

Habitats inclusifs : définition légale, réglementaire et modalités de financement du forfait « habitat inclusif »

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a donné une définition légale à l'habitat inclusif pour les personnes en situation du handicap et les personnes âgées qui, pour entrer pleinement en vigueur, devait faire l'objet de décrets et d'arrêtés d'application.

Si les textes règlementaires relatifs à l'évolution des missions des conférences de financeurs n'ont pas encore été publiés, le décret n°2019-629 du 24 juin 2019 portant diverses dispositions relatives à l'habitat inclusif et un arrêté du même jour relatif au cahier des charges national du projet de bien sociale et partagée de l'habitat inclusif viennent apporter un certain nombre de précisions sur la définition de l'habitat inclusif ainsi que sur les modalités de déploiement et de financement du forfait « habitat inclusif ».

La publication de ces textes doit être accompagnée d'une circulaire, en cours de rédaction, et dont le CREAI a obtenu une version projet. Cette circulaire devrait éclairer certaines dispositions législatives et réglementaires. Certains des commentaires (encadrés en vert ci-dessous) du DECRYPTAGE de ce mois-ci en sont issus.

Texte de référence :

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
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 mentionné au titre VII du Livre II du code de l'action sociale et des familles
Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle de cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif

SOMMAIRE

- A – L'habitat et son environnement
- B – Le public visé
- C – Le contenu du projet de vie sociale et partagée
- D – Le statut et les missions du porteur de projet
- E – Le forfait « habitat inclusif »

La définition légale de l'habitat inclusif dans la Loi ELAN s'est inscrite dans un contexte de développement de nouvelles formes d'habitats sur les territoires, dont l'objectif était d'apporter des solutions nouvelles d'accompagnement aux personnes en situation de handicap ou aux personnes âgées, qui s'inscrivent dans une complémentarité d'accompagnement entre le « tout domicile » et le « tout établissement. »

Or, ces nouvelles solutions d'habitats ne bénéficiaient pas de financements suffisants, car reposant essentiellement sur de la mise en commun des prestations de compensation du handicap pour les personnes en situation de handicap et sur la mobilisation de leurs deniers personnels pour les personnes âgées.

Ainsi, la volonté du législateur a été de donner une définition souple de l'habitat inclusif, afin de permettre le développement de modèles divers et adaptés aux attentes des personnes, et de permettre le versement d'un forfait « habitat inclusif » pour organiser la vie sociale.

Les décrets et arrêtés d'application s'inscrivent dans cette philosophie.

IMPORTANT

Si la définition légale de l'habitat inclusif peut constituer un frein à certains projets, il convient toutefois de souligner qu'un projet innovant d'habitat qui ne rentrerait dans la définition légale et réglementaire de l'habitat inclusif ne serait pas pour autant par principe illégal. Il ne pourra simplement pas bénéficier du versement du forfait d'habitat inclusif.

A – L'habitat et son environnement

Le cahier des charges relatif à l'habitat inclusif apporte quelques précisions sur les attendus des ARS vis-à-vis de porteurs de projets d'habitat inclusif tant sur le plan de l'habitat que de l'environnement d'implantation de celui-ci

1. La conception de l'habitat

L'habitat doit constituer la résidence principale de la personne, qui peut en être locataire, co-locataire ou propriétaire, et peut prendre diverses formes, adaptées aux besoins et attentes des occupants.

Il doit préserver l'intimité, favoriser le vivre ensemble et être compatible avec le projet de vie sociale et partagée (cf. infra), et notamment les activités de convivialité.

L'habitat doit proposer des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

La réglementation précise que l'habitat inclusif doit permettre l'utilisation d'un ou plusieurs locaux communs, en son sein ou à proximité, notamment destiné à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée. Si l'habitat est constitué d'une ou de plusieurs colocations, les activités du projet de vie sociale et partagée peuvent être mise en œuvre dans une partie de la colocation affectée à cet usage.

