



DÉPARTEMENT
**BOUCHES-
DU-RHÔNE**



PROGRAMME COORDONNÉ DE L'HABITAT INCLUSIF 2024-2028

**Conférence des financeurs de
l'habitat inclusif
Département des Bouches-du-Rhône**

Synthèse des travaux menés | Juillet 2024



SOMMAIRE

Introduction	4
Méthodologie	5
Les grands enseignements du diagnostic réalisé par le cabinet Domelia	6
Besoins des personnes du Bel Âge	6
Besoins des personnes en situation de handicap	6
Orientations relatives aux futurs projets d’habitat inclusif	7
Critères d’appréciation des projets communs aux deux publics concernés	7
Critères spécifiques au public des personnes du Bel Âge	8
Critères spécifiques au public des personnes en situation de handicap	9
Les prérequis pour les futurs porteurs de projet	9
Orientations relatives au fonctionnement de la CFHI	10
Annexe	13

INTRODUCTION

Défini par l'article L.281-1 du Code de l'action sociale et des familles, 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, le cas échéant dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux prévues au chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation et des conditions d'orientation vers les logements-foyers prévues à l'article L. 345-2-8 du présent code, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement. ».

Depuis 2019, le Département des Bouches-du-Rhône est impliqué dans le déploiement de l'habitat inclusif sur son territoire. Cet investissement s'est accentué en 2022 avec la signature d'un accord tripartite avec la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie et l'État ainsi que la création de la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif (CFHI).

Cette instance réunit toutes les institutions et partenaires investis dans le champ de l'habitat alternatif ou partagé, dédié aux personnes âgées et/ou en situation de handicap comme : l'Agence régionale de la santé (ARS), la CARSAT Sud-Est, la Mutualité sociale agricole (MSA), la Mutualité française, l'Union départementale des Centres communaux d'action sociale (UDCCAS), l'Agirc-Arrco, etc.

C'est dans ce cadre que plusieurs projets d'habitat inclusif ont d'ores et déjà été identifiés par la CFHI et bénéficient d'un financement spécifique appelé aide à la vie partagée (AVP). Les différents projets ouverts ou à venir sont répertoriés sur un outil cartographique en ligne.

Après un an de fonctionnement, les membres de la CFHI ont jugé utile de se doter d'un programme coordonné de l'habitat inclusif. Ce document est entendu comme un document d'orientation pour les travaux de la CFHI. Il permet, sur la base d'un diagnostic solide, d'identifier les besoins prioritaires sur le territoire en termes d'habitat inclusif et d'y apporter des éléments de réponse. Il a pour vocation de cadrer l'action du Département des Bouches-du-Rhône ainsi que celle des membres de la Conférence des financeurs pour les cinq prochaines années.

Ce cadre pourra être ajusté en fonction des évolutions observées tant sur les dynamiques sociodémographiques que celles relatives à l'offre disponible pour les personnes en situation de handicap et personnes du Bel Âge. Ce cadre respectera également les aspects législatifs et réglementaires évolutifs autour de l'habitat inclusif, en lien avec la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA).

Ce document a été produit avec l'aide du cabinet Domelia Conseil qui a assisté le Département sur trois dimensions :

L'élaboration d'un diagnostic relatif aux besoins :

- Des personnes du Bel Âge et en situation de handicap du département en termes d'offres sur l'habitat inclusif ;
- Des porteurs actuels de projets d'habitat inclusif et des éventuels porteurs sur les modalités de mise en œuvre effective des projets ou de leur élaboration ;
- Des membres de la CFHI sur les orientations stratégiques à adopter et les moyens de collaborer efficacement ensemble ;

L'identification des modalités de sélection des projets d'habitat inclusif à soutenir et les critères sociaux et spécifiques à respecter ;

La formulation de recommandations et propositions de critères visant à sélectionner les futurs projets d'habitat inclusif ;

La formulation de recommandations sur les méthodes de travail au sein de la CFHI.

