

# HABITAT INCLUSIF

TOUT  
SAVOIR  
POUR SE  
LANCER



# LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES D'UN LOGEMENT FAVORISANT L'INCLUSION

## UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PERMETTANT L'ACCÈS AUX SERVICES DE DROIT COMMUN



Idéalement situé en centre-ville, **proche des commerces et des transports**, le logement doit permettre un accès facilité aux services de proximité et de droit commun.

## UN ACCÈS AUX SERVICES DE SANTÉ ET SERVICES À DOMICILE

Le logement doit permettre :

- Un **accès aux établissements sanitaires et/ou médico-sociaux** ;
- L'**intervention à domicile de professionnels de santé** (médecine de ville, infirmiers, HAD, équipe mobile de gériatrie, kinésithérapeutes) ou de services médico-sociaux (SSIAD, SPASAD, SAVS, SAMSAH) et sociaux. Ils peuvent intervenir aussi bien en logement individuel que collectif.



## LE LIEN SOCIAL

Que ce soit avec le voisinage, les proches ou des tiers, **le logement doit prévenir de l'isolement** et permettre d'avoir des visites, des sorties, des interactions sociales lorsque la personne le désire.



## UN HABITAT CONNECTÉ

**À l'heure où de plus en plus de services sont accessibles en ligne**, s'assurer d'un accès à internet permet de maintenir l'autonomie des personnes, leur lien social avec des proches, voire leur accès aux services de santé par l'intermédiaire de la télésanté.



## L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE

Un logement favorisant l'inclusion doit **garantir un loyer et des services à prix abordables**, dans les zones rurales comme urbaines.



# L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE D'HABITAT POUR LES PERSONNES ÂGÉES ET LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

## Une diversité d'habitats pour une société plus inclusive

**Un ensemble de solutions dites « intermédiaires » ont émergé sous des appellations variées : habitat inclusif, habitat (re)groupé, habitat partagé, habitat alternatif, habitat intergénérationnel...**

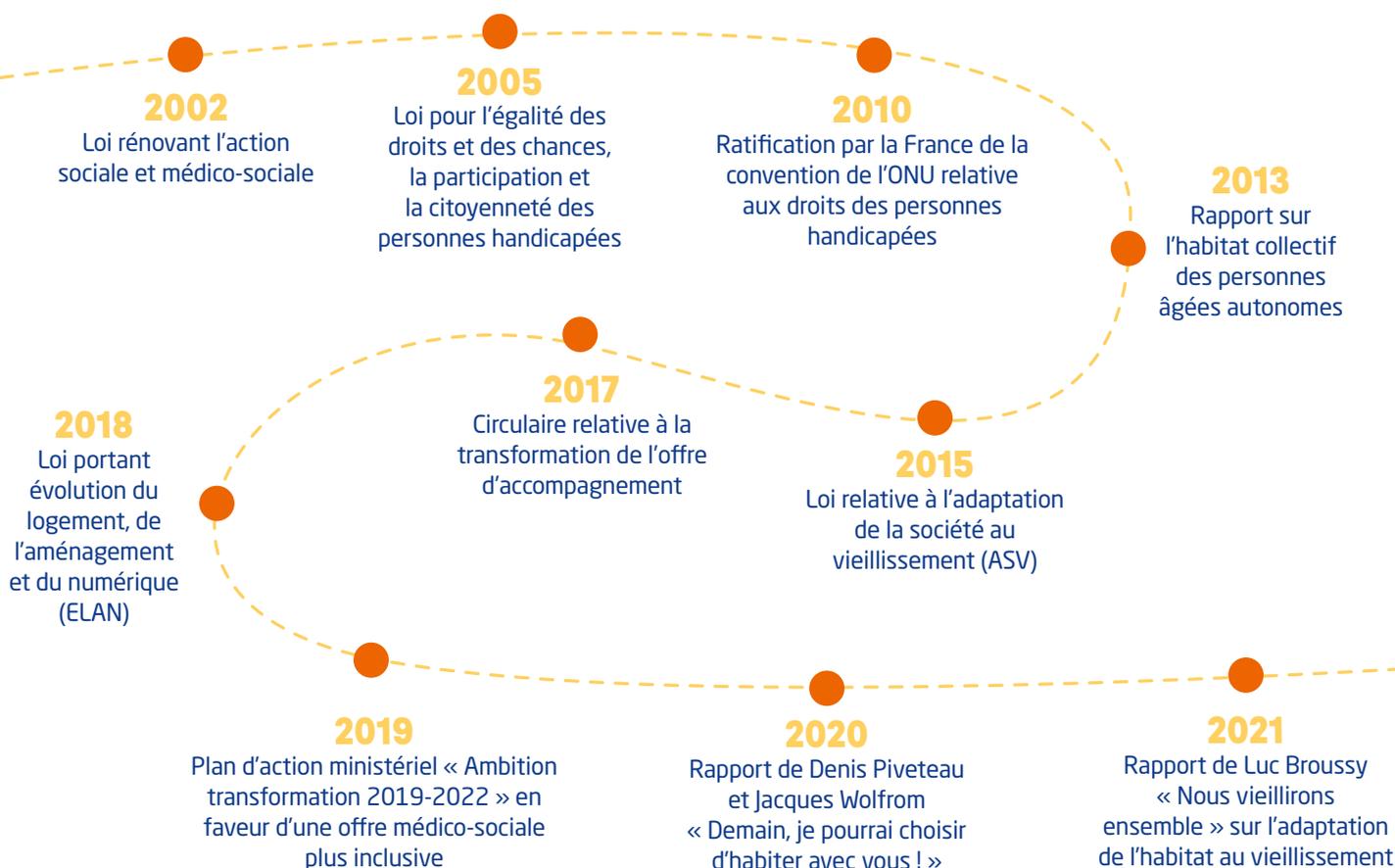
Ces initiatives ont été créées de manière diffuse, portées par différents acteurs (associations, collectivités, bailleurs, etc.) qui ont adapté localement leurs réponses à la demande.

La prise en compte des souhaits des personnes âgées et des personnes en situation de handicap en matière de logement incite à cette évolution et cette diversification de l'offre d'habitat.

**Dans le même temps, lois, rapports et plans d'actions se multiplient pour accélérer la transformation de l'offre médico-sociale et tendre vers une société plus inclusive.**

Les acteurs du secteur médico-social s'efforcent de favoriser en priorité l'autonomie des personnes et leur accès au droit commun, tout en sécurisant les parcours pour éviter les ruptures. Cela se traduit par des politiques publiques incitant aux « virages domiciliaire et inclusif ». Habiter et avoir recours à des services « en milieu ordinaire » est un facteur essentiel à cette volonté inclusive.

## Principales lois, rapports et plans d'actions pour favoriser la transformation de l'offre médico-sociale et tendre vers une société plus inclusive



## LA DIVERSITÉ DES FORMES DE « CHEZ SOI »

Que ce soit en logement individuel, collectif ou en établissement médico-social, des solutions d'aménagement et d'organisation existent pour que ces habitats soient vécus comme des véritables « chez soi ».

Les déterminants du sentiment de « chez soi » sont transverses au logement individuel et à l'institution : intimité, lien social, soin, dignité de vie, ouverture. L'évolution de l'offre d'habitat a notamment pour ambition de mieux prendre en compte ces dimensions.

## UN LOGEMENT ADAPTÉ, CONDITION NÉCESSAIRE À L'INCLUSION

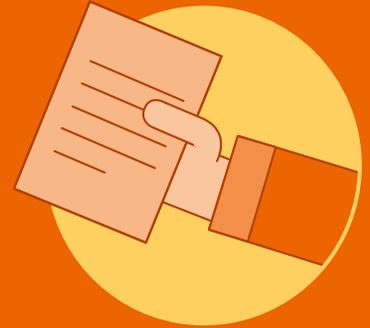
Au-delà du soin et de l'assistance à la vie quotidienne, il s'agit **de rendre possible une vie à domicile digne et sécurisante**, qui permette de participer à la vie citoyenne, d'accéder à la culture, à la santé, et au sport à côté de chez soi, d'être accompagné vers et dans l'emploi le cas échéant, mais aussi de faciliter les interactions avec les proches, la famille et les aidants.

Ainsi **le caractère « adapté » d'un logement résulte à la fois de :**

- ▶ Son architecture, la disposition du mobilier, l'aménagement d'aides techniques et domotiques ;
- ▶ L'aide humaine qui peut être proposée : interventions médicales et paramédicales, services à la personne, coordination des intervenants ;
- ▶ L'accès facilité aux services de droit commun pour la vie quotidienne qui permet l'inclusion dans la vie sociale.

**RETROUVEZ AU DOS LE SOMMAIRE DES FICHES**

# DANS CE KIT, VOUS TROUVEREZ...



## 6 FICHES PROJET

- 1** Habiter autrement : ni en logement individuel, ni en institution
- 2** L'habitat inclusif : repères réglementaires
- 3** Quel rôle pour le porteur de projet d'habitat inclusif ?
- 4** Quelle ingénierie de projet pour l'habitat inclusif ?
- 5** Quels montages pour les projets d'habitat inclusif ?
- 6** Check-list – Projet d'habitat inclusif : avant de se lancer



**1.**

**HABITER**

**AUTREMENT**

**NI EN LOGEMENT INDIVIDUEL  
NI EN INSTITUTION**



Il existe aujourd'hui une diversité d'habitats plus ou moins collectifs qui tentent de concilier la sécurisation qu'offre la vie en collectivité et l'indépendance d'un logement individuel.

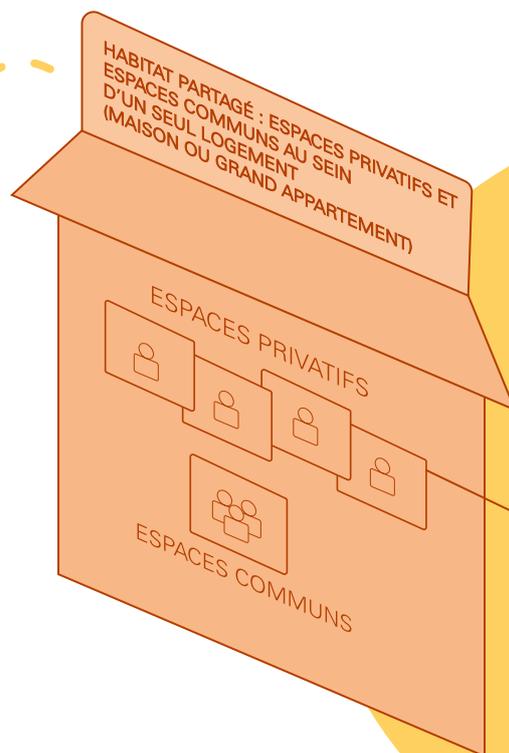
Parfois désignés sous les termes « **habitat intermédiaire** » (entre l'institution et le domicile privé) ou encore « **habitat alternatif** » (alternative au logement conventionnel, ni institution, ni domicile), une **terminologie multiple reflète l'existence d'un panel de solutions variées.**



Ces différentes offres se rejoignent dans la volonté de déployer et d'assembler une palette de réponses permettant de couvrir les attentes et besoins des personnes concernées, en mettant l'accent sur un **lieu de vie librement choisi.** Elles s'inscrivent dans le contexte d'un secteur en pleine recomposition.

## L'HABITAT PARTAGÉ

Il se caractérise par des **espaces privatifs** (chambres a minima) **et des espaces communs** (cuisine, salle à manger, salon, etc.) **au sein d'un seul logement.** Il peut s'agir de colocations en appartement ou encore de maisons partagées.



## L'HABITAT REGROUPÉ

C'est un ensemble de logements indépendants qui peut prendre la forme de **maisons** (comme dans le béguinage) ou d'**appartements regroupés géographiquement.**

Des espaces communs peuvent être mis à disposition des habitants pour l'animation de la vie sociale et des activités collectives, comme une cuisine partagée, une salle de convivialité, un espace restauration, des jardins partagés, etc. Les espaces communs sont facultatifs et varient selon les projets.

Certaines collectivités locales, souvent en lien avec des bailleurs sociaux, proposent ce modèle pour permettre aux habitants de rester sur leur territoire en cas de nécessité de déménagement vers un logement plus adapté.

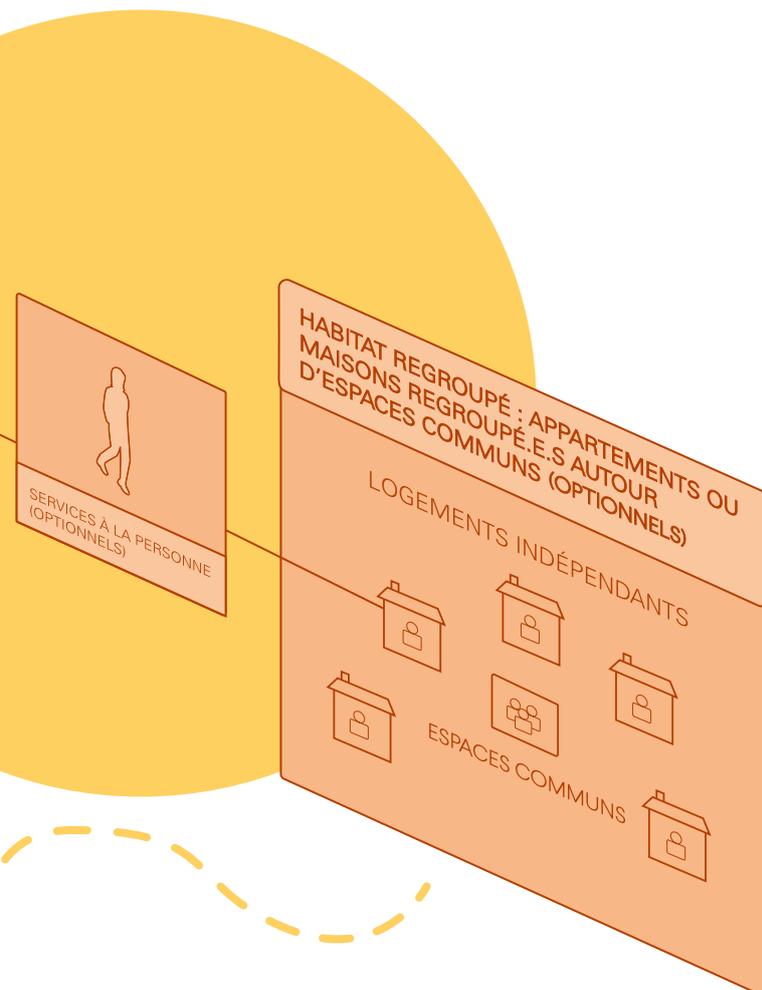
Ce type d'initiative peut également être porté par des structures privées.

## L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Il s'agit d'un ensemble de logements conçus pour accueillir différentes générations (étudiants, familles, personnes âgées). Chaque habitant dispose d'un logement privatif, et peut partager des lieux de vie mutualisés permettant de favoriser le « vivre ensemble ».

## L'HABITAT PARTICIPATIF<sup>1</sup>

Il consiste à former un groupe d'habitants qui ont le souhait de vivre ensemble et de concevoir leur projet d'habitat sur mesure pour répondre aux besoins et aux aspirations de chacun. C'est un mode de vie qui favorise les espaces partagés et communautaires, même si des logements privés peuvent être proposés. Chaque habitant est un acteur majeur de ce type d'habitat.



## L'HABITAT INCLUSIF

C'est une notion transverse qui peut prendre la forme de ces différents types d'habitats.

Défini au sein du Code de l'Action Sociale et des Familles depuis la loi ELAN de novembre 2018, l'habitat inclusif est un mode d'habitation partagé par des personnes âgées et/ou en situation de handicap, entre elles ou avec d'autres personnes.

Il peut par exemple prendre la forme d'un habitat regroupé ou d'un habitat partagé, avec un accès à des espaces communs qui permettent la réalisation d'un projet de vie sociale et partagée.

Dans le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom de juin 2020, « Demain, Je pourrai choisir d'habiter avec vous ! », l'habitat inclusif - et toutes les formes d'habitat qui répondent à ses critères - est désigné sous la terminologie « habitat API » pour habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale.

**Les béguinages** sont une forme d'habitat regroupé. Ils se composent de petits ensembles de logements indépendants associés à des espaces communs partagés (salle polyvalente, salon/bibliothèque, espaces verts). Résidences à taille humaine, les béguinages sont implantés en ville ou dans des quartiers vivants, afin de faciliter la vie quotidienne (alimentation, transport en commun, soins...).

<sup>1</sup> L'habitat participatif est défini dans l'Article L.200-1 du Code de la construction et de l'habitation

# DANS CE KIT, VOUS TROUVEREZ...



## 6 FICHES PROJET

### FICHE 1

Habiter autrement : ni en logement individuel, ni en institution

### FICHE 2

L'habitat inclusif : repères réglementaires

### FICHE 3

Quel rôle pour le porteur de projet d'habitat inclusif ?

### FICHE 4

Quelle ingénierie de projet pour l'habitat inclusif ?

