

Restitution du diagnostic régional réalisé auprès des départements franciliens (services de l'Etat et Conseils départementaux)

9 octobre 2024

 Accès au
logement

 Amélioration
du parc

 Hébergement
et insertion

 Production
de logements
sociaux

Rappel du cadre juridique et du contexte

- Cadre juridique de l'habitat inclusif
- Contexte relatif au lancement du diagnostic régional autour l'habitat inclusif

Rappel du cadre juridique de l'habitat inclusif

- L'habitat inclusif est encadré juridiquement à **l'article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF) qui** dispose, que ce mode d'habitat est destiné « aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. [...] Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée ».
- L'habitat inclusif est ouvert à toute personne qui souhaite faire le choix de vivre dans un logement autonome tout en partageant des moments collectifs avec les autres habitants.

Par conséquent :

- Il n'existe pas de critères requis pour y habiter
- il n'est pas nécessaire d'appartenir à un niveau de groupe iso-ressources (GIR) spécifique pour les personnes âgées, ni de disposer d'une orientation de la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) pour les personnes handicapées.

Rappel du contexte relatif au lancement du diagnostic régional autour l'habitat inclusif (1/2)

Pour rappel, l'habitat inclusif :

- constitue une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées, en tant qu'alternative d'une part à la vie à domicile isolée, et d'autre part à la vie collective en établissement médico-social
- permet de soutenir le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie dans la mesure où les habitants vivent dans des logements privés, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale.

Son déploiement comme offre complémentaire à destination des personnes âgées et des personnes handicapées constitue :

- **une des priorités gouvernementales** comme le rappelle la **lettre de programmation des aides à la pierre du 20 mars 2024**.
- **un des objectifs du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement 2024-2030** récemment adopté

Rappel du contexte relatif au lancement du diagnostic régional autour l'habitat inclusif (2/2)

- Néanmoins, on constate que le portage de cette politique publique au niveau des services de l'Etat ne semble **pas à la hauteur** des ambitions gouvernementales.

Cette situation s'explique notamment par :

- la complexité du dispositif
- l'absence d'indicateurs de suivi efficaces et de données fiables
- A contrario, les **conseils départementaux franciliens, chefs de file de l'habitat inclusif**, sont mobilisés en faveur de son développement.

Le cadre national fixé par la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) et la direction générale de la cohésion sociale (DGCS) a permis de développer des **spécificités territoriales en lien avec les priorités d'actions de chaque département et les besoins recensés sur le territoire**.

- Une **hétérogénéité des pratiques au sein de chaque département**, qui s'explique aussi par **l'absence d'harmonisation régionale** pour le moment.

Actions mises en œuvre par la DRIHL pour améliorer le déploiement de l'habitat inclusif

- Actions mises en œuvre au 1^{er} semestre 2024 par la DRIHL au niveau régional
- Lancement du diagnostic régional à partir du mois de juillet 2024
- Bilan du diagnostic régional

Actions mises en œuvre au 1^{er} semestre 2024 par la DRIHL au niveau régional

- Les premières actions mises en œuvre par la DRIHL siège au cours du 1^{er} semestre 2024 ont été :
 - d'identifier les différents **interlocuteurs** et correspondants sur la thématique de l'habitat inclusif (porteurs de projets, CD, bailleurs sociaux, services départementaux de l'état : UD/DDT/DDETS et DHUP, DGCS, CNSA au niveau national) ;
 - de participer à l'ensemble des **réunions** organisées autour de la thématique par les différentes administrations centrales (DGCS et DHUP) et par la CNSA ;
 - **d'obtenir des données** auprès des différents acteurs institutionnels (DHUP et CNSA) et services départementaux de l'Etat (UD/DDT).

Lancement du diagnostic régional à partir du mois de juillet 2024

A partir du mois de juillet jusqu'en octobre 2024, la DRIHL siège a souhaité améliorer la connaissance territoriale autour de cette thématique afin de pouvoir amorcer une harmonisation régionale.



Un diagnostic territorial a été réalisé auprès des départements franciliens sous la forme de bilatérales avec les UD/DDT et les Conseils départementaux afin d'identifier les freins et les leviers pouvant être mis en œuvre pour favoriser le déploiement de l'habitat inclusif.