1 - Outil cartographique en ligne permettant de répertorier les projets d'habitat inclusif ouverts ou à venir : L'habitat inclusif dans le département des Bouches- Carte des habitats inclusifs (gogocarto.fr)

MÉTHODOLOGIE

Dans le cadre de leurs travaux, le cabinet Domelia Conseil a respecté plusieurs phases méthodologiques visant à recueillir des informations exhaustives et à élaborer des recommandations pertinentes pour l'élaboration du programme coordonné de l'habitat inclusif sur le département des Bouches-du-Rhône :

- Une revue de littérature avec pour objectif de comprendre les principaux enjeux du territoire en matière d'habitat, ainsi que la situation socio-démographique et les besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ;
- Le recueil de données par la passation d'entretiens auprès des différentes instances parties prenantes de la CFHI et des porteurs de projets ;
- L'organisation de quatre ateliers participatifs impliquant directement les usagers potentiels et leur entourage avec pour objectifs d'identifier les besoins des personnes concernées et de recueillir leurs attentes et leurs perceptions sur l'habitat inclusif ;
- La passation d'un large questionnaire auprès de porteurs éventuels et actuels ;
- L'organisation de deux temps de travail avec les membres de la CFHI afin d'identifier, sur la base des données et informations collectées, les priorités pour chacun des deux publics concernés par l'habitat inclusif (personnes du Bel Âge et personnes en situation de handicap) ;
- Une restitution des éléments à l'ensemble des membres de la CFHI au cours d'une réunion finale.

L'ensemble des éléments ont été présentés à la CFHI en séance plénière du mardi 18 juin 2024. Cela a fait l'objet d'un échange entre les membres. À cette occasion, quelques arbitrages et éléments de précision ont été apportés.

Le présent document vise à présenter de manière claire et concise les grandes orientations définies par la CFHI pour le déploiement de l'habitat inclusif pour les cinq prochaines années.

Le document sera présenté au Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie (CDCA) le 18 septembre 2024 puis à l'ensemble des élus du Conseil départemental le 18 octobre 2024.

Le rapport de diagnostic et de recommandations produit par le cabinet Domelia Conseil constitue l'annexe n°1 du présent document. De nombreux éléments présentés ici en sont directement issus ou ont été adaptés.

LES GRANDS ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC RÉALISÉ PAR LE CABINET DOMELIA

Le cabinet Domelia Conseil a produit un rapport de diagnostic complet visant à évaluer les besoins des personnes en situation de handicap et personnes du Bel Âge en termes d'habitat inclusif.

Ce diagnostic a été établi sur la base d'un ensemble de données :

- Statistiques socio-démographiques ;
- Recueil de l'expression directe des besoins des personnes concernées et de leurs aidants ;
- Entretiens avec des partenaires ou professionnels impliqués.

Il s'appuie également sur un questionnaire largement diffusé auprès des porteurs de projets effectifs ou éventuels d'habitat inclusif.

Les éléments ci-dessous reprennent les synthèses réalisées par le cabinet. Pour plus d'informations, se reporter aux parties correspondantes dans le rapport en annexe.

Besoins des personnes du Bel Âge²

- Vieillesse de la population constatée sur le territoire départemental, y compris dans la métropole Aix-Marseille - ce qui diffère des tendances des autres grandes métropoles nationales ;
- Une plus grande précarité des personnes âgées qu'à l'échelle nationale avec des territoires comme Arles ou Marseille particulièrement exposés à une fragilité sociale et économique ;
- Une offre insuffisante de logements adaptés et accessibles dans la métropole malgré une volonté exprimée par les bailleurs pour accélérer la mise en adaptation ;
- Une offre insuffisante d'hébergement spécifique pour les personnes âgées ;
- Une offre en résidence privée importante mais inaccessible pour de nombreuses personnes âgées ;
- Une offre peu en adéquation avec les attentes des personnes âgées en matière d'autodétermination, d'accessibilité financière et de vie ordinaire (non médicalisée).

