

DOSSIER

L'habitat inclusif, une solution pour les seniors.

Joël Molherat

Dans « l'échos des toits n°6 nous vous avons présenté les différentes voies possibles pour que les personnes âgées ou en situation de handicap puissent bien vieillir en Côte d'Or : les Établissements publics ou privés, EHPAD*, EHPA* et MRAPA* ou bien habiter chez soi avec une adaptation de son logement pouvant être complétée par un service d'aide à domicile.

Il existe maintenant une solution alternative, **l'habitat inclusif**, qui peut aussi porter les noms d'habitat participatif, intergénérationnel, autogéré ou groupé. Un engouement particulier est actuellement porté à cette solution. Il s'explique notamment par la volonté pour huit Français sur dix¹, de vivre chez soi jusqu'au bout de sa vie.

Qu'est-ce que l'habitat inclusif ?

Il s'agit de petits ensembles de logements indépendants, caractérisés par la volonté de ses habitants de vivre ensemble et par des espaces de vie individuelle associés à des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté et sécurisé.

Le projet de vie sociale et partagée est défini dans la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et de la transition numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018. Elle donne une définition de l'habitat inclusif au sein du Code de l'Action Sociale et introduit un financement particulier : le **forfait pour l'habitat inclusif**. Celui-ci prévoit une coopération renforcée entre les acteurs au travers d'une démarche organisée entre les Agences Régionales de Santé (ARS), les collectivités locales, notamment les conseils départementaux, et les services déconcentrés de l'Etat compétents en matière de logement et de cohésion sociale.

Un mode d'habitation regroupé et un projet de vie sociale et partagée

L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un **projet de vie sociale**.

Habitat partagé. On y vit à plusieurs. Les habitants disposent de leur espace de vie individuel et partagent des temps, des espaces de vie communs et des services avec les autres habitants, notamment les services utiles à leur projet de vie sociale et partagée.

Dans cet habitat, les habitants peuvent disposer d'une aide pour la vie partagée par l'intervention d'un professionnel chargé de l'animation, de la coordination ou de la régulation du vivre ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur du logement. Cette aide est fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée que les habitants construisent ensemble, c'est la spécificité de l'habitat inclusif !

¹ D'après une étude publiée en 2011 par l'Observatoire national de la fin de vie (ONFV)

Comme dans tout logement ordinaire, les habitants en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent solliciter ou continuer à bénéficier d'un accompagnement individualisé pour le soutien à l'autonomie. Cet accompagnement est assuré par l'intervention des services sociaux, médico-sociaux et sanitaires, selon le plan d'aide personnalisé qui leur est propre.

Cet habitat constitue la résidence principale de la personne. Il est inséré dans la cité, dans un environnement facilitateur, de manière à permettre la participation sociale et citoyenne des habitants et à limiter le risque d'isolement. Il est également généralement situé à proximité, ou facilement accessible de services publics, transports, commerces, services sanitaires, sociaux et médico-sociaux.

Qui peut recourir à une formule d'habitat inclusif ?

Fondé sur le principe du libre choix, l'habitat inclusif s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale.

Pour les personnes âgées, l'entrée dans l'habitat inclusif n'est pas conditionnée à une orientation médico-sociale ni à une évaluation de leur situation. C'est la personne âgée qui choisit ce type d'habitat.

Le fait de ne pas être éligible à l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) ne saurait constituer un critère d'exclusion de l'habitat inclusif dès lors que le modèle économique permet le fonctionnement du projet.

Qui sont les porteurs de projets d'habitats inclusifs ?

Les initiateurs des projets d'habitats inclusifs sont souvent issus de la société civile (associations représentant ou réunissant les personnes concernées ou les aidants familiaux). Au-delà, les principaux partenaires ou initiateurs de ces projets sont les collectivités locales, essentiellement les communes, les bailleurs sociaux, les prestataires de services à la personne et les gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux. La réussite de ces projets est souvent liée à la richesse et à la solidité des partenariats conclus et à la participation des personnes elles-mêmes.

La Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) apporte un appui technique et financier au déploiement de la démarche. Les conférences des financeurs de l'habitat inclusif définissent les stratégies locales de développement de cette offre.

Exemples d'habitats inclusifs en Côte d'Or

Les Vill'âge Bleu© à Dijon et Bretenière

Le Vill'âge Bleu© dédié aux personnes âgées et créé par la Mutualité Française Bourguignonne, Services de Soins et d'Accompagnement Mutualistes (MFBSSAM). Il propose un logement individuel adapté et un accompagnement permettant d'éviter l'isolement et d'anticiper les situations de rupture.

Le bailleur social, Habellis2, a construit les bâtiments suivant le cahier des charges des Vill'âge Bleu©, il est propriétaire et loue l'ensemble à la MFBSSAM qui ensuite les sous-loue aux personnes. La ville de Dijon a facilité l'acquisition du terrain et participe au suivi du dispositif. La commune de Bretenière a versé une subvention pour l'achat du terrain, veille à l'intégration des habitants du village dans la commune et participe au suivi du dispositif.



Le village de Dijon a été créé en 2013, c'est un ensemble ouvert mais dédié uniquement aux personnes âgées. Celui de Bretenière (en Côte d'Or), créé en 2015, a la particularité d'être associé à un ensemble de logements familiaux.

Le Vill'âge Bleu© de Dijon est composé de 25 maisons individuelles mitoyennes : 14 T2 de 50 m² et 11 T3 de 66 m², avec terrasse de 4 à 5 m² et parking. L'espace commun comprend une salle de 80 m², une cuisine, une entrée, un bureau, des sanitaires et un espace de rangement.

