

3.

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



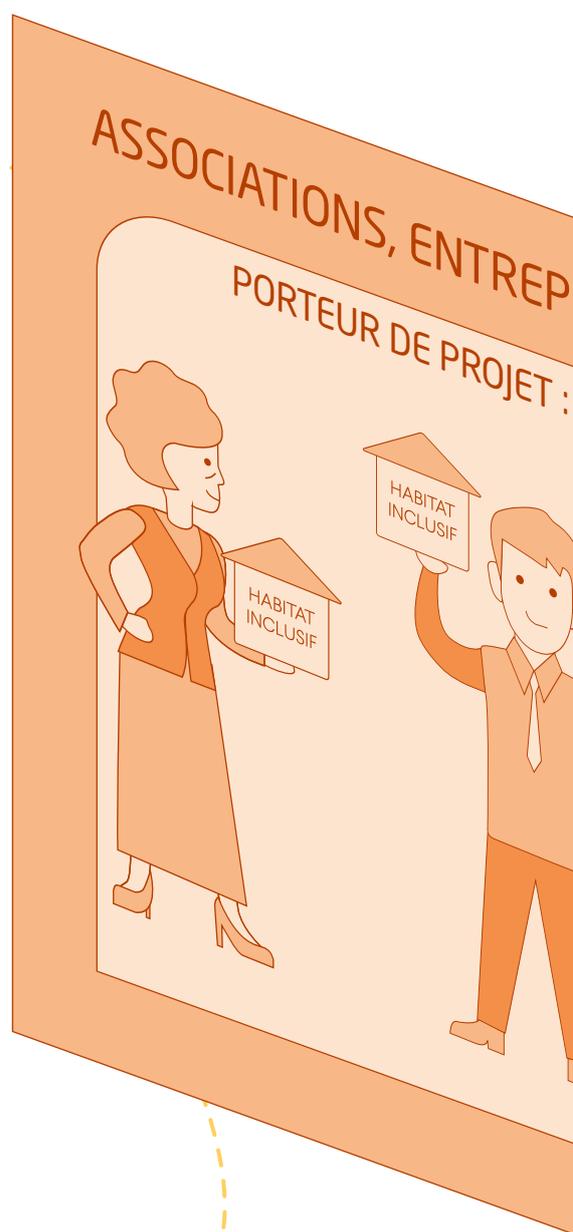
CADRE RÉGLEMENTAIRE

QUI PEUT PORTER UN PROJET D'HABITAT INCLUSIF ?

Le porteur de projet est une personne morale¹ 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.



¹ 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.**

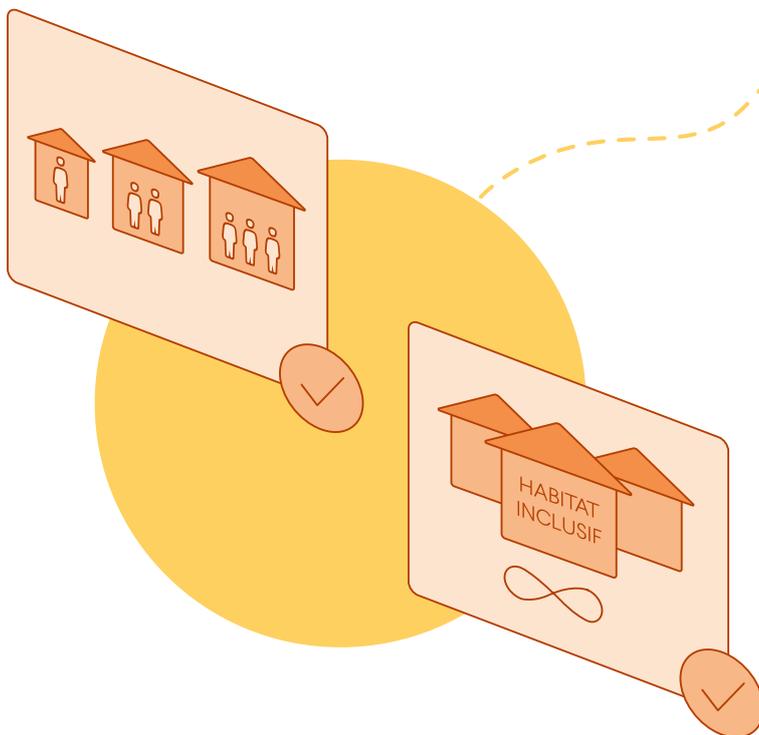
Lorsque l'habitat inclusif est porté par un organisme gestionnaire (OG) qui gère également des ESMS, ce dernier devra :

- 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 2019² :

- ▶ **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.³

² 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

³ 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.

