

Novembre 2020

# Habitat inclusif en Côtes d'Armor, diagnostic territorial



ADAC<sup>22</sup>

&

**Côtes d'Armor**  
**le Département**



## Habitat inclusif en Côtes d'Armor, diagnostic territorial

### *Regards et propositions des acteurs Costarmoricains*

**La loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique** ou loi ELAN du 23 novembre 2018 a défini un cadre juridique pour l'habitat inclusif et élargi à ce dernier les missions de la Conférence départementale des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie instaurée par la loi relative à l'Adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015.

Cette Conférence des financeurs de l'habitat inclusif (CFHI) pour les personnes handicapées et personnes âgées doit définir un programme d'actions visant à développer ce type d'habitat et doit à cet effet s'appuyer sur un diagnostic territorial. **La CFHI des Côtes-d'Armor a missionné l'ADAC 22 à cet effet.**

Le présent document se fonde sur la synthèse des entretiens réalisés dans le cadre de la mission confiée à l'ADAC 22, entretiens qui ont concerné une trentaine d'acteurs directement impliqués dans le développement de l'offre d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor (Cf. guides d'entretiens et liste des personnes interrogées en annexe). Il doit permettre à la CFHI de disposer de pistes de travail pour l'élaboration de son Programme coordonné de l'habitat inclusif.

**Ceux-ci ont exprimé un certain nombre d'avis plus ou moins nuancés, parfois critiques, qui correspondent à des ressentis de leur part, conformes ou non à la réalité, mais qu'il faut entendre et qui appellent à la fois un débat et des éléments de réponse. Les propositions complémentaires, parfois contradictoires, ont été respectées et sont également retracées le plus fidèlement possible.**

S'il n'occulte pas la thématique des personnes âgées, le présent diagnostic est largement centré sur le secteur handicap compte tenu de l'offre existante sur le département. De même, en termes de typologie, c'est l'habitat partagé ou regroupé qui a été traité en tant que bénéficiaire potentiel du forfait inclusif, à l'exclusion des autres types d'habitats qui figurent dans le guide CNSA-DGCS de novembre 2017 (résidences services, pensions de famille...).

Cette démarche n'a pas vocation à se substituer à d'autres travaux très significatifs, auxquels il est possible de se référer, conduits au niveau national (CNSA/DGCS/DHUP...), régional (ARS...) ou départemental, souvent sous la forme de guides en cours d'actualisation (prise en compte de la Loi ELAN et du rapport PIVETEAU-WOLFROM), de cahiers ou de notes méthodologiques ou encore de recueils de bonnes pratiques en direction des collectivités impliquées (communes, EPCI, départements...) et des porteurs de projets afin de structurer et de faciliter leur démarche de réflexion, de création, de gestion et d'animation des habitats inclusifs.

Elle vise principalement à recueillir les points de vue et préconisations des acteurs de l'habitat inclusif Costarmoricains afin d'en améliorer les conditions de développement en identifiant notamment les réalités et formes de cette offre dans le département, les difficultés et points de blocages rencontrés, les sources de financement existantes et leur potentielle évolution, les améliorations à apporter aux politiques et dispositifs en vigueur en fonction des priorités d'intervention proposées puis retenues...

**A noter que cette démarche intervient au même moment que celui de la remise du rapport commandé en novembre 2019 par le Premier Ministre Edouard PHILIPPE à M. Denis PIVETEAU, Conseiller d'Etat, et M. Jacques WOLFROM, Président du Comité exécutif du Groupe Arcade.**

Ce rapport, publié le 29 juin 2020, comporte un certain nombre de recommandations pour accélérer le développement d'un nouveau modèle d'habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale pour les personnes handicapées ou âgées ayant besoin d'être soutenues dans leur projet d'autonomie (Lien vers le rapport : [www.vie-publique.fr](http://www.vie-publique.fr)).

## Sommaire :

### **Cartographie de l'habitat inclusif, partagé et regroupé en Côtes d'Armor (PAGE 8)**

### **De l'importance de l'habitat inclusif dans le parcours résidentiel et le processus d'inclusion des personnes (PAGE 10)**

1. Chaque individu, quelle que soit sa fragilité ou sa différence, doit pouvoir trouver naturellement sa place et vivre pleinement sa citoyenneté
2. L'habitat inclusif, une alternative et un complément indispensables au *tout domicile* ou au *tout établissement*
3. Des personnes *actrices d'un projet de vie individuelle et collective* et non pas seulement *consommatrices de prestations et de services*
4. Deux principales catégories de locataires aux besoins similaires mais aux parcours et choix de vie qui diffèrent

### **Des dynamiques de développement de l'habitat inclusif différentes selon les territoires et les périodes (PAGE 12)**

5. Un département des Côtes d'Armor qui a longtemps figuré parmi les territoires précurseurs dans le secteur du handicap
6. Un ralentissement de la dynamique de développement de l'habitat inclusif en Côtes d'Armor au cours des dernières années
7. Une dynamique Costarmoricaïne à nouveau constatée dans le cadre des derniers appels à projets
8. D'autres territoires très engagés dont les initiatives doivent être une source d'inspiration
9. Un développement qui s'inscrit dans le temps et doit avant tout favoriser les initiatives, l'innovation et à la diversité des projets
10. Des priorités en matière d'habitat parfois déconnectées des réalités démographiques et des besoins spécifiques de certaines populations

### **Une organisation et un jeu d'acteurs complexes qui gagneraient à être simplifiés et clarifiés (PAGE 16)**

11. Des missions et fonctions des différents opérateurs qui sont en théorie bien définies
12. Un fonctionnement des sphères sociale et médico-sociale qui mériterait d'être repensé et refondé sur le binôme Département-EPCI
13. Une gestion dans la réalité cloisonnée par des acteurs qui se connaissent peu, parfois s'ignorent, et des porteurs de projets contraints de s'adapter
14. Des bailleurs sociaux qui se sont mobilisés mais qui restent tenus par les règles d'attribution des logements
15. Une coordination départementale et un guichet unique qui faciliteraient l'action des financeurs et porteurs de projets
16. Un Observatoire de l'Habitat inclusif en Côtes d'Armor ouvert à l'ensemble des acteurs et élargi à toutes les formes d'habitats intermédiaires

17. La Conférence des financeurs : une instance récente, qui doit encore trouver son rythme pour jouer pleinement son rôle et s'ouvrir à certains acteurs de l'habitat inclusif
18. La création jugée indispensable d'un poste de référent et de coordinateur *Habitat inclusif* au niveau départemental

### **Une offre d'habitat inclusif en Côtes d'Armor insuffisante, trop spécialisée, qui exclut encore certaines catégories de bénéficiaires (PAGE 22)**

19. Une offre d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor qui est davantage le résultat d'une addition de projets isolés que d'une politique coordonnée
20. Une offre d'habitats inclusifs encore largement perfectible
21. Une forte implication des familles à l'origine de la plupart des habitats inclusifs
22. Un environnement familial très impliqué et un tissu associatif militant qui ont favorisé le développement de l'offre aux personnes en situation de handicap
23. Un déséquilibre flagrant entre offres d'habitats inclusifs en direction des personnes âgées et personnes en situation de handicap
24. Une offre qui concerne préférentiellement des personnes relativement autonomes et exclut certains bénéficiaires potentiels
25. Un modèle économique qui reste à inventer
26. Des habitats inclusifs qui ne répondent pas à toutes les formes de handicaps et de maladies et aux besoins de l'ensemble des territoires
27. Un choix ou une tendance parfois observés des habitats inclusifs à se spécialiser au détriment d'une nécessaire mixité des locataires
28. Un passage nécessaire du champ de l'expérimentation à celui de la normalisation, y compris des habitats inclusifs anciens

### **Une offre et une demande en habitat inclusif insuffisamment connues, mal évaluées et très peu reliées l'une à l'autre (PAGE 28)**

29. Des besoins mais des listes d'attente qui ne sont pas forcément très fournies
30. Une difficulté tout simplement parfois à repérer une partie des bénéficiaires potentiels faute de moyens financiers et humains suffisants
31. Un besoin d'identification, de qualification et de rapprochement de l'offre et la demande
32. Un droit de regard et d'évaluation des financeurs avec un objectif prioritaire d'amélioration de l'offre et de diffusion des bonnes pratiques
33. Des moyens de suivi, d'évaluation et de prospective qui, pour être efficaces, doivent être renforcés

### **Un parcours résidentiel qui devrait inclure des étapes supplémentaires et faciliter les mobilités entre types d'hébergements (PAGE 31)**

34. Une liberté de choix résidentiel en partie influencée par les intérêts des financeurs
35. Un enrichissement du champ des possibilités pour les personnes âgées
36. Un parcours résidentiel parfois difficile et complexe qui justifie l'existence d'habitats *transitoires*

37. Un développement des habitats inclusifs qui permettrait de soulager les établissements et d'y libérer des places pour des personnes plus dépendantes
38. Une proximité et des collaborations possibles, voire souhaitables, entre habitats inclusifs et établissements mais qui doivent être bien réfléchies

**Des fragilités et difficultés de fonctionnement bien identifiées qui nécessitent de renforcer les moyens d'ingénierie et de clarifier le *Qui fait quoi* (PAGE 33)**

39. Des porteurs de projets parfois démunis et dépassés par l'ampleur de la tâche
40. Des familles et accompagnants parfois isolés (volontaires), insuffisamment informés et assistés dans leur démarche et leur quotidien
41. Une fonction de coordination lourde parfois assumée par les seuls bénévoles, dans certains cas vieillissants
42. Une définition des missions et fonctions de chaque intervenant
43. Des services d'aides à la personne parfois *imposés* aux locataires et qui ne couvrent pas tout le champ des besoins
44. Des auxiliaires de vie de mieux en mieux formées et expérimentées, amenées parfois à sortir de leurs rôles
45. Un *coordonnateur référent* au sein des habitats inclusifs pour en faciliter le fonctionnement et la gestion au quotidien

**Des procédures d'appels à projets qui soulèvent des remarques et critiques en partie démenties dans les faits (PAGE 37)**

46. Une procédure d'appels à projets de l'ARS et du Département qui, pour certains bénéficiaires, n'a pas que des avantages
47. Des appels à projets qui, du point de vue de beaucoup, avantagent plutôt les *grandes* associations
48. Des procédures d'appel à candidatures qui peuvent engendrer une forme d'opportunisme
49. Des critiques relatives aux appels à projets en partie démenties par les faits

**Des sources de financement nombreuses mais insuffisamment mobilisées et parfois régies par des règles trop strictes (PAGE 39)**

50. Des possibilités de financement souvent mal, voire pas connues
51. Un souhait d'élargissement du champ d'aide de l'ARS et du Département aux habitats *pré-inclusifs* et *tremplins*
52. Une demande d'expérimentation de la mutualisation de l'APA pour favoriser l'émergence d'une offre d'habitat intermédiaire très sociale
53. Un budget unique globalisé à l'échelle départementale qui faciliterait l'action coordonnée des financeurs et les démarches des porteurs de projets
54. Une mutualisation de la PCH qui trouve ses limites
55. Des modalités de renouvellement de la PCH mal vécues par les bénéficiaires et leurs familles

56. Un cadre législatif qui doit évoluer pour sécuriser le fonctionnement et l'équilibre financier de certaines catégories d'habitats intermédiaires

**Des projets de vie sociale et partagée et un forfait Habitat inclusif plébiscités mais dont le champ devrait être élargi (PAGE 43)**

57. Des projets de vie sociale et partagée qui conditionnent la bonne inclusion dans la société

58. Des projets de vie qui doivent être davantage questionnés et évalués

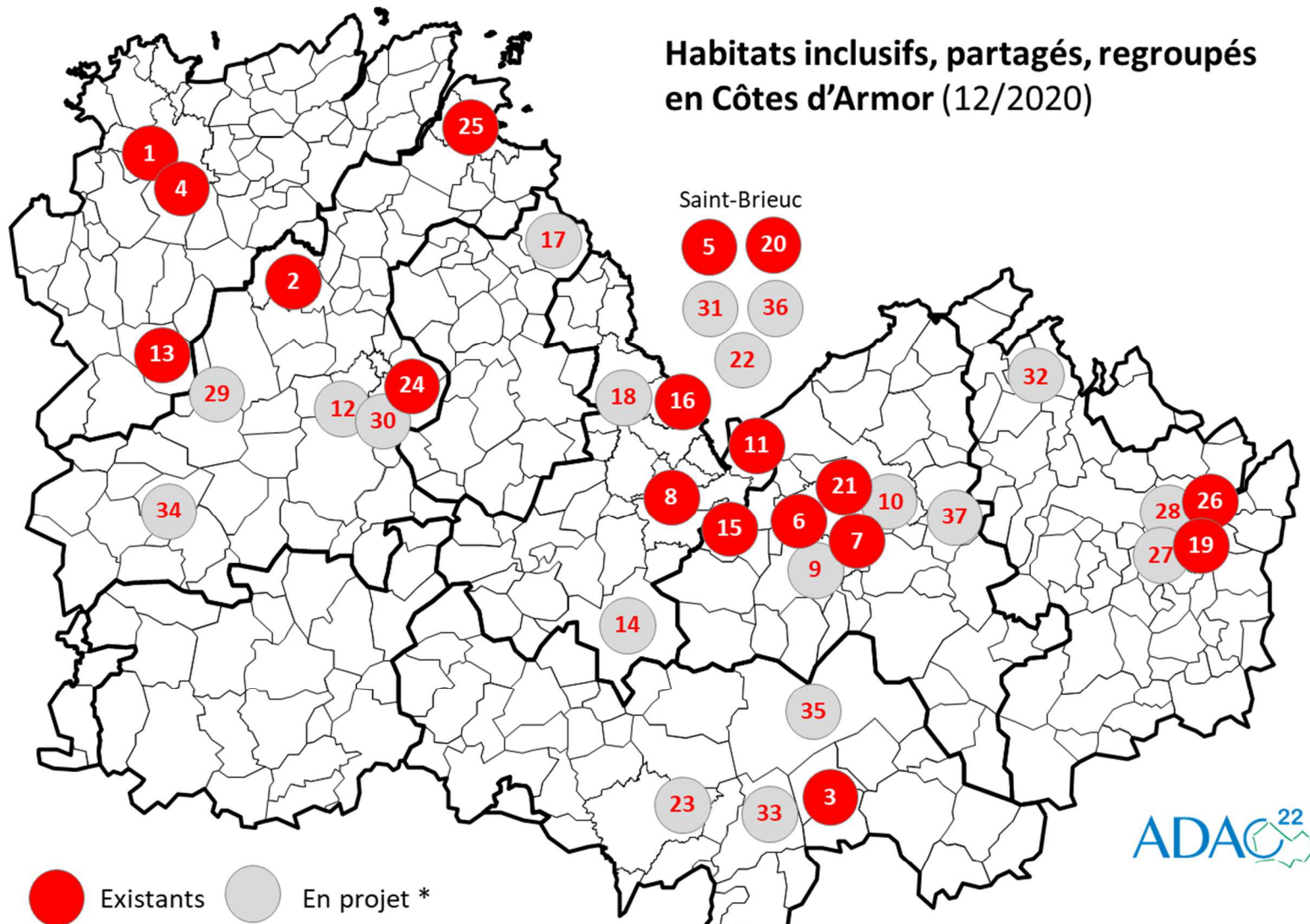
59. Les bienfaits unanimement reconnus du *forfait habitat inclusif* mais qui ne prend pas en compte des missions pourtant déterminantes

60. Des inquiétudes sur le renouvellement et la pérennisation du financement des projets de vie sociale et partagée

**Annexes (PAGE 48)**

- Tableau de recensement des habitats inclusifs, partagés et regroupés en Côtes d'Armor
- Principaux sigles utilisés dans le diagnostic
- Liste des personnes interviewées dans le cadre du diagnostic territorial
- Guides d'entretien « Habitats inclusifs », Acteurs institutionnels & Porteurs de projets et gestionnaires d'habitats inclusifs

## Habitats inclusifs, partagés, regroupés en Côtes d'Armor (12/2020)



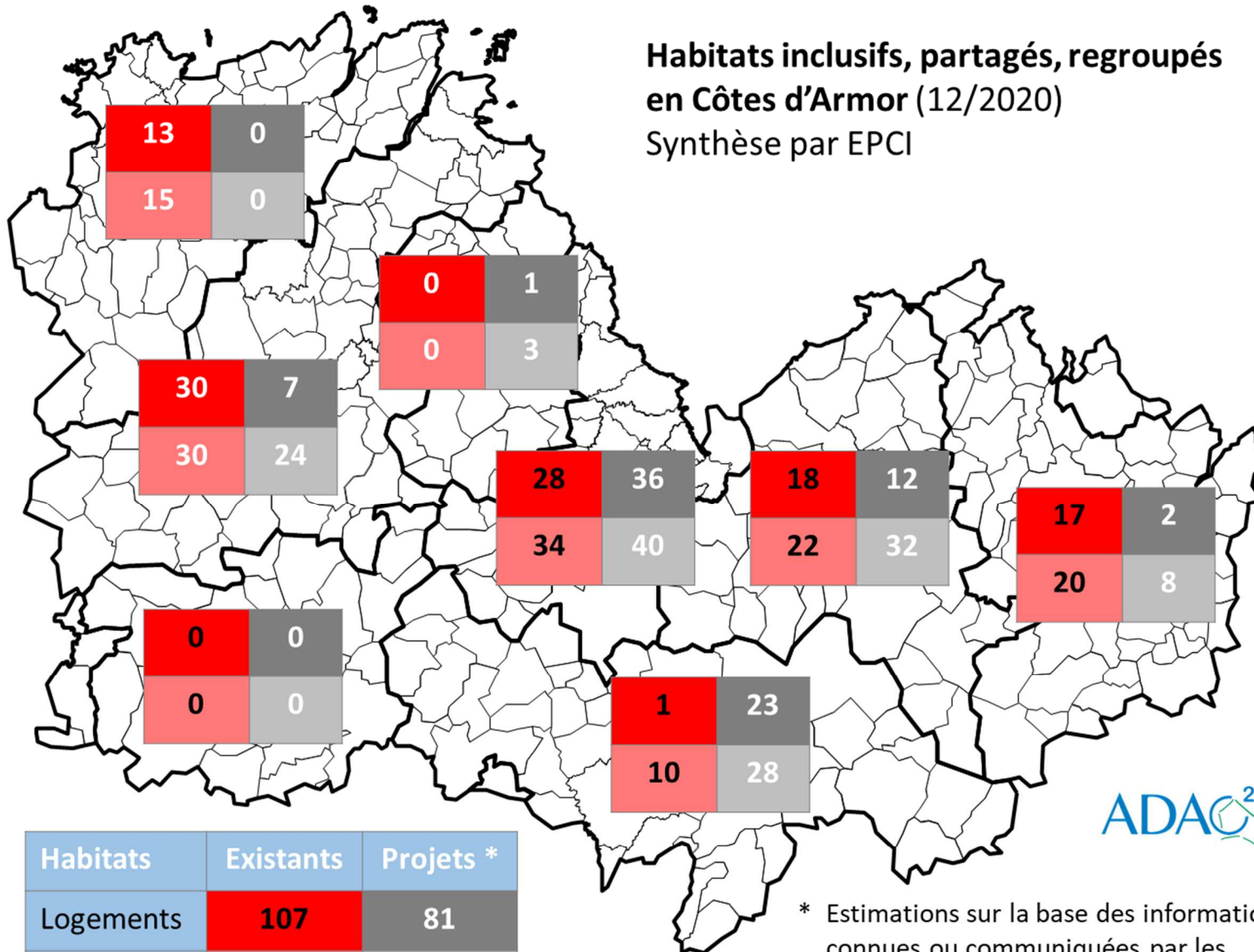
Le N° indiqué renvoi au tableau annexé au diagnostic  
Sources : Département (DPAPH) et gestionnaires HI

\* Sur la base des informations connues  
ou communiquées par les porteurs  
de projets





## Habitats inclusifs, partagés, regroupés en Côtes d'Armor (12/2020) Synthèse par EPCI



\* Estimations sur la base des informations connues ou communiquées par les porteurs de projets

# De l'importance de l'habitat inclusif<sup>1</sup> dans le parcours résidentiel et le processus d'inclusion des personnes

## 1. Chaque individu, quelle que soit sa fragilité ou sa différence, doit pouvoir trouver naturellement sa place et vivre pleinement sa citoyenneté

Pour les acteurs interrogés, cette évidence suppose, entre autres choses, que toute personne âgée et/ou en situation de handicap puisse accéder à un lieu de vie qui lui permette de se sentir *chez elle*, qu'elle puisse déterminer librement son mode et son rythme d'existence, qu'elle dispose du libre choix de ses activités, qu'il lui soit donné de pouvoir s'immerger dans la vie sociale ordinaire et de participer à la vie de la cité tout en bénéficiant d'un accompagnement adapté.

Cela implique de prendre en compte dans une même réflexion plusieurs éléments : la définition du *chez soi* (y compris la dimension architecturale et le niveau d'équipement ainsi que leur possible évolution), les prestations humaines qui vont permettre que la vie au quotidien soit sécurisée, digne et confortable, le mode de vie souhaitée (du plus indépendant au plus communautaire), en passant par toutes les nuances possibles d'une vie collective *choisie* et non imposée.

