

# L'HABITAT INCLUSIF

## UNE OFFRE ALTERNATIVE D'HABITAT ADAPTÉ



*La prise en compte de l'autonomie est un enjeu essentiel pour l'avenir. En 2060, une personne sur trois aura plus de 60 ans, selon l'INSEE. Ainsi jusqu'en 2035, la proportion de personnes âgées de 60 ans ou plus progressera fortement, quelles que soient les hypothèses retenues sur l'évolution de la fécondité, des migrations ou de la mortalité. En outre, le nombre de personnes en situation de handicap tend à augmenter. Un nombre croissant de ces personnes souhaite pour autant conserver ou développer une autonomie dans leur vie quotidienne.*

*Dans cette perspective, le logement représente un enjeu important souvent mal adapté à la perte d'autonomie et au désir de rester chez soi. « Choisir son chez soi » est aujourd'hui une demande légitime partagée par tous et notamment par les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap. Ces dernières n'aspirent plus à faire le choix entre le maintien à domicile et l'établissement spécialisé mais à un mode d'habitat intermédiaire et complémentaire alliant désir de chez soi et inclusion sociale. Cette aspiration trouve sa réponse dans l'habitat inclusif.*

### L'HABITAT INCLUSIF : UN MODE D'HABITER ALTERNATIF EN ÉMERGENCE

Les personnes vieillissantes ou en situation de handicap doivent bénéficier d'une offre de logements adaptés leur permettant une insertion pleine et entière dans un quartier et en ayant le libre choix de leur mode de vie. L'habitat inclusif, à distance de l'accueil en établissement comme du logement dans sa famille ou dans un habitat ordinaire totalement autonome, fait partie des éléments permettant de diversifier l'offre et ainsi d'élargir la palette des choix offerts à ces publics. De ce point de vue, il rejoint les enjeux portés dans le cadre de la loi du 11 février 2005 (dite « loi handicap ») et s'inscrit dans les préconisations de nombreux textes nationaux et internationaux. De plus, la loi relative à l'adaptation de la société et au vieillissement de 2015 a fortement soutenu les initiatives de type habitat inclusif.

#### À quelles demandes répond l'habitat inclusif ?

Le dispositif d'accompagnement des personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap n'apporte plus à une majorité d'entre elles la réponse à leurs besoins, notamment en terme d'insertion sociale. En effet, le maintien à domicile est vécu pour certains comme une source d'isolement et d'exclusion sociale et l'hébergement en institution de perte d'espace, de liberté. De plus, le nombre de place en institutions ou EPHAD n'est pas toujours satisfaisant ou en inadéquation avec le revenu des personnes.

Les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap aspirent à choisir leur habitat et les personnes avec qui le partager. Elles expriment une demande

d'aide, d'accompagnement et de services associés au logement, dans un environnement adapté et sécurisé qui garantisse conjointement inclusion sociale et vie en autonomie tout en restant à domicile. La dimension « vie sociale » est importante dans cette perspective. Cette demande est définie comme une demande d'habitat inclusif.

