

Les Fiches de l'Observatoire

Décembre 2022 #171

L'habitat inclusif en Loir-et-Cher 12 projets validés en juin 2022

Vivre chez soi le plus longtemps possible est un souhait vivement exprimé par de nombreux seniors. En 2018, **les deux tiers des Loir-et-Chériens âgés de 90 ans ou plus résident encore à domicile**. Cette volonté s'est vraisemblablement renforcée dans la période récente, suite aux contraintes liées à la crise sanitaire (confinements, limitation des visites en établissement) puis à la dénonciation de certaines pratiques en EHPAD dans l'ouvrage «Les fossoyeurs» de Victor Castanet paru début 2022.

Parallèlement au déploiement des services d'aide et d'accompagnement, différentes formes d'habitat se sont développées ces dernières années pour offrir aux seniors qui ne peuvent se maintenir dans leur logement des solutions alternatives. Le Département de Loir-et-Cher s'est engagé dès 2007, avec l'appui de partenaires locaux, dans le développement et la promotion d'une offre d'habitat adapté regroupé dans les centres-bourgs. Près de 550 logements ont été construits ou rénovés dans ce cadre.

Depuis plusieurs années, la CNSA (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie) encourage le développement d'un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale, dit

«habitat inclusif» et accompagne les porteurs de projets. La loi ELAN¹ de 2018 en précise la définition et les modalités, complétées depuis par plusieurs textes législatifs.

Cette offre nouvelle propose une alternative complémentaire entre le domicile et l'institution. Comme pour l'habitat adapté regroupé, l'habitat inclusif doit répondre également aux attentes de personnes en situation de handicap qui souhaitent prendre leur autonomie, ou la préserver, dans des conditions de logement adaptées et sécurisées. L'objectif est de permettre au public concerné de «vivre chez soi sans être seul». Pour rappel, en Loir-et-Cher, près de la moitié de la population de 80 ans ou plus vit seule, parfois éloignée de tout service.

Une Conférence des financeurs de l'habitat inclusif a été installée dans chaque département, sous la présidence des conseils départementaux, l'ARS en assurant la vice-présidence.

Suite à un appel à candidature réalisé au printemps 2022, cette instance a retenu 12 projets au sein du Loir-et-Cher, pour lesquels une aide à la vie partagée (AVP) a été octroyée en vue de contribuer au financement, avec la CNSA, d'un poste d'animateur. Ce dernier joue un rôle central dans le dispositif.



.../...

Synthèse (suite)

Dans le cadre d'une **enquête auprès des élus locaux et des établissements médico-sociaux**, l'Observatoire avait identifié au préalable **plus d'une vingtaine de projets** supplémentaires **qui ne s'inscrivaient pas dans les modalités de l'habitat inclusif et ne pouvaient prétendre à ce financement**.

La **diversité des projets retenus** devrait permettre, à terme, une **offre équilibrée**, avec la réalisation de logements pour **64 personnes âgées et 60 en situation de handicap**. Une mixité de public est prévue dans 5 ensembles de logements et 2 projets intègrent aussi des habitants «ordinaires», non concernés par l'AVP.

La majorité des projets est impulsée par des établissements

médico-sociaux ou une structure gestionnaire d'EHPAD², de résidence autonomie ou de foyer d'hébergement. Toutefois **3** des projets retenus ont été **initiés par des particuliers**, dont un fonctionne depuis plusieurs années. Ces derniers sont souvent de taille modeste. Globalement, **seuls 4 ensembles d'habitat compteront plus de 10 bénéficiaires**. 4 proposent tout ou partie en colocation mais le plus souvent les habitants seront locataires.

Des réalisations complémentaires sont à **l'étude** et devraient prochainement renforcer le maillage territorial, le **Romorantinais**, la **Sologne** et la **Vallée du Cher** (exceptée le secteur de Montrichard) demeurant pour le moment **peu ou pas couverts**.

1 - loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), promulguée le 23 novembre 2018

2 - EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Sommaire

Synthèse	1
Définition et méthodologie	3
Plus de 8 seniors de 80 ans ou plus sur 10 résident à leur domicile	4
12 700 personnes de 60 ans et plus supplémentaires en 10 ans	4
La moitié des seniors de 80 ans ou plus vit seule	4
Près de 550 logements regroupés adaptés dans le cadre de la Charte départementale	5
De nouvelles formes d'habitat regroupé et/ou partagé se développent	6
Une quarantaine de projets évoqués par les élus et établissements en Loir-et-Cher... ..	6
... et des premières expériences d'habitat inclusif	6
Une majorité de petits projets portés par des associations ou structures gestionnaires d'établissements	7
Une nécessaire proximité des principaux services et commerces	8
12 projets validés en 2022 par la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif	9
Peu de projets d'habitat inclusif dans l'arrondissement de Romorantinais	9
Une répartition équilibrée de la capacité d'accueil entre personnes âgées et personnes en situation de handicap	9
Une moyenne de 10 logements par projet, avec, le plus souvent, un jardin partagé	10
Zoom sur 2 projets d'habitat inclusif favorisant une mixité de publics	11



DÉFINITION ET MÉTHODOLOGIE

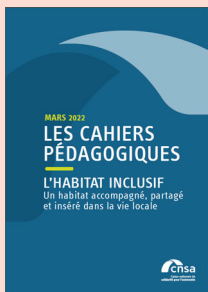
Qu'est-ce que l'habitat inclusif ?

L'habitat inclusif est destiné « aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes.

Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée ».

Article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF)

- Les habitants peuvent être locataires, colocataires, sous-locataires ou propriétaires.
- Cet habitat peut être constitué dans le parc privé ou dans le parc social, dans le respect des règles de droit commun.
- Il n'existe pas de critères requis pour vivre dans un habitat inclusif : pas de niveau de groupe iso-ressources (GIR) spécifique, pas d'orientation de la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH), pas d'obligation d'être bénéficiaire d'une prestation d'aide à l'autonomie.



Extraits des Cahiers pédagogiques de la CNSA de mars 2022, « L'habitat inclusif, un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale ».

https://www.cnsa.fr/documentation/cnsa_cahier_pedagogique_web_pages.pdf

Il s'agit donc d'une forme « d'habiter » complémentaire au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement (hébergement).

