

RÉUNION THÉMATIQUE CONCERNÉE :

Les enjeux de la revitalisation des centres villes, des villes moyennes et les enjeux attachés à la cohésion des territoires

OBJET DE LA MESURE :

Donner une impulsion nationale au développement de l'habitat partagé et accompagné comme troisième voie complémentaire entre le domicile individuel et l'institution (EHPAD, MAS, FAM...) pour des publics vulnérables (personnes adultes handicapées, personnes âgées, personnes malades chroniques), comme d'autres pays européens (l'Allemagne comprenait, fin 2016 environ 3700 habitats partagés pour personnes âgées désorientées accueillant plus de 35 000 personnes dans des habitats à taille humaine)

PROBLEMATIQUE :

Face au vieillissement démographique et au doublement dans les quarante prochaines années du nombre de personnes âgées dépendantes, (1,2 M à 2,3 M de personnes âgées dépendantes entre 2013 et 2060, source DREES) les pouvoirs publics français amorcent aujourd'hui un virage en matière d'accompagnement des personnes vulnérables : d'une politique toute institutionnelle issue de la loi de 1975 (modèle des hébergements de type EHPAD, MAS, FAM...), au virage des plateformes de service à domicile de 2017, l'ambition affichée est de pouvoir repenser le mode d'accompagnement en axant les crédits d'action sociale vers le domicile. A l'inverse du modèle allemand, la France compte aujourd'hui seulement 240 projets d'habitats partagés portés par des initiatives citoyennes (contre 3700 habitats partagés pour 35 000 personnes âgées désorientées en Allemagne à ce jour) et ce frémissement s'intensifie :

- Par la tenue des Journées de l'Habitat Partagé et Accompagné au Conseil de l'Europe en Décembre 2016, avec plus de 180 porteurs de projet – www.jhapa.eu
- Par mise en place en mai 2017 d'un Observatoire National de l'Habitat Inclusif coprésidé par la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA).
- Par la tenue de la première journée nationale de l'Habitat Inclusif en Novembre 2017, au Ministère de la Santé
- Et la création d'acteurs associatifs investis dans le plaidoyer en faveur de ce concept comme le Réseau de l'Habitat Partagé et Accompagné en Décembre 2017

Ces projets d'habitats partagés et accompagnés ancrés dans les territoires, nécessitent des écosystèmes multi-partenariaux s'appuyant sur les ressources existantes (services à la personne, services médicosociaux, bailleurs privés ou sociaux...). Le Réseau HAPA estime que ce type de solutions pourrait à terme permettre de trouver des solutions pérennes d'habitat et d'accompagnement pour 150 000 personnes vulnérables sur tout le territoire, d'ici à 10 ans.

PROPOSITION CONCRETE :

- **Encourager le développement des habitats partagés et accompagnés (HPA) par le fléchage d'une enveloppe de 100 M€ sur trois ans, pour faciliter le déploiement des HPA.** Cette enveloppe sera dédiée au financement de l'ingénierie de projet, au développement d'outils de mesure de l'impact social, et à des aides à l'investissement pour des projets d'habitats initiés par les territoires, les associations médicosociales, les associations ou des citoyens, et plus généralement les acteurs du logement social, en milieu rural et urbain. Le Réseau HAPA souhaite que 50% de cette enveloppe soit dédiée à des initiatives citoyennes, du fait du dynamisme constaté dans le développement de l'offre expérimentale existante. Cette enveloppe pourrait être issue :
 - o **d'une enveloppe dédiée de la Caisse des Dépôts et Consignation.**
 - o **ou du programme d'innovation sociale « FRENCH IMPACT » lancé par le Ministère de l'Ecologie mobilisant 1 milliard d'euros en faveur de l'innovation sociale dans le secteur de l'Economie Sociale et Solidaire.**

DEFINITION DE L'HABITAT PARTAGE ET ACCOMPAGNE :

L'HABITAT PARTAGE ACCOMPAGNE est, tel que le conçoit le Réseau HAPA, un **domicile privé** pour des **personnes fragilisées**.

Motivés par une **cause commune**, les **habitants** y vivent en **proximité** et **partagent des espaces** multiples et des **services** impliquant l'intervention d'**accompagnants professionnels** du champ social ou médico-social.

C'est cette cause commune qui anime les **partenaires** pour monter et faire vivre cet habitat, et qui **anime les habitants pour y vivre**. Elle peut se traduire par l'adhésion à une charte.

