

OCTOBRE 2023

LES CAHIERS PÉDAGOGIQUES

L'HABITAT INCLUSIF

UN HABITAT ACCOMPAGNÉ, PARTAGÉ
ET INSÉRÉ DANS LA VIE LOCALE

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





Quelques textes et documents de référence

- La [loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique \(ELAN\)](#) a donné une définition à l'habitat inclusif au sein du [code de l'action sociale et des familles \(CASF\)](#). Elle a également créé un forfait pour l'habitat inclusif et étendu la compétence de la conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie au domaine de l'habitat inclusif.
- Ce cadre juridique a été complété par le [décret n° 2019-629 du 24 juin 2019, l'arrêté du 24 juin 2019](#) relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif et [l'arrêté 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. En complément, une [instruction précise les modalités de mise en œuvre](#) du forfait habitat inclusif.
- Le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, « [Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous !](#) », remis au Premier ministre le 26 juin 2020, propose douze idées pour l'action qui favorise le développement de l'habitat inclusif, dont une axée sur la mise en place d'une nouvelle aide individuelle : l'aide à la vie partagée (AVP).
- L'[article L. 281-2-1 du code de l'action sociale et des familles \(CASF\)](#) permet l'ouverture d'un droit individuel à l'aide à la vie partagée (AVP) en l'inscrivant dans le règlement départemental d'aide sociale.
- La [circulaire interministérielle](#) n° DGCS/SD3A/DHUP/DGCL/2021/191 du 6 septembre 2021 précise le plan d'action de développement de l'habitat inclusif, notamment dans le parc locatif social.
- Le [décret n° 2023-431 du 2 juin 2023](#) permet l'accès au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour les **logements-foyers** habitat inclusif.

Ce “cahier pédagogique” vise à apporter un éclairage sur l’habitat inclusif, désignant des formes d’habitat diversifiées et reconnues par la loi portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique, dite loi ELAN.

Il est destiné en priorité à l’ensemble des acteurs concernés par la mise en œuvre, l’organisation ou le financement de ces habitats : les personnes âgées et les personnes handicapées, leur famille, leurs proches, les agences régionales de santé, les conseils départementaux, les collectivités territoriales, les membres des conférences des financeurs de l’habitat inclusif, les services déconcentrés de l’État, les bailleurs (dont les bailleurs sociaux), les structures agréées maîtrise d’ouvrage insertion, les associations représentantes de personnes handicapées ou de personnes âgées, les mutuelles et les groupes de protection sociale, les fondations ou encore les gestionnaires d’établissements et de services sociaux et médico-sociaux.

Il s’adresse également à toute personne désireuse d’information sur l’habitat inclusif.

Le document propose des clés d’entrée pour comprendre le périmètre de l’habitat inclusif, les personnes auxquelles il s’adresse, son fonctionnement et ses modalités de financement.

Pourquoi déployer l’habitat inclusif ?

(extraits du rapport de la mission Denis Piveteau - Jacques Wolf from, juin 2020)

L’habitat inclusif, c’est-à-dire « accompagné, partagé et inséré dans la vie locale, [...] a pour projet de permettre de “**vivre chez soi sans être seul**”, en organisant, dans des logements ordinaires aménagés à cette fin, regroupés en unités de petite taille, [...], sécurisés en services, et ouvertes sur l’extérieur. [...] Ces formes d’habitat comportent en conséquence ce que chacun est en droit d’attendre d’un logement, dans sa dimension d’intimité privative comme en termes de liberté d’aller et venir, de centralité, d’accès aux services, aux commerces, aux transports... Les personnes, vulnérables ou non, qui font ce choix sont ainsi en mesure de participer naturellement à la vie sociale. »

En conséquence, le déploiement de l’habitat inclusif « n’est pas seulement une politique “sociale” du grand âge ou du handicap, ni même une politique de l’habitat, c’est un projet de société. »