Un habitat « accompagné, partagé et inséré dans la vie locale »

L'objectif est de permettre aux publics ciblés de « Vivre chez soi sans être seul », en proposant des logements ordinaires aménagés à cette fin, regroupés en unités de petite taille, sécurisés en services, et ouvertes sur l'extérieur.

« Ces formes d'habitat comportent en conséquence ce que chacun est en droit d'attendre d'un logement, dans sa dimension d'intimité privative comme en termes de liberté d'aller et venir, de centralité, d'accès aux services, aux commerces, aux transports...

Les personnes, vulnérables ou non, qui font ce choix sont ainsi en mesure de participer naturellement à la vie sociale. »

Extraits du rapport de la mission Denis Piveteau - Jacques Wolfrom, juin 2020

L'aide à la vie partagée (AVP)

Mise en place en 2021, l'AVP est une aide individuelle, versée par le Conseil départemental aux porteurs de projet d'habitats inclusifs conventionnés avec le département, pour financer le projet de vie sociale et partagée des habitants vivant dans un habitat inclusif.

La conférence des financeurs de l'habitat inclusif

Lieu de coordination des acteurs pour la mise en place d'une stratégie territoriale et pour l'identification et le développement de projets, cette nouvelle instance a pour mission :

- d'identifier les besoins, les publics et les territoires à soutenir
- d'élaborer un programme coordonné de financement des habitats inclusifs.

Suite à un appel à candidature engagé par le Conseil départemental, elle s'est notamment réunie en juin 2022 pour sélectionner les projets pour lesquels une aide à la vie partagée (AVP) pourra être attribuée.

Méthodologie de l'étude

Ce premier état des lieux de l'habitat inclusif en Loir-et-Cher est établi à partir :

- des résultats d'une enquête auprès des représentants des collectivités locales, réalisée entre octobre 2021 et janvier 2022 par l'Observatoire de l'économie et des territoires, en partenariat avec le Conseil départemental.

L'ensemble des 267 communes, ainsi que les 11 communautés de communes ou d'agglomération du département ont été invitées à renseigner un questionnaire en ligne. Une relance téléphonique a été opérée en excluant les communes de petite taille qui ne disposent pas de commerces ou services de proximité ;

- des entretiens téléphoniques avec des représentants de structures pouvant porter ce type de projets (associations, gestionnaires d'établissements médico-sociaux, etc.) ou apporter un appui dans la mise en oeuvre (CAUE, Soliha, par ex.) ;
- les réponses à l'appel à candidature du printemps 2022 et les décisions de la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif.

Plus de 8 seniors de 80 ans ou plus sur 10 résident à domicile

12 700 personnes de 60 ans et plus supplémentaires en 10 ans

Le tiers des habitants du Loir-et-Cher est âgé de 60 ans ou plus (soit 108 000 selon les dernières estimations Insee de 2022) dont près de 41 400 âgés de 75 ans et plus. Ces derniers représentent 1 Loir-et-Chérien sur 8.

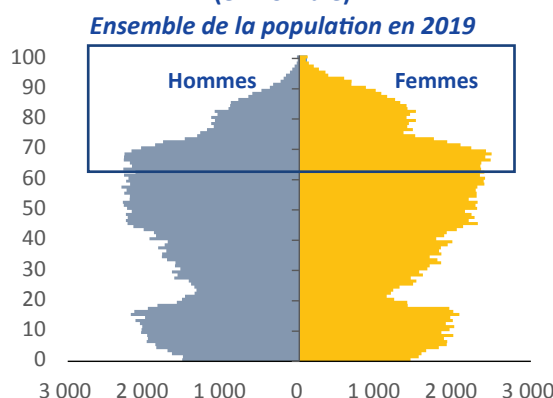
La population des « baby-boomers » est pour partie entrée dans la classe d'âge des seniors, d'où des classes d'âges de 60 à 64 ans nettement plus nombreuses. Ce phénomène devrait se poursuivre pendant une quinzaine d'années.

En 10 ans, alors que la population du département diminue de 1,8 %, le nombre d'habitants de 60 ans et plus fait un bond de 13,3 % (+ 12 700).

Il compte ainsi 2 200 habitants supplémentaires de 75 ans et plus, avec un renforcement des effectifs des classes d'âges les plus élevées pour lesquelles les situations de dépendance se multiplient.

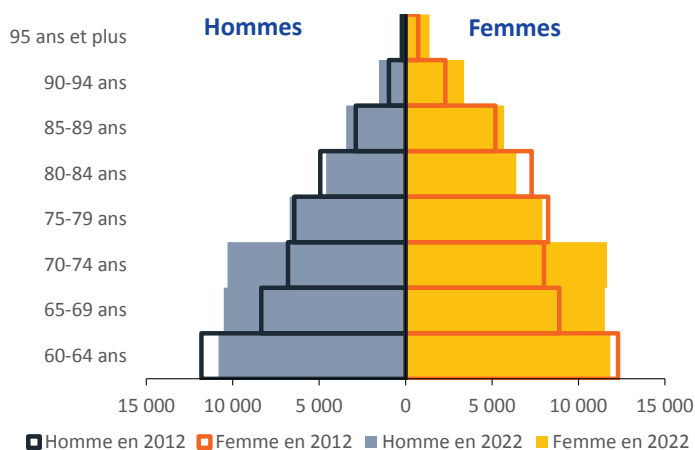
Cependant, l'essentiel de cet accroissement concerne la population âgée de 65 à 74 ans, généralement autonome, et pour lesquelles un nouveau projet de vie peut s'envisager. On note en effet un recul important de l'âge d'entrée en EPHAD (proche de 86 ans) et un souhait partagé par de nombreux seniors de pouvoir vivre à domicile le plus longtemps possible.

Pyramide des âges de la population du Loir-et-Cher (en nombre)



D'après source : INSEE - RP 2019

Estimations de population de 60 ans ou plus en 2012 et 2022



D'après source : INSEE - Estimations de population 2022

La moitié des seniors de 80 ans ou plus vit seule

84 % des personnes âgées de 80 ans ou plus vivent à domicile ou chez un tiers (2 %), soit 11 300 Loir-et-Chériens. La majorité reste à domicile jusqu'au delà de 95 ans.