Il est constitué d'un **logement partagé** ou de **plusieurs logements regroupés** avec des **espaces communs, adaptés** aux besoins des habitants, dans un ensemble à **taille humaine** et situé **au cœur de la cité**, avec un souci d'**accessibilité financière**. (Définition complète en fin de document)

REFERENCES EXTERNES :

Article LOCALTIS sur la création du fonds FRENCH IMPACT

<https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250280418974>

RÉUNION THÉMATIQUE CONCERNÉE :

Le rôle et la place des collectivités territoriales dans la politique du logement

OBJET DE LA MESURE :

Créer un réel modèle économique autour de l'intermédiation locative des projets d'habitats partagés et accompagnés, et sécuriser les intermédiaires locatifs face aux besoins spécifiques des locataires et à la couverture de la vacance locative exigée par les bailleurs.

PROBLEMATIQUE :

Les habitats partagés et accompagnés rassemblent sous des modalités architecturales différentes (colocation, appartements regroupés avec espaces communs mutualisés), des personnes vulnérables du fait de l'avancée en âge, ou de leur handicap.

Ces locataires sont très souvent dans l'incapacité du fait de leur vulnérabilité (personnes âgées désorientées, malades d'Alzheimer, personnes porteuses d'un handicap physique, psychique, cognitif, de troubles du spectre autistique...) d'assumer les obligations légales d'un locataire ordinaire :

- **Incapacités physiques du fait des limitations**, par exemple : changer une ampoule, nettoyer les gouttières, effectuer des petits travaux de bricolage, sortir les poubelles
- **Incapacités cognitives du fait du handicap, de la maladie ou des limitations « intellectuelles »**, par exemple, gérer les contrats d'entretien de la maison, ouvrir le compteur électrique, gérer les abonnements téléphoniques...

Pour cette raison, ces habitats généralement de petites tailles nécessitent le passage de personnel qualifié pour assurer l'entretien courant, les petits travaux et l'aide administrative. Ils bénéficient d'une intermédiation locative assurée par une association locale créée spécifiquement ou par une Agence Immobilière Sociale. De plus, cet acteur associatif se voit contraint d'assumer la vacance locative, sans pour autant être propriétaire du bien (les biens sont souvent mis à disposition par des acteurs du logement social). Cette vacance locative peut être très pénalisante, du fait des temps nécessaires à l'accueil d'un nouveau locataire (ouverture de droits sociaux à l'aide humaine PCH ou APA, préparation de la décohabitation et accompagnement de la personne dans cette rupture) générant parfois deux à trois mois de vacances locatives. Cet enjeu est encore plus important lors de l'ouverture d'un HPA.

Pour garantir l'ambition affirmée par le Ministère de la Santé en 2017 (par la création de l'Observatoire National de l'Habitat Inclusif) de développement de l'habitat inclusif, et assurer un déploiement en nombre face aux enjeux futurs du vieillissement, il est indispensable de structurer un réel modèle économique pour les difficultés précédemment énoncées.

PROPOSITIONS CONCRETES :

- **Attribuer une aide systématique forfaitaire annuelle par locataire aux organismes d'intermédiation locative accompagnant des projets spécifiques d'habitats partagés et accompagnés pour personnes âgées et/ou handicapées.** Cette aide doit permettre aux intermédiaires locatifs agréés (au titre de l'article R365-1 du CCH) de couvrir la vacance locative, d'assurer l'entretien courant inhérent aux locataires (locataires en situation de vulnérabilité dans l'incapacité d'assurer certaines tâches du fait du handicap physique, cognitif ou comportemental) et de sécuriser la pérennité des interventions quotidiennes de personnel qualifié.
- **Contraire les bailleurs sociaux à consentir une décote de 10% sur les loyers exigibles sur ce type d'habitats (en PLAI, PLUS, et PLS).** Ces 10% permettront aux intermédiaires locatifs de disposer d'un réel modèle économique.

REFERENCES EXTERNES :

Page de l'ANIL sur l'intermédiation locative

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/intermediation-locative-dans-le-parc-prive/>

RÉUNION THÉMATIQUE CONCERNÉE :

Les enjeux de la revitalisation des centres villes, des villes moyennes et les enjeux attachés à la cohésion des territoires

OBJET DE LA MESURE :

Étendre et assurer la pérennisation de l'aide expérimentale de 60 000€ mise en place par le Ministère de la Santé suite au Comité Interministériel du Handicap de Décembre 2106 pour assurer la coordination et l'animation des habitats partagés et accompagnés qu'il soit à destination de personnes âgées ou de personnes en situation de handicap.

