

L'avancée en âge
au cœur de nos actions

PGI Pôle de
gérontologie
et d'innovation
Bourgogne - Franche - Comté

La qualité de vie,
notre défi au quotidien

Recueil des organisations et pratiques des habitats inclusifs en Bourgogne- Franche-Comté



Table des matières

INTRODUCTION	5
CONTEXTE	7
1. 2017 : VERS L'INTRODUCTION DE L'HABITAT INCLUSIF	7
2. 2018 : UNE DEFINITION DANS LA LOI ELAN	8
3. 2020 : DE L'HABITAT INCLUSIF A L'HABITAT « API »	9
4. 2021 : UN CAHIER DES CHARGES POUR UN ESSAIMAGE A GRANDE ECHELLE	9
EN SYNTHESE	12
METHODOLOGIE	13
1. ETUDE DOCUMENTAIRE ET PREPARATION DES OUTILS DE RECUEIL	13
2. REALISATION DE L'ENQUETE ET DU RECUEIL DES PRATIQUES ET MODALITES D'ORGANISATION	14
1.1 UNE ENQUETE PAR QUESTIONNAIRE EN LIGNE	14
1.2 UNE ENQUETE PAR QUESTIONNAIRE PAPIER POUR LES HABITANTS	14
1.3 LA REALISATION DE FOCUS-GROUPES	15
3. REDACTION DU DOCUMENT DE SYNTHESE	15
RESULTATS DE L'ENQUETE	16
1. L'ENQUETE EN LIGNE AUPRES DES PORTEURS DE PROJETS	16
1.1 RAPPELS METHODOLOGIQUES	16
1.2 ANALYSE DES RESULTATS	17
EN SYNTHESE	21
2. L'ENQUETE PAR QUESTIONNAIRE AUPRES DES HABITANTS	22
2.1 RAPPELS METHODOLOGIQUES	22
2.2 ANALYSE DES RESULTATS	22
EN SYNTHESE	37
3. LES FOCUS GROUPES AUPRES DES HABITANTS ET DES PROFESSIONNELS	38
3.1 RAPPELS METHODOLOGIQUES	38
3.2 ANALYSE DES RESULTATS	39
EN SYNTHESE	47

SYNTHESE ET PRECONISATIONS	48
1. TYPOLOGIE DE L'ORGANISATION DES HABITATS INCLUSIFS EN BFC	48
1.1 DEUX MODELES DESCRIPTIFS QUI SE DESSINENT	50
1.2 D'AUTRES MODELES QUASI INEXISTANTS EN REGION	51
2. BONNES PRATIQUES A PROMOUVOIR	53
2.1 ROMPRE LA SOLITUDE EN ACCOMPAGNANT L'AUTONOMIE AU QUOTIDIEN	53
2.2 UN PROJET OUVERT ET PARTICIPATIF	54
2.3 UN HABITAT INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT	56
3. POINTS DE VIGILANCE DANS LE PORTAGE DES HABITATS INCLUSIFS	57
3.1 L'ANIMATEUR DE LA VIE SOCIALE ET PARTAGEE	57
3.2 LA GOUVERNANCE DU PROJET	57
3.3 LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET L'ARCHITECTURE DES LOCAUX	58
3.4 LA REPONSE A DES BESOINS MULTIFORMES	58
3.5 LE MODELE ECONOMIQUE	59
3.6 LA PREVENTION SANTE	60
CONCLUSION	60
LISTE DES SIGLES	62
BIBLIOGRAPHIE	63

Table des figures

Figure 1 : écosystème de l'habitat inclusif - CNSA	11
Figure 2 : carte des projets soutenus par l'ARS via le FHI et inclus dans cet étude	13
Figure 3 : sexe des répondants au questionnaire	23
Figure 4 : âge des répondants au questionnaire	23
Figure 5 : ancienneté dans le logement	24
Figure 6 : sentiment d'être chez soi	25
Figure 7 : choix d'emménager dans le logement	26
Figure 8 : le logement et l'accompagnement répondent-ils aux besoins des répondants ?	27
Figure 9 : les répondants se projettent-ils à long terme dans leur logement ?	29
Figure 10 Satisfaction globale des répondants	30
Figure 11 Séparation de la population des répondants au questionnaire « habitant » en fonction de l'âge	33
Figure 12 : distribution de la population des répondants en fonction de l'âge et du sexe	34
Figure 13 : choix d'emménager ou non en fonction de l'âge	34
Figure 14 : sentiment d'être chez soi en fonction de l'âge	36
Figure 15 : projection sur le long terme en fonction de l'âge	37
Figure 16 : carte des habitats visités dans le cadre des focus groupes	38

Liste des tableaux

Tableau 1 Typologie des habitats inclusifs de Bourgogne-Franche-Comté	49
---	----

Introduction

La notion d'habitat inclusif a été « officialisée » depuis son inscription dans le Code de l'action sociale et des familles (CASF) fin 2018 dans le prolongement de la loi ELAN. L'habitat inclusif y est décrit comme « *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 est assorti d'un projet de vie sociale et partagée* ». Les habitants peuvent être locataires, colocataires ou propriétaires. Cet habitat peut être constitué dans le parc privé ou dans le parc social, dans le respect des règles de droit commun. Il n'existe pas de critères requis pour vivre dans un habitat inclusif : pas de niveau de groupe iso-ressources (GIR).

De fin 2019 à 2021, l'habitat inclusif a bénéficié d'un premier cadre juridique, d'un modèle de gouvernance au travers des conférences des financeurs de l'habitat inclusif, et d'un mode de financement grâce à des appels à projets lancés par les Agences régionales de santé (ARS) qui financent le **forfait habitat inclusif** (FHI) destiné à solvabiliser le projet de vie sociale et partagée.

Partant du constat du faible déploiement du concept, Denis Piveteau et Jacques Wolfrom s'emparent de la thématique en 2020 dans le désormais célèbre rapport « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous »¹. Ils introduisent le concept de l'habitat API pour « Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale » et évoquent un mode d'habitat permettant 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, sécurisées en services et ouvertes sur l'extérieur* ».

Les auteurs proposent une nouvelle aide, individuelle cette fois, **l'aide à la vie partagée** (AVP) pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées qui font le choix de vivre dans un habitat inclusif.

Depuis le début de l'année 2021, une gouvernance nationale a été instituée afin de contribuer au déploiement de cette nouvelle formule d'habitat inclusif, avec un comité de pilotage national, un comité technique interministériel et un observatoire national.

La gouvernance territoriale passe, elle, par un accord-cadre tripartite signé entre la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), le Département et le représentant des services de l'Etat sur les territoires. L'objectif est de permettre le déploiement de l'AVP, qui a été mise en place dans la loi de financement de la sécurité sociale de 2021 et est octroyée à tout résident d'un habitat inclusif dont le bailleur ou l'association partenaire a passé une convention avec le Département.

Ces conventions d'AVP sont co-financées à hauteur de 80 % par la CNSA, le PLFSS 2023 ayant depuis réaffirmé son soutien à l'habitat inclusif, précisant qu'à partir de 2025, l'AVP deviendra la seule modalité de financement du projet de vie sociale et partagée, avec la disparition progressive des financements accordés via le FHI.

¹ L'ensemble des références est à retrouver dans la bibliographie à la fin du rapport.

Ce soutien de la CNSA diminuera ainsi progressivement, passant à 65 % en 2023 et 2024 puis à un apport équitable avec les Départements dès 2025.

Le rôle de la **conférence des financeurs de l'habitat inclusif** a quant à lui été précisé : elle doit élaborer la stratégie territoriale partagée de développement de l'habitat inclusif, d'identification des projets et d'élaboration coordonnée de leur financement dans le parc social et privé.

En résumé, le déploiement de l'habitat inclusif via l'AVP est en cours depuis maintenant plusieurs mois et il est pertinent, pour l'ARS et ses partenaires, de produire une **évaluation intermédiaire** afin de tirer les enseignements de cette courte période de soutien des porteurs de projets – via le FHI – afin **d'orienter et d'éclairer la nouvelle politique** des conférences départementales de l'habitat inclusif en la matière.

Contexte

Avant de présenter la méthodologie mise en place par le PGI pour la réalisation de cette étude, il nous semble important de nous revenir sur le contexte et les différentes évolutions sociétales et législatives ayant conduit au développement et au soutien de l'habitat inclusif.

1. 2017 : vers l'introduction de l'habitat inclusif

En 2017, un collectif d'acteurs associatifs promoteurs d'habitats alternatifs, le Collectif « Habiter Autrement »², s'empare de cette thématique à l'occasion des élections présidentielles de l'époque. Ses membres publient un [guide repère](#) autour de ce qu'ils nomment « *l'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement* » qui constitue les prémices de ce qu'est aujourd'hui l'habitat inclusif (Collectif Habiter Autrement, 2017). L'objectif est alors de proposer un « *document opérationnel transmissible et utile pour les porteurs de projets, un guide pour l'action qui rappelle les questions à se poser, les éléments de réponses disponibles, les pistes de réflexions* ».

Les auteurs définissent ainsi **l'habitat alternatif citoyen, solidaire et accompagné** comme un habitat dont « *le principe actif et commun est de compter sur l'implication des personnes concernées et le lien social pour faire face au vieillissement* ». Les quatre critères communs et incontournables pour ces habitats étant :

- Le lien social, la solidarité et l'entraide ;
- La participation et la citoyenneté ;
- L'accessibilité socio-économique ;
- L'accompagnement.

Ce qui est le cœur aujourd'hui de l'habitat inclusif était donc déjà présent dans ces réflexions, à savoir le **projet social** commun aux habitants. Néanmoins, ces travaux étaient alors essentiellement dirigés vers le public des personnes âgées. Fin 2017, le Gouvernement s'intéresse de plus près à cette thématique et définit pour la première fois les contours de l'habitat inclusif, destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap. La Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) du ministère des Solidarités et de la Santé et la CNSA publient ainsi en novembre 2017 le « Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées ». L'offre d'habitat inclusif y est alors décrite comme une solution « *alternative au logement autonome ou à l'accueil en établissement* », et caractérisée par trois critères :

- C'est une offre qui permet aux personnes y vivant d'avoir un « chez soi », c'est-à-dire un **logement ordinaire** inscrit durablement dans la vie de la cité ;
- Cette offre est fondée sur le **libre choix** du futur occupant ;

² Le collectif est coanimé par l'association Les Petits frères des pauvres.

- Le fait de ne pas être éligible à l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) ou à la Prestation de compensation du handicap (PCH) ne doit pas être un critère d'exclusion pour bénéficier de cette offre.

2. 2018 : une définition dans la loi ELAN

Par la publication de ce guide, le Gouvernement s'engage ainsi à « *favoriser le développement des habitats inclusifs en levant les obstacles administratifs* ». Cet engagement se traduit, un an plus tard, sur le plan juridique grâce à l'[article 129 de la loi dite ELAN](#) portant « *évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* » qui donne une définition à l'habitat inclusif au sein du [code de l'action sociale et des familles](#) (CASF). L'habitat inclusif est décrit comme « *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 est assorti d'un projet de vie sociale et partagée* ».

Ce cadre juridique ainsi mis en place est complété en 2019 par :

- [Un décret et un arrêté en date du 24 juin 2019](#) relatifs au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée ;
- [Une instruction datant du 4 juillet 2019](#) relative aux modalités de mise en œuvre du forfait habitat inclusif ;
- [Un arrêté en date du 11 septembre 2019](#) relatif au modèle du rapport d'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées.

Fin 2019, l'habitat inclusif bénéficie donc d'un **cadre juridique**, d'un modèle de **gouvernance** via les conférences des financeurs de l'habitat inclusif, et d'un **mode de financement** grâce au forfait habitat inclusif. Ce dernier est attribué au porteur de projet, retenu par l'Agence régionale de santé dans le cadre d'un appel à candidatures, et il finance le projet de vie sociale et partagée grâce à une aide indirecte de 3 000 à 8 000 € par an et par habitant.

Le concept peine toutefois à se concrétiser véritablement, par la lourdeur et la complexité des démarches. Le potentiel est pourtant largement présent, comme le montre, par exemple, un état des lieux réalisé par un collectif d'acteurs³, missionné par l'ARS BFC en 2019, autour de l'habitat inclusif en région. Il en ressort alors que 71 dispositifs existant en région peuvent prétendre à s'inscrire dans le champ de l'habitat inclusif, une large partie étant les colocations Ages & Vie (39 à l'époque en BFC), ou encore les Vill'âges Bleus© portés par la Mutualité Française Bourguignonne SSAM, aujourd'hui VYV3 Bourgogne (12).

³ L'APF France handicap BFC, l'Association de Familles de Traumatisés crâniens et de Cérébrolésés (AFTC) BFC, l'Union nationale de l'aide, des soins et des services aux domiciles (UNA) et la Novelline.

3. 2020 : de l'habitat inclusif à l'habitat « API »

C'est en 2020 que Denis Piveteau et Jacques Wolfrom vont plus loin, en remettant au Premier ministre un rapport intitulé « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous », qui institue le vocable d'habitat API pour « **Accompagné, Partagé et Inséré** » dans la vie locale. Très technique, le rapport introduit le concept comme un mode d'habitat qui « *permette 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, sécurisées en services et ouvertes sur l'extérieur* » (Piveteau, 2020).

Mais surtout, les auteurs proposent et décrivent une nouvelle aide, individuelle cette fois, qui se nomme l'**Aide à la vie partagée** (AVP), destinée aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées de plus de 65 ans qui font le choix de vivre dans un habitat inclusif.

Le [CASF est donc modifié en 2020](#) en ce sens, permettant l'ouverture d'un droit individuel à cette AVP en l'inscrivant dans le règlement départemental d'aide sociale.

4. 2021 : un cahier des charges pour un essaimage à grande échelle

En 2021, dans le dernier document de référence portant sur l'habitat inclusif – le [cahier pédagogique](#) publié par la CNSA – l'AVP est ainsi décrite comme une « *aide individuelle indirecte, versée par le Conseil départemental au porteur de projet d'habitat inclusif sur la base d'un conventionnement* ». Elle a vocation « *à financer leur projet de vie sociale et partagée et, ainsi, les fonctions liées au 'partage de vie' et au 'vivre ensemble'* ». D'un montant pouvant aller jusqu'à 10 000 € par an et par habitant, elle ne peut toutefois pas se cumuler avec le forfait habitat inclusif.

La CNSA a initié le déploiement de l'AVP dès juillet 2021 en soutenant les Départements concernés à hauteur de 80 % de la dépense, grâce à une enveloppe dédiée de 4,5 millions d'euros.

Le dernier rapport publié par l'Observatoire de l'habitat inclusif fin 2022 fait état de **15 716 bénéficiaires** de l'AVP et **1 657 projets recensés**, dont 997 projets nouveaux, c'est-à-dire créés depuis son lancement fin 2021.

Pour soutenir le déploiement plus massif de ces projets, plusieurs autres dispositifs ont vu le jour, notamment pour l'aspect ingénierie. Citons notamment :

- **L'appel à manifestation d'intérêt** ouvert dans le cadre du programme « Petites villes de demain »⁴ porté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

En septembre 2022, il a déjà permis d'accompagner 63 projets⁵ sur un objectif portant à 100 projets sur la fin de l'année.

⁴ <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/lancement-de-lami-la-fabrique-projets-habitat-inclusif-703>

⁵ En BFC, 3 projets ont été soutenus, deux à l'initiative de Néolia (Doubs et Haute-Saône) et l'un porté par la CC Bazois Loire Morvan à Moulins-Engilbert (58).

- La plateforme « [Mon habitat inclusif](#) » lancée par l'association Hapi (habitat accompagné partagé et inséré), à l'initiative de la Fondation des Petits frères des Pauvres, associée au Groupe Caisse des dépôts et au réseau de l'habitat partagé et accompagné.

Il s'agit pour ces acteurs de faciliter et structurer le déploiement de l'offre d'habitat inclusif dans les territoires, articulée autour de quatre axes :

- Faire connaître et promouvoir l'habitat inclusif ;
- Détecter les besoins des acteurs territoriaux, les accompagner et les former ;
- Orienter et soutenir les porteurs de projets ;
- Mesurer et analyser l'impact social et économique de l'habitat inclusif sur les territoires et les bénéficiaires.

C'est donc désormais un véritable **écosystème** constitué autour de l'habitat inclusif, schématisé comme suit dans les cahiers pédagogiques de la CNSA.