Bilan du diagnostic régional : niveau de connaissance des services

Dans l'ensemble, **les conseils départementaux** :

- disposent de bonnes connaissances sur l'habitat inclusif, à la fois sur le volet autonomie mais aussi sur le volet habitat
- ont parfaitement identifié l'ensemble des difficultés rencontrées
- recherchent un appui sur des questions précises relatives aux aides de l'Etat, aux montages financiers ou aux questions d'attributions

A contrario, les **services départementaux de l'Etat (UD/DDT)** :

- reconnaissent un fort besoin de formation notamment sur les questions liées à la création d'habitat inclusif dans le parc social (article 20 loi ASV et logement foyer inclusif) et aux attributions
- sont relativement peu sollicités autour de cette thématique.

Bilan du diagnostic régional : formes d'habitat inclusif et répartitions entre les différents publics

- L'habitat inclusif n'est pas déployé de manière uniforme au sein des départements franciliens, néanmoins on constate qu'il se développe à la fois :
 - dans le parc privé (petites colocations, maisons ou appartements partagés avec un espace commun)
 - dans le parc social (résidences intergénérationnelles dont une partie est conventionnée en habitat inclusif, logement locatif social dans l'existant, logements article 20, logement foyer inclusif...)
- Un habitat inclusif est constitué en moyenne de 10 personnes (avec un maximum de 15)
- Les personnes handicapées sont légèrement plus représentées que les personnes âgées (55%/45%), mais on assiste à un rééquilibrage
- Selon les départements, il peut exister des difficultés à trouver des publics ciblés pour l'habitat inclusif

Bilan du diagnostic régional : bailleurs sociaux et habitat inclusif

- Plusieurs constats dans les relations avec les bailleurs sociaux ont été identifiés dans la plupart des départements :
 - L'habitat inclusif ne bénéficie pas pour le moment d'une grande mobilisation des bailleurs sociaux
 - Les bailleurs sociaux qui font de l'habitat inclusif sont parfaitement identifiés et connaissent bien la thématique
 - Les bailleurs sociaux tentent souvent de faire rentrer dans l'habitat inclusif des projets qui n'en sont pas
 - La complexité de l'habitat inclusif a tendance à rebuter les bailleurs sociaux qui se tournent plutôt vers d'autres produits (résidences sociales, jeunes,)
- Dans certains départements, la Conseils départementaux et les services de l'Etat font un travail de sensibilisation des bailleurs sociaux par le biais de réunions annuelles, de webinaires ou d'un travail de terrain qui est aussi mené auprès des élus locaux et des collectivités territoriales

Bilan du diagnostic régional : aides octroyées pour l'habitat inclusif

Les différents échanges avec les Conseils départementaux et les services de l'Etat ont permis de mettre en exergue les constats suivants :

- Dans la plupart des départements (sauf 93 et 95), **il n'existe pas d'aides relatives à l'ingénierie versées par le Conseil départemental**. Le CD agit plutôt comme un accompagnateur et un coordinateur.
- Les bailleurs sociaux peuvent être lauréats d'une aide à l'ingénierie HI fournie par l'ANCT** dans le cadre du programme « petites villes de demain »
- Il n'existe pas d'aides à la pierre spécifiques pour l'Habitat inclusif**, ou de bonus octroyés par l'Etat ou la région concernant cette forme d'habitat.
- Dans la plupart des départements, il n'existe pas de plafonnement de l'AVP (donc maximum 10 000€/personne). Néanmoins certains départements ont choisi de plafonner cette aide, en fonction notamment des publics visés ou du type de produit proposé.

Bilan du diagnostic régional : suivi de l'habitat inclusif par les services de l'Etat

- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement 2024-2030 prévoit le suivi de l'habitat inclusif par le biais des trois indicateurs suivants :
 - le nombre de logements ordinaires dits article 20 (Personnes âgées et personnes handicapées) (source SIAP depuis 2023) ;
 - le nombre de logement foyer habitat inclusif (source SIAP depuis 2023) ;
 - le nombre de bénéficiaires de l'aide à la vie partagée (source CNSA)
- Cependant ce suivi n'est rendu possible que depuis 2023 du fait que :
 - De 2016 à 2022, les données extraites de SISAL (SI GALION) ne permettaient pas d'identifier les logements article 20, ni le suivi de l'habitat inclusif.
 - Depuis 2023, le SIAP permet désormais un meilleur suivi de l'habitat inclusif et permet notamment de suivre les logements article 20 et les logements foyers inclusifs.
 - Un véritable enjeu de fiabilisation des données existe, dans la mesure où il n'est toujours pas possible dans le SIAP de réaliser un ciblage afin de distinguer **les personnes âgées des personnes handicapées dans les logements article 20.**

Bilan du diagnostic régional : obstacles principaux au déploiement de l'habitat inclusif 1/2