Pour favoriser le maintien à domicile, des aides financières peuvent être accordées, sous conditions de ressources, pour adapter le logement. Ainsi, 130 à 160 propriétaires occupants en perte d'autonomie bénéficient chaque année d'une aide de l'ANAH¹ (adaptation de la salle de bain, travaux d'isolation, etc.).

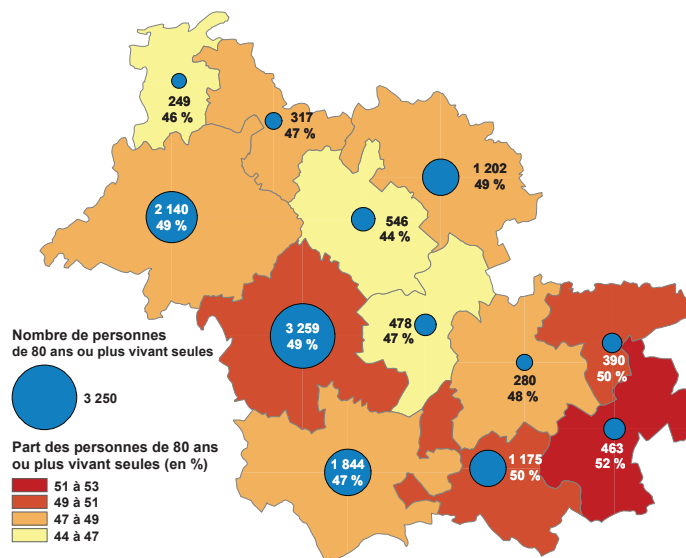
Un accompagnement personnalisé peut être proposé en parallèle dans le cadre du programme départemental relatif à l'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées². Il est réalisé par Soliha (plus de 200 visites diagnostics en 2021).

Toutefois, près de la moitié des seniors de 80 ans ou plus résident seuls, pour certains dans des territoires éloignés de nombreux services. Différentes formes d'habitat regroupé se sont donc développées pour proposer des solutions alternatives et limiter les situations d'isolement.

1 - Agence nationale de l'habitat.

2 - Programme mis en oeuvre par le Conseil départemental en 2007. La CARSAT, la MSA ainsi qu'Agglopolys et la Communauté de communes du Romorantinais et Monestois sont partenaires de l'action.

Nombre de seniors âgés de 80 ans ou plus vivant seuls et part (en %) parmi les habitants de 80 ans ou plus à domicile



D'après source : INSEE - RP 2019

Près de 550 logements regroupés adaptés dans le cadre de la Charte départementale

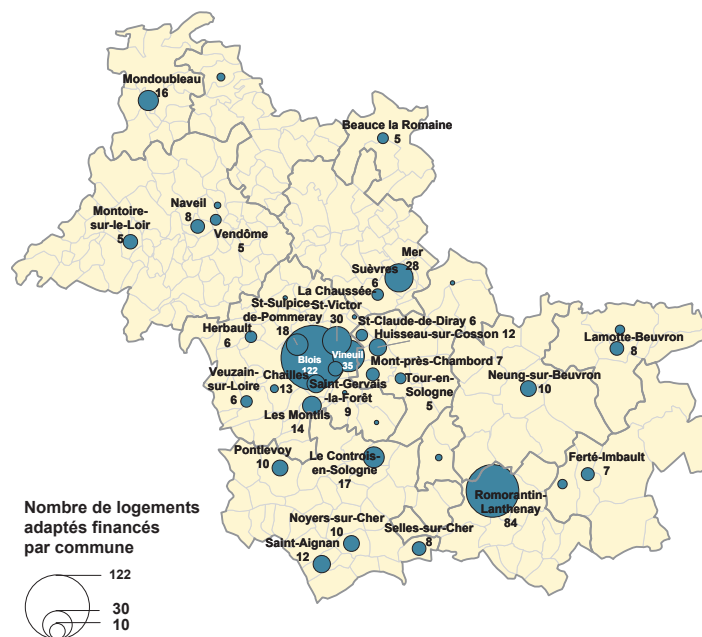
Depuis 2007, le département s'est engagé, notamment avec les bailleurs sociaux, pour développer une offre de logements adaptée aux seniors ainsi qu'aux personnes en situation de handicap (avec mise en place d'une charte départementale).

En 15 ans, près de 550 logements adaptés et localisés à proximité d'une offre de services ont vu le jour, soit plus de 6 opérations abouties en moyenne chaque année, avec la réalisation ou la réhabilitation de plus de 35 logements par an.

Le nombre d'opérations abouties a été plus réduit sur certains territoires, en particulier en Beauce et dans le secteur de Morée.

Notons néanmoins qu'une partie peut ne pas être occupée par les publics ciblés, ces logements étant en location au sein du parc social. C'est également le cas des logements que les bailleurs sociaux peuvent adapter pour permettre l'entrée ou le maintien à domicile de personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie qui sont ensuite remis en location auprès de tout public.

Nombre de logements regroupés adaptés aux personnes âgées ou handicapées dans le cadre de la Charte départementale



D'après source : Conseil départemental de Loir-et-Cher - mars 2022



La charte départementale pour la promotion de l'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées

Cette Charte, adoptée en 2007, a pour objectif de promouvoir l'offre d'habitat regroupé, adapté aux besoins et attentes des personnes âgées ou handicapées pour faciliter le maintien à domicile et préserver leur autonomie.

Elle définit les modalités d'aménagement intérieur et extérieur des logements ainsi que les communes d'implantation disposant d'un minimum de commerces et de services.

Sont signataires de cette Charte : l'Etat, le Conseil départemental de Loir-et-Cher, l'Association des Maires de Loir-et-Cher ainsi que les principaux bailleurs sociaux intervenant au sein du département, le CAUE et la délégation départementale de l'Association des paralysés de France (APF).

Le Comité de suivi est placé sous la présidence du Conseil départemental.

http://doc.pilote41.fr/plans_schemas/departement/habitat/charte_habitat_16-avril-2007.pdf

De nouvelles formes d'habitat regroupé et/ou partagé se développent

Une quarantaine de projets évoqués par les élus et établissements en Loir-et-Cher...