L'écosystème de l'habitat inclusif et ses ressources locales

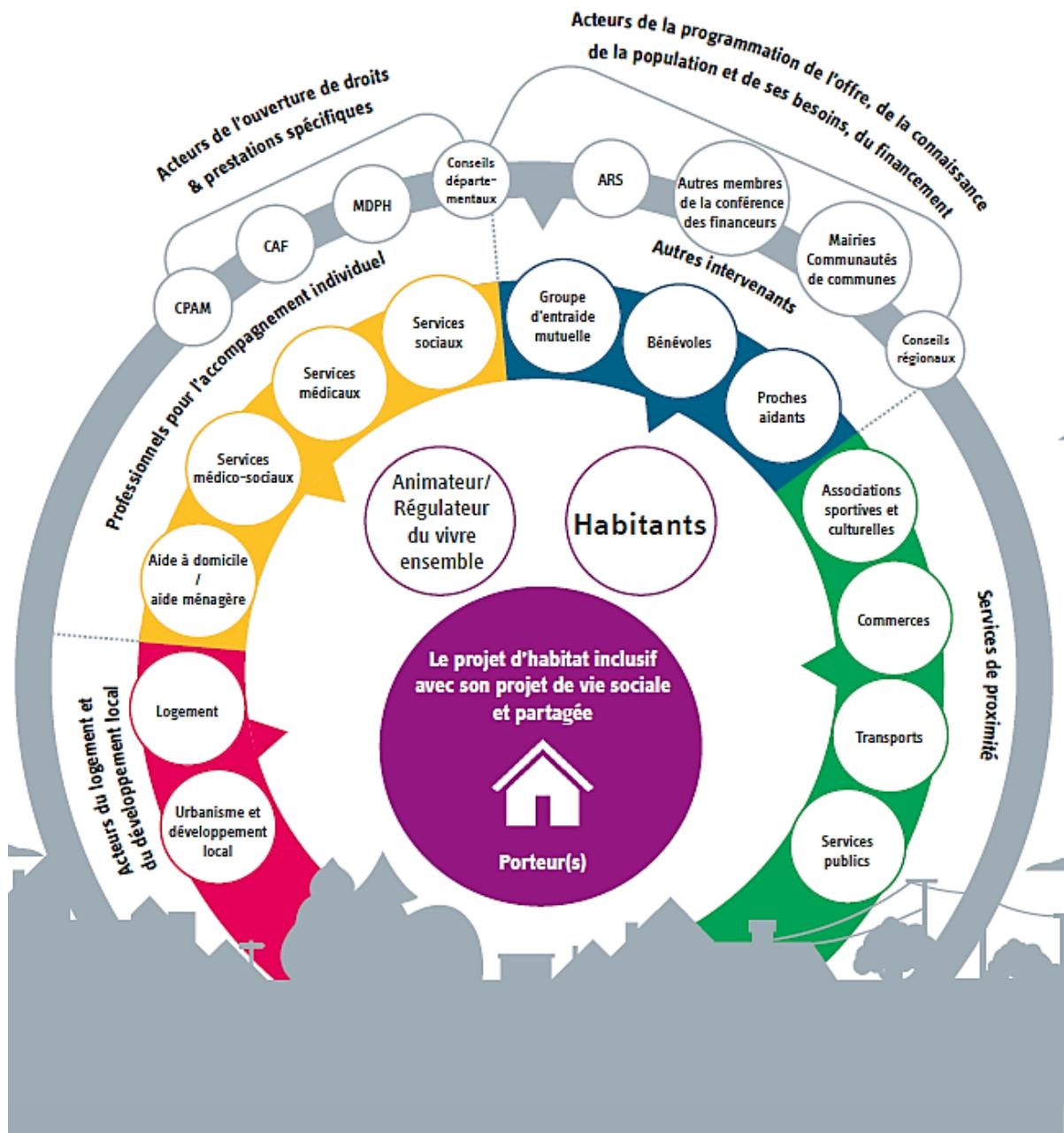


Figure 1 : L'écosystème de l'habitat inclusif - CNSA

Le soutien gouvernemental à ce développement se confirme à nouveau en fin d'année 2022 avec deux annonces :

- Au sein du [PLFSS 2023](#), la volonté de « poursuivre la diversité de lieux d'habitat en finançant l'habitat inclusif ».

Il y est rappelé qu'à partir de 2025, l'AVP deviendra la seule modalité de financement du projet de vie sociale et partagée, avec la disparition progressive des financements accordés via le FHI.

Si la CNSA a apporté un soutien à hauteur de 80 %, il diminuera progressivement, passant à 65 % en 2023 et 2024 puis à un apport équitable avec les Départements dès 2025.

- [La proposition de loi](#) portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir en France.

Déposée par plusieurs députés le 15 décembre 2022, un article y prévoit la promotion de l'habitat inclusif en intégrant le concept d'habitat partagé, tel que défini dans le CASF, au sein du code de la construction et de l'habitat.

En synthèse

Cette forte incitation des politiques publiques au développement de projets d'habitats inclusifs est le socle sur lequel se base notre étude. Celle-ci, grâce à une analyse des premiers projets soutenus via le FHI, permet de mener des investigations pour documenter une **politique régionale de l'habitat inclusif qui s'inscrive dans ce contexte et ce cadre réglementaire**, et qui soit **éclairée par les enseignements tirés de ces expérimentations locales**. Il s'agit, pour les conférences des financeurs de l'habitat inclusif, d'être mieux outillées pour parvenir à **soutenir et accompagner de manière pérenne** les projets locaux, dans l'optique de la diminution progressive de l'aide apportée par la CNSA.

Méthodologie

En Bourgogne-Franche-Comté, l'ARS a soutenu 23 projets grâce au versement du FHI permettant le financement du projet de vie sociale et partagée.

Voici ci-après la carte des projets inclus dans cette étude :

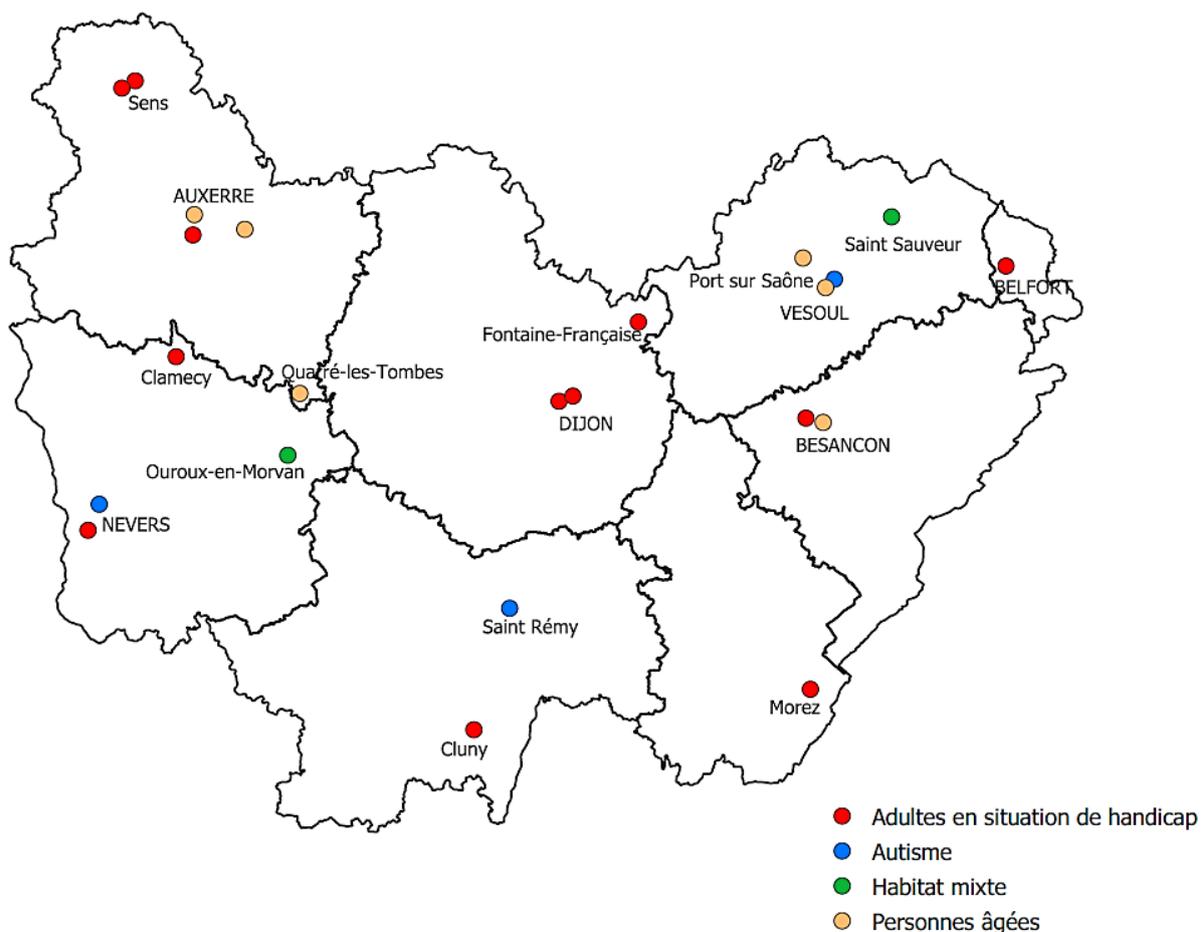


Figure 2 : carte des projets soutenus par l'ARS via le FHI et inclus dans cette étude

La méthodologie de l'étude, proposée en conformité avec le cahier des charges fourni par l'ARS, puis présentée et validée par le comité de suivi est détaillée ci-après.

1. Etude documentaire et préparation des outils de recueil

Pour cette première phase, il s'agissait de collecter les documents fournis par l'ARS (textes réglementaires, outils pédagogiques de la CNSA et projets de vie partagée des habitats soutenus), et de l'enrichir de toutes les sources jugées pertinentes dans le cadre de nos travaux en cours.

Cette étape, nécessaire pour bien saisir le contexte et les enjeux de la mission, a permis également de préparer les outils d'investigation afin de décliner aux étapes suivantes la méthodologie appropriée.

2. Réalisation de l'enquête et du recueil des pratiques et modalités d'organisation

L'objectif de cette phase a été de recueillir les données nécessaires à la modélisation des organisations et pratiques des habitats inclusifs.

Nous avons pour cela interrogé à la fois les porteurs de projets et les habitants sur les dimensions suivantes :

- **La qualité de vie perçue** : satisfaction des habitants au regard des motivations de leur emménagement en habitat inclusif et de leur projet de vie, autonomie, autodétermination, vie sociale et rôle social, etc.
- **L'animation de la vie partagée** : mise en œuvre pratique, ressources humaines dédiées, participation des habitants, satisfaction de ces derniers quant au projet de vie mis en œuvre, recueil des limites et des pistes d'amélioration envisagées, etc.
- **La coordination avec les services sanitaires et sociaux** : mise en œuvre concrète, perceptions au quotidien par les acteurs, recueil des limites et des pistes d'amélioration envisagées, etc.
- **Le modèle économique et le reste à charge** : recueil des modèles économiques mis en place pour chaque projet, collecte des informations concernant la répartition des coûts (loyer, prestations, reste à charge), perceptions par les habitants eux-mêmes du reste à charge, recueil des limites et des pistes d'amélioration envisagées, etc.

Pour recueillir les éléments nécessaires à la réalisation de cette analyse, en tenant compte des contraintes de calendrier propres à cette analyse, nous avons ainsi décliné la méthodologie la plus efficiente possible via :

1.1 Une enquête par questionnaire en ligne

Envoyée à l'ensemble des porteurs de projets ayant bénéficié du forfait habitat inclusif, la méthodologie plus détaillée⁶ sera présentée dans la partie suivante, dédiée aux résultats de notre étude.

1.2 Une enquête par questionnaire papier pour les habitants

Un questionnaire papier a été envoyé aux porteurs des projets pour diffusion à l'ensemble des habitants, qui pouvaient y répondre de manière totalement anonyme.

⁶ Toutes les trames de questionnaire et d'entretiens sont à retrouver dans les annexes à ce rapport.

1.3 La réalisation de focus-groupes

Ces derniers mêlaient à la fois les professionnels et les habitants au sein de 7 projets, dont la liste a été validée en amont avec le comité de suivi, équilibrant ainsi les territoires et les types de projets (statut du porteur, public accueilli, etc.).

3. Rédaction du document de synthèse

La dernière étape, objet de ce présent rapport prévoyait, outre la restitution détaillée des analyses, d'aboutir à :

- La réalisation d'un document synthétique présentant les différentes typologies d'organisation des habitats inclusifs développés en Bourgogne-Franche-Comté ;
- L'identification des bonnes pratiques à promouvoir et les points de vigilance dans le portage des habitats inclusifs.

Ces deux aspects sont donc présentés dans les dernières parties du rapport.

Résultats de l'enquête

1. L'enquête en ligne auprès des porteurs de projets

1.1 Rappels méthodologiques

Pour cette enquête auprès des porteurs de projets, **21 questionnaires en ligne** ont été envoyés, grâce aux contacts fournis par l'ARS.

Parmi les 23 projets soutenus en région grâce au versement du forfait habitat inclusif, des gestionnaires ont présenté plusieurs projets, ce qui explique la différence entre les chiffres. Malgré tout, nous avons précisé à ceux-ci qu'il était demandé en cas de financement de plusieurs projets de remplir autant de questionnaires que nécessaire.

Ces 21 questionnaires envoyés en ligne ont permis de collecter **14 réponses**.

L'objectif de cette enquête en ligne auprès des gestionnaires était de recueillir des informations sur les projets, leur création et leur fonctionnement au quotidien. Le questionnaire, dont la trame précise est présentée en intégralité dans les annexes de ce rapport, s'organise autour de quatre grandes thématiques :

- La présentation du projet ;
- Le modèle économique ;
- Le projet de vie sociale et partagée ;
- La coordination avec les acteurs locaux.

Précisions méthodologiques :

Plusieurs difficultés ont été rencontrées, permettant en partie d'expliquer le taux de retour de la part des gestionnaires des projets.

Tout d'abord, **les contacts fournis** par l'ARS n'étaient pas toujours ceux de la personne ayant la plus grande connaissance du projet, et donc la plus à même de répondre au questionnaire. Ceux-ci ont souvent dû être réorientés au sein des structures pour atteindre le bon interlocuteur, compliquant ainsi l'organisation de l'enquête dans le court temps imparti.

De plus, nous avons eu connaissance au cours du projet d'une **enquête lancée par la CNSA sur la même période** auprès de certains Départements, contenant également des questionnaires à remplir, ce qui a pu engendrer de la confusion, certains porteurs de projet ayant cru à un doublon lors de l'envoi de notre enquête. Nous avons tout de même pu, en janvier 2023, échanger avec le consultant chargé de cette étude pour la CNSA et sommes en mesure d'intégrer quelques analyses intéressantes pour notre propre enquête.

1.2 Analyse des résultats

Profils des répondants

Sur les 14 réponses, la répartition géographique est la suivante :

- 5 projets sont situés dans l'Yonne ;
- 3 en Haute-Saône ;
- 2 en Saône-et-Loire et dans la Nièvre ;
- 1 dans le Doubs et en Côte-d'Or.

Nous avons ainsi eu des réponses pour l'ensemble des départements concernés, excepté le Territoire de Belfort, dans lequel le seul projet éligible vient à peine d'être lancé. On trouve une prédominance des projets dans l'Yonne qui s'explique par une relance spécifique réalisée par la délégation départementale de l'ARS, incitant les porteurs de projet à répondre à l'enquête.

Profils des projets

En termes de public, les trois types de projets sont représentés, à savoir :

- Des projets à destination de personnes en situation de handicap (7 réponses) ;
- A destination de personnes âgées (4 réponses) ;
- Des projets mixtes (3 réponses).

On constate une prédominance des projets destinés aux personnes en situation de handicap, ce qui est représentatif de la plus forte part de projets soutenus via le FHI pour ce type de public.

Les projets sont relativement récents, puisque 11 d'entre eux ont vu le jour entre 2016 et 2022, profitant donc largement de l'opportunité offerte par le soutien des politiques publiques à l'habitat inclusif. Le projet le plus ancien date quant à lui de 2002.

Nous verrons par la suite, grâce à l'analyse des focus groupes, que certains des projets se sont greffés sur des bases déjà existantes. Par exemple, un des projets visités était une résidence seniors et le projet de vie sociale et partagée s'est mis en place à partir de là.

La majorité des projets sont de taille réduite : 8 sur les 14 projets comptent moins de 10 logements. Le plus important compte 43 logements mais il s'agit d'un habitat intergénérationnel mixant différents publics. On trouve au maximum 27 personnes concernées par le FHI (personnes âgées et/ou en situation de handicap) dans un projet, ce qui semble correspondre à la philosophie de l'habitat inclusif telle que promue par la loi ELAN puis la CNSA d'être un habitat « à *taille humaine* ».

Les gestionnaires n'ont pas de difficultés majeures concernant l'occupation des logements puisque la majorité des projets ont trouvé leur public. Les cinq projets pour lesquels nous avons eu la mention d'une occupation partielle se trouvent dans un contexte spécifique et temporaire : une vacance suite à un décès ou un départ, ou des travaux de réhabilitation dans les logements.

Un des répondants déclare d'ailleurs que l'objectif est de respecter le rythme des habitants et de ne pas brusquer leurs parcours de vie en adoptant une logique d'occupation des logements à tout prix. Des difficultés inverses peuvent apparaître avec des listes d'attentes existantes, une problématique qui a d'ailleurs été remontée lors d'une réunion du comité de suivi de l'étude. Des gestionnaires sont ainsi régulièrement dans l'obligation de refuser des demandes par manque de logements disponibles.

Les logements sont rarement partagés puisque le profil des habitants est en grande majorité une personne seule, comme le confirment les réponses au questionnaire envoyé par la suite à ceux-ci. Les logements proposés sont très majoritairement en location (12 réponses), avec deux subtilités évoquées : un cas de sous-location et l'autre de colocation (l'habitant restant pour autant locataire de son logement).

Le modèle économique

Du côté des habitants, 10 projets font état d'une possible mutualisation partielle de l'APA et de la PCH, permettant ainsi l'optimisation des services apportés au quotidien.

Concernant le reste à charge mensuel annoncé (une fois les aides déduites – FHI compris), il est très modique dans la plupart des cas, de l'ordre de 100 à 200 €. Quelques gestionnaires ont indiqué un coût plus élevé de l'ordre de 600 € voire 1 600 € par mois pour un projet bien précis.

Il est cependant **délicat de tirer des conclusions et de comparer les modèles économiques** sur la base de ces restes à charge déclarés par les gestionnaires. S'ils sont à mettre en rapport avec les revenus disponibles des habitants concernés, ces coûts ne recourent pas les mêmes modes de fonctionnement ni les mêmes services associés. En effet, les coûts les plus importants sont ceux relatifs à des projets pour lequel un **SAAD dédié** est mis en place, avec un tarif qui est donc global, comprenant à la fois le loyer mais aussi toutes les prestations liées à l'accompagnement. Les sommes annoncées par les autres porteurs de projets comprennent uniquement les loyers, auquel doit se rajouter ensuite le coût individuel supporté par chaque habitant pour les prestations d'accompagnement et de soins. Ces sommes peuvent être importantes en fonction des situations.

A la question des difficultés financières éventuellement rencontrées par les gestionnaires, le **manque de soutien financier au début du projet** est parfois mis en avant, à ce stade où tout est à construire pour le gestionnaire, avec un nouveau modèle pour lequel des points de comparaison sont quasiment inexistantes.

Ces déclarations vont dans le sens d'autres remontées de terrain, évoquées lors d'une réunion du comité de suivi, faisant état de cette problématique lors du montage du projet. Ces difficultés peuvent actuellement être **aggravées par la transition** entre le FHI, qui est un montant global pouvant parfois être versé en amont de l'ouverture du projet, et l'AVP qui est une aide individuelle dépendante du profil des habitants. Cela peut renforcer l'incertitude des gestionnaires dans la construction du projet avec un modèle économique plus complexe à identifier et à stabiliser.

Le projet de vie sociale et partagée

La construction d'un projet de vie sociale et partagée est évidemment au cœur des habitats inclusifs. Ce projet, conformément à l'esprit de la loi ELAN, est donc systématiquement coconstruit et des activités sont toujours proposées au sein des habitats concernés. La participation des habitants est invariablement sollicitée pour la construction du projet de vie puisqu'il est nécessaire de partir de leurs besoins et attentes pour offrir un environnement le plus adapté possible.