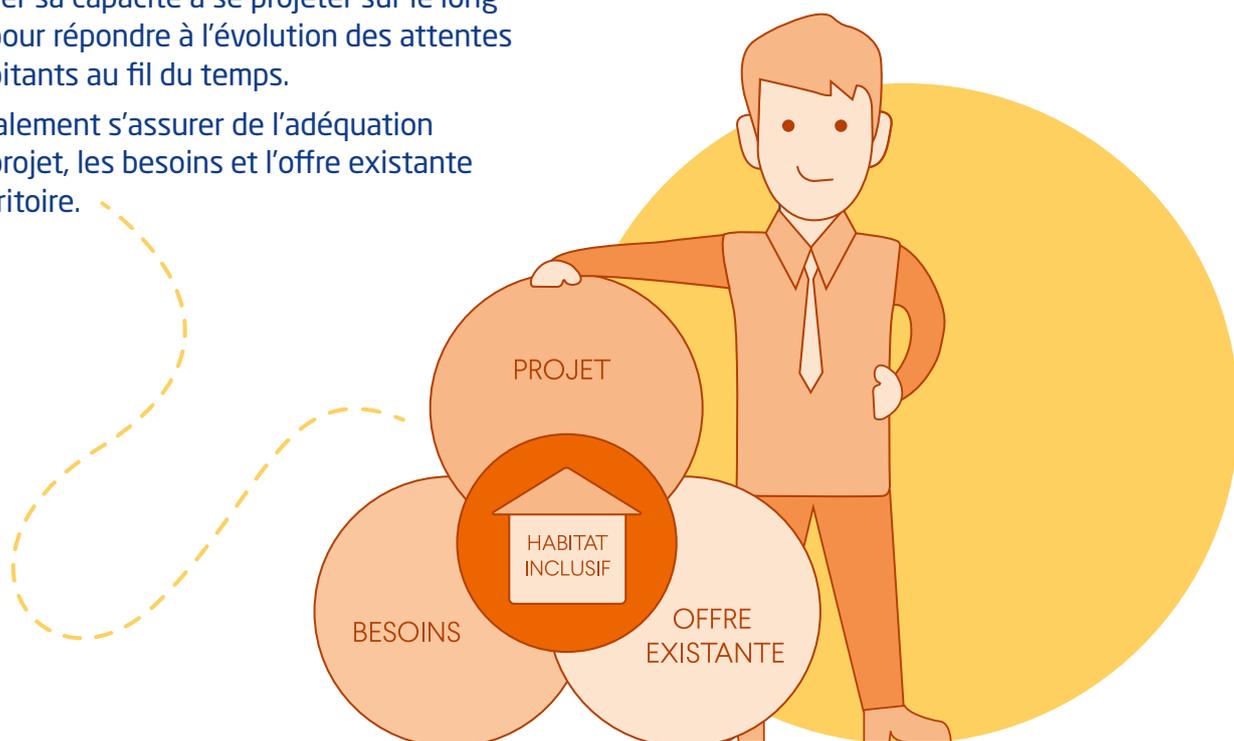


**POUR EN
SAVOIR PLUS
> VOIR FICHE 4**

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 :

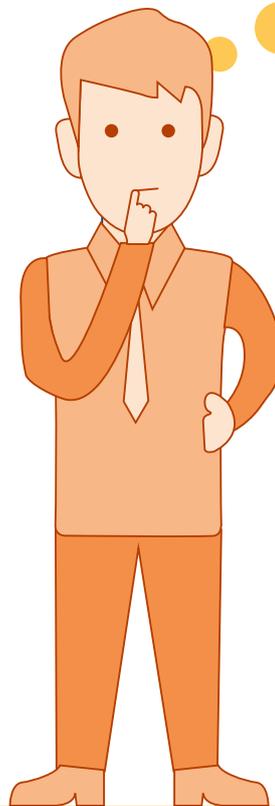
- ▶ **Aux personnes qui pourraient être intéressées pour y vivre**, lorsque le projet n'est pas initialement porté par les futurs habitants ou lorsque ceux-ci n'ont pas déjà été identifiés : l'objectif du porteur est d'identifier de futurs habitants, d'éviter la vacance de logements et de s'assurer que 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'habitat⁴ et en respecter le cahier des charges⁵.