Lors de l'enquête réalisée fin 2021, une trentaine d'élus et une dizaine d'établissements médico-sociaux ou associations ont indiqué avoir connaissance d'un ou 2 projets, parfois dans une commune voisine.

Ce premier recensement a permis d'identifier **40 projets répartis dans 36 communes**, dont

- un tiers en réflexion ;
- la moitié en phase d'étude préalable, d'acquisition de terrain ou d'immeuble, voire déjà en travaux ;
- 6 projets étaient **annoncés comme finalisés ou devant être prochainement occupés**.

Toutefois, **une majorité des projets signalés ne répondent pas à l'ensemble des critères de l'habitat inclusif**. C'est le cas, par exemple, d'un projet sur-dimensionné en réflexion dans l'agglomération blésoise, des projets de type MARPA ou Patio¹, ou de ceux portés par Ages et vie, qui représentent la moitié des projets annoncés lors de l'enquête. Ces derniers regroupent généralement 2 unités destinées chacune à 8 personnes âgées résidant en colocation, avec présence d'un auxiliaire de vie. Trois sont actuellement ouverts en Loir-et-Cher (à Cellettes, Gièvres, la Ferté-Imbault)..

Ces différents projets ont été exclus du reste de l'analyse. D'autres, pris en compte, ne sont pas encore suffisamment définis pour savoir s'ils pourront rentrer dans le champ de l'habitat inclusif. La plupart devraient néanmoins étoffer l'offre de logements intermédiaires entre l'habitat ordinaire et l'institution (EHPAD, établissements médico-sociaux, etc.) regroupés et/ou partagés à destination des publics ciblés.

Si on observe la répartition de ces projets, auxquels sont ajoutés les réponses à l'appel à candidature du Conseil départemental de mai 2022, se dessine une concentration de projets dans le Blaisois, mais aussi une offre potentielle dans le Vendômois, à Mer, ou dans le secteur de Montrichard / Pontlevoy. A l'inverse, très peu d'initiatives sont engagées à ce jour en Sologne ou dans le Romorantinais.

... et des premières expériences d'habitat inclusif

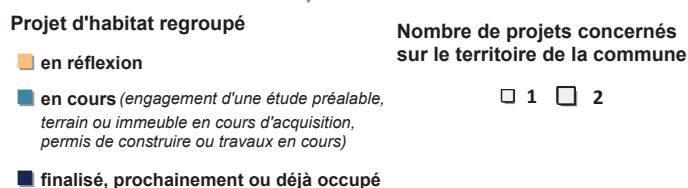
Au moment de l'enquête, la majorité des projets était envisagée à l'horizon 2023 ou 2024. Plusieurs prévoient une mixité de publics.

Quatre accueillent déjà des habitants en 2022 :

- à **Cormenon** où l'APHP (Association pour les personnes handicapées du Perche) crée une offre complémentaire pour permettre à des personnes vieillissantes de leur foyer d'hébergement de bénéficier de logements autonomes en conservant l'offre de services du foyer (7 personnes déjà en habitat inclusif en 2021) ;
- à **Cour-Cheverny**, la Maison des Bois verts portée par un particulier et dédiée à des seniors ;
- à **Vendôme**, l'ALVE (Accompagnement lieux de vie entraide) développe un habitat inclusif et a ouvert, dans un premier temps, des logements « tremplins » destinés à des adultes présentant des troubles psychiques stabilisés ;
- le Béguinage Bon secours à **Vendôme** qui propose un **habitat intergénérationnel** pouvant accueillir des personnes âgées et des familles.

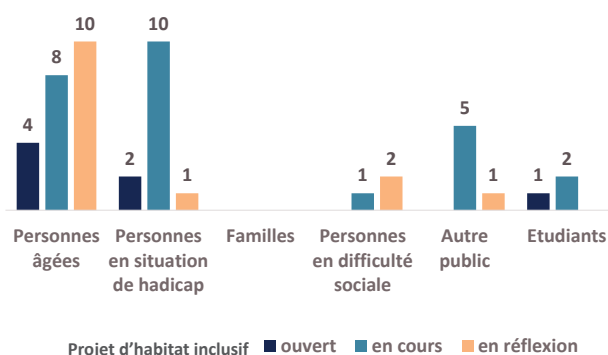
1 - MARPA : Maison d'Accueil et de Résidence Pour l'Autonomie, anciennement «Maison d'accueil rural pour les personnes âgées» qui fonctionnent comme une résidence autonomie ;
PATIO, initié par Loir&Cher logement : résidence intergénérationnelle adaptée à la mobilité réduite où les habitants ont une vie de village. Une est ouverte à Vineuil (48 logements) et une en projet à Mont-près-Chambord (38 prévus).

Projets d'habitat regroupé ou partagé selon l'avancement situation au 15 juin 2022



NB : les projets signalés par les communes qui ne répondent pas aux critères ne figurent pas sur la carte. Certains projets présentés pourraient néanmoins ne pas y répondre en totalité.

Projets d'habitat regroupé ou partagé selon l'avancement situation au 15 juin 2022



D'après sources : Enquête réalisée auprès des collectivités locales, d'établissements médico-sociaux, associations, opérateurs (oct 21 à janv 22) ; presse, Conseil départemental (appel à candidature de mai 2022)

Une majorité de petits projets portés par des associations ou structures gestionnaires d'établissements

La question du portage et des partenaires associés restait à préciser pour un certain nombre de projets au moment de l'enquête. Cette information a été affinée dans le cadre des réponses à l'appel à candidature de mai 2022.

Peu de **collectivités locales** se sont déclarées comme étant porteuses du projet mais elles sont **souvent associées sous des formes diverses** : aide au financement des logements, mise à disposition d'un terrain, aménagement des accès, etc.

Les **établissements médico-sociaux** (EHPAD, structures d'accueil pour personnes en situation de handicap) et les **associations** gestionnaires d'établissements ou représentantes d'usagers **s'impliquent fortement**. Ils figurent parmi les acteurs principaux de **14 projets en cours ou en réflexion**.