## 2. L'habitat inclusif, une alternative et un complément indispensables au tout domicile ou au tout établissement

L'habitat inclusif constitue pour les publics ciblés, en complément des autres formes d'habitats dites *intermédiaires* (regroupés, partagés, solidaires, participatifs...) ou de l'accueil familial, une alternative supplémentaire au maintien à domicile ou dans la famille et à l'entrée en établissement. Il ne doit pas constituer une nouvelle catégorie à part mais être considéré comme un maillon d'un parcours de vie et résidentiel réussi. Et parce que les situations individuelles et les contextes sont extrêmement différents et changeants, que les habitats inclusifs sont encore récents, il ne faut surtout pas refermer le champ des possibles mais laisser au contraire un maximum de place à l'imagination, à l'innovation et à l'expérimentation. Toutefois, la prise en compte du socle minimal défini par la loi ELAN reste nécessaire afin d'assurer à la fois le respect de la réglementation et la cohérence globale de l'offre d'habitat.

L'habitat inclusif, et plus largement les différentes formes d'habitats intermédiaires, ont vocation à apporter des solutions nouvelles à l'accompagnement, au bien-être et à l'inclusion des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agit là d'un complément indispensable à la gamme de solutions d'hébergements donnant ainsi la possibilité à chaque personne de trouver une solution qui corresponde à ses aspirations, à ses besoins et à son droit de choisir son lieu et mode de vie tel que stipulé expressément dans l'article 19 de la Convention des droits des personnes handicapées de l'ONU. La plus-value de l'habitat inclusif se situe au niveau de la fluidification des parcours des personnes. Cette offre de logement peut répondre aux enjeux d'embolisation des établissements et de lutte contre l'isolement des personnes qui ont les capacités et le souhait de vivre à domicile, libérant ainsi des places pour des personnes en attente de solution d'hébergement.

---

<sup>1</sup> La définition retenue ici de l'habitat inclusif est celle reprise et précisée dans le Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées diffusé en novembre 2017 par la DGCS et la CNSA, lien [www.cnsa.fr](http://www.cnsa.fr).

### **3. Des personnes actrices d'un projet de vie individuelle et collective et non pas seulement consommatrices de prestations et de services**

L'habitat inclusif doit être une composante à part entière d'un continuum d'alternatives possibles entre le logement ordinaire et l'hébergement en établissement dans le cadre d'un parcours de vie. Bien plus qu'une forme supplémentaire de logement, l'habitat inclusif est une des réponses possibles et efficaces aux besoins spécifiques des personnes âgées ou en situation de handicap engagées dans une démarche positive et volontaire fondée sur le respect de leur libre arbitre et de leur liberté de choix. Ils permettent d'améliorer sensiblement leur qualité de vie et favorisent leur sentiment d'accomplissement et de bien-être (lutte contre l'isolement, sécurisation au quotidien, préservation de l'autonomie, stimulation des fonctions cognitives et capacités physiques...).

Bien qu'encadré par des obligations légales et réglementaires (loi ELAN...), mais suffisamment souple pour laisser une place importantes aux initiatives et à l'innovation, l'habitat inclusif peut prendre plusieurs formes, l'un des aspects les plus positifs étant qu'il est possible de l'adapter aux populations accueillies. Ils permettent aux résidents, s'ils le souhaitent ou, si cela s'avère nécessaire, s'ils y sont incités, d'être *acteurs d'un projet de vie partagé* et non pas seulement *consommateurs de prestations et de services*. Si cette souplesse constitue la force du dispositif, elle peut également générer des difficultés puisqu'il s'inscrit dans le droit commun et ne permet pas nécessairement de mobiliser l'ensemble des ressources nécessaires, notamment financières.

### **4. Deux principales catégories de locataires aux besoins similaires mais aux parcours et choix de vie qui diffèrent**

Les personnes âgées et personnes en situation de handicap s'inscrivent dans des cadres juridiques et réglementaires distincts. Toutefois, la similitude des situations auxquelles elles sont confrontées fait désormais globalement l'unanimité (projet de création de la 5<sup>ème</sup> branche de la Sécurité sociale pour couvrir la perte d'autonomie face à la hausse des besoins de prise en charge des personnes âgées).

En effet, toutes ces personnes sont, à un degré variable, concernées par la perte d'autonomie et la dépendance ce qui signifie que leurs problématiques, et donc leurs besoins, sont a priori proches, notamment lorsque cette perte d'autonomie les oblige à trouver une autre solution de résidence. Toutefois, les parcours de vie et résidentiels des unes et des autres sont inversés.

Les personnes âgées ont souvent vécu une longue vie domiciliaire et souhaitent y demeurer le plus longtemps possible. Elles n'entrent généralement en établissement que lorsqu'elles y sont contraintes ce qui représente pour elles une perte d'autonomie (*Je ne suis plus en capacité de rester seul.e chez moi, de m'assumer*). Leur souhait, ainsi que les politiques actuelles de maintien à domicile, principalement via l'Aide personnalisée d'autonomie (APA), les incitent à conserver ce mode d'habitat le plus longtemps possible, ce qui n'est pas sans conséquences dommageables dans certains cas (manque de lien social, développement d'une forme d'isolement et d'enfermement, vieillissement et perte d'autonomie prématurés...).

Elles poursuivent généralement leur parcours résidentiel en établissement plus ou moins médicalisé (Résidences autonomie, Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes...), sans étape intermédiaire qui leur permettrait pourtant de renouer des liens sociaux et de retrouver une partie de l'autonomie perdue et de leur bien-être. Conséquence, une proportion relativement importante des personnes qui résident en Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (estimée à 20%) pourrait vivre dans un habitat *intermédiaire*. Le développement très rapide des logements adaptés pour personnes âgées et des Résidences services seniors témoigne de besoins en ce sens. Cependant, ces types d'habitats restent réservés à un public disposant des moyens financiers suffisants pour pouvoir en bénéficier.

Or, dans les faits, les habitats inclusifs concernent plus fréquemment les personnes en situation de handicap qui peuvent se trouver dans des situations variables : soit résider au domicile de leurs parents, et souhaiter accéder à une certaine autonomie, soit occuper déjà un logement individuel mais vouloir rejoindre un habitat partagé, soit résider dans un établissement social ou médico-social et vouloir pour autant intégrer un habitat inclusif ce qui représente pour elles un gain d'autonomie (*Je suis capable de vivre seul.e dans mon logement autonome, de quitter l'établissement ou le domicile familial, de m'assumer*).

Ces personnes sont souvent jeunes, n'envisagent pas de vivre l'essentiel de leur vie en *structure* (Instituts Médico-Educatifs, structures hospitalières...) ou ne peuvent y accéder faute tout simplement de places disponibles<sup>2</sup>. Elles aspirent souvent à suivre un parcours résidentiel le plus normal possible aux alentours de l'âge de 20 ans mais dans des formes d'habitat adaptées. Ces personnes sont également davantage accompagnées par leur famille qui souhaite que leur enfant ou parent puisse occuper une place pleine et entière dans la société, mais aussi par des mouvements associatifs nationaux et locaux engagés et parfois militants qui font parfois défaut chez les personnes âgées. Sans oublier les effets positifs de la loi du 2 janvier 2002 sur les droits des usagers, qui adapte les établissements et services médico-sociaux et passe de la notion de *filière* à celle de *parcours* afin de s'adapter aux besoins et aspirations des personnes, ainsi que de la loi du 11 février 2005 pour l'Egalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées qui a consacré l'inclusion des personnes en situation de handicap. Au programme, autonomie de la personne, indépendance de ses choix et respect de sa volonté qui ne manquent pas d'inspirer l'accompagnement au sein même des institutions. Le grand mérite de ces lois est qu'elles défendent la nécessité de proposer une palette de réponses qui puissent évoluer avec la situation et les besoins de la personne et tenir compte de ses aspirations.

A noter que les personnes handicapées vieillissantes et retraitées, après avoir pour nombre d'entre elles travaillé, souvent dans Etablissements et services d'aide par le travail (ESAT), et ne disposant plus à ce stade de leur parcours de vie de place en foyer d'hébergement, conjuguent les aspirations et problématiques des deux publics.

Dans l'un et l'autre des cas, l'intégration d'un habitat inclusif se prépare en amont, notamment avec les professionnels de l'établissement qui accompagne le jeune adulte ou le futur retraité. L'apprentissage de la *vie autonome* est un préalable pour son succès et doit se faire dans le cadre du projet de vie. A noter un manque de données s'agissant des personnes en situation de handicap qui vivent au domicile de leurs parents âgés.

## **Des dynamiques de développement de l'habitat inclusif différentes selon les territoires et les périodes**

### **5. Un département des Côtes d'Armor qui a longtemps figuré parmi les territoires précurseurs dans le secteur du handicap**

Le rythme de développement des habitats inclusifs, leur forme et les publics ciblés diffèrent assez largement d'un département à l'autre et il est difficile d'établir des comparaisons et de formuler des conclusions hâtives et définitives quant au bilan qu'il est possible de tirer à ce stade, le processus de développement de l'habitat inclusif étant loin d'être achevé et s'inscrivant dans la durée.

---

<sup>2</sup> Selon l'Association Handicap 22, faute de places suffisantes, plus de 1000 orientations MDPH ne sont pas satisfaites dans le Département.

Le département des Côtes d'Armor a longtemps été identifié comme un territoire précurseur et référent au niveau régional et national sur lequel d'autres territoires français ont pu prendre exemple. Les premiers habitats, que l'on peut considérer comme *inclusifs* (même si ce n'est pas le qualificatif utilisé à l'époque), ont été créés dans le secteur médico-social et remontent à la fin des années 90 et au début des années 2000 avec le soutien du Département (exemple des Appartements dits *intégratifs* initiés par l'Association ADIMC/ALTYGO à Plérin...).

D'autres départements, plus lents à s'impliquer, semblent aujourd'hui animés par de fortes dynamiques. Pour autant, ces différentes démarches devraient aboutir, à moyen ou long terme, à des bilans quantitatifs et qualitatifs relativement équivalents, à condition toutefois qu'ils y consacrent le minimum de moyens nécessaires, y compris bien évidemment financiers.

## **6. Un ralentissement de la dynamique de développement de l'habitat inclusif en Côtes d'Armor au cours des dernières années**

A compter de 2015, la dynamique de développement de l'habitat inclusif s'est quelque peu ralentie dans le département malgré la forte implication de certaines associations (ADAPEI notamment) qui n'a compensé qu'en partie le renoncement d'autres structures à une partie de leurs projets (Association ATHEOL...). Les personnes interrogées dans le cadre de cette enquête y voient plusieurs raisons :

- Ainsi que cela a déjà été rappelé précédemment, le rythme de développement de l'habitat inclusif peut varier naturellement d'un département à l'autre sans pour autant qu'au final les résultats ne s'avèrent pas comparables sur la durée. En cela, *comparaison n'est pas toujours raison* ;
- L'apparition de fortes tensions budgétaires pour certaines collectivités territoriales (les départements notamment) entraînant logiquement une perception légitime de nombreux sujets d'un point de vue d'abord comptable : non pas *Qu'est-ce que cela peut apporter aux personnes concernées par ce type d'habitat ?* mais « *Qu'est-ce que cela va coûter au Département ?* Plus largement, une contradiction est identifiée au niveau national entre les discours, qui affichent une priorité au domicile, et les moyens mobilisés, s'agissant notamment de la rémunération des SAAD ;
- Une approche prudentielle des nouveaux élus résultant notamment du coût des premiers programmes (accueil en résidences de personnes très dépendantes avec des Plans d'aides assez conséquents), générant des transferts de charges potentiels s'agissant de personnes avec orientation en Maisons d'accueil spécialisées (MAS) dont le financement relèverait de l'Agence régionale de santé (ARS), alors même que les Départements sont soumis à un encadrement de leurs dépenses de fonctionnement ;
- Les réticences du Département à favoriser une offre d'habitats inclusifs qui tendait à se développer sous différentes formes sans être, ni suffisamment encadrée (hébergements ne relevant ni du Code de l'action sociale et des familles, ni du secteur médico-social...), ni toujours financée (investissement, fonctionnement et animation) ;
- L'absence d'un modèle économique pérenne, entraînant des risques financiers pour les porteurs, relevé unanimement au plan national (Cf. proposition du rapport PIVETEAU-WOLFROM de création d'une nouvelle aide individuelle, l'Aide à la vie partagée) ;
- Des difficultés réelles dans le fonctionnement (Cf. point 39 et suivants).

## 7. Une dynamique Costarmoricaine à nouveau constatée dans le cadre des derniers appels à projets

La loi ELAN et les circulaires d'application publiées en 2018 ayant davantage encadré et précisé le statut et fonctionnement des habitats inclusifs, et ainsi que cela a été constaté dans de nombreux territoires, leur développement en Côtes d'Armor a retrouvé un rythme *normal* qui s'est vérifié à l'occasion des derniers appels à projets de l'ARS (attribution du forfait *Habitat inclusif*) et du Département lancés respectivement à l'automne 2019 et au début de l'année 2020.

Ces appels à candidatures ont généré de nombreuses demandes de la part des porteurs de projets dans le secteur du handicap, certains n'ayant pu être retenus et financés, faute d'une enveloppe suffisante, et ayant été invités à concourir à nouveau ultérieurement. Ainsi, parmi les 16 projets soutenus par l'ARS Bretagne à l'occasion de son dernier appel à projets, sept concernaient les Côtes d'Armor, deux le Finistère, trois l'Ille-et-Vilaine et quatre le Morbihan.

## 8. D'autres territoires très engagés dont les initiatives doivent être une source d'inspiration

Certains territoires, y compris en Bretagne, ont mis en œuvre des politiques très volontaristes et des moyens conséquents (au-delà du droit commun) qui leur ont permis dans certains cas de rattraper le retard pris sur d'autres départements et de développer une offre de logements inclusifs significative et parfois innovante.

Ainsi, l'Ille-et-Vilaine déploie depuis 2012 des dispositifs d'habitats regroupés dans le cadre de schémas départementaux. Cette politique vise à la fois le maintien à domicile et la diversification de l'offre d'habitats, en réponse aux souhaits des personnes de vivre en milieu ordinaire mais dans le cadre cependant d'un environnement sécurisé et d'un accompagnement adapté. L'intérêt de cette politique, réajustée à plusieurs reprises après une phase d'expérimentation initiale suivie de quatre appels à candidatures (cahier des charges) et évaluation des dispositifs à mi-parcours, est qu'elle s'adresse tout autant aux personnes âgées (Logements *Adaptés*) qu'aux personnes en situation de handicap (Habitats *Regroupés*).

A cela s'ajoute un soutien financier au recrutement d'un *professionnel référent* pour chaque habitat (convention de partenariat et bilan annuel) ayant notamment pour mission d'assurer les fonctions d'administration, de gestion, de coordination et d'animation de temps d'échange entre l'ensemble des partenaires impliqués au titre notamment des temps et tâches mutualisés au titre de la Prestation de compensation du handicap ou PCH (gestionnaires, professionnels référents, Services d'aide et d'accompagnement à domicile, bailleurs sociaux...). A noter que ce département finance les frais de coordination en plus de la PCH via la signature d'une convention entre le département, le porteur de projet et le SAAD intervenant. Toutes les personnes vivant au sein de l'habitat doivent donc accepter de mettre en commun leur PCH, ce qui est contraire au droit en vigueur. Le fait d'imposer un SAAD unique est également contraire au droit, le résidant d'un habitat partagé devant conserver le libre choix de son prestataire.

D'autres départements semblent également être particulièrement impliqués sur le sujet tel que le Morbihan (développement de *Domiciles groupés accompagnés*, projets innovants très fortement orientés *mixité sociale* et *inter-générationnels*...) ou la Saône-et-Loire (diagnostic et plan d'actions réalisé par l'ARS et le CD 71) pour ne citer que ceux-là. En revanche, le département du Morbihan ne mobilise pas de moyens financiers complémentaires à la PCH pour le financement des frais de coordination.

## **9. Un développement qui s'inscrit dans le temps et doit avant tout favoriser les initiatives, l'innovation et à la diversité des projets**

Les bases juridiques qui fondent l'habitat inclusif et sécurisent leurs gestionnaires étant acquises, depuis l'adoption de la loi ELAN fin 2018, certains réclament déjà des évolutions législatives et de nouvelles orientations politiques qui apportent davantage de souplesse et répondent à certaines interrogations : *S'agit-il en priorité de répondre aux demandes exprimées par les personnes concernées et leurs familles, qui sont par nature variées pour ne pas dire individualisées, ou s'agit-il de chercher des solutions à moindre coût pour des raisons économiques ?*

Avant d'envisager toute nouvelle évolution du cadre légal et réglementaire, d'autres considèrent qu'il faut laisser à l'habitat inclusif, sujet somme toute encore nouveau et émergent, le temps de se développer et de se stabiliser. Ce dispositif récent mobilise des acteurs et partenaires qui interviennent chacun dans leur champ d'activité (social, logement...), ne se connaissent pas toujours très bien et n'ont donc pas encore l'habitude de travailler ensemble.

Mais il convient dans le même temps de laisser de la place aux différentes initiatives et aux innovations, notamment des *petites* associations qui sortent parfois du cadre habituel, tant les situations et les contextes peuvent être différents. Rien ne serait pire que de vouloir modéliser l'offre d'habitats inclusifs, de l'enfermer dans un cadre unique ou majoritaire au risque de l'appauvrir et de tomber dans certains travers.

## **10. Des priorités en matière d'habitat parfois déconnectées des réalités démographiques et des besoins spécifiques de certaines populations**

Le Plan départemental de l'habitat (PDH) constitue un cadre général qui identifie un certain nombre d'enjeux et fixe un certain nombre de priorités et d'objectifs globaux. Pour autant, il ne détaille pas ce qui devrait relever expressément par exemple de l'habitat inclusif, sujet qui est davantage, voire exclusivement, abordé et mis en œuvre par l'entremise des appels à projets. Ce plan prévoit cependant une meilleure articulation avec le niveau local à l'échelle des EPCI et, à travers eux, avec l'ensemble des communes. Cela permettrait à la fois une meilleure information et coordination, actuellement défailtantes ou inexistantes, et une prise en compte effective des projets parmi les orientations et priorités locales.

Il en est de même dans le cadre des documents de référence infra-départementaux (SCOT, PLH, PLUI...) qui déterminent souvent en matière d'habitat des objectifs quantitatifs fondés, d'une part, sur une surestimation des croissances démographiques et, d'autre part, sur une mauvaise analyse des besoins des habitants au regard des caractéristiques réelles de la population, notamment des population âgées ou en situation de handicap.

Ces réalités démographiques, liées notamment au vieillissement des habitants et au desserrement des ménages, sont généralement bien perçues par les collectivités (prise de conscience). Pour autant, elles les négligent encore trop souvent et espèrent toujours en des modèles de développement basés sur une croissance économique et l'accueil de nouveau habitants, si possible jeunes et actifs. La réalisation de ce modèle nécessite notamment l'ouverture de foncier constructible en périphérie des bourgs et villes, malgré les enjeux de réduction de la consommation foncière (autre contradiction).

Dans cette manière de concevoir le développement local, les préconisations qui peuvent être faites, qui concernent notamment la création de petits appartements (T1, T2 et T3) en centre-bourg et centre-ville, à proximité des équipements et services et qui participent à la revitalisation des petites et grandes agglomérations, ont souvent plus de mal à être acceptées.

Concernant la gestion des « Aides à la pierre » (financement des travaux de construction ou de rénovation des logements) directement par certains EPCI (Agglomérations de Dinan, Saint-Brieuc, Lannion et Loudéac), elles pourraient être en partie orientées vers le développement des habitats inclusifs, à condition toutefois que les EPCI inscrivent cette priorité dans leur PLH.

Pour les autres territoires, dont les aides sont gérées par l'EPCI et l'Etat (Direction départementale des territoires et de la mer), les orientations sont décidées conjointement et pourraient également être orientés vers l'habitat inclusif. Or, à ce jour, souvent par méconnaissance, aucun des territoires intercommunaux des Côtes d'Armor n'a fait le choix d'inscrire l'habitat inclusif dans ses priorités. C'est pourquoi le rapport LIBAULT, relatif à la concertation Grand âge et autonomie, préconise d'étendre le champ des schémas départementaux de l'autonomie à l'habitat et à la mobilité.