En revanche, on observe des différences dans le **degré d'implication des habitants** pour la construction de ce projet. Les réponses à notre questionnaire vont en ce sens : 9 gestionnaires ont indiqué inclure « complètement » les habitants dans cette phase et 5 déclarent les mobiliser « partiellement ».

On peut donc, à ce stade, distinguer plusieurs choses :

Tout d'abord, un **critère d'antériorité des projets** important à prendre en compte.

Les projets ayant été construits bien avant la promotion du soutien de l'habitat inclusif n'ont pas forcément impliqué les habitants de la même manière, n'ayant pas comme base de réflexion le cahier des charges aujourd'hui en vigueur. Les habitants vivant au sein de ces projets ont donc participé à l'élaboration / évolution du projet de vie sociale et partagée au fur et à mesure du temps.

Pour les projets émanant directement de la possibilité de soutien via le FHI puis l'AVP, nous repérons, dans les retours des gestionnaires, **deux modèles de mobilisation des habitants** :

- **Le modèle de mobilisation partielle en amont** consistant à établir un premier diagnostic des besoins des habitants au démarrage du projet, pour le faire évoluer par la suite une fois les locataires sur place ;
- **Le modèle d'implication continue dès l'amont** avec la constitution d'une gouvernance propre (un comité de pilotage, groupes de travail, etc.) permettant d'inclure les habitants en amont et de les mobiliser sur le long cours pour construire et faire évoluer le projet en fonction des retours.

Si cette distinction permet de percevoir différents modèles et organisations possibles, elle n'est pour autant **pas toujours aussi tranchée**. Même dans le modèle de mobilisation partielle, les habitants sont sollicités régulièrement lors de réunion et de temps de parole pour recueillir les besoins qui évoluent au fil du temps et des changements de locataires potentiels.

Cependant, il est important de souligner cette différence, qui peut être mis en parallèle avec le type de projet. Des projets créés récemment sous l'impulsion de la loi ELAN auront plus de facilité à choisir le second modèle, quand des projets qui existaient depuis de longues années sont davantage contraints d'adapter et faire évoluer le projet de vie, une fois les habitants arrivés sur place, ce qui n'empêche pas pour autant d'avoir une vraie cohésion entre ces derniers ensuite.

Malgré le recueil régulier des besoins et l'implication plus ou moins forte des habitants, plusieurs gestionnaires expriment **la difficulté de trouver un équilibre entre le collectif et l'individuel**,

thématique que l'on retrouvera et discutera plus abondamment dans la partie consacrée à l'analyse des focus groupes.

L'implication des acteurs locaux dans le projet

Cette construction du projet de vie nécessite également l'implication des acteurs locaux et notamment le développement de **partenariats accrus avec les services sanitaires et médico-sociaux**. On retrouve d'ailleurs souvent ce besoin exprimé par les habitants via les questionnaires à leur intention, ou les focus groupes : celui d'être proche des services et des infrastructures, de leur famille, et plus largement de vivre dans un environnement favorable et facilitant. Cela renvoie à la nécessaire notion sous tendue par la définition même de l'habitat inclusif qui doit être « *accompagné, partagé et **inséré dans la vie locale*** ».

Le libre choix systématique des habitants dans l'appel aux services d'aide et d'accompagnement, n'empêche pas, pour 4 des projets questionnés, l'existence d'un partenariat spécifique avec certaines structures, notamment des maisons de santé, des infirmiers libéraux, des services d'accompagnement à la vie sociale, etc. Comme évoqué plus avant, deux des projets fonctionnent d'ailleurs avec un SAAD dédié et intégré⁷. Malgré cela, la décision revient aux habitants quant au choix définitif. Lorsque ces partenariats n'existent pas, le projet est a minima présenté à l'ensemble des acteurs de proximité en amont, encore une fois dans une logique d'inclusion des habitants et de réponse au plus près des besoins. S'ils ne sont pas toujours concertés lors de l'ouverture d'un projet, les acteurs sanitaires et médico-sociaux du territoire s'impliquent tout de même par la suite pour les services apportés aux habitants.

Si les pouvoirs publics, mais aussi les acteurs militants de l'habitat inclusif, se focalisent principalement sur la dimension participative, avec l'implication des habitants, s'agissant d'un public âgé, potentiellement fragilisé, et de personnes en situation de handicap, il nous semble pourtant primordial de **penser l'implication d'une communauté territoriale d'acteurs sanitaires et médico-sociaux**, comme une des conditions de réussite de ces projets.

Nous retrouvons donc ici, comme pour la participation des habitants, selon les propos des gestionnaires des projets, deux modèles d'implication de ces acteurs, avec une logique plutôt **informative** et une seconde de réelle **collaboration et coopération** pour la réussite du projet, dans sa dimension d'aide, d'accompagnement, de soins et de prévention apportée aux habitants.

Enfin, concernant les activités proposées, les réponses des gestionnaires font ressortir les catégories les plus « classiques » : les moments de convivialités avec le partage des repas / cafés / goûters, les activités sportives ou culturelles, mais aussi des temps particuliers sur la thématique de l'alimentation (ateliers cuisine, par exemple). A la marge, des activités plus spécifiques et originales sont mises en avant par les porteurs avec des ateliers sophrologie, jardinage, des groupes de parole pour partager des parcours de vie, des ateliers mémoires, etc.

⁷ Ce type de modèle risque d'être plus complexe à mettre en œuvre à partir de 2023, puisque les SAAD ne pourront plus s'implanter dans les territoires sans appel à projets préalables publiés par les Départements.

Peu de réponses concernent, à ce stade, les activités de prévention santé, pourtant primordiales pour le soutien à l'autonomie.

En synthèse

Ce premier retour émanant des gestionnaires de projets confirme la présence des trois « piliers » de l'habitat inclusif, proposés à l'origine dans le rapport Piveteau-Wolfrom à savoir un habitat dit « API » : **Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale.**

Les projets soutenus par l'ARS via le FHI sont ainsi composés de logements dit « ordinaires », qui permettent aux habitants **de vivre chez eux tout en bénéficiant d'une présence rassurante et d'un accompagnement adapté**, à la fois grâce à l'animateur / coordinateur de la vie sociale mais aussi via l'intervention des professionnels de santé ou des structures spécifiques qui interviennent sur place. Le **projet de vie sociale et partagée** est construit, ou a minima enrichi avec les habitants une fois qu'ils arrivent sur place, pour créer une dynamique collective et une solidarité entre eux.

Les projets sont **travaillés avec les acteurs locaux** et a minima présenté à l'ensemble des professionnels de proximité afin d'assurer la meilleure insertion possible dans l'écosystème local.

Des difficultés sont tout de même rencontrées par les gestionnaires dans le montage, notamment financier, de ce type d'habitat, dont le **modèle économique** repose sur différentes aides et réponses à appels à projets rendant parfois incertaine sa stabilité et pérennité.

Nous constatons, à la lumière de ces résultats, les premiers points de ressemblance et de différences de ces projets permettant déjà d'esquisser les bonnes pratiques et les points de vigilance qui seront abordés en fin de rapport.

2. L'enquête par questionnaire auprès des habitants

2.1 Rappels méthodologiques

Pour cette enquête auprès des habitants, nous avons envoyé **277 questionnaires par courrier**, au format papier, auprès de l'ensemble des gestionnaires qui les ont ensuite fait parvenir directement aux habitants. Le nombre de questionnaires envoyé est plus important que celui annoncé par l'ARS dans le cahier des charges de l'étude, qui faisait état de 164, nombre qui reflète celui des forfaits financés, souvent inférieur au nombre d'habitants au sein des projets, puisque tous ne sont pas éligibles au FHI.

Sur ces 277 questionnaires envoyés, nous avons collecté **146 réponses**.

L'objectif de cette enquête auprès des habitants, dont la trame complète est présentée dans les annexes de ce rapport, était d'investiguer leur vie quotidienne au sein des différents habitats et de creuser quatre grandes thématiques :

- La situation personnelle des habitants ;
- Leur parcours ;
- La vie quotidienne au sein de l'habitat ;
- Leur avis et ressenti.

Précisions méthodologiques :

Quelques difficultés ont pu être rencontrées dans la transmission et le remplissage des questionnaires. Il a en effet été **reçu par les gestionnaires puis transmis aux habitants**, et parfois complété lors de temps collectif avec les animateurs. Lorsque c'était le cas, les habitants absents n'ont parfois pas pu faire part de leur retour via le questionnaire.

A nouveau **l'étude lancée par la CNSA sur la même période** a pu venir parasiter notre propre enquête puisque les habitants ayant déjà été sollicités récemment ont pu être « lassés » de ces différentes démarches.

2.2 Analyse des résultats

Pour cette partie, nous proposons une analyse en deux temps : tout d'abord une vision globale sur l'ensemble des données recueillies, puis un focus sur certaines variables, avec le prisme de la barrière d'âge (moins de 60 ans VS plus de 60 ans).

Sexe des répondants

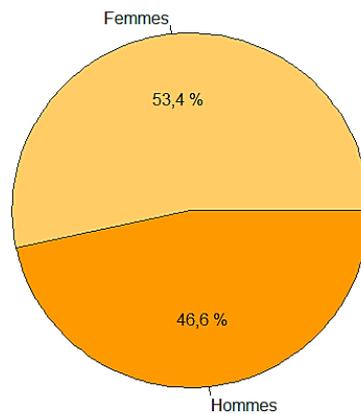


Figure 3 : sexe des répondants au questionnaire

La figure ci-avant nous présente la répartition par sexe des répondants au questionnaire envoyé aux habitants. Nous constatons qu'il y a une très légère sur-représentation des femmes : 53.4 % de femmes contre 46.6 % d'hommes.

Âge

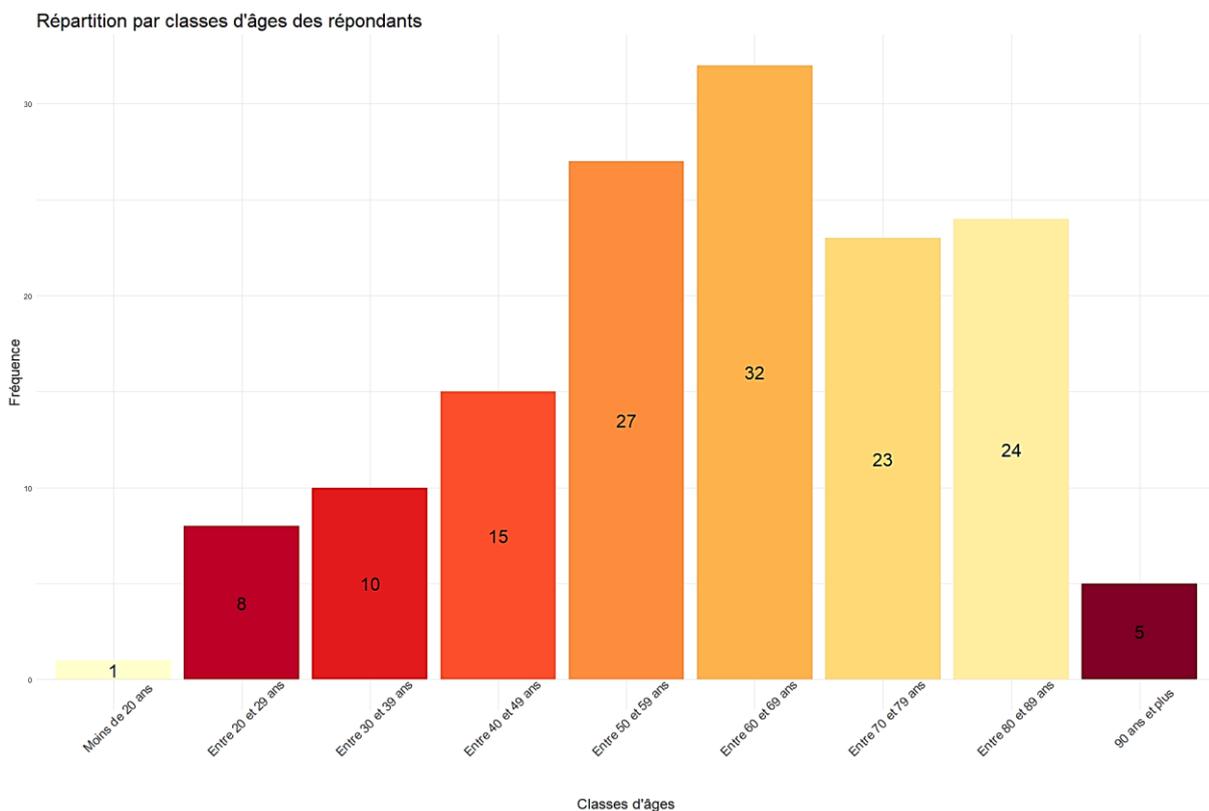


Figure 4 : âge des répondants au questionnaire

Nous observons sur le graphique ci-avant, qu'une part importante des répondants au questionnaire a **entre 50 et 89 ans**. En effet, 73 % des personnes ayant apporté une réponse sont

dans cette classe d'âge. Il est tout de même important de souligner que 6 % des répondants ont moins de 30 ans et 3 % ont plus de 90 ans.

Ancienneté au sein du logement

Ces personnes répondantes ont une ancienneté relativement importante au sein de leur logement puisque 58 % y sont installées depuis plus de 2 ans. Cette donnée est importante à prendre en compte car les personnes qui ont répondu au questionnaire sont potentiellement plus au fait des activités et de l'accompagnement proposés au sein de l'habitat inclusif.

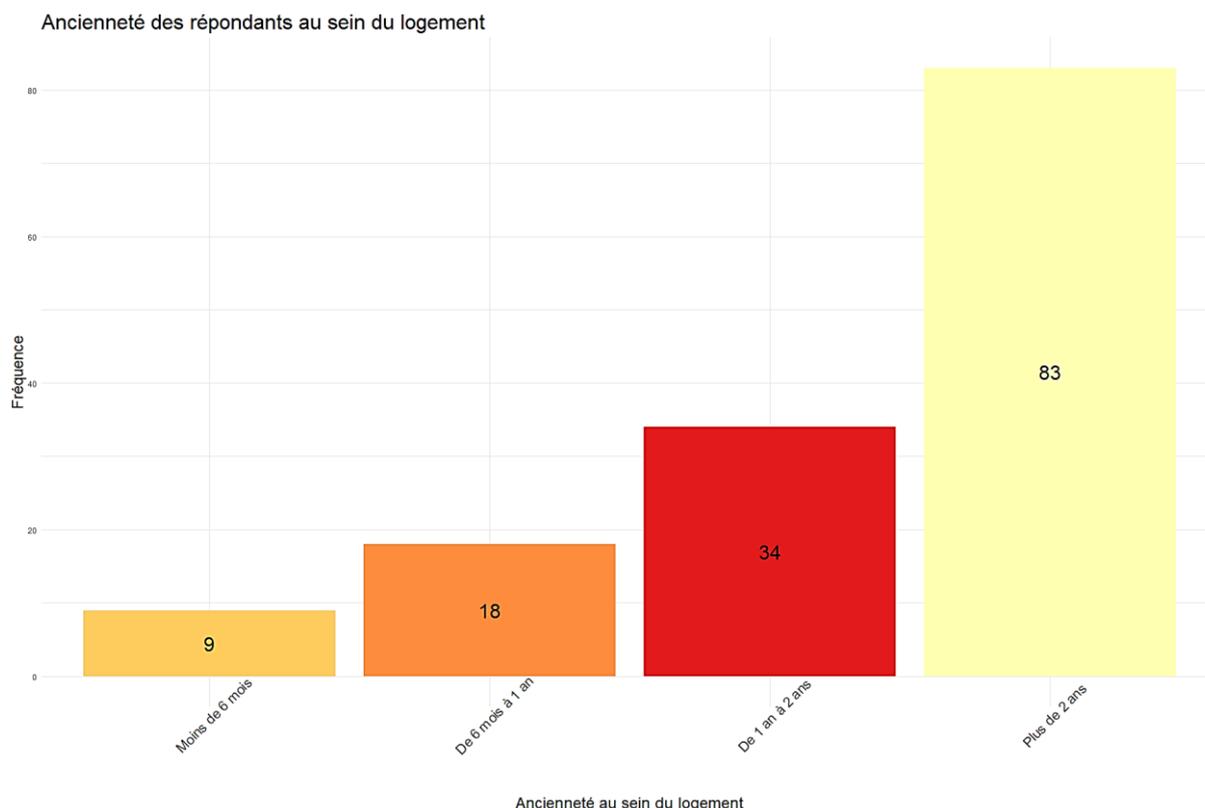


Figure 5 : ancienneté dans le logement

Sentiment d'être chez soi dans le logement

Nous avons souhaité investiguer, grâce au questionnaire, le sentiment d'être « chez soi » dans le logement, car l'habitat inclusif a pour vocation de « *vivre chez soi sans être seul* », dans un cadre beaucoup plus sécurisant qu'un logement dit classique.

Nous pouvons voir sur le graphique ci-après que **les personnes ont majoritairement exprimé le fait de se sentir chez elles (à 90 %)**. Pour beaucoup de personnes, le fait de se sentir chez soi tient au fait d'être dans son propre logement, d'avoir son intimité, tout en n'étant pas seul, que ce soit pour des activités ou pour n'importe quelle autre aide apportée par les autres locataires ou les animateurs.

« Je fais ce que je veux et on m'aide. Vis mieux qu'avant »

« Je fais ce que je veux, je vais dans ma famille quand je veux, logement agréable et pratique »

« Permet de rester au calme et dans son intimité, seul à avoir la clé de l'appart »

En revanche, 4 % des personnes ayant répondu ne se sentent pas vraiment chez elles. Certaines auraient préféré rester dans leur ancien logement quand d'autres expriment ne pas se sentir chez elles à cause de nuisances sonores, par exemple. Deux personnes évoquent également le fait que **se sentir chez soi prend du temps**.

