

5.

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



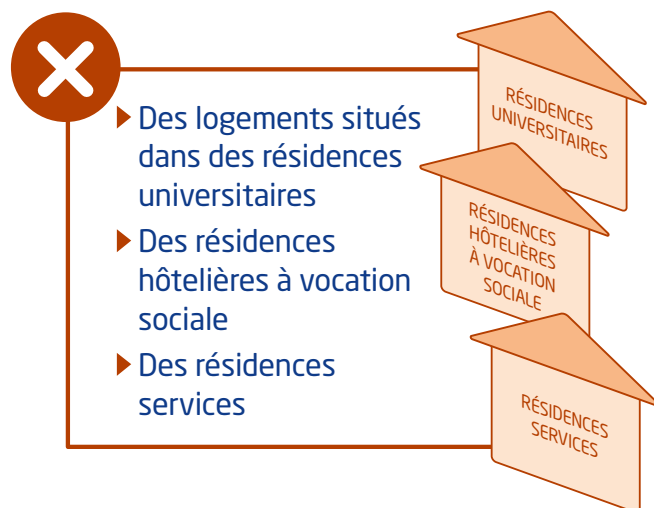
LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INCLUSIF DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

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 possible¹. 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 :

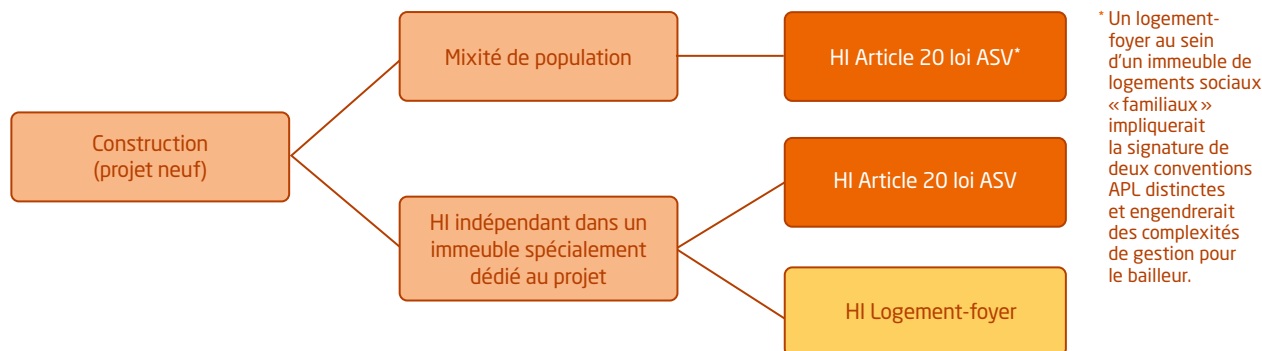


**Cadre de développement
de l'habitat inclusif**

CAS D'UN PROJET NEUF²

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.



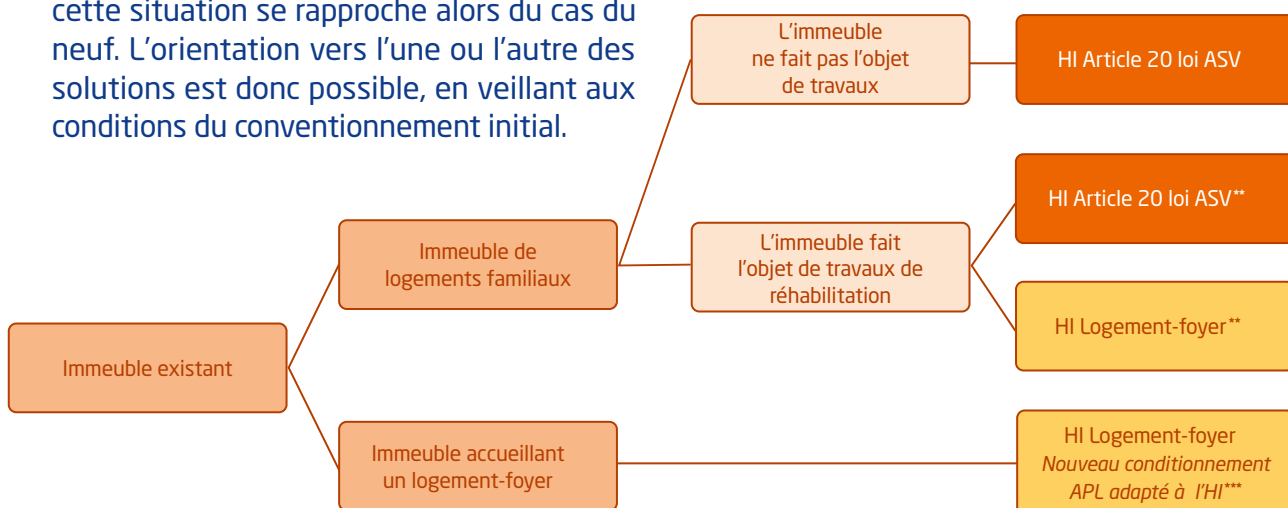
CAS D'UN PROJET DANS UN IMMEUBLE EXISTANT³

