inclusif

- **La loi Elan empêche cependant la création d'habitats inclusifs dans :**
 - Un établissement médico-social (Art. L.312 du CASF) : y compris Résidence Autonomie ou foyers hors-les-murs ;
 - Une résidence sociale (Art. L. 633-1 du CASF) : pension de famille, résidence accueil et FTM ;
 - Une résidence-service (Art. L. 631-13).

Ces autres formes d'habitats avec services doivent cependant être suivies dans le cadre de la conférence, car elles contribuent à la diversification des solutions offertes.

UNE DIVERSITE DE MODELES POSSIBLES

QUELQUES CRITERES DE DIFFERENCIATIONS



Public ciblé

Cible :

- **Personnes âgées** Niveau d'autonomie, Communautés (PA immigrées, PA LGBT)
- **Personnes en situation de handicap** : Type de handicap (psychique, cognitif, moteur)
- **Autre public** (jeune, famille monoparentale...)

Niveau de revenus

- Minima sociaux
- Eligibilité au logement social



Projet immobilier

Forme d'habitat

- Logement partagé (colocation)
- Logement Independent avec partage d'espace commun (habitat groupé)

Type de bâti

- Appartement
- Maison

Modèle juridique

- Logement social
- Logement privé locatif
- Logement privé en accession

Espace commun :

- Interne
- Externe

Nombre de logements : entre 2 et 40 logements

Ensemble immobilier dédié ou mixte

Coût du logement et reste à charge



Projet de vie sociale et partagée

Nature de l'accompagnement

- Soutien à la convivialité a minima
- Aide à la personne
- Aide à l'inclusion sociale

Intensité du soutien à la convivialité

- Ponctuel
- Présence en journée
- Présence 24/24

Portage du soutien à la convivialité

- Autogestion
- Bénévolat
- Professionnel

Financement de l'aide à la personne

- Individuel
- APA ou PCH mutualisée

Portage de l'aide à la personne

- Structure existante
- Création d'une structure dédiée

UNE DIVERSITE DE MODELES POSSIBLES

EXEMPLES DE PROJETS POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP



Public
ciblé

Projet immobilier

Projet de vie sociale et partagée

	Public	Modèle	Bâtiment	Nb log.	Juridique	Intensité	Financement	SAAD
 <p>Colocation UDAF <i>8 appartements en SSD (Bondy, Bobigny & Pantin)</i></p>	Handicap psychique	Colocation	Appart.	3 pers.	Logement social existant	Accompagnement en journée	individuel	Pas de SAAD
 <p>Le club des six Homnia <i>Non présent en SSD 7 villas ouvertes 13 en projet</i></p>	Handicap physique ou psychique	Colocation	Grands appartements (330-380 m2)	6 pers.	Logement social (PLS)	Accompagnement 24/24	Mutual. PCH	SAAD dédié
 <p>Résidence Le Bois Jumel, <i>ESH Les Ajoncs Morbihan</i></p>	Handicap mental	Habitat groupé	Petite maison (42 m ²)	6 pers.	Logement social neuf (PLAI)	Accompagnement en journée	Individuel	SAAD externe

UNE DIVERSITE DE MODELES POSSIBLES

EXEMPLES DE PROJETS POUR PERSONNES ÂGÉES



Public
ciblé

Projet immobilier

Projet de vie sociale et partagée



Association Ayyem Zamen

Non présent en SSD.
10 appartements à
Paris Habitat



Résidence intergéné Habitat & Humanisme

Non présent



Béguinages de Floralys

filiale de Norevie
18 béguinages

Public	Modèle	Bâtiment	Nb log.	Juridique	Intensité	Financement	SAAD
PA immigrées isolées en situation de mal logement et autonomes	Colocation	Appartement	3	Logement social existant	En journée	Individuel	SAAD externe
4 publics dont 1/3 de PA	Habitat groupé	Appartement	20-40	Logement social neuf PLAI	En journée	Individuel	SAAD externe
PA autonome	Habitat groupé	Maison ou appartement	15-20	Logement social neuf dédié	En journée	Individuel	SAAD externe