### FICHE 5

Quels montages pour les projets d'habitat inclusif ?

### FICHE 6

Check-list – Projet d'habitat inclusif : avant de se lancer



**2.**

# **L'HABITAT INCLUSIF**

## **REPÈRES RÉGLEMENTAIRES**



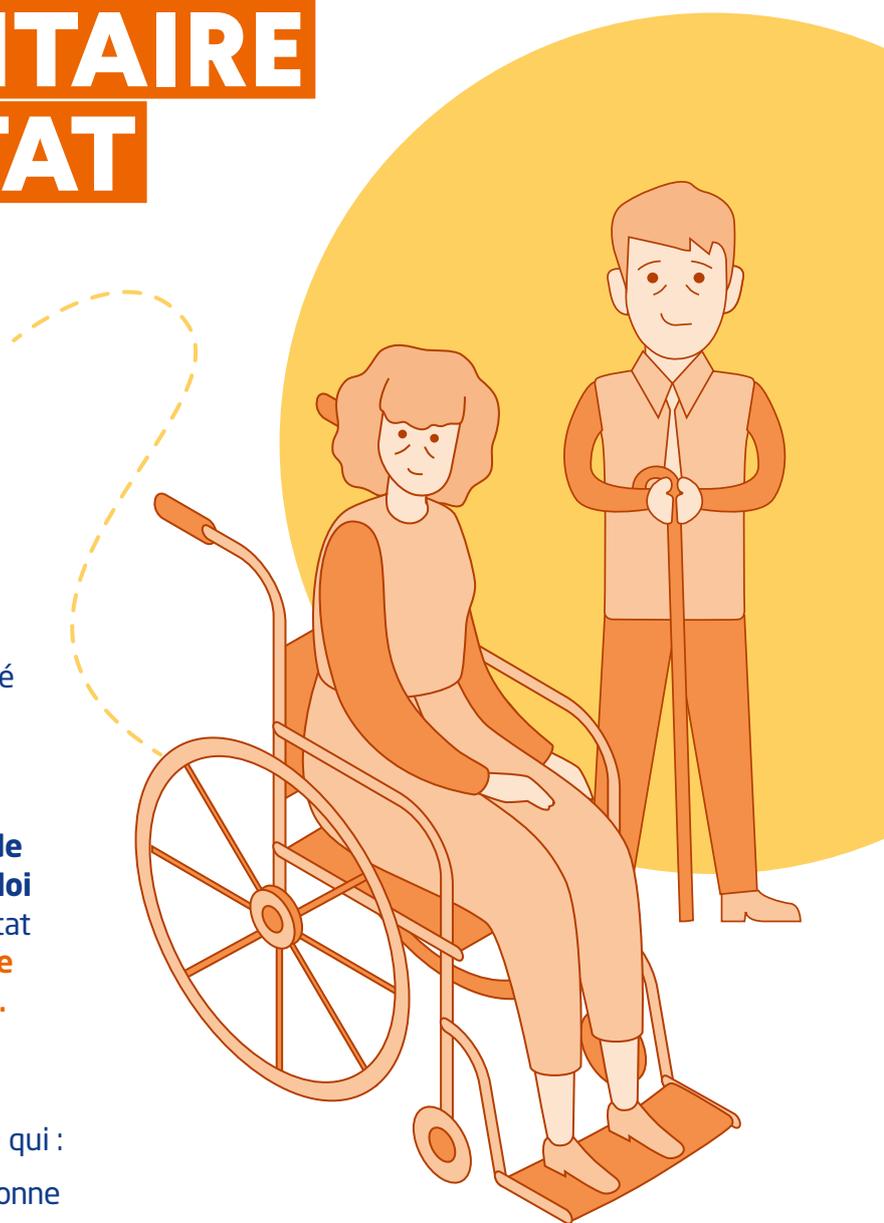
# LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'HABITAT INCLUSIF

L'habitat inclusif est destiné aux **personnes handicapées et aux personnes âgées** qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est un logement ordinaire assorti d'un projet de vie sociale et partagée. Il comprend un ou plusieurs espaces communs. Il est inséré dans la cité.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN ») a donné une définition à l'habitat inclusif au sein de l'article L281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF).

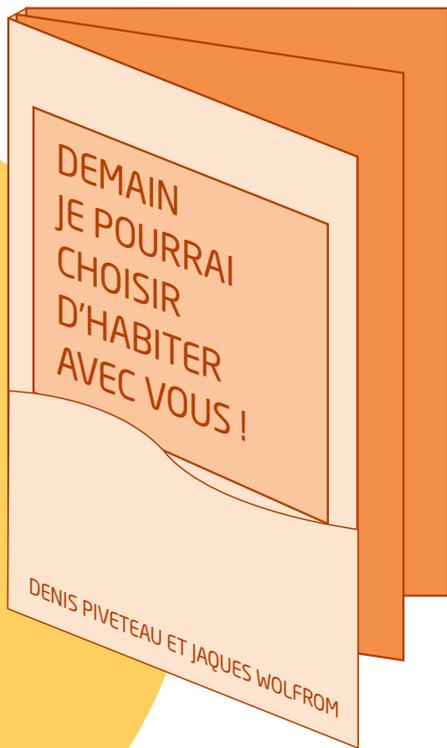
Cette loi est complétée par :

- ▶ Le **décret n°2019-629 du 24 juin 2019** qui :
  - définit les obligations relatives à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif,
  - et fixe le montant, les modalités et les conditions de versement du forfait habitat inclusif;
- ▶ L'**arrêté du 24 juin 2019** relatif au modèle de cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif ;
- ▶ L'**instruction du 4 juillet 2019** qui précise les modalités de mise en œuvre du forfait pour l'habitat inclusif.



Loi ELAN DU 23/11/2018  
portant sur l'évolution du logement,  
de l'aménagement et du numérique





En juin 2020, le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom « **Demain je pourrai choisir d'habiter avec vous !** » propose **12 idées pour favoriser le développement de l'habitat inclusif**. Ce rapport établit des propositions, en partant des freins exprimés par les acteurs de terrain, afin de permettre l'émergence de solutions d'habitats insérés dans la vie locale et proposant un accompagnement pour les personnes y habitant. À la suite de ce rapport, une nouvelle aide est créée et se déploie à compter de 2021 sur le territoire national : l'aide à la vie partagée (AVP)<sup>1</sup>.

La **circulaire du 6 septembre 2021** rappelle le contenu du plan interministériel de développement de l'habitat inclusif, présente sa gouvernance au niveau national et au niveau local et détaille les conditions de réussite.

**Rapport Piveteau Wolfrom**  
juin 2020  
Des propositions pour favoriser  
l'habitat inclusif

**Circulaire interministérielle**  
du 06/09/2021  
Plan interministériel de  
développement de l'habitat inclusif

**Instruction du 04/07/2019**  
Modalités de mise en oeuvre  
du forfait pour l'habitat inclusif

**Arrêté du 24/06/2019**  
Cahier des charges national  
du projet de vie sociale et partagée

**Décret du 24/06/2019**  
• Projet de vie sociale et partagée  
• Forfait habitat inclusif

## Textes et documents de référence de l'habitat inclusif

<sup>1</sup>Inscription dans le CASF art. L.281-2-1

# CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'HABITAT INCLUSIF<sup>2</sup>

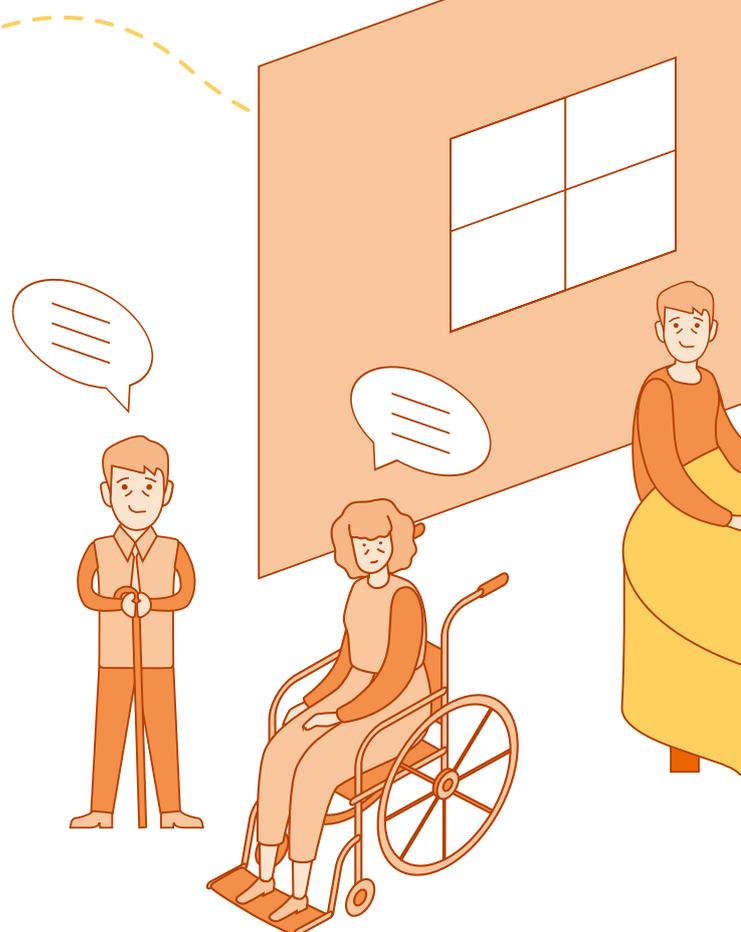
**C'est un habitat partagé ou regroupé, reposant sur un projet de vie sociale et partagée que les habitants construisent ensemble.** Ils bénéficient ainsi, au sein d'espaces de vie communs, de l'intervention d'un ou plusieurs professionnel(s) chargé(s) de mettre en œuvre ce projet de vie sociale et partagée, et de faciliter la vie sociale et citoyenne des habitants. À cet effet, l'habitat inclusif est inséré dans la cité et donc proche des transports, des commerces et des services.

**L'habitat inclusif n'est pas un établissement social ou médico-social.**



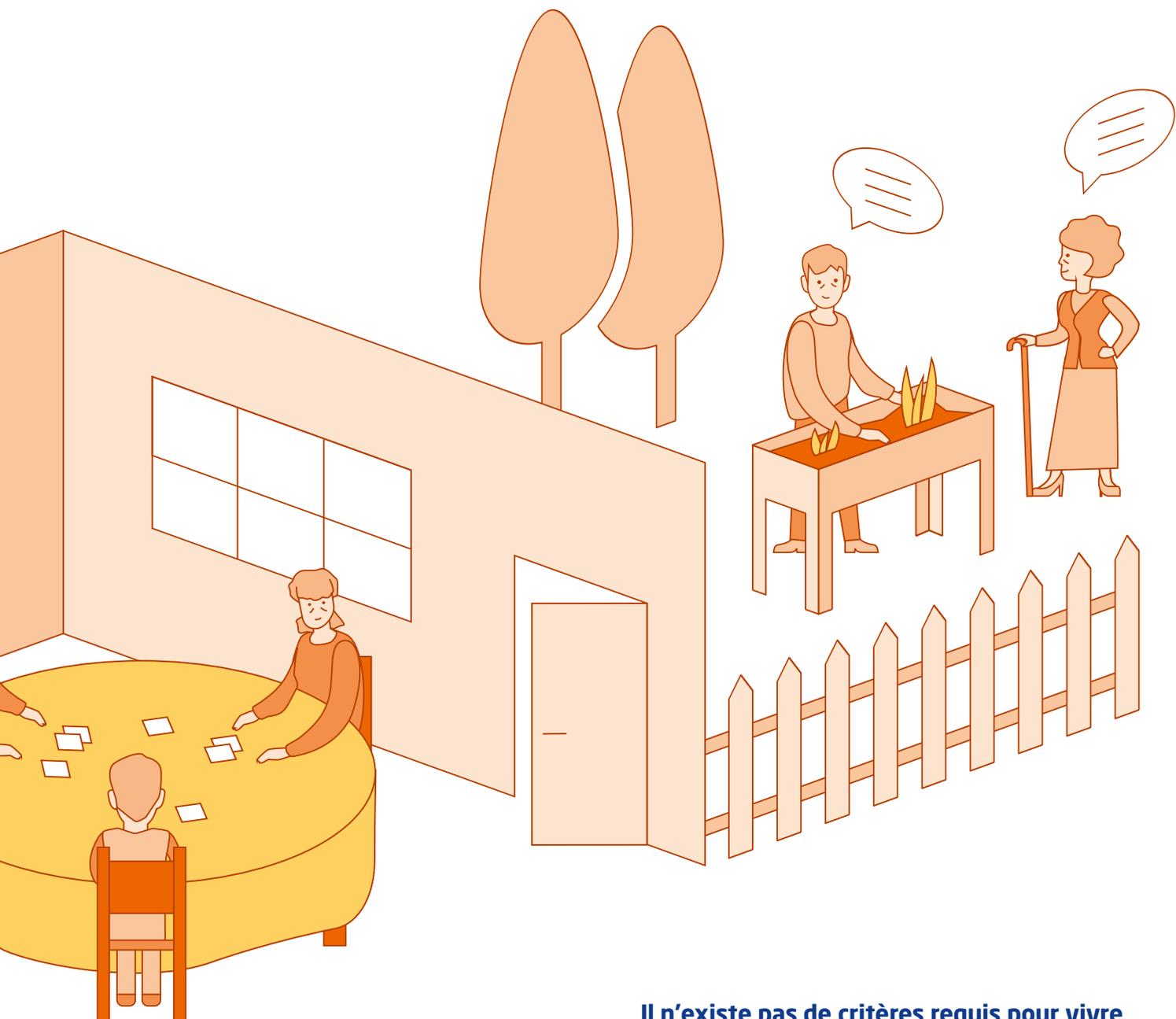
**Les habitants peuvent être locataires, colocataires, sous-locataires ou propriétaires.**

L'habitat inclusif constitue la résidence principale de la personne, et peut être constitué dans le parc privé, dans le parc social, ou au sein d'un logement-foyer « habitat inclusif »<sup>3</sup> dans le respect des règles de droit commun. Il peut être meublé ou non.



<sup>2</sup> Pour en savoir plus sur les caractéristiques de l'habitat inclusif ou encore sur le projet de vie sociale et partagée, voir le numéro de mars 2022 des Cahiers pédagogiques de la CNSA dédié à l'habitat inclusif

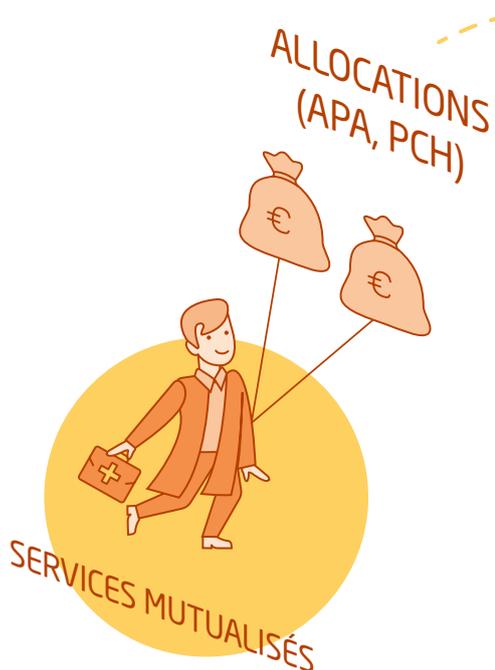
<sup>3</sup> Un logement-foyer habitat inclusif est un logement-foyer pour personnes âgées ou personnes handicapées qui n'est pas un établissement social ou médico-social au sens de l'article L. 312-1 du CASF. Ses contours sont précisés dans la circulaire interministérielle N° DGCS/SD3A/DHUP/DGCL/2021/191 du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif



### 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. Comme dans tout logement, les habitants peuvent mobiliser l'accompagnement individualisé dont ils ont besoin pour le soutien à l'autonomie : SAAD, SAVS, SAMSAH, etc.

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**, par exemple la présence d'une auxiliaire de vie 24h/24.



# LES DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DU PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGÉE DE L'HABITAT INCLUSIF<sup>4</sup>

## LE FORFAIT HABITAT INCLUSIF

Ce forfait est attribué au porteur du projet (chargé d'assurer la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée) retenu par l'ARS dans le cadre d'un appel à candidatures. Il permet de **financer la rémunération d'un animateur**. Il peut également être utilisé pour l'achat de « petit matériel » à l'usage du projet de vie sociale et partagée.

L'attribution de ce forfait et son montant dépendent du nombre de personnes vivant dans l'habitat et du contenu du projet de vie sociale et partagée (temps d'animation, nature des actions proposées, partenariats avec des opérateurs sociaux, médico-sociaux et sanitaires, ainsi qu'avec des acteurs locaux et associatifs). Le montant peut varier entre 3 000 € et 8 000 € par an et par habitant<sup>5</sup>.