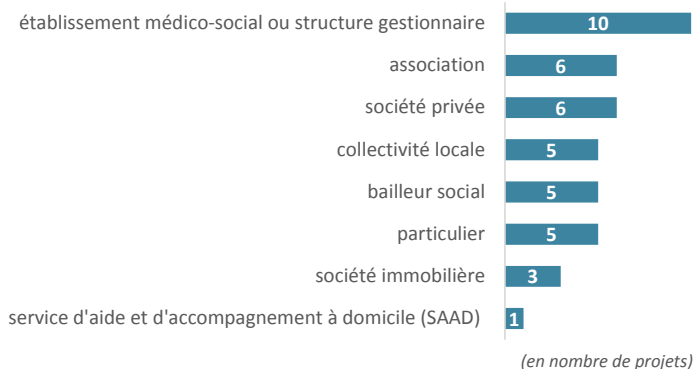
5 projets sont portés par des particuliers (dont un en fonctionnement et 3 bien engagés).

Pour la majorité des projets suffisamment avancés, une **construction neuve** est envisagée.

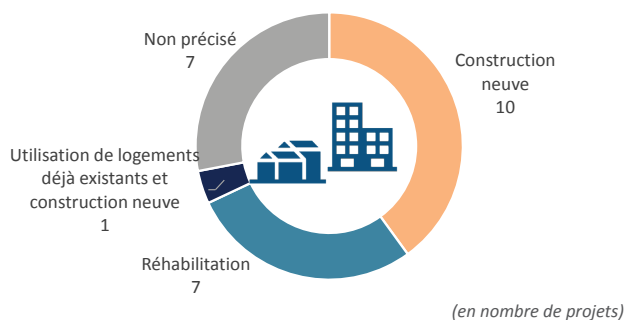
Les **2/3** de projets sont prévus dans le **parc privé** et **8 sur 10** devraient proposer des logements **en location**, certains avec des formes combinées : location / propriété ou location / colocation notamment.

Lorsque la configuration des logements est déjà imaginée, il s'agit **dans la moitié des cas d'appartements (regroupés ou éclatés)** et le plus souvent **non meublés**, certains combinant ici encore plusieurs types de logements.

Répartition des projets selon le portage et le partenariat annoncés lors de l'enquête (plusieurs partenaires possibles pour un même projet)

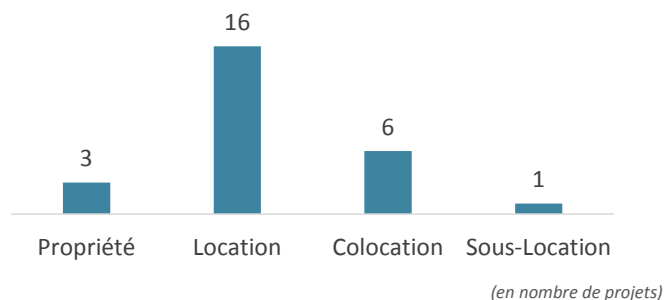


Nature des projets immobiliers

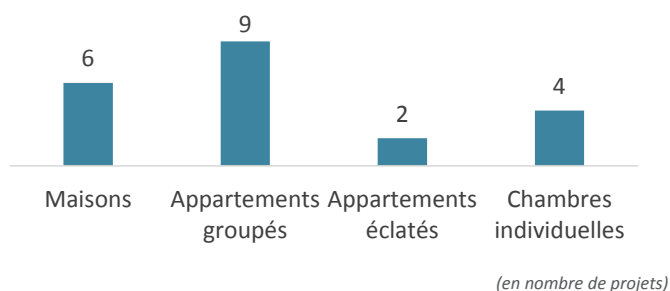


Répartition des projets annoncés selon le statut d'occupation des habitants

(plusieurs statuts possibles pour un projet)



Répartition des projets annoncés selon le type d'habitat



Une nécessaire proximité des principaux services et commerces

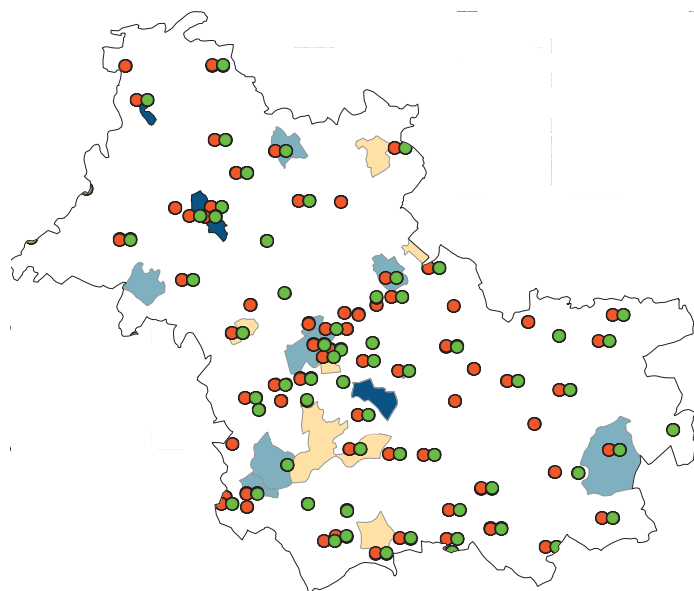
L'habitat inclusif doit s'insérer dans un environnement facilitateur pour permettre à ses occupants un **accès aisé aux principaux services**, participer à la vie sociale et **limiter les risques d'isolement**. Aussi, la **Charte départementale nouvellement adoptée recommande une distance de 500 mètres maximum des services et commerces du quotidien**.

La plupart des projets évoqués lors de l'enquête sont localisés au sein d'une commune disposant d'une offre minimale de commerces et des services de santé (présence au moins d'un médecin généraliste, d'un infirmier libéral et d'une pharmacie). Ceux qui en sont plus éloignés étaient généralement moins aboutis ou n'ont pas fait l'objet d'une réponse à l'appel à candidature de mai 2022.

Pour pouvoir être validé par la Conférence départementale des financeurs de l'habitat inclusif et bénéficier de financements, ces habitats doivent être assortis d'un projet de vie sociale et partagée (voir page 10).

Au moment de l'enquête, 3 répondants sur 10 ne se sont pas prononcés ou ne savaient pas si un projet de vie sociale et partagée serait mis en oeuvre, la question de l'animation n'ayant parfois pas été encore envisagée. Pour rappel, un tiers des réponses concernaient des projets en phase de réflexion.