Besoins des personnes en situation de handicap³

- Hausse du nombre de bénéficiaires de l'AAH et de l'AAEH ces dernières années ;
- Distribution de la population en situation de handicap globalement analogue à celle de la population nationale ;
- 41 % des allocataires de l'AAH disposent de bas revenus ;
- Des besoins très différenciés parmi la population des personnes en situation de handicap, ce qui complique l'identification des logements adaptés.

2- Voir partie I. A) du rapport de diagnostic du cabinet Domelia (en annexe) // 3- Voir partie I. B) du rapport de diagnostic du cabinet Domelia (en annexe)

ORIENTATIONS RELATIVES AUX FUTURS PROJETS D'HABITAT INCLUSIF

Critères d'appréciation des projets communs aux deux publics concernés

Effectuer une analyse préalable des besoins des personnes concernées pour chaque projet d'habitat inclusif

Tout projet d'habitat inclusif doit reposer sur un recueil et une analyse des besoins et des attentes des personnes concernées et de leurs proches aidants. Cette étape est indispensable pour proposer des projets qui répondent aux aspirations des personnes et soient efficaces ainsi qu'utiles aux publics des personnes en situation de handicap ou du Bel Âge.

Cette étape peut prendre toute forme : entretien avec le CCAS de la commune, questionnaire auprès de personnes concernées, entretien avec des professionnels impliqués auprès de ces publics, réunion publique d'information, etc.

Garantir dans chaque projet une dimension d'ouverture sur l'extérieur et l'inclusion avec leur environnement de proximité

La dimension inclusive de l'habitat est essentielle. Elle se traduit par une ouverture sur l'extérieur et la mise en œuvre de liens avec l'ensemble des équipements, opérateurs, acteurs associatifs, commerçants, etc. présents dans le quartier sur lequel est implanté l'habitat. Ces liens sont travaillés en amont de l'ouverture du projet d'habitat inclusif et s'intensifient une fois en fonctionnement.

Le porteur de projet doit être en mesure de démontrer au moment du dépôt du dossier qu'il a d'ores et déjà repéré et/ou pris contact avec les différents acteurs associatifs et partenaires éventuels sur la commune ou dans le quartier où il souhaite s'implanter.

Co-construire le projet de vie sociale et partagée avec les habitants dans une logique d'autodétermination

L'habitat inclusif vise à soutenir l'autodétermination des personnes et à leur permettre de « vivre chez soi, sans être seul ». Cela signifie que le projet de vie sociale et partagée s'appuie sur les envies, besoins, souhaits et projections des habitants. Les professionnels de l'habitat inclusif sont présents pour soutenir et faciliter l'expression de ces souhaits et ne se substituent pas à eux dans la rédaction de ce projet de vie sociale et partagée.

Il est important de veiller à ce que les modalités d'association des habitants et de leurs proches (le cas échéant) soient décrites dès le dépôt d'un projet d'habitat inclusif. Le recours à des outils comme la « « Météo d'un projet de vie sociale et partagée en 67 indicateurs » publié par la CNSA ou encore d'outils pédagogiques comme des cartes « Émotions et besoins » peuvent faciliter la rédaction de ce projet de vie sociale et partagée.

Inclure les aidants et les proches dans le processus d'élaboration et d'animation du projet d'habitat inclusif tout en veillant à ce que le fonctionnement de l'habitat inclusif ne repose pas essentiellement sur leur implication

Accompagner et anticiper les parcours des habitants, de leur entrée jusqu'à une sortie éventuelle de l'habitat inclusif

Décider de vivre dans un habitat inclusif doit être accompagné par le porteur, que ce soit au démarrage ou par la suite, si le projet ne correspond plus aux aspirations de l'habitant.

L'emménagement dans l'habitat ne peut pas être perçu comme un choix irréversible pour l'habitant. Des dispositifs spécifiques de phase de séjour test ou des modalités de départ anticipé du projet doivent être proposés par le porteur.

Plus généralement, l'attention portée à la constitution du collectif est un sujet incontournable pour le porteur de projet, l'entente entre les habitants doit être un sujet de préoccupation pour le (futur) animateur et coordinateur de l'habitat inclusif.