## L'AIDE À LA VIE PARTAGÉE (AVP)

**L'AVP est une prestation individuelle indirecte, destinée aux personnes âgées de plus de 65 ans et aux personnes en situation de handicap vivant dans un habitat inclusif.** Elle est versée par le conseil départemental au porteur de projet d'habitat inclusif, sur la base du contenu et des caractéristiques du projet de vie sociale et partagée des habitants.

L'AVP a vocation à financer exclusivement le projet de vie sociale et partagée, le « vivre ensemble » : animation, participation, coordination des intervenants (non médico-sociaux), interface technique et logistique avec le propriétaire ou le bailleur de l'habitat inclusif. Le montant peut aller jusqu'à 10 000 € par an et par habitant.

**Cette aide n'est pas cumulable avec le forfait habitat inclusif.**

**NB : Un habitat inclusif peut être constitué sans bénéficier du forfait habitat inclusif ou de l'AVP.**



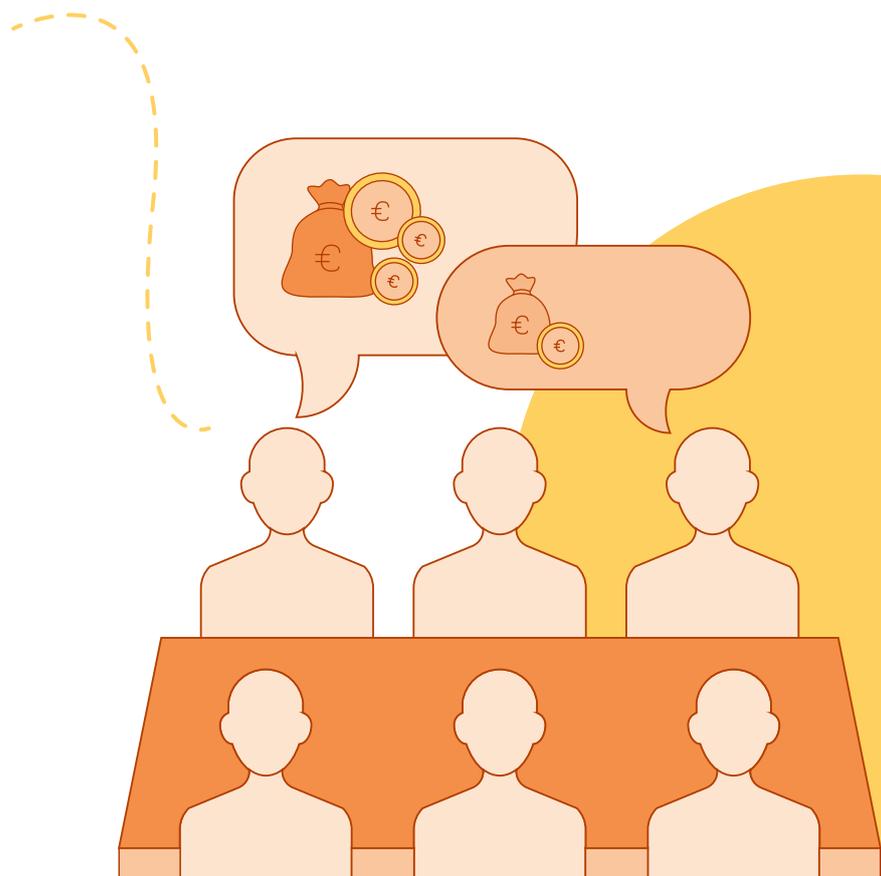
<sup>4</sup> Pour en savoir plus sur les dispositifs de financement du projet de vie sociale et partagée, voir le numéro de mars 2022 des Cahiers pédagogiques de la CNSA dédié à l'habitat inclusif

<sup>5</sup> Le décret n°2019-629 fixe les conditions d'éligibilité, le montant, les modalités et les conditions de versement du forfait habitat inclusif

# LA CONFÉRENCE DES FINANCEURS DE L'HABITAT INCLUSIF<sup>6</sup>

La conférence des financeurs intervient dans le cadre de la prévention de la perte d'autonomie pour favoriser les actions de prévention à l'attention des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. **Depuis la loi ELAN, ses compétences sont élargies au domaine de l'habitat inclusif.**

Lorsqu'elle est réunie en formation habitat inclusif, cette instance intègre en sus des membres identifiés pour la conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie, des représentants de l'État au niveau régional et départemental compétents en matière d'habitat et de cohésion sociale. Elle est présidée par le président du conseil départemental et a pour vice-président le directeur général de l'ARS. Elle joue un rôle clé dans la définition de la stratégie territoriale de développement des projets d'habitat inclusif.



Dans chaque département, **la conférence des financeurs de l'habitat inclusif identifie les besoins, les publics et les territoires à soutenir pour la mise en place d'habitats inclusifs** dans le cadre d'un programme coordonné de financement. Elle n'est pas une instance de gestion des financements, mais une instance de co-construction de la stratégie territoriale avec les parties prenantes.

Ce programme coordonné de financement est élaboré à partir de diagnostics territoriaux des besoins identifiés et des réponses existantes, partagés entre les acteurs concernés.

*Cette fiche s'appuie sur le cahier pédagogique de la CNSA : « L'habitat inclusif : un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale »<sup>7</sup>, publié en mars 2022.*

<sup>6</sup> Pour en savoir plus sur la conférence des financeurs de l'habitat inclusif, voir le numéro de mars 2022 des Cahiers pédagogiques de la CNSA dédié à l'habitat inclusif

<sup>7</sup> [https://www.cnsa.fr/documentation/cnsa\\_29-06\\_cahier\\_pedagogique\\_web\\_pages\\_14\\_1.pdf](https://www.cnsa.fr/documentation/cnsa_29-06_cahier_pedagogique_web_pages_14_1.pdf)

# DANS CE KIT, VOUS TROUVEREZ...



## 6 FICHES PROJET

### FICHE 1

Habiter autrement : ni en logement individuel, ni en institution

### FICHE 2

L'habitat inclusif : repères réglementaires

### FICHE 3

Quel rôle pour le porteur de projet d'habitat inclusif ?

### FICHE 4

Quelle ingénierie de projet pour l'habitat inclusif ?

### FICHE 5

Quels montages pour les projets d'habitat inclusif ?

### FICHE 6

Check-list – Projet d'habitat inclusif : avant de se lancer



3.

# QUEL RÔLE POUR LE PORTEUR DE PROJET D'HABITAT INCLUSIF ?



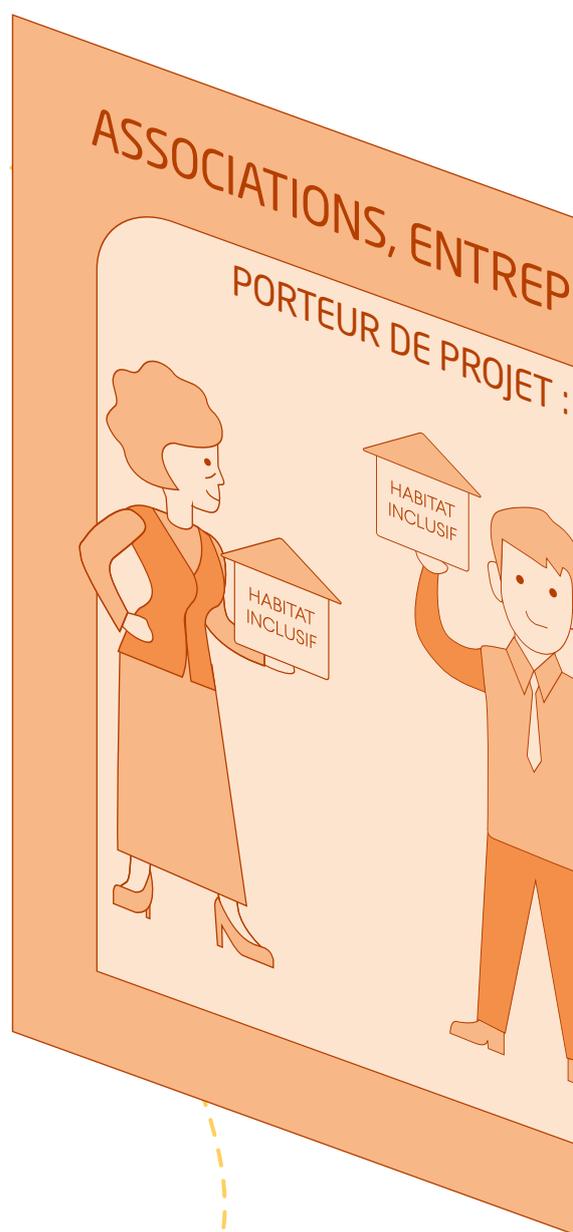
# CADRE RÉGLEMENTAIRE

## QUI PEUT PORTER UN PROJET D'HABITAT INCLUSIF ?

**Le porteur de projet est une personne morale<sup>1</sup> qui peut avoir différents statuts** : association d'usagers ou de familles, gestionnaire d'établissements ou de services du secteur social, médico-social ou sanitaire, association du secteur du logement, bailleur social, personne morale de droit privé à but lucratif, foncière solidaire, mutuelle, collectivité locale.

Le portage du projet peut être partagé entre différents partenaires, par exemple entre une association, un bailleur social, une collectivité territoriale...

**Un projet d'habitat inclusif peut être à l'initiative de ses futurs habitants**, lesquels pourront se constituer en personne morale afin de porter le projet directement, ou se rapprocher d'un porteur établi afin de travailler le montage du projet et sa mise en œuvre.



<sup>1</sup> LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1) - Art. L. 281-2



L'habitat inclusif ne peut être rattaché à une autorisation médico-sociale d'un établissement ou service social ou médico-social car il ne relève pas de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

► **Par conséquent, un établissement ou service médico-social (ESMS), y compris un ESMS hors les murs, ne peut pas être qualifié d'habitat inclusif.**

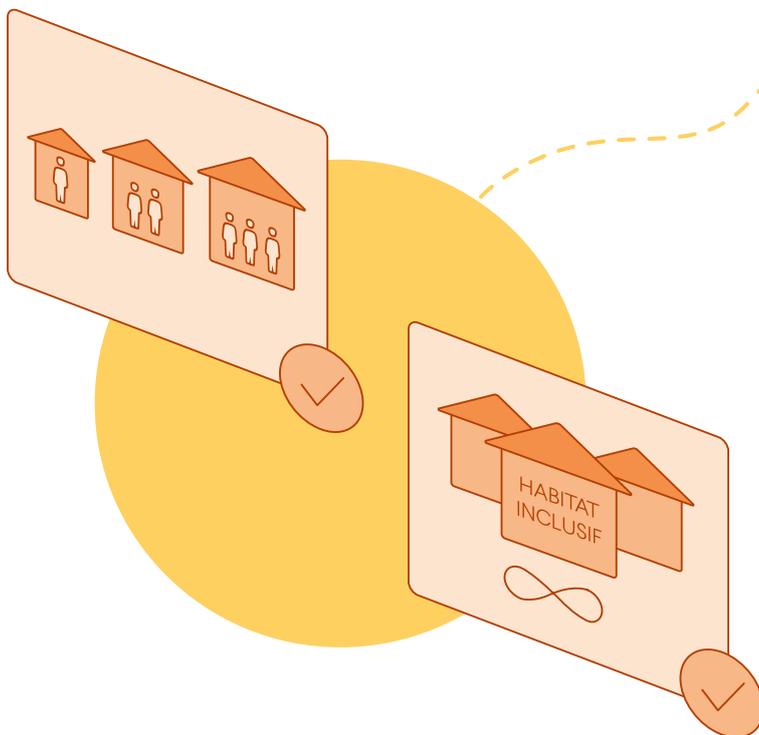
Lorsque l'habitat inclusif est porté par un organisme gestionnaire (OG) qui gère également des ESMS, ce dernier devra :

- gérer de manière distincte l'habitat inclusif des ESMS : personnel propre pour l'habitat inclusif, comptabilité distincte...;
- veiller au libre choix des habitants à l'égard des prestations et des services qui leur sont nécessaires.



Il n'existe pas de critère :

- **de « taille » d'habitat**, même si le nombre d'habitants doit permettre la construction d'un projet de vie sociale partagée;
- **de limite du nombre de projets d'habitats inclusifs pour un porteur de projet** : une « petite » association peut porter un projet d'habitat inclusif, et un porteur de projet peut développer plusieurs habitats inclusifs.



# QUELLES SONT LES MISSIONS DU PORTEUR DE PROJET D'HABITAT INCLUSIF ?

Les missions du porteur de projet d'habitat inclusif sont définies par décret du 24 juin 2019<sup>2</sup> :

- ▶ **Élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée** en s'assurant de la participation de chacun d'entre eux;
- ▶ **Animer et réguler la vie quotidienne** de l'habitat inclusif;
- ▶ **Organiser des partenariats** avec les acteurs qui participent à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée (opérateurs sociaux, médico-sociaux et sanitaires, acteurs locaux et associatifs...) ainsi qu'avec les proches aidants, dans le respect du libre choix de la personne;
- ▶ **Déterminer les activités proposées** au sein ou en dehors de l'habitat : il implique les publics concernés et identifie avec eux leurs besoins;
- ▶ **S'assurer de l'adaptation de l'ensemble des locaux** et mobiliser les ressources des partenaires mentionnés supra;
- ▶ **Le cas échéant, assurer les relations avec le propriétaire** dans le cadre de l'utilisation et du fonctionnement des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

**Pour assurer ces missions, le porteur de projet peut recruter du personnel dédié,** qui pourra éventuellement intervenir dans plusieurs habitats inclusifs.

## PROJET D'HABITAT INCLUSIF

- ÉLABORER LE PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGÉE AVEC LES HABITANTS
- ANIMER LA VIE QUOTIDIENNE
- ORGANISER DES PARTENARIATS
- PROPOSER DES ACTIVITÉS
- S'ASSURER DE L'ADAPTATION DES LOCAUX



Bien qu'il puisse être porté par un gestionnaire de structures médico-sociales, **l'habitat inclusif n'est pas un établissement médico-social** :

- ▶ Le gestionnaire a pour rôle d'animer la vie sociale et partagée conformément au projet des habitants, mais n'est pas en charge de délivrer l'accompagnement médico-social des habitants qui choisiront librement leurs intervenants, selon leurs besoins et leurs souhaits, ni de coordonner les interventions des différents professionnels. Un rôle d'appui et de conseil peut néanmoins leur être proposé;
- ▶ Les professionnels qui interviennent dans un habitat inclusif font évoluer leurs pratiques car les habitants ne sont pas des résidents d'un établissement médico-social. Des formations et des métiers spécifiques émergent, comme celui d'animateur de la vie sociale ou de coordinateur d'habitat inclusif, pour accompagner la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée des habitants;
- ▶ Le gestionnaire doit assurer une gestion distincte de l'habitat inclusif et des ESMS : personnel propre (en particulier, animateur du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif), comptabilité distincte, etc.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionnées au titre VIII du livre II du CASF

<sup>3</sup> Instruction du 4 juillet 2019 relative aux modalités de mise en œuvre du forfait pour l'habitat inclusif prévu par le décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 (Annexe 4)

# LE RÔLE DU PORTEUR DE PROJET D'HABITAT INCLUSIF

## INGÉNIERIE ET CONDUITE DU PROJET D'HABITAT INCLUSIF

En première ligne pour **la conception, le montage des projets et l'animation de la vie sociale et partagée**, le porteur d'habitat inclusif doit développer des compétences spécifiques d'ingénierie et de conduite de projets.