Localisation des projets évoqués lors de l'enquête par rapport aux principaux services du quotidien



- Projets d'habitat regroupé et/ou adapté (au moins un projet sur le territoire de la commune)
- réalisé
- en cours
- en réflexion
- Pôle de commerces de proximité (présence au moins des 3 produits : pain, viande, épicerie)
- Pôle de santé de proximité (présence simultanée des 3 professions suivantes : médecin généraliste, infirmier et pharmacie)

D'après sources : Enquête réalisée auprès des collectivités locales, d'établissements médico-sociaux, associations (oct 21 à janv 22) ; presse, Conseil départemental (appel à candidature de mai 2022), ARS Centre-Val de Loire, CPAM (annuaire Ameli), Observatoire de l'Economie et des Territoires (communes pôles en 2021)



Mise en place d'une Charte de l'habitat inclusif

La Charte départementale pour un habitat inclusif en Loir-et-Cher

Elle a été adoptée en juin 2022, pour une durée de 3 ans, par le Département de Loir-et-Cher, l'Agence régionale de santé Centre-Val de Loire et la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif.

Cette charte a pour objectif de **définir et d'encadrer le développement de ce type d'habitat**. Elle constitue également un outil de communication auprès des différents acteurs.

Accéder à la Charte :

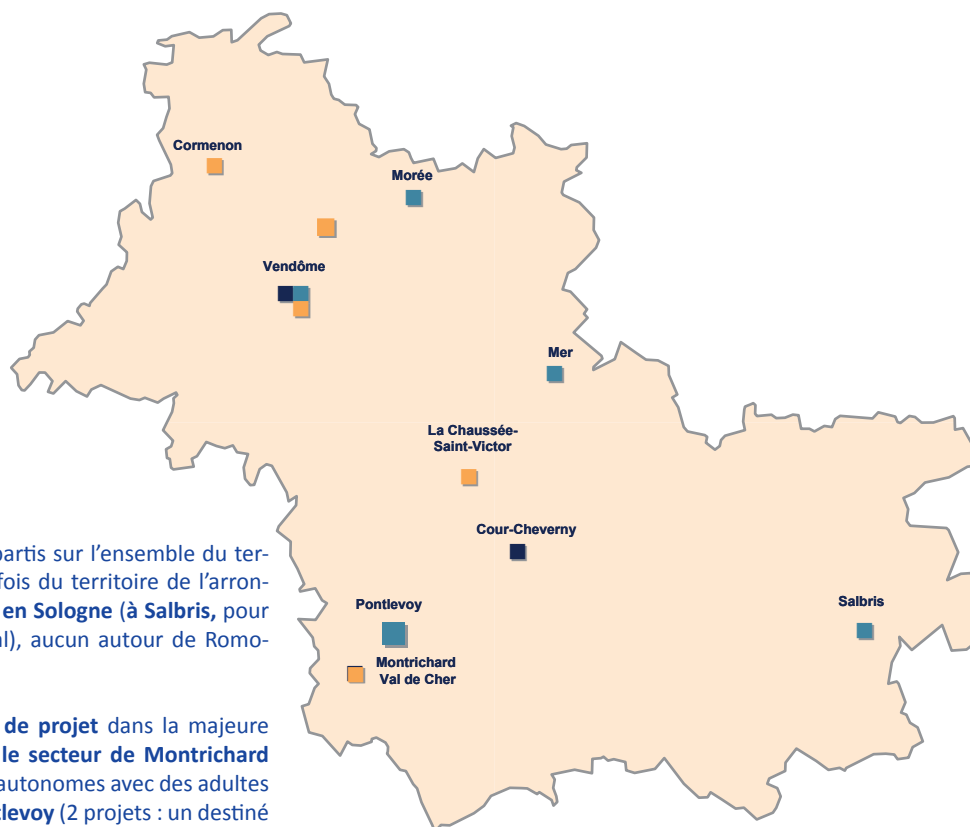
https://www.departement41.fr/fileadmin/user_upload/4_Ses_missions/solidarites/Reglements_et_chartes/Charte_habitat_inclusif_CD41.pdf

12 projets validés en 2022 par la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif

Peu de projets d'habitat inclusif dans l'arrondissement de Romorantinais

Projets d'habitat inclusif selon la typologie d'habitants

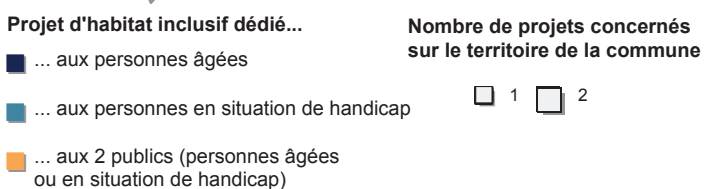
Logements en projet ou déjà ouverts validés par la Conférence départementale des financeurs de l'habitat inclusif suite à l'appel à candidature 2022



Les projets validés apparaissent plutôt répartis sur l'ensemble du territoire départemental, à l'exception toutefois du territoire de l'arrondissement de Romorantin : **un seul projet en Sologne (à Salbris, pour adultes avec handicap moteur ou cérébral), aucun autour de Romorantin.**

On relève également à ce jour **l'absence de projet** dans la majeure partie de la **vallée du Cher hormis dans le secteur de Montrichard** (béguinage solidaire associant des seniors autonomes avec des adultes présentant un handicap psychique) **et Pontlevoy** (2 projets : un destiné à des retraités d'ESAT¹ ayant un handicap psychique et un pour jeunes apprentis avec une déficience intellectuelle).

Vendôme concentre 3 projets qui offriront à terme une diversité avec 2 projets d'habitat intergénérationnel, dont un proposant une mixité personnes âgées / personnes en situation de handicap, et un dédié aux personnes présentant des troubles psychiques.



D'après source : Conseil départemental (appel à candidature de mai 2022)

Une répartition équilibrée de la capacité d'accueil entre personnes âgées et personnes en situation de handicap

Les 12 projets retenus en 2022

Une offre d'habitat inclusif pour **124 personnes bénéficiaires de l'AVP, dont :**

- > 64 pour personnes âgées
- > 60 pour personnes en situation de handicap

Un nombre moyen de 10 personnes par projet

Répartition des projets validés selon la typologie d'habitants

(en nombre de projets)



Source : Conseil départemental, d'après les informations recueillies lors de l'appel à candidature

1 - ESAT : Etablissement ou service d'aide par le travail

Une moyenne de 10 logements par projet, avec, le plus souvent, un jardin partagé

8 des 12 projets retenus sont prévus pour moins de 10 habitants, les petites unités étant le plus souvent destinées à des personnes en situation de handicap. Les 3 projets dont la capacité sera de 20 à 22 personnes accueilleront une mixité de publics.