1. Qu'est-ce que l'habitat inclusif ?

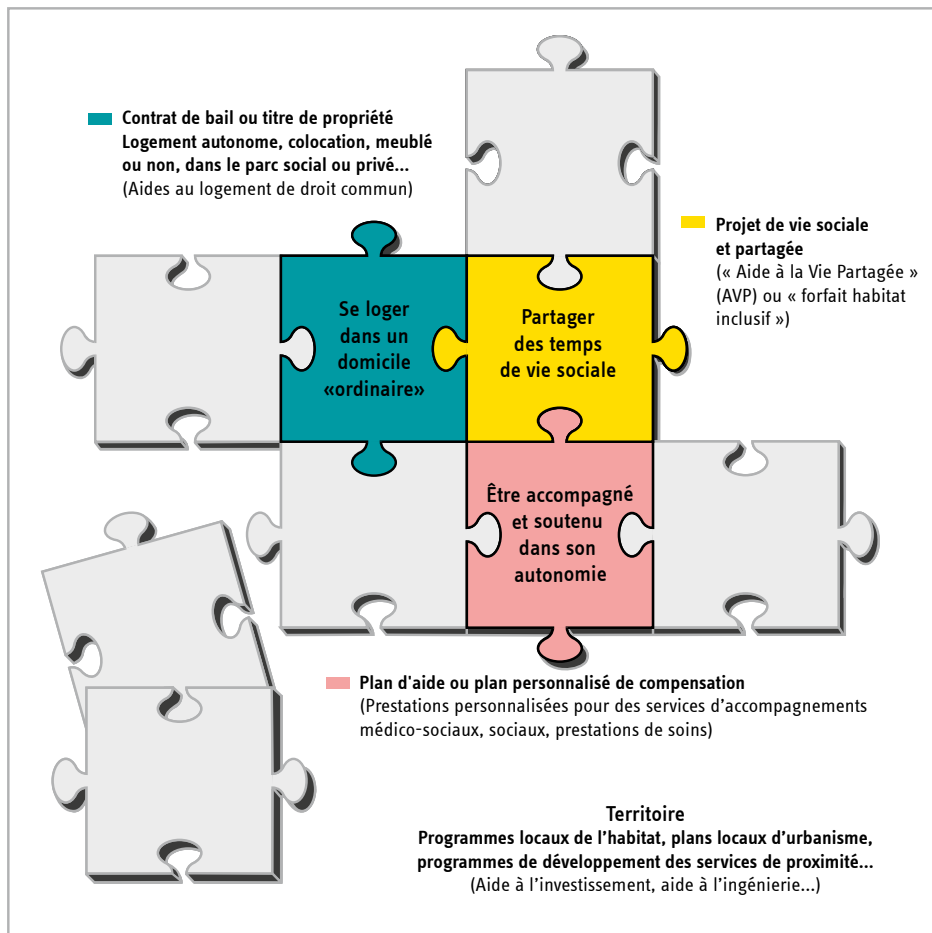
L'habitat inclusif mentionné à l'article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF) est destiné « aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, **à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé**, entre elles ou avec d'autres personnes. [...] Ce mode d'habitat est **assorti d'un projet de vie sociale et partagée** ».

Les habitants peuvent être locataires, colocataires, sous-locataires 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) spécifique, pas d'orientation de la maison départementale des personnes handicapées (MDPH), pas d'obligation d'être bénéficiaire d'une prestation d'aide à l'autonomie...

Mots clés de l'habitat inclusif

- Lieu de vie ordinaire
- Logement de droit commun
- Libre choix
- Résidence principale
- Habitat durable
- Inclusion
- Participation sociale et citoyenneté
- Projet de vie sociale et partagée
- Espace(s) privatif(s)
- Espace(s) commun(s) et partagé(s)
- Services diversifiés faciles d'accès
- Multipartenariat
- Coconstruction
- Coresponsabilité

**Les principales caractéristiques du « chez soi, sans être seul »
dans un environnement permettant un accès facile aux services, commerces,
transports...**



L'habitat inclusif ne désigne pas une forme unique d'habiter mais **une diversité de formes** qui recouvrent les caractéristiques suivantes :

- **Cet habitat est 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.
- 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 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. Divers services (services publics, transports, commerces, services sanitaires, sociaux et médico-sociaux) sont proches ou faciles d'accès.
- **Cet habitat constitue la résidence principale de la personne.** L'habitat inclusif est un logement ordinaire, meublé ou non, adapté aux besoins des personnes, dans un environnement partagé et aménagé pour permettre la vie individuelle de chaque habitant, leur vie sociale et partagée et le « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur du logement.

2. En quoi consiste le projet de vie sociale et partagée ?

Le projet de vie sociale et partagée a vocation à faciliter la participation sociale et citoyenne des personnes vivant dans l'habitat inclusif. Il a donc pour objectifs de :

- favoriser le « vivre ensemble », au sein du logement et à l'extérieur, non seulement entre les habitants mais aussi entre les habitants et leur environnement (voisinage, famille, amis, services de proximité, intervenants y compris ceux du logement...) ;
- permettre aux habitants de participer à la vie du quartier, de la commune... Pour limiter le risque d'isolement, pour déployer ou maintenir des liens sociaux avec le voisinage, par exemple.

Il se caractérise par la mise en place d'actions et d'activités destinées à l'ensemble des habitants, selon leurs souhaits, et identifie les moyens pour sa mise en œuvre. Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif. Il se formalise au sein d'une charte, conçue par les habitants de l'habitat inclusif avec l'appui du porteur ou acceptée en cas d'emménagement postérieur à son élaboration. La charte peut également être signée par des tiers participant activement au projet de vie sociale et partagée, notamment par le bailleur, les proches et les bénévoles.

Le porteur de l'habitat inclusif est chargé d'élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée. Il doit s'assurer de leur participation à la définition et à la mise en œuvre de ce projet. Le porteur doit également veiller à ce que le contenu de ce projet soit conforme aux souhaits exprimés par les habitants, adapté aux caractéristiques des situations de handicap ou de perte d'autonomie liée à l'âge et qu'il prenne en compte l'environnement dans lequel il est mis en œuvre afin de permettre l'effectivité du projet. Le projet de vie sociale et partagée doit satisfaire les habitants sur le long terme. Pour cela, ils sont consultés régulièrement afin de pouvoir faire évoluer le projet si nécessaire.