On distinguera les cas suivants :

► Un immeuble de logements familiaux :

- Sans travaux, la solution « article 20 ASV » est incontournable⁴ : 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 configuration⁵. 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 inclusif⁶.



** 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.

¹⁻²⁻³ Annexe 3 de la circulaire interministérielle du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif

⁴ Décret n°2021-1037 du 4 août 2021

⁵ 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 améliorées d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif

⁶ 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^e 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^e 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^{er} 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 programmes⁷

⁷ 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 HI			Logement privé ordinaire HI	Locataire
Logement-foyer	Financement PLUS / PLS	Résidence autonomie EHPA PUV EHPAD EANM EAM	Autorisation ESMS	PUV EHPAD	Résident	Contrat d'occupation + Contrat de séjour
		Logement foyer «Habitat inclusif» (non ESMS) HI Modalité foyer-soleil possible			Résident	Contrat d'occupation
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 habitants⁸



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

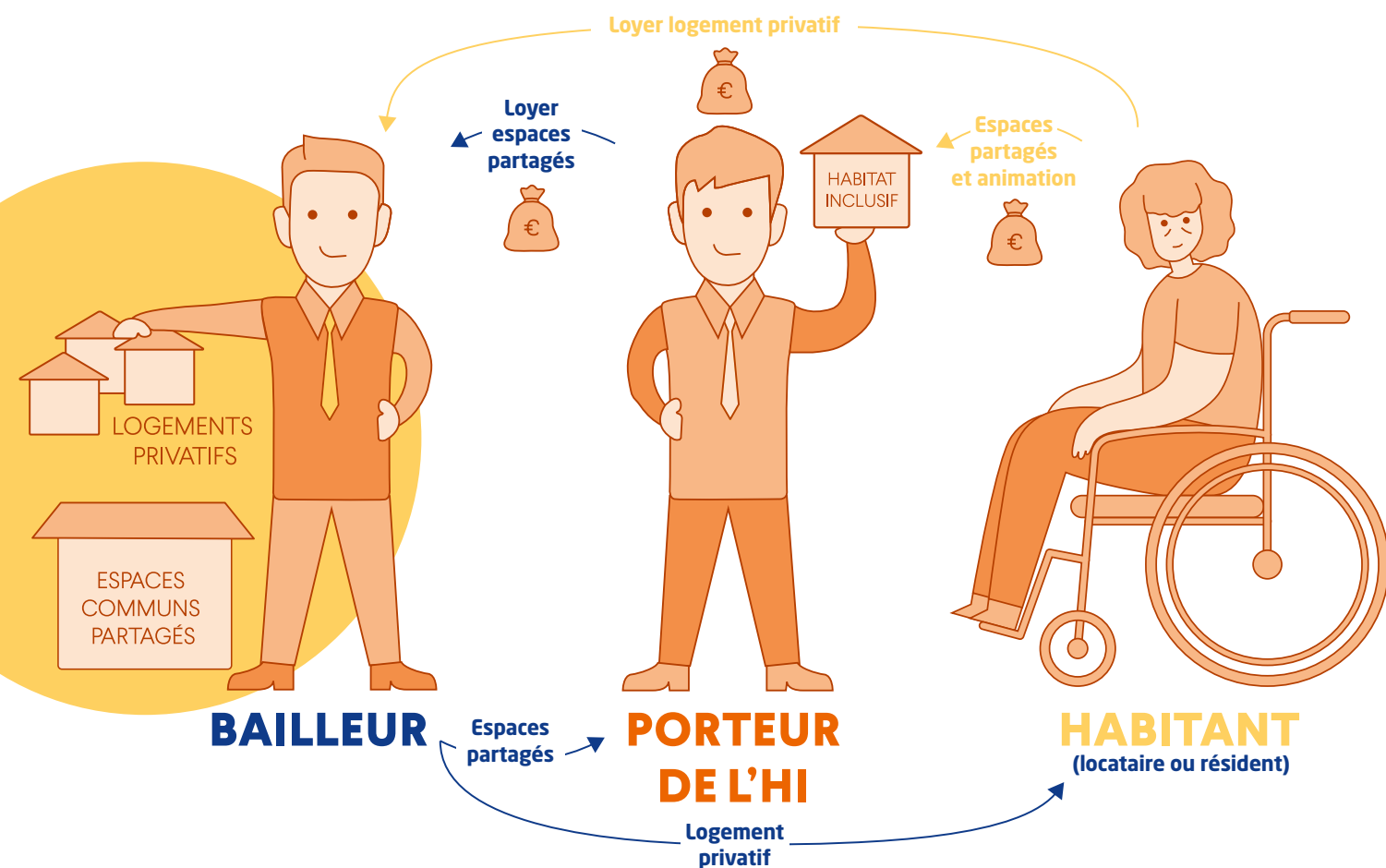
- ▶ La mise à disposition d'espaces communs partagés⁹
- ▶ La présence d'un professionnel en charge de l'animation de la vie sociale et partagée