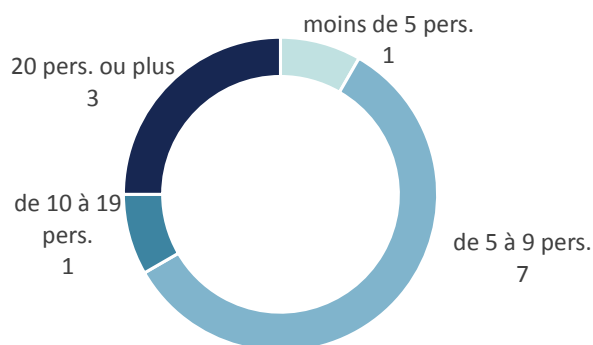
Différents types d'espaces communs sont prévus :

- en intérieur, la cuisine est le plus fréquemment envisagée (9 cas sur les 12) ; la majorité prévoit une salle d'activité / espace de convivialité, un salon et/ou une salle à manger communs.
- 11 des 12 ensemble d'habitats comprendront un espace extérieur : jardin partagé dont au moins 6 envisageant un potager.
- une buanderie commune figure souvent dans le projet ; plus occasionnellement, une bibliothèque ou un atelier de bricolage peuvent être mentionnés.

La plupart des projets validés en mai 2022 sont déjà occupés ou devraient ouvrir leurs portes d'ici fin 2023. De nouveaux projets sont en réflexion :

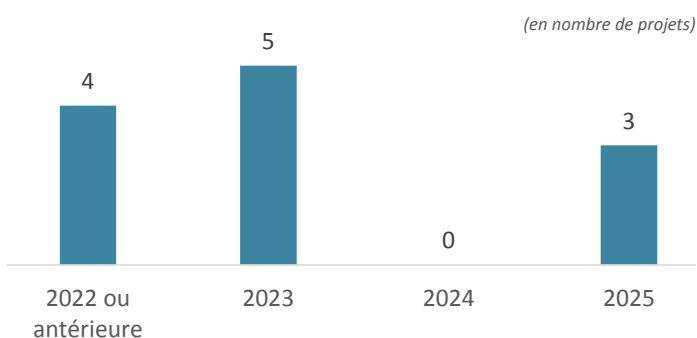
- 2 à Blois, portés l'un par Bon secours et l'autre par l'ADAPEI (à destination de personnes handicapées vieillissantes ou en grande difficulté) ;
- un à Saint-Gervais-la-Forêt, porté par un particulier, sous forme d'une petite colocation pour seniors ;
- un à Châtillon-sur-Cher pour seniors, offrant une mixité sociale avec une offre destinée à des primo-accédants (familles monoparentales par exemple).
- à Montoire-sur-le-Loir, le Centre hospitalier de Vendôme-Montoire envisage de l'habitat inclusif pour une mixité de publics, en partenariat avec des acteurs du handicap.

Répartition des projets validés selon le nombre d'habitants pour lesquels l'AVP est accordée



D'après source : Conseil départemental (appel à candidature de mai 2022)

Répartition des projets validés selon l'année d'ouverture envisagée



D'après source : Conseil départemental (appel à candidature de mai 2022)

Mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée et de l'animation



Le projet de vie sociale et partagée : un élément constitutif du projet d'habitat inclusif

Le projet de vie sociale et partagée

Il a vocation à mettre en place des activités destinées à l'ensemble des habitants pour favoriser le « vivre ensemble », limiter le risque d'isolement des habitants, développer la vie collective au sein de l'habitat et permettre aux habitants de s'insérer dans la vie du quartier et de la commune, déployer ou maintenir des liens sociaux, avec le voisinage, etc.

Le porteur de l'habitat inclusif est chargé d'élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée. Il doit s'assurer de leur participation à la définition et à la mise en œuvre de ce projet. Il doit également veiller à ce que le contenu de ce projet soit conforme aux souhaits exprimés par les habitants et adapté aux situations particulières des habitants liées au handicap ou à la perte d'autonomie.

La mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée nécessite de s'appuyer sur un ou plusieurs professionnels salariés.

Aides au financement de l'animation

(rémunération de l'animateur et petit matériel d'animation)

L'aide à la vie partagée (AVP) est une nouvelle prestation, destinée à financer l'animation et la coordination du projet de vie sociale et partagée.

Co-financée par la CNSA et le Département de Loir-et-Cher, elle constitue une aide individuelle versée au porteur de projet. Son montant peut être de 5 000 à 10 000 euros en fonctionnement par habitant et par an. Les porteurs de projet pourront aussi bénéficier d'une aide à l'investissement accordée par la CNSA.

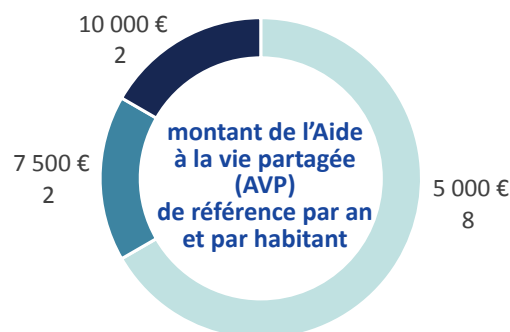
L'AVP n'est attribuée que pour des habitants âgés de 65 ans ou plus, des personnes ayant un droit ouvert auprès de la MDPH ou une invalidité reconnue par l'assurance maladie.

NB : En Loir-et-Cher, 3 porteurs de projet ont bénéficié du forfait habitat inclusif, versé par l'ARS et financé via le fonds d'intervention régional, dans le cadre d'appels à candidature antérieurs. Ce forfait a vocation à disparaître, remplacé par l'AVP.

Répartition des projets validés selon le montant de l'aide accordé par la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif

1 projet sur 3 s'est vu accorder, pour l'aide à la vie partagée, le montant intermédiaire (7 500€ par an et par habitant) ou supérieur (10 000 €).