PROBLEMATIQUE :

Les habitats partagés et accompagnés rassemblent sous des modalités organisationnelles et architecturales diverses (colocation, appartements regroupés avec espaces communs mutualisés), des personnes vulnérables du fait de l'avancée en âge, ou de leur handicap.

Ces locataires sont très souvent dans l'incapacité du fait de leur vulnérabilité (personnes âgées désorientées, malades d'Alzheimer, personnes porteuses d'un handicap physique, psychique, cognitif, de troubles du spectre autistique...) d'assumer les actes essentiels de la vie quotidienne (se laver, s'habiller, se déplacer, s'alimenter et assurer son alimentation).

Proposition :

Une des modalités organisationnelles des HPA consiste à mutualiser les heures individuelles de chaque locataire (heures liées à la PCH Aide Humaine ou l'APA) pour garantir la présence quasi-permanente d'aidants professionnels (auxiliaires de vie sociale) pour assurer une veille et aider les locataires dans leur vie quotidienne.

Ces aides règlementairement cotées par le GEVA (pour la PCH au titre du handicap) et la grille AGGIR (pour l'APA pour les personnes âgées dépendantes) ne prévoient pas de temps spécifiques pour l'organisation et la coordination de la vie quotidienne d'habitats partagés et accompagnés.

En 2017 une aide expérimentale déléguée à chaque Agence Régionale de Santé permettait le financement d'un poste dédié par région administrative. Soit pour l'ensemble du territoire national 18 projets d'habitats soutenus. Cette aide annoncée comme expérimentale devait être généralisée. La généralisation de cette aide garantirait l'accessibilité économique de ces habitats aux personnes vulnérables tout en préservant la dimension d'accompagnement.

PROPOSITION CONCRETE :

- Pérenniser et généraliser cette aide à la coordination des habitats partagés et accompagnés sur l'ensemble du territoire, à raison de cinquante projets par région, qu'ils soient à destination de personnes âgées ou handicapées. (Soit 900 projets)

REFERENCES EXTERNES :

Page du Ministère sur les mesures issues du CIH de Décembre 2016

http://handicap.gouv.fr/IMG/pdf/demarche_nationale_en_faveur_de_l_habitat_inclusif_pour_les_personnes_en_situation_de_handicap.pdf

RÉUNION THÉMATIQUE CONCERNÉE :

Les enjeux et évolutions du secteur social

OBJET DE LA MESURE :

Déployer un label qualité pour les habitats partagés et accompagnés, sans les intégrer dans la liste des établissements sociaux et médicosociaux décrits à l'Article L312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles.

PROBLEMATIQUE :

De nombreux projets portés à titre expérimental se sont développés les vingt dernières années, en assurant la création d'écosystèmes de coopération entre association, service médicosocial, service à la personne et association d'intermédiation locative. Ces projets fonctionnent et apportent des solutions à plusieurs centaines de personnes vulnérables en France.

Les initiateurs de ces projets mobilisent autour de chaque habitat les compétences spécifiques de chaque personne morale actrice du dispositif. Ceci garantit que ces expérimentations restent des domiciles privés, dans lesquels les locataires restent pleinement acteurs et décisionnaires. Toutefois chacun de ces projets reste suspendu au risque de requalification en établissement médicosocial, faisant ainsi porter le risque de fermeture administrative.

Le Réseau HAPA est très attentif à la qualité de la vie quotidienne de chaque locataire, et à la gouvernance de ces expérimentations, afin qu'elles ne se transforment pas progressivement en établissements médicosociaux d'hébergement. Conscient toutefois de la nécessité de conserver et contrôler ce caractère qualitatif au-delà des pionniers expérimentateurs, il y a lieu de protéger les intérêts des personnes locataires, et de garantir la conservation de l'esprit initial, ainsi que la qualité des services mis à disposition.

PROPOSITION CONCRETE :

- **Développer un label de l'Habitat Partagé et Accompagné, par un cahier des charges à destination des Conseils Départementaux et des Agences Régionales de Santé, en y associant les acteurs des offres existantes.**

RÉUNION THÉMATIQUE CONCERNÉE :

L'accélération de la construction de logements et les enjeux liés à la simplification des normes de construction et d'urbanisme

OBJET DE LA MESURE :

Faciliter l'obtention de l'agrément national de Maitrise d'Ouvrage d'Insertion prévue à les articles R. 365-2 à R. 365-9 du CCH, pour les structures portant des projets d'habitats partagés et accompagnés

PROBLEMATIQUE :

Le déploiement de projets d'habitats partagés et accompagnés repose sur la capacité à initier des habitats spécifiques :

- par l'organisation architecturale
- par le développement de solutions techniques facilitant l'autonomie des locataires (aménagement spécifiques, intégration de domotique, organisation spécifique des espaces collectifs et création d'espaces spécifiques pour les aidants professionnels)

L'obtention de financements de type PLAI et PLUS est une des conditions de l'accessibilité financière de ces habitats. Car elle permet de proposer des niveaux de loyer en très social aux futurs locataires et de permettre ainsi une certaine mixité sociale en diversifiant les types de logement dans un même projet. Rappelons que les ressources d'une majorité de personnes handicapées et âgées se situent sous le seuil de pauvreté, et que le niveau de loyer devient prépondérant dans l'émergence des HPA.