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

⁸ 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 m² 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.

⁹ 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 résidence¹⁰, 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.

¹⁰ 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

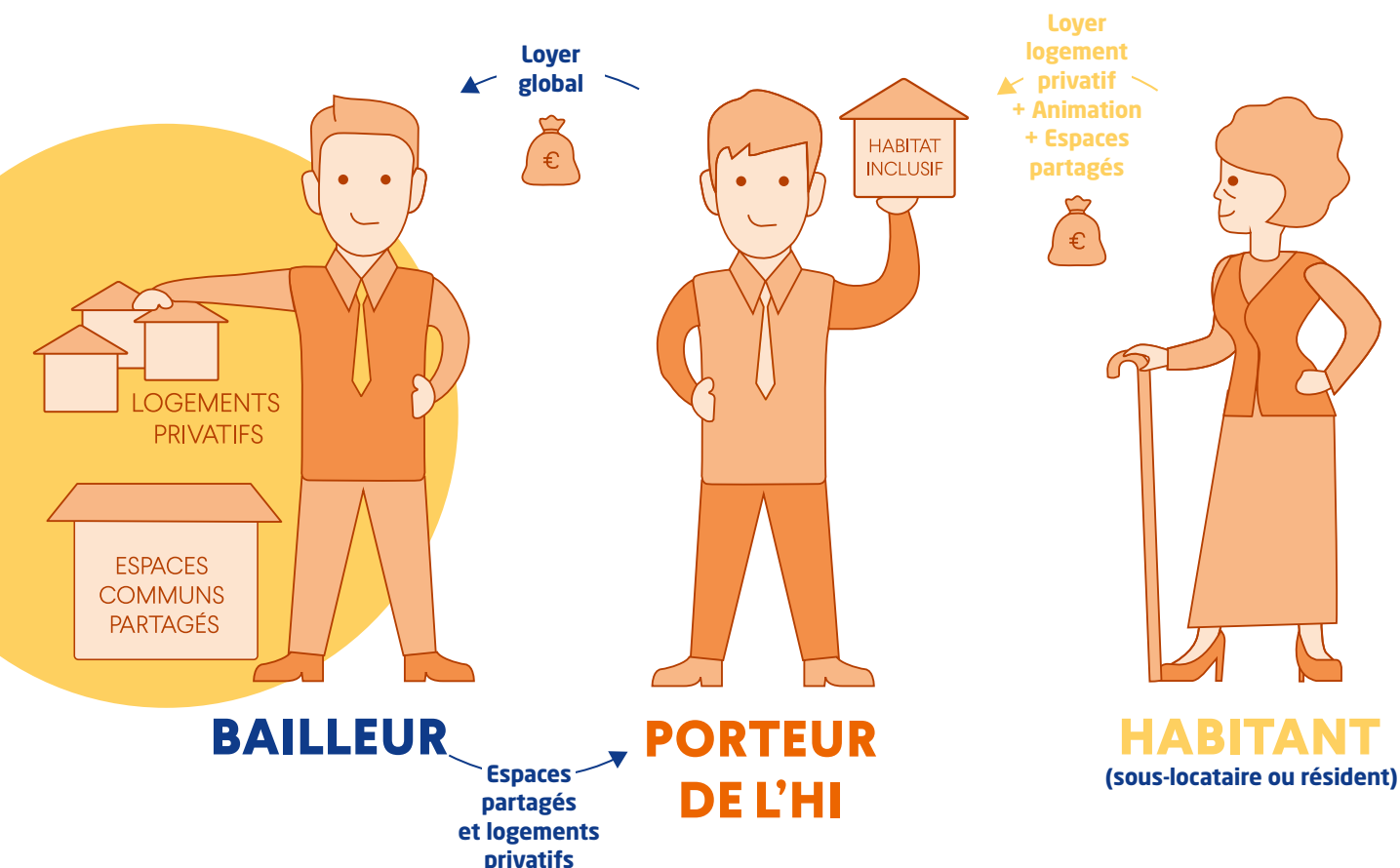