Le porteur de l'habitat inclusif s'appuie sur **un ou plusieurs professionnels pour mettre en œuvre le projet de vie sociale et partagée des habitants** et favoriser la dynamique collective. Ce salarié, dont l'intervention peut faire l'objet d'un financement *via* le forfait habitat inclusif ou l'aide à la vie partagée (cf chapitre 5), n'est pas en charge de l'accompagnement individuel des habitants ni de la coordination médico-sociale.

Le projet de vie sociale et partagée est un **élément constitutif du projet d'habitat inclusif qui, lui, est plus englobant** puisqu'il caractérise aussi l'habitat, son environnement et les partenaires (du logement, de l'aménagement du territoire, de la vie sociale et culturelle, de l'offre sociale, médico-sociale et sanitaire...).

3. Qui porte, organise et met en œuvre les habitats inclusifs ?

Qui peut porter un projet d'habitat inclusif ?

Les habitats inclusifs **sont portés par des personnes morales** qui peuvent être, par exemple : des associations représentantes d'usagers ou de familles, des gestionnaires d'établissements ou de services du secteur social, médico-social ou sanitaire, des associations du secteur du logement, des bailleurs sociaux, des personnes morales de droit privé à but lucratif, des foncières solidaires, des mutuelles, ou encore des collectivités locales. La personne morale est ainsi nommée dans le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, la personne « Porteuse du Projet Partagé » (personne 3P).

Les missions du porteur de projet d'habitat inclusif sont les suivantes :

- organiser l'habitat inclusif et élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée, en s'assurant de la participation de chacun d'entre eux ; déterminer avec eux les activités proposées au sein et en dehors de l'habitat ;
- animer et réguler la vie quotidienne de l'habitat inclusif ;
- organiser des partenariats avec l'ensemble des acteurs concourant à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée, notamment avec les professionnels d'opérateurs sociaux, médico-sociaux et sanitaires, avec les acteurs locaux et associatifs ainsi qu'avec les proches aidants dans le respect du libre choix de la personne ;
- s'assurer de l'adaptation des locaux et mobiliser les ressources externes dans le cadre des partenariats.

Quelles étapes clés du projet et quelles questions se poser pour sa mise en œuvre ?

- Quel projet, pour couvrir quels besoins ?

Identifier les besoins sur un territoire : analyser l'offre (habitat, services, aménagement du territoire...), les besoins et les caractéristiques de la population concernée (en faisant le lien notamment avec la situation de leurs proches aidants), les parcours résidentiels, les évolutions et les opportunités émergentes.

- Pour qui, pourquoi, comment, avec qui ?

Identifier les futurs habitants pour les associer le plus en amont possible au projet d'habitat inclusif et élaborer les contours de la charte du projet de vie sociale et partagée avec eux.

- Où ? Quel agencement ? Quelles adaptations ?

Identifier un emplacement, designer l'habitat et définir son agencement.

- Quel partenaire immobilier ? Le porteur de l'habitat inclusif lui-même ? Un bailleur social ? Un bailleur privé ?

Définir le porteur immobilier.

- Avec qui ? Quels partenaires et services éventuellement disponibles dans l'environnement proche ?

Identifier les partenariats locaux possibles : mairie, associations, services d'accompagnement...

- Àuprès de qui faire connaître son projet ?

Présenter le projet d'habitat inclusif (avec les caractéristiques du porteur et du projet de vie sociale et partagée) aux services susceptibles d'octroyer un financement ainsi qu'aux services qui organisent et informent de l'offre sur un territoire : agence régionale de santé (ARS), conseil départemental, communes et établissement public de coopération intercommunale (EPCI), maison départementale des personnes handicapées (MDPH), services déconcentrés de l'État.

Associer les habitants le plus en amont possible à la réalisation du projet d'habitat est gage de réussite de celui-ci, de son appropriation et de sa bonne mise en œuvre.

Les futurs habitants ou leurs proches peuvent d'ailleurs aussi initier des projets d'habitat inclusif répondant à leurs besoins, leurs choix, leur projet, leurs habitudes de vie...

En outre, s'ils se constituent en association, ils peuvent également porter des projets d'habitat inclusif.

4. Quels partenariats pour le déploiement de l'habitat inclusif ?

L'habitat inclusif recouvrant de multiples dimensions, les partenaires concernés sont nombreux et variés. **Le déploiement de l'habitat inclusif est à définir et à mettre en œuvre en concertation avec l'ensemble des partenaires concernés sur un territoire.** Ceux-ci peuvent, par exemple, être les suivants :

- les actuels ou futurs habitants ;
- les proches aidants ;
- les acteurs du développement local ;
- les acteurs de l'urbanisme et du logement ;
- les acteurs de la programmation des offres relatives au logement, aux services, aux transports... ;
- les acteurs des services de l'accompagnement individuel social, médico-social et sanitaire ;
- les acteurs de la vie sociale, culturelle, sportive à l'échelon local ;
- les acteurs des services de proximité ;
- les acteurs de l'accueil, de l'information et de l'orientation (les réseaux gérontologiques, les mairies, les conseils départementaux et les MDPH qui informent leurs publics des offres sur leur territoire et qui disposent de connaissances des besoins individuels).