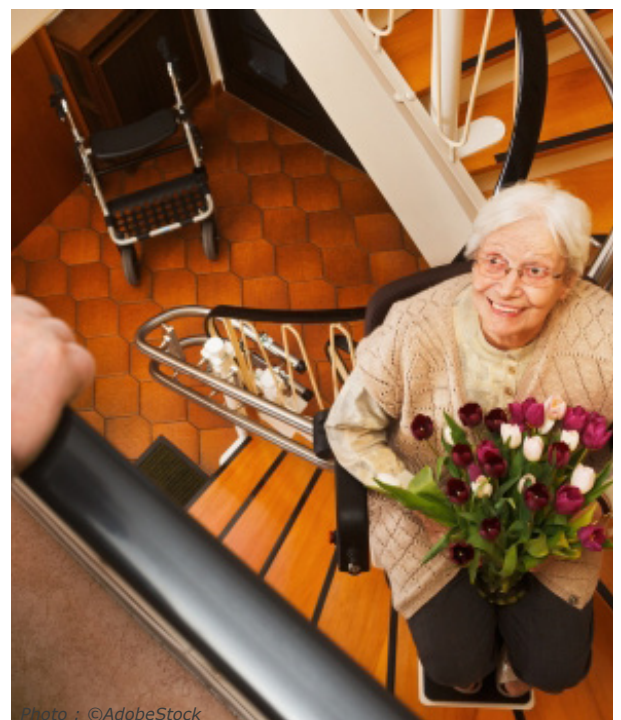


Photo : ©AdobeStock

## CHIFFRES-CLÉS

- En 2014, l'espérance de vie à la naissance d'un Calvadosien s'élevait à **78,5 ans** pour les hommes, pour les femmes **85,2 ans**.
- La dépendance intervient en moyenne à **83 ans** chez les femmes et **78 ans** chez les hommes
- **10 %** des personnes en situation de handicap supplémentaires à l'horizon 2050 dans le Calvados
- **1** Calvadosien **sur 5** âgé de **75 ans et +** en 2050 soit **130 000** personnes
- **90 %** des personnes souhaitent vieillir à domicile
- **80 %** des personnes âgées de **+ de 60 ans** et vivant à domicile sont aidés régulièrement par un proche
- **2020** : année charnière avec l'arrivée massive des baby-boomers au grand âge et l'accélération des migrations résidentielles aux âges avancés.

Source : Schéma Départemental de l'Autonomie du Calvados 2018-2023

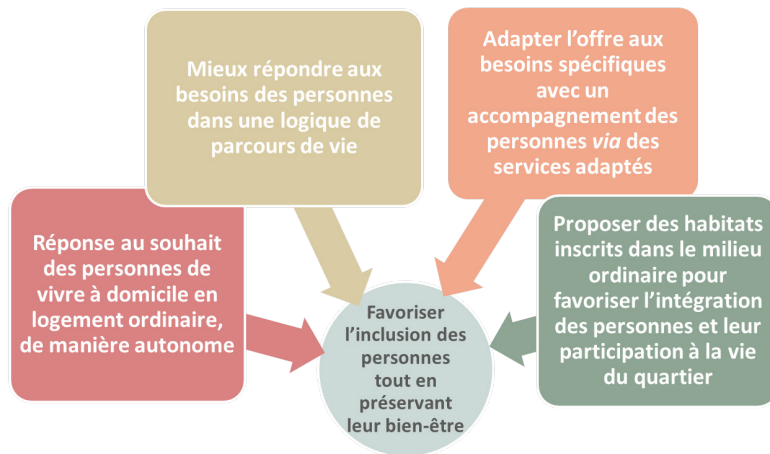
## Généralités

- **12 millions** de Français\* environ (sur 66 millions) sont touchés par un handicap.
- **1,5 million** sont atteints d'une déficience visuelle et **850 000** ont une mobilité réduite.

\*Personnes handicapées, souffrant d'une incapacité ou d'une limitation d'activité d'après l'Enquête HID de l'INSEE de 2001.

Source : [www.ocirp.fr/actualites/les-chiffres-cles-du-handicap-en-france](http://www.ocirp.fr/actualites/les-chiffres-cles-du-handicap-en-france)

## LES OBJECTIFS DE L'HABITAT INCLUSIF



## L'habitat inclusif, entre chez-soi et l'hébergement en institution

En France, l'Observatoire de l'habitat inclusif (pilote par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, la Direction générale de la cohésion sociale et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) dénombrait plus de 300 initiatives d'habitat inclusif en 2017. Cette offre d'habitat regroupe des situations très hétérogènes. Toutefois, de grandes caractéristiques peuvent être relevées.

### Une multitude de formes architecturales

Le plus souvent, l'offre est formée par de petits ensembles où chaque résident dispose d'un logement indépendant et d'espaces communs ouverts à tous. L'habitat peut être constitué de maisons contiguës, de logements sur un périmètre restreint ou encore de plusieurs appartements dans un immeuble.