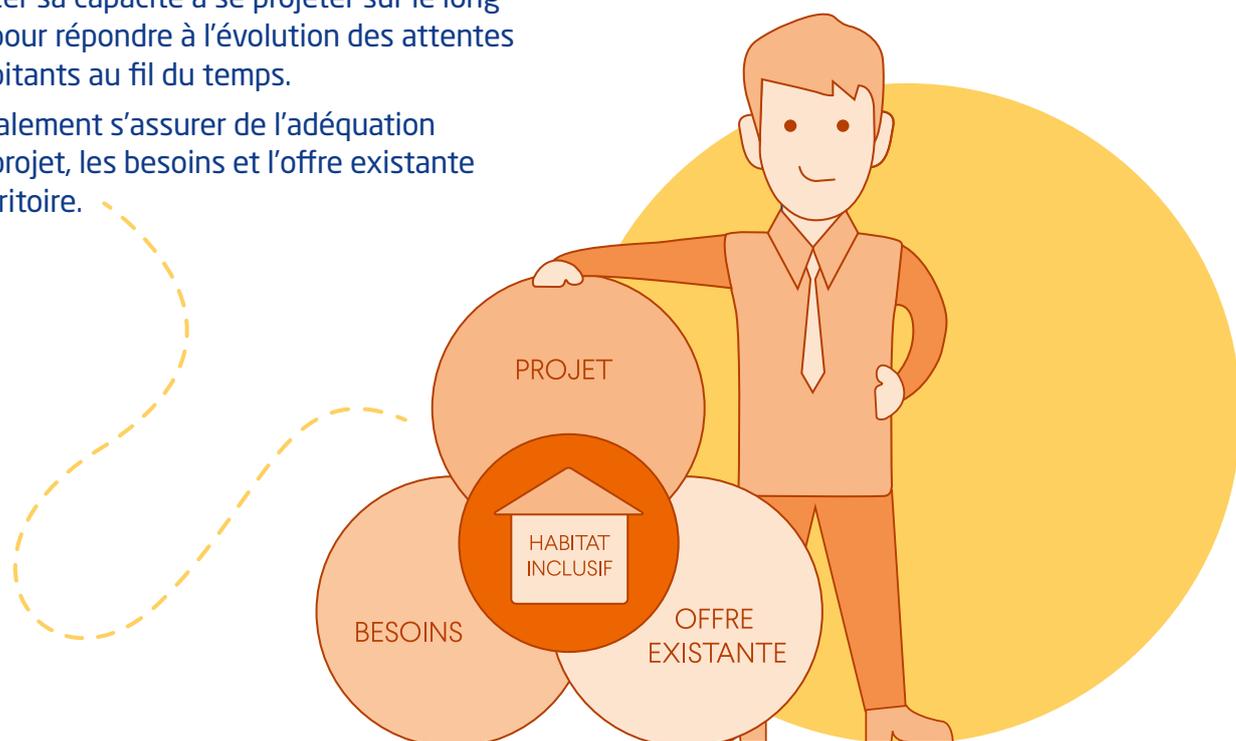


**POUR EN  
SAVOIR PLUS  
> VOIR FICHE 4**

Cela implique de :

- ▶ Coordonner de multiples partenaires (collectivités, promoteur, bailleur, financeurs...);
- ▶ Fiabiliser le modèle économique;
- ▶ Renforcer sa capacité à se projeter sur le long terme pour répondre à l'évolution des attentes des habitants au fil du temps.

Il doit également s'assurer de l'adéquation entre le projet, les besoins et l'offre existante sur le territoire.



# Communication et démarche partenariale

Pour qu'il soit viable, le porteur d'habitat inclusif doit faire connaître le projet dès sa conception :

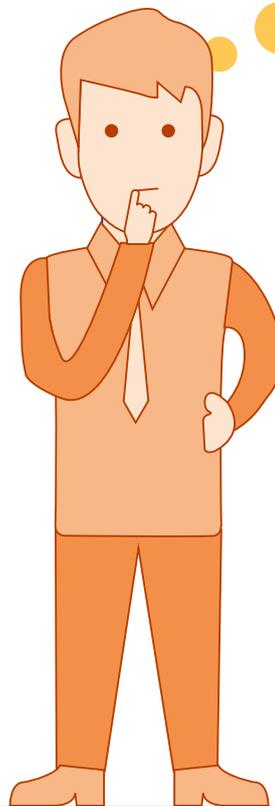
- ▶ **Aux personnes qui pourraient être intéressées pour y vivre**, lorsque le projet n'est pas initialement porté par les futurs habitants ou lorsque ceux-ci n'ont pas déjà été identifiés : l'objectif du porteur est d'identifier de futurs habitants, d'éviter la vacance de logements et de s'assurer que les futurs habitants adhèrent au projet de vie sociale et partagée. Des « candidatures » peuvent être répertoriées en amont du projet;
- ▶ **Aux acteurs du territoire qui peuvent devenir des partenaires** : les liens avec les mairies, les collectivités, les bailleurs, les ESMS, les CLIC, etc. sont des leviers pour le montage du projet ainsi que pour identifier de futurs habitants.

Le porteur d'habitat inclusif doit par conséquent **structurer un plan de communication**. Cela peut notamment passer par la diffusion de plaquettes ou des actions de communication ciblées vers de futurs habitants potentiels.

IDENTIFICATION DE FUTURS HABITANTS POTENTIELS  
—  
COMMUNICATION AUPRÈS DES ACTEURS DU TERRITOIRE  
—  
MISE EN PLACE DE PARTENARIATS

ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE SUR LE LONG TERME  
—  
ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE POUR LES HABITANTS  
—  
RESPECT DU CADRE JURIDIQUE DE L'HABITAT INCLUSIF

PROJET ÉVOLUTIF ET MODULABLE DÈS SA CONCEPTION  
—  
PROJECTION SUR LES USAGES DE L'HABITAT INCLUSIF SUR LE LONG TERME  
—  
ADAPTATION AUX ATTENTES ET BESOINS DES HABITANTS AU FIL DU TEMPS



**Les projets d'habitat inclusif sont des projets partenariaux qui ne peuvent se réaliser seul** : le porteur de projet d'habitat inclusif doit par conséquent être au clair sur le périmètre de chaque partie prenante (collectivités, promoteur, bailleur, financeurs...) et mener un travail de concertation et de coordination avec les différents partenaires.



**POUR EN SAVOIR PLUS > VOIR FICHE 4**

## Montage du projet

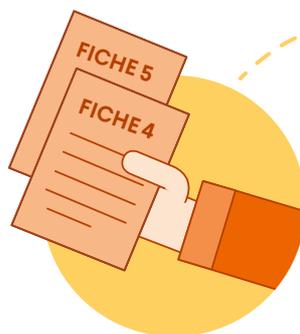
**Le porteur de l'habitat inclusif détermine un montage qui doit notamment fixer les paramètres suivants :**

- ▶ **Le modèle économique**, qui devra tenir compte :
  - des éventuels financements,
  - de **l'équilibre économique sur le long terme pour chacun des partenaires** engagés dans le projet,
  - de **l'accessibilité financière pour les habitants** : cet élément conditionne fortement le succès et la pérennité du projet, et permettra de réduire les risques de vacance locative et d'impayés;

- ▶ **Le modèle juridique** : à qui est rattaché l'animateur, quelle structure reçoit les éventuels financements, etc. **La sécurisation du projet passe également par le choix d'un cadre d'habitat autorisant la réalisation d'un habitat inclusif.** Ce dernier ne relève pas du médico-social mais d'un cadre juridique spécifique et encadré. Le porteur de projet doit s'assurer du respect de la législation en vigueur pour ce type d'habitat<sup>4</sup> et en respecter le cahier des charges<sup>5</sup>.

**Enfin, le porteur de projet s'assure du respect de l'ensemble des règles de sécurité visant les lieux d'habitation collectifs et leur accessibilité.**

**POUR EN SAVOIR PLUS  
> VOIR FICHES 4 ET 5**



## Anticipation des évolutions du projet

**Le porteur de projet doit veiller à ce que le projet d'habitat inclusif s'inscrive dans la durée :**

- ▶ La durée de conception est souvent de plusieurs années : montage, recherche de partenaires, de site/terrain, de financements, puis construction;
- ▶ La durée de vie d'un bâtiment implique également de se projeter sur le long terme, et d'envisager un certain « turn-over » des habitants.

Pour répondre aux évolutions des attentes et des besoins des habitants sur le long terme, le projet doit, dès sa conception, être **le plus évolutif et modulable possible**, notamment dans la définition et l'usage des espaces communs. Il convient de **se projeter sur les usages de cet habitat inclusif, sur le long terme**, en lien avec les habitants ainsi qu'avec les intervenants qui vont les soutenir au quotidien.

Il est également primordial d'**anticiper l'éventuelle perte d'autonomie progressive des habitants qui peut impacter tant le projet de vie sociale et partagée que le bâti** : cela implique, pour le porteur de projet d'habitat inclusif, un rôle en matière de prévention, de repérage précoce des fragilités des habitants, et de sécurisation des parcours résidentiels.



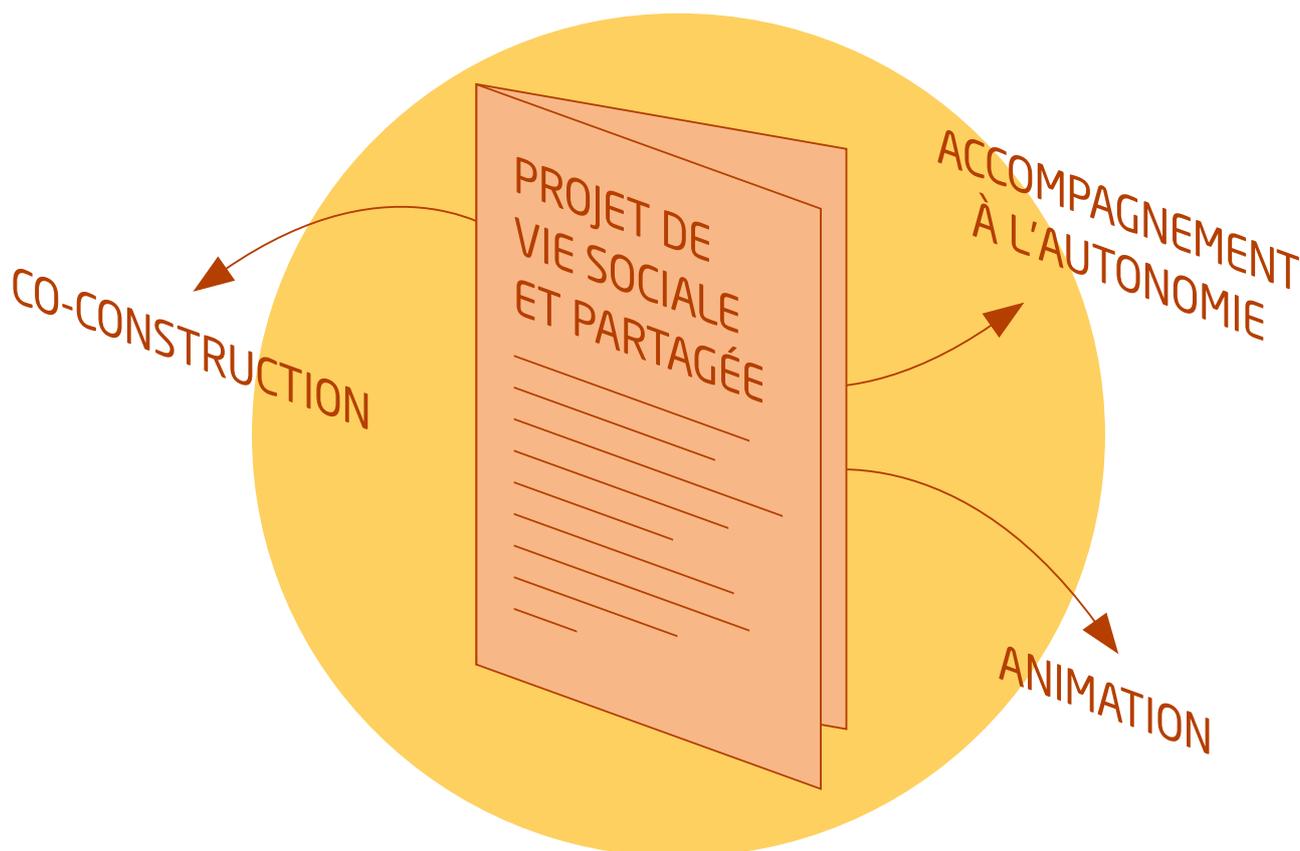
<sup>4</sup> Vidéo « Le live by Nexem » : #LBN17 - spécial habitat - émission complète : <https://vimeo.com/655162396>

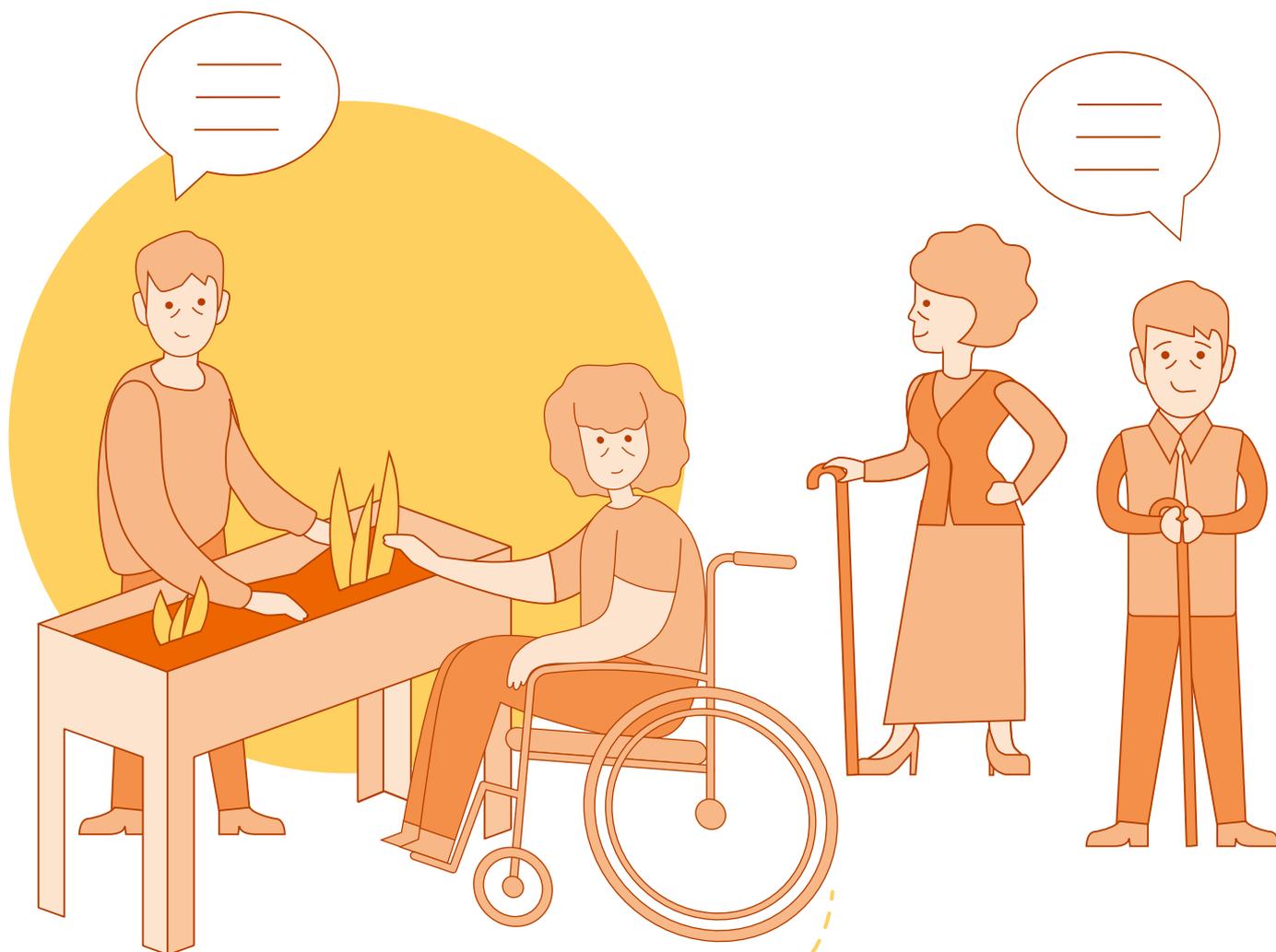
<sup>5</sup> Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif

## RECRUTEMENT DES FUTURS HABITANTS

À l'exception des cas où les futurs habitants/leurs proches sont à l'initiative du projet d'habitat inclusif, le porteur de projet d'habitat inclusif est responsable du recrutement des habitants.

- ▶ Des partenaires du médico-social, ou le porteur lui-même s'il en est issu, peuvent identifier des personnes qui étaient jusqu'ici accompagnées par des structures relevant du code de l'action sociale et des familles, et qui expriment le souhait de vivre de manière autonome dans leur propre logement, avec d'autres personnes.
- ▶ Pour identifier d'autres profils, il convient d'identifier les raisons qui amènent les habitants à se tourner vers ce type d'habitat pour mieux répondre à leurs besoins (ex : rompre l'isolement, contrainte familiale/financière, problème de santé...).
- ▶ Répertoire des « candidatures » en amont peut permettre de limiter les vacances de logement et les problématiques financières qui en découlent.





## ÉLABORATION ET ANIMATION DU PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGÉE

### Co-construction du projet de vie sociale et partagée

Le porteur de projet aide les habitants et, le cas échéant, leurs représentants, dans l'élaboration et la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée. **Ce projet propose a minima la mise en place d'activités destinées à l'ensemble des habitants** (sans obligation de participation) telles que des activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif<sup>6</sup>. **Ce projet définit aussi la façon dont les habitants souhaitent vivre ensemble**, au sein du logement et à l'extérieur, entre eux et avec leur environnement de proximité.



**Le porteur de projet d'habitat inclusif est moteur dans le recueil des attentes des futurs habitants.** En particulier, il fait le lien avec les constructeurs, entre les besoins exprimés et le bâti, afin que les locaux soient construits en adéquation avec les attentes des personnes.

<sup>6</sup> Annexe 1 - Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif



## Animation de la vie sociale et partagée

**Le porteur de l'habitat inclusif est responsable de l'animation du projet de vie sociale et partagée construit par les habitants eux-mêmes, éventuellement avec son appui.**

Le porteur de l'habitat inclusif s'appuie sur un ou plusieurs professionnels pour mettre en œuvre le projet de vie sociale et partagée 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, n'est pas en charge de l'accompagnement individuel des habitants ni de la coordination médico-sociale.**

L'animation du projet de vie sociale et partagée est mise en œuvre dans plusieurs domaines<sup>8</sup> : soutien à l'autonomie des personnes, veille et sécurisation de la vie à domicile, soutien à la convivialité, aide à la participation sociale et citoyenne.