Les **collectivités territoriales** (mairies, conseils départementaux, conseils régionaux), les **établissements publics de coopération intercommunale** (communautés de communes, d'agglomérations, urbaines...), les **acteurs du développement local, de l'urbanisme** ainsi que les **bailleurs sociaux occupent une place majeure dans le déploiement de projets d'habitat inclusif sur un territoire.**

Ces intervenants mobilisent les outils classiques de programmation et de planification tels que les plans départementaux de l'habitat (PDH), les programmes locaux de l'habitat (PLH), les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), les schémas de l'autonomie...

Le préfet et, dans le cas de projets portés dans le logement social (logements conventionnés), les services déconcentrés de l'État (DDETS(PP)¹ et DDT(M)²), sont indispensables, notamment pour :

- s'assurer du respect des dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH), et notamment en ce qui concerne les attributions de logements sociaux ;
- apprécier la faisabilité et le plan de financement des projets.

Les DDETS(PP)¹ sont chargées de la demande de logement social et de la politique d'attribution. Les DDT(M)² suivent la construction de logements sociaux sur les territoires et la réhabilitation de logements existants ayant une vocation sociale, notamment en accordant aux bailleurs sociaux les agréments nécessaires au développement de l'offre nouvelle ou rénovée.

Par ailleurs, le déploiement de l'habitat inclusif nécessite un travail en réseau basé sur la **coconstruction** et la **coresponsabilité** (en matière d'évolution de l'offre, d'information, d'ingénierie, de financement...), dont la conférence des financeurs de l'habitat inclusif est un des leviers.

La conférence des financeurs de l'habitat inclusif : le lieu de coordination des acteurs pour la mise en place d'une stratégie territoriale et pour l'identification et le développement de projets

Elle est une instance qui a pour mission d'identifier les besoins, les publics et les territoires à soutenir et d'élaborer un programme coordonné de financement des habitats inclusifs. Elle n'est pas qu'une instance de gestion des financements, mais une instance de coconstruction d'une stratégie territoriale partagée.

Composition et fonctionnement

Lorsqu'elle est réunie en formation habitat inclusif, la conférence des financeurs intègre en sus des membres identifiés pour la [conférence des financeurs](#) de la prévention de la perte d'autonomie, des services déconcentrés de l'État compétents en matière d'habitat (DDT(M) - DRHIL) et de cohésion sociale (DDETS (PP)). Elle est présidée par le conseil départemental et vice-présidée par le directeur général de l'agence régionale de santé (ARS).

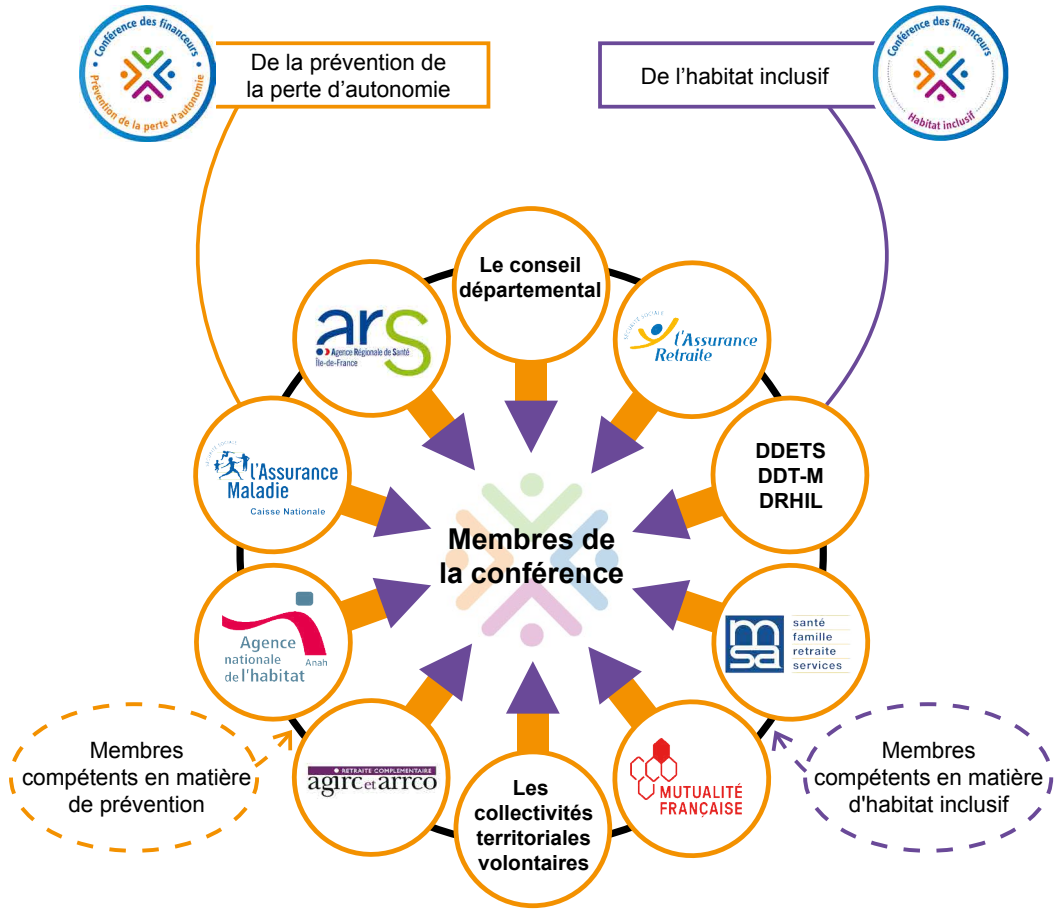
Par ailleurs, la composition des conférence des financeurs de l'habitat inclusif peut être élargie, en fonction des partenariats locaux, à toute autre personne physique ou morale compétente en matière de politique de l'habitat (Union sociale pour l'habitat, Caisse des dépôts, conseil régional...), sous réserve de l'accord de la majorité des membres de droit de la conférence.