Ces projets peinent à trouver des bailleurs sociaux, du fait de la spécificité de l'organisation multi partenariale, et du caractère innovant de ces nouveaux dispositifs. Ces habitats sont parfois relayés par des bailleurs sociaux territoriaux, ou par des Foncières spécifiques spécialisées dans les habitats partagés et accompagnés. L'obtention de l'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion est alors nécessaire pour la mise en œuvre de financements PLAI et PLUS par la Caisse des Dépôts et Consignation.

La procédure actuelle d'obtention de cet agrément est actuellement très complexe et prévoit un avis du CRHH puis une décision ministérielle de délivrance de l'agrément. Ce processus est très souvent limité géographiquement à un canton, un département, parfois une région et exceptionnellement pour l'ensemble du territoire national. La délivrance peut également prendre plus de dix-huit mois, et doit être renouvelé pour chaque nouveau projet territorial.

PROPOSITION CONCRETE :

- **Délivrer à titre expérimental l'agrément national de maîtrise d'ouvrage d'insertion aux foncières spécialisées dans ce type d'opérations, engagées dans le déploiement de loyers accessibles au plus grand nombre.**

REFERENCES EXTERNES :

Page de l'ANIL sur la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/reforme-des-agrements-des-organismes-agissant-en-faveur-des-personnes-defavorisees/>

Définition de l'habitat partagé et accompagné

L'**HABITAT PARTAGE ACCOMPAGNE** est, tel que le conçoit le Réseau HAPA, un **domicile privé** pour des **personnes fragilisées**.

Motivés par une **cause commune**, les **habitants** y vivent en **proximité** et **partagent des espaces** multiples et des **services** impliquant l'intervention d'**accompagnants professionnels** du champ social ou médico-social.

C'est cette cause commune qui anime les **partenaires** pour monter et faire vivre cet habitat, et qui **anime les habitants pour y vivre**. Elle peut se traduire par l'adhésion à une charte.

Il est constitué d'un **logement partagé** ou de **plusieurs logements regroupés** avec des **espaces communs, adaptés** aux besoins des habitants, dans un ensemble **à taille humaine** et situé **au cœur de la cité**, avec un souci d'**accessibilité financière**.

Explication des différents termes

- ✓ **C'est un domicile privé** : un logement privatif où il s'agit de conserver la perception d'être chez soi. Ce n'est pas une résidence, une structure médicosociale (EHPAD, PUV, MARPA, CANTOU), ni un ERP¹.
- ✓ Ce sont des **habitants** : Ils sont titulaires d'un bail de location ou de colocation, et non des résidents, ni des clients, ni des patients, ni des bénéficiaires.
- ✓ Les habitants sont des **personnes fragilisées** : les fragilités peuvent être de différentes natures, il s'agit de personnes âgées et de personnes en situation de handicap.
- ✓ Ils **vivent en proximité** : pour faire face à des difficultés communes dans la solidarité et le partage de la vie quotidienne.
- ✓ Ils sont donc **motivés par une cause commune** : dans un habitat partagé les habitants se retrouvent sur des objectifs et des valeurs (faire face à leur difficulté par la solidarité – mise en commun de moyen et d'entraide). Ce n'est donc pas un projet strictement immobilier.
- ✓ **Cette cause commune anime les partenaires pour monter et faire vivre cet habitat** : c'est un projet construit et animé en coopération des parties prenantes diverses : porteurs du projet (ESS et / ou associatif), familles et proches aidants, les bénévoles, partenaires (collectivités...) et prestataires (notamment, sociaux, médico-sociaux ou paramédicaux).
- ✓ **Cette cause anime les habitants pour y vivre** : elle amène à se centrer sur le sens de cette vie collective, donne des clés de dépassement des conflits et nourrit la vie sociale. Elle peut se traduire par l'adhésion à une charte.