Élaborer le modèle économique du projet d'habitat inclusif en intégrant l'éventualité d'une vacance locative ou des sources de financements complémentaires à l'aide à la vie partagée

Par le biais de la CFHI, les porteurs de projet peuvent être signataires d'une convention permettant la mobilisation de l'aide à la vie partagée pour leurs habitants. Si cette aide sociale indirecte permet de financer le projet de vie sociale et partagée, elle peut être insuffisante pour garantir un modèle économique solide et complet. D'autres sources de financement doivent être recherchées par le porteur de projet sur le volet de l'ingénierie de projet (poste de coordinateur avant l'ouverture de l'habitat), de l'investissement ou encore du fonctionnement global du projet (location des espaces communs...).

Critères spécifiques au public des personnes du Bel Âge

Augmenter le nombre d'habitats inclusifs dédiés aux personnes du Bel Âge

L'offre d'habitat inclusif dans le département des Bouches-du-Rhône est peu abondante pour ce qui concerne les personnes du Bel Âge. Cette situation résulte de l'investissement historique du secteur du handicap sur l'habitat inclusif et du désintérêt ou de la méconnaissance des opérateurs du secteur des personnes âgées sur cette solution d'accompagnement et d'habitat. Par conséquent, un rééquilibrage de l'offre d'habitat inclusif en faveur des personnes du Bel Âge est souhaité.

Intégrer un caractère social dans les projets d'habitat inclusif permettant au plus grand nombre d'accéder à un logement inclusif

Le diagnostic territorial a montré que plus d'un quart de la population départementale est âgée de plus de 60 ans dans les Bouches-du-Rhône avec un taux de précarité plus important qu'au niveau national. Cette situation est particulièrement vraie dans des territoires comme Marseille ou Arles. Face à cela, l'offre actuelle d'établissement ou de solution d'hébergement est certes abondante mais souvent inaccessible financièrement. Les porteurs de projets d'habitat inclusif dédié aux personnes âgées seront attentifs au caractère social et accessible de leur habitat afin d'accueillir toute personne du Bel Âge du département.

Pour les territoires ruraux et isolés, soutenir les projets agissant en prévention et lutte contre l'isolement des personnes âgées en lien avec les partenaires locaux

L'habitat inclusif représente une solution face à l'isolement des personnes âgées, qu'elles soient ou non en situation de précarité. Il s'agit en effet de « vivre chez soi, sans être seul » comme le souligne le rapport Piveteau et Wolfrom de 2020. Cela est particulièrement pertinent pour les territoires ruraux ou reculés. La CFHI se montrera attentive sur ce point.

Critères spécifiques au public des personnes en situation de handicap

Soutenir des projets pour des personnes présentant un handicap compatible avec une vie en logement ordinaire et permettant de garantir une sécurisation quotidienne des habitants

L'identification d'un type de handicap plutôt qu'un autre n'apparaît pas pertinente au regard de la complexité éventuelle à qualifier une forme de handicap ou face à des situations de polyhandicap. La catégorisation stricte se révèle donc peu adéquate. Par contre, pour les projets d'habitat inclusif, il convient que la personne présente un handicap compatible avec une vie sociale et partagée en logement ordinaire. De même, vivre dans l'habitat doit être synonyme de sécurisation quotidienne pour la personne, quel que soit son handicap.

Privilégier les projets dont le modèle économique ne repose pas totalement sur la mutualisation de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH)

Les habitats inclusifs reposant sur une mutualisation importante voire totale de la PCH présentent des limites importantes telles que la fragilité du modèle économique, les complications en cas de départ d'un habitant, la nécessité pour le nouvel habitant de bénéficier du même nombre d'heures PCH et la restriction du libre choix du prestataire à domicile. Les projets reposant sur cette modalité de financement devront être analysés avec précaution.

Favoriser des formes innovantes d'habitat inclusif pour lesquelles la demande est objectivée par un collectif déjà constitué ou une enquête identifiant les potentiels futurs habitants

Le département est déjà très doté en projets d'habitat inclusif dédiés à des personnes en situation de handicap. Ainsi, les prochains projets retenus devront soit s'appuyer sur une demande ou un collectif d'habitants déjà constitués sur des territoires peu ou non dotés, soit présenter une forme innovante ou expérimentale intéressante.