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.



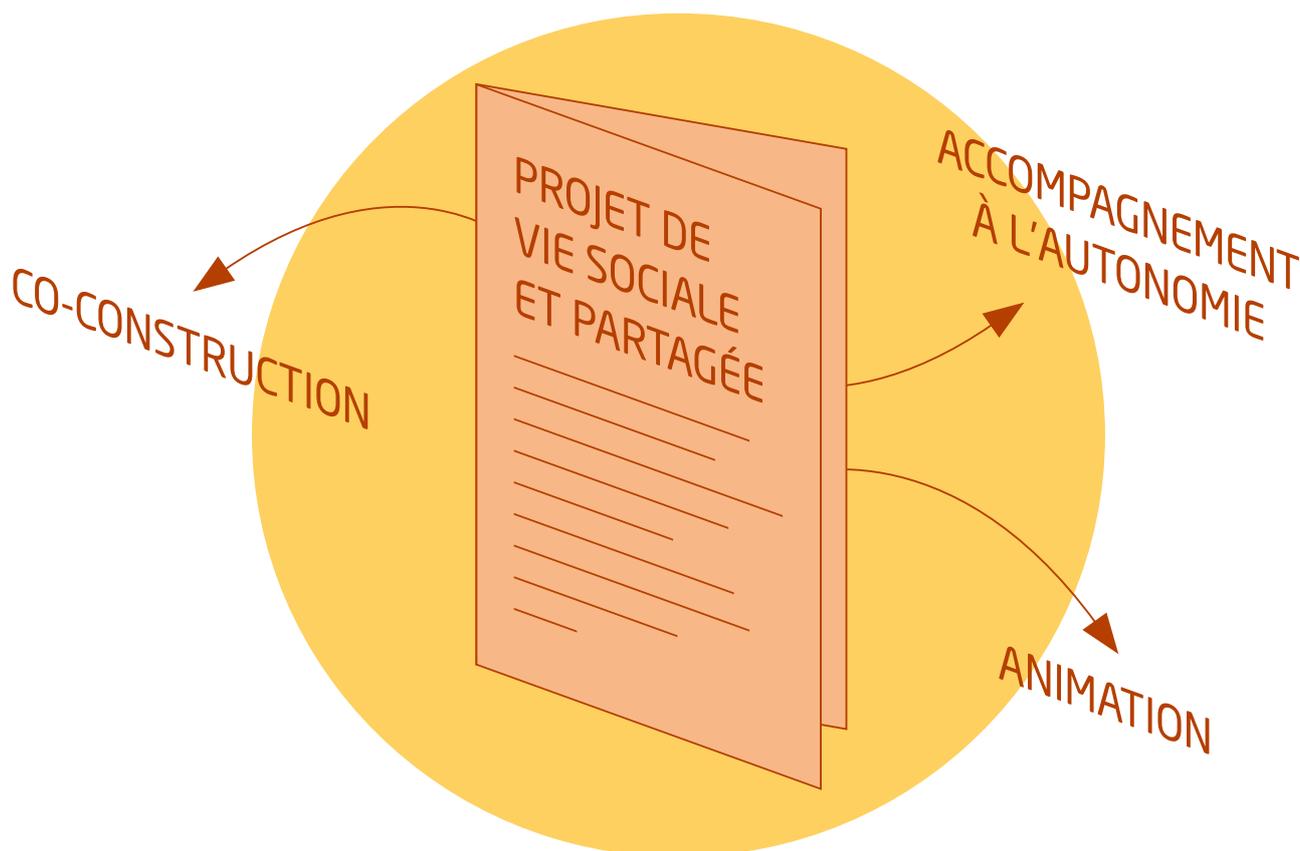
⁴ Vidéo « Le live by Nexem » : #LBN17 - spécial habitat - émission complète : <https://vimeo.com/655162396>