La surface et le volume habitables du logement doivent être de 14 m² et de 33 m³ au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 m² et 23 m³ au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

De plus, les logements doivent être :

- Equipés d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées,
- Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, (la douche ou la baignoire peuvent être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment),
- Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement (celui-ci peut être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 m² de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements, le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la pièce spéciale pour la toilette),
- Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Si les logements doivent nécessairement répondre aux critères énoncés ci-dessus, ils peuvent cependant prendre différentes formes, qu'ils soient dans l'habitat social, privé ou dans des logements-foyers, à savoir :

- soit un logement meublé ou non, dans le cadre d'une colocation,
- Soit un ensemble de logements autonomes, meublés ou non, et situé dans un immeuble ou un groupe d'immeubles comprenant des locaux affectés au projet de vie sociale et partagée

REMARQUE 1 : LA NOTION DE RESIDENCE PRINCIPALE

La circulaire à venir précise que l'habitat constituant la résidence principale de la personne, il devra être occupé a minima 8 mois par an par son locataire ou propriétaire.

Par ailleurs, l'habitat inclusif relevant du droit commun, les locataires devront signer un contrat de bail, et non un contrat de séjour.

REMARQUE 2 : LES STRUCTURES EXCLUES DU CHAMP DE L'HABITAT INCLUSIF

La circulaire à venir stipule expressément que sont exclus du champ de l'habitat inclusif :

- Les dispositions d'intermédiation locative
- Les EHPAD et les Petites Unités de Vie
- Les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA)
- Les résidences autonomes, dont les maisons d'accueil rurales pour personnes âgées (MARPA)
- Les maisons d'accueil spécialisées
- Les foyers d'accueil médicalisé
- Les foyers de vie et d'hébergement
- Les résidences sociales
- Les maisons relais/pensions de familles
- Une résidence accueil
- Un lieu de vie et d'accueil
- Une résidence service

- Une résidence hôtelière à vocation sociale
- Une résidence universitaire

2. L'environnement

L'habitat inclusif proposé doit s'inscrire durablement dans la vie de la cité et permettre le recours aux dispositifs de droit commun. A ce titre, il doit faciliter la participation sociale et citoyenne de ses habitants, notamment par une implantation à proximité des services de transports, de commerces, des services publics et des services sanitaires, sociaux et médico-sociaux.

Il doit également s'inscrire dans un maillage territorial d'acteurs et d'associations, et peut s'appuyer sur des partenariats avec les collectivités territoriales, des associations locales de loisirs, culturelles, sportives, ou d'autres acteurs locaux, comme des groupes d'entraide mutuelle (GEM).

B – Le public visé

L'habitat inclusif est un mode d'habitat dans lesquels les personnes en situation de handicap et les personnes âgées font le choix d'un mode d'habitation regroupé entre elles et avec d'autres personnes. Ainsi, il s'agit d'un mode d'habitat ouvert à tous et permettant une certaine mixité.

Par conséquent, pour les personnes en situation de handicap, le choix d'un habitat inclusif n'est pas soumis à une orientation de la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées, (CDAPH), ni au bénéfice d'une prestation de compensation du handicap (PCH) ou d'une allocation adulte handicapé (AAH).

De même, pour les personnes âgées, il n'est pas nécessaire de bénéficier de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA).

Toutefois, l'attribution de ces aides a des incidences sur le versement du forfait habitat inclusif auprès du porteur de projet d'habitat inclusif (cf. infra).

C – Le projet de vie sociale et partagée

La volonté du législateur de donner une définition souple de l'habitat inclusif, afin de permettre le développement de modèles divers et adaptés aux attentes des personnes, se traduit dans les textes réglementaires par la volonté d'impliquer les habitants à l'élaboration du projet de vie sociale et partagée.