3. PARTAGE DE VISION ET DEFINITION D'ORIENTATIONS COMMUNES



DIAGNOSTIC POUR LA SEINE-SAINT-DENIS

UNE OFFRE MEDICO-SOCIALE CLASSIQUE QUI NE POURRA PAS REpondre à LA DEMANDE CROISSANTE

- Un **vieillissement démographique qui va connaître une forte accélération** :
 - D’ici 2050, le nombre de personnes de plus de 75 ans va doubler, pour atteindre les 165 000 personnes.
- Des fragilités économiques qui rendent **plus précoces les situations de dépendance** :
 - Le taux de pauvreté est de 22 % pour les 65-74 ans et 13 % pour les + 75 ans (12 % et 8 % en Île-de-France) ;
 - 17 % des bénéficiaires de l’APA ont moins de 75 ans (contre 13 % en Île-de-France).
- **L’offre de places en établissement médico-social est la plus faible d’Île-de-France** :
 - Le nombre de places en institution pour 100 personnes âgées dépendantes est de 14,7 (19,6 en Île-de-France);
 - 36 résidences autonomie sur le territoire, pas pleinement occupées : investissement et transformation.

▪ Les plus de 65 ans de Seine-Saint-Denis **vivent plus souvent dans le parc social que dans les autres départements franciliens** :

	Propriétaires	Locataires (parc privé)	Locataires (parc social)
Seine-Saint-Denis	55 %	10 %	29 %
Île-de-France	64 %	11 %	19 %

- **Le taux de personnes percevant l’Allocation aux Adultes Handicapés le plus élevé d’Île-de-France (26 pour 1 000)**
 - Entre 2009 et 2017, les effectifs des bénéficiaires de l’AAH ont augmenté de 26,9 %.

DIAGNOSTIC POUR LA SEINE-SAINT-DENIS

UN DEVELOPPEMENT INSUFFISANT DE L'HABITAT INCLUSIF

- Les habitats inclusifs sont pour l'instant **financés en fonctionnement par un forfait, délivré par l'ARS**. Deux appels à projets en 2018 et 2020. Un nouvel appel à projets vient d'être lancé (handicap & personnes âgées).
- Dès **2022, le Conseil départemental pourra verser l'aide à la vie partagée**, après conventionnement avec un porteur de projet. Son montant peut aller jusqu'à 10 000 € par an et par habitant.

Éléments de programmation pour l'habitat inclusif en Seine-Saint-Denis	2021*	2022	2023	2024	2025
Nombres de bénéficiaires de l'aide à la vie partagée (ou forfait habitat inclusif*)	28*	45	99	184	252
dont Personnes handicapées	28*	45	78	103	111
dont Personnes Âgées		0	21	81	141

Note : Hypothèse d'une montée en puissance pour les projets PA par un appui spécifique des acteurs publics

Deux constats issus de ce diagnostic :

- Les habitats inclusifs soutenus aujourd'hui sont des colocations portées par des acteurs du monde du handicap.
- D'autres types d'habitats avec services pour personnes âgées se développent sur le territoire, en dehors du forfait.

Deux orientations qui en découlent :

- L'information sur les autres habitats avec services (RSS, RI, etc.) doit mieux circuler pour qu'ils soient recensés.
- L'AVP en Seine-Saint-Denis devra faire l'objet d'une pédagogie spécifique et d'une application souple pour intégrer autant que possible ces projets – ce qui nécessitera souvent une adaptation.