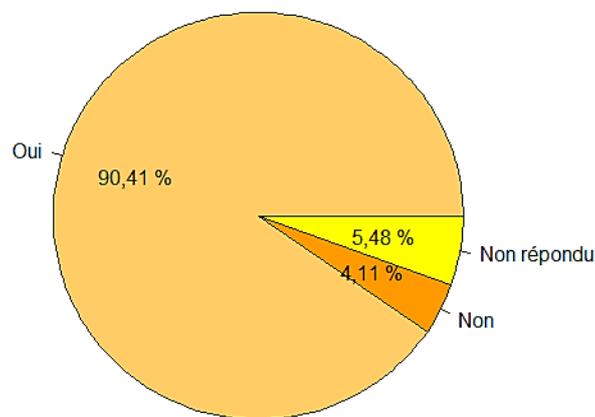


Figure 6 : sentiment d'être chez soi

« Je suis bien mais je suis pas chez moi. J'aurais préféré rester chez moi »

« Je me sentais mieux à Nuits Saint Georges »

« Plus depuis plusieurs mois, plus de motivation au quotidien »

Choix d'emménager dans le logement

A travers le questionnaire, nous avons voulu investiguer si la personne avait choisi d'emménager dans le logement ou bien si des proches avaient eu une forte implication dans ce choix. Le graphique ci-après nous présente les réponses obtenues à cette question.

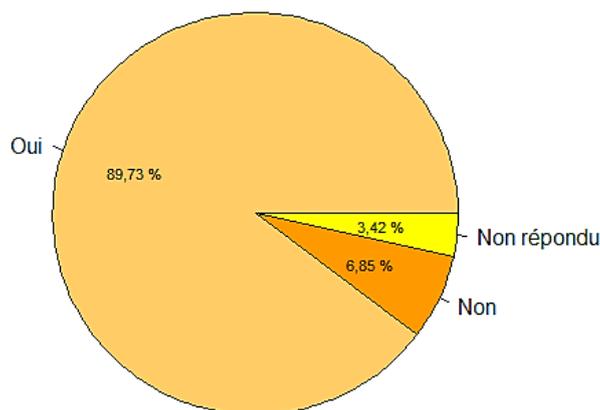


Figure 7 : choix d'emménager dans le logement

Nous constatons que **près de 90 % des personnes interrogées ont choisi d'habiter dans ce lieu**. Les commentaires libres associés à cette question nous permettent de voir que, souvent, les personnes se sentaient seules au sein de leur logement ou voulaient vivre en autonomie. Ainsi, le choix d'emménager dans un habitat inclusif leur permet, dans un cas, de **ne plus être seules** et, dans l'autre cas, d'avoir un logement qui leur permet de **gagner en autonomie**.

« Attendait depuis plusieurs années d'avoir son chez soi »

« Me sentais seul chez moi et difficile de faire des activités »

« C'était son projet et content que les éducateurs lui proposent »

Ces réponses reflètent bien la **diversité des besoins et attentes** des principaux intéressés et la dynamique de parcours différente, selon l'âge notamment. Les personnes en situation de handicap vivaient bien souvent en établissements spécialisés et expriment donc ici fortement leur **besoin d'autonomie et de liberté**, tout en conservant un indispensable accompagnement.

A contrario, les personnes âgées déménageant dans un habitat inclusif vivaient bien souvent dans leur domicile privé classique, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison individuelle. La logique de parcours est donc bien différente, puisque c'est souvent une fragilité (due à une hospitalisation, une chute, un logement inadapté, etc.) qui les a conduits à choisir ce nouveau mode de vie, rompant ainsi avec la solitude. L'habitat inclusif offre ici un **cadre bienveillant**, via le projet collectif, et **sécurisant**, avec l'accompagnement et les services dédiés, tout en étant moins contraignant et **plus humain** qu'un établissement de plus grande taille comme une résidence autonomie / un EHPAD.

A travers ces attentes exprimés, on comprend mieux la complexité pour les gestionnaires de ces projets de répondre à des attentes et des besoins extrêmement divers. Tout particulièrement dans le cas d'un projet destiné à des publics dit « mixtes », qui est – comme nous le verrons grâce à

l'analyse des focus groupes – une modalité très enrichissante pour la véritable insertion des projets dans la vie locale.

A contrario, 7 % des répondants n'ont pas choisi de venir habiter dans un habitat inclusif. Le plus souvent, c'était une volonté de la famille et non de la personne elle-même. Dans deux cas, le logement précédent a été détruit donc les personnes ont été forcées de trouver un autre logement. Enfin, une personne évoque le fait de devoir prendre un logement en habitat inclusif pour obtenir une place en établissement ou service d'aide par le travail (ESAT).

« Volonté des enfants, aurait préféré rester chez lui »

« Le logement précédent a été démoli alors que j'étais bien »

« Une condition pour obtenir une place en ESAT »

Logement et accompagnement qui répondent aux besoins des habitants

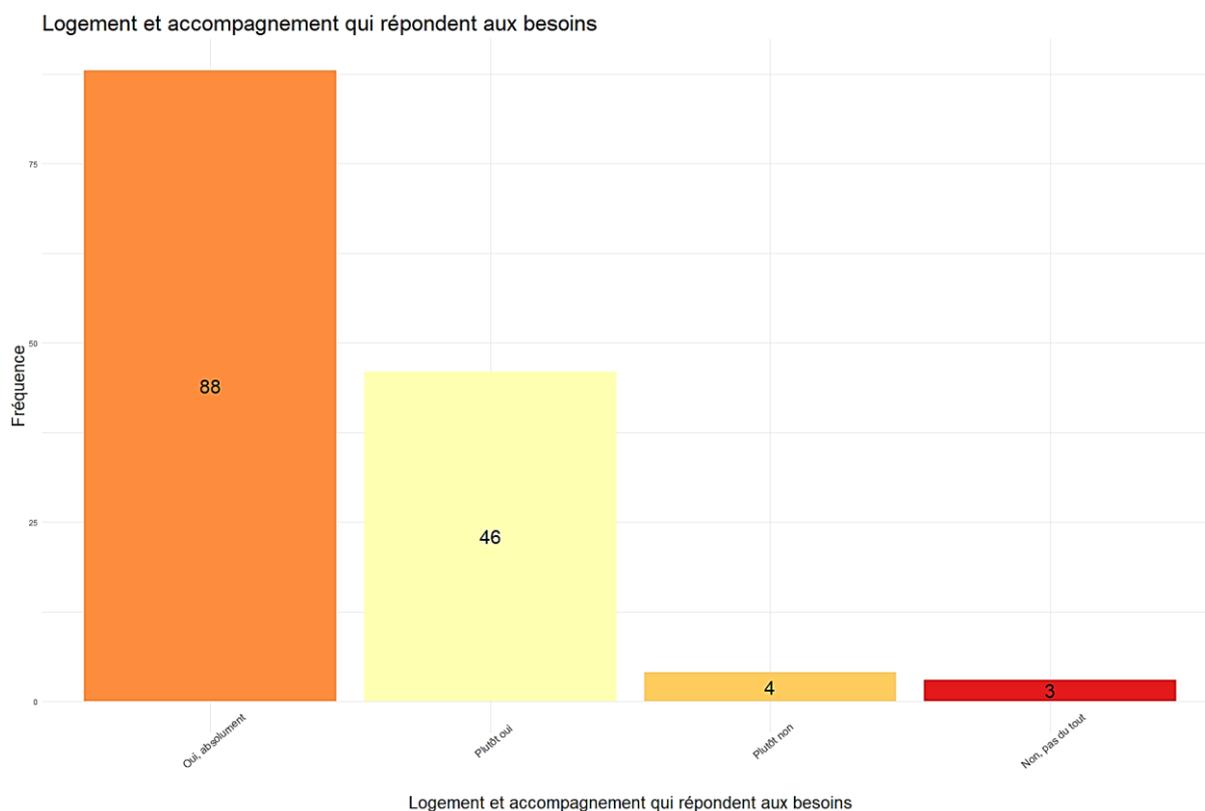


Figure 8 : le logement et l'accompagnement répondent-ils aux besoins des répondants ?

Dans 62 % des cas, le logement ainsi que l'accompagnement correspondent parfaitement aux besoins des personnes. Cela tient au fait que le **logement est adapté** (évoqué par 8

personnes), que le **personnel est présent en cas de besoin** (5 personnes) et que **les services, les commerces et les soignants se trouvent à proximité** (7 personnes).

« Cela correspond à mes besoins »

« Aide pour trouver un fauteuil plus adapté à mes besoins, peux aller à l'extérieur de manière autonome »

« Adapté à mes difficultés »

33 % des personnes pensent que le logement et l'accompagnement correspondent plutôt bien à leurs besoins. Leurs remarques sont très positives et nous retrouvons les mêmes thématiques que les personnes qui ont coché la case « Oui, absolument ».

« Logement adapté au vieillissement »

« On veille sur moi sans décider à ma place »

« Peut sortir quand il veut, va au centre-ville tous les jours »

En revanche, 5 % des personnes pensent que leur logement et l'accompagnement correspondent plutôt mal, voire pas du tout à leurs besoins. Elles expriment le fait que les professionnels ne sont pas assez présents ou que l'accompagnement n'est pas forcément le mieux adapté à leur situation.

« J'aimerais un meilleur accompagnement qu'avec le SAVS »

« Au début oui mais n'est plus autonome, ne va pas bien et les professionnels ne sont pas assez présents »

Projection à long terme dans le logement

La majorité des répondants au questionnaire a indiqué se projeter dans le logement sur le long terme (80 %), comme le montre le graphique ci-après.

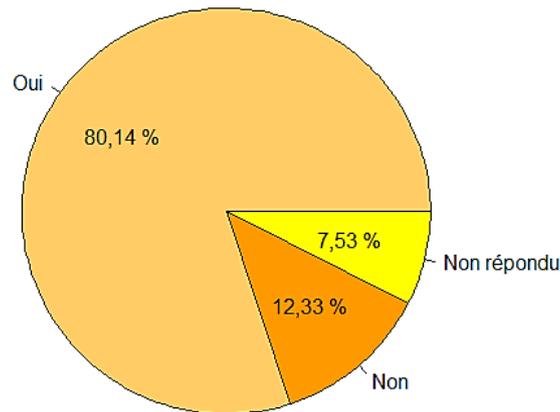


Figure 9 : les répondants se projettent-ils à long terme dans leur logement ?

« Se plait bien, aime beaucoup le fonctionnement et l'implantation de la maison. Beaucoup de points positifs »

« Se sent bien, ne veut pas vivre seul et la vie partagée c'est mieux »

« C'est intéressant de se projeter et j'aime vivre avec les autres »

12 % des répondants ne se projettent pas dans leur logement à long terme. Deux personnes évoquent le fait de vouloir habiter dans une maison individuelle, confortant ce que nous évoquions plus haut, sur les logiques de parcours différentes selon les publics.

« Souhaite avoir une maison individuelle »

Quatre personnes ont, quant à elles, évoqué l'envie de partir dans une autre ville de la région et de voir autre chose.

« Aimerais habiter à Clamecy un jour »

« Pas à 10 ans parce qu'a envie de vivre autre chose »

Deux personnes veulent retourner dans un foyer avec du personnel qui est toujours présent en cas de besoin. Ce constat renvoie aux spécificités de l'habitat inclusif et à cet équilibre entre individuel et collectif que nous avons déjà évoqué et sur lequel nous reviendrons. Cet équilibre est évidemment très précaire et à construire constamment, et ne permet pas toujours de

répondre à l'ensemble des situations et des besoins, notamment pour des personnes n'ayant pas été habituées à vivre en autonomie.

« Demande pour un placement en famille d'accueil »

« Préférerait retourner dans le foyer avec un éducateur toujours présent et la vue depuis la fenêtre »

Enfin, deux personnes évoquent l'envie de partir et de trouver un logement qui leur corresponde mieux.

« Je peux trouver mieux »

« Veux partir le plus vite possible »

Satisfaction globale de la vie dans le logement et de l'accompagnement qui y est proposé

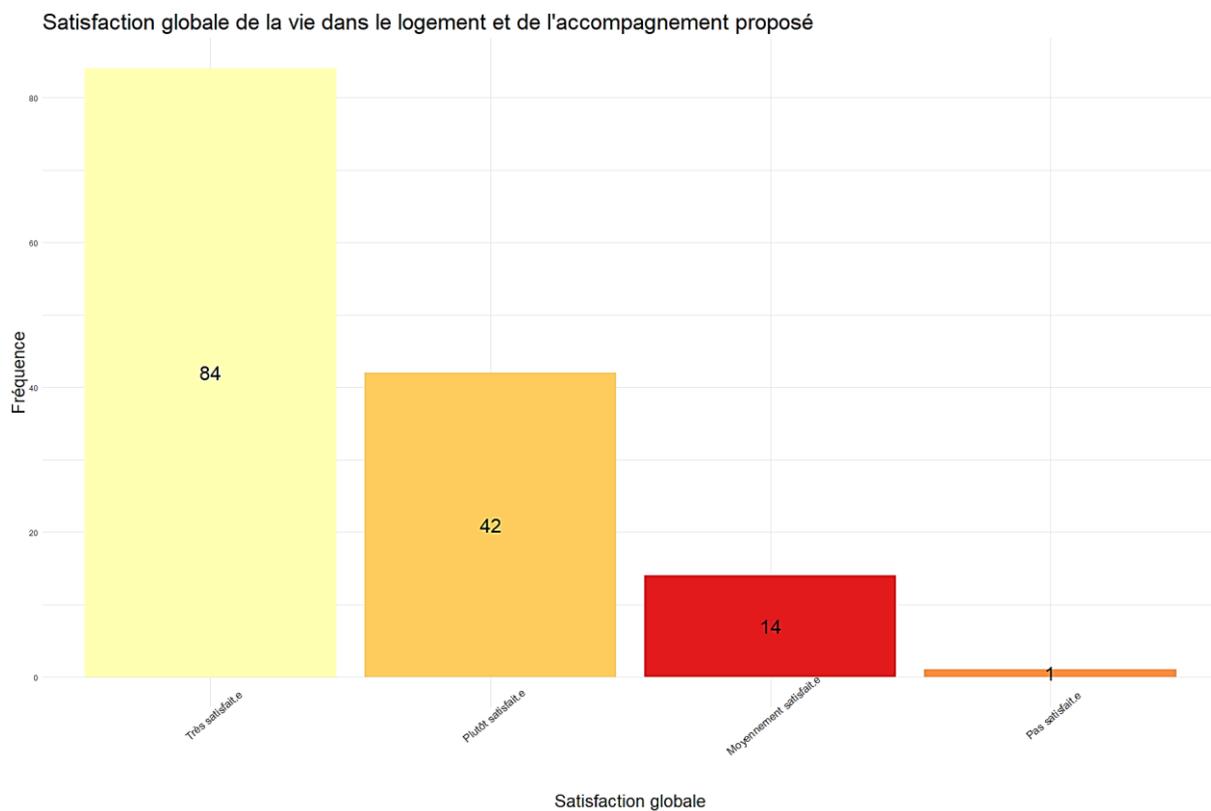


Figure 10 Satisfaction globale des répondants

Près de 60 % des personnes ayant répondu à cet item (soit 84 personnes) sont très satisfaites de leur vie dans le logement et de l'accompagnement.

- 14 personnes ont mentionné le fait que cela **correspondait parfaitement à leurs attentes** :

« Impeccable pour moi »

« Je vis de belles expériences »

« Ambiance bonne, voisins gentils et serviables, une qualité de vie appréciable »

- 22 personnes sont particulièrement satisfaites de **la prise en charge** par les professionnels et de l'aide qu'ils peuvent apporter au quotidien :

« Pour l'accompagnement et l'encadrement »

« Animatrice compétente et respectueuse, logement confortable et adapté »

- 5 personnes ont évoqué le **logement qui est parfaitement adapté** à leurs besoins :

« Bel appartement de plain-pied, aide très appréciée de la personne et contact social avec les voisins »

« Logement bien organisé et accompagnement régulier »

« Bien entouré, logement neuf et réparations faites rapidement »

- 13 personnes sont particulièrement satisfaites de **l'autonomie** que leur procure ce type de logement :

« Aide pour évoluer dans l'autonomie et travail sur soi-même »

« On reste autonome »

- Enfin, 4 personnes évoquent la **sécurité** procurée :

« Je me sens bien, je mange bien, je suis en sécurité »

« Je m'y sens bien, entouré et en sécurité »

30 % des répondants sont plutôt satisfaits mais les commentaires sont très positifs. Nous retrouvons les mêmes thèmes que dans la catégorie précédente.

« Rien à redire »

« Ça me va »

« Se sent bien, logement répond à ses souhaits et aime les moments passés tous ensemble »

10 % des personnes qui ont répondu au questionnaire ne sont pas entièrement satisfaites pour différentes raisons :

- **Les réparations** sont longues et les travaux ne sont pas toujours adaptés :

« Des réparations qui prennent des mois et des mois »

« Les problèmes de logement, eau, espaces verts ne sont jamais résolus comme il faut »

- Le bruit :

« Le bruit et la circulation la nuit »

- La nécessité d'un **accompagnement plus soutenu** :

« Les pros font le maximum mais ne se sent plus bien. Aimerais que l'on passe plus de temps avec lui »

Comme indiqué en introduction, à la suite de cette première analyse, nous avons choisi **d'affiner certaines variables grâce au critère de l'âge**, en différenciant les personnes ayant plus ou moins de 60 ans, après validation avec le comité de suivi. En effet, nous sommes partis de l'hypothèse que les réponses pourraient être différentes, notamment entre les deux types de public accueilli, la barrière entre les aides pour le handicap et l'autonomie étant en effet placée à 60 ans. Nous avons donc effectué cette seconde analyse pour plusieurs variables :

- Le sexe ;
- Le choix d'emménager ou non dans le logement ;
- Le sentiment d'être chez soi ;
- La projection sur le long terme.

Le premier graphique, ci-après, sépare ainsi la population des répondants à notre questionnaire en deux catégories :

- Les personnes ayant moins de 60 ans ;
- Les personnes ayant plus de 60 ans.

Nous constatons que nous avons un peu plus de personnes de plus de 60 ans (58 %) que de personnes plus jeunes (42 %).