Les prérequis pour les futurs porteurs de projet

Une double compétence de la part des futurs porteurs de projet est attendue. Il s'agit de :

- Disposer d'une solide expertise sur les publics accompagnés que ce soit des personnes en situation de handicap, en fonction du type de handicap accompagné ou des personnes du Bel Âge, notamment sur la prévention de la perte d'autonomie et l'identification de situation d'isolement ;
- Être à l'aise dans le montage et le portage de projets complexes, savoir se constituer en équipe-projet réunissant notamment : un maître d'ouvrage, un gestionnaire locatif, un futur coordinateur du projet de vie sociale et partagée, des intervenants à domicile, d'autres personnes ressources, etc. Le co-portage de projet peut être une solution face à la myriade d'acteurs entrant en jeu dans le cadre du montage d'un projet d'habitat inclusif.

ORIENTATIONS RELATIVES AU FONCTIONNEMENT DE LA CFHI

Améliorer l'interconnaissance entre les membres par l'organisation de réunions trimestrielles portant sur le volet opérationnel du déploiement des projets

La collaboration entre les différents membres, bien que souhaitée et recherchée, est débutante. Un des axes de travail principal est d'encourager les liens entre eux en partageant les travaux réalisés sur l'habitat inclusif. Cela permettra de mieux identifier les compétences des institutions partenaires avec, in fine, une meilleure orientation des porteurs de projets d'habitats inclusifs, qu'ils répondent aux critères définis par la loi ou à des formes d'habitation partagée innovante.

Clarifier les financements disponibles et mobilisables pour chaque institution participante

L'amélioration de l'interconnaissance doit également permettre d'identifier les sources de financement mobilisables pour les porteurs de projets d'habitat inclusif que ce soit sur le volet de l'ingénierie de projet, de l'investissement ou encore du fonctionnement. Ces éléments permettront de consolider les modèles économiques des projets proposés.

Entreprendre une réflexion éthique et identifier les bonnes pratiques au sein des projets d'habitats inclusifs

À partir des expériences, des évaluations et bilans d'activité transmis par les porteurs, les membres de la CFHI ont pour objectif de produire progressivement une réflexion autour des pratiques de l'habitat inclusif en identifiant celles qui permettent d'améliorer véritablement le vivre-ensemble, de soutenir l'autonomie des personnes et le développement de leurs compétences psychosociales, de respecter leur intimité, de rompre avec l'isolement, etc.

Organiser un appel à manifestation d'intérêt (AMI) par an pour sélectionner de nouveaux projets d'habitat inclusif en lien avec les critères définis dans le programme coordonné

Le recours à l'organisation d'un AMI semble convenir à la fois au rythme et disponibilités des membres de la CFHI mais également aux contraintes d'agenda posées par la CNSA. Cet AMI est également l'occasion de faire le point une fois par an sur les projets en cours, que ceux-ci soient aboutis ou encore en processus d'élaboration. Pour ces derniers, un accompagnement spécifique par les membres de la CFHI pourrait être envisagé (parcours dit d'incubation).

Organiser des sessions d'information et créer des fiches outils pour acculturer et aider les bailleurs, élus et autres porteurs à développer des opérations d'habitat inclusif

Si le secteur du handicap est fortement impliqué dans le cadre de l'habitat inclusif depuis plusieurs années, d'autres acteurs pourraient être mobilisés comme les bailleurs sociaux ou encore les communes. Des sessions d'information, fiches outils ou webinaires pourraient permettre d'améliorer la connaissance autour de l'habitat inclusif et inciter des acteurs locaux à proposer des projets.