Celui **de Bretenière** est intégré à un lotissement de 28 logements et est composé de 14 maisons individuelles mitoyennes (8T2 et 6T3) avec terrasse, parking et petit jardin. L'espace partagé fait 40 m² et comprend une entrée, une salle principale avec coin cuisine, des sanitaires, une terrasse ainsi qu'un jardin partagé. Les locataires des logements sont des habitants de la commune, des environs, qui dans certains cas souhaitent un rapprochement familial.

A l'ouverture d'un Vill'âge Bleu©, une commission d'admission se réunit, composée d'un représentant de la MFBSSAM, un représentant du CCAS, un élu de la commune. Certains candidats sont adressés par les services sociaux, par des bailleurs, par les services d'aide à domicile ou encore parce qu'ils sont usagers de la MFBSSAM.

A Dijon, il y a 30 habitants, âgés de 65 à 92 ans (la moyenne d'âge est de 80 ans).

A Bretenière vivent 18 personnes, âgées de 63 à 92 ans (la moyenne d'âge est de 72 ans).

Dans ces deux lieux, une accompagnatrice salariée, auxiliaire de vie sociale, réside sur place au titre d'un avantage en nature. Elle est présente dans la salle commune sept heures par jour du lundi au vendredi. Des jeunes en service civique employés par la MFBSSAM interviennent également pour de l'animation sociale : activité physique, informatique par exemple.

L'accompagnatrice assure une surveillance du site, elle facilite l'information, la liaison entre les habitants et assure les petits services qui facilitent la vie au quotidien : aide individuelle (démarches et formalités), visites de courtoisie...

Un minibus est mis à disposition de l'accompagnatrice, pour les sorties avec les locataires et des accompagnements ponctuels. Des sorties pour faire les courses sont programmées régulièrement.

Les locataires payent le loyer et les charges locatives, ainsi que des charges d'accompagnement.

	Dijon	Bretenière
Loyers et charges locatives	304 € (T2 PLAI) 445 € (T3 PLUS)	345 à 445 € (T2 PLS) 516 à 556 € (T3 PLS)
Charges pour l'accompagnement *	108 €/mois pour une personne 132 €/mois pour un couple	140 €/mois pour une personne 152 €/mois pour un couple

*Les ménages peuvent, selon leur revenu, bénéficier de l'APL pour les loyers mais pas de l'APA pour l'accompagnement.

ORVITIS



La résidence « Serenitis by Orvitis » de Fontaine-lès-Dijon compte 26 appartements, elle porte à 120 le nombre d'appartements construits depuis l'été 2017. Le coût total de l'opération s'élève à près de 2,2 millions d'euros, financés à 80 % par Orvitis dont un apport de fonds propres à hauteur de 15 % et par emprunts contractés auprès de la Banque des Territoires. Des subventions, représentant 20% du montant de l'opération, ont été versées par Dijon Métropole pour 255 200 €, par la Commune de Fontaine-lès-Dijon pour 120 526 € et par l'Etat pour 60 280 €.

D'autres logements inclusifs ORVITIS en Côte d'Or.



Cyrène

La communauté Simon de Cyrène de Saint Apollinaire propose au sein de deux maisons une cohabitation amicale entre personnes valides et handicapées. Chaque maison est occupée par six résidents en situation de handicap. Chacun dispose d'un studio individuel de 30 m² incluant kitchenette et salle d'eau. Trois salariés internes participent à cette communauté : Un RAP* et deux assistants de vie professionnels, un ou deux jeunes volontaires Service Civique ou associatif (Les salariés internes disposent également chacun d'un studio sur place) et 1 salarié externe et 1 apprenti salarié.



Au sein du Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie – CDCA - de Côte d'Or dont l'Union Française des Retraites (UFR) est membre, deux groupes de travail ont été créés en 2021 : Information communication et Autonomie. Ce dernier réfléchit à l'habitat inclusif avec comme axe de travail l'accompagnement à la vie sociale et partagée. Il émet des avis et des recommandations en direction du Président du Conseil Départemental de Côte d'Or.

Existe-t-il un projet de ce type près de chez vous ? Adressez-vous aux bailleurs sociaux, aux collectivités locales près de chez vous (voir Echo des toits N°6) ainsi qu'aux associations du secteur social ou médico-social.

Pour reprendre les recommandations du GT " Autonomie" du CDCA Côte d'Or, l'habitat inclusif doit être appréhendé comme complémentaire aux solutions de logements existantes. L'hébergement inclusif est une réponse :

- "Alternative" : un choix supplémentaire à l'appréciation des bénéficiaires comme une 3^{ème} possibilité de logement,
- "Issus" : permettant à des résidents de sortir de l'hébergement en établissement pour gagner ou regagner leur autonomie et intimité,
- "Passerelle" : entre le maintien à domicile et l'hébergement en établissement, situation transitoire si le bénéficiaire souhaite changer ou s'il n'est plus possible de l'accueillir en hébergement inclusif.

En savoir plus... <https://www.bourgogne-franche-comte.ars.sante.fr/index.php/etude-et-etat-des-lieux-habitat-inclusif-en-bourgogne-franche-comte>

→ « Etude et état des lieux de l'habitat inclusif » en Bourgogne-Franche Comté.

Lexique

RAP : Régime d'Apprentissage pour la formation Professionnelle.

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour personnes Agées Dépendantes.

EHPA : Etablissement d'Hébergement pour personnes Agées.

MRAPA : Maisons d'Accueil Rural pour Personnes Agées