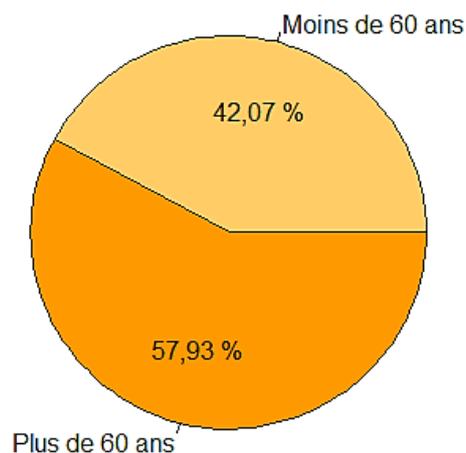


Figure 11 Séparation de la population des répondants au questionnaire « habitant » en fonction de l'âge

Nous regardons maintenant la répartition par sexe en fonction de cette limite d'âge. Nous obtenons le graphique suivant :

Distribution des personnes selon leur classe d'âge, par sexe

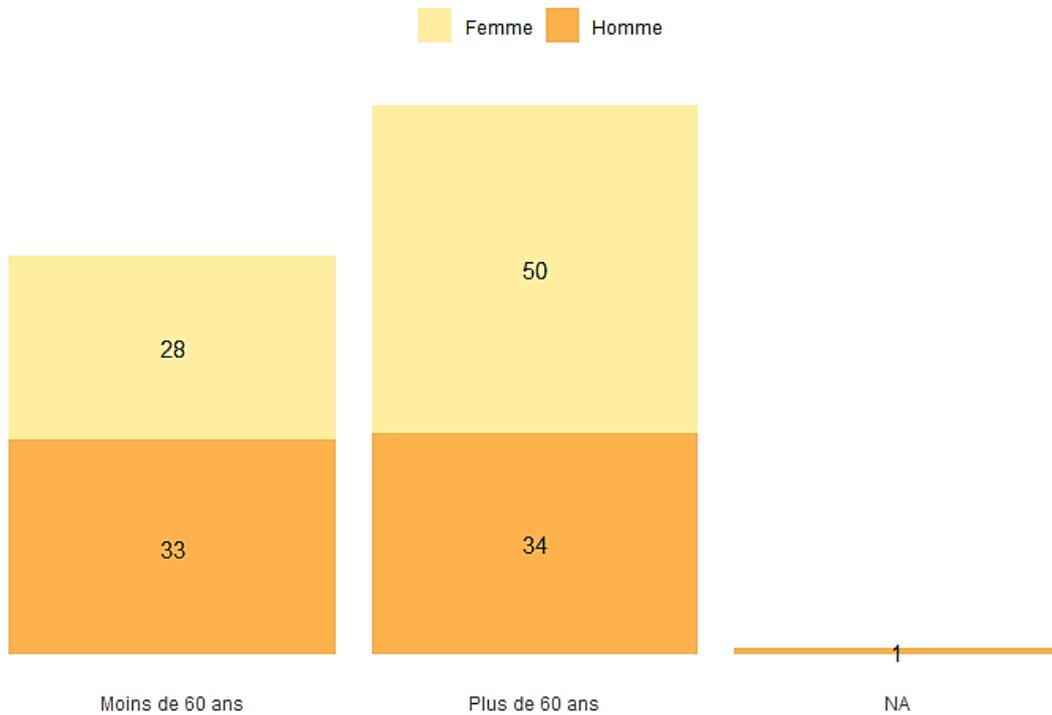


Figure 12 : distribution de la population des répondants en fonction de l'âge et du sexe⁸

Étudions désormais le choix d'emménager en fonction de l'âge des personnes ayant répondu au questionnaire. Nous pouvons constater que, quelle que soit la classe d'âge, les personnes ont majoritairement répondu qu'elles avaient fait le choix d'emménager dans cet habitat.

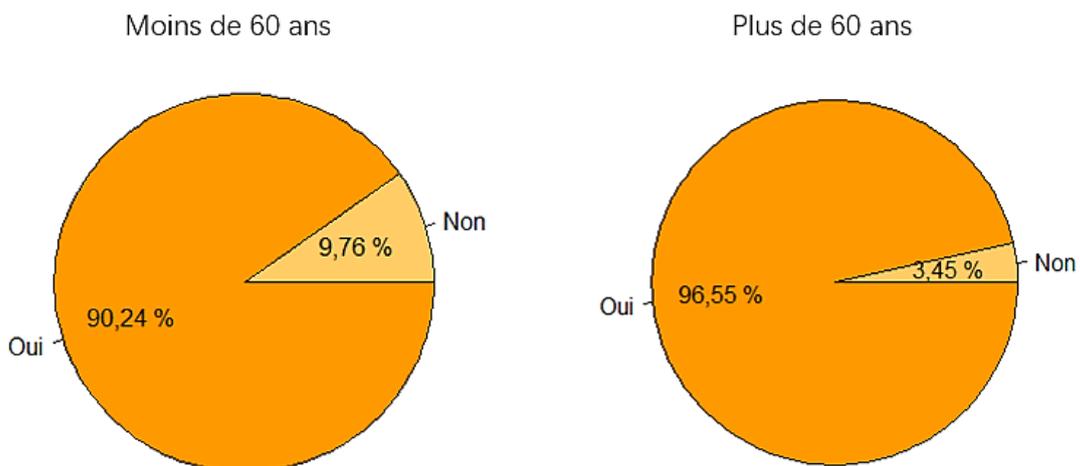


Figure 13 : choix d'emménager ou non en fonction de l'âge

⁸ La mention NA signifie que la personne n'a pas répondu à la question sur son âge.

Les deux classes d'âge ont évoqué les thèmes suivants, dans les commentaires :

- **L'aide de la famille ou des proches** dans le choix d'emménager est quelque chose de très important :

« Avec l'aide des parents »

« Avec l'aide de la famille »

- Le logement précédent n'était **plus adapté** :

« Ancien appart ne convenait plus »

« Habitat initial plus adapté »

- Une demande du locataire lui-même pour ne plus se sentir seul ou **avoir son propre logement** pour les personnes plus jeunes :

« J'en ai fait la demande »

« Me sentais seul chez moi et difficile de faire des activités »

« Demande d'avoir son propre logement »

Comme c'est le cas pour la catégorie précédente, le **sentiment d'être chez soi n'est pas influencé par la classe d'âge**. Nous pouvons voir, sur le graphique ci-après, que 95 % des personnes de moins de 60 ans se sentent chez elles, ce chiffre étant de 96 % après 60 ans.

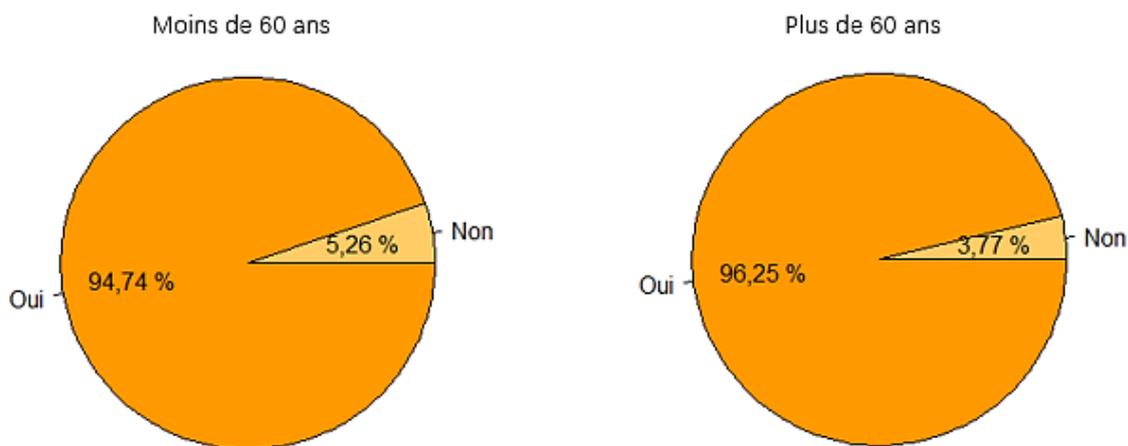


Figure 14 : sentiment d'être chez soi en fonction de l'âge

Personnes de moins de 60 ans :

« Vit mieux qu'avant »

« J'ai mon espace à moi avec mon studio »

Personnes de plus de 60 ans :

« Je fais ce que je veux, je vais dans ma famille quand je veux, logement agréable et pratique »

« Convivial et on fait ce qu'on fait »

Finalement, si nous regardons le fait de se projeter sur le long terme dans le logement, **les personnes de moins de 60 ans se projettent moins que celles qui ont plus de 60 ans**. En effet, le graphique ci-après nous indique que 78 % des personnes de moins de 60 ans ayant répondu au questionnaire se projettent sur le long terme contre 92 % après 60 ans.

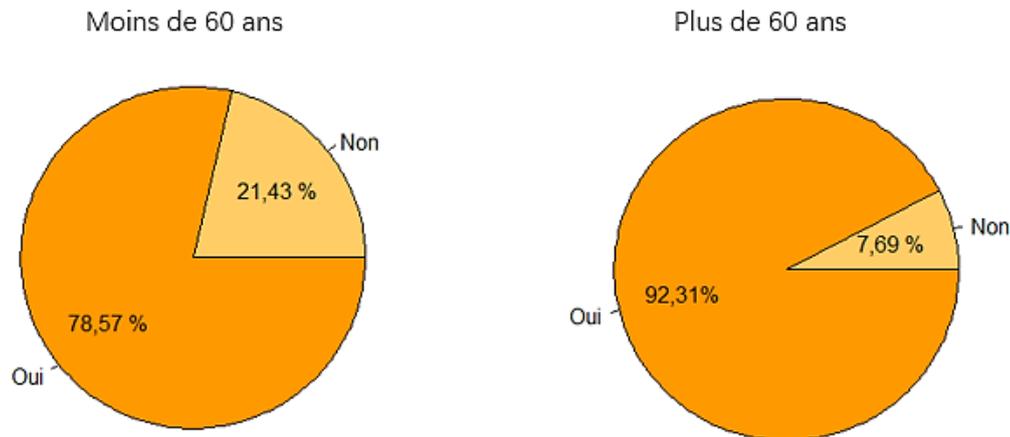


Figure 15 : projection sur le long terme en fonction de l'âge

Ce constat peut être analysé par les différentes logiques de parcours que nous avons évoquées précédemment. Les personnes de moins de 60 ans, reflétant le public des personnes en situation de handicap, se projettent davantage sur les années à venir et souhaitent connaître d'autres contextes de vie : une vie en commun avec leur partenaire, ou, si c'est envisageable, avoir leur propre maison ou appartement. Les personnes les plus âgées envisagent sans doute l'habitat inclusif comme un « dernier chez soi » et une bonne alternative à une entrée en EHPA/EHPAD, par exemple.

En synthèse

Ces retours, émanant cette fois des habitants, confirment et enrichissent les premiers éléments observés grâce à l'analyse des questionnaires adressés aux porteurs de projets. On retrouve à nouveau les trois dimensions de l'habitat API – **Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale** – au cœur des projets.

Les habitants apprécient le fait de bénéficier d'un **logement individuel**, avec un **accompagnement** dont le degré est évidemment variable et fonction des capacités et besoins au quotidien. L'objectif est, en effet, d'y répondre au mieux, tout en permettant **d'acquérir et/ou de conserver le plus d'autonomie** possible dans les gestes de la vie quotidienne.

Les attentes quant aux espaces et temps partagés sont différentes en fonction des personnes et un nécessaire **équilibre entre individuel et collectif** doit être rendu possible au sein des projets.

Enfin, l'insertion dans la vie locale est un point relevé comme très important pour les habitants. Ils souhaitent être **au cœur de la commune**, avec l'accès facilité aux commerces et services de proximité, aux transports en commun, etc. Le souhait exprimé plus globalement est celui de ne pas reproduire le schéma « fermé » retrouvé dans les solutions d'hébergement connues ou imaginées (foyer, EHPAD, etc.)

Finalement, cette analyse (enrichie avec une distinction prenant en compte l'âge des répondants) montre bien combien **l'habitat inclusif vient répondre à des besoins très diversifiés**, et s'inscrit dans des parcours de vie multiformes. Il est nécessaire pour les gestionnaires des projets, et plus largement les décideurs et financeurs, de prendre en compte cette dimension afin de proposer des solutions adaptées, où chacun trouve sa place, avec une grande ouverture sur l'extérieur.

3. Les focus groupes auprès des habitants et des professionnels

3.1 Rappels méthodologiques

La dernière étape de cette étude a consisté en la réalisation de focus groupes. Il s'agit d'entretiens collectifs semi-directifs, organisés au sein des différents habitats, sélectionnés au préalable avec le comité de suivi. Nous nous sommes donc rendus dans sept habitats afin de rencontrer directement les habitants et les professionnels (animateurs principalement), pour approfondir les thématiques déjà abordées dans les questionnaires. Ces entretiens collectifs ont été réalisés par deux salariés du PGI en tant qu'animateur et observateur en méthodologie de focus-groupe.

Voici ci-dessous la cartographie des projets visités :

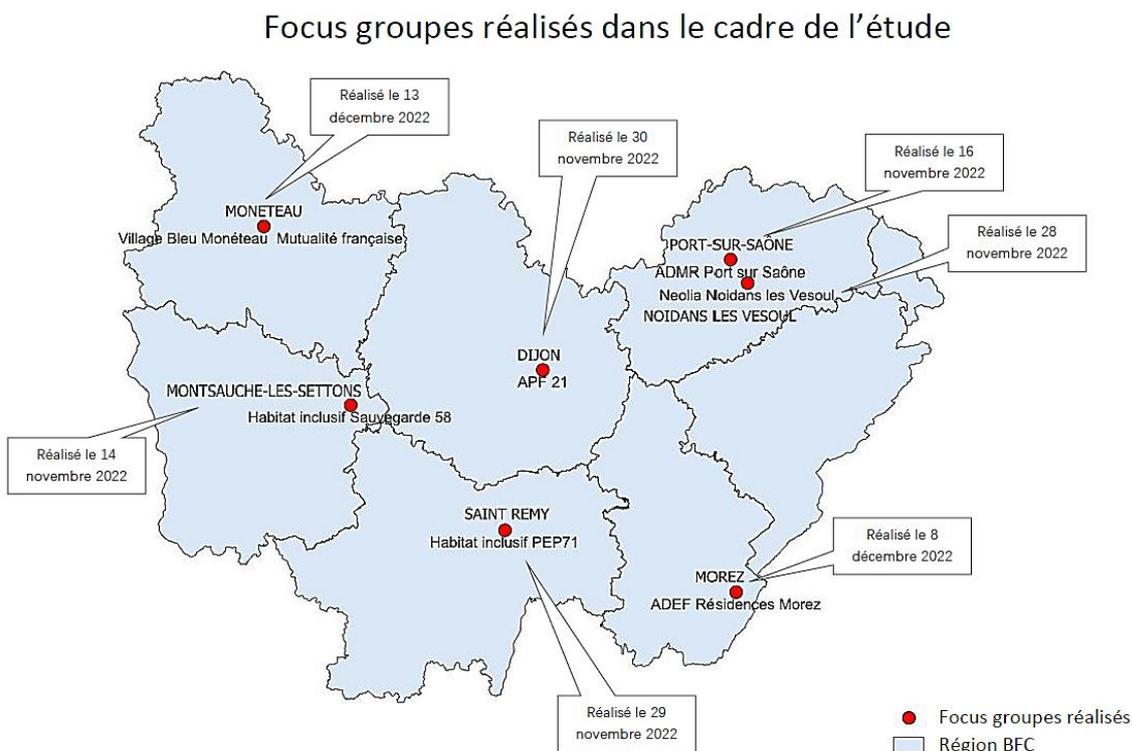


Figure 16 : carte des habitats visités dans le cadre des focus groupes

Les grandes thématiques abordées lors de ces temps d'échanges, dont la trame complète est présentée dans les annexes de ce rapport, recourent celles des questionnaires auprès des habitants puisque l'objectif était d'approfondir les éléments qui en étaient ressortis, à savoir :

- L'organisation des journées et des activités ;
- Les attentes et les motivations lors de l'arrivée dans l'habitat ;
- Les relations entre les habitants ;
- Le rôle de l'animateur de la vie partagée ;
- Le maintien de l'autonomie et la réponse aux besoins.

Si la trame, préparée en amont, est un outil de travail pour guider l'animation, une large place est surtout laissée aux échanges, qui ont donc parfois pu se détacher largement de cette base.

Précisions méthodologiques :

Nous avons rencontré plusieurs difficultés d'organisation, dues principalement aux délais courts de l'étude, les 7 focus groupes ayant été planifiés en à peine plus d'un mois.

Précisons également d'emblée qu'il existe un biais apparu dans l'organisation et le déroulement de ces temps d'échanges. S'ils devaient rassembler uniquement l'animateur/animatrice et les habitants, à plusieurs reprises **les coordinateurs ou directeurs des projets étaient également présents**. Si cela a pu permettre de récolter des informations importantes sur la création et l'organisation des projets, informations que les animateurs ou les habitants n'auraient pas pu nous fournir, cela a pu quelquefois biaiser les échanges, animateurs et habitants se sentant potentiellement moins libres dans leur expression.

3.2 Analyse des résultats

Présentation succincte des projets

En préalable à l'analyse des dimensions émergeant des focus groupes, une présentation du contexte propre à chacun d'eux s'impose, afin d'avoir une vision de leur architecture, du public accueilli mais aussi du contexte dans lequel l'échange a eu lieu.

- **Le projet porté par Sauvegarde 58**

Il s'agit d'un projet porté également avec le centre social des grands lacs du Morvan et qui se situe dans le village de Montsauche-les-Settons, dans un environnement très rural. L'habitat se trouve au centre du village et le bâti se présente sous la forme d'un immeuble unique. Cette architecture et cette localisation ont un impact fort sur l'inclusion du projet dans le village et auprès des autres habitants. Ce projet accueille à la fois des personnes âgées, des personnes en situation de handicap, des familles avec enfants, des jeunes actifs, etc.

L'échange a eu lieu dans la salle commune en présence de plusieurs habitants, de l'animatrice du projet, de deux éducatrices du SAVS ainsi que du directeur et directeur adjoint du projet. Cette forte présence du personnel d'encadrement a pu avoir un impact sur la discussion, car les habitants, à l'exception d'un, ont relativement peu pris la parole pendant les échanges.

- **La résidence d'automne à Port-sur-Saône (70)**

Il s'agit d'un projet porté par l'ADMR 70, au sein de locaux appartenant au bailleur Habitat 70, situé dans un environnement plutôt rural, dans le péri-urbain proche de Vesoul. L'habitat se situe dans un quartier pavillonnaire de la périphérie de la commune. Cet habitat est composé d'un immeuble comprenant une salle commune et s'adresse à un public de personnes âgées.

Le focus groupe s'est déroulé dans la salle commune en présence de l'animatrice et de plusieurs habitants.