1. Directions départementales de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations

2. Directions départementales des territoires et de la mer

Dans chaque département, **une seule conférence des financeurs est organisée en deux formations, selon les sujets abordés. Les membres sont les suivants :**

Conférence des financeurs



Le programme coordonné de financement

Les conférences des financeurs de l'habitat inclusif élaborent un programme coordonné de financement à partir de diagnostics territoriaux des besoins identifiés et des réponses existantes, partagés entre les acteurs concernés.

Le **diagnostic des besoins** s'appuie sur les axes des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), des plans départementaux de l'habitat (PDH) et des programmes locaux de l'habitat (PLH). Les données relatives à l'accès aux soins et services de proximité sur les territoires peuvent également être mobilisées pour élaborer le diagnostic des besoins. De même, les données sur les critères de fragilité des retraités recensés par les CARSAT peuvent apporter un éclairage supplémentaire sur les populations âgées fragilisées relevant du régime général.

Concernant le **diagnostic des réponses existantes**, il s'appuie sur le partage d'une vision commune du périmètre de l'habitat inclusif, entre l'ensemble des membres d'une conférence, et sur l'identification des réponses existantes sur le territoire et des financements consacrés (nombre d'habitats inclusifs effectifs, en construction, en programmation).

À partir de ce double diagnostic, des axes prioritaires sont définis ainsi que des personnes et des territoires cibles. Ces axes constituent la stratégie coordonnée en matière d'habitat inclusif. Celle-ci décline des priorités d'actions de financement qui peuvent recouvrir différentes dimensions : l'adaptation des logements, l'aide à l'ingénierie de projets d'habitats inclusifs, les surcoûts liés à l'investissement...

5. Quels financements du projet de vie sociale et partagée ?

Le projet de vie sociale et partagée, élaboré avec les habitants, peut être financé par l'une ou l'autre de ces modalités : le forfait habitat inclusif **ou** l'aide à la vie sociale et partagée (AVP).

Le forfait habitat inclusif

Le forfait habitat inclusif est attribué au porteur du projet, retenu par l'ARS dans le cadre d'un appel à candidatures. Cet appel à candidatures peut être mis en place conjointement avec d'autres membres de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif. Les projets sont retenus selon différents critères, définis dans le cahier des charges de l'appel à candidatures, en s'assurant que l'habitat inclusif répond à la définition de la loi ELAN et que la situation des habitants figure parmi les suivantes :

- La personne handicapée majeure bénéficie d'une reconnaissance de son handicap, au travers, par exemple, d'une AAH¹ 1 ou 2, d'une PCH², d'une ACTP³, d'une orientation vers un service ou un établissement social ou médico-social ou d'une pension d'invalidité de 2^e et 3^e catégorie ;
- La personne âgée bénéficie d'un classement GIR compris entre 1 et 5.

Le forfait habitat inclusif finance la rémunération d'un animateur mais il peut également financer le petit matériel nécessaire à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée (matériel de jardinage, jeux de société...). Il ne peut, en aucun cas, financer des investissements importants tels que l'achat d'un véhicule pour favoriser la mobilité, ni des dépenses d'ingénierie ou encore le loyer du local commun.

Le montant peut varier entre 3 000 € et 8 000 € par an et par habitant, selon le projet de vie sociale et partagée. Une vacance de trois mois, lorsqu'un habitant quitte l'habitat, n'entraîne aucune retenue sur le montant du forfait.

Des cofinancements ou des compléments financiers peuvent être alloués si besoin, notamment par les membres des conférences des financeurs (collectivités locales, mutuelles, caisses de retraite...). Par ailleurs, des projets peuvent faire l'objet d'autres financements (ingénierie, surcoûts liés à l'investissement, actions de prévention...) décidés par les membres de la conférence.