## **Une organisation et un jeu d'acteurs complexes qui gagneraient à être simplifiés et clarifiés**

### **11. Des missions et fonctions des différents opérateurs qui sont en théorie bien définies**

De l'idée initiale que s'en font leurs initiateurs, en passant par les phases de maturation, de conception, de réalisation et de gestion au quotidien, les habitats inclusifs font intervenir successivement ou concomitamment, et souvent durablement, un grand nombre d'acteurs impliqués à différents titres qui, ensemble, doivent former une *chaîne partenariale vertueuse* :

- Les personnes qui aspirent à vivre *chez elles* sont au cœur du projet et en sont les principales actrices à travers leurs aspirations individuelles et collectives (accompagnement à la prise de décision, autodétermination) et en faisant connaître leurs besoins (configuration des logements, adaptations éventuelles, technologies facilitant l'autonomie...);
- Les familles, qui occupent une place cruciale dans la vie des personnes concernées, sont généralement à l'origine des projets et apportent leur expérience vécue et leur expertise ;
- Les acteurs du logement créent les conditions d'un environnement bienveillant et accueillant et sont attentifs aux droits des locataires les plus vulnérables ;
- Les collectivités locales ont un rôle majeur à jouer pour impulser, mettre en œuvre et coordonner les politiques d'habitat, pour construire les passerelles entre les différentes administrations et services compétents (de l'État à la commune), pour créer les conditions du vivre ensemble en assurant notamment l'interface avec les acteurs de la vie locale (associations, population...) et pour veiller à l'accessibilité des équipements, de l'offre de transports, des bâtiments publics, des commerces... ;
- Les acteurs de la vie locale, en appui des collectivités, veillent à proposer des projets *inclusifs* et à soutenir les initiatives émanant de personnes en situation de handicap, le regard sur les personnes âgées et les personnes en situation de handicap n'étant alors plus celui d'une *prise en charge* mais celui d'une inclusion dans la cité, au sein d'associations culturelles, sportives... ;
- Les autorités, que sont notamment le Département et l'ARS, qui promeuvent de nouvelles formes d'habitats et ont à cœur d'offrir une équité territoriale ainsi qu'une meilleure qualité de vie aux habitants les plus fragiles ;
- La MDPH, qui établit les Plans d'aide individuelle PCH et doit informer le Département des personnes concernées par la mise en commun des heures ;



- Les services qui interviennent dans les habitats (SAAD, SSIAD, SAVS, SAMSAH<sup>3</sup>...) sont une condition du *vivre chez soi* et sont parties intégrantes du projet d'habitat à travers l'accompagnement social ou médico-social, l'aide à domicile, l'accompagnement à la vie collective... Ils doivent veiller à favoriser la participation des habitants aux décisions et à l'organisation du ou des services auxquels ils font appel. Les SAAD intervenant doivent veiller à bien distinguer les interventions individualisées et les interventions collectives afin de faciliter le contrôle d'effectivité du Département (par exemple dans la facturation) ;
- Les associations et établissements concernés assurent des fonctions ressources essentielles en mettant leurs compétences, établissements, services et équipements au service de la société, en apportant un appui aux personnes (exercice du droit, autodétermination, médiation, prévention, sécurisation de l'environnement) et en faisant bénéficier de leur expertise les différents acteurs locaux (bailleurs, collectivités...);
- Les associations assurant la protection juridique des majeurs.

## **12. Un fonctionnement des sphères sociale et médico-sociale qui mériterait d'être repensé et refondé sur le binôme Département & EPCI**

Qu'il soit directement impliqué ou non, chacun s'accorde à considérer que l'organisation de la sphère sociale, au sein de laquelle les porteurs de projets, collectivités et usagers sont supposés naviguer et se retrouver, est extrêmement complexe à la fois d'un point de vue territorial (superposition des échelles nationale, départementale, intercommunale, communale, associative...) et sectoriel (cloisonnement des champs de compétences).

La grande diversité des sujets, des sources d'informations *remontantes* ainsi que des lieux de débats et de décisions (groupes de travail, commissions, conférences, assemblées, exécutifs...) sont représentatifs de l'extrême complexité de l'organisation et de la gestion *en silos* des questions ayant trait au champ du social et du médico-social.

De la même manière, le partage des responsabilités et missions entre différents intervenants et opérateurs de l'habitat inclusif est fondé sur différentes législations qui renvoient elles-mêmes à différents codes (Code de la construction et de l'habitation, code de l'action sociale et de la famille...) d'où, là aussi, une extrême complexité.

Les acteurs concernés par le développement de l'habitat inclusif sont, d'une certaine façon, prisonniers des cadres différents règlementaires qui encadrent leur action mais aussi de certaines habitudes qui parfois les rendent hermétiques à d'autres pratiques et partenariats.

Face à ce constat quasi unanime, certains considèrent que l'échelle du département (Observation, analyse globale des besoins et de l'offre, coordination générale des acteurs, planification globale, politique de financement...) et intercommunale (Planification locale, liens avec les communes, porte d'entrée dans les dispositifs et orientation des demandes, ingénierie de projets, identification et suivi des situations individuelles...) devraient être encore davantage privilégiées et coordonnées pour repenser collectivement et utilement l'ensemble de l'action sociale sur un territoire.

## **13. Une gestion dans la réalité cloisonnée par des acteurs qui se connaissent peu, parfois s'ignorent, et des porteurs de projets contraints de s'adapter**

L'accompagnement des personnes âgées ou en situation de handicap dépend d'administrations, de directions et de services de l'Etat ou des collectivités territoriales, et plus généralement d'acteurs

---

<sup>3</sup> Cf. lexique en annexe

sociaux et médico-sociaux, souvent spécialisés et cloisonnés malgré les efforts des pouvoirs publics et des collectivités territoriales compétentes.

Les uns ignorent parfois ce que font les autres dans leur domaine de compétence et les quelques liens qui peuvent être tissés, et qui conduisent à un minimum de concertation, sont fragiles et peuvent très vite être rompus, ne serait-ce, par exemple, qu'à l'occasion d'une réorganisation administrative ou du non remplacement de certains postes. Par ailleurs les opérateurs qui interviennent, d'une part, dans le champ social et médico-social et, d'autre part, dans le champ *commun* ne se connaissent pas toujours, voire s'ignorent.

Les problématiques étant abordées par les partenaires institutionnels sous l'angle de *publics* (sous-entendus *différents*) et de financements *dédiés*, chacun appelant une procédure particulière, les porteurs de projets, ainsi que les communes et EPCI s'ils ont concernés, sont naturellement amenés à s'adapter au cadre administratif et financier alors qu'en bonne logique, c'est ce dernier qui devrait s'adapter aux besoins et aux projets.

#### **14. Des bailleurs sociaux qui se sont mobilisés mais qui restent tenus par les règles d'attribution des logements**

La plupart des bailleurs sociaux, qui ont peu à peu investi le secteur de l'habitat inclusif, généralement à la demande des familles et porteurs de projets, se sont progressivement adaptés à cette nouvelle forme de logement et aux publics concernés. Cela se traduit notamment par davantage de souplesse, notamment concernant l'association des résidents et familles dans les réflexions, et de réactivité dans le portage des projets.

Côtes d'Armor Habitat est ainsi intervenu dans la construction de nombreux logements qui ne diffèrent pas fondamentalement de celle des logements sociaux *classiques* sauf s'il s'agit de répondre à certains types ou niveaux de handicaps qui génèrent un surcoût (de l'ordre de 10 à 15%) qui peuvent être financés par des apports supplémentaires (fondations...). L'important est de trouver un équilibre financier au terme de l'opération en maintenant un niveau de loyer compatible avec le caractère social des logements. Certains projets récents proposent des espaces partagés sans qu'il ne soit fait mention du projet de vie social et partagé pourtant au cœur du cahier des charges de l'habitat inclusif.

L'une des difficultés rencontrées est d'intervenir dans le cadre de projets portés par les familles avec, de leur part, un engagement militant et affectif qui peut parfois être contradictoire avec les impératifs réglementaires, techniques et financiers qui s'imposent aux bailleurs sociaux. Le rôle de ces derniers est alors de ramener les associations et familles à certaines réalités ou contraintes et à trouver avec elles les solutions les plus adaptées et les voies qui garantissent le bon fonctionnement, l'équilibre financier et, au final, la pérennité des opérations.

Autre difficulté, les bailleurs sociaux étant soumis au Code de la construction et de l'habitation, qui leur impose de respecter certaines règles strictes lors de l'attribution des logements, il ne leur est pas possible de privilégier une catégorie de locataires au détriment des autres sauf dans des conditions particulières en ce qui concerne les personnes âgées, notamment si la collectivité peut justifier d'un accompagnement particulier des locataires.

Par ailleurs, la loi d'Adaptation de la société au vieillissement (loi ASV) de 2015 a assoupli les règles d'attribution en autorisant les bailleurs sociaux à *flécher* certains logements au profit de personnes âgées de plus de 60 ans qui respectent des plafonds de revenus. Certains bailleurs sociaux rajoutent également des critères de priorité permettant l'attribution simultanée de logements à plusieurs résidents formant un *groupe*. Ces différentes mesures applicables aux personnes âgées ne concernent

malheureusement pas les personnes en situation de handicap qui constituent pourtant la majeure partie des locataires d'habitats inclusifs.

A l'échelle régionale, il est très fréquent que les bailleurs sociaux assument la charge de la construction des logements et les mettent ensuite à disposition des associations gestionnaires ce qui permet de s'extraire de ces règles d'attribution contraignantes. Ce schéma fonctionne cependant à condition que les bailleurs sociaux, qui financent leurs logements sur 50 ou 60 ans, aient quelques garanties sur le professionnalisme et la pérennité des organisations partenaires malgré les difficultés auxquelles elles se trouvent nécessairement confrontées sur une durée si longue au cours de laquelle les responsables des associations gestionnaires sont amenés à être renouvelés plusieurs fois. Parmi les difficultés fréquemment rencontrées, l'absence de location pendant une durée plus ou moins longue de certains logements qui fragilise les associations gestionnaires et réduit leur capacité à faire face à leurs engagements financiers notamment vis-à-vis de leurs bailleurs.

Le bailleur social intervenu comme promoteur-constructeur, qui demeure propriétaire, loue généralement le(s) habitat(s) à l'association qui gère directement les attributions de logements. Certaines associations, plus militantes que d'autres, regrettent parfois ce mode de fonctionnement. Elles considèrent qu'il est fait là une entorse au principe d'universalité des logements sociaux et que cela revient à créer une exception pour des personnes que l'on cherche, au contraire, à intégrer au maximum dans la société et dans le champ du commun, oubliant par la même que, dans ce cas, rien ne peut garantir une attribution privilégiée des logements.

La contradiction parfois des associations réside dans le fait d'affirmer que les bénéficiaires des habitats inclusifs doivent être traités sur un même plan d'égalité que tout à chacun et, dans le même temps, de faire valoir légitimement certaines différences ou spécificités qui doivent être prises en compte. Si l'association porteuse du projet est locataire, celle-ci doit impérativement signer une convention de mise à disposition avec le bailleur social afin que les locataires, considérés comme des sous-locataires, soient éligibles à l'APL.

## **15. Une coordination départementale et un guichet unique qui faciliteraient l'action des financeurs et porteurs de projets**

La marge d'amélioration reste importante entre partenaires, non seulement au niveau de la définition des enjeux et priorités, mais également de la coordination et de la mobilisation des moyens financiers en faveur du développement de l'habitat inclusif. C'est l'objet du Programme coordonné de l'habitat inclusif que doit définir la Conférence des financeurs des Côtes d'Armor.

Ces objectifs sont d'autant plus importants que, sur l'ensemble des champs du social et du médico-social, chaque strate ou catégorie de collectivités, chaque organisme définit sa politique ainsi que les dispositifs d'information, les moyens d'accompagnement des usagers et les aides qui lui permettent de la mettre en œuvre. Cela aboutit à une situation illisible et incompréhensible à la fois pour ceux qui portent ces politiques et, à plus forte raison, pour les porteurs de projets et les usagers qui renoncent parfois à certains de leurs droits du fait simplement de cette complexité.

Certaines personnes interrogées ont appelé de leurs vœux la création d'un guichet unique (y compris financier : Cf. point suivant) et d'un site d'information sur le modèle de « [www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr](http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr) » mais élargi à l'ensemble des champs du social et du médico-social.

## **16. Un Observatoire de l'Habitat inclusif en Côtes d'Armor ouvert à l'ensemble des acteurs et élargi à toutes les formes d'habitats intermédiaires**

Nombre de personnes interviewées ont déploré l'absence, du moins pour l'instant, de tout dispositif d'observation départemental de l'habitat inclusif qui, de leur point de vue, devrait logiquement et utilement être élargi à toutes les formes d'habitats intermédiaires (informations partielles, éparses...). Cette absence s'explique notamment par le fait que le sujet est très récent (au sens de la loi ELAN) et même si des formes antérieures d'habitats inclusifs ont pu être développées dans le département de manière isolée. De cet état de fait découle une absence de visibilité et d'évaluation globale de l'existant (recensement et cartographie des différentes formes d'habitats partagés, typologie et caractérisation, suivi et évaluation, partage et report d'expériences...).

L'une des options possibles serait de s'inspirer de l'Observatoire national de l'habitat inclusif, instance de concertation créée au printemps 2017 qui regroupe les représentants des secteurs personnes âgées et handicapées (associations et fédérations) et pilotée conjointement par la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) avec un objectif de développement de l'offre d'habitats inclusifs sur l'ensemble du territoire national. Parmi les premières actions engagées, l'élaboration d'un plan d'accompagnement et la mise en œuvre des dispositifs de communication pour informer, expliquer et convaincre les principaux partenaires institutionnels dont les ARS et Départements (Rencontre nationale du 30 septembre 2019).

A noter que ces initiatives prises au niveau national, notamment par les principaux acteurs de l'Observatoire national de l'habitat inclusif (CNSA, DGCS, DHUP...), pour informer les acteurs institutionnels et associatifs impliqués sur le terrain, sont aujourd'hui pertinentes mais à condition toutefois que les territoires s'en emparent et participent effectivement du réseau national qui progressivement se met en place (proposition à faire aux acteurs des Côtes d'Armor).

Les informations relatives aux habitats inclusifs les plus récents sont connues normalement des ARS et des Départements qui ont piloté, seuls ou conjointement, les appels à projets lancés ces dernières années. Pour les habitats inclusifs plus anciens, ou les formes d'habitats approchantes, ils ne sont que très partiellement identifiés et qualifiés.

Plusieurs démarches de recensement et de qualification des habitats inclusifs ont été conduites ces dernières années à différentes échelles territoriales (liste non exhaustive) : réalisation par l'Observatoire national de l'action sociale (ODAS) d'un recensement et d'un état des lieux à l'échelle nationale mais sur la base uniquement des associations membres de l'Observatoire national de l'habitat inclusif (appels à projets), recensement et cartographie en cours par le Centre régional d'études, d'actions et d'informations (CREAI) des habitats inclusifs des personnes en situation de handicap en Bretagne (données Côtes d'Armor communiquées), recensement exhaustif réalisé en Côtes d'Armor par la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) mais qui date de quelques années, travail partiel réalisé par la DPAPH (Direction des personnes âgées et de personnes handicapées) du Conseil départemental...

L'installation en Côtes d'Armor d'un Observatoire de l'Habitat inclusif, élargi à toutes les formes d'habitats intermédiaires (habitats inclusifs, cohabitations intergénérationnelles solidaires, colocations...), aurait également pour intérêt de réunir l'ensemble des acteurs concernés ou leurs représentants (réflexions collectives, propositions en direction de la Conférences des financeurs...). Cet observatoire aurait également vocation à faire le lien avec les établissements médico-sociaux (EHPAH, Résidences autonomie, résidences services privées...) afin de permettre une vision globale et coordonnée du parcours résidentiel des personnes âgées ou en situation de handicap.

Autre fonction possible de cet observatoire, l'évaluation des besoins des personnes en liste d'attente des établissements afin de bien identifier la nature des habitats à développer, qu'il s'agisse d'habitat inclusif ou d'autres formes de résidences, y compris dans le champ d'habitat *classique* des bailleurs sociaux (fonction normalement dévolue à l'outil ViaTrajectoire, service public gratuit et sécurisé qui propose une aide à l'orientation personnalisée dans le domaine de la santé).

Un tel dispositif d'observation, outre une meilleure connaissance et conciliation de l'offre et de la demande, aurait pour intérêt de permettre l'identification des points de blocages et des freins au développement de l'habitat inclusif, des points de vigilance et des erreurs à ne pas commettre mais aussi de permettre aux porteurs de projets de disposer de repères, de retours d'expériences, d'un partage des bonnes pratiques, de recherche de solutions collectives, de mutualisation de moyens...

La déclinaison d'un tel dispositif départemental, piloté par la Conférence des financeurs (cf. point suivant) et alimenté par l'Observatoire départemental de l'habitat inclusif, à un niveau local (EPCI) pourrait se traduire par la désignation sur chaque territoire d'un *pilote* chargé de la mobilisation et de la coordination des différentes parties prenantes avec un champ d'action à définir : limité à l'habitat inclusif ou élargi à l'ensemble des formes d'habitat intermédiaire.

### **17. La Conférence des financeurs : une instance récente, qui doit encore trouver son rythme pour jouer pleinement son rôle et s'ouvrir à certains acteurs de l'habitat inclusif**

*« La Conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées a pour objectif de coordonner dans chaque département les actions de prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées de 60 ans et plus et leurs financements dans le cadre d'une stratégie commune. Depuis l'entrée en vigueur de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) en 2019, la Conférence des financeurs est compétente en matière d'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées.*

*Cadre de gouvernance et d'élaboration d'une stratégie territoriale, la Conférence des financeurs a pour mission de définir un programme coordonné de financement des actions individuelles et collectives de prévention, en complément des prestations légales ou réglementaires, et un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif. À cet effet, elle établit un diagnostic des besoins des personnes concernées par ces programmes, qui résident sur le territoire départemental, et elle recense les initiatives locales ».*

L'habitat inclusif s'inscrit dans le champ de responsabilités de la Conférence départementale des financeurs chargée de la prévention de la perte d'autonomie avec pour objectif la réalisation d'un diagnostic et d'un programme coordonné en fonction des besoins identifiés sur le territoire. Ce travail en Côtes d'Armor, objet du présent document, n'avait jusqu'à présent pas été réalisé (en dehors du bilan et du projet de guide réalisés par la MDPH en 2016), les appels à projets ayant été privilégiés dans un premier temps (2018 et 2019).

Cette instance de concertation et de coordination départementale est récente et il convient de lui laisser le temps de s'installer dans sa dimension *Habitat inclusif* (prévue depuis février 2020 seulement) et de ne pas tirer de conclusions hâtives sur son fonctionnement et son efficacité. Ses membres, dont la liste reste ouverte dans son format *habitat inclusif*, doivent encore *prendre leurs marques* et apprendre à travailler ensemble.

La Conférence des financeurs doit être en capacité d'identifier les enjeux, de définir et de porter des orientations, de favoriser les dynamiques territoriales, d'être incitative en direction des porteurs de projets en mettant en œuvre les moyens et les outils dont ils ont besoin. Elle doit aussi être en capacité

d'élargir ces réflexions et propositions comme, par exemple, pour traiter la délicate question de l'accompagnement des aidants familiaux non-professionnels.

Cette instance a également vocation, à certains moments et dans des conditions à déterminer, à s'élargir utilement à d'autres acteurs de l'habitat inclusif dans sa version *Observatoire départemental de l'habitat inclusif* (Cf. ci-après). Cela est rendu possible par le Code de l'action sociale et des familles qui liste les membres de la Conférence mais permet également, avec l'accord des membres de droit, d'intégrer toute personne physique ou morale compétente (en tenant compte cependant des risques possibles de conflit d'intérêt dans le cadre des appels à projets).

En complément de la Conférence des financeurs, un objectif encore plus ambitieux serait de créer un espace de dialogue, de travail et de décision commun ouvert à tous ceux qui œuvrent dans le secteur de la santé, du social et du médico-social, de l'habitat, de l'insertion... au sein, par exemple, de l'Observatoire départemental de l'habitat inclusif. En théorie, ce lieu d'échange et de débat existe à travers le Conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie (CDCA), instance au champ de réflexion et d'intervention très large que les différents acteurs Costarmoricains ne se sont pas encore appropriée.

## **18. La création jugée indispensable d'un poste de référent et de coordinateur Habitat inclusif au niveau départemental**

De l'avis quasi général, le développement de l'habitat inclusif en Côtes d'Armor nécessite de disposer au niveau départemental d'un professionnel qui puisse être à la fois le coordinateur et référent de l'ensemble des partenaires institutionnels et des porteurs de projets ou gestionnaires d'habitats intermédiaires et inclusifs et apporter des réponses coordonnées et cohérentes à l'échelle départementale.

Cette personne ne peut, pour autant, avoir vocation à cumuler toutes les fonctions et à remplir toutes les tâches relatives à l'habitat inclusif au risque pour elle de se disperser. Les missions de ce référent, s'il advenait qu'un tel poste soit créé, devront donc être précisées.

Une des alternatives possibles à la création d'une telle mission d'ingénierie, si elle devait ne pas être retenue, pourrait être d'identifier des référents thématiques au sein de l'ensemble des organismes partenaires afin que les porteurs de projets puissent disposer d'un minimum d'assistance et d'expertise techniques, juridiques, financières...

## **Une offre d'habitat inclusif en Côtes d'Armor insuffisante, très spécialisée, qui exclut encore certaines catégories de bénéficiaires**

### **19. Une offre d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor qui est davantage le résultat d'une addition de projets isolés que d'une politique coordonnée**

La phase actuelle de déploiement de l'habitat inclusif en Côtes d'Armor est organisée à l'aune des spécialisations de chaque opérateur (en fonction par exemple de la nature des handicaps ou de l'âge des locataires) et des besoins qu'il a repérés et quantifiés dans son domaine d'intervention et non pas dans le cadre d'une approche collective et coordonnée.

Il s'agit davantage d'une somme d'initiatives individuelles prises par différents opérateurs, à des périodes différentes et dans des cadres législatifs et réglementaires évolutifs, que d'une politique co-construite et partagée par l'ensemble des acteurs concernés qui garantirait pourtant la cohérence du développement de l'offre sur les territoires en fonction des besoins effectifs des personnes concernées et des familles.

Si différentes initiatives ont été prises en Côtes d'Armor afin de favoriser la coordination des différents partenaires impliqués (commissions de travail, conférences, journées de réflexion, élaboration de charte ou de guide...), force est de constater qu'elles ne sont pas encore totalement concrétisées et n'ont pas produit suffisamment d'effets.

