

The background of the top half of the page is a pattern of teal-colored dots of varying sizes, arranged in a way that creates a sense of depth and movement, resembling a stylized mountain range or a cluster of particles.

Note de synthèse

Habitat inclusif

A partir de « *Recommandations pour promouvoir un habitat dans une société inclusive. Diversification de l'offre de service en matière d'habitat et de société inclusive* », APF, 2014-04, 64p.

Emilie Bec, Documentaliste
Octobre 2017

Introduction

Le placement en institutions spécialisées pour les personnes qui ont des déficiences a longtemps été « la norme ». Face à leurs aspirations de mener une vie digne au sein de la société, un mouvement de désinstitutionnalisation a été enclenché un peu partout en Europe, avec différents degrés d'ouverture et de soutien de la part des autorités publiques, mais aussi du système médico-social en général. Aujourd'hui, les personnes qui vivent des situations de handicap doivent avoir le choix entre la vie à domicile, quel que soit leur degré de dépendance, grâce à des aides et à un accompagnement adapté, et la vie en hébergement collectif où leur logement doit constituer un lieu de vie privé devant être respecté comme tel.

Dans les faits, le chantier semble encore important pour que les lieux d'accueil ou les services à domicile arrivent à couvrir l'ensemble des besoins et attentes des personnes qui ont des déficiences. Les politiques publiques, les moyens financiers ou les conceptions du handicap et de la dépendance limitent encore trop souvent l'accès des personnes concernées à une véritable citoyenneté et au libre choix de vie et de services. Si des initiatives abondent en Europe pour sortir de l'optique classique des foyers médico-sociaux et pour réinventer des modèles alternatifs à l'institutionnalisation, elles se heurtent souvent à différentes contraintes nationales. La diversification de l'offre de l'habitat pour les personnes avec un handicap est l'un des grands enjeux d'une société plus inclusive et constitue une garantie pour une meilleure qualité de vie. Il s'agit désormais d'inventer un type d'habitat permettant, quel que soit son lieu de vie, de rester maître de ses choix de vie. Ce changement de perspective s'avère cependant complexe car il suppose d'agir à différents niveaux de la société. En effet, le logement ne peut, à lui seul, être inclusif. C'est dans l'intersection avec l'environnement que se dessineront les contours d'un « habitat dans une société inclusive ».

Des nouvelles formes d'habitat

L'Association des paralysés de France (APF), dans son rapport sur les « *Recommandations pour promouvoir un habitat dans une société inclusive* »¹ propose une **typologie des nouvelles formes d'habitat** visant à accueillir des personnes ayant des déficiences en s'appuyant sur 4 critères principaux :

Le type d'habitat : l'habitat s'intègre-t-il au sein d'ensembles immobiliers banalisés ou constitue-t-il une entité spécifique ?

La nature du logement : s'agit-il d'un logement autonome disposant d'un espace de vie personnel ou d'une chambre agrémentée d'espaces collectifs ?

Le statut de l'occupant : s'agit-il d'un bail individuel classique, d'une colocation, ou d'un contrat de séjour ? Y a-t-il un intermédiaire entre l'occupant et le bailleur ?

Le mode d'organisation des services : s'agit-il de services internalisés ou externalisés ? Par ailleurs, les services font-ils l'objet d'une mutualisation ou non ?

¹ **Recommandations pour promouvoir un habitat dans une société inclusive. Diversification de l'offre de service en matière d'habitat et société inclusive**, APF, 2014, 64p.

http://www.firah.org/centre-ressources/upload/notices3/2014/projet-apf_guide-de-recommandations_habitat-pour-une-societe-inclusive.pdf

Sur la base de ces critères, l'APF a d'identifié cinq types parmi les nouvelles formes d'habitat accueillant des personnes avec des déficiences. Ces idéaux-types ne correspondent pas exactement à des modèles tels qu'ils ont pu se diffuser en France dans la mesure où chaque réalisation peut se situer à l'intersection car chaque réalisation est le résultat d'une histoire, d'un territoire, d'acteurs, d'un projet qui amènent à un agencement à chaque fois singulier de l'habitat proposé. L'idéal-type permet toutefois de situer des projets ou des réalisations en fonction d'un trait dominant mais sans exclure des emprunts aux autres.