- **La Villa Génération de Noidans-lès-Vesoul (70)**

Il s'agit d'un projet porté par le bailleur social Néolia, situé dans un environnement péri-urbain, la commune étant accolée à Vesoul et faisant partie de l'aire urbaine. L'habitat se compose d'un ensemble de maisons individuelles accolées, avec une salle commune située dans un bâtiment à part. Ce projet, envisagé comme un « village » pour seniors est situé dans un environnement pavillonnaire. Il est localisé à côté d'une colocation Ages & Vie et les deux projets sont d'ailleurs souvent confondus par les habitants locaux et les visiteurs.

Le focus groupe s'est déroulé dans la salle commune en présence de l'animatrice du projet et de plusieurs habitants.

- **Le projet porté par les PEP 71**

Le projet est situé dans la commune de Saint Rémy, très proche de Chalon-sur-Saône, qui appartient à son aire urbaine. L'habitat est localisé dans un immeuble d'habitation composé de plusieurs appartements et d'une salle commune au deuxième étage. Ce projet accueille des personnes en situation de handicap psychique.

Le focus groupe s'est déroulé dans la salle commune en présence du directeur du pôle hébergement des PEP 71, et responsable du projet, ainsi que de la coordinatrice. Un seul habitant était présent ce qui ne permet pas d'en tirer de conclusions réellement pertinentes, notamment sur la dynamique entre locataires.

- **Le projet porté par l'APF 21**

Ce projet fait partie d'un des 4 sites géré par l'APF à Dijon et ses alentours. Nous nous sommes rendus sur le site de Dijon, dans un environnement très urbain, avec une proximité de différents services, notamment le CHU de Dijon, tout proche. Le site visité est composé de 5 appartements localisés dans un immeuble unique d'habitation. Le projet s'adresse à un public de personnes en situation de handicap. Le focus groupe s'est déroulé dans la salle commune de l'habitat en présence d'habitants de plusieurs sites du projet, de l'animatrice et d'une stagiaire éducatrice spécialisée.

- **Le projet porté par l'ADEF Résidences (39)**

La « Maison du Bois Joli » se situe en périphérie de la ville de Morez mais l'environnement reste majoritairement rural, au sein d'une commune assez isolée dans le Massif du Jura. L'habitat est localisé dans un immeuble d'habitation constitué de plusieurs appartements et d'une salle commune au rez-de-chaussée. Ce projet s'adresse à un public en situation de handicap psychique et mental.

Le focus groupe a été réalisé dans la salle commune en présence de plusieurs habitants, de l'animateur-coordonnateur du projet, d'une accompagnante éducative et sociale et du directeur du projet. La forte présence de professionnels, notamment d'encadrement a pu orienter certains échanges même si la participation a été très bonne. L'autre difficulté relevée lors de l'échange

concerne un important va et vient lors de la discussion, lié aux besoins des publics concernés, qui a rendu les échanges parfois un peu décousus.

- **Le Vill'âge bleu de Monéteau (89)**

Il s'agit d'un projet porté par le groupe Vyv3 Bourgogne (ex-Mutualité française bourguignonne), localisé dans un environnement à dominante rurale, même si la commune est située en périphérie de la ville d'Auxerre. Comme pour le projet de Noidans-lès-Vesoul, l'habitat se compose d'un ensemble de maisons individuelles avec une salle commune située dans un bâtiment à part, au milieu des habitations. Cette organisation du type « village » est située dans un environnement pavillonnaire. Ce projet s'adresse principalement à un public de personnes âgées mais une mixité est laissée possible. Les échanges ont eu lieu dans la salle commune, lors de deux temps distincts. Un premier temps d'échange a eu lieu le matin avec l'animatrice, la cheffe de service « logements alternatifs et innovations » - et responsable du projet - ainsi que l'animatrice du Vill'âge bleu de Quarré les Tombes, autre projet porté par Vyv3 Bourgogne et également inclus dans notre étude. Le focus groupe avec les habitants s'est déroulé l'après-midi en présence de plusieurs d'entre eux, avec les mêmes professionnels que le matin.

Analyses thématiques

A la suite de ces présentations et de l'analyse des différents habitats visités, il convient désormais de dégager les grandes thématiques communes qui émergent.

- **L'équilibre entre l'individuel et le collectif**

Le premier élément est au cœur de la définition de l'habitat inclusif et il est donc logique de le mettre en avant en premier lieu : il s'agit de **l'articulation entre l'individuel et le collectif**. Comme évoqué dans la définition de l'habitat inclusif, ce type de projet repose sur une répartition équilibrée entre temps individuels et temps collectifs. Les habitants disposent de leurs propres appartements/logements et sont libres de gérer leurs activités, même si des activités collectives sont mises en place au sein de l'habitat. Ces activités sont évidemment facultatives, ce que l'animatrice d'un des projets nous a confirmé :

« Chacun vient à son rythme. J'expliquais aux personnes qu'elles n'étaient pas obligées d'être là à tout, elles viennent quand elles ont envie. »

Malgré tout, une certaine implication dans la vie collective est demandée et est sous-jacente au concept d'habitat inclusif.

La difficulté est donc précisément de trouver cet **équilibre entre liberté individuelle et temps de vie collectifs** et cette thématique a émergé dès l'analyse des questionnaires. Les constats posés permettent, à ce stade, de dégager un modèle observé régulièrement : celui du **noyau**

moteur. Cet élément est apparu clairement lors d'une visite et les habitants présents nous l'ont confirmé lorsque nous leur avons posé la question :

« Ce sont les habitués [Ndr : qui viennent régulièrement dans la salle], et après quand il y a des personnes qui viennent on est content de les recevoir. »

Souvent dans les projets, certaines personnes sont motrices et participent régulièrement, voire systématiquement aux activités et aux échanges, ce qui enclenche une dynamique emmenant progressivement les autres habitants. C'est précisément cette dynamique qui est complexe à mettre en œuvre et surtout à pérenniser, la vie d'un groupe étant aussi faite de conflits qui doivent être gérés ou de départs et d'arrivées de nouveaux habitants. C'est dans cette capacité à gérer ces tensions que la solidité du groupe apparaît ou au contraire que la fragilité peut se faire ressentir.

Ce constat est apparu avec une grande acuité dans un des habitats visités. Lors de l'entretien collectif, des tensions très fortes entre des habitants sont tout de suite apparues et il était évident qu'elles paralysaient largement la vie du collectif, d'où **l'importance pour l'animateur d'être formé à la gestion d'un groupe** et des potentiels conflits inhérents. Un des habitants a d'ailleurs exprimé le fait qu'il était réticent désormais pour participer aux activités du fait des conflits qu'il estime permanents :

« La salle ici j'y viendrai maintenant le moins possible. Les trois quarts du temps quand on veut faire des activités, j'ai toujours des réflexions extérieures que je n'aime pas et que je n'apprécierai pas ».

Au contraire, dans un autre projet, le focus groupe a fait émerger l'entente assez évidente qui existait au sein du groupe présent. Celui-ci était le moteur du projet et constituait systématiquement la majorité des personnes présentes lors des temps collectifs et des activités. Une habitante exprimait plus précisément que c'était cette dynamique de groupe qui l'avait progressivement poussée à s'ouvrir aux autres alors même qu'elle était très solitaire :

« Moi je suis casanière. En plus mon mari était malade et je devais m'en occuper. Au début je venais une heure et maintenant je n'ai plus peur de venir. »

Elle est désormais un élément moteur du groupe et se sent particulièrement bien dans ce collectif. Ce type de témoignage s'est renouvelé dans plusieurs projets où des personnes reconnaissaient des penchants casaniers et solitaires mais la vie collective les a progressivement fait s'ouvrir aux autres. Ces dynamiques collectives peuvent entraîner la **construction d'un sentiment**

d'appartenance comme en témoignent certains propos tenus par des habitants de différents projets :

« On est une grande famille. »

« On veille les uns sur les autres. »

Mais même lorsque la dynamique de groupe est très bonne, il n'est pas toujours facile de trouver un équilibre entre l'individuel et le collectif. Ce constat peut se renforcer d'autant plus du fait des **départs et arrivées** de nouveaux habitants, pouvant fragiliser la vie du groupe.

- **Le choix des nouveaux habitants**

Ce point est apparu comme central par plusieurs porteurs. Des expériences difficiles avec des habitants ou des départs qui ont fragilisé la vie du groupe ont fait émerger la nécessité de **rencontrer les futurs habitants le plus en amont possible** afin de leur présenter le projet de manière précise.

Un des porteurs a expliqué la façon dont étaient « choisis » les nouveaux habitants et cela ressemblait en effet à un processus de « recrutement ». Un groupe en amont composé du gestionnaire du projet et de la municipalité très impliquée se réunit pour étudier le profil des personnes qui souhaitent rejoindre l'habitat afin de faire le meilleur choix possible, en fonction des souhaits et de leur cohérence avec le projet collectif.

Dans le cadre d'un autre projet, le responsable présent ainsi que l'animateur ont expliqué que lors de l'installation d'un nouvel habitant, ce dernier pouvait réaliser une période d'essai en passant quelques jours dans le logement, pour découvrir et comprendre le projet, avant de faire son choix.

A travers ces différentes organisations et exemples, on observe donc que **l'arrivée des habitants**, notamment après l'ouverture du projet, est réellement un point stratégique. Une personne ne s'intégrant finalement pas au projet et n'adhérant pas à la dynamique collective sous-jacente peut influencer la cohésion entre les habitants.

- **Le rôle central de l'animateur de la vie partagée**

Cette difficulté permet d'amener le second constat majeur qui ressort de ces échanges collectifs : **le rôle de l'animateur/animatrice**⁹. C'est, en effet, cette personne qui constitue le ciment du groupe et permet concrètement de faire vivre le projet. Son rôle est central en tant que tel et cela s'est vérifié lors des visites des projets. L'enquête menée par la CNSA, que nous avons évoquée

⁹ Dans les projets visités, il s'agissait en large majorité d'un rôle assuré par des femmes.

plus avant, aborde également ce rôle. Le terme utilisé par le consultant avec qui nous avons échangé, pour parler de l'animateur est celui de « *couteau suisse* ». En effet, **une grande palette de compétences est requise** pour cette fonction : à la fois des qualités humaines et relationnelles, la capacité à gérer un groupe, à être force de propositions pour mettre en place les activités et le projet de vie sociale et partagée, mais aussi les relations partenariales nécessaires avec l'écosystème autour de l'habitat.

L'une des illustrations au sein d'un projet visité est particulièrement marquante à ce propos. Lors du temps d'échange collectif organisé, les habitants ont mis en avant les bonnes relations qu'ils entretenaient avec l'animateur présent. Ce dernier était loué pour sa gentillesse et surtout sa capacité d'écoute des besoins et des attentes des habitants :

*« Heureusement il est avec nous, il nous aide, il prend l'écoute¹⁰. Quand on peut rigoler, on rigole, mais quand il est sérieux, il est sérieux. On avait besoin de ça dans l'habitat. **C'est grâce à lui aujourd'hui que je suis bien dans ma peau.** »*

Les habitants de ce projet ont alors comparé avec la situation vécue avec la précédente animatrice, partie il y a deux ans environ. Il était frappant de constater la différence de dynamique collective en fonction des deux animateurs. Quand le collectif n'existait quasiment pas avec l'ancienne animatrice, les habitants restaient très souvent chez eux et participaient de moins en moins aux activités et aux temps collectifs, il est très vite apparu que la personnalité de l'animatrice en question était en cause. Cette dernière semblait beaucoup **trop directive et peu à l'écoute des besoins et des attentes** des habitants, alors que c'est précisément cette qualité d'écoute qui étaient reconnue au nouvel animateur :

« Elle nous enfonçait au lieu de nous aider. »

« Elle imposait des protocoles comme dans des structures, par exemple pour la cigarette c'est tant de cigarettes par jour. »

Un habitant a même utilisé un terme très fort pour qualifier l'animatrice en question en parlant de dictature :

« Moi je l'appelais la dictatrice, c'était une vraie dictature ici. On ne pouvait rien faire. »

¹⁰ Il s'agit ici de la formulation utilisée par l'habitant, que nous avons laissée telle quelle pour la citation.

Cet exemple permet bien de mettre en avant le rôle central de l'animatrice/animateur. Cette personne fait réellement vivre le projet par sa présence, sa personnalité et par ses initiatives. Un autre projet visité a pu confirmer ce constat. Il s'agit du projet au sein duquel des tensions extrêmement fortes sont rapidement apparues entre les habitants au cours du focus-groupe. Malgré cela, le collectif restait dynamique par les qualités unanimement reconnues à l'animatrice : **dynamisme, écoute, qualité des activités** et des animations proposées, etc. La participation à ces temps était très bonne et pour tenter d'approfondir les liens, des habitants ont souhaité détenir une clé de la salle commune pour organiser des activités sans l'animatrice. Mais le constat a été sans appel : cette initiative a été un échec total. Deux des habitants détenaient la clé mais à chaque fois qu'ils ouvraient, notamment le week-end, personne ne venait. Comme si le temps collectif était identifié à l'animatrice. Sans sa présence, la vie collective est beaucoup plus difficile voire inexistante. Cet exemple renforce l'idée de l'animatrice comme ciment de la vie collective de l'habitat.

- **Le profil de l'animateur de la vie partagée**

Ces constats montrent combien **le recrutement de ce professionnel est un élément clé dans la construction et le développement d'un habitat inclusif**. A nouveau, un parallèle peut être fait avec les premiers résultats de l'enquête de la CNSA, grâce à laquelle ce point a été mis en lumière par l'analyse d'une trentaine de fiches de postes. Le recrutement de cette personne est un moment phare du projet, qui va conditionner la qualité de vie pour les habitants et la pérennité du projet. Les profils sont très diversifiés ce qui exige pour les personnes concernées de remplir un certain nombre de conditions pour le poste.

Les différents profils observés lors de nos rencontres avec les habitants tendent à confirmer ce constat et laissent à penser qu'il n'y a **pas de profil type** (diplômes notamment). Si certaines animatrices ont une formation spécifique en animation sociale ou ont une expérience auprès de personnes âgées ou en situation de handicap, d'autres ont des profils très différents et cela ne freine pas du tout la dynamique de l'habitat, bien au contraire. L'animateur que nous évoquions précédemment, a lui un profil d'aide-soignant. Plus que le diplôme et les précédentes expériences, c'est donc sur des **savoir-faire et des savoir-être spécifiques** que le recrutement doit mettre l'accent. Dans certains projets, les habitants ont d'ailleurs participé à ce recrutement, une bonne pratique qui gagnerait à être davantage généralisée, dans la mesure du possible selon la typologie des projets.

Une responsable d'un des projets que nous avons rencontrés nous a confirmé que lors du recrutement de son animatrice, elle avait insisté sur des qualités requises pour le poste et non sur un profil spécifique. La dimension d'accompagnement des personnes est évidemment centrale mais il faut aussi avoir la capacité d'animer un réseau d'acteurs, ce qui demande une bonne connaissance des métiers du social et du médico-social.

L'enquête de la CNSA va d'ailleurs mettre l'accent sur la formation de ces profils car elles n'existent pas aujourd'hui, en tant que telle. Il paraît pertinent de bâtir a minima un **référentiel commun** pour outiller les porteurs de projets et créer une culture commune sur ces profils d'animateurs.

A ce sujet, il pourrait également être pertinent de permettre aux animateurs, souvent seuls au sein de leur projet, d'être davantage en lien, par exemple à l'échelle d'un département, en initiant des **communautés d'échanges et de pratiques** pour ces professionnels¹¹.

- **L'organisation spatiale et géographique du projet**

Cette dimension est également apparue dans les éléments favorisant la vie collective au sein des différents habitats. En effet, nous avons pris conscience lors de nos visites de **l'importance de l'architecture** des habitats visités qui peut entraîner des conséquences sur le projet de vie partagée. Deux grands types d'organisations spatiales nous sont apparus lors de nos différentes rencontres :

- Un immeuble avec l'ensemble des logements et la salle commune pour les activités au sein du même bâti ;
- Un ensemble de maisons individuelles sur le modèle pavillonnaire avec la salle commune au centre, dans un bâtiment à part.

Cette organisation peut entraîner des dynamiques contraires en termes de collectif. En effet, le modèle pavillonnaire avec une salle commune au centre oblige à fermer celle-ci en dehors des heures de présence de l'animatrice, pour éviter les intrusions extérieures. Cette disposition renforce donc le rôle de l'animatrice qui est vraiment le moteur de la vie de l'habitat mais cela limite la dynamique de groupe puisque les habitants ne peuvent pas s'y rendre et partager des moments comme ils le souhaitent. En dehors des activités et des temps collectifs prévus au planning, les liens entre les habitants peuvent donc rapidement se limiter à des relations de bon voisinage, avec évidemment de l'entraide et une attention forte portée à ses voisins, mais ils ne peuvent pas partager leurs repas tous ensemble dans la salle commune, par exemple.

A contrario, lorsque la salle commune et les appartements se trouvent dans un même et unique bâtiment, souvent fermés avec un badge et un interphone, cela permet qu'elle soit complètement en libre accès et de partager des moments conviviaux à l'improviste et quand les habitants le souhaitent.

Plus largement, le simple fait de partager le même bâtiment renforce le sentiment d'appartenance à un projet commun, puisque les habitants se croisent et se côtoient plus aisément.

- **La diversité des projets rencontrés**

Pour terminer, il nous paraît essentiel de mettre l'accent sur la diversité des projets rencontrés. Si notre analyse a permis de dégager des leviers et difficultés communs à l'ensemble des projets, leur présentation individuelle a mis une première lumière sur ce constat : **il existe autant de projets de vie partagée qu'il existe de projets d'habitats inclusifs** puisque ce sont les habitants qui le construisent et le font vivre.

¹¹ A l'image par exemple de ce qui est initié par le Groupement des animateurs en gérontologie (GAG).

Cette volonté permanente de construire avec les habitants et de les impliquer le plus possible dans le projet pour répondre au mieux à leurs demandes et leurs besoins favorise cette richesse et cette multiplicité des habitats ainsi mis en place, et il est donc complexe d'identifier un modèle type, même si certaines caractéristiques se retrouvent, comme nous le verrons plus loin dans la typologie proposée.

En synthèse

En écho avec les enseignements tirés précédemment, nous reprenons à nouveau les trois dimensions de l'habitat API pour mettre en lumière les propos recueillis lors des focus groupes.