### Une proximité qui permet d'optimiser les équipements et les services

La proximité d'équipements et services est un élément fort de l'habitat inclusif. Elle permet de mutualiser et d'optimiser les équipements, les services, ou encore les moyens humains. Par exemple, une présence d'auxiliaires de vie peut être ainsi permise 24h/24, là où la dispersion la limite ou l'empêche. Un cadre de vie sécurisant est donc ainsi créé. En outre, au-delà de l'aide médicale, ces résidences offrent la possibilité de créer du lien social, de favoriser des actions, animations ou une vie quotidienne collective, via les résidents et par un accompagnement externe.

### Une inexistance juridique

L'habitat inclusif n'a pas d'existence juridique réelle ; il se situe hors de la législation relative aux établissements et services sociaux et médico-sociaux. Le plus souvent l'habitat inclusif a le même statut que tout autre habitat privé. Cela freine la mutualisation des aides au handicap par exemple, gérées par les Maisons départementales des personnes handicapées (MDPH). Ces dernières n'ont pas toujours le cadre juridique permettant d'appréhender ces habitats. La récente loi ELAN de 2018 cherche à promouvoir ce type d'habitat en favorisant le regroupement de locataires handicapés dans le parc social (jusque 5 maximum). Certains dispositifs d'appui et d'accompagnement peuvent être mis en communs.

L'habitat inclusif est le plus souvent porté par des bailleurs sociaux, des collectivités (parfois via le CCAS), des associations, des personnes représentants de la société civile...

## En bref

- L'habitat inclusif repose sur une organisation qui fait du lieu d'habitation de la personne son logement personnel, son « chez soi ».
- L'habitat inclusif conjugue, pour la personne âgée ou en situation de handicap, la réponse à son besoin de logement et la réponse à ses besoins d'aide, d'accompagnement et, le cas échéant, de ce qu'il est convenu d'appeler la « surveillance ».
- L'habitat inclusif vise toujours, en prenant en général appui sur la vie organisée à plusieurs, une insertion active dans le voisinage, la vie de quartier, l'environnement de proximité.

Source : « Guide Pratique de l'habitat inclusif pour les personnes âgées et handicapées » - novembre 2017

## Séniors et habitat inclusif : un atout pour fluidifier les trajectoires résidentielles

L'habitat inclusif apporte une réponse aux séniors en perte d'autonomie « légère » et vient compléter une étape dans leur trajectoire résidentielle. En effet, le maintien dans le domicile d'origine du séniors est souvent complexe car la perte d'indépendance a été peu ou pas anticipée. Lorsque la dépendance est mineure, les résidences autonomes et les EPHAD ne sont pas la réponse la plus adaptée. L'habitat inclusif ajoute une étape intermédiaire dans la trajectoire, entre le domicile familial et la résidence pour séniors. Ainsi la perte d'autonomie légère est inscrite dans le parcours résidentiel des plus de 65 ans.



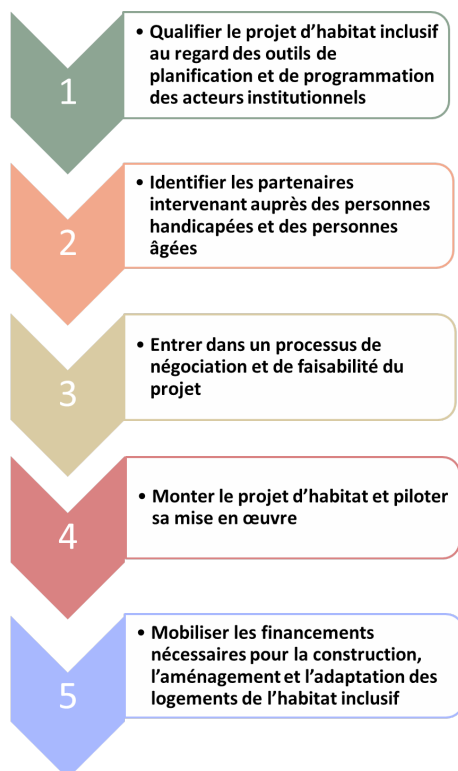
« **La dépendance** est définie comme le besoin d'aide des personnes de 60 ans ou plus pour accomplir certains actes essentiels de la vie quotidienne. Elle est liée non seulement à l'état de santé de l'individu, mais aussi à son environnement matériel : une personne âgée se déplaçant difficilement sera très dépendante, voire confinée chez elle, si elle habite en étage dans un immeuble sans ascenseur, mais plus autonome dans le cas contraire ».