## **20. Une offre d'habitats inclusifs encore largement perfectible**

Les premières réalisations d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor ont pour l'essentiel pris la forme de collocations (habitat partagé) dans des résidences classiques proposés par les bailleurs sociaux qui n'ont pas immédiatement fait évoluer et adapté leur offre d'habitat. Cette vie collective et cette relative promiscuité entre résidents n'ont pas toujours permis de préserver ces formes d'habitats inclusifs contrairement aux habitats inclusifs sous la forme d'habitats regroupés ou chaque résident dispose d'un *chez-soi* qui lui garantit intimité et indépendance.

Si l'offre d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor s'est largement améliorée et adaptée au fil du temps, sous l'impulsion conjuguée des familles et bailleurs sociaux, elle reste pour autant encore perfectible. Outre le fait qu'elle résulte dans quelques cas d'une autodétermination (les porteurs de projets décident seuls que leur offre d'hébergement relève bien de l'habitat inclusif), elle doit sans doute être réfléchi plus collectivement de manière à croiser tous les points de vue et propositions et à tenir compte de problématiques nouvelles (habitat *écologique*, nouvelles formes architecturales, inclusions dans l'environnement et la vie sociale, montage financier garantissant un accompagnement des résidents y compris lorsqu'un ou plusieurs des logements sont vacants...).

La plupart des bailleurs sociaux qui interviennent, qu'ils aient été sollicités par les familles et associations ou qu'ils en aient pris l'initiative, ont su adapter leur offre d'hébergement aux publics visés même si des erreurs ont pu être commises sur les premiers projets. Très concrètement, il est par exemple important que les habitats inclusifs permettent aux locataires de disposer d'espaces de rencontre dans lesquels ils puissent recevoir leur famille en toute intimité, voire de chambres mises à disposition des familles et visiteurs pour une durée limitée.

A noter qu'une offre d'habitat non adapté a récemment été proposée par un bailleur ce qui a eu pour conséquence une hausse importante des Plans d'aide humaine PCH des locataires. D'où l'importance de l'adaptation du logement aux handicaps des personnes et cela d'autant plus que la législation en vigueur ne permet pas la mobilisation de la PCH Aménagement du logement pour ce type d'habitat.

## **21. Une forte implication des familles à l'origine de la plupart des habitats inclusifs**

Les formes initiales d'habitats que l'on pourrait qualifier d'*inclusifs*, ou s'en approchant, ont mobilisé fortement les familles qui, faute de solutions alternatives, sont parfois allées jusqu'à s'improviser promoteurs immobiliers (exemple de l'Association Ti'Hameau fondée en Normandie qui prospecte désormais au-delà des frontières régionales, notamment en Bretagne).

Si l'implication des parents et proches des personnes en situation de handicap dans la création d'habitats inclusifs est généralement totale et déterminante (plus rarement en ce qui concerne les personnes âgées), leur développement a aussi parfois été ralenti par la surestimation par certaines familles et aidants à la fois des besoins d'accompagnement et de protection des personnes et de la capacité des structures et établissements à y répondre plus facilement. Certaines familles, consciemment ou non, sous-estiment la capacité des personnes à s'autonomiser et ont tendance à les surprotéger.

De la même manière, le passage de personnes d'un établissement à une autre forme de résidence, qui conduise à une vie plus autonome, n'est pas toujours encouragé et peut même être freiné parfois par les professionnels de ces établissements soit parce qu'ils ont tissé des liens affectifs avec les personnes,

soit qu'ils craignent qu'elles ne soient pas en capacité de s'émanciper ou, raisons moins avouables, qu'elles soient remplacées par des personnes plus lourdement handicapées. Autrement dit, l'absence d'offre suffisante en habitats inclusifs n'explique pas forcément toute la difficulté d'accès à ce type d'habitats. Par ailleurs, il est à noter que l'habitat inclusif est rarement connu et compris par les professionnels des Etablissements sociaux et médico-sociaux (ESMS) qui ne peuvent, par conséquent, en faire la promotion et, encore moins, accompagner les personnes vers ce type de logement et de projet de vie.

## **22. Un environnement familial très impliqué et un tissu associatif militant qui ont favorisé le développement de l'offre aux personnes en situation de handicap**

Force est de constater que le mouvement associatif est beaucoup plus développé et impliqué dans le secteur des personnes en situation de handicap que dans celui des personnes âgées. Les associations concernées, notamment les *grandes* associations, ont été précurseurs et sont animées d'une capacité d'initiative, parfois via la transformation de l'offre en ESMS, et d'intervention, voire de lobbying, que l'on ne retrouve pas dans le champ des personnes âgées. En effet, les familles de celles-ci ne sont pas autant organisées et fédérées et les réponses qui leurs sont proposées dépendent généralement de structures publics (CCAS, CIAS...) moins souples que le milieu associatif, ou du secteur privé, ce dernier étant davantage enclin à investir le champ des personnes âgées plus lucratif.

## **23. Un déséquilibre flagrant entre offres d'habitats inclusifs en direction des personnes âgées et personnes en situation de handicap**

La dernière enquête (2017) de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) relative à l'habitat alternatif & inclusif pour personnes handicapées et personnes âgées a confirmé le net déséquilibre entre les offres d'habitats à destination des deux publics. Les Côtes d'Armor n'échappent pas à ce constat. L'offre à destination des personnes âgées reste faible comparativement à d'autres départements qui ont fait le choix de la développer depuis plusieurs années (exemple de la Loire Atlantique). Emergente en Ille-et-Vilaine (Cf. point 6), elle reste néanmoins largement perfectible sur l'ensemble des départements bretons.

Les premières formes d'habitats inclusifs s'étant développées hors champ législatif et réglementaire, elles l'ont été à l'initiative de familles et d'associations très impliquées et organisées, en recherche de solutions pour des proches en situation de handicap. L'insuffisance de places d'hébergement spécialisées ainsi que les délais d'attente très longs (plusieurs années souvent contre quelques mois seulement pour les personnes âgées dans la plupart des cas), ont favorisé un engouement des personnes en situation de handicap et de leurs familles pour les habitats inclusifs qui constituaient et sont encore pour elles l'une des rares, voire la seule alternative au maintien en établissement ou au sein de la cellule familiale.

Historiquement, les initiatives et réponses en matière d'accompagnement des personnes en situation de handicap ont émanées principalement des parents (création d'associations telle que l'ADAPEI). Les solutions équivalentes en direction des personnes âgées (Résidences autonomie dont les Foyers logements, Maisons d'accueil rurale pour personnes âgées...) ont été produites préférentiellement non pas par les familles mais par des acteurs institutionnels dont certaines Caisses de retraite, La Mutualité... Le point de départ de la demande diffère donc selon les publics ce qui rejoint le concept actuel d'autodétermination très répandu dans le secteur du handicap.

Les Côtes d'Armor, département rural dont la population vieillit, sont encore très orientés vers l'hébergement permanent en Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) comme *presque unique* solution pour les personnes âgées. Les offres alternatives à l'EHPAD



sont encore trop peu développées. Les gestionnaires d'établissements pourraient également ne pas être enclins à voir émerger une offre alternative qu'ils pourraient considérer comme *concurrente*. Pour autant, une offre privée s'est progressivement développée en Côtes d'Armor :

- Une dizaine de Résidences services seniors sont actuellement recensées, la tendance étant à un rapprochement de certaines de ces structures ;
- Différents concepts d'habitat partagé pour personnes âgées se développent comme celui porté par la Société Ages & Vie, créée en 2008 dans le département du Doubs, qui a aujourd'hui une dizaine de projets d'implantation de structures d'hébergement en Côtes d'Armor. Mais là encore se pose la problématique de l'accessibilité financière du service pour une majorité de locataires potentiels ;
- Des initiatives de création de petits logements sociaux en proximité des EHPAD, permettant un accès à certains services communs, est également à souligner.

#### **24. Une offre qui concerne préférentiellement des personnes relativement autonomes et exclut certains bénéficiaires potentiels**

L'offre d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor a progressé, notamment suite à l'adoption de la loi ELAN, puis à la parution du décret portant diverses dispositions en matière d'habitat inclusif ainsi que du cahier des charges national, qui ont rassuré bon nombre de porteurs de projets et de financeurs. Reste qu'elle demeure encore insuffisante au regard des besoins et attentes des personnes qui aspirent à y accéder et de leur entourage ainsi que du déséquilibre du maillage territorial.

Si la quantification des besoins reste difficile à réaliser, en l'absence de procédures de déclaration, d'agrément ou d'autorisation des habitats accompagnés et de système d'information dédié, il est pour autant acquis par l'ensemble des personnes interrogées qu'il manque aujourd'hui de nombreuses solutions de lieux de vie innovants dont les habitats inclusifs font partie.

Au-delà des objectifs assignés par la loi ELAN, l'esprit du texte législatif n'est pas encore suffisamment pris en compte. Ainsi, si l'habitat inclusif doit effectivement constituer un choix possible pour tous ceux qui peuvent y prétendre, force est de constater que l'offre actuelle en Côtes d'Armor est constituée pour l'essentiel d'habitats groupés et très peu de colocations, qu'elle s'adresse pour l'essentiel aux personnes en situation de handicap et très peu aux personnes âgées et qu'elle est destinée préférentiellement aux personnes en situation de handicap qui disposent encore d'une bonne autonomie (travailleurs d'Etablissement et service d'aide par le travail...).

Toutefois, plusieurs projets de Maisons d'accueil spécialisé (MAS) et de Foyers d'accueil médicalisé (FAM) seraient envisagés en Côtes d'Armor. Ces structures d'hébergement et de soins sont destinées à accueillir des adultes dont les handicaps les rendent inaptes à réaliser seuls les actes de la vie quotidienne et qui nécessitent, par conséquent, une surveillance médicale et des soins constants. Leur réalisation effective permettrait de combler une partie du déficit de solutions adaptées à destination de ces publics.

S'appuyant sur les données des enquêtes ES-handicap de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) du Ministère des Solidarités et de la Santé, l'étude explicite les points communs et les différences entre MAS et FAM. Après un rappel du contexte de leur création, les caractéristiques de leur évolution sont décrites tant au niveau du nombre de structures que de leurs capacités. Les FAM restent des structures plus petites que la MAS, et bien que l'internat soit le principal mode d'accueil dans les deux établissements, les profils des usagers diffèrent. Dans les FAM, les usagers sont plus autonomes physiquement et intellectuellement, et les structures par âge sont plus vieilles. Une attention particulière est portée sur le processus de vieillissement constaté dans les deux types d'établissement et les caractéristiques des adultes de plus de 60 ans accueillis.

Ce constat critique doit cependant être analysé en tenant compte du fait que l'habitat inclusif est malgré tout un sujet relativement récent comparativement, par exemple, à celui des établissements qui bénéficient de dizaines d'années d'expérience des partenaires impliqués, d'une remontée d'informations et d'un suivi très précis. Il est donc logique que les porteurs de projets d'habitats inclusifs perçoivent encore parfois un décalage entre les besoins réels (tels qu'ils les estiment), les annonces qui sont faites et la réalité des décisions qui sont prises, parfois décalées de leurs attentes et espérances.

## 25. Un modèle économique qui reste à inventer

Dans la mesure où l'habitat inclusif est un logement relevant du droit ordinaire, fondé sur le libre choix de la personne, il n'y a pas de dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale donné par la MDPH. L'occupant est responsable de son mode de vie, des choix des services auxquels il fait appel et des financements des frais engagés.

Par conséquent, un des principaux écueils auxquels se heurtent la plupart des porteurs de projet est celui du financement. Le coût des travaux et de l'adaptation des logements impacte le montant des loyers demandés. Il est par ailleurs nécessaire de maintenir un niveau d'accompagnement adapté au degré de dépendance des résidents, problématique particulièrement prégnante lorsqu'elle concerne des personnes lourdement handicapées.

Deux modèles économiques principaux sont aujourd'hui pratiqués :

- Pour les personnes autonomes, un financement du loyer par l'Allocation aux adultes handicapés (AAH), l'Aide personnalisée au logement (APL) et des prestations d'accompagnement assurées éventuellement par des Service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) à condition que la personne bénéficie de l'orientation MDPH ;
- Pour des publics plus dépendants, le loyer est également financé par l'AAH et les aides au logement. Pour assurer l'accompagnement individuel de la personne (toilette, aide à l'habillage, à la prise des repas...), un financement via la Prestation de compensation du handicap (PCH) par le Département permet un maintien à domicile. Les personnes bénéficiaires de la PCH peuvent mettre en commun une partie de leur PCH.

Celle-ci peut en effet être en partie mutualisée au titre des interventions collectives (heures de surveillance, de participation à la vie sociale...) et non pour les interventions personnalisées, ce qui nécessite toutefois de disposer de Plans d'aide suffisants et pose problème en cas de départ d'un résident (entrée dans un établissement, hospitalisation, déménagement...).

Cette situation relativement fréquente a conduit récemment à la fermeture d'un habitat partagé près de Lannion. A noter, également, une hausse des Plans d'aide humaine PCH de l'ensemble des résidents d'un habitat non adapté dans la mesure où l'habitat partagé, situé près de Lamballe, n'était pas de plain-pied d'où une perte d'autonomie des résidents situés au 1<sup>er</sup> étage (absence d'ascenseur).

Dans ce contexte, le rapport PIVETEAU-WOLFROM propose la création d'un droit individuel pour les locataires qui n'ont pas les moyens de financer les fonctions de régulation de la vie collective : l'Aide à la vie partagée (AVP). Ce rapport propose également un suivi des coûts pour éviter les effets de transfert de charges de l'Assurance maladie vers les départements.

Par ailleurs, il est nécessaire de conserver un point d'attention sur le reste à vivre des résidents afin de leur permettre de faire face à leurs dépenses, y compris pour leurs loisirs. A titre d'illustration, les personnes en situation de handicap, accueillies en établissement, gardent comme argent de poche 30 % de l'AAH, soit un peu plus de 270 € par mois.

## 26. Des habitats inclusifs qui ne répondent pas à toutes les formes de handicaps et de maladies et aux besoins de l'ensemble des territoires

L'offre actuelle d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor est insuffisante d'un point de vue quantitatif mais également qualitatif. En effet, elle ne répond pas encore suffisamment à certains handicaps (infirmes moteurs cérébraux, polyhandicap, trouble du neuro-développement...) qui, du point de vue de certaines personnes interrogées, nécessitent des adaptations et agencements spécifiques des logements.

En conséquence de quoi, ces personnes vivent pour la majorité au domicile de leurs parents, dans des appartements ou maisons qui ne sont pas pensés pour permettre la mise en œuvre d'un véritable projet de vie sociale et partagée, où le manque d'équipements et d'accessibilité ne concourent pas à l'amélioration de leurs conditions de vie. Leurs aidants familiaux avancent également en âge, avec un risque réel d'épuisement, et expriment leurs inquiétudes par rapport au projet de vie et à l'avenir de leurs enfants adultes ou parent dans ce qui s'apparente à un véritable *parcours du combattant*. Il est à noter que si, via la PCH Aménagement du logement (enveloppe de 10 000 € tous les 10 ans : 1 500 € financés à 100% et le reste à 50%), le département finance le surcoût lié au handicap (environ 300 000 € mobilisés chaque année pour 85 bénéficiaires), un reste à charge est souvent constaté, notamment pour des travaux conséquents.

L'offre d'habitats inclusifs, et plus largement intermédiaires, devrait également inclure des solutions adaptées à certains profils spécifiques comme les personnes âgées présentant des troubles cognitifs dont l'état est stabilisé et qui ne relèvent plus du secteur hospitalier mais pas encore de l'EHPAD. Cependant, si l'habitat inclusif, entre autres solutions, constituerait pour elles une réponse adaptée, le coût des prestations mutualisées, qui nécessitent de mobiliser davantage de ressources humaines que pour un public totalement autonome, serait inaccessible financièrement à la plupart d'entre eux, sans aide. La réglementation devrait pouvoir évoluer pour attribuer à ce type de résidences un transfert d'enveloppe du secteur sanitaire ou médico-sociale, voire du secteur de la cohésion sociale, ce type de public étant très proche de celui des résidences accueil (pensions de famille).

Dans le secteur psychiatrique, ce transfert existe déjà s'agissant des appartements thérapeutiques bien que ceux-ci soient considérés comme relevant du secteur sanitaire (financement de l'ARS). Ces appartements thérapeutiques servent bien souvent aux locataires de tremplins avant qu'ils n'intègrent un habitat inclusif, ce qui contribue à la *désinstitutionnalisation* du secteur psychiatrique. Au sein du secteur médico-social, le Département des Côtes d'Armor finance également des appartements via l'enveloppe médico-sociale des établissements. Ces appartements sont comptabilisés dans la capacité de l'établissement et en sont géographiquement proches, l'idée étant d'orienter par la suite les personnes qui le peuvent vers l'habitat inclusif.

A cela s'ajoute un déséquilibre territorial dans la répartition de l'offre qui est vécue comme une injustice supplémentaire (secteurs de Loudéac, Guingamp, Paimpol, Saint-Brieuc...). Les objectifs initiaux poursuivis en Côtes d'Armor visaient pourtant à mailler le territoire départemental d'une offre d'habitat inclusif *équilibrée* mais aussi partout présente. Or, force est de constater que le positionnement géographique des habitats inclusifs est plutôt fondé sur une recherche d'équilibre (notamment financier) et non en fonction des besoins réels identifiés sur les territoires.

## 27. Un choix ou une tendance parfois observés des habitats inclusifs à se spécialiser au détriment d'une nécessaire mixité des locataires

Au fil du temps, certains habitats inclusifs peuvent avoir tendance, consciente ou non de la part des gestionnaires, à se spécialiser en limitant l'accueil à certaines catégories de personnes, réduisant par là même leur portée *inclusive* et le degré de mixité des locataires. Or, cette mixité de profils, en

fonction de la nature des handicaps, des âges, des origines sociales, des revenus..., est souhaitable lorsque cela est possible et que les résidents l'acceptent, notamment dans le cadre d'habitats regroupés (ce qui peut s'avérer effectivement plus difficile dans le cadre d'un habitat partagé) et même si cela doit conduire à adapter le profil (plus large et plus spécialisé) des personnes en charge de l'animation collective.

Par commodité, et parce que les opérateurs sont en général spécialisés en fonction de la nature et de l'importance du handicap moteur, intellectuel ou psychique, la plupart des habitats inclusifs se sont plus ou moins spécialisés. Les possibilités de collaboration et de partenariat étant très larges, elles ne suffisent pas cependant en général à gommer les effets de cette spécialisation des opérateurs. Chacun défend sa légitimité à être opérationnel et efficient dans son secteur, dans son *créneau* sans se poser la question d'organiser une mixité que certains résidents pourraient souhaiter.

Doit-on pour autant envisager de pousser cette mixité et le principe d'inclusion jusqu'à faire cohabiter des personnes âgées et en situation de handicap au sein d'un même habitat inclusif avec toutes les difficultés que cela peut poser ? Peut-on prévoir, de la même manière, qu'une part des logements soit réservée de fait aux personnes âgées et personnes en situation de handicap dans le parc social *ordinaire* ? S'ils doivent être retenus et concrétisés, comme beaucoup le souhaitent, ces objectifs restent des objectifs à moyen et long terme... Une attention particulière doit également être portée sur le fait que certains habitats inclusifs, compte-tenu de leur taille, de leur spécialisation et de la nature des services proposés, ne deviennent pas des *établissements de fait*.

Certains projets ne sont viables que sous condition d'attribution d'un certain volume d'heures d'aide humaine PCH. Quid alors de l'égalité d'accès à ces logements ? Que se passe-t-il si la personne quitte son logement ? Le turn-over important, ainsi que l'évolution des profils, remettent en cause à moyen terme la mise en commun des heures PCH qui peut menacer la pérennité de l'habitat.

## **28. Un passage nécessaire du champ de l'expérimentation à celui de la normalisation, y compris des habitats inclusifs anciens**

Certains acteurs de l'habitat inclusif déclarent s'inscrire encore dans le champ de l'expérimentation duquel ils conviennent qu'il faut sortir compte-tenu de la nécessité d'encadrer davantage un domaine qui a vocation à se développer. Cela aura notamment pour intérêt de rassurer l'ensemble des partenaires impliqués et de faciliter le développement de l'offre d'habitats inclusifs.

Les habitats inclusifs antérieurs, parfois anciens, qui ne répondent pas obligatoirement au cadre réglementaire actuel (loi ELAN), et qui nécessitent éventuellement une *remise à niveau*, devraient être, ainsi que le propose le rapport PIVETEAU-WOLFROM, amenés à évoluer à l'occasion notamment des appels à projets auxquels ils pourraient répondre pour la réalisation de nouveaux investissements ou la mise en œuvre d'un projet de vie sociale et partagée (ce dernier n'étant cependant pas une obligation).

## **Une offre et une demande en habitat inclusif insuffisamment connues, mal évaluées et très peu reliées l'une à l'autre**

### **29. Des besoins mais des listes d'attente qui ne sont pas forcément très fournies**

De nombreux bénéficiaires potentiels de l'habitat inclusif sont en manque de solutions et, pour autant, les listes d'attente ne sont pas forcément longues. Outre le fait que les familles sont parfois plus rassurées de savoir leur enfant ou parent hébergé dans un établissement médico-social, cette situation tient également au fait que l'offre d'habitats inclusifs est encore insuffisamment développée, qu'elle

est mal connue et que les établissements n'orientent pas forcément les locataires potentiels vers cette forme d'habitat...