En termes d'accompagnement, les personnes rencontrées ont largement insisté sur le **rôle clé de l'animateur de la vie partagée**. Si tout le projet ne doit évidemment pas reposer sur ses épaules, il est évident que la dynamique dépend en grande partie de lui. Il nous semble primordial pour les parties prenantes du montage d'un projet d'habitat inclusif, de se pencher activement sur un **référentiel commun type**, détaillant notamment les qualités, savoir-faire et savoir-être clés. Citons, par exemple, la gestion d'un groupe (et donc des conflits possibles entre ses membres), la connaissance et l'animation d'un réseau partenarial ou encore l'accompagnement à l'autonomie des habitants.

Concernant la notion de partage, les focus groupes renforcent les constats précédents sur l'équilibre à trouver entre individuel et collectif. Une dynamique collective est nécessaire puisque les habitants choisissent ce mode de vie en partie pour rompre avec une forme de solitude, tout en étant en mesure de répondre à des besoins individuels. **L'architecture du lieu** est, à cet égard, un sujet important. En effet, si les espaces communs se situent dans un bâtiment extérieur et non accessible à tout moment, la dynamique peut s'en trouver freinée, car reposant exclusivement sur l'animateur.

Enfin, les échanges lors des focus groupes ont mis en lumière l'importance des liens avec les autres habitants de la commune. Intégrer véritablement, et au long cours, cette **dimension participative territoriale** est évidemment complexe mais elle fait la richesse du projet et donne tout son sens à cette notion d'inclusion. C'est grâce à cela que les habitants se sentiront appartenir à part entière à leur environnement, sortant du schéma d'une institution trop fermée sur elle-même.

Synthèse et préconisations

1. Typologie de l'organisation des habitats inclusifs en BFC

Dans le but de produire une typologie des habitats inclusifs de Bourgogne-Franche-Comté, nous avons réalisé la grille d'analyse suivante, recensant l'ensemble de ces habitats. Nous avons choisi de catégoriser les projets selon 4 critères, eux-mêmes déclinés en plusieurs sous critères :

- Le statut du porteur de projet ;
- Le public accueilli au sein de l'habitat ;
- Le type de logements proposé et notamment la plus ou moins grande importance des espaces privatifs / communs ;
- Les échanges vers l'extérieur / intérieur avec les habitants pour la réalisation d'activités communes.
- Le modèle économique, au travers de deux informations : la poursuite du soutien des projets via l'AVP, et la possibilité de mutualisation de l'APA et la PCH.

Précisions méthodologiques :

Nous nous sommes appuyés, pour réaliser cette grille d'analyse, sur des informations déclarées par les porteurs de projets dans les documents envoyés par l'ARS, éventuellement complétées des observations de terrain pour les projets ayant fait l'objet d'un focus groupe.

Par manque de données contenues dans ces documents, nous ne sommes pas à même de proposer une analyse approfondie du modèle économique des projets, alors que plusieurs dimensions nous paraissent primordiales à comparer et notamment :

- La possibilité de mutualisation de l'APA et la PCH (pouvant rationaliser et donc diminuer les coûts) : **cette information n'est disponible que partiellement dans les dossiers** ;
- Le reste à charge pour les habitants, une fois les aides déduites ;
- Le mode de gestion du bâti par le porteur du projet : est-il propriétaire des murs, participation d'une foncière, etc.

Tableau 1 Typologie des habitats inclusifs de Bourgogne-Franche-Comté

Nom du projet	Statut du porteur						Public accueilli				Type de logements			Echanges avec l'extérieur		Modèle économique	
	Privé lucratif	Bailleur social	Association gestionnaire d'ESMS	Association	Public	Mutualiste	Personnes âgées	Personnes en situation de handicap (hors autisme)	Personnes souffrant d'autisme	Mixte	Logements individuels au sein d'un bâtiment commun (colocation)	Logements individuels en immeuble	Logements individuels à proximité les uns des autres	Activité accueillant des personnes extérieures	Activités des habitants vers l'extérieur	Poursuite du soutien via l'AVP à partir de 2023	Mutualisation possible APA/PCH
Simon de Cyrène				X				X			X			X	X	X	X
APF Dijon			X					X				X		X	X	X	X
ADAPEI Fontaine Française			X					X				X		X	X	X	X
APF 25			X					X			X				X		X
Ages & Vie Grandfontaine	X						X				X			X			X
ADEF Résidences Morez			X					X				X					
ADAPEI 58 Clamecy			X					X					X			X	
ADAPEI 58 Varennes Vauzelles			X					X	X			X				X	
APF 58			X					X				X				X	X
Sauvegarde 58 -Centre Social de Montsauche les Settons			X							X		X		X		X	X
Handy'up 70 (deux sites distincts)			X							X		X				X	
NEOLIA Noidans-les-Vesoul		X					X						X			X	
ADMR Port-sur-Saône			X				X					X			X	X	
PEP 71 Saint Rémy			X					X				X			X	X	X
Association la Novelline à Cluny				X				X			X			X		X	
Association Vivre l'Yonne				X						X	X						
Vill'âge Bleu Monéteau						X	X						X	X		X	
Vill'âge Bleu Quarré-les-Tombes						X	X						X		X	X	
Centre de l'Orval			X					X				X					
APF Monéteau			X					X				X				X	X
EPNAK Sens								X				X			X	X	
ADAPEI 90			X					X				X		X		X	X

Précisions de lecture : en grisé, les informations non disponibles dans les documents reçus.

¹² L'EPNAK est un établissement public mais gère également des ESMS.

1.1 Deux modèles descriptifs qui se dessinent

Nous pouvons constater, grâce au tableau ci-avant, que **la majorité des projets d'habitats inclusifs en Bourgogne-Franche-Comté sont portés par des associations gestionnaires d'établissements sociaux et médico-sociaux (ESMS)**, et notamment dans le champ du handicap. Cela s'explique notamment par le besoin pour ces structures de diversifier l'offre d'hébergement et répondre aux souhaits d'autonomie des personnes en situation de handicap qui n'avaient que peu d'alternatives entre un domicile classique, avec un accompagnement à organiser, et une institution laissant peu de marges de liberté.

Si l'on se penche sur le public accueilli par ces projets d'habitats inclusifs, nous constatons que ce sont majoritairement des personnes en situation de handicap, dans 14 habitats inclusifs sur 22. Un habitat accueille simultanément des personnes en situation de handicap hors autisme et des personnes avec trouble du spectre autistique. Cinq habitats proposent d'accueillir des personnes âgées et, enfin, trois proposent une mixité des public (personnes âgées, personnes en situation de handicap, voire autre public).

En termes de type de logements, **ce sont majoritairement des appartements situés dans un immeuble**. Cet immeuble peut être, dans certains cas, exclusivement dédié à l'habitat inclusif et, dans d'autres cas, partagés avec des habitants de la commune.

Enfin, au cours de la réalisation des focus groupes nous avons constaté **que les échanges avec l'extérieur n'étaient pas les mêmes suivant les projets** : certains accueillent dans leurs activités des habitants de la ville ou du village dans l'habitat alors que d'autres ne vont que sur l'extérieur¹³. Ainsi, lorsque cette information était disponible¹⁴ ou que nous avons pu le constater sur place, nous avons choisi d'intégrer cette variable à la typologie.

Cette typologie permet donc bien de constater la grande diversité des projets. Malgré tout, nous pouvons dégager de ces éléments **deux principaux modèles**.

Des projets portés par des gestionnaires d'ESMS pour un public en situation de handicap

C'est le cas de 12 projets sur les 23 financés par l'ARS. On retrouve les acteurs majeurs œuvrant dans le champ de l'accompagnement du handicap et notamment l'APF, l'ADAPEI ou encore les PEP.

¹³ Dans ce cas, les habitants de la ville ou du village ne viennent pas dans l'habitat pour participer à des activités, par exemple. En revanche, les professionnels viennent effectuer des soins ou des activités avec les personnes.

¹⁴ Il s'agit bien du déclaratif des porteurs de projet, ce qui peut ne pas refléter complètement la réalité sur le terrain.

Le format architectural est très souvent identique, avec des logements individuels, au sein d'un immeuble. Deux projets proposent quant à eux un format plus proche de la colocation, avec une plus forte prépondérance des espaces collectifs.

Ce type de projet répond clairement aux besoins identifiés pour ces publics à savoir la possibilité de recouvrer davantage d'autonomie en étant dans son logement privé, tout en ayant un accompagnement et une sécurité apportés par la présence de personnel quasi quotidiennement. Ces réponses sont particulièrement pertinentes au vu du **vieillessement des personnes en situation de handicap**, qui est plus précoce qu'en population « classique », avec des réponses encore inexistantes ou peu adaptées.

Il faut pour autant veiller à ce que ces dispositifs d'habitats inclusifs répondent à l'objectif de départ, de proposer un domicile classique en milieu ouvert, et qu'ils ne deviennent pas une forme d'institution. C'est ce qu'a évoqué notamment l'ONU, via le comité des droits des personnes handicapées (CDPH), qui en 2021 a rendu des recommandations sur le système français, craignant que la politique de développement de l'habitat inclusif ne masque encore une certaine logique d'institutionnalisation déguisée.

Des projets pour le public âgé inspirés du modèle des béguinages

Ce second modèle se retrouve ici dans trois projets (les Vill'âge Bleu du groupe Vyv3 Bourgogne et la Villa Génération de Néolia) et se rapproche fortement des béguinages, historiquement déployés dans le nord de la France. Ces projets, se composant en général d'une vingtaine de logements privés de plain-pied (maisonnettes ou appartements) sont conçus pour des personnes vieillissantes mais encore autonomes.

L'émergence de ce modèle se confirme dans les premiers projets soutenus en région grâce à la nouvelle AVP, puisque ce sont désormais 8 Villa Générations (25 et 70) et 7 Vill'Age Bleu (21 et 89) qui en bénéficient. D'autres modèles approchants, portés par des bailleurs sociaux, sont également soutenus dans cette nouvelle programmation, par exemple les résidences Sérénitis du bailleur Orvitis avec 7 projets en Côte-d'Or et 4 projets du bailleur Ideha dans le Doubs.

Si ce type de projet permet une alternative entre le domicile privé classique et les institutions type EHPA/EHPAD, le **projet de vie sociale et partagée doit cependant être défini avec attention** pour permettre une réelle cohésion et ne pas se réduire à la proposition d'activités dans une salle commune, lors de la présence de l'animateur. Des bonnes pratiques peuvent par exemple être mises en place, autour de l'élaboration, avec les habitants, d'une **charte du vivre ensemble**.

1.2 D'autres modèles quasi inexistantes en région

Au travers de cette typologie, nous constatons la faible proportion, voire l'absence de deux types de modèles qui nous paraissent pourtant très riches : les modèles dit « mixtes » et ouverts à tous type d'habitants, et les modèles permettant d'accueillir des personnes âgées souffrant de troubles cognitifs.

Le modèle mixte

S'il peut s'agir d'habitats accueillant aussi bien des personnes en situation de handicap et des personnes âgées, un des modèles qui nous a paru le plus riche et exploré lors des focus groupes, est celui proposé par Sauvegarde 58 dans le Morvan. Le projet accueille, en effet, également des habitants de la commune non concernés directement par le FHI/AVP, à savoir des familles avec enfants, des jeunes actifs, etc.

Si ce sont des projets évidemment plus complexes à construire et faire vivre, ils sont cependant extrêmement pertinents dans l'objectif d'une réelle « insertion » dans la vie locale comme la définition de l'habitat API le rappelle. Il nous paraît donc important que les futurs appels à candidatures pour la mise en place d'habitats inclusifs en région puissent mettre l'accent sur ces projets.

Des projets spécifiques pour les personnes âgées dépendantes

Un seul projet correspondait à ce modèle dans la première programmation soutenue par l'ARS : la colocation Ages & Vie, modèle désormais largement déployé en Bourgogne-Franche-Comté mais aussi dans la France entière. Reposant sur un SAAD dédié, ce modèle propose de répondre aux besoins spécifiques des locataires : un domicile privé, dans un cadre à taille humaine, avec un accompagnement renforcé au quotidien, propre aux besoins liés à la perte d'autonomie et à la dépendance.

Les colocations Ages & Vie, qui n'ont par ailleurs pas fait l'objet d'un soutien renouvelé en BFC dans le cadre de la mise en place de la nouvelle AVP, ne permettent cependant pas d'accueillir spécifiquement des personnes âgées atteintes de troubles cognitifs (Alzheimer ou apparentés) alors que ces solutions sont intéressantes à l'heure où l'unique réponse proposée reste bien souvent l'EHPAD. Ailleurs en France se déploient des modèles qui pourraient être inspirants pour notre région, citons notamment les pionniers que sont les [domiciles partagés du Morbihan](#), la [maison des sages](#) en Ile-de-France, [Ama Vitae](#) dans le Nord ou encore les [colocations de Familles Solidaires](#) en Alsace.

Ces projets, dont certains sont conventionnés dans le cadre de l'AVP dans d'autres régions, fonctionnent généralement grâce à un **service d'aide à domicile mandataire**, avec des auxiliaires de vie dédiées qui peuvent intervenir 24h/24 et 7j/7 auprès des habitants, pour leur apporter la sécurité et l'accompagnement approprié à leurs pathologies, ce qui est plus complexe à organiser avec l'intervention plus ponctuelle d'un SAAD extérieur.

Notons qu'il s'agit donc d'un modèle particulier d'habitat inclusif, dans lequel la notion de libre choix est évidemment plus complexe à interroger du fait des troubles cognitifs dont peuvent souffrir les locataires, mais qui répond tout de même à un véritable besoin d'alternative aux établissements d'hébergement, avec une dimension domiciliaire plus fortement marquée. Si le libre choix est au centre du cahier des charges de l'habitat inclusif défini par la CNSA, il reste tout de même nécessaire de se questionner sur sa mise en œuvre réelle dans certaines conditions : quel libre choix possible en effet lorsque l'on a besoin d'un accompagnement renforcé qui ne

peut passer que par une présence au quotidien, ou encore dans des territoires ruraux où il n'y a souvent qu'un ou deux services d'aide à domicile amenés à intervenir réellement ?

2. Bonnes pratiques à promouvoir

Les retours et les échanges dont nous avons pu bénéficier lors de cette étude ont permis de dégager un certain nombre d'éléments et de pratiques que nous souhaitons mettre en lumière et valoriser afin d'aiguiller les arbitrages lors de l'étude des candidatures des futurs porteurs de projets. Pour ce faire, nous distinguerons à nouveau les trois aspects pivots de l'habitat inclusif, en reprenant le triptyque issu du rapport Piveteau-Wolfram, décrivant ce modèle comme un habitat API : **Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale.**

2.1 Rompre la solitude en accompagnant l'autonomie au quotidien

Deux dimensions ressortent concernant l'accompagnement : le **rôle de l'animateur** pour la dynamique collective et le projet de vie sociale et partagée, et la **coordination des services sanitaires et médico-sociaux** pour la réponse aux besoins des habitants.

L'animateur : acteur central des projets

Le choix de la personne qui tiendra ce rôle apparaît central, et donc avec lui **la définition des compétences requises pour le poste.** Au-delà d'un profil type, les résultats de notre enquête montrent bien que ce sont des qualités spécifiques qui sont attendues par les habitants : gérer et animer un groupe, être à l'écoute des besoins individuels, faire le lien avec les partenaires extérieurs, etc.

Un **référentiel commun**, du type fiche de poste, pourrait ainsi être établi sur la base des premières expériences de ces 23 porteurs de projet, et des enseignements de l'enquête lancée par la CNSA, permettant de mieux aiguiller/outiller les futurs porteurs de projets pour le montage d'un habitat inclusif.

L'une des bonnes pratiques rencontrées sur le terrain à ce sujet est celle **d'inclure les habitants, autant que possible, dans la définition du poste, voire le recrutement de la personne adéquate.** Cela a été expérimenté par deux des porteurs de projet visités lors d'un focus groupe, l'un au sein duquel deux animateurs candidats sont venus passer du temps avec les habitants, ces derniers ayant ensuite été associés à la décision finale en fonction de leurs ressentis, et l'autre dans lequel les habitants ont été directement associés au recrutement de l'animatrice.

La coordination avec les services d'accompagnement

Les professionnels du champ sanitaire et médico-social sont des acteurs du projet à part entière, pour accompagner et soutenir l'autonomie des habitants, selon leurs propres besoins. Deux modèles ont été observés parmi les projets soutenus par l'ARS, qui sont tous les deux pertinents puisque répondant à deux logiques bien distinctes. Il y a, en effet, des projets – la majorité d'entre eux – où les habitants font le **libre choix du service** (SSIAD, SAAD, etc.) qui intervient chez eux, des prestations pouvant toutefois être mutualisées par la mise en commun de l'APA et PCH. Dans d'autres projets, un **SAAD dédié fonctionne en mode mandataire / ou prestataire** pour tous les habitants. Comme évoqué plus en avant, ce modèle, qui n'est pas la règle dans les projets d'habitats inclusifs, car il peut de prime abord, questionner la notion de libre choix, peut cependant dans la pratique des organisations se trouver particulièrement adapté à la diversité des profils des habitants. En effet, pour des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap qui sont relativement autonomes dans les actes de la vie quotidienne, un modèle avec un choix totalement libre pour les modalités d'intervention du SAAD fait tout à fait sens¹⁵. En revanche, pour des personnes âgées dépendantes par exemple, ayant des besoins d'accompagnement beaucoup plus réguliers, la mise en place d'une organisation avec un SAAD mandataire/prestataire fait ici davantage sens car cela correspond à leurs besoins, et fait donc partie du choix éclairé qu'ils expriment, besoins qui ne pourraient probablement pas être totalement couverts par l'intervention d'un service extérieur, avec des contraintes plus fortes (horaires de passage, restrictions la nuit, ou les week-end, etc.)

Il nous paraît ainsi important de ne pas opposer ces modèles mais de **tenir compte des publics concernés et de la diversité de leurs besoins**, afin de proposer des solutions adaptées au plus grand nombre. Pour ne pas engendrer de confusion, il peut ainsi être préconisé que le SAAD mandataire soit dans ce cas une entité clairement indépendante du gestionnaire du projet, et soit choisi pour sa capacité à répondre aux besoins, plus intenses en accompagnement, de certains habitants.

2.2 Un projet ouvert et participatif

La notion de partage inhérente à l'habitat inclusif, fait écho dans notre étude à deux grands aspects : l'importance de l'architecture, et la gouvernance du projet.