L'habitat éclaté

Il peut s'agir de logements individuels ou collectifs, mais leurs caractéristiques principales sont d'être rattachées à une institution pivot qui contribue à l'organisation des services. Autrement dit, l'initiative du projet émane plutôt d'une institution désireuse d'offrir un mode de vie alternatif à l'extérieur de la structure mère. Ce type d'habitat peut se caractériser par de nombreuses réalisations : foyer éclaté, logement tremplin, logement transitionnel, appartement de préparation à l'autonomie, etc. Le point commun de ces diverses formules, qu'elles soient pérennes ou transitoires, est que l'institution d'origine est au cœur du processus de diversification de l'offre de services, parfois à la demande d'une partie du public accueilli. Elle a la responsabilité de repenser l'accompagnement à la vie quotidienne des personnes concernées. Par conséquent, l'institution continue de jouer un rôle important dans l'organisation des services, tout en modifiant les finalités.

Ainsi à titre d'exemple, **le foyer éclaté Bernard-Fagot de l'APEI Saint-Amand-Montrond** s'adresse à des personnes ayant la capacité à vivre seules ou à deux, en ville. Il requiert une bonne autonomie pratique. L'équipe éducative apporte aux résidents une aide personnalisée et un soutien dans leur vie quotidienne, leurs démarches extérieures. Deux moniteurs-éducateurs consacrent, chaque jour, un temps d'accueil et d'écoute. Ils rencontrent régulièrement les résidents dans leurs logements. Ce foyer offre 25 places en appartements et maisons situés dans différents quartiers de Saint-Amand-Montrond.²

L'habitat regroupé

Il s'agit de logements regroupés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste. Leur caractéristique principale est que l'occupant détient un bail classique. L'organisation des services est essentiellement externalisée, même s'il peut exister une fonction de coordination et d'intermédiation effectuée par un tiers.

Les domiciles Ti'Hameau, par exemple, proposent une solution d'habitats privés pour des personnes en situation de handicap moteur lourdement dépendantes. Un projet pilote a été porté par la fédération Autonomie et Habitat et a permis une première réalisation en 2007 à Ifs, dans le Calvados. Il s'agit d'un bâtiment hébergeant huit appartements domotisés et aménagés pour des personnes dépendantes. Une deuxième résidence a ouvert au Havre et plusieurs projets sont aujourd'hui en cours dans différents endroits en France. Les domiciles Ti'Hameau, sont des logements sociaux, accessibles selon le montant des revenus des personnes intéressées. Ces domiciles « regroupés » visent à accueillir une vingtaine de personnes physiquement dépendantes dans des logements adaptés et adaptables de manière à ce qu'ils soient évolutifs en fonction des déficiences des locataires ; d'où le recours important à la domotique. Dans le concept, tous les appartements ne sont pas destinés à des

² **Foyer éclaté**, APEI Saint-Amand-Montrond, s.d, en ligne : <http://www.apei.asso.fr/les-foyers/le-foyer-eclate/>

personnes lourdement handicapées. En effet, dans la perspective de favoriser l'intégration sociale et de lutter contre la stigmatisation, les domiciles Ti'Hameau sont censés accueillir, pour moitié, des personnes valides. L'objectif du promoteur est d'offrir une solution d'habitat privatif où chaque locataire dispose d'un appartement avec une entrée individuelle, majoritairement de plain-pied, et d'un accès facilité au centre-ville. Les domiciles Ti'Hameau reposent sur la présence d'un service d'auxiliaires de vie 24 heures/24 et 365 jours/365. Les locataires bénéficient ainsi d'une aide humaine mutualisée, mobilisable à tout moment, et gérée par une association d'aide à domicile. Même si le concept laisse ouvert le montage financier lié à ces aides, le schéma privilégié consiste en une mutualisation d'une partie de la Prestation de Compensation du Handicap.