**Le projet de vie sociale et partagée doit correspondre aux habitants sur le long terme**, c'est pourquoi ils sont consultés régulièrement pour le faire évoluer en cas de besoin. Ces modalités doivent être prévues dans la charte.

### L'accompagnement à l'autonomie

Pour vivre dans un habitat inclusif, **les habitants peuvent nécessiter la participation au quotidien d'intervenants pour leur soutien à l'autonomie, qu'ils choisiront librement puisqu'il s'agit de leur propre domicile.**

**L'animateur n'est pas chargé de la coordination des interventions de ces divers acteurs** sociaux, sanitaires et médico-sociaux qui peuvent intervenir auprès des habitants à leur demande. Tout au plus, il pourra proposer des aménagements d'organisation qui permettraient de favoriser la vie sociale et partagée, dans le cas où la multiplicité des interventions et des horaires rendrait les moments communs difficiles à organiser.



**POUR EN SAVOIR PLUS  
> VOIR FICHE 2**



**L'animateur ne fait pas de coordination des intervenants de manière globale** : il est à la disposition des habitants pour tout ce qui peut faciliter la vie quotidienne et l'accompagnement à l'autonomie, à leur demande.

*Cette fiche s'appuie sur le cahier pédagogique de la CNSA : « L'habitat inclusif : un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale »<sup>9</sup>, publié en mars 2022.*

<sup>8</sup> Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif

<sup>9</sup> Les Cahiers Pédagogiques de la CNSA, « L'habitat inclusif : un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale » (mars 2022)

# DANS CE KIT, VOUS TROUVEREZ...



## 6 FICHES PROJET

### FICHE 1

Habiter autrement : ni en logement individuel, ni en institution

### FICHE 2

L'habitat inclusif : repères réglementaires

### FICHE 3

Quel rôle pour le porteur de projet d'habitat inclusif ?

### FICHE 4

Quelle ingénierie de projet pour l'habitat inclusif ?

### FICHE 5

Quels montages pour les projets d'habitat inclusif ?

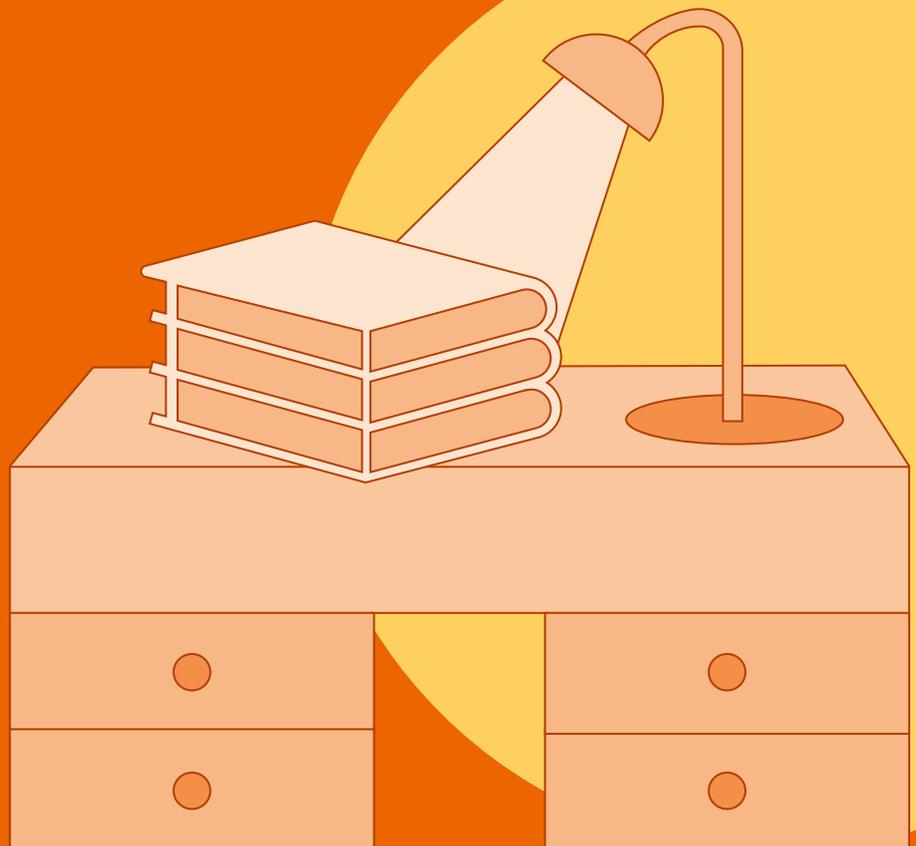
### FICHE 6

Check-list – Projet d'habitat inclusif : avant de se lancer



**4.**

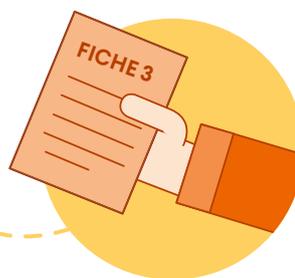
**QUELLE  
INGÉNIERIE  
DE PROJET  
POUR L'HABITAT  
INCLUSIF ?**



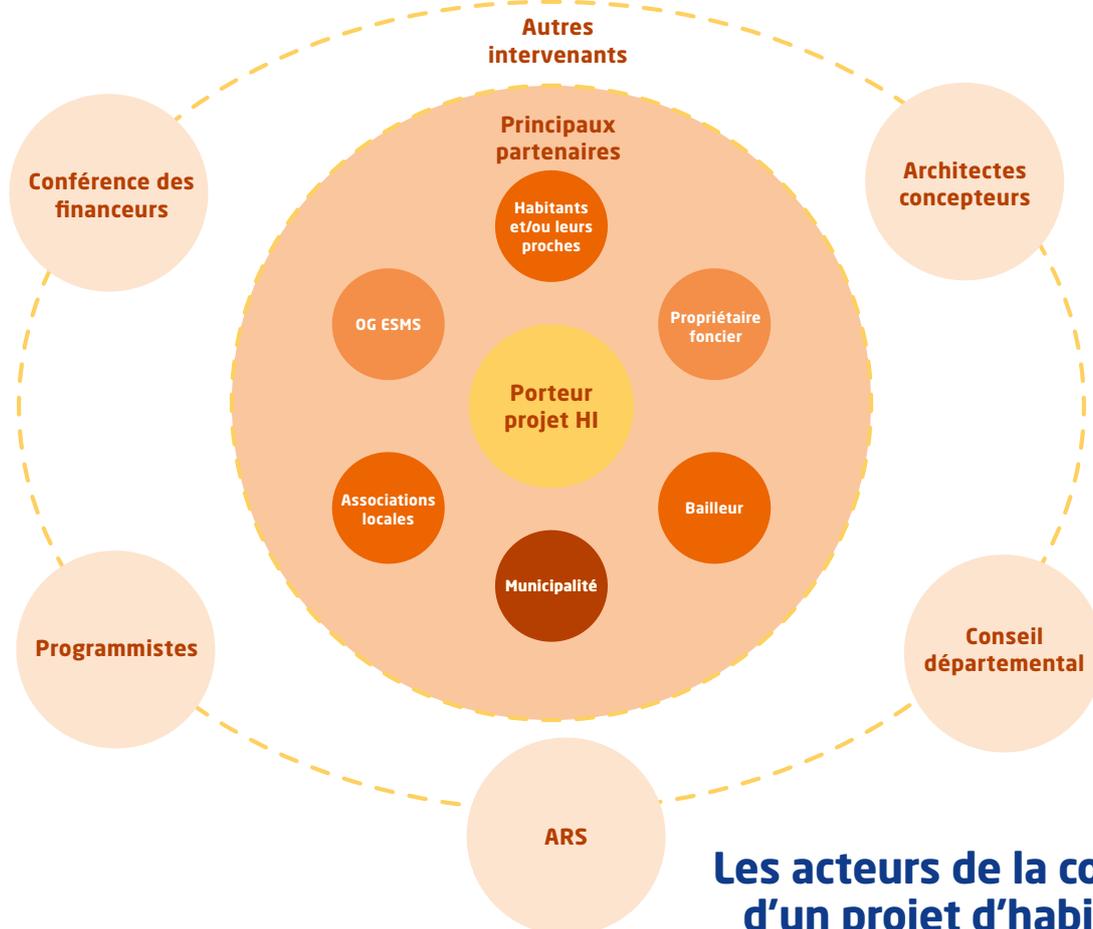
# UNE FORTE DYNAMIQUE PARTENARIALE

## DES PARTIES PRENANTES MULTIPLES

- ▶ Parmi les nombreuses parties prenantes d'un projet d'habitat inclusif, les habitants et/ou leurs proches, les associations, les organismes gestionnaires (OG) d'ESMS, les propriétaires fonciers, les bailleurs ou les collectivités territoriales peuvent être les porteurs du projet.
- ▶ Les associations locales peuvent aussi intervenir dans les services aux personnes, les prestations d'animation, etc.
- ▶ D'autres parties prenantes interviennent à différents stades du projet, comme les programmistes et les architectes concepteurs.



**POUR EN  
SAVOIR PLUS  
> VOIR FICHE 3**



**Les acteurs de la construction  
d'un projet d'habitat inclusif**

# DE NOMBREUX PARTENAIRES AUX RÔLES DIFFÉRENTS

	Leviers	Freins
OG d'ESMS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Diversification de l'offre pour répondre aux attentes et besoins des personnes handicapées/âgées du territoire</li> <li>▶ Un habitat inclusif à proximité d'un ESMS peut permettre le rapprochement avec un proche/conjoint accueilli en établissement, ou l'inscription dans un parcours résidentiel de proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Méconnaissance du dispositif</li> <li>▶ Difficultés à communiquer sur un nouveau dispositif auprès des partenaires</li> <li>▶ Modèle économique à définir au cas par cas</li> <li>▶ Risque d'être intégré trop tard dans le projet bâtementaire pour que cela corresponde aux usages souhaités</li> </ul>
Foncier/Bailleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Répondre à un intérêt collectif et un besoin de la collectivité</li> <li>▶ Repenser un quartier de manière mixte et/ou intergénérationnelle et le dynamiser</li> <li>▶ Adopter une nouvelle approche dans l'univers concurrentiel du développement et des réponses aux appels à projets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Modèle économique à définir au cas par cas et risques inhérents : vacance locative, impayés, financement des espaces collectifs, coût de réhabilitation et d'adaptation des anciens immeubles</li> <li>▶ Difficulté d'affectation des habitants en accord avec le projet de vie sociale (attribution et choix des candidats)</li> <li>▶ Difficile garantie de la mixité des habitants</li> </ul>
Conseil Départemental	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Diversifier l'offre sur le territoire pour mieux répondre aux besoins et aux demandes des populations</li> <li>▶ Développer l'approche domiciliaire</li> <li>▶ Connaissance des populations, des partenariats et développement des politiques sociales et de l'habitat</li> <li>▶ Apporter une réponse graduée au soutien à l'autonomie, en complémentarité avec les ESMS</li> <li>▶ Engager un mouvement inclusif qui s'étendra à d'autres domaines que l'habitat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Difficulté à encadrer les initiatives des gestionnaires dans la durée au-delà des appels à projets</li> <li>▶ Difficulté à garantir une qualité de service</li> <li>▶ Sensibiliser les acteurs de l'habitat inclusif au fait que ces projets ne sont pas des ESMS et n'ont pas vocation à le devenir</li> <li>▶ Une ingénierie de projet complexe avec une multiplicité d'acteurs par rapport à la durée du mandat (coûts travaux, prix du foncier, durée de construction et d'amortissement...)</li> </ul>
Municipalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mieux répondre aux besoins des populations, en proximité et avec la possibilité de favoriser une vie sociale locale</li> <li>▶ Permettre la diversification de l'offre existante en la complétant (EHPAD, résidences autonomie, services à domicile)</li> <li>▶ Permettre la rénovation urbaine et la valorisation des centres-villes, des services et équipements disponibles, des fonciers et bâtis existants</li> <li>▶ Développer l'attractivité locale par la réhabilitation/la construction, le développement de services pour tous (transports, commerces, etc.)</li> <li>▶ Favoriser l'économie locale en construisant et exploitant des espaces mixtes (habitations et commerces)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Complexités règlementaires (mixité habitat et ERP par exemple)</li> <li>▶ Difficulté à engager des partenaires pour répartir les coûts du projet</li> <li>▶ Difficulté à repérer précisément les besoins et usages des personnes âgées et handicapées du territoire</li> <li>▶ Une ingénierie de projet complexe avec une multiplicité d'acteurs par rapport à la durée du mandat (coûts travaux, prix du foncier, durée de construction et d'amortissement...)</li> </ul>

# LES FINANCEMENTS POSSIBLES

## POUR L'ANIMATION DE LA VIE SOCIALE ET PARTAGÉE

- ▶ Une **contribution financière éventuelle des habitants** (facturée en sus du loyer ou avec la redevance)
- ▶ L'**aide à la vie partagée (AVP)**
- ▶ Le **forfait habitat inclusif**
- ▶ Une **contribution financière éventuelle de partenaires** (membres ou non de la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif)



**POUR EN SAVOIR PLUS > VOIR FICHE 2**



L'aide à la vie partagée (AVP) est une aide individuelle indirecte, versée par le Conseil Départemental aux porteurs de projet d'habitats inclusifs ayant conventionné avec le département, pour financer le projet de vie sociale et partagée des habitants. Le montant varie en fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée des habitants, des caractéristiques de l'espace commun, du nombre d'habitants vivant dans l'habitat inclusif.



## POUR L'IMMOBILIER

(LISTE NON EXHAUSTIVE)

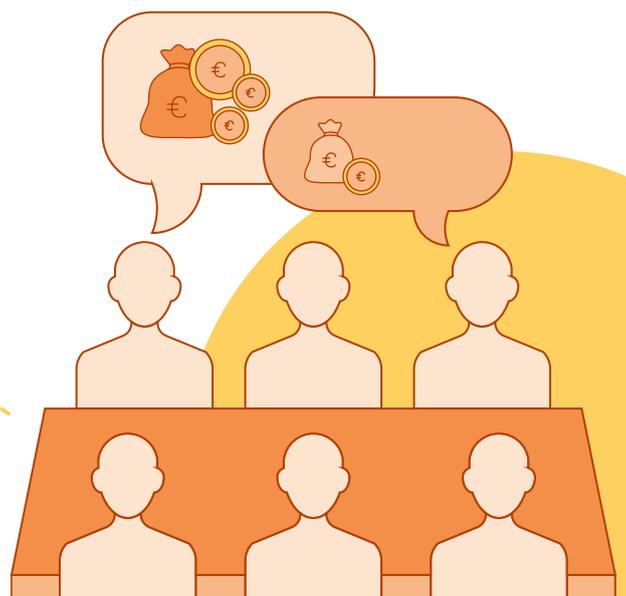
- ▶ **Fonds propre du bailleur**
- ▶ **Mise à disposition par une commune** (bail emphytéotique) ou une association
- ▶ **Emprunt bancaire** classique
- ▶ **Emprunt PLAI, PLUS, PLS pour les bailleurs sociaux** (construction neuve)
- ▶ Réhabilitation dans le parc privé par des **subventions ANAH**
- ▶ **Subvention d'investissement via une mesure Ségur** dédiée aux projets « d'habitat intermédiaire » sur la période 2021-2024<sup>1</sup>
- ▶ **Organismes de retraite complémentaire**
- ▶ **Finance solidaire et défiscalisation** : finance des murs via des foncières solidaires
- ▶ **Conseils Départementaux** : certains CD apportent un financement sur l'investissement

## AUTRES FINANCEMENTS

Des financements peuvent possiblement être obtenus pour :

- ▶ Les **équipements et services** (domotique, conciergerie, etc.) auprès des caisses de retraite complémentaire ou des mutuelles
- ▶ **L'ingénierie du projet d'habitat inclusif**, auprès de la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif, ou encore auprès d'associations destinées à faciliter et structurer le déploiement de l'offre d'habitat inclusif dans les territoires, telles que l'association Hapi<sup>2</sup>
- ▶ La **vie sociale** auprès des municipalités, des associations, etc.

**Le porteur de projet peut également répondre aux différents appels à manifestations d'intérêt (AMI), appels à projet (AAP) et appels à candidature (AAC)** lancés par les pouvoirs publics, les acteurs institutionnels et les collectivités (ARS, conseils départementaux, municipalités, etc.), octroyant certains financements.