Établir des liens avec les dispositifs comme « Petites Villes de Demain » ou des projets ANRU en milieu urbain, ainsi que dans les Conventions Territoriales Globales (CTG) par la MSA et la CAF, pour répondre aux besoins d'habitat dans certaines communes

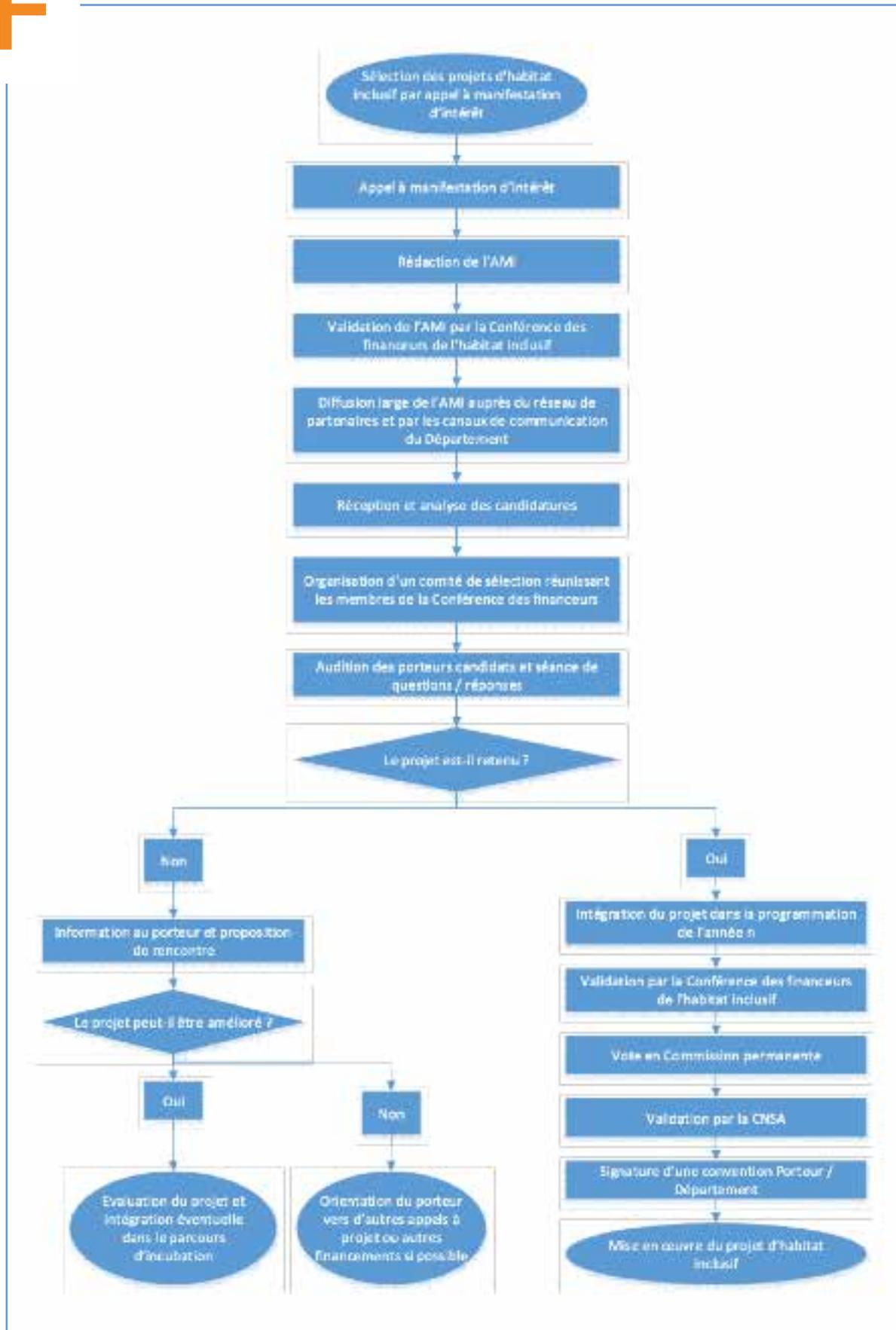


Figure (fig.) 1 : Processus de mise en œuvre d'un AMI