1. Les modalités d'élaboration du projet de vie sociale et partagée

Les habitants, et le cas échéant leurs représentants, sont en charge de l'élaboration et du pilotage, avec l'appui du porteur d'habitat inclusif, du projet de vie sociale et partagée. A ce titre, le porteur de projet doit s'assurer de la participation de chacun à sa réalisation.

Le projet de vie sociale et partagée doit se formaliser dans une charte, conçue par les habitants avec l'appui du porteur, ou qu'ils acceptent en cas d'aménagement postérieurement à son élaboration.

Cette charte doit définir les conditions dans lesquelles les habitants sont régulièrement consultés pour ajuster le cas échéant le projet au regard de leurs besoins et attentes.

REMARQUE

L'attribution d'un logement dans le parc social ne peut être conditionnée par l'acceptation de la charte.

Par ailleurs, la signature de la charte par l'habitant n'implique pas pour ce dernier de participer à toutes les activités, l'habitat inclusif devant respecter le rythme de vie de chacun.

2 Le contenu du projet de vie sociale et partagée

Le projet de vie sociale et partagée a pour objectif de favoriser le « vivre ensemble » afin de limiter le risque d'isolement des publics. Par conséquent, la temporalité des activités destinées aux habitants, qu'elles soient sportives, culturelles, ludiques, doit être réfléchie afin de coïncider avec le rythme de vie de chacun. Ces activités peuvent être réalisés au sein de l'habitat inclusif ou à l'extérieur.

Par ailleurs, le projet de vie sociale et partagée doit intégrer la prévention de la perte d'autonomie, l'anticipation des risques d'évolution de la situation des personnes et revêtir 4 dimensions :

- La veille et la sécurisation de la vie à domicile
- Le soutien à l'autonomie de la personne
- Le soutien à la convivialité
- L'aide à la participation sociale et citoyenne.

L'importance de l'une ou l'autre des dimensions doit être modulée selon les caractéristiques et les souhaits des habitants.

D – Le statut et les missions du porteur de projet

1. Le statut du porteur de projet

Le porteur du projet doit nécessairement être une personne morale, qui peut avoir plusieurs statuts : association, collectivité territoriale, bailleur social, personne morale de droit privée à but lucratif...

Par ailleurs, un projet d'habitat inclusif ne peut être porté directement par un établissement ou un service médico-social. Toutefois, une structure gestionnaire d'établissements et services médico-sociaux peut également gérer en parallèle un habitat inclusif. Elle devra pour ce faire assurer une gestion distincte et veiller au libre choix des habitants à l'égard des prestations et des services qui pourront être proposés.

Par ailleurs, le projet peut être porté à plusieurs. Ainsi, une association peut porter le projet avec un bailleur social qui gèrera l'aspect locatif.

2. Les missions du porteur de projet

Le porteur de projet a pour missions de :

- Elaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée, en s'assurant de la participation de chacun
- 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 les opérateurs sociaux, médico-sociaux et sanitaires, ainsi qu'avec des acteurs locaux et associatifs, dans le respect du libre de la personne
- Déterminer les activités proposées au sein ou en dehors de l'habitat selon et avec le public auquel l'habitat inclusif est destiné et ses besoins, s'assurer de l'adaptation de l'ensemble des locaux et mobiliser les ressources nécessaires dans le cadre des partenariats
- Assurer les relations avec le propriétaire dans le cadre de l'utilisation et du fonctionnement du ou des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée

Pour assurer ces missions, le porteur de projet pourra s'appuyer sur du personnel.

3 Rôles et missions des professionnels

Les porteurs de projets d'habitat inclusif peuvent recruter des animateurs en charge d'assurer le projet de vie sociale et partagée. Cet animateur n'est pas chargé de la coordination des intervenants sociaux, médico-sociaux et sanitaires qui peuvent intervenir auprès des habitants à leur demande.

En effet, ces missions relèvent d'un service social et/ou médico-social qui assurera l'accompagnement et ne peut donc être financé par le forfait d'habitat inclusif.