*Michel Duée et Cyril Rebillard, la dépendance des personnes âgées : une projection en 2040, données sociales – La société française, édition 2006, p.613-614.*

## LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ALTERNATIVE D'HABITAT

Le développement d'un projet d'habitat inclusif repose sur un ensemble d'étapes qui permettent de définir le besoin précis, d'inscrire le projet dans la complémentarité avec les dispositifs existants et dans un contexte territorial.

Le texte qui expose les grands traits de chaque étape est proposé par le guide de l'habitat inclusif (cf. sources).



### Les étapes du projet d'habitat inclusif

**1** - Le porteur du projet doit consulter l'ensemble des politiques, des plans locaux et nationaux traitant du logement, du handicap, de la vieillesse ou encore de la santé. Parmi ces politiques se trouvent :

- le schéma régional de santé par l'ARS (Agence régionale de santé),
- le schéma département d'organisation sociale et médico-social piloté par le Conseil Départemental, - les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées des Directions départementales de la Cohésion Sociale (DDCS),
- le(s) programme(s) local(ux) de l'habitat, géré(s) par les intercommunalités.

Cette phase doit permettre au porteur d'identifier les besoins et offres du territoire, ainsi que les cadres possibles de financement et / ou d'accompagnement.

**2** - En fonction des publics ciblés, personnes âgées ou personnes en situation de handicap, des partenaires spécifiques peuvent être identifiés. Pour les premières, les CCAS (ou CIAS), les EPHAD, ou les opérateurs du maintien à domicile et gestionnaires de services sont les partenaires qui peuvent dispenser des services spécifiques, aux plus modestes, à ceux qui ont besoin d'une aide médicalisée, ou encore permettre l'anticipation de la perte d'autonomie. Les MDPH et les Conseils Départementaux sont les partenaires à privilégier pour les publics en situation de handicap.

**3** - Le porteur peut se tourner vers les communes ou intercommunalités afin de connaître les opportunités foncières et trouver une localisation optimale (comme la présence de services et commerces). Les bailleurs sociaux sont de plus en plus des partenaires de projet. Des évolutions législatives récentes et la signature d'une convention triennale entre l'Union sociale pour l'habitat (USH) et l'Etat montre bien la volonté de développer ce type d'habitat.

**4** - Afin de répondre aux objectifs de bien-être, le projet doit être conçu en prenant plusieurs critères en compte. L'inscription dans un environnement propice est un point clé, à mettre en lien avec le public envisagé. De la même manière, la conception du logement et plus largement de l'habitat ne peut se faire qu'en rapport avec le type de résident prévu. Dans le cadre d'un projet où les futurs résidents sont connus, la conception peut se faire en co-construction. A l'inverse, si le public est inconnu, les partenaires sauront aiguiller le porteur sur la forme, l'emplacement, etc. En outre, dès la conception, l'accent doit être mis sur le type et la régularité des animations prévues, sur le type de personnel envisagé, sur les services qui seront proposés...



### La classification du handicap en 5 grandes catégories

- le handicap **moteur**,
- le handicap **sensoriel** (visuel, auditif),
- le handicap **psychique** (pathologies perturbant la personnalité),
- le handicap **mental** (déficiences intellectuelles)
- et les **maladies invalidantes**.

*Source : Définition-Classification des handicaps, CIH et OMS.*

## UN EXEMPLE D'HABITAT INCLUSIF : LA RÉSIDENCE DU RELAIS DE POSTE A IFS

En 2018, dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) de la commune d'Iffs, conduit par Normandie Aménagement, pour Caen la mer et la ville d'Iffs, le bailleur social les Foyers Normands a inauguré un immeuble composé de :

- six logements sociaux avec grandes terrasses et balcons,
- un local d'activité de 250 m<sup>2</sup>, occupé par une boulangerie,
- une résidence accueil de 14 studios destinés à un public de personnes en souffrance psychique.

Les Foyers Normands est le bailleur social en charge des logements sociaux. La gestion des locataires des studios est assurée par l'Association des Amis de Jean Bosco (AAJB) et l'Association pour la Sauvegarde de l'Enfant à l'Adulte (ACSEA).