UN MODELE À INVENTER COLLECTIVEMENT

UN HABITAT INCLUSIF SPECIFIQUE POUR UN TERRITOIRE SPECIFIQUE

- **Travailler à partir de l'existant** : l'habitat inclusif est un « habitat partagé inséré dans la vie locale ».
 - C'est un ensemble de logements ordinaires adaptés et regroupés qui s'adaptent à la réalité du territoire ;
 - Or avec l'importance de l'habitat collectif en Seine-Saint-Denis, les logements sont de fait souvent regroupés.
- **Développer, en particulier, l'habitat inclusif dans le parc social pour toucher les publics fragilisés**. Par exemple :
 - En continuant à développer les formats de colocations (personnes handicapées) ;
 - En développant des petites unités de résidences seniors à vocation sociale (personnes âgées) ;
 - En regroupant des logements adaptés au sein de résidences classiques (personnes âgées).
- **Faire reposer le projet de vie sur la participation active d'un petit nombre d'habitants** (jusqu'à 15 maximum).
 - Elles seront bénéficiaires de l'AVP (5 à 10 000 €/an/hab) et bénéficieront d'un accompagnement renforcé.
 - L'accompagnement sera réalisé par une personne morale qui aura conventionné avec le Département.
 - Les actions collectives réalisées pourront aussi bénéficier ponctuellement à d'autres personnes (seniors, familles, jeunes) au sein de la résidence.
- **À discuter** : Partagez-vous ces orientations ? Partagez-vous l'ambition de développer l'habitat inclusif en Seine-Saint-Denis ? Quels seraient pour vous les critères à prioriser pour sélectionner les futurs projets ?

LES LEVIERS DE DEVELOPPEMENT

& LES FINANCEMENTS ASSOCIES

- **Des aides existent déjà pour soutenir les porteurs de projets dans le développement de leur projet d'habitat :**
 - Ces aides ne s'adressent pas au même type d'acteurs, car elles ne remplissent pas les mêmes fonctions
 - Ces aides dépendent de différents membres de cette conférence, d'où la nécessité de se coordonner ;

Concevoir l'habitat inclusif et son projet de vie sociale

Aides à l'ingénierie

Financements d'assistances à maîtrise d'ouvrage

Adapter le logement et solvabiliser les espaces communs

Aides à l'investissement

Subventions investissement « tiers-lieux »

Animer les temps collectifs et coordonner les parcours de vie

Aide à la vie partagée

Forfait habitat inclusif

Aider et surveiller dans les tâches de la vie quotidienne

APA/PCH

SAVS/SAMSAH

Services ménagers

Soutien au développement des projets

Soutien au fonctionnement des projets

Plan Belgique

AMI Habitat accompagné

1 249 500 € pour la Seine Saint Denis

Un des axes du plan Belgique prévoit le développement de l'Habitat accompagné étayé par des services :

- Développement d'une offre de service pour adultes en situation de handicap: 500 K€
- Développement de l'habitat inclusif: 262 500 €
- Développement d'une offre de service pour les adultes TSA: 487 K€

Mise en ligne de l'AMI sur le site de l'ARS le 10 juin 2021 – clôture le 4 août 2021

<https://www.iledefrance.ars.sante.fr/developpement-de-solutions-dhabitat-accompagne-en-ile-de-france>



4. FREINS AU DEVELOPPEMENT ET CONSTRUCTION DES SOLUTIONS



FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT INCLUSIF

PROPOSITION DE GROUPES DE TRAVAIL THÉMATIQUES

- Malgré les récentes évolutions autour de son cadre, **de nombreux freins doivent encore être levés pour massifier le développement de l'habitat inclusif**, et être à la hauteur des enjeux.
- **Trois principaux freins identifiés :**

Difficultés liées au montage des projets

Freins touchant à l'équilibre économique des projets

Freins liés à l'intégration et à la vie dans le logement

Proposition : Mettre en places des groupes de travail thématiques et techniques pour :

- Favoriser l'émergence d'habitat inclusif, en particulier dans le parc social ;
- Garantir l'équilibre des modèle économiques.

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT INCLUSIF

PROPOSITION DE GROUPES DE TRAVAIL THÉMATIQUES

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

Les acteurs prioritairement concernés (à titre indicatif) :

DRIHL, DHUP, EPT, AORIF, ANRU

Les enjeux :

- Accès au foncier / repérage projets ou logements existants
- Programmation :
 - Objectif de production par ville ou EPT
 - Financement : PLAI, PLUS et PLS
 - Nature : offre nouvelle et/ou reconstitution
 - Marge locale de loyer pour les espaces communs
- Attribution :
 - Conditions d'application de l'art 20 de la loi ASV

Comment garantir l'équilibre des modèles économiques ?