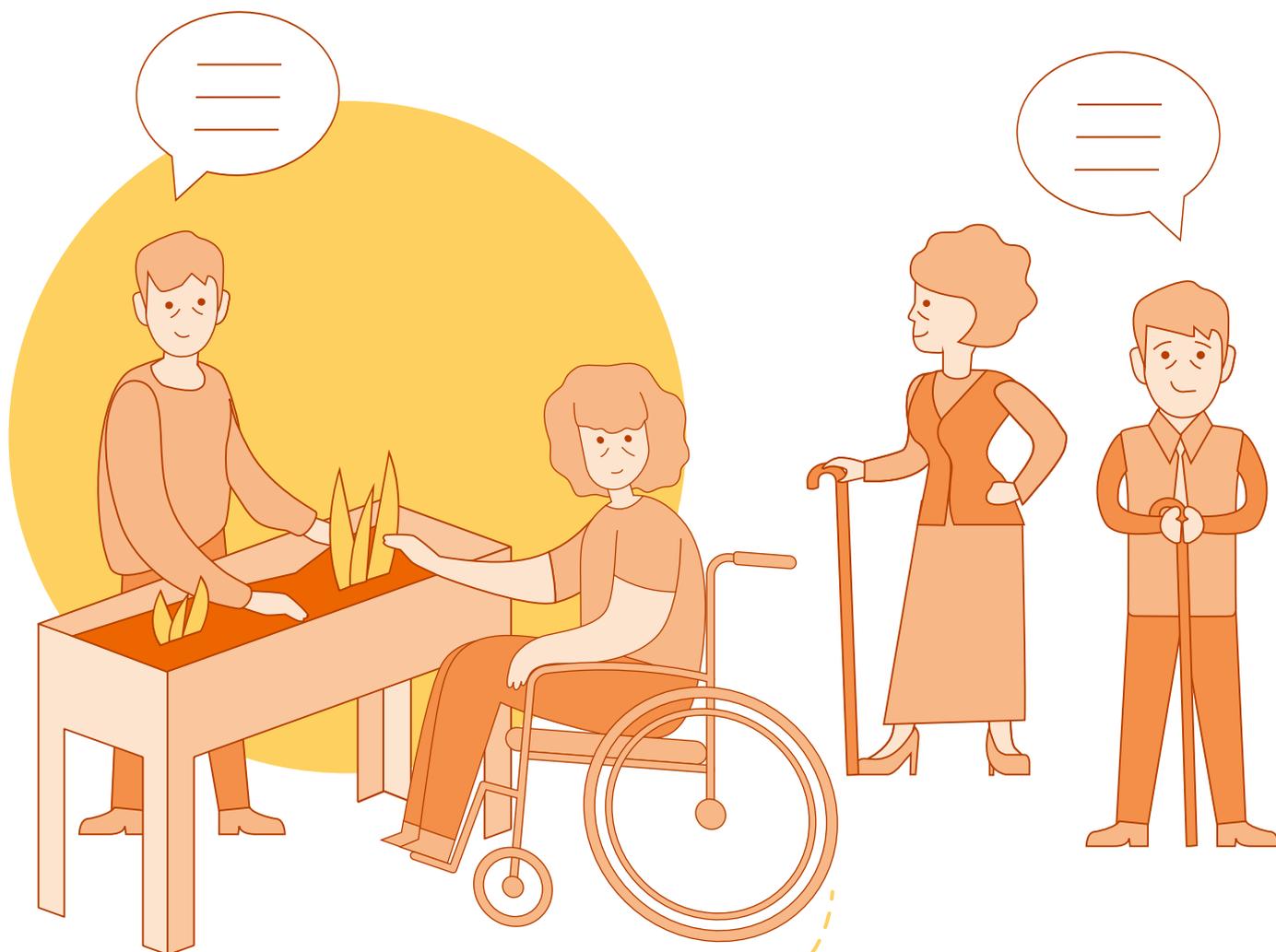
⁵ Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif

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 inclusif⁶. **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.

⁶ 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 domaines⁸ : 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 »⁹, publié en mars 2022.

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

⁹ 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