Les points forts de ce type de logement est que chaque locataire est titulaire d'un bail classique. La prédominance d'une logique « domicile » n'exclut cependant pas que soient accueillies des personnes présentant de lourdes déficiences grâce, notamment, à un domicile adapté au handicap. Celle-ci est rendue possible, d'une part, par l'adaptation technique et ergonomique des logements, et d'autre part, par la présence d'un personnel sur place en permanence. **Les points d'amélioration** sont que cette présence permanente contrecarre la logique domicile propre à l'habitat regroupé en pouvant induire un mode de fonctionnement proche d'une structure d'hébergement collectif. Le risque est alors de se transformer, au fil du temps, en une structure de petite taille ou une petite unité de vie. Par ailleurs, la présence de l'aide repose sur le principe de la mutualisation de la Prestation de Compensation du Handicap. Cette modalité de financement de l'aide offre les avantages d'une mutualisation, mais elle présente aussi les inconvénients liés au glissement d'une logique de compensation individuelle en un dispositif collectif pouvant être moins flexible.

L'habitat protégé

A la différence de l'habitat regroupé, le locataire de l'habitat protégé est en réalité un sous-locataire car une association joue un rôle d'intermédiation. Cette fonction amène souvent l'association à intervenir plus activement au niveau de l'organisation des services aux personnes.

Ainsi la **résidence d'Olonne à Angers** accueillent des personnes présentant un handicap psychique, Cette résidence, comprenant 22 logements collectifs et des espaces collectifs adaptés, est gérée par l'UDAF 49 (Union départementale des associations familiales de Maine-et-Loire), en collaboration avec le Centre de Santé Mentale Angevin (CESAME). Pour compléter le dispositif, quatre logements dits « satellites » sont mis à disposition dans les environs proches de la résidence. Ces appartements permettent à ces personnes de bénéficier de la proximité et des services de la résidence d'accueil, tout en étant indépendantes. Ce mode d'habitat protégé constitue souvent une transition vers un logement classique.³

Beaucoup de résidences-services sont des habitats protégés, même si certaines sont de simples habitats regroupés. Elles permettent aux personnes d'être autonomes, peu dépendantes de choix institutionnels, tout en bénéficiant de la sécurité permise par un cadre

³ **Un habitat protégé pour les personnes en situation de handicap psychique**, Immobilière Podeliha, 2016, en ligne :<http://www.podeliha.fr/actualites/un-habitat-protège-pour-les-personnes-en-situation-de-handicap-psychique/>

collectif et par la possibilité de recourir à des personnels ou services impliqués dans le projet. La notion de « résidence » induit une présence, dans un même lieu, de personnes ayant des incapacités. Par ailleurs, comme dans toutes les formes d'habitat protégé, selon le projet institutionnel et les personnes qui le font vivre, la « protection » peut être plus ou moins prégnante, au risque que l'organisation des services ne prime sur l'organisation de la vie personnelle.

L'habitat partagé

Il s'agit de petites unités de vie ou d'appartements partagés fonctionnant sur la base d'une colocation et d'une mutualisation, au moins partielle, de l'aide et des dépenses. Ces unités supposent le partage d'un même espace de vie, même si chaque locataire dispose de son propre espace privatif. Elles favorisent une forme de vie autogérée.

Ainsi, à titre d'exemple, **la maison des Quatre**, concept initié par l'Association des Familles de Traumatisés Crâniens de Gironde et d'un centre de rééducation géré par l'ADAPT vise à permettre une intégration en milieu ordinaire pour quatre ou cinq personnes traumatisées crâniennes graves. Elle repose sur un principe de vie familiale organisée sous forme d'une colocation au sein d'un pavillon ou d'un appartement ordinaire. Chaque locataire dispose de sa chambre individuelle et il participe à la communauté de vie, notamment au moment des repas. Selon le principe de la colocation, les colocataires sont amenés à se choisir pour vivre ensemble. La Maison des Quatre compte la présence d'un « référent de site » qui coordonne le planning des activités et supervise la prise des médicaments. Il est l'interlocuteur privilégié des familles et des services de tutelle. Son rôle est complété par l'intervention d'auxiliaires de vie pour l'assistance dans la gestion de la vie courante, d'aides à domicile pour la préparation des repas et le ménage, ainsi que d'un veilleur de nuit. Ces différentes aides sont apportées par le biais d'un service prestataire, autorisé ou bénéficiant de l'agrément qualité. Le service médico-social spécialisé est assuré par un service mobile de type SAMSAH. La colocation s'effectue par le biais d'une association agréée de médiation et de gestion locative qui assure un rôle d'interface entre les blessés locataires et le propriétaire du bien immobilier. L'association est le preneur du bail principal et sous-loue à chaque locataire qui est amené à payer sa quote-part du loyer, ainsi que les charges locatives. Les aides humaines assurées par le prestataire sont directement facturées aux locataires.