1. Allocations aux adultes handicapées (AAH)

2. Prestation de compensation du handicap (PCH)

3. Allocation compensatrice pour tierce personne (ACTP)

Distinction entre l'appellation habitat inclusif et l'octroi du forfait habitat inclusif

Un logement peut satisfaire à la définition d'habitat inclusif de la loi ELAN, sans percevoir le forfait habitat inclusif. En effet, l'attribution du forfait se fait dans le cadre d'une enveloppe fermée, suite à un appel à candidatures sur un territoire. Sont donc financés les projets issus de ces appels à candidatures considérés comme les plus en adéquation avec les objectifs du territoire et les diagnostics et programmations territoriaux en matière d'accompagnement des personnes handicapées et des personnes âgées.

➤ Un projet d'habitat peut être caractérisé comme habitat inclusif sans percevoir pour autant le forfait habitat inclusif.

L'aide à la vie partagée (AVP)

Cette nouvelle prestation individuelle est 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. Cette aide a vocation à financer leur projet de vie sociale et partagée et, ainsi, les fonctions liées au « partage de vie » et au « vivre ensemble » :

- l'animation du projet de vie sociale et des temps partagés ;
- la participation sociale des habitants, le développement de la citoyenneté et du pouvoir d'agir ;
- la facilitation des liens d'une part entre les habitants et d'autre part entre les habitants et l'environnement proche ;
- la coordination des intervenants permanents et ponctuels au sein de l'habitat ou l'extérieur (hors coordination médico-sociale) ;
- l'interface technique et logistique des logements avec le propriétaire, le bailleur.

Cette aide individuelle, indirecte, est versée par le conseil départemental au porteur de projet d'habitat inclusif sur la base d'un conventionnement. Le montant de l'aide (jusqu'à 10 000 € par an et par habitant) varie en fonction du contenu du projet de vie partagée élaboré par ou avec les habitants et de l'intensité de l'aide apportée aux habitants. Cette aide ne peut pas se cumuler avec le forfait.

Le déploiement de l'aide à la vie partagée débute en 2021 sur les territoires. Pour les projets, existants ou nouveaux, identifiés par des départements en 2021 et 2022, les conseils départementaux pourront bénéficier d'un soutien financier de la CNSA, sur la base d'un conventionnement conclu avant le 31 décembre 2022, jusqu'à 8 000 € par an et par habitant.

De nombreux départements souhaitent s'engager dans la démarche et, sur ces territoires, la prestation d'aide à la vie partagée vient se substituer au forfait habitat inclusif.

Distinction entre vivre dans un habitat inclusif et bénéficier de l'aide à la vie partagée

Toute personne en situation de handicap (disposant d'un droit attribué par la MDPH ou d'une pension d'invalidité) ou âgée de plus de 65 ans est susceptible de bénéficier de l'AVP dès lors qu'elle vit dans un habitat inclusif, assorti d'un projet de vie sociale et partagée. Néanmoins, dans certaines situations (absence de convention entre le département et le porteur de projet, choix des habitants d'autofinancer l'animation de leur vie partagée), les habitants peuvent ne pas être bénéficiaires de l'AVP.

➤ Les personnes peuvent vivre dans un habitat inclusif et ne pas systématiquement bénéficier de l'AVP.

6. Quels aides et accompagnements individuels mobilisables par les habitants ?

En complément de l'accompagnement pour la réalisation du projet de vie sociale et partagée de tous les habitants, **les personnes handicapées et les personnes âgées peuvent avoir besoin d'être accompagnées individuellement pour vivre dans leur logement.** Ces aides individuelles se distinguent donc de celles relatives au projet de vie sociale et partagée. **Elles ne sont pas spécifiques à l'habitat inclusif, mais peuvent être indispensables pour vivre chez soi.**

Comme dans tout logement ordinaire, les habitants ont **le libre choix de recourir aux services qui leur sont nécessaires pour répondre aux besoins individuels** qui découlent spécifiquement de leur situation sociale, de leur état de santé, de leur situation de handicap ou de perte d'autonomie liée à l'âge. Ces services sont totalement **dissociés du contrat de bail** signé par l'habitant.

Ainsi, les acteurs susceptibles d'intervenir dans l'accompagnement des habitants peuvent être nombreux et diversifiés ; ils dépendent directement de la situation individuelle de chaque habitant, de ses habitudes de vie, de ses besoins, de son parcours. Ces intervenants potentiels peuvent être les suivants : service d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD), service de soins infirmiers à domicile (SSIAD), service polyvalent d'aide et de soins à domicile (SPASAD), service d'accompagnements à la vie sociale (SAVS), service d'accompagnement médico-social pour adulte handicapé (SAMSAH), auxiliaire de vie, praticien médical ou paramédical, bénévoles d'une association, entourage familial ou amical...