### Le contexte urbain et la conception architecturale

Le nom de la résidence est inspiré par l'ancien bâtiment du relais de poste de la parcelle voisine qui a dû être démolie faute de n'avoir pas pu être réhabilitée. La résidence se situe en entrée de ville, dans le quartier de la Plaine, rue de Caen, à proximité d'un square et du centre socioculturel.

Cet immeuble a été conçu en limitant les parties communes. Chacune des entités est bien distincte, possédant par exemple sa propre entrée, son parking,...

Face à la complexité du projet, notamment par les contraintes urbaines, les Foyers Normands a lancé l'opération en conception-réalisation afin d'obtenir une réponse innovante et performante, notamment en terme de performances thermiques et acoustiques. Le processus constructif retenu, un système semi-industrialisé, a permis de gagner beaucoup de temps sur le chantier de construction (environ 4 mois).

**Face aux enjeux soulevés par le vieillissement de la population et plus largement par la perte d'autonomie des personnes, l'habitat se doit de donner des réponses satisfaisantes, en s'adaptant aux évolutions sociodémographiques. L'habitat inclusif apporte une réponse complémentaire à l'offre globale, une réponse en adéquation avec le besoin d'autonomie, de la volonté d'être « chez-soi » tout en luttant contre l'exclusion et la dépendance.**

**Afin de garantir la réussite de l'extension de cette offre, la valorisation des expérimentations et la diffusion des bonnes pratiques, notamment en termes d'articulation avec les bailleurs sociaux et les autres organisations, sont des éléments capitaux. De même, bien que des avancées législatives aient assoupli les conditions d'organisation de l'habitat inclusif, cet aspect mérite encore des améliorations ou des leviers de développement. Par exemple, une des pistes proposées est la structuration de liens concrets entre les bailleurs sociaux en charge d'habitat inclusif et les EPHAD et résidences seniors afin de fluidifier les parcours.**

**Enfin, même si l'habitat inclusif est une réponse satisfaisante, cela ne saurait suffire. L'adaptation du parc existant, aussi bien privé que social, notamment dans une logique d'anticipation de la dépendance, est un pilier central de la réponse au vieillissement de la population. Cela implique des leviers structurels comme financiers.**

L'Aucame remercie Les Foyers Normands et l'AAJB pour leur contribution à la présente publication.



### L'habitat inclusif : 14 studios pour des personnes en situation de vulnérabilité

L'AAJB et l'ACSEA ont créé en 2016 l'association d'Accueil des Personnes en Situation de Vulnérabilité (APSV) afin de co-porter des projets via leurs compétences et objectifs communs. Cette résidence accueil est leur premier projet commun.

La résidence se veut être une alternative de logement social durable. Les 14 studios de 26 m<sup>2</sup> ont pour vocation d'accueillir des personnes présentant des troubles psychiques stabilisés et en capacité de vivre en autonomie. Les studios sont des logements privatifs permettant à chacun d'avoir un « chez-soi », à tous de vivre de manière autonome. Deux espaces communs permettent de travailler le lien social. Un personnel présent accompagne les résidents à la vie quotidienne et anime la vie de la résidence.

- « Habitat et vieillissement : penser autrement à l'heure de la transition démographique » - ADULM, Le 4 page de l'agence, mai 2018
- « Guide Pratique de l'habitat inclusif pour les personnes âgées et handicapées » - novembre 2017

- « Vieillesse et habitat Comment Anticiper ? » - Regards de l'AGAM n°34, juillet 2015
- Schéma Départemental de l'Autonomie du Calvados - 2018/2023

**Directeur de la publication :** Patrice DUNY  
**Réalisation et mise en page :** AUCAME 2018  
**Illustrations :** AUCAME, sauf mention contraire  
**Contact :** ludivine.collette@aucame.fr

DÉPÔT LÉGAL : 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2018  
ISSN : 1964-5155



**Agence d'urbanisme de Caen Normandie**  
21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN  
Tel : 02 31 86 94 00  
contact@aucame.fr  
www.aucame.fr



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

Retrouvez nos publications en flashant ce QR Code

