

16/03/2017

Habitat inclusif : la DGCS cherche à favoriser son développement

Entre le logement privé et l'établissement, l'habitat dit alternatif ou inclusif tend à se développer, répondant à une aspiration de plus en plus marquée des personnes âgées, handicapées et/ou atteintes de maladie neuro-dégénératives : choisir leur lieu de vie et, éventuellement, les personnes avec lesquelles le partager. Dans une enquête consacrée à ces nouvelles formes d'habitat, qu'elle a dévoilée mardi 14 mars, la direction générale de la cohésion sociale (DGCS) constate que ces personnes *"expriment une forte demande de projet social et de services associés au logement dans un environnement adapté et sécurisé qui garantisse conjointement inclusion sociale et vie autonome en milieu 'ordinaire'". Ces formes d'habitat, plus souples, et aussi parfois plus économiques pour des personnes aux revenus modestes, apportent une réponse complémentaire au logement ordinaire et à l'hébergement en institution"*.

De précédents travaux menés par la DGCS, mais également par des acteurs tels que la caisse nationale d'assurance vieillesse, l'Union sociale pour l'habitat, etc., ont contribué à faire avancer la connaissance de cette offre alternative puis, avec la loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 février 2015, à initier la construction d'un cadre formel et sécurisé. Ainsi, l'article 15 de la loi offre par exemple une définition générique des résidences-services et sécurise leur fonctionnement.

Recenser les bonnes pratiques

Pour autant, de nombreux freins subsistent et **la connaissance des pratiques en terme d'habitat, très variées et plus ou moins réussies, reste encore parcellaire**. C'est pourquoi la DGCS, également chargée du suivi de la mesure 19 du [plan maladies neurodégénératives 2014-2019](#) (*"Contribuer à la diversification des formes d'habitat adaptées aux besoins et attentes des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie"*), a lancé, [en septembre dernier](#), cette nouvelle enquête sur l'habitat alternatif avec pour l'objectif de recenser - sans chercher l'exhaustivité - les initiatives et expériences existantes, d'identifier des bonnes pratiques, *"de comprendre le positionnement des différents acteurs de terrain face à cette offre émergente"*, *"de faire émerger des recommandations pour chacun des publics cernés en identifiant les pistes d'actions pour accompagner son développement"*.

Les résultats de l'enquête s'appuient sur 63 réponses exploitables de conseils départementaux et 32 réponses de fédérations et associations. Il apparaît que les projets recensés à destination des personnes handicapées sont principalement portés par des associations. Lorsque la population visée est celle des personnes âgées, les profils sont plus variés. *"Les propriétaires des habitats sont souvent des bailleurs sociaux, parfois des bailleurs privés"*, résume la DGCS. Le point commun de toutes ces offres reste cependant leur prix, accessible : la tranche moyenne du loyer se situe entre 369 et 533 euros pour un logement de type F2. Même si le recensement offert par l'enquête de la DGCS ne se veut pas exhaustif, tous les départements, à quelques exceptions près, semblent connaître l'émergence d'habitats alternatifs/inclusifs sur leur territoire. Il apparaît toutefois que **certain départements suivent particulièrement ce phénomène**. C'est le cas des Deux-Sèvres et de la Loire pour les projets destinées aux PA/PH, du Morbihan et de la Gironde pour les personnes atteintes de maladie neurodégénérative ou encore des Deux-Sèvres pour l'habitat accompagné en faveur des aidants. Ils pourraient constituer, pour la DGCS, des *"territoires témoins"* chacun dans la spécialité qu'il s'est forgée.

Des freins multiples identifiés

"La plus grande majorité (240 projets) des projets identifiés par les conseils départementaux sont à destination des personnes âgées et des personnes en situation de handicap (PA/PH)", résume l'enquête de la DGCS, en précisant que les projets recensés par les départements sont essentiellement ceux pour lesquels leur soutien a été sollicité. Beaucoup moins nombreux sont les projets destinés aux personnes atteintes de handicap psychique ou de maladies neuro-dégénératives et aux aidants (respectivement 47, 77 et 36). Selon la DGCS, les départements font cependant preuve d'un fort intérêt à l'égard de ces nouvelles formes, considérant qu'elles constituent une offre complémentaire à l'offre sociale et médico-social, bien que l'articulation entre les deux paraisse parfois compliquée.

Cette difficile articulation fait partie des obstacles qui s'opposent à une émergence plus rapide de ces formes d'habitat. Les premiers freins sont d'ordres économiques et financiers : la difficulté de financer l'accompagnement social, la rénovation ou la construction du cadre bâti et des espaces communs de vie, un impact budgétaire difficilement soutenable sur le long terme pour les collectivités locales. Quant aux freins réglementaires, qui arrivent en seconde position, ils sont connus : l'absence de cadre juridique clair, une législation insuffisante et inadaptée au besoin de mutualiser les prestations sociales, des contraintes liées au droit du logement social ou encore le fait que certaines de ces structures se retrouvent requalifiées en établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS). En contre-point, l'enquête identifie enfin **certain leviers pour favoriser un meilleur déploiement** de l'habitat alternatif, parmi lesquels la mise à disposition d'outils à destination des porteurs de projet (cahiers des charges, accord cadre, label, charte...), l'amélioration de l'information auprès des publics concernés par cette forme d'habitat, la prise en compte des projets dans les documents de planification urbaine mais aussi une sécurisation financière pour faire face notamment à la vacance locative qui fragilise le modèle.

http://social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/2017_fev_-synthese_enquete_dgcs_habitat_innovant_pa-ph.pdf