Or, cela pourrait par exemple être le cas pour des personnes relevant de l'amendement *Creton* ou des personnes vieillissantes qui, après avoir vécu longtemps en établissement, et sans pour autant relever d'un EHPAD, aspirent à un mode de vie et d'habitat différent. Cette absence de passerelle entre les différentes formes de résidences tient également au fait que les établissements médico-sociaux rechignent parfois à reconnaître, consciemment ou pas, la capacité des structures associatives, petites ou grandes, à apporter les solutions qu'ils n'ont pu eux-mêmes faire émerger...

### **30. Une difficulté tout simplement parfois à repérer une partie des bénéficiaires potentiels faute de moyens financiers et humains suffisants**

Une des difficultés rencontrées dans le cadre des projets d'habitats inclusifs est celle de l'identification des personnes potentiellement bénéficiaires du fait de leur éloignement ou de leur faible recours aux prestations. Une partie du public *passé encore à travers les radars* et n'a pas accès à ses droits, y compris les plus fondamentaux.

Cela tient au fait que les personnes sont identifiées à travers les demandes, ouvertures et suivis de droits et non pas par le moyen d'un repérage de terrain et d'un accompagnement réel de leur parcours de vie, cela faute de moyens financiers et humains suffisants pour assurer ces missions de service public au plus près des personnes concernées. Dans le champ du handicap, le projet de *Communauté 360* répond en partie à ces difficultés (Cf. détails sur <https://handicap.gouv.fr>). Par ailleurs, le déploiement complet du dispositif ViaTrajectoire devrait apporter davantage de lisibilité quant aux personnes en attente de réponse d'hébergement.

### **31. Un besoin d'identification, de qualification et de rapprochement de l'offre et la demande**

La gestion et le rapprochement en Côtes d'Armor de l'offre et de la demande en habitats inclusifs ne sont pour l'instant pas opérationnels. Dès lors que l'ensemble de l'offre sera connue, rien ne devrait réellement s'y opposer.

Le repérage et l'identification des habitats inclusifs, ou des formes d'habitats approchantes, est en partie difficile à réaliser compte-tenu des dimensions très diverses qu'ils peuvent prendre (simples groupes de personnes plus ou moins informels, associations, portage public ou par des bailleurs sociaux...), certains n'étant aujourd'hui absolument pas connus n'ayant sollicités aucun financement public et fonctionnant parfois en *vase clos*. Par ailleurs, la gestion des besoins des personnes en situation de handicap, notamment les demandes de logements, doit logiquement être assurée pour l'essentiel par les Maisons départementales des personnes handicapées (MDPH) qui ont pour mission d'orienter les personnes vers différentes solutions d'hébergement, à condition toutefois que celles-ci soient suffisantes et adaptées.

Il n'existe pas de moments collectifs durant lesquels pourrait être envisagé l'ensemble des solutions, y compris, mais pas seulement, celle de l'habitat inclusif, et qui pourrait être l'occasion d'organiser la mixité de profils des résidents. Pourquoi alors ne pas imaginer de s'inspirer de dispositifs existants tel que celui de la coordination de la gestion de l'offre et des admissions animé par l'Association Handicap 22 et financé par l'ARS ?

### **32. Un droit de regard et d'évaluation des financeurs avec un objectif prioritaire d'amélioration de l'offre et de diffusion des bonnes pratiques**

N'étant ni des établissements sociaux, ni des établissements médico-sociaux, les habitats inclusifs ne sont pas soumis au Code de l'action sociale et de la famille mais au Code de la construction et de l'habitation. Ils ne peuvent par conséquent donner lieu à aucun contrôle particulier de la part de l'ARS et du Département (hormis le pouvoir du Préfet ou du Procureur d'intervenir dans le cadre du droit commun en cas de mise en danger des personnes).

Pour autant, la plupart des habitats inclusifs ayant répondu aux appels à projets de l'ARS et du Département, quelques-uns (une minorité) de ceux qui ont été retenus pour financement sont signataires d'une convention de partenariat qui confère aux partenaires institutionnels un droit de regard afin de constater le respect de la réglementation et du cahier des charges. A noter que cette convention est prévue en cas d'octroi du forfait habitat inclusif et qu'elle le sera également dans l'avenir en cas d'attribution d'une Aide à la vie partagée (AVP) proposée dans le rapport PIVETEAU-WOLFROM.

Mais au-delà du contrôle strictement administratif et financier, auquel doit logiquement se plier tout bénéficiaire de fonds publics, le suivi des habitats inclusifs en Côtes d'Armor doit avant tout avoir pour objectifs prioritaires la qualification et l'évaluation de l'offre dans le cadre d'une démarche volontaire et transparente de l'ensemble des acteurs avec comme finalité principale l'amélioration de cette offre ce qui nécessite a minima un partage d'informations, la conduite de réflexions collectives ainsi que le repérage et la diffusion des bonnes pratiques.

### **33. Des moyens de suivi, d'évaluation et de prospective qui, pour être efficaces, doivent être renforcés**

Au titre des conventions de partenariat signées entre les financeurs et les opérateurs, notamment dans le cadre de la mise en œuvre des projets de vie sociale et partagée, des bilans d'activité sont effectivement produits et transmis. Encore faut-il que les services de l'ARS et du Département aient le temps et les moyens nécessaires pour les examiner. Par ailleurs, et afin de lui conférer davantage d'efficacité, ce contrôle du bon fonctionnement des habitats inclusifs et de la *bonne utilisation* des deniers publics (forfait animation, PCH mutualisée...) mériterait sans doute d'être davantage coordonné entre structures qui en ont la responsabilité. Cela pourrait se traduire par exemple par l'élaboration et l'utilisation d'une grille d'évaluation commune à l'ARS et au Département.

Au-delà des aspects strictement financiers ou du contrôle de la bonne réalisation des travaux, certains organismes (Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail, AGIRC-ARCCO...) mettent en place des points de surveillance qui concernent principalement la liste des résidents et la vérification du respect des conditions d'accès aux logements. Chaque année, certains établissements sont ciblés et donnent lieu à un contrôle plus détaillé *in situ* incluant un entretien avec certains résidents (Cf. la proposition de certification figurant dans le rapport PIVETEAU-WOLFROM).

Ces contrôles peuvent aller jusqu'à des demandes de remboursement de tout ou partie des aides octroyées. Certains financeurs (CARSAT...) conditionneront dans l'avenir leur participation aux projets d'habitats inclusifs à la mise en œuvre d'un suivi et d'un accompagnement social des bénéficiaires afin de disposer d'informations en continu leur permettant d'évaluer le fonctionnement des hébergements et la portée effective des dispositifs et mesures d'inclusion (contenu et réalité des projets de vie social et partagé).

## Un parcours résidentiel qui devrait inclure des étapes supplémentaires et faciliter les mobilités entre types d'hébergements

### 34. Une liberté de choix résidentiel en partie influencée par les intérêts des financeurs

Toute personne doit pouvoir choisir librement son mode d'habitat. Si ce principe s'applique sans difficultés aux individus autonomes, il en va tout autrement pour des personnes en situation de handicap qui vont être parfois orientées, lorsque cela est possible, vers une Maison d'accueil spécialisée (MAS...) financée totalement par la Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM). L'orientation éventuelle de ces mêmes personnes vers une solution d'habitat inclusif changerait le mode de financement (attribution d'une PCH par le Département). Autre exemple qui illustre la complexité des financements, celui des enfants en situation de handicap confiés à l'Aide sociale à l'enfance qui, en journée, sont accueillis au sein d'un Institut médico-éducatif (IME), dépendant de l'ARS et de la CPAM, et qui le soir rejoignent pour certains un Foyer éducatif (financé par le Département) où tous n'ont pas forcément leur place.

L'existence et la complexité de ces différents canaux peuvent donc inciter les financeurs, en fonction d'enjeux et d'impératifs budgétaires, et de manière parfois ambiguë du point de vue de certaines personnes interrogées, à orienter les bénéficiaires vers les solutions d'habitat qui ne sont pas nécessairement les plus adaptées et à aller, par conséquent, à l'encontre de leur liberté de choix.

Pour éviter ces difficultés et ambiguïtés, il est proposé qu'une réflexion soit conduite sur la possibilité d'un cofinancement par l'ARS, le Département et d'autres partenaires d'une enveloppe globale, seule manière d'extraire les financeurs de toute contrainte ou stratégie financière.

### 35. Un élargissement du champ des possibilités pour les personnes âgées

Le parcours résidentiel des personnes âgées doit être repensé dans une logique d'abord de maintien à domicile puis, lorsque cela est possible, de passage par une étape intermédiaire et enfin, seulement lorsque cela s'avère nécessaire, d'entrée en établissement (EHPAD...). Or, les logements dits *intermédiaires*, pour cette catégorie de population, ont été moins soutenus par les collectivités d'où, pour les personnes qui peuvent y accéder financièrement, le développement de Résidences seniors privées qui apportent des garanties d'accompagnement des personnes âgées y compris en perte d'autonomie partielle.

L'apparition de cette offre privée relance l'idée d'une place possible pour une offre portée par la puissance publique pour des personnes qui se situent dans une période comprise entre l'autonomie et la dépendance. L'habitat inclusif réintroduit une possibilité pour les personnes handicapées, mais également âgées et relativement autonomes, de vivre individuellement dans un collectif (exemple des Résidences seniors *sociales* accessibles financièrement et portées par la Mutualité Française).

La succession des générations de personnes âgées et l'évolution des mentalités font que les raisonnements d'aujourd'hui ne sont pas forcément ceux de demain. L'attachement à la *maison familiale* n'est plus aussi fort, le souci du bien-être des aînés en fin de vie est davantage leur priorité et celle de leur enfant d'où un intérêt plus important pour des formes d'habitats adaptées qui permettent, par exemple, l'accueil temporaire de membres de l'entourage familial (chambre supplémentaire) afin de pouvoir de temps en temps reconstituer la cellule familiale.

Dans certaines métropoles, des retraités ont choisi de prendre en main leur parcours de vie. Soucieux d'être acteurs et pas seulement spectateurs passifs de leur projet de vie, de ne pas être considérés

comme *objets de marchandise*, des habitants s'organisent en coopératives et créent leur propre résidence (exemple de la Maison des Babayagas à Montreuil).

### **36. Un parcours résidentiel parfois difficile et complexe qui justifie l'existence d'habitats transitoires**

Certains essais de vie en habitat inclusif s'arrêtent parfois rapidement faute d'information et de préparation suffisantes, notamment sur l'aspect budgétaire, et se concluent par un retour en établissement ou dans la famille qui est généralement vécu comme un échec. Cela tient en partie à l'absence de *maillon intermédiaire* entre l'hébergement initial (Institut médico-éducatif, structure hospitalière, foyer des parents...) et l'habitat inclusif qui constitue un bouleversement très important dans la vie des personnes et de leur famille. Des personnes en situation de handicap, qui n'ont parfois connu que la vie en institution ou en établissement, peuvent parfois appréhender une vie plus autonome y compris en habitat inclusif, a fortiori si elles n'y sont pas préparées.

Ce lieu intermédiaire et temporaire, ce *sas de préparation* qui existe dans certains départements (Appartements de préparation et d'apprentissage à l'autonomie pendant une durée de 2 ans en Ille-et-Vilaine, Services d'accompagnement à la vie sociale *Le Tremplin* en Finistère), mais très peu en Côtes d'Armor (à l'exception des structures d'Accueil temporaire et du service HAVA du Foyer de Vie Avalenn à Plounévez-Moëdec géré par l'APAJH), aurait pour fonction, avec l'aide de professionnels (psychologiques...), de préparer les personnes à cette nouvelle vie, de leur permettre de tester leur capacité d'autonomie dans les actes de la vie quotidienne et de cohabitation avec d'autres locataires.

Au regard des tensions sur les places disponibles en établissements, et du souhait des personnes en situation de handicap, il paraît nécessaire d'inclure l'évaluation de la possibilité de vivre en habitat inclusif dans chaque Projet de vie personnalisé (PVI) avec un objectif d'accompagnement en ce sens. Cette évolution devra être accompagnée, de facto, d'une formation généralisée des éducateurs.

Pour autant, la possibilité doit également leur être laissée d'un *retour possible en arrière* vers un établissement ou dans un cadre familial en cas d'échec. De la même manière, des parents vieillissants peuvent privilégier l'accompagnement de leur enfant vers un établissement jugé plus rassurant malgré les moyens mobilisés dans les habitats inclusifs (surveillance de nuit, garde de nuit itinérante, télésurveillance...).

### **37. Un développement des habitats inclusifs qui permettrait de soulager les établissements et d'y libérer des places pour des personnes plus dépendantes**

Le déploiement de l'habitat inclusif, en faveur duquel des financements dédiés sont prévus, intervient au même moment où les structures et établissements *traditionnels* qui accueillent des personnes âgées (Foyers logements, EHPAD...) sont pour la plupart confrontés à de fortes tensions (réduction des moyens financiers, humains et matériels) qui se traduisent par une baisse du niveau de services rendus à leurs résidents et la gestion de listes d'attente parfois très importantes qui laissent des personnes et des familles dans l'obligation de gérer seules et durablement des situations parfois extrêmement complexes et douloureuses.

Face à ces constats, et notamment au manque de places dans les établissements, l'habitat inclusif doit permettre à certaines personnes qui y résident actuellement, et qui sont en capacité de le faire, d'accéder à une autre forme d'habitat qui les amène vers davantage d'autonomie.

De même, de nombreuses personnes en situation de handicap lourd, qui ne trouvent pas de place en établissements spécialisés, sont contraintes de demeurer dans leur domicile dans des situations extrêmement complexes, parfois catastrophiques et dangereuses pour elles et leur entourage, notamment les aidants familiaux.



L'une des réponses à leur apporter, dans le cadre notamment du dispositif *Réponse accompagnée pour tous*, serait de libérer davantage de places dans ces établissements en permettant à un nombre plus important de personnes, qui le peuvent et le souhaitent, d'intégrer un habitat intermédiaire adapté.

Ce schéma se heurte cependant à la réticence des établissements qui hésitent à accompagner une partie de leurs résidents vers d'autres formes d'habitat possibles et à les remplacer par des personnes ayant des handicaps plus lourds. Or, le fait pour chaque établissement de libérer 1 ou 2 places par ce *glissement* du mode de résidence suffirait à apporter une réponse à une grande partie des situations humaines les plus complexes dont certaines ne trouvent pas de solutions. C'est bien là le sens de la démarche de la *transformation de l'offre*.

### **38. Une proximité et des collaborations possibles, voire souhaitables, entre habitats inclusifs et établissements mais qui doivent être bien réfléchies**

Pour faciliter le bon fonctionnement des habitats inclusifs, il est toujours possible de les *adosser* à un établissement (Foyer d'hébergement, Foyer de vie, EHPAD, Etablissement et service d'aide par le travail...) afin de bénéficier des ressources que celui-ci peut mettre ponctuellement ou régulièrement à disposition (appui à l'administration et à la gestion, assistance technique, surveillance de nuit, animations, prise de repas, intervention de professionnels de santé spécialisés...). Cette proximité peut également avoir pour intérêt de faciliter le parcours de vie des personnes et le passage de certains locataires vers l'établissement, libérant ainsi des places pour d'autres. Toutefois, cela revient parfois à présager de l'avenir des résidents, à prédéterminer leur parcours de vie et résidentiel et à développer des *filières* qu'il faut ensuite *alimenter* pour en assurer l'équilibre économique.

Cette proximité entre habitats inclusifs et établissements, aussi intéressante soit-elle, doit donc être cependant bien réfléchi afin que l'habitat inclusif ne devienne pas ou ne soit pas considéré comme une *annexe* de l'établissement alors même qu'ils répondent à des objectifs et à des publics différents. En effet, cette proximité entre ces habitats et les établissements auxquels ils sont associés leur confère de fait dans l'esprit de beaucoup une dimension médico-sociale. De ce point de vue, le vocabulaire même qui est employé est révélateur de cette situation et de la représentation erronée que se font les uns et les autres de l'habitat inclusif et des personnes qui y résident (on parle de *résidents* et non de *locataires*).

Cette tendance est parfois constatée dans certains habitats inclusifs en fonction de leur taille (au-delà de 10 ou 12 logements) et qui peuvent glisser progressivement du statut d'*habitat* vers le statut d'*établissement* (non autorisé) revendiqué par certaines associations qui se tournent alors logiquement vers le Département pour solliciter le financement d'une partie du fonctionnement.

## **Des fragilités et difficultés de fonctionnement bien identifiées qui nécessitent de renforcer les moyens d'ingénierie et de clarifier le *Qui fait quoi***

### **39. Des porteurs de projets parfois démunis et dépassés par l'ampleur de la tâche**

L'environnement général dans lequel sont pensés les projets d'habitats inclusifs est extrêmement complexe. En la matière, comme dans d'autres, *il ne suffit pas de vouloir pour pouvoir*. Les porteurs de projets doivent se former et maîtriser une multitude de sujets (techniques, juridiques, financiers, sanitaires...), identifier et rencontrer l'ensemble des intervenants, appréhender correctement les jeux d'acteurs, organiser et gérer un tour de table financier souvent complexe à boucler...

Dans un tel environnement, les porteurs de projets les plus importants et les mieux organisés sont forcément avantagés par rapport aux *petites* structures, notamment si celles-ci sont encore en phase émergente et a fortiori si elles portent des projets atypiques. D'où l'importance pour elles de s'organiser et de se fédérer pour compenser leur relative faiblesse individuelle et disposer des moyens mutualisés nécessaires à leur action.

#### **40. Des familles et accompagnants parfois isolés (volontaires), insuffisamment informés et assistés dans leur démarche et leur quotidien**

Entre porteurs de projets (souvent des associations) existe une forme d'émulation, parfois de concurrence, qui ne les incite pas nécessairement à travailler ensemble. Certaines associations sont également très militantes et peuvent avoir quelques difficultés à intégrer un collectif de réflexion.

Pour autant, la plupart disent souffrir d'une forme d'isolement, d'un manque d'information, de soutien et d'accompagnement. Il en est de même pour certains professionnels qui interviennent directement au sein des habitats, notamment dans les structures de taille modeste, et qui auraient également tout intérêt à fonctionner en réseau et en appui les uns des autres.

Ces difficultés ont en partie été résolues avec la création en 2015 de l'Association Handicap 22 qui regroupe la quasi-totalité des acteurs présents en Côtes d'Armor (associations de parents et de familles, centres hospitaliers, organismes tutélaires...) et qui constitue un nouvel interlocuteur utile pour l'ARS et le Département. Cette fédération anime un certain nombre de rencontres et de réflexions (tables rondes, partage de problématiques, recherche de solutions communes y compris à l'échelle locale...) et aurait naturellement vocation à remplir un certain nombre de missions nouvelles en faveur de l'habitat inclusif.

Handicap 22 a fait la démonstration de son utilité et de sa vocation à avoir un regard global à l'échelle départementale sur l'habitat inclusif, à faciliter l'harmonisation des accompagnements et à générer davantage de fluidité dans le parcours résidentiel des résidents. En effet, certains âges correspondant à des coupures dans le parcours résidentiel, Handicap 22 rassemble toutes les associations qui interviennent sur des types de handicaps et à des âges différents (enfants, adultes travaillant ou non...).

#### **41. Une fonction de coordination lourde parfois assumée par les seuls bénévoles, dans certains cas vieillissants**

La fonction de coordination au sein des habitats inclusifs est également très importante mais elle est supportée intégralement par les structures gestionnaires. Outre la gestion de la vie quotidienne des locataires, il s'agit également de coordonner les missions et interventions des professionnels extérieurs, au titre des aides à la personne ou de l'animation, ce qui est parfois complexe et assumé souvent par les seuls bénévoles des associations.

Or, certains habitats inclusifs vont être confrontés dans quelques années (certains le sont déjà) au vieillissement de leurs bénévoles et des membres des familles qui ont porté les projets depuis leur origine. Comme cela a déjà été indiqué, le fait pour un habitat inclusif de se rapprocher d'un établissement peut permettre d'assurer la pérennité de la structure. D'autres solutions, comme le rapprochement entre différentes associations, ne doit pas être exclues.

#### **42. Une définition des missions et fonctions de chaque intervenant**

Le bon fonctionnement des habitats inclusifs nécessite que de nombreux partenaires agissent de concert au quotidien (familles, associations, bailleurs sociaux, SAAD...). Cette multiplicité

d'intervenants peut parfois en compliquer la gestion notamment lorsque les responsabilités et fonctions des uns et des autres ne sont pas suffisamment bien définies.

Une forme d'ambiguïté peut parfois apparaître et se développer entre structures prestataires de services et associations gestionnaires quant au champ de responsabilité et de décision de chacune, les premières ayant parfois tendance à empiéter sur celui des secondes. Cette situation peut déboucher sur des dysfonctionnements et, dans certains cas, sur une certaine défiance (réponses apportées dans le Guide de l'habitat inclusif diffusé en novembre 2017<sup>4</sup>). Ainsi, en septembre 2020, suite à un désaccord entre un gestionnaire d'habitat inclusif Costarmoricaïn et un service prestataire quant aux modalités d'organisation et d'accompagnement, et en l'absence de contrat, le gestionnaire a décidé de cesser cette collaboration et de fonctionner en mode mandataire.

Parmi les propositions qui pourraient être retenues, afin de garantir le bon fonctionnement des habitats inclusifs, celle de systématiser le principe d'un conventionnement entre les gestionnaires, les locataires et les services d'aide et d'accompagnement des personnes.

### **43. Des services d'aides à la personne parfois imposés aux locataires et qui ne couvrent pas tout le champ des besoins**

Le choix par les bénéficiaires des prestataires qui assurent au quotidien les services d'aides à la personne est par principe libre. Dans la réalité, ce choix est souvent guidé, parfois fortement orienté par souci de simplification et d'optimisation de l'organisation et du fonctionnement des habitats inclusifs.