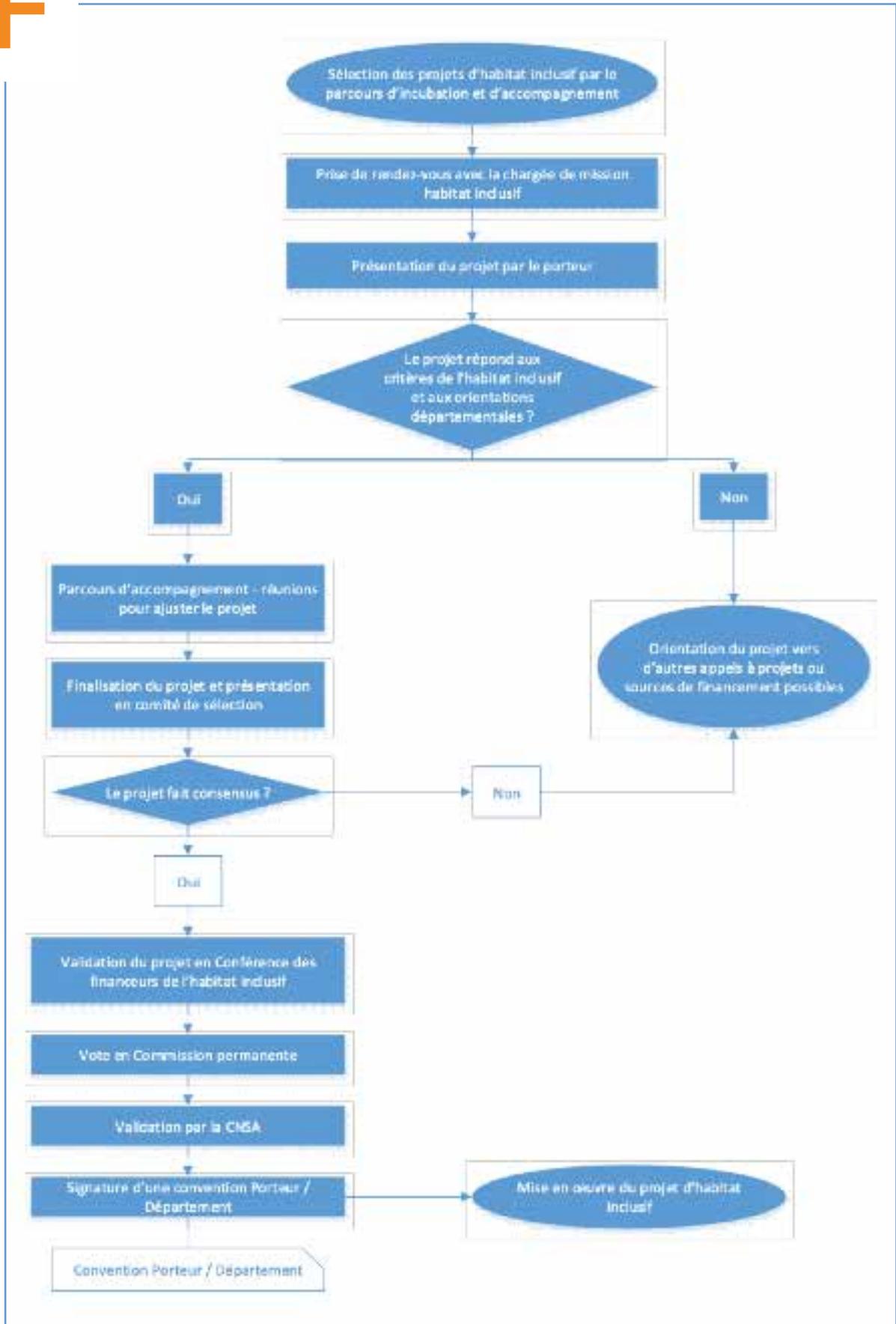


Fig. 2 : Processus d'accompagnement des porteurs de projet

ANNEXE

Annexe 1 – Rapport de diagnostic et recommandations en faveur de l'habitat inclusif dans les Bouches-du-Rhône produit par le cabinet Domelia Conseil parties correspondantes dans le rapport en annexe.



DÉPARTEMENT
**BOUCHES-
DU-RHÔNE**