Les acteurs prioritairement concernés (à titre indicatif) :

CNAV, Agirc-Arrco, CDC, AORIF, ARS

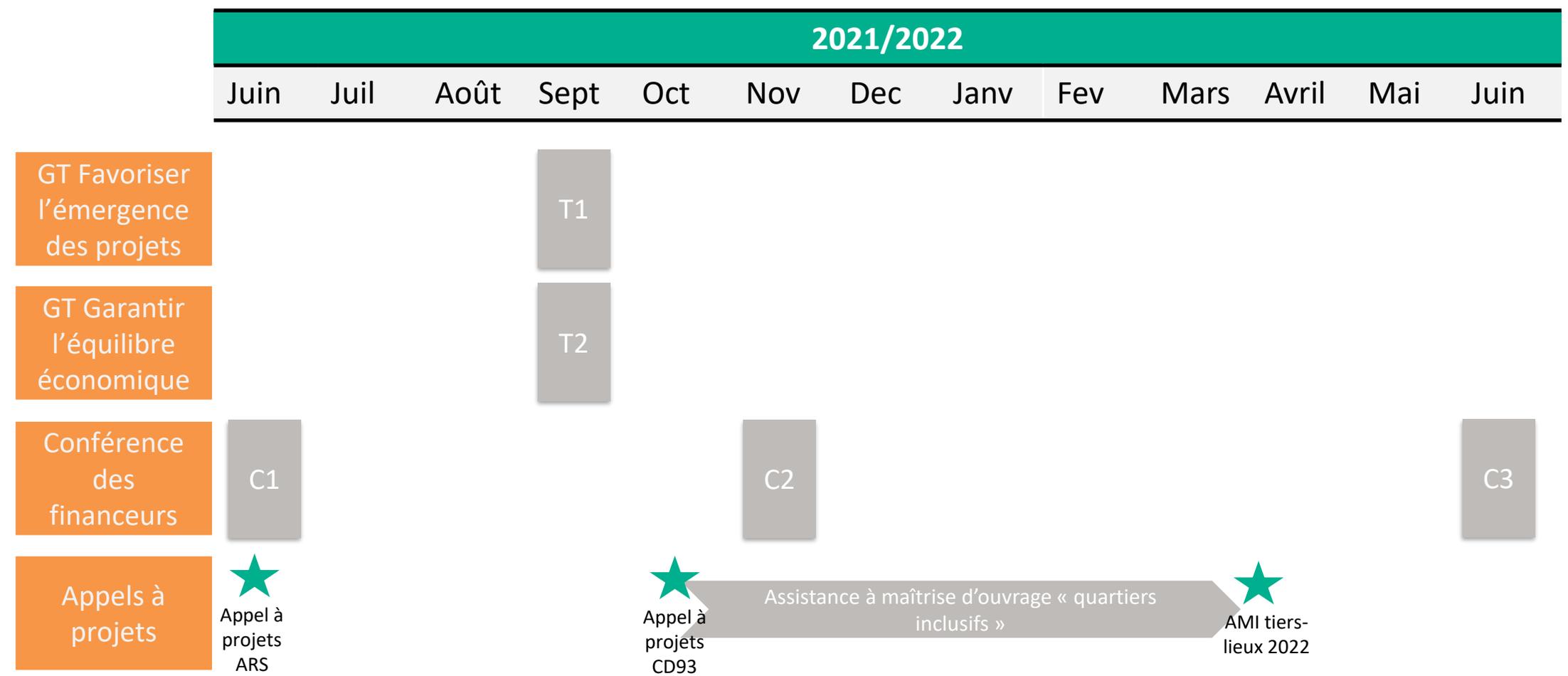
Les enjeux :

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

Décision : Des échanges bilatéraux préparatoires en juillet/août, et deux groupes de travail organisés en septembre.

CALENDRIER GLOBAL

PROCHAINES ECHEANCES POUR LES MEMBRES DE LA CONFERENCE





Merci à tous !



Pour plus d'informations :
tpetton@seinesaintdenis.fr