- ❑ **Plusieurs obstacles financiers ont été identifiés par l'ensemble des Conseils départementaux, il s'agit de :**
 - la difficulté de trouver du foncier et de capter des logements pour la réalisation d'habitats inclusifs
 - la diminution du financement de l'AVP par la CNSA dans un contexte budgétaire déjà compliqué pour les départements
 - l'absence de visibilité sur les aides financières disponibles
 - l'absence de recul sur les projets d'HI qui devront nécessiter une évaluation
 - La faiblesse du modèle financier pour les porteurs de projets
 - La lourdeur de la procédure de demande de l'AVP avec la CNSA

Bilan du diagnostic régional : obstacles principaux au déploiement de l'habitat inclusif 2/2

- Des obstacles plus juridiques ont aussi été évoqués dans certains départements par les CD et UD/DDT, il s'agit notamment :**
 - des risques de requalification d'un habitat inclusif en ESMS ou en ERP
 - de la pérennisation des places des logements en article 20 et des risques de déstabilisation du projet de vie sociale et partagée (S'il ne sont pas réattribués aux PH/PA)
 - de la pérennisation des places dans le parc social existant (dérogations de l'attribution dans l'existant)
 - du financement des locaux collectifs résidentiels
 - de la difficulté à développer de l'habitat inclusif en logement foyer inclusif (comment, pourquoi le choisir?)
- Les UD/DDT insistent aussi sur le manque de formation des agents** autour de cette thématique , et notamment pour les solutions dans le parc social (logement foyer inclusif et logements article 20) et les questions liées aux attributions

Bilan du diagnostic régional : leviers principaux pour le déploiement de l'habitat inclusif

- Plusieurs leviers ont été identifiés à la fois par les services départementaux de l'Etat et les Conseils départementaux :
- **montée en compétences des services départementaux de l'Etat**, notamment concernant l'HI dans le parc social (article 20, foyer logement inclusif et les problématiques liées à l'attribution de ces logements) afin de mieux relayer l'information auprès des bailleurs sociaux
- **rédaction d'un support pédagogique** rédigé par la DRIHL siège à destination des UD /DDT sur l'habitat inclusif
- **formation des conseils départementaux** sur la dimension immobilière, les soutiens financiers existants dans le neuf et en réhabilitation
- meilleure **sensibilisation de l'ensemble des acteurs et notamment des bailleurs sociaux** qui ne connaissent pas encore cette forme d'habitat
- **réalisation d'un cadrage régional afin d'harmoniser les pratiques** notamment concernant les questions relatives aux attributions
- **mise en œuvre d'un club régional régulier pour les services de l'Etat** avec intervention possible des Conseils départementaux et des associations.

Prochaines échéances

- Webinaire régional à destination des services de l'Etat
- Demi-journée de sensibilisation des bailleurs sociaux organisée par l'AFFIL
- Club régional « habitat inclusif »

Prochaines étapes de la mise en œuvre de la feuille de route régionale autour de l'habitat inclusif (1/2)

Avant la **fin de l'année 2024**, la DRIHL siège souhaite :

- **organiser un webinaire régional à destination des services départementaux de l'Etat** afin de les sensibiliser et de les faire monter en compétences autour de l'habitat inclusif;
- **constituer un réseau des correspondants habitat inclusif** (Club Habitat inclusif) au sein des services déconcentrés de l'Etat (UD/DDT) afin de leur apporter un appui juridique et de capitaliser les bonnes pratiques (montage financier, règles de financement, attributions, etc.) ;
- **coordonner et mobiliser les services de l'Etat en assurant le relai des orientations nationales** relatives à l'habitat inclusif émises par les différentes administrations centrales (DHUP et DGCS) et par la CNSA afin d'harmoniser les pratiques au sein des départements franciliens.

Prochaines étapes de la mise en œuvre de la feuille de route régionale autour de l'habitat inclusif (2/2)

Au cours de l'année **2025**, la DRIHL siège souhaite :

- participer à la **demi-journée de sensibilisation** organisée par l'AFFIL pour sensibiliser les bailleurs sociaux, les conseils départementaux, ainsi que les services de l'Etat sur les enjeux de développement de ce dispositif.
- assurer la **fiabilisation et le suivi des données** relatives à l'habitat inclusif en participant à l'amélioration de son suivi dans le SIAP en lien avec le bureau du financement du logement social de la DRIHL et la DHUP.
- participer au groupe de travail pour la rédaction du **guide national** de l'habitat inclusif avec la DGCS, DHUP et CNSA ;
- animer le **club « habitat inclusif »** avec les correspondants des services départementaux de l'Etat.