¹ Les espaces collectifs peuvent, en fonction de leur dimension, être classés en ERP

✓ **Les habitants partagent des espaces multiples :**

- Pour construire des sociabilités différenciées entre l'intimité le partage et l'ouverture (parce que ces espaces sont des lieux de rencontre et des lieux d'entraide tout en préservant des lieux d'intimité pour chacun).
- Les espaces ont un caractère chaleureux et familial et évitent le caractère institutionnel.
- Les habitants et les accompagnants du quotidien co-construisent l'organisation et les règles de vie à plusieurs.

✓ **Et des services impliquant l'intervention d'accompagnants professionnels du champ social ou médico-social :** il s'agit de partager des services mis en commun dont on ne pourrait bénéficier seul et de disposer d'un cadre adapté pour répondre aux besoins des habitants. Les parties-prenantes coopèrent pour développer des modalités d'accompagnement évolutives, des pratiques non institutionnelles. Le rythme de vie est donné par les habitants et non par les contraintes de fonctionnement des services. Ce n'est pas une structure médicalisée, aux pratiques institutionnelles.

✓ **Logement partagé ou de plusieurs logements regroupés avec des espaces communs :** l'habitat partagé peut-être un habitat du type colocation où une part importante de la vie quotidienne se déroule dans des espaces partagés (pièce à vivre, cuisine, jardin ...) intérieurs au logement commun et où les espaces privatifs sont limités à la chambre et les sanitaires. Il peut aussi être entendu comme un habitat où il y a plusieurs logements privatifs autonomes voisins (chambre, sanitaires, séjour) et où des espaces partagés s'ajoutent à ces espaces privatifs.

✓ **L'habitat est adapté à leur besoin :** les locaux doivent être conçus afin que chaque habitant puisse réaliser les actes de la vie quotidienne avec le plus d'autonomie possible sans rencontrer d'obstacle technique. Cela passe par l'aménagement spécifique de certaines fonctionnalités facilitant l'accessibilité.

✓ **L'habitat est à taille humaine :** il s'agit de conserver la convivialité de l'habitat et l'ambiance familiale. Ce n'est pas un ensemble trop grand, pour que chacun puisse connaître tous les autres.

✓ **Situé au cœur de la cité :** au cœur d'un quartier, en centre bourg ou à proximité. La proximité permet la participation à la vie de la cité, et de maintenir le lien avec le voisinage. Elle permet aussi de faire appel au bénévolat et aux solidarités de proximité. Ce n'est pas un lieu excentré ou isolé.

✓ **Avec un souci d'accessibilité financière :** Il s'agit de ne pas exclure des personnes dont les ressources économiques sont limitées. Ce souci d'accessibilité financière se traduira par la cohérence entre le coût du service et le degré d'aide nécessaire aux habitants. A minima, le porteur devra être reconnu ESUS² au sens de la loi ESS de Juillet 2014. Ce n'est pas le projet d'un promoteur immobilier à but lucratif.

Le Réseau HAPA

Cette association a comme objectif principal la recherche d'une utilité sociale afin de permettre le développement national des formes d'habitat accompagné et partagé pour que toute personne vulnérable

² Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale

puisse choisir librement un « chez soi », proche de son bassin de vie et pleinement intégré à la vie de la Cité, par le biais d'une coopération d'acteurs solidaires au sein d'un réseau.

Sa mission est donc de faire coopérer l'ensemble des acteurs (porteurs de projets, financeurs, bénéficiaires, pouvoirs publics, ...) pour permettre le développement **de l'habitat partagé et accompagné**.

Dans le cadre de cet objet, l'association a un but d'assistance, de bienfaisance et de soutien auprès des personnes défavorisées.

Elle inscrit son projet dans une dimension d'intérêt général, en s'ouvrant à tous les publics, notamment les plus fragiles, en préservant à ses activités un caractère non lucratif, laïc et apolitique.

Pour réaliser cette mission, l'association pourra notamment :

- Soutenir et générer l'entraide **entre acteurs pour** l'essor et la pérennisation de solutions d'habitats partagés et accompagné pour tous les publics « fragiles » :
- Faciliter l'émergence des soutiens nécessaires (financiers, politiques, architecturaux, ...) au développement de l'habitat partagé et accompagné.
- Promouvoir et sensibiliser aux spécificités de ces types d'habitats auprès de l'ensemble des parties prenantes :

Contact Réseau HAPA

Rédacteur :

Pour le conseil d'administration, Jean RUCH

jean.ruch@familles-solidaires.com – 06 62 58 15 90

Contact conseil d'administration :

Hélène LEENHART, présidente

06 71 35 78 16 – helene.leenhardt@laposte.net