3 niveaux d'aide par an et par habitant peuvent être accordés pour financer le projet de vie sociale et partagée. Le montant varie en fonction du contenu de ce projet élaboré par ou avec les habitants et de l'intensité de l'aide apportée aux habitants.

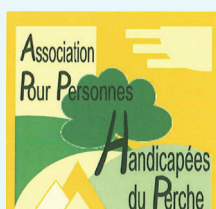


D'après source : Conseil départemental (CFHI de mai 2022)

Zoom sur 2 projets d'habitat inclusif favorisant une mixité de publics



« Favoriser le vivre ensemble de 22 personnes en situation de handicap et/ou vieillissantes » au sein des Collines du Perche



L'Association pour personnes handicapées du Perche (APHP) a bénéficié pendant 3 ans du forfait habitat inclusif, versé par l'ARS, pour 7 logements inclusifs (studios au sein d'un immeuble partagé) et une salle de convivialité.

Elle a parallèlement engagé un projet d'habitat inclusif plus vaste, avec la **construction d'un lotissement de 20 maisons et de locaux communs pour accueillir jusqu'à 22 personnes à l'horizon 2023** (les habitants des 7 studios devant intégrer ce nouvel habitat). Une **mixité de publics** âgés (11 places) et en situation de handicap (11 places pour pers. avec déficience intellectuelle) est envisagée.

- Un ensemble, en ossature bois entièrement biosourcé, localisé face à la maison de la petite enfance, à **proximité du centre-ville** accessible par voie piétonne dédiée. Le **siège de l'APHP** est **voisin** et la **maison de santé pluridisciplinaire** à **500 m**.
- Une **grande salle commune** prévue au coeur du lotissement, comprenant un **espace cuisine**, une **espace réfectoire** et un **lieu de convivialité**. Ce bâtiment regroupera également l'espace d'accueil des familles et des bureaux, ainsi qu'une salle de bien-être, de la balnéothérapie et la téléconsultation.
- Autres locaux mis en commun : la buanderie, le garage, etc.
- Des systèmes de partage à imaginer pour encourager les interactions entre les habitants et leur donner accès à d'autres opportunités (vélos, outils, matériel de jardinage, etc.).
- **18 T1 bis et 2 T3 de plain-pied**, répondant aux normes dites PMR (personnes à mobilité réduite), avec équipement en termes de **domotique** et système de prévention antichute est relié au standard de l'Association (24h/24h, 7j/7j).
- **Un jardin pour chaque logement et l'accès au jardin de soins associatif situé à 150 mètres**. L'entretien collectif d'un **potager** pourra également renforcer les liens entre habitants tout en encourageant leur autonomie et en valorisant leur activité (production de fruits et légumes, etc.).
- Les habitants seront **locataires ou colataires des logements éligibles aux aides (APL) et dont les loyers seront modérés** pour laisser un reste à vivre suffisant aux locataires.
- L'ensemble est supervisé par la direction adjointe de l'association, avec la **présence**, du lundi au samedi, **de 2 animateurs**.
- Une **offre de service adaptée et personnalisée** sera proposée sous forme de prestation payante pour les services relevant de l'ESAT ou de l'entreprise adaptée (livraison de repas, entretien d'espaces verts, maintenance et hygiène des locaux, accompagnement pour les courses, les RDV médicaux, etc.). L'**aide à la vie quotidienne** (toilette, compensation de la dépendance) peut être mise en place par un prestataire intervenant sur le territoire.



Un écoquartier inclusif de 10 logements sociaux à Pontlevoy



La **municipalité de Pontlevoy et l'Association LEDA «Les espaces d'avenir »** sont porteurs d'un projet de construction de 10 logements sociaux, en lien avec un bailleur social, dont

- 5 dédiés à de l'habitat inclusif (pour 7 personnes disposant d'une reconnaissance du handicap psychique)
- et 5 logements pouvant accueillir tout locataire.

Ils entendent ainsi **répondre aux besoins de logement pour les personnes handicapées vieillissantes sortant de structures institutionnelles ou vivant jusqu'alors en famille**, en leur offrant un **cadre sécurisé**.

- Des espaces communs ouverts à tous afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle : espace de convivialité, lingerie/buanderie, atelier de bricolage, garage à cycles et **jardin partagé**. Ce dernier a pour vocation de **créer une dynamique sociale à l'échelle du quartier** mais aussi d'être un **lieu de médiation ouvert** sur l'extérieur (accueil, par exemple, de petits groupes scolaires avec lesquels des actions partagées pourront être envisagées).
- Un animateur social en charge de co-construire le projet de vie sociale et partagée avec les habitants et de le mettre en oeuvre. Il développera les partenariats nécessaires à l'**animation et à l'accompagnement des personnes concernées au regard de leurs besoins sociaux, sanitaires, culturels, etc.**
L'ESAT du Domaine de Saint Gilles pourra être associé pour l'animation du jardin partagé.
- Une supervision assurée par le cadre de service du foyer d'hébergement et du service d'accompagnement à la vie sociale.
- **Des logements de plain-pied : 4 appartements individuels (T1 bis) et 1 T4 en colocation pour 3 personnes** (avec une pièce de vie centrale partagée et 3 chambres équipées chacune de sanitaires).
- **A 500 m du coeur de village et à proximité immédiate de la maison de santé pluridisciplinaire et de la pharmacie.**
- Un véhicule dédié au transport des personnes bénéficiaires de l'habitat inclusif.
- Le choix d'un **projet d'écoconstruction** pour répondre à un besoin de **gestion économique des énergies dans les logements pour des personnes à faibles revenus**, de gestion écologique pour leur **qualité de vie**, d'environnement et la **préservation de leur santé**.

Réalisé avec le concours financier du Conseil départemental de Loir-et-Cher

Directeur de la publication : Jean-Luc BROUTIN

Dépôt légal à parution - ISSN 2267-5159

Tirage : publication électronique

Observatoire de l'Economie et des Territoires - 34 avenue Maunoury - 41000 BLOIS

Tél : 02.54.42.39.72 • www.pilote41.fr • E-mail : infos@observatoire41.com



OBSERVATOIRE
DE L'ÉCONOMIE
ET DES TERRITOIRES