Le bailleur met à disposition du porteur de l'habitat inclusif des logements privés et des espaces communs partagés. En contrepartie, le porteur de l'habitat inclusif s'acquitte d'un loyer auprès du bailleur, pour la location de l'ensemble des espaces du bâtiment.

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 ».

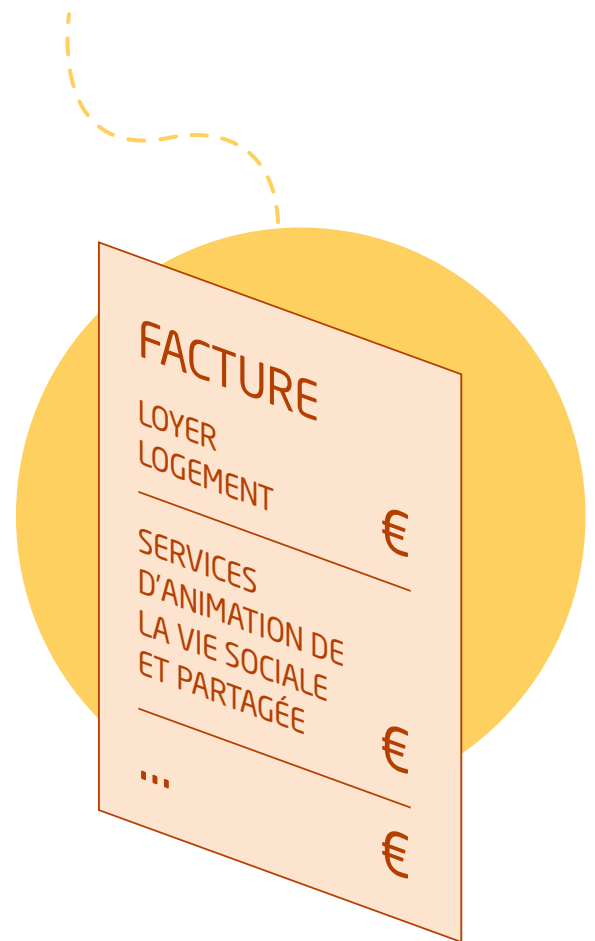


AVANTAGES

- ▶ **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 résidence¹¹**, 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 inclusif¹².