<sup>1</sup> Pour soutenir la construction ou la réhabilitation de l'espace commun prévu pour la vie partagée des habitants d'un habitat inclusif et/ou l'effort d'adaptabilité de logements individuels au sein de l'habitat inclusif

<sup>2</sup> Association Hapi créée par le groupe Caisse des Dépôts, la Fondation des Petits Frères des Pauvres, et le Réseau de l'Habitat Partagé et Accompagné (HAPA). Pour en savoir plus : [www.monhabitatinclusif.fr](http://www.monhabitatinclusif.fr)

# LES ÉTAPES DE RÉALISATION D'UN PROJET

*Cette partie décrit un processus classique de construction<sup>3</sup>, faisant intervenir l'ensemble des parties prenantes aux différentes étapes.*

*La bonne articulation des partenaires et l'association des habitants en amont sont des facteurs clés de succès des projets d'habitat inclusif.*

*En particulier lorsque le projet est porté par un OG d'ESMS, il est souhaitable que ce dernier soit impliqué à toutes les étapes, y compris de conception.*

## Intervenants



*Habitants*



*OG d'ESMS / Association*



*Foncier / Bailleur*



*Concepteur / Architecte*



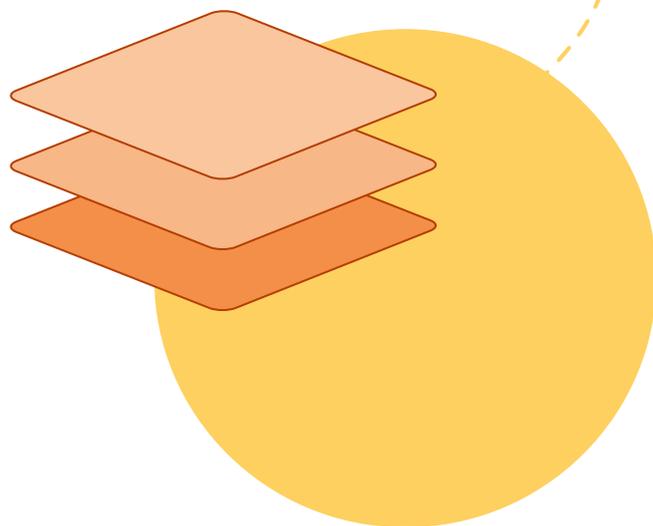
*Programmiste*



*Bureaux d'études*



*Collectivités territoriales*



<sup>3</sup> Pour en savoir plus, consulter la fiche du CEREMA : [https://caueactu.fr/wp-content/uploads/2015/01/1738\\_fi04014mop4.pdf](https://caueactu.fr/wp-content/uploads/2015/01/1738_fi04014mop4.pdf)



OG d'ESMS /  
Association



Foncier /  
Bailleur



Habitants



Collectivités  
territoriales

**La décision de réaliser un projet d'habitat inclusif est le résultat d'une réflexion commune entre le porteur du projet (qui peut également être le maître d'ouvrage), les futurs locataires ou propriétaires, la commune d'implantation et/ou le département.**



## À noter

- ▶ L'idée initiale peut venir d'un seul intervenant, dans ce cas il devra se rapprocher d'autres partenaires pour réaliser son projet car un habitat inclusif est un projet nécessairement partenarial.
- ▶ L'idée initiale peut être liée à l'opportunité d'un appel à projet (AAP) du conseil départemental ou de l'ARS.
- ▶ Une collectivité territoriale est toujours impliquée car les projets d'habitat inclusif s'inscrivent dans les schémas de développement local ou de coopération intercommunale. Leur association est donc indispensable.
- ▶ Il est possible qu'un architecte, en partenariat avec le maître d'ouvrage, accompagne le projet dès son début et tout du long.

## L'importance de l'inscription dans un projet de territoire

Le porteur de projet d'habitat inclusif, en lien avec ses partenaires, veille à ce que le projet réponde à un besoin populationnel non déjà couvert sur le territoire / non redondant avec d'autres projets en cours.



OG d'ESMS /  
AssociationFoncier /  
Bailleur

Habitants

Collectivités  
territoriales

Cette phase est menée par le porteur du projet. **Il s'agit de réaliser un prédimensionnement du projet en estimant les investissements et les charges d'exploitation (charges de personnel et consommables).**

Il s'agit également d'identifier les emplacements sur lesquels le projet est viable, notamment **au regard des besoins du territoire.**



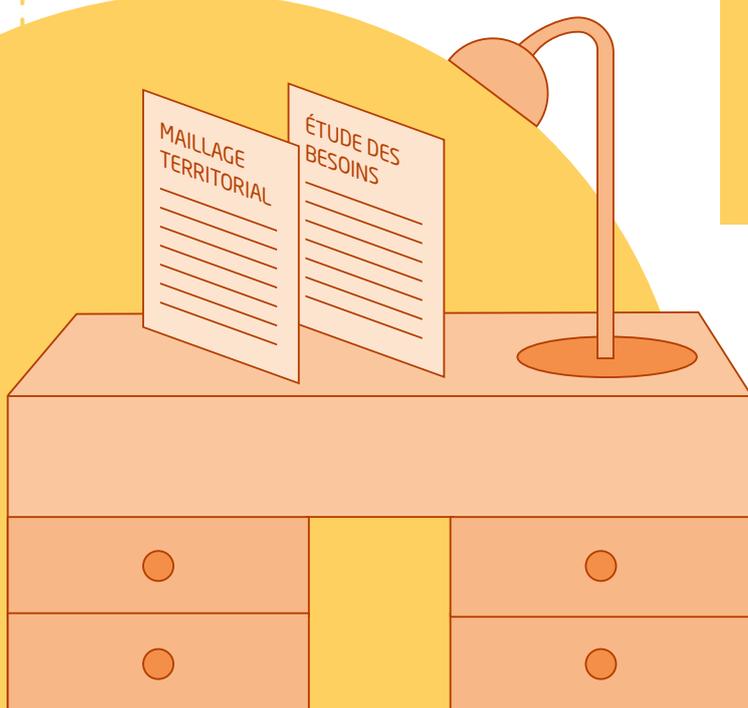
### À noter

- ▶ Un cabinet spécialisé peut réaliser cette étude.
- ▶ À ce stade, il est utile de recenser l'intérêt à vivre dans ce type d'habitat, et d'avoir de la visibilité sur les revenus des personnes concernées (permettant de flécher le projet en cas de logement social : financement en PLAI, PLUS ou PLS). Cela peut passer par un questionnaire envoyé aux personnes du territoire, ou par les CCAS (en lien avec les mairies) qui ont une bonne connaissance des publics concernés et de leurs parcours résidentiels.



### POINTS D'ATTENTION

- ▶ **Même en cas d'AAP, une étude des besoins peut être nécessaire** pour confirmer l'emplacement du projet, sa pertinence au regard de la population du territoire (caractéristiques sociales, démographiques, sociologiques, parcours résidentiels), de l'offre existante ou à développer (transports, commerces, vie sociale, services sociaux, médico-sociaux, sanitaires), etc. En effet, **tous les projets d'habitats inclusifs ne font pas encore l'objet d'un recensement.** Une vigilance doit donc être portée au **maillage territorial** (offre) et à l'**étude des besoins** (demande).
- ▶ Une étude d'opportunité évitera également l'écueil de projets « opportunistes » (par exemple, effet électoral), en objectivant les besoins, les demandes, ainsi que le niveau de maturité des territoires.



## 3 PRÉPROGRAMME



OG d'ESMS /  
Association



Foncier /  
Bailleur



Programmiste



Habitants

**Un travail collectif sur le programme est indispensable, il convient d'y associer les concepteurs au plus tôt lorsque cela est possible.** Les échanges avec la collectivité territoriale impliquée et des habitants potentiels sont souhaitables.



### À noter

- ▶ Le recours à un programmiste est moins systématique sur ce type de projets, notamment lorsqu'ils sont « de petite taille », en raison d'un souci de maîtrise des coûts du projet. Néanmoins, son intervention est intéressante pour formaliser les concepts du projet (objectifs et organisation du projet).
- ▶ Entre le préprogramme et la consultation (étape 9), des études permettront d'adapter le projet à son environnement.

**Entre les étapes 3 et 4, un processus itératif est nécessaire pour valider le préprogramme.**



### POINTS D'ATTENTION

- ▶ S'assurer des règles d'urbanisme applicables sur le site identifié.
- ▶ S'assurer des règles de sécurité incendie applicables au projet.

**Les logements d'habitat inclusif doivent, comme tout autre logement, tenir compte des règles de sécurité qui se rapportent à leur catégorie d'habitat.** Les porteurs de projet peuvent se rapporter au Code de la Construction Habitation (CCH) pour connaître les différentes règles en vigueur.

## 4 ÉTUDE DE FAISABILITÉ



OG d'ESMS /  
Association



Foncier /  
Bailleur



Habitants



Collectivités  
territoriales

**Durant cette étape, les besoins exprimés par les futurs habitants, et ceux relevés par les autres parties prenantes au projet sont mis en cohérence.**

Les besoins recensés à l'étape précédente (étude d'opportunité) seront étudiés techniquement, et les usages, notamment en termes de mobilité, viendront alimenter l'étude de faisabilité.



### À noter

- ▶ Un architecte missionné par le maître d'ouvrage peut intervenir au stade de l'étude de faisabilité.



### POINT D'ATTENTION

- ▶ Ici encore, **la participation de la collectivité territoriale est indispensable** pour connaître l'environnement urbain.

## 5 PROGRAMME TECHNIQUE DÉTAILLÉ (PTD)



OG d'ESMS /  
Association



Foncier /  
Bailleur



Programmiste

Au cours de cette étape, la mise en place d'un **process itératif intégrant les retours des usagers** permettra les meilleurs compromis possibles lors de **l'élaboration du cahier des charges**. La **mutabilité des espaces** doit être privilégiée. Il est possible de faire intervenir des ingénieurs pour des études complémentaires et réaliser les choix techniques.



### POINTS D'ATTENTION

- ▶ S'assurer de la **cohérence des prestations proposées** par le programmiste ou l'architecte **avec les attentes des usagers**.
- ▶ Une réflexion globale sur **l'accessibilité de l'ensemble des lieux** (et pas uniquement les logements) doit être menée : parties communes, parking, abords des logements.

## 6 ESQUISSE OU DIAGNOSTIC



Concepteur /  
Architecte



Foncier /  
Bailleur



OG d'ESMS /  
Association



Collectivités  
territoriales

Dans le cas d'une construction neuve, le document réalisé sera une esquisse. Dans le cas d'une rénovation/réhabilitation, le document pourra être un diagnostic.

Au cours de cette étape, **le concepteur (architecte ou maître d'œuvre) transmet l'esquisse (ou le diagnostic) à toutes les parties prenantes du projet**. Il s'agit d'un document contractuel préalable à l'avant-projet sommaire.



### POINT D'ATTENTION

- ▶ **À chaque étape du projet, la question de la sécurité se pose**. À cette étape, il convient d'anticiper d'importants coûts de travaux de sécurité : réglementation particulière concernant la prévention incendie, la hauteur d'immeuble, le nombre d'étages, les espaces de circulation notamment.

## 7 LES ÉTUDES D'AVANT-PROJET



Concepteur /  
Architecte



Foncier /  
Bailleur



OG d'ESMS /  
Association

### Avant-projet sommaire (APS)

C'est à cette étape d'APS qu'est généralement déposée **la demande de permis de construire**.

### Avant-projet détaillé (APD)

C'est généralement à cette étape d'APD que **le maître d'œuvre (architecte ou programmiste) s'engage sur le coût du projet**.

# 8

## ÉTUDE DE PROJET PRO / DCE

(DOCUMENT DE CONSULTATION DES ENTREPRISES)



Concepteur /  
Architecte



Foncier /  
Bailleur



OG d'ESMS /  
Association



Bureaux  
d'études

L'étape DCE correspond à la production des pièces de consultation des entreprises permettant d'établir les marchés de travaux.

# 9

## CONSULTATION / TRAVAUX



Concepteur /  
Architecte



Foncier /  
Bailleur



OG d'ESMS /  
Association



Bureaux  
d'études et  
entreprises  
travaux

Ces phases nécessitent **une coordination forte de la part du porteur de projet pour assurer la bonne réalisation du projet dans le respect du planning arrêté.**



### POINT D'ATTENTION

- ▶ Le constructeur et le porteur de projet doivent rester attentifs à l'impact des modifications éventuelles de programme, si des ajustements à la marge sont à prévoir pour correspondre au plus près aux besoins des futurs habitants.

### Remarque

Dans le cadre de projets de taille moyenne et de droit privé, un process simplifié en 5 étapes est envisageable, incluant la participation des concepteurs et des habitants :

1. Idée initiale, études d'opportunité, de capacité, de faisabilité → scénarios faisables ou possibles et estimations
2. PTD et esquisse → validation de scénarios, affinage du projet, des usages, prestations et coûts
3. Avant-projet (APS + APD) → permis de construire
4. PRO + DCE → consultation des entreprises
5. Travaux ACT + EXE + AOR

# DANS CE KIT, VOUS TROUVEREZ...



## 6 FICHES PROJET

### FICHE 1

Habiter autrement : ni en logement individuel, ni en institution

### FICHE 2

L'habitat inclusif : repères réglementaires

### FICHE 3

Quel rôle pour le porteur de projet d'habitat inclusif ?

### FICHE 4

Quelle ingénierie de projet pour l'habitat inclusif ?

### FICHE 5

Quels montages pour les projets d'habitat inclusif ?

### FICHE 6

Check-list – Projet d'habitat inclusif : avant de se lancer



**5.**

**QUELS MONTAGES  
POUR LES PROJETS  
D'HABITAT  
INCLUSIF?**



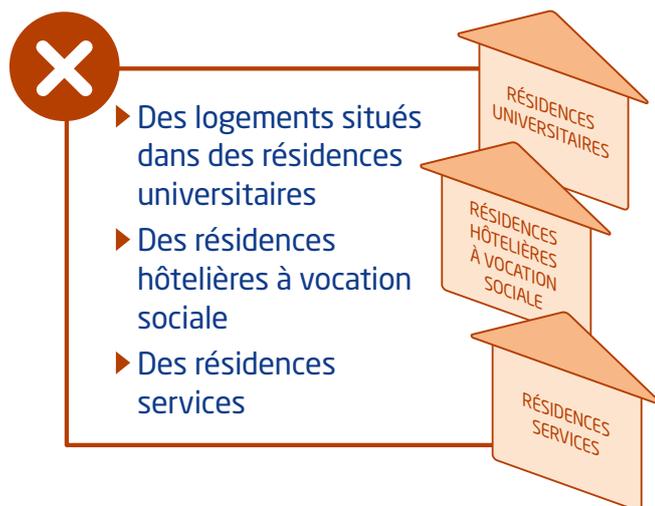
# LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INCLUSIF DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Conformément aux dispositions de l'article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF), **deux solutions sont à privilégier pour créer des habitats inclusifs en logement social** :



*NB : Pour les logements-foyers habitat inclusif (non ESMS), la modalité « foyer-soleil » est possible<sup>1</sup>. Il s'agit d'un ensemble constitué d'un immeuble principal et de logements « diffus », disséminés dans des immeubles avoisinants. Les logements diffus relèvent alors du même projet d'habitat inclusif que le bâtiment central.*

En revanche, l'article L.281-1 du CASF précise que **l'habitat inclusif ne peut pas être constitué** dans :

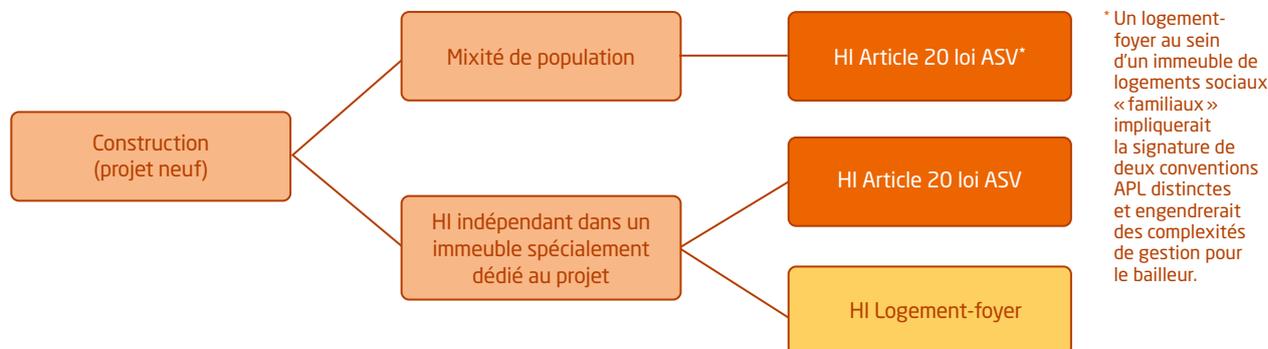


**Cadre de développement  
de l'habitat inclusif**

## CAS D'UN PROJET NEUF<sup>2</sup>

Le projet n'étant pas contraint par le cadre du bâti existant ou un éventuel conventionnement d'aide personnalisée au logement (APL) antérieur, les deux solutions seront possibles.