L'intégration dans un logement oblige pratiquement les locataires à intégrer le volet collectif et donc à mutualiser une partie de leur PCH individuelle au profit d'un prestataire qui, *étant déjà dans les murs*, devient de fait celui qui logiquement à vocation à assurer l'ensemble des prestations collectives mais également individuelles pour l'ensemble des locataires.

Par ailleurs, les associations et leurs locataires sont parfois confrontés à des difficultés qui résultent du champ d'intervention forcément limité des Services d'aides à domicile qui ne prennent pas toujours en charge la conduite ou l'accompagnement de certaines activités et n'interviennent pas en dehors des amplitudes horaires habituelles davantage adaptées aux personnes âgées qu'aux personnes en situation de handicap.

A noter que, dans le cadre du renouvellement de sa convention de modernisation des SAAD, le Département envisage de prioriser le thème de l'habitat inclusif parmi les formations des salariés des SADD qu'il finance.

### **44. Des auxiliaires de vie de mieux en mieux formées et expérimentées, amenées parfois à sortir de leurs rôles**

Si les Services d'aides à la personne ne sont pas encore tous et totalement adaptés aux besoins des personnes qui résident en habitat inclusif, des progrès importants ont cependant été faits au niveau de la formation des auxiliaires de vie pour accompagner certains publics, notamment les personnes en situation de handicap.

Le mode d'intervention et les prestations dispensées sont parfois très fortement marqués par des pratiques et habitudes qui relèvent davantage du champ médico-social et de l'accompagnement des

---

<sup>4</sup> Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées diffusé en novembre 2017 par la DGCS et la CNSA, lien [www.cnsa.fr](http://www.cnsa.fr)

personnes âgées et du maintien à domicile qui sont reproduites au sein des habitats inclusifs alors même qu'elles ne sont pas toujours adaptées.

Les aides à domicile qui interviennent dans le cadre des habitats inclusifs, longtemps cantonnées au *nursing individuel* de personnes âgées, ont pour la plupart été sensibilisées aux enjeux du *vivre ensemble* et formées à la régulation et l'animation de groupes, compétence dont elles ne disposaient pas dans leur métier d'assistance individuelle.

Si les auxiliaires de vie ont encore (toujours) besoin d'être formées, elles apprécient en général d'intervenir au sein des habitats inclusifs et se sont adaptées aux différentes pathologies liées aux multiples formes de handicaps : spécialisation de certains agents, formation continue par le biais de procédures de Validation des acquis de l'expérience (VAE), recrutement d'Aides médico-psychologiques (AMP), temps dédiés d'échange et de parole avec l'appui de psychologues...

Pour autant, ces auxiliaires de vie rencontrent encore des difficultés. Ainsi, elles peuvent parfois être amenées à franchir certaines limites, notamment lorsqu'elles interviennent 7 jours/7 et 24 heures/24 dans le cadre d'un accompagnement de personnes en situation de handicap, généralement plus diversifié que celui des personnes âgées (veille de nuit, accompagnement dans les familles...), leur travail étant alors très proche de celui des soignants qui interviennent dans les établissements spécialisés. Cela concerne parfois des événements de la vie quotidienne qui ne sont pas du ressort des auxiliaires de vie, mais qui vont les interpeller et les amener spontanément à intervenir. Elles peuvent également être sollicitées au-delà des missions qui leurs sont assignées à la demande parfois insistante des locataires ou des familles.

Afin d'éviter ce type de situations, les conventions de partenariat avec les associations gestionnaires des habitats inclusifs doivent être suffisamment précises et des points réguliers (au moins hebdomadaires) doivent être faits entre les différents intervenants (associations gestionnaires, locataires, familles, tuteurs, responsables de secteurs et auxiliaires de vie, personnels soignants...).

#### **45. Un coordonnateur référent au sein des habitats inclusifs pour en faciliter le fonctionnement et la gestion au quotidien**

Les solutions actuellement mises en œuvre en Côtes d'Armor pour faciliter le fonctionnement des habitats inclusifs et la vie de leurs résidents existent principalement par le biais des Services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) et des Services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH). Ces moyens sont cependant jugés insuffisants, l'une des solutions étant l'extension des SAVS négociée dans le cadre des Contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) gérés par le Département.

La plupart des structures gestionnaires d'habitats inclusifs ont mis en place des réunions régulières de coordination des structures et personnes intervenantes au sein des habitats inclusifs qui évitent l'apparition de zones de chevauchement, d'incompréhensions et, par voie de conséquence, de dysfonctionnements voire d'éventuelles frictions : *Qui fait quoi ? Qui est responsable ? Qui décide ?...* La démarche idéale reste la rédaction de conventions afin de garantir dans le temps la bonne tenue des relations.

Cette mission de coordination (de *couteau Suisse*), outre le fait qu'elle est souvent assumée aujourd'hui directement par les familles et bénévoles (qui se retrouvent parfois à gérer des questions qui touchent à l'intimité des résidents), peut être parfois dévolue aux animateurs des projets de vie sociale et partagée alors même que certaines fonctions ne relèvent pas de leur mission (notamment les fonctions d'administration, de gestion, de coordination...).

Idéalement, les associations devraient pouvoir s'appuyer sur un *Coordinateur référent* affecté à chaque habitat inclusif ou partagé entre plusieurs habitats, l'autre option étant la mutualisation de plusieurs postes au niveau départemental qui ne soient pas forcément basés sur site pour respecter l'autonomie des personnes (1 par territoire Maison du Département et regroupés par exemple au sein de l'Association Handicap 22).

La création de tels postes de coordination aurait un coût mais il permettrait aux habitats inclusifs d'être plus nombreux, mieux organisés et plus efficaces. Cela aurait également pour intérêt de faciliter le passage de certaines personnes d'une solution d'hébergement en *structure*, dont le coût de fonctionnement est élevé, vers une solution d'habitat inclusif moins onéreuse pour les financeurs (ARS et Département). Autrement dit, le coût (solde) financier final ne serait pas forcément plus important. Toutefois, ces principes se heurtent au fait que, selon les alternatives choisies, les financeurs ne sont pas forcément les mêmes.

Une telle organisation a été mise en œuvre en Ille-et-Vilaine à l'initiative et sur financement du Département. Ces personnes référentes, généralement des Aides médico-psychologique (AMP) ou des Conseillers en économie sociale et familiale (CESF), sont présentes 35 heures par semaine dans l'habitat inclusif et sont les interlocutrices directes des résidents, des familles, des professionnels intervenants extérieurs...

## **Des procédures d'appels à projets qui soulèvent des remarques et critiques en partie démenties dans les faits**

### **46. Une procédure d'appels à projets de l'ARS et du Département qui, pour certains bénéficiaires, n'a pas que des avantages**

L'argent public étant désormais moins abondant, la généralisation des appels à projets a pour avantage de permettre aux financeurs de gérer au mieux les enveloppes disponibles en introduisant d'emblée des montants plafonds, un calendrier prédéterminé ainsi que des critères d'éligibilité et d'appréciation des projets. Ils constituent ainsi une garantie de meilleure utilisation de fonds publics moins importants au profit de projets qui présentent toutes les garanties de sérieux et de pérennité. Ils permettent également de gérer au mieux les enjeux de territorialisation des projets en assurant un équilibre géographique.

Le développement de l'habitat inclusif en Côtes d'Armor passe principalement par la participation des porteurs de projets aux appels à candidatures régulièrement organisés par les financeurs. En tant que tels, ils ne constituent pas une véritable politique mais une réponse à des enjeux et priorités déterminés à un moment donné en fonction d'orientations nationales ou locales.

Pour aussi intéressants et pertinents qu'ils soient, ces appels à projets de l'ARS et du Département ont donc quelques inconvénients dont celui d'orienter la nature de l'offre d'habitats inclusifs et le choix des publics cibles non pas toujours en fonction des réalités diverses et des besoins des personnes, mais parfois en fonction de grandes priorités *thématisées* qui ne sont pas toujours adaptés aux besoins réels (exemple de l'appel à projets de l'ARS d'octobre 2019 très orienté *personnes en situation de handicap* et supposé être *compensé*, au sein de la Conférence des financeurs, par une priorité du Département davantage axée sur les personnes âgées). Ils amènent parfois également les financeurs sur des positions *tactiques* et décalées par rapport aux besoins réels ou prioritaires, en fonction des enjeux financiers et des impératifs budgétaires des uns et des autres.

Par ailleurs, la tendance actuelle quant aux aides publiques est de ne pas systématiser l'octroi au regard de différents critères mais de considérer la situation effective et individuelle des demandeurs

(associations, bailleurs sociaux...) et de leur capacité à mobiliser des fonds bien au-delà du champ classique (fonds privés, d'entreprises, de fondations...). Cela peut conduire à moduler le montant des aides ou à en modifier la nature (prêts adaptés). Ce nouveau mode de gestion et d'attribution des fonds publics complique encore plus la gestion financière des projets.

#### **47. Des appels à projets qui, du point de vue de beaucoup, avantagent plutôt les grandes associations**

Autres griefs également faits aux appels à projets, d'une part celui de privilégier les grandes structures, qui *ont toujours une longueur d'avance* et sont davantage en capacité d'y répondre au détriment des *petites* associations qui manquent souvent de moyens et, d'autre part, de laisser de côté des projets dont le calendrier de réalisation ne coïncident pas forcément avec celui des dépôts et d'instruction des dossiers de candidatures.

Ce système peut donner en effet un certain avantage aux acteurs *professionnels* les plus structurés et les mieux organisés, à ceux *qui ont la surface la plus importante*. Le processus de sélection par le biais d'appels à candidatures, s'il pénalise au final davantage les *petits projets*, a cependant aussi pour intérêt, dans certains cas, d'éviter que des personnes mal préparées, et dans l'incapacité de gérer un projet aussi complexe que le portage d'un habitat inclusif, ne s'engagent dans une voie sans issue.

#### **48. Des procédures d'appel à candidatures qui peuvent engendrer une forme d'opportunisme**

La succession des appels à projets tend à démultiplier les initiatives indépendamment d'une approche plus globale, davantage coordonnée qui pourrait conduire à revoir certains projets, parfois dans une logique de rapprochement et de mutualisation (groupe de travail départemental de réflexion et de coordination des projets d'habitats intermédiaires).

Outre le fait qu'ils créent de fait une relation directe et individuelle entre les financeurs et chaque candidat, en dehors de toute réflexion et stratégie conjointe, les appels à projets peuvent engendrer mécaniquement une forme d'opportunisme de la part des porteurs de projets dont la nature tend également à se diversifier (collectivités, acteurs médico-sociaux, bailleurs sociaux...) ce qui ne contribue pas à la clarification de la perception globale qu'il conviendrait d'avoir à l'échelle départementale.

Autre difficulté concrète signalée dans le cadre des appels à projets, celle des bailleurs sociaux qui se retrouvent sollicités au même moment par une partie des porteurs de projets qui répondent aux appels à projets ce qui oblige à produire rapidement des projets et des dossiers sans forcément prendre le temps suffisant pour réfléchir au projets d'une manière globale.

#### **49. Des critiques relatives aux appels à projets en partie démenties par les faits**

Contrairement à certaines de ces idées reçues, et relativement répandues, l'examen des dossiers retenus pour financement dans le cadre des appels à projets tend à démontrer qu'ils émanent davantage de *petites* associations, parfois inconnues de l'ARS et du Département (primo-demandeurs), que des *gros* opérateurs.

Par ailleurs, si les règles nationales imposent le principe de l'appel à projets et d'égalité des chances des demandeurs à travers des règles claires, les *fenêtres de tir* qui s'offrent à eux tendent à s'élargir. Ainsi, les demandes peuvent intervenir à différents stades d'évolution des projets (gestation, création ou fonctionnement) ce qui apporte un supplément de souplesse indispensable dans la phase de sélection des dossiers aidés. Par ailleurs, si les appels à projets sont effectivement orientés ou thématiques, cela ne signifie pas pour autant que d'autres projets ne puissent pas être retenus et

accompagnés, chaque financeur conservant, seul ou collectivement (Conférence des financeurs), un pouvoir d'appréciation et de décision. Ainsi, dans le cadre de la première attribution du forfait inclusif, le Département et l'ARS ont été vigilants à prioriser le forfait sur les petites structures reposant sur des bénévoles.

## **Des sources de financement nombreuses mais insuffisamment mobilisées et parfois régies par des règles trop strictes**

### **50. Des possibilités de financement souvent mal, voire pas connues**

Certains des acteurs qui interviennent en faveur de l'habitat inclusif, ainsi que les possibilités de financements qu'ils proposent sous la forme de subventions ou de prêts (investissement et/ou fonctionnement), sont encore souvent mal identifiés par les bénéficiaires potentiels. Il en est ainsi de la CARSAT, qui intervient dans les projets en direction des personnes âgées non dépendantes, ou de l'AGIRC-ARRCO qui finance la réalisation d'habitats inclusifs pour personnes âgées, très peu de demandes émanent des Côtes d'Armor contrairement aux autres départements bretons, notamment l'Ille-et-Vilaine, les bailleurs sociaux intervenant dans ce département (Emeraude habitat...) ayant parfaitement identifiés les sources de financement possibles.

A noter cependant que les actions de communication et d'information de certains financeurs sont également limitées volontairement pour ne pas créer un *appel d'air* et générer un nombre de dossiers et un volume financier qui dépasseraient les montants réservés aux opérations. D'où l'intérêt de passer par des enveloppes et des appels à projets coordonnés et groupés entre l'ensemble des financeurs.

### **51. Un souhait d'élargissement du champ d'aide de l'ARS et du Département aux habitats pré-inclusifs et tremplins**

Certains organismes (Groupement APAJH 22-29-35...) ont développé des habitats *pré-inclusifs* qui ne rentrent pas dans le cadre réglementaire et les dispositifs d'aides en faveur de l'habitat inclusif. Ceux-ci s'appuient généralement sur de *petites unités* de logements individuels ou des colocations articulées autour d'une pièce de vie commune qui facilite un premier lien social. Implantées souvent à proximité d'un Etablissement médico-social (EMS) dont ils dépendent, voire dont ils relèvent, et situées en cœur de ville ou centre-bourg, elles favorisent la vie et l'intégration sociales des locataires au sein de la cité (mobilité des personnes, accès aux différents services...).

Ces habitats *pré-inclusifs*, qui permettent aux locataires de se tester et d'évaluer leur capacité réelle à s'autonomiser, devraient pouvoir faire l'objet d'un financement et entrer dans le cadre de l'habitat inclusif. De même, les appartements *tremplins* ou d'accueil temporaire devraient pouvoir également être financés dans le cadre des appels à projets de l'ARS et du Département.

### **52. Une demande d'expérimentation de la mutualisation de l'APA pour favoriser l'émergence d'une offre d'habitat intermédiaire très sociale**

De nouvelles offres d'habitats intermédiaires *très sociaux* devraient pouvoir émerger dont le modèle économique permettrait d'apporter des prestations et une présence humaine à des personnes à très bas revenu tout en leur permettant de garder un *reste à vivre* suffisant. La mutualisation de l'Aide personnalisée d'autonomie (APA), sur le modèle de la PCH et pour les personnes qui en bénéficient, constitue d'ores et déjà un début de réponse.

Cependant, toutes les personnes ne percevant pas obligatoirement l'APA, ce qui fragiliserait le modèle économique, la réglementation pourrait évoluer afin de permettre l'accueil dans une même résidence de personnes aux revenus plus élevés (y compris celles dépassant les plafonds prévus pour le Prêt locatif social), pour compenser les locataires à faible, voire très faible revenu relevant du Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), réservés aux personnes en situation de grande précarité, ou du Prêt locatif à usage social (PLUS) correspondent aux HLM traditionnelles.

### **53. Un budget unique globalisé à l'échelle départementale qui faciliterait l'action coordonnée des financeurs et les démarches des porteurs de projets**

La Conférence départementale, à qui il revient de construire le Programme coordonné en faveur de l'habitat inclusif, a vocation à identifier les sources de financements existantes et à les mobiliser au service d'une politique unique. Il reste toutefois un chemin important à parcourir avant d'y parvenir compte-tenu du nombre important de partenaires impliqués et des contraintes juridiques et administratives qui pèseront inévitablement sur les objectifs de coordination et de globalisation des ressources.

Sur ce point, il a été fait référence plusieurs fois à la Rencontre d'octobre 2018 organisée par le Pôle territorial Handicap 22 du Trégor avec pour axe de réflexion la convergence de l'ensemble des financements en faveur de l'habitat intermédiaire afin de mutualiser les ressources et moyens et de fluidifier le parcours résidentiel des résidents dont les besoins peuvent évoluer dans le temps.

Dans le droit fil des réflexions engagées à l'occasion de cette rencontre, il s'agira dans les mois à venir d'identifier et de mobiliser l'ensemble des partenaires susceptibles d'apporter leur contribution (ARS, Département, Mutualité, CARSAT, AGIRC-ARROO, Mutualité sociale agricole...), d'identifier la nature et les conditions d'attribution de leurs aides respectives (parfois mal connues et donc peu sollicitées), de définir un programme coordonné de financement qui soit davantage perceptible, compréhensible et mobilisable par les porteurs de projets.

Dans l'idéal, cela devrait aboutir à la globalisation d'un budget à l'échelle départementale alimenté par l'ensemble des sources de financements disponibles et utilisé dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique concertée qui répondrait aux enjeux et aux priorités définies conjointement par l'ensemble des partenaires, ainsi qu'à l'organisation d'appels à projets uniques ainsi que cela se pratique dans le domaine de la *Prévention et de la promotion santé*.

A l'inverse, d'autres préconisent que ce budget soit géré non pas dans le cadre d'appels à projets mais sous la forme d'un guichet ouvert dans les limites financières fixées annuellement. Ce dispositif apporterait notamment davantage de souplesse dans la gestion des différents dossiers tant au niveau des bénéficiaires que des financeurs.

### **54. Une mutualisation de la PCH qui trouve ses limites**

Le volet investissement des habitats inclusifs relève essentiellement du droit commun, et donc des financements *classiques*, selon qu'ils soient réalisés dans le parc privé ou public, social ou non. Les charges de fonctionnement, qui recouvrent pour l'essentiel les besoins individuels des personnes, sont financées principalement par les ressources des personnes et les aides au logement. Afin de couvrir les besoins liés à l'aide humaine, l'APA permet de financer les besoins d'accompagnement pour les personnes éligibles (Gir. 1 à 4). Pour les personnes en situation de handicap, elles peuvent être éligibles à une diversité d'aides afin de couvrir le besoin d'accompagnement, aides qui ne sont pas forcément cumulables :

- L'Allocation compensatrice tierce personne (ACTP), prestation non affectée, à la différence de la PCH, et non cumulable avec cette dernière ;



- La Prestation de compensation du handicap (PCH) ;
- La Majoration pour tierce personne (MTP) versée par la CPAM (1 121 € par mois) où la PCH peut intervenir de manière différentielle si le Plan d'aide est conséquent ;
- La Prestation complémentaire pour recours à tierce personne (PC RTP) versée par la CPAM (3 montants différents selon le handicap) où la PCH peut également intervenir dans les mêmes conditions que pour la MTP.

Dans ce contexte, la mise en commun de la PCH sur les aides collectives n'est pas forcément possible dans la mesure où les personnes ne sont pas éligibles aux mêmes aides.

Les financements publics d'aide à l'investissement, tels que ceux attribués en 2017 et 2020 par le Département des Côtes d'Armor, permettent toutefois de diminuer les charges d'emprunt et de solliciter des loyers moins élevés.

La PCH, qui permet de financer l'aide aux actes de la vie quotidienne des personnes en situation de handicap, peut être en totalité ou en partie mutualisée, sous réserve de l'accord des personnes bénéficiaires, pour couvrir certaines dépenses communes (participation à la vie sociale, accompagnement 24/24, veille et surveillance...). En effet, selon les textes, la PCH est une prestation individuelle. Il existe, de ce fait, un décalage entre les textes et les attentes des personnes.

L'équilibre financier des habitats inclusifs repose en bonne partie sur le nombre d'heures et le montant des PCH individuelles qui sont attribués et sur leur niveau de mutualisation. Ce montant est déterminé individuellement pour chaque personne bénéficiaire en fonction de la nature et de l'importance de son handicap. Certaines n'en bénéficient pas, mais perçoivent parfois d'autres prestations (MTP, PC RTP, ACTP...) qui sont également mutualisées ce qui, au plan légal, peut interroger.

Le principe de la mise en commun de la PCH dans le cadre des habitats inclusifs, pour couvrir certaines charges collectives, est intéressant mais il complique la gestion et fragilise le fonctionnement des habitats inclusifs. En effet, cette mutualisation, que le locataire peut refuser (ce qui ne peut constituer une cause de refus de location d'un logement), repose sur des prestations calculées individuellement qui peuvent varier dans le temps en fonction de l'évolution des personnes et des changements de locataires. Cela oblige les gestionnaires à requestionner et à vérifier très régulièrement l'équilibre financier de l'habitat inclusif ce qui influence inévitablement le choix des personnes à accueillir.

Les départs de locataires doivent donc être anticipés afin d'éviter une situation de sous-location qui conduirait à une perte d'heures mutualisées (PCH...) et à un déséquilibre budgétaire. Au final, et compte-tenu des difficultés de montage de la mise en commun de la PCH, de la gestion du Plan d'aides et des risques liés au départ de résidents (et donc à la perte au moins temporaire de la PCH), certains opérateurs ont fait le choix de renoncer à cette mutualisation et préfèrent *boucler* leur budget sans elle (ADAPEI par exemple).