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 ».

¹¹ 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.

¹² 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 :

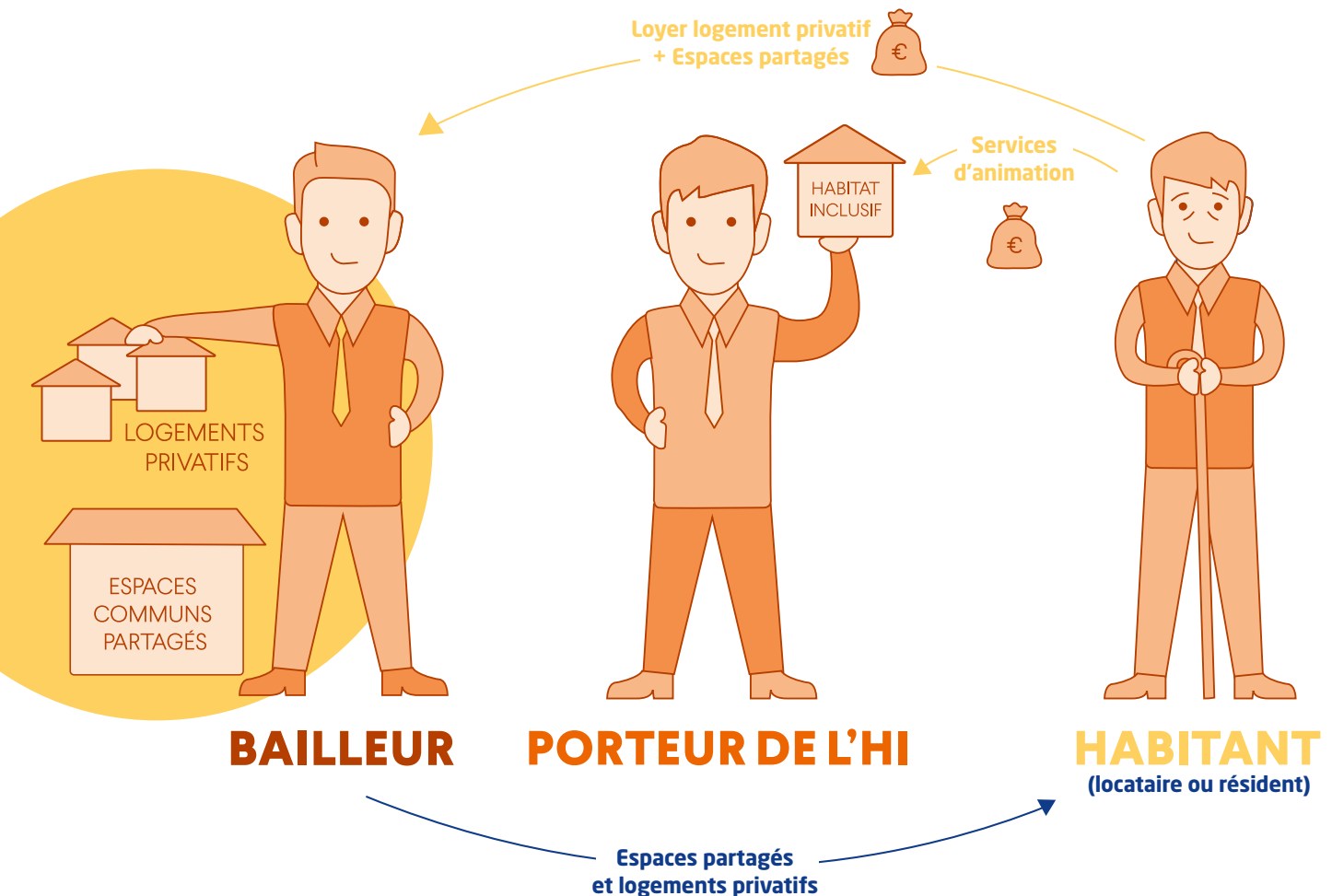
- ▶ Un logement privatif en location
- ▶ Des espaces communs partagés par l'ensemble des habitants

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