Un projet architectural adapté

L'architecture du projet et sa localisation au sein de la commune ne sont pas à laisser au hasard. Comme nous l'avons vu au travers des enseignements de notre étude, la façon dont est

¹⁵ Nous insistons tout de même sur le fait que ce choix, dans la réalité, est parfois extrêmement contraint par les services d'aide et d'accompagnement réellement en capacité d'intervenir (zones rurales très peu dotées en SAAD, problématiques de recrutement engendrant des difficultés à trouver des intervenants, etc.)

conçu le bâti dans lequel s'insère le projet peut exercer une large influence sur le vécu du projet de vie partagée. Si l'animateur joue évidemment un rôle central, le fait d'avoir des espaces communs accessibles aux habitants à tout moment de la journée / semaine, favorise les liens entre eux, sans besoin de la présence d'un tiers médiateur. Quand la salle commune est située à l'extérieur des habitations, il faut ainsi davantage pousser la dynamique, en permettant qu'elle soit fréquentée par tous : espace café, bibliothèque, jeux, espace jardinage extérieur si possible, etc. Des systèmes d'accès personnalisés et sécurisés pourraient être pensés pour que l'ouverture de la salle ne soit pas conditionnée à la présence de l'animateur qui serait le seul à en détenir la clé.

Pour aller un cran plus loin, et quand cela est possible, une ouverture de cette salle de façon plus large aux habitants de la commune et/ou quartier, permettrait d'entretenir une dynamique très intéressante, avec des temps et des activités à définir en amont.

Une autre problématique peut aussi être soulevée quant au bâti, quand celui-ci n'est pas la propriété du gestionnaire du projet : **les liens à tisser avec le bailleur propriétaire des murs**. Il est en effet important que les espaces communs, dans ces cas non gérés par le gestionnaire de l'habitat inclusif, fassent aussi l'objet d'adaptation correspondant aux besoins des habitants. Citons pour exemple le plus flagrant, qui nous a été relevé par l'un des gestionnaires de projet, l'installation – pour l'heure non mises en place – de portes automatiques à l'entrée du bâtiment pour des personnes à mobilité réduite, qui sans cela peuvent se retrouver « assignées à résidence » dans leur logement si elles n'ont pas d'accompagnant pour sortir à l'extérieur.

Une gouvernance laissant réellement la place aux habitants

Dans les faits, nombre de projets limitent encore aujourd'hui la participation des habitants à une forme de consultation, sous la forme d'un recueil de leurs besoins et attentes. Si c'est évidemment une partie fondamentale, **inclure les habitants, le plus en amont possible, et au long cours dans la gouvernance et les décisions liées au projet**, permet de les impliquer en tant que véritables acteurs et non simples bénéficiaires. La participation des habitants au choix du recrutement de l'animateur, citée plus haut, est un exemple de bonne pratique parmi d'autres, d'autres formes pouvant être imaginées comme un conseil des habitants, etc.

Cette implication sera cependant différente, et à faire évoluer, en fonction du type de projets et du moment où sont arrivés les habitants par rapport à la construction initiale du projet de vie sociale et partagée. Ce travail doit, en effet, être fait au quotidien, en fonction notamment de l'arrivée de nouveaux habitants. L'élaboration d'une **charte du vivre ensemble** peut par exemple être un bon moyen d'associer les habitants, et ce au fur et à mesure de leur arrivée dans le projet.

2.3 Un habitat intégré dans son environnement

Un partenariat avec les acteurs locaux

Si cela paraît être évident, et toujours cité par les porteurs de projet, associer les acteurs locaux au projet ne va pas toujours de soi. Il ne suffit pas, en effet, de les informer de l'implantation de l'habitat dans la commune, mais de les associer le plus en amont possible pour en faire des alliés et des partenaires au quotidien.

Un travail local de sensibilisation doit notamment être réalisé, notamment pour rompre avec les représentations qui peuvent avoir cours dans la population : âgisme, stéréotypes liés aux situations de handicap, qui peuvent engendrer une méfiance quant à l'implantation du projet dans le voisinage. La volonté de l'habitat inclusif étant l'ouverture, il faut à tout prix éviter que les projets soient perçus comme une institution d'hébergement, fermée sur elle-même.

Tout comme il est important d'impliquer les habitants le plus en amont possible, le même travail est donc à faire avec les acteurs locaux, la commune en premier lieu mais aussi les associations, commerces et services, etc. De nombreux partenariats peuvent ainsi être imaginés en fonction du lieu et de sa situation géographique : point de livraison pour des associations type AMAP, ou artisans locaux (cultivateurs, boulangers, etc.), utilisation des locaux communs pour une salle d'accès à la téléconsultation, mutualisation de la salle commune pour les activités du quartier, etc.

L'objectif est de favoriser les échanges, les rencontres et que les habitants du projet apportent autant aux autres habitants du quartier/commune que l'inverse.

L'implantation anticipée

Si la recherche d'un terrain est soumise à de nombreuses contraintes, il est important de privilégier une localisation permettant cette « insertion » dans la vie locale. Si nous avons évoqué plus haut l'architecture du bâti et la façon dont sont agencés les espaces communs, la situation géographique du projet d'habitat inclusif dans son environnement est également primordiale.

Proximité des services et des commerces sont bien sûr à assurer, ainsi que **l'accès à des moyens de transports** mais il faut aussi penser les **échanges à double sens** et permettre/faciliter, grâce au lieu choisi, que les habitants de la commune/du quartier puissent s'y rendre aisément, avec des activités et services communs à imaginer, comme explicité plus haut.

3. Points de vigilance dans le portage des habitats inclusifs

Les points de vigilance que nous présentons ici font donc évidemment écho aux bonnes pratiques identifiées précédemment, permettant de mettre l'accent sur des aspects sur lesquels il nous semble important de veiller lors de l'étude des candidatures d'un porteur d'un projet d'habitat inclusif.

3.1 L'animateur de la vie sociale et partagée

C'est un point clé qui ressort majoritairement de tous les échanges que nous avons pu avoir, aussi bien avec les gestionnaires qu'avec les habitants. Afin d'assurer les trois pivots de l'habitat inclusif, une attention particulière devra être apportée à :

- **La définition d'une fiche de poste et/ou d'un référentiel commun**, permettant de décrire les principales qualités, savoir-faire et savoir-être pour assurer cette mission et accompagner les habitants et le projet vers l'objectif souhaité.
- **La présentation, auprès des habitants, des contours de sa fonction**, permettant de mieux en saisir les limites. S'il participe à initier une dynamique collective, il faut qu'il puisse permettre aux habitants de s'en saisir et de la faire vivre même lorsqu'il n'est pas présent.
- **La réflexion quant à la création d'une formation dédiée**. Il s'agit ici d'un point de vigilance qui devra sans doute être évoqué par la CNSA avec les parties prenantes du déploiement de l'habitat inclusif, en lien avec des organismes de formation, pour outiller les porteurs de projet et les aider à pérenniser ce poste et donc l'habitat lui-même.
- **La réflexion sur les propositions de soutien et d'entraide entre animateurs en région** : une dynamique d'échange entre animateurs, par exemple au niveau départemental, serait une réelle plus-value pour échanger les bonnes pratiques et soutenir ces professionnels, souvent seuls au sein des projets dans lesquels ils exercent leur activité, pour venir les accompagner dans la nécessaire montée en compétences.

3.2 La gouvernance du projet

Il s'agit également d'un aspect important, qui n'a pas toujours fait l'objet d'une présentation par les gestionnaires dans leur candidature pour bénéficier du FHI ou de l'AVP. Il nous semble cependant nécessaire **d'interroger ceux-ci, puis de s'assurer de la mise en œuvre, et de la viabilité sur le long terme, d'une gouvernance participative permettant d'impliquer réellement les habitants et les parties prenantes locales** (commune, professionnels de santé et médico-sociaux) aux différentes étapes du projet et dans son fonctionnement au quotidien. Cela peut prendre différentes formes avec par exemple un comité de pilotage interne au projet, un comité des habitants, des groupes de travail avec les acteurs concernés, etc.

3.3 La situation géographique et l'architecture des locaux

Ces deux points peuvent en effet fortement influencer la participation des locataires et habitants de la commune/quartier au projet mais aussi favoriser plus ou moins l'ouverture de celui-ci sur l'extérieur.

Différents points de vigilance nous semblent ainsi devoir être gardés à l'esprit lors de l'étude des candidatures et notamment :

- **La localisation et le mode de fonctionnement des espaces communs** : sont-ils en libre accès pour les habitants ou uniquement ouverts lors de la présence de l'animateur ? Qu'est-ce qui est proposé et mis à disposition des habitants dans ces espaces communs ?
- **Leur ouverture vers l'extérieur** : des services et/ou activités sont-ils proposés aux habitants de la commune/quartier ?
- **Le lien entre le gestionnaire du projet et le propriétaire du bâti**, dans le cas où les deux soient dissociés : ce dernier est-il intégré dans la réflexion et mise en place du projet, afin que tous les espaces (notamment espaces communs et extérieurs immédiats) soient eux aussi adaptés aux locataires ?
- **Les services et commerces à proximité** : description précise et information quant au mode d'accès : possibilité de commerces ambulants, salle de téléconsultation, permanence de professionnels ou d'associations, etc.
- **Les transports** : moyens de transports existants ou à développer pour favoriser l'accessibilité du lieu.

3.4 La réponse à des besoins multiformes

C'est l'un des défis, relativement complexe, à relever pour permettre à chacun, quelle que soit sa situation, de pouvoir faire le choix d'emménager au sein d'un projet d'habitat inclusif. Si la philosophie promue par la loi ELAN et par la CNSA indique que ces projets s'adressent à des personnes âgées et/ou des personnes en situation de handicap, sans niveau d'autonomie prédéfini en amont, on se rend compte dans les faits que deux principaux modèles se dessinent, notamment dans notre région : les projets à destination des personnes en situation de handicap portés par des gestionnaires d'ESMS, et des projets se rapprochant des béguinages pour des personnes âgées encore relativement autonomes.

Peu de projets relèvent le défi de proposer des projets mixtes, réellement ouverts sur l'extérieur et à tout type de public. Aucun projet à l'heure actuelle, en BFC, ne répond non plus aux besoins spécifiques des personnes âgées dépendantes atteintes de troubles cognitifs.

Il nous paraît donc important de rappeler la **nécessaire complémentarité des projets et des porteurs soutenus pour aller vers une plus grande diversité d'habitats, répondant à des besoins et attentes variés**. Si, comme nous l'avons vu plus haut, certains modèles sont

majoritaires en région, compte-tenu de la diversité des publics, il y a un réel intérêt à soutenir la plus grande **diversité de projets et de solutions**, en s'attachant à la compréhension des besoins et des attentes ainsi qu'à la **pertinence du modèle économique** pour qu'il soit le plus pérenne possible.

3.5 Le modèle économique

Sur ce point précis, notre analyse, du fait du peu de données disponibles dans les documents reçus, n'a pas pu permettre de mettre en avant les éléments relatifs au modèle économique des projets, une difficulté pourtant soulevée par les gestionnaires dans les questionnaires à leur intention.

Cette difficulté pourrait d'ailleurs être accentuée dans les mois à venir dans certains projets, puisqu'une décision très récente du Conseil d'Etat vient de requalifier un habitat inclusif à destination de personnes handicapées, dans la Sarthe, en établissement recevant du public (ERP), avec une obligation de se conformer aux normes en vigueur en termes de sécurité contre les risques incendies. Des initiatives futures pourraient ainsi être largement freinée par ces nouvelles contraintes qui engendreraient un budget plus élevé et une réglementation beaucoup plus stricte.

Dans ce contexte très mouvant, il nous paraît en tout cas nécessaire pour les instructeurs des dossiers de mettre l'accent dans les prochains appels à candidature sur cet aspect du modèle économique, gage de pérennité du projet, et d'interroger les porteurs de projet sur des dimensions telles que :

- **La possible mutualisation de l'APA et la PCH**, permettant de rationaliser les coûts et diminuer le reste à charge pour le recours aux services d'aide et d'accompagnement ;
- **Le reste à charge**, et son acceptabilité, par les habitants, en isolant bien ce qui relève du loyer et des services (dont services de soin et d'accompagnement, dont les coûts seront différents s'ils sont directement à la charge du locataire ou s'ils sont fournis par un service dédié) ;
- **Les aides possibles mobilisables** et leur niveau selon le degré d'autonomie : APA, PCH, FHI/AVP, crédit d'impôt, APL, etc.
- **La gestion du bâtiment** par le porteur du projet : est-il locataire ou propriétaire des murs, fait-il appel à une foncière immobilière pour l'accès au terrain, etc.

Ces éléments faciliteront la vision sur la fiabilité du projet à moyen et long terme, afin de soutenir des projets permettant réellement de s'implanter et de proposer des solutions pérennes dans le temps aux habitants.

Ayant peu de recul à ce sujet en BFC, l'aide à la décision pourrait être facilitée en ayant recours à des études existantes au niveau national, avec l'appui de la CNSA notamment.

3.6 La prévention santé

C'est une dimension très peu ressortie dans notre enquête et d'ailleurs assez peu appréhendée dans le cahier des charges national.

Au vu des publics concernés, il paraît nécessaire de conduire une réflexion sur l'approche en prévention santé qui soit ancrée localement, en lien avec les différents partenaires de prévention, et les professionnels de santé et médico-sociaux : citons par exemple les Communautés professionnelles territoriales de santé (CPTS) dans le cadre de leur axe prévention et pour tout ce qui relève des soins somatiques, les animateurs des contrats locaux de santé (CLS) qui peuvent favoriser les mises en relation avec les acteurs de prévention, etc. Sur cet aspect, il sera également important de formaliser les articulations entre les partenaires et actions financées dans le cadre des conférences des financeurs – volet prévention de la perte d'autonomie – et les partenaires et actions relatives au champ de l'habitat inclusif.

Conclusion

L'habitat inclusif, tel qu'inscrit dorénavant par le législateur à la suite de la loi ELAN et promu par la CNSA grâce au soutien des Départements avec l'AVP, vient répondre à des besoins très divers mais dans un objectif commun : proposer un mode d'habitat permettant d'être « *chez soi, sans être seul* », en bénéficiant de services pour favoriser l'autonomie dans les gestes de la vie quotidienne.

Si dans le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, le chiffre de près de 150 000 logements de ce type était avancé pour répondre aux besoins des publics cibles, on dénombre fin 2022 **15 716 bénéficiaires** de l'AVP et **1 657 projets** recensés. En BFC, ce sont déjà **820 AVP**¹⁶ qui ont été octroyées depuis la mise en place de cette nouvelle aide.

La montée en charge progressive de ces projets, qui peuvent dorénavant bénéficier de soutien à l'ingénierie et au montage du projet (accompagnement dédié dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », lancement de l'association Hapi, etc.), interroge cependant sur différents aspects, que notre étude a pu mettre en lumière, en partant des projets soutenus via le FHI dans notre région.

Parmi ces enseignements, plusieurs points de vigilance sont à notre sens à porter à l'attention des conférences des financeurs, instructeurs des dossiers candidats à l'AVP et notamment concernant :

- Le profil, les compétences de l'animateur de la vie partagée et la dynamique d'entraide à instaurer entre ces professionnels ;

¹⁶ Ces chiffres, communiqués par l'ARS en janvier 2023 ne tiennent pas compte des projets soutenus dans le Jura.

- L'intensité des services d'accompagnement proposé aux habitants, en fonction de leurs besoins, avec le recours si nécessaire à un service prestataire ou mandataire dédié ;
- L'architecture et la situation géographique du projet ;
- Les règles d'usage des espaces communs et leur ouverture vers l'extérieur ;
- Les modalités d'implication des habitants et partenaires dans la gouvernance ;
- Le réseau d'acteurs locaux parties prenantes du projet, et notamment sur le volet de la prévention santé ;
- Le modèle économique et sa pérennité.

L'étude menée par le PGI, afin d'éclairer les conférences départementales des financeurs de l'habitat inclusif dans la montée en charge du dispositif, permet d'affirmer que celui-ci vient répondre à une **grande diversité de publics**, avec des degrés d'autonomie, ou des handicaps, variés, et qu'il est donc nécessaire de **soutenir des modèles diversifiés** pour répondre à ces besoins de la manière la plus individualisée possible.

Pour permettre cette adaptation, la plus large possible, aux besoins des habitants, les porteurs de projets devront mettre en musique une grande **diversité d'acteurs**, tout en facilitant la **professionnalisation des personnels** existants (dont les animateurs), intégrer davantage la **prévention santé**, tout en étant accompagnés et aiguillés pour proposer un **modèle économique pérenne**, et **accessible** à toutes et tous. Il sera aussi nécessaire de suivre de très près les **évolutions législatives** à ce sujet, l'exemple récent de la décision du Conseil d'état de requalifier un projet d'habitat inclusif en ERP étant une illustration des potentielles difficultés auxquelles pourront être confrontés les porteurs de projet à l'avenir.

Liste des sigles

ANCT : Agence nationale pour la cohésion des territoires

APA : Allocation personnalisée d'autonomie

API : Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale

ARS : Agence régionale de santé

AVP : Aide à la vie partagée

CASF : Code de l'action sociale et des familles

CNSA : Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie

DGCS : Direction générale de la cohésion sociale

ELAN (loi) : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique

ESAT : Etablissement ou service d'aide par le travail

ESMS : Etablissements sociaux et médico-sociaux

ERP : Etablissement recevant du public

FHI : Forfait habitat inclusif

GIR : Groupes iso-ressources

PCH : Prestation de compensation du handicap

PGI : Pôle de gérontologie et d'innovation Bourgogne-Franche-Comté

PLFSS : Projet de loi de financement de la sécurité sociale

SAAD : Services d'aide et de soutien à domicile

Bibliographie

APF France handicap, AFTC BFC, UNA, La Novelline. *Etat des lieux de l'habitat inclusif en Bourgogne-Franche-Comté*. 2019 p. 50.

CNSA. *L'habitat inclusif. Un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale*. CNSA; 2021 p. 25. (Les cahiers pédagogiques).

Collectif « Habiter Autrement ». *L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement*. Fondation des petits frères des Pauvres; 2017 p. 61.

Direction Générale de la Cohésion Sociale. *Circulaire interministérielle n°DGCS/SD3A/DHUP/DGCL/2021/191 du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif*. 2021.

Gouvernement. *Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2023 - Dossier de presse*. 2022.

Ministère des Solidarités et de la santé, DGCS, CNSA. *Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées*. 2017 p. 69.

PIVETEAU D, WOLFROM J. *Demain, Je pourrai choisir d'habiter avec vous !* 2020 p. 276.