Si l'hospitalisation d'une personne, ou son absence pour convenances personnelles (congrés, retour en famille...), sont difficilement prévisibles, elles peuvent avoir un impact sur le maintien à domicile des autres locataires. La personne hospitalisée ou absente peut en effet demander à basculer sa PCH Aide humaine prestataire en PCH Aide humaine dédommagement familial. D'où la nécessité que les règles entre les personnes hébergées, le porteur de projet ou gestionnaire de l'habitat et le SAAD intervenant soient claires et prévoient, par exemple, la possibilité de continuer à verser la PCH Prestataire au SAAD malgré l'absence de la personne.

Plusieurs gestionnaires d'habitats inclusifs interrogés considèrent qu'il serait plus simple et plus sécurisant que la part mutualisée de la PCH soit calculée forfaitairement. Elle pourrait également être financée indépendamment de la PCH afin d'échapper aux difficultés de mutualisation des prestations

individuelles ainsi que cela se pratique dans les Maisons relais (qui relèvent de la DGCS) au sein desquelles des règles de financement bien spécifiques interviennent (temps de repas, d'animation et de sorties collectives...). Toutefois, ces propositions se heurtent à une impossibilité légale, la PCH étant une prestation déterminée pour chaque bénéficiaire. Il serait cependant possible d'envisager une garantie de financement pendant les périodes de non location dans le cadre d'une prise en charge extra-légale du Département dans le cadre d'une convention avec le gestionnaire.

Par ailleurs, à partir du moment où des personnes de différents horizons percevraient la PCH ou l'Allocation compensatrice tierce personne (ACTP), et viendraient à cohabiter dans un même habitat inclusif, il serait souhaitable de permettre la mutualisation des deux allocations afin de ne pas discriminer certaines personnes par rapport aux autres et ne pas compromettre la dynamique et la cohésion de groupe indispensable dans ce type d'habitat.

A noter que toute personne en situation de handicap, quelles que soient la nature et l'importance de son handicap, a le droit à une forme d'habitat la plus *normale* possible, la plus proche de l'habitat de droit commun. Pour ce faire, la loi autorise la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) à déplaçonner, selon des conditions très particulières, la PCH, option qui n'est pas forcément utilisée fréquemment dans le département.

Alors même qu'il s'agit là d'une responsabilité y compris financière de l'ARS, le Département des Côtes d'Armor, qui n'a pas souhaité faire de distinction dans la mise en œuvre de sa politique en faveur de l'accompagnement des personnes en situation de handicap en fonction de l'importance de leur handicap et du type de résidence, intervient systématiquement par le biais de la PCH qui finance l'accompagnement des personnes, ce qui peut légitimement interpeller le Département et l'inciter à une certaine prudence.

D'autres pistes d'amélioration possible de la gestion des PCH ont été évoquées telles que la fixation et/ou réévaluation des droits de l'ensemble des futurs résidents au démarrage du projet en fonction des situations, la révision des droits à une même date pour l'ensemble des résidents et le suivi du projet afin de garantir la cohérence et l'équilibre entre droits individuels et collectifs.

## **55. Des modalités de renouvellement de la PCH mal vécues par les bénéficiaires et leurs familles**

L'obligation faite aux bénéficiaires et à leurs familles de renouveler régulièrement leur demande de prestation, mais surtout d'apporter la démonstration du niveau de handicap, est souvent très mal vécue et constitue une charge et une souffrance importante. Sur ce point, il est également regrettable que les grilles d'évaluation des personnes soient basées uniquement sur leurs capacités motrices (aspects les plus visibles) et ne prennent pas suffisamment en compte le handicap psychique qui, parfois, demande une présence quasi constante auprès des locataires.

Ce n'est que depuis 2017 que le handicap psychique est éligible à la PCH. Bien souvent, les Plans d'aide sont peu importants. Depuis septembre 2020, une mission a été lancée sur l'adaptation de la PCH au handicap psychique et aux troubles du neuro-développement. Elle est menée par le président de Santé Mentale France, avec l'appui de trois experts (handicap psychique, troubles du neuro-développement et autisme).

De même, il est parfois dommageable que la PCH soit fixée seulement au moment où les personnes bénéficiaires intègrent leur lieu de vie et non pas, lorsque les résidents sont connus, au moment où les gestionnaires d'habitats inclusifs élaborent leur projet. Comme pour l'APA, il est impératif que la personne bénéficiaire de la PCH ne soit pas résidente d'un établissement ou hospitalisée afin qu'une évaluation au domicile soit effectuée.

Par ailleurs, certains droits devraient être reconnus à vie ce qui est le cas pour certains mais pas de la PCH attribuée pour une durée de 10 ans et réévaluée à l'occasion de tout changement de situation (à la hausse mais aussi potentiellement à la baisse). Par ailleurs, dans un contexte de contrainte budgétaire très forte pour les collectivités, la tendance peut-être à la réalisation d'économies et à un durcissement des conditions d'attribution de certaines prestations.

Pourtant, chaque année, le budget relatif à la PCH augmente d'environ 1 million d'€. La dépense évolue en fonction du nombre de bénéficiaires, des Plans d'aide, des tarifs pratiqués par les services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) et de la formule retenue par la personne aidée. La plupart des SAAD interviennent sur le volet PH, et cette activité connaît un développement rapide sous l'effet de la demande (de l'ordre de 5% par an). A noter, le manque de formation des intervenants à domicile des structures afin de répondre aux besoins des personnes les plus dépendantes. En l'absence de nouvelles places en hébergement, et compte tenu des évolutions nationales qui préconisent le maintien à domicile, l'augmentation de ce poste de dépenses devrait se poursuivre.

Autre point évoqué, le fait que les modalités d'attribution des PCH peuvent être très différentes en fonction des départements et conduire à des montants qui peuvent aller du simple au double (malgré l'utilisation du guide Geva) selon les décisions des collectivités attributaires. Ainsi les Côtes d'Armor, comme le Morbihan, appliquent les modalités d'attribution réglementaires contrairement, par exemple, à l'Ille-et-Vilaine qui va bien au-delà de ce cadre. Cela peut poser des difficultés pour des habitats inclusifs accueillant des locataires de territoires différents.

## **56. Un cadre législatif qui doit évoluer pour sécuriser le fonctionnement et l'équilibre financier de certaines catégories d'habitats intermédiaires**

Certains habitats inclusifs à accessibilité sociale pour personnes âgées autonomes (exemple des Résidences Ekip'Age portées par la Mutualité Française) sont contraintes de proposer séparément à leurs locataires un bail et un contrat de prestation. Le modèle économique qui sous-tend le projet social de la résidence est potentiellement fragilisé par la décision d'un ou de plusieurs locataires de dénoncer leur contrat de prestation mettant alors en péril les équilibres permettant, entre autres choses, de financer les missions d'animation collective et d'accompagnement social des locataires.

Le cadre réglementaire devrait pouvoir évoluer pour sécuriser ce type de résidences d'un point de vue juridique et financier. D'autre part, ces mêmes résidences sociales, dont le bâti est géré par un bailleur social, doivent faire l'objet d'une autorisation préfectorale avec fléchage vers un public âgé. La réglementation devrait pouvoir évoluer pour qu'aucun retour en arrière sur le fléchage du public ne puisse être opéré.

## **Des projets de vie sociale et partagée et un forfait Habitat inclusif plébiscités mais dont le champ devrait être élargi**

### **57. Des projets de vie sociale et partagée qui conditionnent la bonne inclusion dans la société**

La réalité de l'inclusion diffère assez largement selon les porteurs de projets en fonction notamment de leur taille, de leurs moyens, de leur expérience mais aussi et surtout en fonction de la manière dont ils appréhendent et se sont appropriés les fondements et principes mêmes de fonctionnement de l'habitat inclusif.

Certains, indépendamment de leur taille, seront très attentifs, imaginatifs et innovants tandis que d'autres auront tendance à assurer *un service minimal* qui, certes, répond aux impératifs de la loi ELAN

mais ne suffit pas toujours à assurer une insertion suffisante et bénéfique aux résidants. Par ailleurs, les besoins et aspirations des locataires quant aux supports d'inclusion et à la nature des animations individuelles et collectives varient en fonction de leur âge et évoluent dans le temps ce qui nécessite d'adapter en permanence le projet de vie social et partagé qui ne doit pas s'installer, faute d'attention, de temps et de moyens suffisants, dans une forme de routine.

Généralement, la volonté du gestionnaire est réelle mais les moyens manquent, financiers et humains. Pour autant, certains locataires, en fonction de leur personnalité et de leurs aspirations, peuvent être réticents à participer au projet de vie sociale et partagée quelle que soit sa richesse et sa qualité.

Dans le cas de certains projets, notamment lorsqu'il s'agit de nouvelles et de *petites* associations, la difficulté peut être d'élaborer le projet de vie social et protégé qui peut être levée si elles se rapprochent de certains partenaires en capacité de les accompagner (Mutualité Française...).

Les réflexions relatives à la fonction inclusive doivent être menées conjointement par l'ensemble des acteurs impliqués (locataires, familles, associations gestionnaires, communes, associations locales, population...) et aboutir à des propositions qui permettent aux personnes de s'insérer effectivement dans leur environnement. Les premières expérimentations d'habitats partagés ou regroupés initiés il y a une quinzaine d'années en Côtes d'Armor ont pour beaucoup été regroupés sous le vocable d'habitat inclusif lorsque celui est apparu, mais en oubliant parfois toute l'importance de la fonction inclusive qui est davantage respectée dans les projets plus récents.

Le logement seul ne fait pas l'inclusion. Sur ce point, un bilan plutôt positif est fait par les acteurs costarmoricains de ce qui s'est développé au fil du temps dans le département à condition toutefois que le choix soit fait d'implanter des habitats inclusifs dans un environnement *urbain* (villes, bourgs) qui permette aux résidants de disposer d'une offre minimale d'équipements et de services qui leur assure de vivre le plus *normalement* et facilement possible (vie sociale et associative accueillante, proximité des commerces de première nécessité, des services publics et de santé, des moyens de transports...).

Les conditions d'inclusion des habitats inclusifs dans leur environnement n'étant pas anodines, elles peuvent cependant être différentes selon les publics visés : celui des personnes âgées, qui sont pour beaucoup habituées à vivre en milieu rural et ont essentiellement besoin d'accéder aux équipements et services de première nécessité (alimentation, soins...) et les personnes en situation de handicap, parfois très autonomes (travailleurs d'Etablissement et service d'aide par le travail...), généralement plus jeunes dont les aspirations et besoins sont plus nombreux et plus diversifiés.

Si toutes ces conditions sont réunies en milieu urbain et péri-urbain, elles peuvent tout autant l'être en milieu rural, dans de très nombreuses communes des Côtes d'Armor. De la même manière, et notamment pour des personnes en situation de handicap actives, l'insertion par le travail, qui occupe l'essentiel de leur temps, peut leur permettre de résider dans des communes qui ne réunissent pas toutes les conditions précédentes sans que cela ne soit véritablement contraignant et rédhitoires. Cela est d'autant plus possible si une partie de la population communale est particulièrement impliquée dans le projet et le perçoit comme un atout pour la commune. A noter que les choix de vie des résidants d'habitats inclusifs peuvent être tout aussi différents que ceux des personnes valides en fonction de la nature de leur handicap, de leur âge, de leurs aspirations...

Les locataires des habitats inclusifs sont parfois encore trop cantonnés dans leur hébergement et trop faiblement insérés dans leur environnement. L'inclusion ne se décrète pas, elle se construit, se vit et s'entretient en permanence. C'est un changement de culture général et de regard sur le handicap. Si la fonction *inclusive* des habitats n'est pas opérante, le risque est celui d'un renfermement progressif

de la structure et des locataires sur eux-mêmes et d'un passage vers un fonctionnement qui s'apparenterait davantage à celui d'un établissement (EHPAD...).

Limiter l'inclusion des personnes qui résident en habitat inclusif à la seule intervention de professionnels au sein de l'habitat est trop réducteur et relativement inefficace en termes d'inclusion et conduit inévitablement à *un entre soi* réducteur.

Le projet de vie sociale et partagée, élément central de l'Habitat inclusif, a pour objectif de favoriser le *vivre ensemble* afin de limiter le risque d'isolement des personnes. La temporalité des activités destinées aux habitants (sportives, culturelles, ludiques...) doit être réfléchie afin de coïncider avec le rythme de vie de chacun. Ces activités peuvent être réalisées au sein de l'habitat inclusif mais elles doivent surtout avoir pour effet d'ouvrir au maximum l'habitat inclusif sur son environnement.

Ainsi, plutôt que de faire intervenir un musicothérapeute au sein de l'habitat, il est plus pertinent que les personnes fréquentent les locaux d'une école de musique ou d'un conservatoire. L'inclusion passe par l'ouverture des structures de droit commun aux résidents des habitats inclusifs ce qui nécessite cependant des moyens humains plus importants et mieux formés pour accompagner les personnes.

Le projet de vie sociale et partagée doit également intégrer la prévention de la perte d'autonomie, l'anticipation des risques d'évolution de la situation des personnes et revêtir différentes 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.

Certains projets de vie sociale et partagée apportent des garanties d'inclusion des personnes *entre elles* (ce que l'on peut considérer comme relevant d'un projet d'établissement) mais pas suffisamment *dans leur environnement*. Normalement co-construits, notamment avec les locataires, ils se révèlent parfois très contraignants pour les résidents *obligés* de participer de nombreuses activités et de respecter certaines règles de fonctionnement qui rendent au final les habitats inclusifs trop contraignants.

La tentation ou tendance naturelle pourrait amener parfois les animateurs de projets de vie sociale et partagée à faire de ceux-ci des cadres trop rigides, trop contraignants qui ne laisseraient pas suffisamment de liberté et d'initiatives aux locataires tant au sein de l'habitat inclusif, sur lequel ils pourraient être tentés de se refermer, que dans leur environnement. En cela, il ne faut pas que la référence soit celle des établissements (Accueil de jour...) mais bien celle des habitats inclusifs au sein desquels les locataires ont le choix des services et animations, le coordinateur étant l'interface et le facilitateur, celui qui incite et qui accompagne et non pas le décideur.

Un point de vigilance doit donc être apporté dans l'examen des projets de vie sociale et partagée lors des appels à projets futurs, notamment quant à l'équilibre entre le volet relevant de l'animation interne et celui relatif à l'ouverture sur l'environnement.

## **58. Des projets de vie qui doivent être davantage questionnés et évalués**

Mais au-delà de la conception et de la qualité de l'aménagement du logement, c'est le projet de vie qui peut davantage interroger et faire débat. En effet, les habitats inclusifs ne relevant pas du Code de l'action sociale et des familles mais du Code de la construction et de l'habitation, ils ne sont pas tenus de respecter certaines obligations malgré les guides de bonnes pratiques à disposition des gestionnaires (respect de l'intimité des personnes à la fois du point de vue de la conception même des habitats que des visites extérieures, de la mixité, du respect du culte...). Cela questionne le contrôle du contenu et de la mise en œuvre des projets de vie, des règlements intérieurs et, plus globalement, du bon fonctionnement des résidences.

Ce contexte général peut expliquer en partie les réticences et réserves qu'ont longtemps eu les acteurs institutionnels (ARS et Département notamment) à intervenir dans un champ qui n'a que récemment été encadré et réglementé : loi ELAN de 2018 et décrets d'application, guide de la CNSA (2017), cahier des charges national (2019)...

### **59. Les bienfaits unanimement reconnus du forfait habitat inclusif mais qui ne prend pas en compte des missions pourtant déterminantes**

L'un des principaux enjeux a longtemps été le financement de certaines missions, notamment des animateur.trices de la vie sociale, cela au détriment de la qualité de la vie collective et de l'inclusion des personnes. L'arrivée du forfait *habitat inclusif* a réglé une bonne partie de cette difficulté.

Toutefois, le regret est unanime quant au fait que ce forfait ne prenne pas en compte certains volets dont dépendent pourtant tout autant le bon fonctionnement des habitats inclusifs et la qualité de vie des résidents mais qui reposent sur les seuls fonds propres des structures porteuses : ingénierie de projet (financée par certains départements de manière extra-légale), administration et gestion, coordination des acteurs, intermédiation et gestion locative...

Les difficultés relatives au montage des projets sont à la fois d'ordre réglementaire (cadre trop restrictif issu de la loi ELAN), technique (manque d'ingénierie et d'accompagnement à la définition du projet de vie sociale et partagée, à la mobilisation des financements, temps trop réduit entre l'envoi des appels à projets et les candidatures à déposer sachant qu'il faut mobiliser énormément d'acteurs et récupérer de nombreuses pièces afin que les dossiers soient éligibles) et budgétaires (financements insuffisants pour recruter un intervenant qualifié pouvant mettre en place un projet de vie social et partagé, décalages entre les appels à projets du Département et de l'ARS...).

L'Etat et les collectivités n'étant pas (plus) en capacité de leur apporter les moyens d'ingénierie suffisants, les porteurs de projets doivent très vite devenir de très bons professionnels, s'organiser pour garantir la réussite et la pérennité de leur projet et rejoindre les réseaux qui pourront les accompagner et les former au portage et à la gestion de leur habitat inclusif. Ces difficultés rencontrées sont d'autant plus prégnantes que les échelles de temps ne sont pas les mêmes pour les porteurs de projets (toujours pressés malgré la somme de sujets à aborder et de questions préalables à régler) et les administrations et collectivités (temps long des autorisations et accords de financements).

L'essoufflement de certains bénévoles (souvent les parents des résidents qui y consacrent beaucoup de temps et d'énergie) dans les structures les plus petites est une réalité avec un risque, pour certaines, de disparaître. Les *petites* associations peuvent parfois être fragilisées à la fois parce que certaines *s'enferment* et *s'isolent* volontairement dans une logique militante, qu'elles disposent souvent de moyens financiers limités et qu'elles ne parviennent pas toujours à remplacer rapidement certains de leurs résidents, ce qui impacte très vite leur équilibre budgétaire (Cf. point suivant). D'où l'intérêt pour elles de s'inscrire dans un collectif départemental qui leur permette d'être informées et accompagnées, de trouver rapidement des solutions face à des situations d'urgence (accueil temporaire...) et de mobiliser les prestations proposées (accueil temporaires, séjours vacances...).

Or, la plupart des associations mobilisent généralement l'essentiel de leurs moyens et temps disponibles (souvent ceux des seuls bénévoles) pour assurer le portage et la gestion au quotidien de leur habitat et de leurs résidents. Le temps disponible pour participer de démarches plus globales est de fait limité. Le décalage avec les *grosses* associations est parfois si important (différence de cultures, écarts de moyens et de fonctionnement...), qu'il peut être difficile pour elles d'intégrer une démarche collective, dominée naturellement (de leur point de vue) par les grands opérateurs.

Or, les *petites* associations, qui placent les usagers et les familles au cœur de leur démarche, apportent souvent un regard différent et novateur sur les projets d'habitats inclusifs. Leur degré de fragilité est sans doute plus important que celui d'autres organismes, fragilité qui pourrait être compensée au travers d'un parrainage de structures plus importantes (associations ou établissements) sur le modèle des *Groupes d'entraide mutuelle*, parrainage qui pourrait inclure une convention de partenariat prévoyant une délégation de gestion administrative et financière afin de soulager les membres bénévoles des *petites* associations.

Certaines propositions vont dans le sens d'une plus forte corrélation entre les financements accordés et l'importance et la qualification des professionnels qui interviennent auprès des locataires (niveau d'expérience et d'expertise, nombre d'heures de présence, types de handicaps accompagnés...). L'intermédiation locative est également évoquée parmi les charges qu'il conviendrait de financer (système de mutualisation du risque de vacance, aide à la gestion locative dès lors que celle-ci est exercée par le porteur de projet...).

## **60. Des inquiétudes sur le renouvellement et la pérennisation du financement des projets de vie sociale et partagée**

L'enveloppe nationale destinée à financer les forfaits *Projet de vie sociale et partagée* est définie chaque année, puis déléguée par la CNSA à chaque ARS qui répartit l'enveloppe régionale entre départements. Cette enveloppe nationale (15 millions d'€ en 2019 contre 780 K€ en 2018 dans le cadre de la phase initiale d'expérimentation) a vocation a priori à augmenter pour couvrir les besoins liés au développement de l'habitat inclusif.

Pour autant, certains associations interrogées font part de l'absence de visibilité sur la durée et des incertitudes quant à la pérennisation du financement des projets de vie sociale et partagée et donc du maintien à terme des postes d'animation et des activités proposées aux locataires faute d'un appui à la hauteur des besoins.

Un financement plus conséquent et pérenne de l'ARS permettrait à la fois de consolider et de professionnaliser les postes, le forfait actuel ne permettant ni de proposer le temps plein nécessaire pour remplir toutes les missions (0,5 ETP à l'heure actuelle dans la plupart des cas), ni de recruter des animateurs dotés de suffisamment d'expérience et de qualification pour assumer l'ensemble et la diversité des fonctions : veille et sécurisation de la vie à domicile, soutien à l'autonomie de la personne et à la convivialité, aide à la participation sociale...

Par ailleurs, l'équilibre financier des habitats inclusifs étant souvent précaire, le forfait habitat inclusif, déterminé en fonction du nombre de personnes résidentes et qui évolue avec lui, devrait être maintenu sur une période plus longue que les 3 mois actuels en cas de départ et de non remplacement de locataires. Ceci serait d'autant plus utile que les départs se traduisent également par la perte de la part de PCH mutualisée qui permet de financer une partie du fonctionnement des habitats.