REMARQUE : ANIMATEUR ET PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGÉE

Le projet de circulaire apporte quelques précisions utiles sur le rôle et les missions de l'animateur dans les 4 dimensions du projet de vie sociale et partagée, à savoir :

- **Veille et sécurisation de la vie à domicile**

La veille passera par une attention mutuelle des habitants, qui sera encouragée par la dynamique de vivre ensemble. L'animateur devra donc veiller au bon fonctionnement de la dynamique collective dans le respect de chacun.

- **Soutien à l'autonomie de la personne**

L'animateur aura pour rôle d'impulser une dynamique de groupe afin de rendre les habitants acteurs de leur projet et faire vivre le collectif dans un objectif de soutien à l'autonomie. L'animateur interviendra en complément des aides déjà existantes, notamment de l'intervention éventuelle de services sociaux ou médico-sociaux.

- **Soutien à la convivialité**

L'animateur devra empêcher le risque d'isolement et de solitude des habitants par l'organisation d'activités collectives (avec la présence ou non de bénévoles et de l'entourage).

- **Aide à la participation sociale et citoyenne**

L'animateur devra favoriser l'inscription du projet de vie sociale et partagée dans la vie de quartier et de la commune, en privilégiant les liens avec le voisinage et en favorisant les liens avec le tissu associatif local par des activités de bénévolat ou la participation à des activités.

E – Le forfait « habitat inclusif »

Un des objectifs voulu par l'adoption de dispositions législatives visant à définir l'habitat inclusif est de permettre aux porteurs de projets de bénéficier d'un financement au projet de vie sociale et partagée.

En conséquence, la réglementation fixe les modalités d'éligibilité et les montants du forfait d'habitat inclusif.

1. Les modalités d'éligibilité au forfait d'habitat inclusif

Le forfait d'habitat inclusif sera versé directement par l'ARS à la personne morale porteur du projet dont l'habitat inclusif répond au cahier des charges et a été sélectionné suite à un appel à candidature.

Ce forfait doit permettre de financer les professionnels en charge d'animer le projet de vie sociale et partagée mais il peut également servir à financer certains équipements peu onéreux et nécessaires au projet de vie sociale et partagée.

Ce forfait peut être attribué au porteur de projet qui accueille :

- des personnes en situation de handicap bénéficiaire d'une AAH au tirer d'une invalidité supérieure à 50%, de la PCH, d'une ACTP, d'une orientation vers un établissement ou un service médico-social ou d'une pension d'invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie
- des personnes âgées relevant des GIR 1 à 5

REMARQUE

Si le forfait habitat inclusif est attribué pour ces différentes catégories de public afin de financer le projet de vie sociale et partagée, les personnes qui ne relèvent pas des critères d'éligibilité peuvent être accueillies dans un habitat inclusif et doivent participer aux concertations sur le projet de vie sociale et partagée

2. Le montant du forfait d'habitat inclusif

Le montant, la durée et les modalités de versement du forfait habitat inclusif, du suivi de son utilisation, et le cas échéant de son reversement, font l'objet d'une convention entre le porteur du projet et l'ARS.

Le montant individuel, qui est identique pour chaque habitat éligible, est compris entre 3 000 € et 8 000 € par an et par habitant. Ce montant, dont le total ne peut excéder 60 000 € par an, est modulé par l'ARS en fonction de l'intensité du projet de vie sociale et partagée, définie selon les critères suivants :

- Le temps consacré à l'animation du projet de vie sociale et partagée par le ou les professionnels,
- La nature et les caractéristiques des actions identifiées dans le cadre du projet de vie sociale et partagée,
- Les partenariats organisés pour assurer la participation sociale et citoyenne des habitants

Le départ d'un habitant ne doit pas faire l'objet d'une retenue dès lors qu'un nouvel habitant qui remplit les conditions d'attribution du forfait autonomie emménage dans l'habitat inclusif dans un délai inférieur à 3 mois.