L'accompagnement individuel pour la réalisation des activités de la vie quotidienne, sociale ou des actes essentiels de l'existence

Cet accompagnement consiste à apporter des réponses personnalisées aux besoins individuels identifiés en matière d'autonomie tels que les relations et les interactions avec autrui (communiquer, mener une conversation, utiliser des appareils de communication...), l'entretien personnel ou les actes essentiels de l'existence (faire sa toilette, s'alimenter...), la mobilité (se déplacer, changer la position du corps, manipuler des objets...), la prise de décision et la sécurité (s'orienter dans le temps et dans l'espace...), l'accomplissement des activités domestiques, la participation à la vie sociale et les déplacements effectués à l'aide d'un moyen de transport, la gestion des ressources, les démarches administratives...

Cet accompagnement se caractérise différemment selon la nature des troubles et leurs répercussions dans la vie quotidienne des personnes et peut prendre des formes variées : aides humaines, aides techniques, aménagements d'environnements, prestations financières...

L'intervention de professionnels pour cet accompagnement peut être financée par une aide individuelle et de la manière suivante :

- l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ou la prestation de compensation du handicap (PCH) versée à la personne par le conseil départemental, sous réserve que la situation de la personne réponde aux critères réglementaires, pour l'aide et l'accompagnement à domicile ;
- l'aide sociale départementale ou les organismes de retraite et de prévoyance pour les services ménagers ;
- le département pour l'intervention d'un service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) ;
- le département et l'assurance maladie pour l'intervention d'un service d'accompagnement médico-social pour adulte handicapé (SAMSAH).

Mise en commun de la PCH ou de l'APA

Les habitants qui bénéficient de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ou de la prestation de compensation du handicap (PCH) peuvent décider de la **mise en commun partielle ou totale de ces allocations** pour bénéficier de services mutualisés, et favoriser, par exemple, la présence d'une auxiliaire de vie 24h/24. Cette mise en commun ne peut pas être imposée par le porteur de projet de l'habitat inclusif ; les habitants la décident librement et peuvent dans les mêmes conditions y mettre un terme ou l'ajuster.

L'accompagnement individuel pour la réalisation de soins

Ce type d'accompagnement peut être réalisé par un service de soins infirmiers à domicile (SSIAD), un service d'hospitalisation à domicile (HAD) ou bien par des professionnels de santé ou paramédicaux libéraux. Il peut être pris en charge, en tout ou en partie, par l'assurance maladie, les mutuelles, les complémentaires santé...

Les aides relatives au logement

Lorsqu'ils sont locataires (colocataires, sous-locataires), les habitants paient un loyer et des charges locatives. Ils peuvent bénéficier des aides au logement (notamment APL¹ ou AL²) s'ils répondent aux critères d'attribution (plafonds de ressources).

En outre, les aides relatives au logement peuvent se traduire par des aménagements, des adaptations spécifiques, notamment pour faciliter et sécuriser la réalisation d'activités par la personne ou l'intervention des professionnels, de la famille et des proches pour les actes essentiels de l'existence. L'aménagement du logement peut être pris en charge par le département (au titre de la PCH ou de l'APA, sous réserve d'une éligibilité à ces prestations) mais financé également par l'agence nationale de l'habitat (ANAH), les bailleurs sociaux et les organismes de retraite et de prévoyance.

Enfin, certaines personnes peuvent avoir besoin d'un accompagnement social lié au logement (ASLL). Celui-ci peut se traduire par la mise en place d'une mesure suivie par un travailleur social et financée par les fonds de solidarité pour le logement départementaux ou métropolitains. Cet accompagnement, spécifiquement lié au logement, peut être mis en place dès l'entrée dans le logement ou en cours de bail.

Ces aides et accompagnements peuvent être mobilisés par la personne quel que soit son lieu de vie. Ils ne sont pas spécifiques à l'habitat inclusif.

Comme dans tout chez soi, l'habitant apporte une contribution financière en complément des aides sociales, médico-sociales dont il est susceptible de bénéficier. Qu'il s'agisse de l'entretien du logement, des charges locatives, des services pour la réalisation des activités de la vie quotidienne ou pour des activités de la vie sociale et partagée, un **reste à charge** pour l'habitant est en effet fréquent. Le montant peut varier en fonction du montage du projet d'habitat, des partenaires et intervenants mobilisés, de l'environnement, du logement, des situations individuelles et du type d'accompagnement.

1. Aide personnalisée au logement (APL)

2. Allocations logement (AL)

7. Quelles spécificités ?

Depuis plusieurs années, différentes formules se sont développées sous des appellations variées : habitats partagés, regroupés, alternatifs, intergénérationnels, diffus... Ces formules permettent une vie à domicile dans un logement autonome, avec la mise en place d'adaptations ou de services médico-sociaux plus ou moins conséquente. Ces formules peuvent constituer des habitats inclusifs si elles répondent à la définition posée par la loi ELAN.