## Annexe 1 : Tableau de recensement des habitats inclusifs, partagés et regroupés en Côtes d'Armor

EPCI	N° HI	Etat *	Gestionnaires	Nom HI	Adresse HI	Communes	Logements	Locataires	
LTC	1	Existant	Fondation Bon Sauveur Bégard	Forlac'h à Lannion	Rue Isidore Le Bourdon	Lannion	5	5	
GPA	2	Existant	Fondation Bon Sauveur Bégard	Saint-Bernard	Rue du Bon Sauveur	Bégard	6	6	
LCBC	3	Existant	Association Etincelle	La Maison Saint-Joseph	2 Rue du Châbre	Laurenan	1	10	
LTC	4	Existant	Association Main forte	Habitat Quartier Saint-Hugeon	1 Rue Charles Darwin	Lannion	2	4	
SBAA	5	Existant	UDAF des Côtes d'Armor		3 Rue du Nid de Coucou	Saint-Brieuc	2	7	
LTM	6	Existant	Association Athéol	La Maison du bonheur	3 Rue du Portugal	Lamballe-Armor	1	3	
LTM	7	Existant	Association Athéol	Point du jour	14 Rue du Point du Jour	Lamballe-Armor	1	3	
SBAA	8	Existant	Association Athéol		Domaine de la Perrière, 1 Rue des Lauriers	Trégueux	3	3	
LTM	9	Projet	Association Athéol			Lamballe-Armor	2	6	
LTM	10	Projet	Association Athéol		Rue du Pont Cren	Lamballe-Armor - Saint-Aaron	8	12	
SBAA	11	Existant	APAJH	Ancien presbytère	Bourg	Hillion	3	3	
GPA	12	Projet	APAJH	Poul Ranet 2	Bourg	Ploumagoar	4	4	
LTC	13	Existant	APAJH		Bourg	Plouvévez-Moëdec	6	6	
SBAA	14	Projet	APAJH		Proximité bourg Ploec-sur-Lié	Ploec-L'Hermitage	4	4	
SBAA	15	Existant	ALTYGO	Les Pavillons de Bodic	2 Rue Bodic	Trégueux	5	6	
SBAA	16	Existant	ALTYGO	La Noé Rido	15 Rue de la Noé Rido	Plérin	6	6	
LAC	17	Projet	ALTYGO		Bourg	Plouha	1	3	
SBAA	18	Projet	ADAPEI-Les Nouelles	Saint-Laurent de la Mer	Rue des Albatros, Saint-Laurent de la Mer	Plérin	16	16	
DA	19	Existant	ADAPEI-Les Nouelles	Résidence Eau vive	15 Rue du 18 juin 1940	Dinan	16	16	
SBAA	20	Existant	ADAPEI-Les Nouelles	Résidence Le Sémaphore	12-18 Rue de la Croix Rouge, Cesson	Saint-Brieuc	9	9	
LTM	21	Existant	ADAPEI-Les Nouelles	Résidence Ker Galop	13 Rue des Olympiades	Lamballe-Armor	16	16	
SBAA	22	Projet	ADAPEI-Les Nouelles	Résidence Prévallon	Avenue Loucheur	Saint-Brieuc	14	13	
LCBC	23	Projet	ADAPEI-Les Nouelles			Loudéac	16	16	
GPA	24	Existant	ADAPEI-Les Nouelles	Résidence les Salles	24 Rue des Salles	Guingamp	8	8	
GPA	25	Existant	ADAPEI-Les Nouelles	Résidence des Sept Iles	Chemin de Kerpuns, Zone de Malabry	Paimpol	16	16	
DA	26	Existant	Association Familles Solidaires de Bretagne	Ose ta vie	34 Clos de la Fontaine	Quévert	1	4	
DA	27	Projet	Association Familles Solidaires de Bretagne		Rue des Gourmants	Quévert	1	5	
DA	28	Projet	Association Familles Solidaires de Bretagne		7 Clos de la Fontaine	Quévert	1	3	
GPA	29	Projet	CCAS Belle-Isle-en-Terre		Bourg	Belle-Isle-en-Terre	1	3	
GPA	30	Projet	CCAS Guingamp		Centre ville	Guingamp	1	5	
SBAA	31	Projet	Humanisme 22			Saint-Brieuc	1	1	
LTM	32	Projet	Vaulx-les Mouettes	Vaulx les Mouettes	4 Vaulx les Mouettes	Matignon	1	12	
LCBC	33	Projet	CCAS Plémet	Maison Le Ho	37 Rue du Six Août	Plémet	6	6	
GPA	34	Projet	Association Hospitalière de Bretagne		Bourg	Callac	1	12	
LCBC	35	Projet	Association Handicap Solidarité Mené		Bourg Langourla	Le Mené	1	6	
SBAA	36	Projet	Communauté de l'Arche	L'Arche		Saint-Brieuc	1	6	
LTM	37	Projet	Association Cloé et Centre d'éducation conductive	Maison Escargot	Bourg	Plédéliac	1	2	
<b>* Projets : Estimations sur la base des informations connues ou communiquées par les porteurs de projets</b>							<b>Total logements et habitants</b>	<b>188</b>	<b>266</b>



## Annexe 2 : Principaux sigles utilisés dans le diagnostic

<b>AAH :</b>	Allocation aux adultes handicapés
<b>ACTP :</b>	Allocation compensatrice tierce personne
<b>AMP :</b>	Aide médico-psychologique
<b>APA :</b>	Aide personnalisée d'autonomie
<b>APL :</b>	Aide personnalisée au logement
<b>ARS :</b>	Agence régionale de santé
<b>AVP :</b>	Aide à la vie partagée
<b>CARSAT :</b>	Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail
<b>CCAS :</b>	Centre communal d'action sociale
<b>CDAPH :</b>	Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées
<b>CDCA :</b>	Conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie
<b>CESF :</b>	Conseiller en économie sociale et familiale
<b>CFHI :</b>	Conférence des financeurs de l'habitat inclusif
<b>CIAS :</b>	Centre intercommunal d'action sociale
<b>CNSA :</b>	Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
<b>CPAM :</b>	Caisse primaire d'assurance maladie
<b>CPOM :</b>	Contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens
<b>CREAI :</b>	Centre régional d'études, d'actions et d'informations
<b>DGCS :</b>	Direction générale de la cohésion sociale, Ministère des solidarités et de la santé
<b>DHUP :</b>	Direction habitat, urbanisme et paysages, Ministère transition écologique et solidaire
<b>DREES :</b>	Direction recherche, études, évaluation et statistiques, Ministère solidarités et de la santé
<b>EHPAD :</b>	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
<b>ELAN :</b>	Loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique
<b>EMS :</b>	Etablissement médico-social
<b>EPCI :</b>	Etablissement public de coopération intercommunale
<b>ESAT :</b>	Etablissement et service d'aide par le travail
<b>ESMS :</b>	Etablissement social et médico-social
<b>FAM :</b>	Foyer d'accueil médicalisé
<b>IME :</b>	Institut médico-éducatif
<b>MAS :</b>	Maison d'accueil spécialisé
<b>MDPH :</b>	Maison départementale des personnes handicapées

<b>MTP :</b>	Majoration pour tierce personne
<b>MVA :</b>	Majoration pour la vie autonome
<b>ODAS :</b>	Observatoire national de l'action sociale
<b>PCH :</b>	Prestation de compensation du handicap
<b>PCRTP :</b>	Prestation complémentaire pour recours à tierce personne
<b>PDH :</b>	Plan départemental de l'habitat
<b>PLAI :</b>	Prêt locatif aidé d'intégration
<b>PLUS :</b>	Prêt locatif à usage social
<b>PLS :</b>	Prêt locatif social
<b>PVI :</b>	Projet de vie personnalisé
<b>SAAD :</b>	Service d'aide et d'accompagnement à domicile
<b>SAMSAH :</b>	Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés
<b>SAVS :</b>	Service d'accompagnement à la vie sociale
<b>SIAO :</b>	Service intégré d'accueil et d'orientation
<b>SSIAD :</b>	Service de soins infirmiers à domicile
<b>VAE :</b>	Validation des acquis de l'expérience

### Annexe 3 : Liste des personnes interviewées dans le cadre du diagnostic territorial

Structures	Nom	Prénom	Fonction
Conseil départemental 22	GUIGNARD	Sylvie	Vice-présidente chargée des Personnes âgées, du Logement et de l'Insertion sociale
	MICHEL	Marie-Madeleine	Vice-présidente chargée du Handicap
ARS, Délégation départementale	LE QUEMENT	Aurélié	Responsable du Pôle Personnes handicapées
ADAPEI-Les Nouëlles	SENECAL	David	Directeur
MSA Armorique	ALAUX	Ludovic	Directeur Adjoint
AGIRC-ARRCO	LABBEE	Jean-Marc	Délégué Régional des Activités sociales
DDCS Côtes d'Armor	PERRET	Laurent	Responsable de mission
DDTM Côtes d'Armor	HOUPE	Jean-Matthieu	Adjoint au Chef de service, Service Planification Logement Urbanisme
CARSAT	GAUTHIER	Dominique	Responsable du Département Action Sociale Retraite
	GAUTIER	Régine	Chargée de projet, Référente Habitat
APAJH	BARBIER	Patrick	Directeur général
Familles Solidaires Bretagne Association Ose ta vie	MORICE	Rozenn	Présidente de l'Association
ATHEOL	PETITCORPS	Catherine	Directrice
Association Main Forte	BRIANT	Gérard	Président de l'Association
Association Étincelles	ROUILLE	Bernard & Claire	Président et Trésorière Adjointe de l'Association
	LEVEQUE	Bernard	Trésorier de l'Association
ADMR Côtes d'Armor	CHARLES	Manuela	Directrice
APF France handicap	ZOTTNER	Marianne	Directrice du Pôle domicile des Côtes d'Armor
	EVAIN	Charlotte	Adjointe de direction

### Annexe 3 : Liste des personnes interviewées dans le cadre du diagnostic territorial (suite)

Structures	Nom	Prénom	Fonction
Lamballe Terre et Mer CIAS Lamballe	RENAULT	Jocelyne	DGA Solidarités Directrice du Centre Intercommunal d'Action Sociale
MDPH Côtes d'Armor	SALMON	Rozenn	Cadre de Santé chargée du déploiement de la Réponse Accompagnée pour tous
Conseil départemental 35	COLLIN	Véronique	Pôle Solidarité humaine, Directrice de l'Autonomie
	EVANO-PANHELLEUX	Corinne	Pôle Solidarité humaine, Direction de l'Autonomie Chargée de suivi de l'offre d'accueil et d'accompagnement pour les personnes en situation de handicap, Référente Habitat inclusif
Mutualité Française	ROGER	Catherine	Directrice du Pôle autonomie
	ARHANT	Isabelle	Directrice Innovation et développement
Côtes d'Armor Habitat	BAOUSSON	Bruno	Directeur du Patrimoine
CIAS Saint-Brieuc	MOTHRE	Fanny	Directrice
	BALCOU	Mélanie	Chargée de mission pour l'Accès aux droits et Référente Handicap
CREAI Bretagne	LE DUFF	Rachelle	Directrice Adjointe
Direction générale de la cohésion sociale (DGCS)	BONNEFOY	Elodie	Chargée de mission Habitat intermédiaire avec services
	MOUSSION	Oriane	Chargée de mission Habitat inclusif & Offre médico-sociale
	MARAIS	Marie-Claude	Cheffe de projet Habitat inclusif
DREAL Bretagne	LEVEAU	Pascal	Responsable de la Division Aménagement, Urbanisme, Logement
	PARE	Virginie	Responsable des Politiques sociales du Logement

## Annexe 4 : Guide entretien « Habitats inclusifs » - ADAC 22

Les questionnements qui suivent ont vocation à vous permettre de préparer notre prochain entretien. Ces points ne sont pas exhaustifs et tout autre sujet pourra être abordé. Si vous souhaitez formuler des propositions complémentaires, n'hésitez pas à nous en faire part avant ou pendant notre rencontre.

**Précision :** Cette démarche vient compléter d'autres travaux significatifs qui ont déjà été réalisés au niveau national (CNSA...), régional (ARS...) mais aussi départemental (MDPH...), souvent sous la forme de guides et de notes méthodologiques en direction des porteurs de projets d'habitats inclusifs afin de structurer et de faciliter leur démarche de réflexion, de création, de gestion et d'animation des structures d'hébergement.

Réalisée à la demande de la Conférence départementale des financeurs, pilotée par le Département et l'ARS (Cf. précisions en bas du questionnaire), elle vise principalement à améliorer les conditions de développement en Côtes d'Armor de l'offre d'habitats inclusifs en identifiant : la réalité et les formes de cette offre sur le département, les difficultés et points de blocages rencontrés, les sources de financement existantes et leur potentielle évolution, les améliorations à apporter aux politiques et dispositifs existants en fonction des priorités d'intervention proposées puis retenues.

Grille « Acteurs institutionnels »	
1	Quel regard portez-vous sur l'offre d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor ? Comment l'avez-vous vue évoluer ? Comment la qualifieriez-vous d'un point de vue général ?
2	En fonction de la connaissance que vous en avez, quelles différences majeures percevez-vous par rapport aux autres départements bretons ou à d'autres territoires ?
3	Comment analysez-vous les écarts importants de développement en Côtes d'Armor entre les offres d'habitats inclusifs à destination des PH et des PA ?
4	Les formes actuelles d'habitats inclusifs doivent-elles pouvoir évoluer ? Faut-il se limiter au cadre réglementaire en vigueur ou prévoir son évolution pour adapter et élargir l'offre ? Si oui, quelles seraient vos propositions ?
5	L'offre d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor répond-elle aux besoins quantitatifs (nombre de logements) ou doit-elle au contraire être développée ? Si oui, dans quelle mesure, pour quel(s) public(s) en priorité, à quels endroits (secteurs) du département ?
6	Répond-elle aux attentes et besoins des publics concernés (analyse qualitative) : choix des sites d'implantation ; environnement général (équipements, services, mobilité...) ; intégration dans la vie sociale ; organisation, qualité et adaptation des logements ; offre interne de soins et de services... ?

7	En fonction de l'expérience qui est la vôtre, et des observations que vous avez pu faire par ailleurs, quelles sont les principales erreurs qui peuvent être faites et les risques auxquels les habitats inclusifs peuvent être confrontés qui sont de nature à compliquer leur développement et leur fonctionnement normal, voire à remettre en cause la pérennité de certaines structures ?
8	De quelles manières, par quels moyens votre structure est-elle impliquée dans le développement de l'offre d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor : mobilisation et coordination des structures partenaires ; participation à la définition d'une politique coordonnée ; appui technique et juridique ; apports financiers ; autres... ?
9	Les moyens que vous mobilisez en faveur de l'habitat inclusif (notamment financiers) sont-ils de nature à pouvoir évoluer en fonction des besoins des structures gestionnaires ou sont-ils a priori figés ?
10	Si une évolution de vos financements était envisageable, de quelle manière : augmentation des enveloppes financières, réorientation des financements en fonction des priorités retenues, création possibles de nouvelles aides... ? Cela pourrait-il concerner à la fois l'investissement, le fonctionnement et l'animation des habitats inclusifs ?
11	Les rôles et fonctions des différents acteurs concernés et impliqués dans le développement et la gestion, y compris au quotidien, des habitats inclusifs vous semblent-t-ils être suffisamment précisés : partenaires institutionnels (ARS, Département, collectivités locales...), porteurs et gestionnaires d'habitats, structures d'aide et de soins à la personne (Saad...), familles... ?
12	Quelles sont les améliorations et modifications à apporter aux dispositifs actuels d'accompagnement et d'aides qui faciliteraient la création, le fonctionnement et la gestion des habitats inclusifs en Côtes d'Armor ?
13	Bien qu'encadrées, les conditions de mise en commun des prestations sociales individuelles (PCH, APA...) peuvent-elle encore être améliorées ? Comment ? Pour quels objectifs, quels publics, quels services ?
14	Pratiques, avis et propositions de votre part sur le « contrôle d'effectivité » relatif à l'utilisation des aides sociales PH (PCH, ACTP)
15	Propositions de votre part concernant le fonctionnement et la composition de la Conférence des financeurs Habitat inclusif (nouveaux membres)
16	Propositions de votre part à la Conférence des financeurs Habitat inclusif dans la perspective d'élaboration du Programme coordonné de financement (Cf. précisions ci-après)

<b>Grille « Porteurs de projets et gestionnaires d'habitats inclusifs »</b>	
1	Quel regard portez-vous sur l'offre d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor ? Comment l'avez-vous vue évoluer ? Comment la qualifieriez-vous d'un point de vue général ?
2	En fonction de la connaissance que vous en avez, quelles différences majeures percevez-vous par rapport aux autres départements bretons ou à d'autres territoires ?
3	Comment analysez-vous les écarts importants de développement en Côtes d'Armor entre les offres d'habitats inclusifs à destination des PH et des PA ?
4	Les formes actuelles d'habitats inclusifs doivent-elles pouvoir évoluer ? Faut-il se limiter au cadre réglementaire en vigueur ou prévoir son évolution pour adapter et élargir l'offre ? Si oui, quelles seraient vos propositions ?
5	L'offre d'habitats inclusifs en Côtes d'Armor répond-elle aux besoins quantitatifs (nombre de logements) ou doit-elle au contraire être développée ? Si oui, dans quelle mesure, pour quel(s) public(s) en priorité, à quels endroits (secteurs) du département ?
6	Répond-elle aux attentes et besoins des publics concernés (analyse qualitative) : choix des sites d'implantation ; environnement général (équipements, services, mobilité...) ; intégration dans la vie sociale ; organisation, qualité et adaptation des logements ; offre interne de soins et de services... ?
7	En fonction de l'expérience qui est la vôtre, et des observations que vous avez pu faire par ailleurs, quelles sont les principales erreurs qui peuvent être faites et les risques auxquels les habitats inclusifs peuvent être confrontés qui sont de nature à compliquer leur développement et leur fonctionnement normal, voire à remettre en cause la pérennité de certaines structures ?
8	Présentation synthétique de l'offre d'habitat(s) inclusif(s) portée par votre organisme
9	Avez-vous l'intention de faire évoluer cette offre d'habitats inclusifs à la fois sur le plan quantitatif et qualitatif ? Si oui, pouvez-vous préciser votre projet ?
10	Avez-vous construit et mettez-vous en œuvre un « Projet de vie social et partagée » (au sens de la loi ELAN) et avez-vous sollicité son financement (CNSA/ARS) ? Si non, pour quelles raisons ? Quelles améliorations pourraient être apportées à ce dispositif pour en faciliter l'élaboration et la mise en œuvre ?
11	Durant la phase de réflexion préalable et de montage de votre (vos) projet(s), à quelles difficultés avez-vous été (êtes-vous) confrontés : contraintes juridiques, réglementaires, techniques, financières ; manque d'accompagnement, d'appui, d'ingénierie ; autres... ?

12	Quelles sont les difficultés auxquelles vous-pouvez être confronté(e) dans la gestion au quotidien de vos structures d'accueil ? Quelles mesures ou solutions préconisez-vous pour y remédier soit à votre niveau, soit dans le cadre d'un politique concertée à l'échelle départementale ?
13	Les rôles et fonctions des différents acteurs concernés et impliqués dans le développement et la gestion, y compris au quotidien, des habitats inclusifs vous semblent-ils être suffisamment précisés : partenaires institutionnels (ARS, Département, collectivités locales...), porteurs et gestionnaires d'habitats, structures d'aide et de soins à la personne (Saad...), familles... ?
14	Comment assurez-vous l'équilibre financier de votre structure d'accueil ? Quelles sont les sources de financements que vous mobilisez : participations des locataires, mutualisation des aides sociales individuelles (PCH, APA...), aide au projet de vie social et partagée... ?
15	Quelles sont les améliorations et modifications à apporter aux dispositifs actuels d'accompagnement et d'aides qui faciliteraient la création, le fonctionnement et la gestion des habitats inclusifs en Côtes d'Armor ?
16	Bien qu'encadrées, les conditions de mise en commun des prestations sociales individuelles (PCH, APA...) peuvent-elle encore être améliorées ? Comment ? Pour quels objectifs, quels publics, quels services ?
17	Propositions de votre part à la Conférence des financeurs dans la perspective d'élaboration du Programme coordonné de financement (Cf. précisions ci-après)

La Conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées a pour objectif de **coordonner dans chaque département les actions de prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées de 60 ans et plus et leurs financements** dans le cadre d'une stratégie commune. Depuis l'entrée en vigueur de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) en 2019, **la Conférence des financeurs est compétente en matière d'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées.**

Cadre de gouvernance et d'élaboration d'une stratégie territoriale, **la Conférence des financeurs a pour mission de définir un programme coordonné de financement des actions individuelles et collectives** de prévention, en complément des prestations légales ou réglementaires, et un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif. À cet effet, elle établit un diagnostic des besoins des personnes concernées par ces programmes, qui résident sur le territoire départemental, et elle recense les initiatives locales.



Notes :

Notes :

Notes :



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'APPUI  
AUX COLLECTIVITÉS DES CÔTES**

---

7 Rue Saint-Benoît – 22000 SAINT-BRIEUC

02 96 62 81 21

[adac22@adac.cotesdarmor.fr](mailto:adac22@adac.cotesdarmor.fr)

[www.adac22.bzh](http://www.adac22.bzh)