**Le choix sera différent selon que le projet s'insère dans un immeuble avec une mixité de population ou qu'il soit créé dans un immeuble entièrement dédié.**



## CAS D'UN PROJET DANS UN IMMEUBLE EXISTANT<sup>3</sup>

On distinguera les cas suivants :

### ► Un immeuble de logements familiaux :

- Sans travaux, la solution « article 20 ASV » est incontournable<sup>4</sup> : en effet, le conventionnement en logement-foyer ne sera pas possible sans travaux.
- Dans l'hypothèse où l'immeuble fait l'objet de travaux de réhabilitation, les contraintes liées au bâti existant peuvent être atténuées, et cette situation se rapproche alors du cas du neuf. L'orientation vers l'une ou l'autre des solutions est donc possible, en veillant aux conditions du conventionnement initial.

### ► Un immeuble qui était préalablement un logement-foyer pourra accueillir un habitat inclusif dans cette configuration<sup>5</sup>. Un nouveau conventionnement en logement-foyer pour personnes âgées ou personnes handicapées devra néanmoins être prévu notamment pour respecter le nouveau modèle de convention spécialement adapté à l'habitat inclusif<sup>6</sup>.



\*\* Veiller aux conditions du conventionnement initial, par exemple un immeuble financé en PLAI ne pourra pas être conventionné en logement-foyer pour personnes âgées ou personnes en situation de handicap (ce type de logement ne permettant un conventionnement que de type PLUS ou PLS).

\*\*\* Si financement initial en PLAI (résidences sociales par exemple), le montant de la redevance ne pourra pas être supérieur à celui de la convention initiale.

<sup>1-2-3</sup> Annexe 3 de la circulaire interministérielle du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif

<sup>4</sup> Décret n°2021-1037 du 4 août 2021

<sup>5</sup> Sous réserve le cas échéant du respect des normes de surface de l'arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition améliorée d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif

<sup>6</sup> Décret n° 2021-1862 du 27 décembre 2021 modifiant la section 7 du chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relative aux conventions passées entre l'État, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-13 portant sur les logements-foyers visés par l'article L. 351-2 (5°)

## Le Logement-foyer

- ▶ Défini dans le 2<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : **« Un logement-foyer est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective »**
- ▶ Caractéristiques principales :
  - **Destiné à des publics spécifiques, notamment personnes âgées et personnes en situation de handicap**
  - Présence de locaux collectifs
  - Possibilité de proposer des prestations obligatoires
- Les habitants s'acquittent d'une redevance (et non d'un loyer), l'occupant est un résident (et non un locataire), il signe un titre d'occupation (et non un contrat de bail)
- ▶ **Un logement-foyer pour personnes âgées/personnes en situation de handicap peut faire l'objet d'une convention APL** (5<sup>e</sup> de l'art. L. 831-1 du CCH)
  - La convention-type APL du logement-foyer pour personnes âgées/personnes en situation de handicap figure en annexe n° 1 au III de l'article R. 353-159 du CCH
- ▶ Le décret n°2021-1862 du 27 décembre 2021, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, adapte les dispositions de la convention pour permettre son application aux logements-foyers « habitat inclusif »

## Les logements dits « article 20 de la loi ASV »

- ▶ La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) du 28 décembre 2015 a prévu la **possibilité de dédier des logements locatifs sociaux ordinaires aux personnes en perte d'autonomie en raison de l'âge ou d'un handicap** :
  - Jusqu'à 70 % des logements peuvent être dédiés en priorité aux publics en perte d'autonomie
  - Avec possibilité pour le Préfet, sous réserve des besoins locaux avérés, de dédier le contingent de logements faisant l'objet d'une réservation de l'État (30%) à ces mêmes publics (article L. 441-2 du CCH)
- ▶ S'agissant de logements locatifs sociaux ordinaires, **ces programmes peuvent bénéficier de financements** de type :
  - PLAI, PLUS, PLS dans le cas de programmes de construction neuve ou d'acquisition-amélioration
  - Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) pour les programmes de réhabilitation
- ▶ **L'attribution des logements est encadrée par les procédures de droit commun** : respect des conditions de ressources des locataires, inscription via le système national d'enregistrement (SNE), sélection des candidats dans le cadre des commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements
- ▶ L'arrêté du 5 mai 2017 prévoit notamment la nécessité de présenter un **projet social** et d'apporter des précisions sur les caractéristiques d'adaptation et d'accessibilité de ces logements :
  - Adaptation du point de vue du bâti
  - Adaptation du point de vue de l'intégration et de l'accessibilité urbaines
  - Adaptation du point de vue de l'accompagnement proposé (sans que cet accompagnement puisse être imposé dans le cadre du contrat de bail : **absence de services obligatoires**)
- ▶ Les habitants s'acquittent d'un loyer, aucun service ne pouvant être inclus dans les charges
- ▶ La **sous-location et la colocation en sous-location** sont désormais autorisées dans ces programmes<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Article L281-1 du Code de l'action sociale et des familles et Article L. 442-8-1-II du Code de la construction et de l'habitation

# Panorama de l'offre d'habitat et des possibilités de montages en habitat inclusif

Catégorie juridique	Parc Immobilier		Statut de l'habitant	Type de contrat
	Parc social	Parc privé		
Logement ordinaire	Financement PLAI / PLUS / PLS	Logement social ordinaire	Propriétaire Locataire Colocataire Sous-locataire	Titre de propriété ou contrat de location
		Logement art. 20 ASV avec projet social <b>HI</b>		
Logement-foyer	Financement PLUS / PLS	Résidence autonomie EHPA PUV EHPAD EANM EAM	Résident	Contrat d'occupation + Contrat de séjour
		Logement foyer «Habitat inclusif» (non ESMS) <b>HI</b> Modalité foyer-soleil possible		
Résidence-services		Résidence services seniors	Propriétaire ou Locataire	Contrat d'occupation + Contrat de services

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social



# EXEMPLES DE MONTAGES DE L'HABITAT INCLUSIF

Trois types de montages sont présentés, faisant intervenir les acteurs suivants :

- ▶ **Un bailleur**, propriétaire des locaux
- ▶ **Un organisme porteur de l'habitat inclusif**, en charge du projet d'habitat inclusif et de l'animation de la vie sociale et partagée
- ▶ **Des habitants**, bénéficiant chacun d'un logement privatif et d'espaces communs partagés

Les choix opérés pour gérer les relations contractuelles entre ces acteurs ont des conséquences différentes sur la gestion de l'habitat inclusif.



Pour l'ensemble des montages présentés ci-dessous, il est précisé que dans le cadre de logements dits « article 20 de la loi ASV », aucun service ne pourra être lié au bail.

## MONTAGE N°1: DOUBLE INTERLOCUTEUR POUR L'HABITANT, AVEC DISTINCTION DU LOGEMENT PRIVATIF ET DES AUTRES SERVICES



Le bailleur met à disposition :

- ▶ De chaque habitant : un logement privatif en location. En contrepartie, le locataire s'acquitte d'un loyer ou d'une redevance auprès du bailleur
- ▶ Du porteur de l'habitat inclusif : des espaces communs partagés. En contrepartie, le porteur de l'habitat inclusif s'acquitte d'un loyer auprès du bailleur, qu'il refacture aux habitants<sup>8</sup>



Le porteur de l'habitat inclusif facture à chaque habitant :

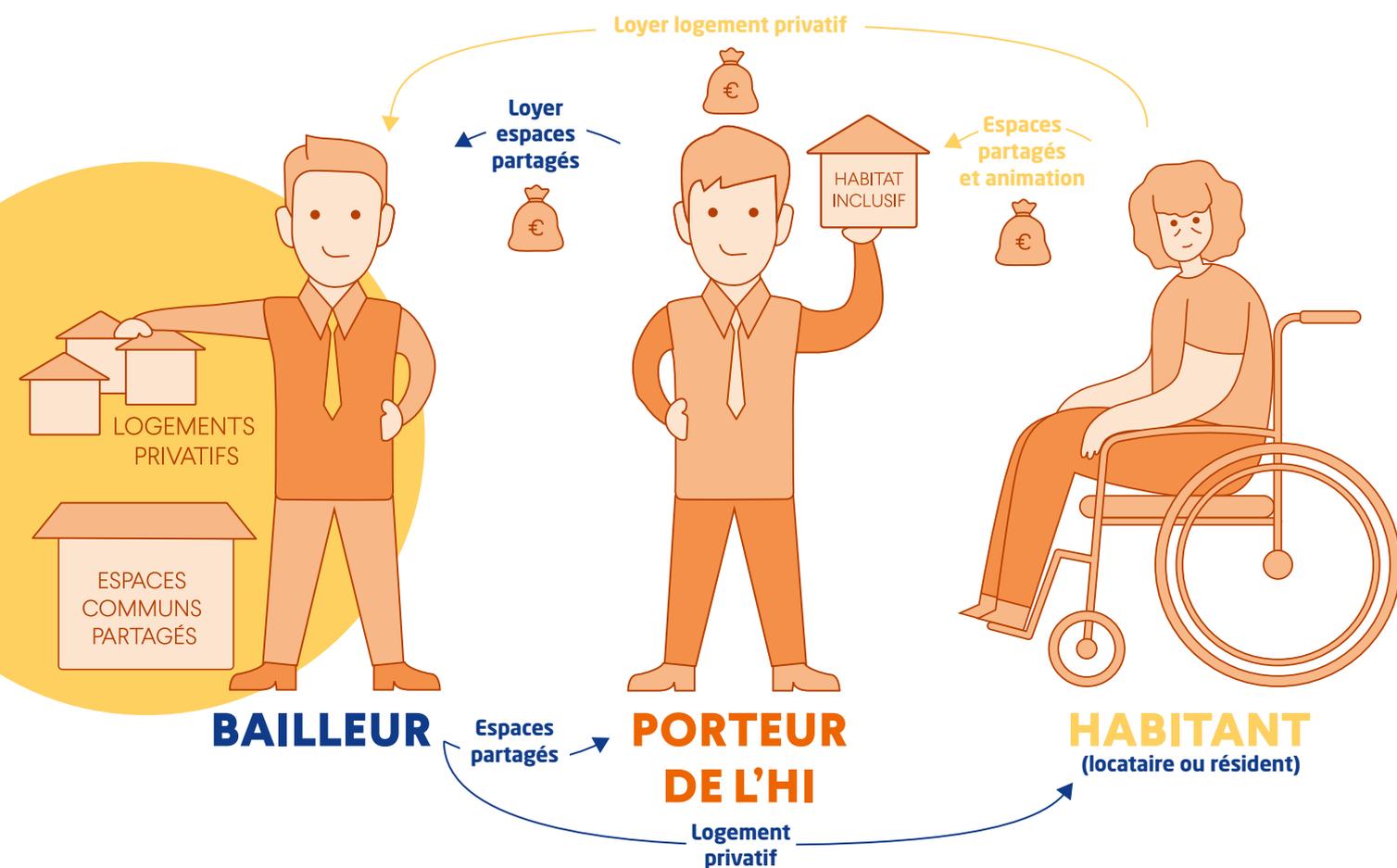
- ▶ La mise à disposition d'espaces communs partagés<sup>9</sup>
- ▶ La présence d'un professionnel en charge de l'animation de la vie sociale et partagée

**Ce montage est possible dans le parc privé et, dans certains cas, dans le parc de logement social.**

<sup>8</sup> Dans le parc de logement social, les espaces communs en configuration logement-foyer « habitat inclusif » sont inclus dans la redevance payée par le résident, alors que les locaux collectifs résidentiels (LCR) en configuration logements dits « article 20 de la loi ASV » ne font pas l'objet d'une ligne dans la quittance de loyer et ne peuvent pas non plus faire l'objet de facturation annexe au titre des services. Ils donnent lieu à une majoration de loyer au m<sup>2</sup> encadrée par la circulaire annuelle sur les loyers.

Pour plus de précisions sur le financement des LCR, voir la section V de l'annexe 3 de la circulaire du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif.

<sup>9</sup> Dans le cas de LCR au sein d'un immeuble de logements non dédié à l'habitat inclusif, ces locaux sont à l'usage de tous les habitants de l'immeuble. Ils ne pourront être dédiés uniquement aux habitants de l'habitat inclusif.



## AVANTAGES

- ▶ Du point de vue de la facturation, le logement et les services liés à la vie sociale et partagée (espaces communs et animation) sont distincts. Cela contribue à **la lisibilité du montage et de la facturation des prestations** pour l'habitant.
- ▶ Dans certains cas, le porteur de l'habitat inclusif aura la possibilité de faire bénéficier des espaces communs partagés à des personnes extérieures à la résidence<sup>10</sup>, et pourra ainsi faire reposer la facturation de

ces espaces sur l'ensemble des utilisateurs du service, et pas uniquement sur les habitants. Cela contribuera par ailleurs à la sécurisation financière du montage, pour le porteur de l'habitat inclusif.

- ▶ **L'ensemble du bâtiment est géré par le bailleur** qui loue les différents espaces. **C'est donc lui qui assure l'entretien et la maintenance du bâtiment**, ce qui représente un avantage pour le porteur de l'habitat inclusif.



## POINTS D'ATTENTION

- ▶ Le bailleur étant en relation directe avec le locataire, **une collaboration étroite entre le bailleur et le porteur de l'habitat inclusif devra être formalisée** (matérialisée par exemple par une convention), en particulier dans le cadre de l'attribution des logements.
- ▶ **Le locataire devra bénéficier d'une information précise sur les prestations de services dont il pourra s'acquitter auprès du porteur de l'habitat inclusif.** En effet, il est préférable que ce dernier souscrive pleinement au fonctionnement de l'habitat inclusif pour ne pas en fragiliser le modèle organisationnel et économique, reposant sur la participation de l'ensemble des habitants à la vie de la résidence et au paiement des prestations relatives à la vie sociale et partagée.

<sup>10</sup> Il conviendra de s'assurer du respect de la réglementation incendie.

NB : dans les logements dits « article 20 de la loi ASV », les espaces communs doivent bénéficier en priorité aux habitants.

# MONTAGE N°2 : INTERMÉDIATION TOTALE DU PORTEUR DE L'HABITAT INCLUSIF

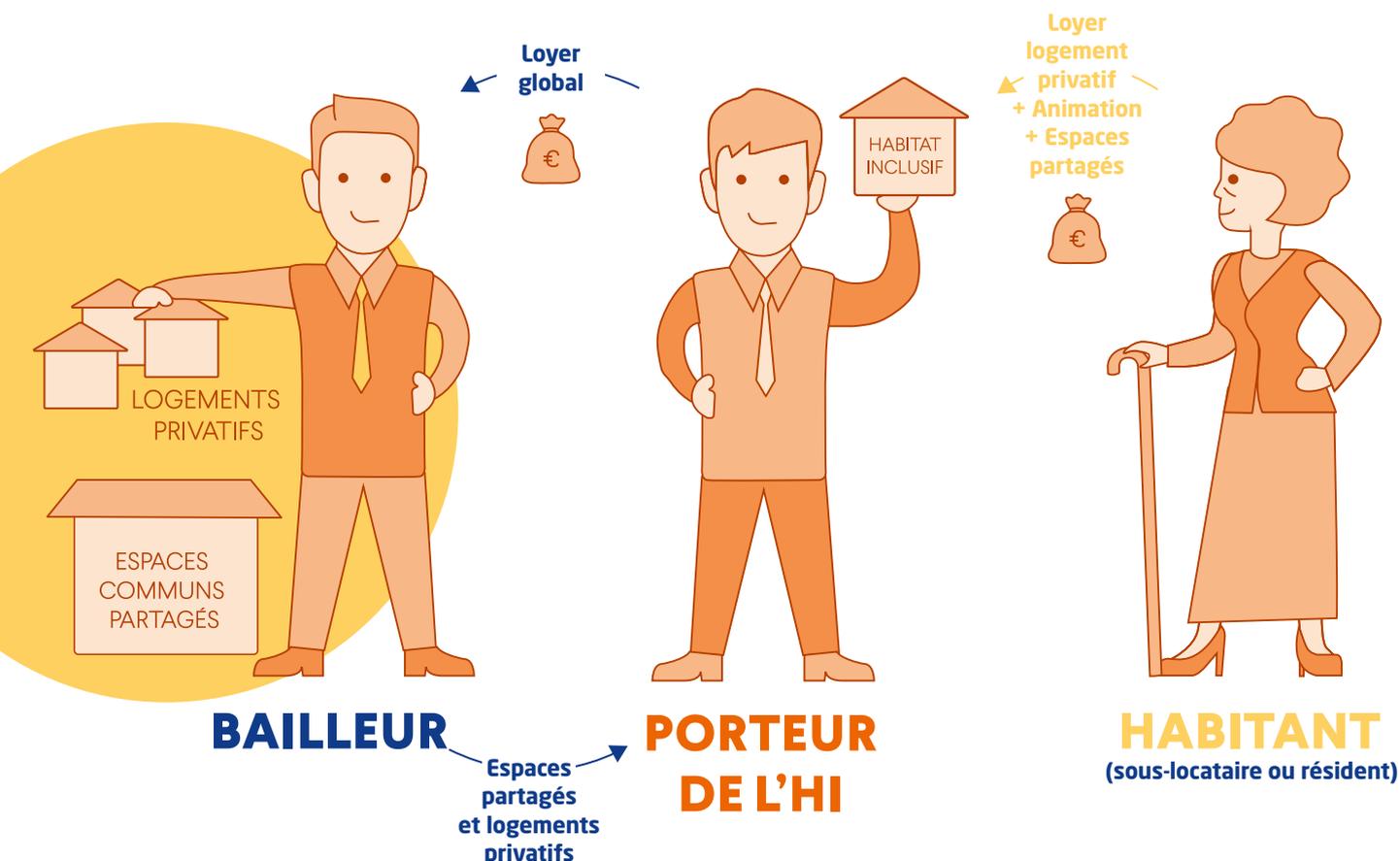


Le bailleur met à disposition du porteur de l'habitat inclusif des logements privés et des espaces communs partagés. En contrepartie, le porteur de l'habitat inclusif s'acquitte d'un loyer auprès du bailleur, pour la location de l'ensemble des espaces du bâtiment.