Selon l'article L. 281-1 du CASF, créé par la loi ELAN, ou selon la règle de non cumul avec d'autres financements de l'État, **l'habitat inclusif n'est pas et ne peut pas être constitué dans :**

- un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), dont les petites unités de vie (PUV) ;
- un établissement d'hébergement pour personnes âgées ;
- une résidence autonomie, avec ou sans le label « maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie » (MARPA) ;
- une maison d'accueil spécialisée ;
- un établissement d'accueil médicalisé en tout ou partie pour personnes handicapées (foyer d'accueil médicalisé) ;
- un établissement d'accueil non médicalisé pour personnes handicapées (foyer de vie ou foyer d'hébergement) ;
- une résidence sociale ;
- une maison-relais ou une pension de famille ;
- une résidence accueil ;
- un lieu de vie et d'accueil ;
- une résidence service ;
- une résidence hôtelière à vocation sociale ;
- une résidence universitaire.

Par ailleurs, dans le parc social, l'habitat inclusif peut être constitué (y compris dans les départements d'outre-mer avec des catégories de financements spécifiques) :

- dans des **logements-foyers « habitat inclusif » neufs** destinés à des personnes âgées ou handicapées sans être des établissements sociaux ou médico-sociaux, qui bénéficient d'une convention APL foyer « habitat inclusif » et qui peuvent être financés en prêt locatif à usage social (PLUS) ou en prêt locatif social (PLS). Le financement en PLAI peut également être octroyé sous réserve d'un avis favorable de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes âgées et les personnes handicapées ;
- dans des programmes de **logements sociaux « familiaux » dits « [article 20 loi d'adaptation de la société au vieillissement](#) »** bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le Préfet permettant de les attribuer en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (le cas échéant dans le cadre d'une sous-location et/ou en colocation) et pouvant être financés en PLAI, PLUS, PLS (neuf ou acquisition-amélioration) ou en prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) – **réhabilitation** ;

- dans des **logements sociaux « familiaux »** ou des **logements-foyers** (par exemple, un établissement d'hébergement pour personnes âgées – EHPA, une résidence sociale...) **existants et déjà conventionnés à l'APL**, à condition notamment que : le bâti soit adapté au public logé et respecte certaines normes, qu'on réponde aux besoins locaux, que les plafonds de loyers/redevances et de ressources initiaux continuent d'être respectés, que les logements sociaux « familiaux », bénéficient de l'autorisation préfectorale précitée ou que les logements-foyers bénéficient de la convention APL foyer précitée.

Pour s'assurer que le projet est un habitat inclusif, toutes les réponses aux questions ci-dessous doivent être positives. Si au moins l'une des réponses est négative, il ne s'agit pas d'un habitat inclusif mais d'une autre forme d'habitat.

Ces questions sont à utiliser comme des fils conducteurs pour guider le développement d'un habitat inclusif.

Le logement proposé répond-il en premier lieu au souhait du vivre ensemble ?
Est-ce que les habitants ont construit ou prévoient de construire ensemble un projet de vie sociale et partagée ou participent pour le moins à son évolution ?

L'habitant est-il libre de la gestion de son rythme de vie, des personnes qu'il invite, de ses activités, de ses allers et venues... ?

Les habitants décident-ils ensemble des temps et des moments de vie quotidienne qu'ils souhaitent partager ?

Est-ce qu'il existe des espaces de vie individuelle et des espaces de vies partagée à l'intérieur ou à l'extérieur du logement, à proximité et faciles d'accès ?

Les habitants peuvent-ils accéder facilement à des commerces de proximité, des services de transports, des professionnels médicaux, des lieux sportifs et culturels... ? Ont-ils accès à une vie locale, de quartier ou de centre-bourg, comme tout citoyen ?

Les habitants peuvent-ils choisir librement les services et professionnels pour le soutien à l'autonomie, la santé... ?

Pour un langage commun



Pour en savoir plus

- Le site de la CNSA : [éléments de définition de l'habitat inclusif](#) ; [appui au déploiement de ces formes d'habitat](#) ; [soutien au financement](#)
- Le [site du secrétariat d'État](#) chargé des personnes handicapées
- Le [portail national d'information pour les personnes âgées](#) et leurs proches ; et pour connaître le [point d'information local dédié aux personnes âgées](#) le plus proche de chez soi
- Le site de la [Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages](#)
- L'[agence nationale pour l'amélioration de l'habitat \(ANAH\)](#)
- Le [Laboratoire de l'autonomie](#) (Lab'AU) avec des exemples inspirants d'habitats inclusifs identifiés par l'Observatoire national de l'action sociale (ODAS)
- Le site [Mon parcours handicap](#)

Directrice de la publication : Virginie Magnant
Imprimerie L'Artésienne 62800 Liévin
Date d'achèvement du tirage : Octobre 2023
Dépôt légal : Octobre 2023
N° ISSN : 2429-1498

Conception-réalisation : Madame Bovary
Crédits photo : Bénédite Topuz, Augustin Détienne, pour la CNSA



www.cnsa.fr

www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr

www.monparcours handicap.gouv.fr

✕ twitter.com/CNSA_actu

66, avenue du Maine
75682 Paris Cedex 14
Tél. : 01 53 91 28 00
contact@cnsa.fr