Le porteur de l'habitat inclusif facture à chaque habitant :

- ▶ La sous-location d'un logement privé
- ▶ Une prestation de services intégrant :
  - La mise à disposition d'espaces communs partagés
  - La présence d'un professionnel en charge de l'animation de la vie sociale et partagée

**Ce montage est possible dans le parc privé, et dans le parc de logement social à privilégier en configuration logement-foyer « habitat inclusif ».**

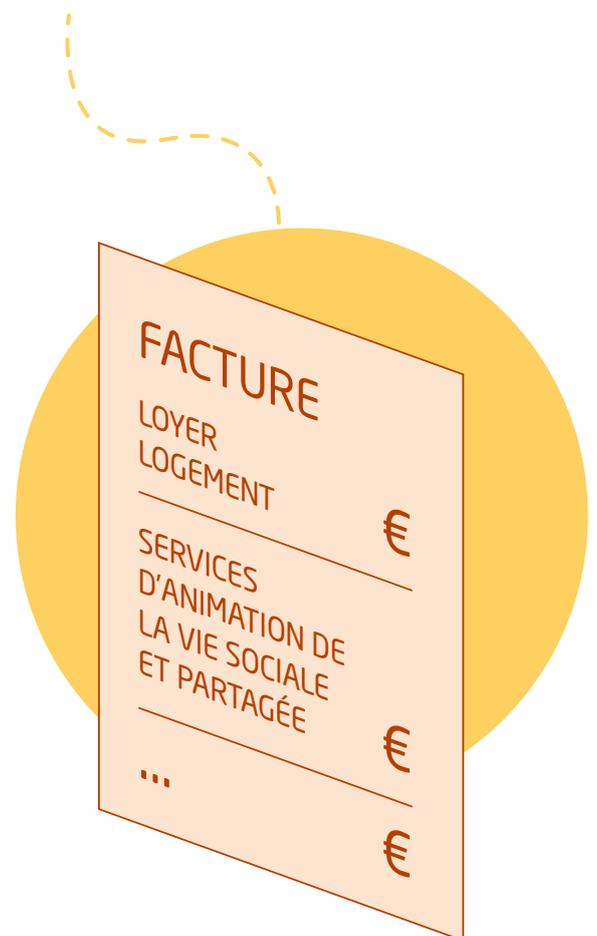


## AVANTAGES

- ▶ **Le porteur de l'habitat inclusif est en relation directe avec l'habitant**, sans aucun intermédiaire, pour l'ensemble des prestations allant du logement aux services liés à la vie sociale et partagée. Cela contribue à l'installation d'une relation privilégiée entre le porteur de l'habitat inclusif et les habitants. Cela facilite aussi l'attribution des logements pour être en cohérence avec le projet de l'habitat inclusif, en particulier dans la configuration logement-foyer « habitat inclusif ».
- ▶ **L'habitant ne s'acquitte des prestations qu'auprès du porteur de l'habitat inclusif.**
- ▶ **Dans certains cas, le porteur de l'habitat inclusif aura la possibilité de faire bénéficier des espaces communs partagés à des personnes extérieures à la résidence<sup>11</sup>**, et pourra ainsi faire reposer la facturation de ces espaces sur l'ensemble des utilisateurs du service, et pas uniquement sur les habitants.
- ▶ Lorsque l'ensemble du bâtiment est dédié à un habitat inclusif, notamment en configuration logement-foyer « habitat inclusif », **le bailleur assure le plus souvent l'entretien et la maintenance du bâtiment**, ce qui représente un avantage pour le porteur de l'habitat inclusif.

## INCONVÉNIENTS

- ▶ Du point de vue de la facturation, le logement et les services liés à la vie sociale et partagée (espaces communs et animation) sont réglés au seul porteur de l'habitat inclusif, ce qui peut **nuire à la lisibilité du montage pour l'habitant**. Le porteur de l'habitat inclusif devra présenter une **facturation explicite des différents services et prestations** pour permettre une transparence sur les différents éléments de facturation.
- ▶ Le **risque de vacance locative** pèse sur le porteur de l'habitat inclusif<sup>12</sup>.



## PRÉ-REQUIS DU MONTAGE

- ▶ **Une convention devra formaliser la collaboration entre le bailleur et le porteur de l'habitat inclusif.**
- ▶ Un **agrément d'intermédiation locative** est nécessaire pour réaliser ce montage dans le cadre du logement social pour les logements dits « article 20 de la loi ASV ».

<sup>11</sup> Il conviendra de s'assurer du respect de la réglementation incendie.

NB : dans les logements dits « article 20 de la loi ASV », les espaces communs doivent bénéficier en priorité aux habitants.

<sup>12</sup> Lorsque le projet bénéficie du forfait habitat inclusif, une vacance de trois mois, lorsqu'un habitant quitte l'habitat, n'entraîne aucune retenue sur le montant du forfait.

# MONTAGE N°3 : DOUBLE INTERLOCUTEUR POUR L'HABITANT, AVEC DISTINCTION DES ESPACES PARTAGÉS ET DU SERVICE D'ANIMATION



Le bailleur met à disposition de chaque habitant :

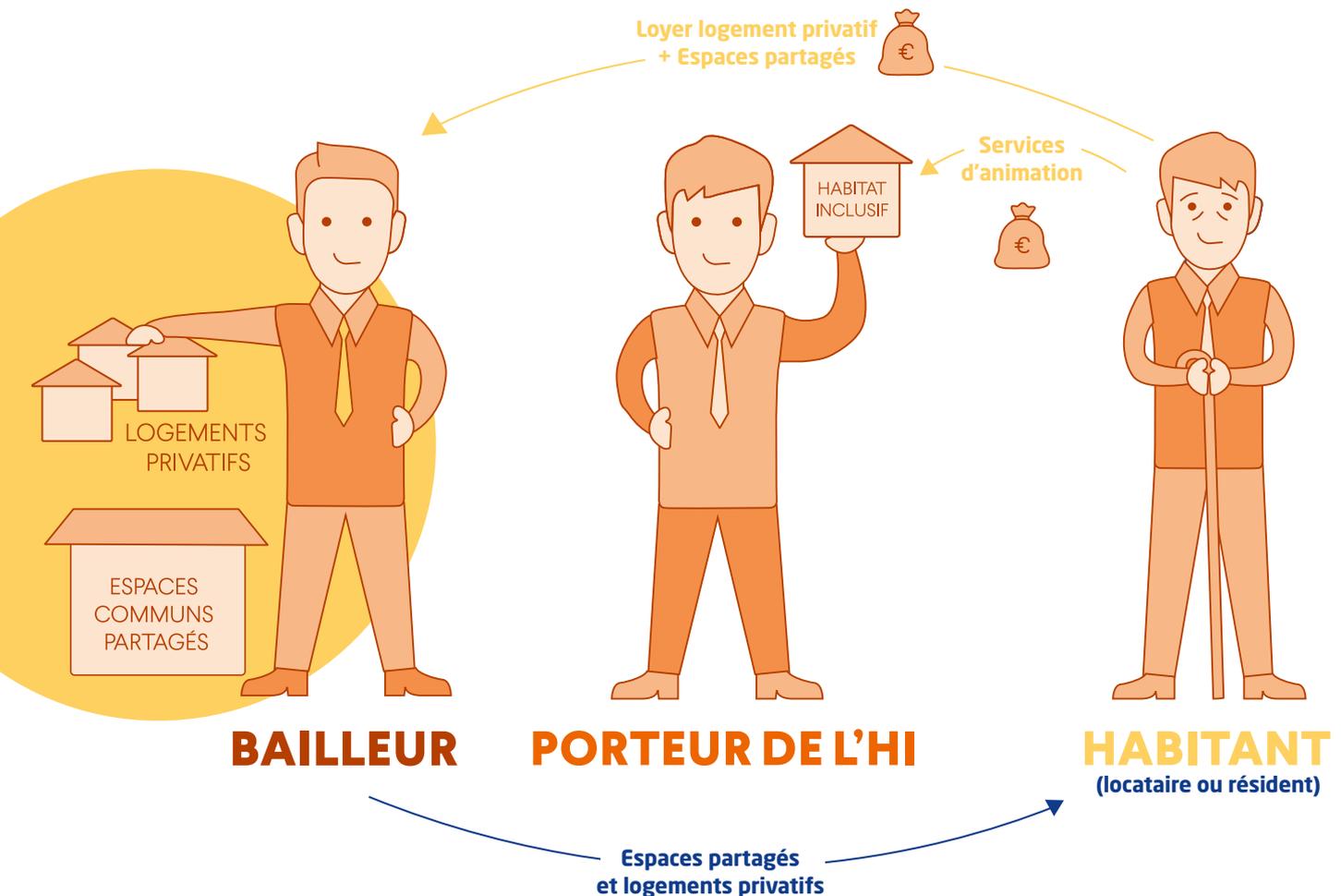
- ▶ Un logement privatif en location
- ▶ Des espaces communs partagés par l'ensemble des habitants

En contrepartie, chaque habitant s'acquitte d'un loyer ou d'une redevance auprès du bailleur.



Le porteur de l'habitat inclusif facture à chaque habitant une prestation de services pour la présence d'un professionnel en charge de l'animation de la vie sociale et partagée.

**Ce montage est possible tant dans le parc privé que dans le parc de logement social (des locaux collectifs résidentiels (LCR) pouvant impliquer une majoration du loyer).**



## AVANTAGES

- ▶ Du point de vue de la facturation, tout ce qui concerne les locaux d'une part, et les services d'animation d'autre part, sont distincts. Cela contribue à la **lisibilité du montage et de la facturation des prestations** pour l'habitant.
- ▶ **L'ensemble du bâtiment est géré par le bailleur qui loue les différents espaces.** C'est donc lui qui assure l'entretien et la maintenance du bâtiment, ce qui représente un avantage pour le porteur de l'habitat inclusif.



## INCONVÉNIENTS

- ▶ Le porteur de l'habitat inclusif n'aura pas la possibilité de faire bénéficier des espaces communs partagés à des personnes extérieures à la résidence, puisque leur financement repose exclusivement sur les habitants.
- ▶ **Dans le cadre du logement social, la majoration de loyer via les LCR est limitée** et peut mettre en difficulté le modèle économique. Pour mieux équilibrer le modèle économique, plusieurs pistes peuvent être explorées :
  - L'habitat inclusif peut s'inscrire dans une **opération «mixte»** (par exemple, projet intergénérationnel avec une partie en habitat inclusif et une partie en logement locatif social «familial»).
  - **La surface des LCR doit être adaptée** au projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif et aux capacités financières des habitants.
  - Des possibilités de subventions d'investissement sur ces locaux existent, dont certaines dépendent des territoires.



## POINTS D'ATTENTION

- ▶ Le bailleur étant en relation directe avec le locataire, **une collaboration étroite entre le bailleur et le porteur de l'habitat inclusif devra être formalisée** (matérialisée par exemple par une convention), en particulier dans le cadre de l'attribution des logements.
- ▶ **Le locataire devra bénéficier d'une information précise sur les prestations de services (animation) dont il pourra s'acquitter auprès du porteur de l'habitat inclusif.** En effet, il est préférable que ce dernier souscrive pleinement au fonctionnement de l'habitat inclusif pour ne pas en fragiliser le modèle organisationnel et économique, reposant sur la participation de l'ensemble des habitants à la vie de la résidence et au paiement des prestations relatives à la vie sociale et partagée.

# DANS CE KIT, VOUS TROUVEREZ...



## 6 FICHES PROJET

### FICHE 1

Habiter autrement : ni en logement individuel, ni en institution

### FICHE 2

L'habitat inclusif : repères réglementaires

### FICHE 3

Quel rôle pour le porteur de projet d'habitat inclusif ?

### FICHE 4

Quelle ingénierie de projet pour l'habitat inclusif ?

### FICHE 5

Quels montages pour les projets d'habitat inclusif ?

### FICHE 6

Check-list – Projet d'habitat inclusif : avant de se lancer



**6.**

# CHECK-LIST

## PROJET D'HABITAT INCLUSIF : AVANT DE SE LANCER



## OÙ ET POUR QUI ?

Identifier le **public cible** et l'**implantation envisagée** du projet

## AVEC QUI ?

- ▶ **Identifier les partenaires possibles** dans l'environnement direct du projet
- ▶ **Identifier les financeurs potentiels** : collectivités territoriales, caisses de retraite et retraite complémentaire, mutuelles, etc.
- ▶ **Informers les collectivités territoriales** : municipalité, conseil départemental, établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)
- ▶ **Informers les acteurs de l'offre de soins et du soutien à l'autonomie** : ARS, établissements de santé, ESMS, MDPH...

**Voir FICHE 4**

## POURQUOI ?

Analyser l'**opportunité du projet et sa réponse à une demande sur le territoire**, en complémentarité des autres projets éventuels et de l'offre existante (habitat et services), dans une logique de **maillage territorial**

## QUI PORTE LE PROJET ?

**Définir le porteur de l'habitat inclusif**, en charge de l'ingénierie et de la conduite du projet au long cours, en lien avec les partenaires, et de l'élaboration et animation du projet de vie sociale et partagée

**Voir FICHE 3**

## QUEL PROJET D'HABITAT INCLUSIF ?

- ▶ Co-construire un projet d'habitat inclusif **avec les partenaires et les habitants**
- ▶ Accompagner l'élaboration d'un projet de vie sociale et partagée **par/avec et pour les habitants**

Identifier le plus en amont possible les futurs habitants, pour les associer à la co-construction du projet, tant sur les volets immobiliers que vie sociale et partagée

**Voir FICHE 3**

## QUI PORTE L'IMMOBILIER ?

- ▶ Le porteur de projet
- ▶ Un bailleur social
- ▶ Un bailleur privé
- ▶ Une collectivité territoriale, une association...

**Voir FICHE 4**

## QUELLE ANIMATION DE LA VIE SOCIALE ET PARTAGÉE ?

- ▶ Préciser le **recrutement éventuel d'un professionnel** et ses modalités de travail
- ▶ Définir l'**organisme employeur** du professionnel le cas échéant
- ▶ Réfléchir aux **activités** de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif

Voir **FICHE 3**

## QUELS LOCAUX ET QUEL AGENCEMENT ?

- ▶ Construction neuve ou réhabilitation
- ▶ Surfaces et typologie des logements (nombre de pièces)
- ▶ Surfaces et fonctions des parties communes
- ▶ Extérieurs de l'habitat
- ▶ **Accessibilité de l'ensemble de l'habitat** (intérieur, extérieur, abords)

## QUEL MODÈLE ÉCONOMIQUE ?

- ▶ Définir un modèle permettant le **financement des logements privés, des espaces communs, de l'animation de la vie sociale et partagée**, et des éventuels autres services mis à la disposition des habitants
- ▶ Définir les **relations financières entre les différentes parties prenantes** : porteur de l'habitat inclusif, bailleur, habitants, autres partenaires éventuels

Voir **FICHE 5**

## QUEL MONTAGE IMMOBILIER ?

- ▶ Selon le porteur immobilier, **définir le cadre réglementaire** dans lequel s'inscrit l'habitat inclusif (logements article 20 de la loi ASV, foyer-logement, logement privé...)
- ▶ **Identifier les risques** inhérents au projet (vacance locative, impayés, etc.) et leur impact sur les différents partenaires

Voir **FICHE 5**

## QUELS FINANCEMENTS POSSIBLES ?

- ▶ Pour l'immobilier
- ▶ Pour la vie sociale et partagée
- ▶ Pour les autres services et équipements éventuels

Voir **FICHE 4**

**C'EST PARTI !**



# DANS CE KIT, VOUS TROUVEREZ...



## 6 FICHES PROJET

### FICHE 1

Habiter autrement : ni en logement individuel, ni en institution

### FICHE 2

L'habitat inclusif : repères réglementaires

### FICHE 3

Quel rôle pour le porteur de projet d'habitat inclusif ?

### FICHE 4

Quelle ingénierie de projet pour l'habitat inclusif ?

### FICHE 5

Quels montages pour les projets d'habitat inclusif ?

### FICHE 6

Check-list – Projet d'habitat inclusif : avant de se lancer