Dans le cas de la Maison des Quatre, **le succès de la formule** provient de la bonne ingénierie de projet assuré par des partenaires permettant une qualité architecturale et une bonne intégration urbaine de l'habitat, ainsi qu'une coordination des aides et accompagnements des personnes. De même, son développement a été facilité grâce à l'implication d'un groupe d'assurance mutualiste qui en a soutenu financièrement la mise en œuvre. Plus globalement, l'habitat partagé peut permettre de lutter contre l'isolement et de développer des formes d'entraide et de solidarité dans une perspective de resocialisation et de reconstruction identitaire. **A contrario**, l'habitat partagé peut ne pas faciliter les échanges avec l'extérieur du logement. Même s'il est bien inséré dans un milieu ordinaire, il peut se suffire à lui-même et ne pas inciter à avoir des relations avec le voisinage et l'environnement. Par ailleurs, dans les faits, les domiciles collectifs sont plutôt des habitats protégés par des associations tiers qui jouent un rôle d'intermédiation plus ou moins important, soit directement, soit par le biais d'une maîtresse de maison. Par conséquent, la dimension « autogérée » du projet est parfois contrecarrée par une forte présence d'un tiers organisateur des services.

L'habitat mixte

L'habitat mixte traduit une volonté du promoteur d'intégrer des personnes ayant des déficiences au sein d'un ensemble immobilier accueillant d'autres types de publics. L'objectif est de permettre une vie sociale la plus ordinaire possible en facilitant les échanges, ce qui n'exclut pas l'existence de diverses formes de protection.

Ainsi, le projet **Leleux** résulte d'une volonté de promouvoir un habitat mixte. Porté par la politique de la ville de Lille et par l'intercommunalité lilloise, inscrit au Plan Local d'Urbanisme, sur un site en réhabilitation, il vise la conception de logements locatifs sociaux neufs, destinés à des familles, mais comportant une orientation spécifique en faveur d'une mixité des populations accueillies, notamment des personnes âgées et des personnes handicapées. Ce projet consiste en un ensemble immobilier de 70 logements adaptables ou adaptés accueillant délibérément des publics divers : familles ordinaires, personnes âgées, personnes avec des handicaps moteurs, déficients mentaux. Et au-delà de cette mixité populationnelle, le caractère inclusif du projet prévoit l'implantation en rez-de-chaussée d'une activité professionnelle pouvant employer des personnes handicapées, ainsi que des activités communes de plein air rassemblant les habitants du quartier. Même si ce projet comporte divers types d'habitat, dont des logements partagés pour permettre la cohabitation de groupes familiaux ou non, sa dimension structurante réside dans la volonté des initiateurs de promouvoir un mode d'habitat au milieu des autres. Tout est pensé pour que l'ensemble immobilier ne devienne pas une résidence dédiée à un public ou à plusieurs publics juxtaposés. D'ailleurs, le bailleur social retenu emploiera sur ses fonds propres un agent chargé de créer du lien au sein et à l'extérieur de la résidence.

Ce projet d'habitat mixte s'inscrit dans un projet politique associant la mairie et la métropole lilloise autour d'une même volonté de promouvoir la « prise en compte du vieillissement et du handicap dans la politique intercommunale de l'habitat » qui est notamment déclinée à travers diverses actions prévues dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Il s'appuie également sur un partenariat entre les différentes parties prenantes qui partagent une relative culture commune : CCAS de Lille, APF, Générations et Culture. Cette communauté de vue a permis de définir, en amont, un cahier des charges à l'intention des bailleurs qui permet de faciliter la traduction du projet social en un projet architectural. Mais l'habitat mixte repose avant tout sur un facteur humain. Il est difficile de prévoir si la résidence favorisera réellement les liens sociaux entre les locataires et entre les locataires et les habitants extérieurs à l'immeuble. Le conseil général tend à être absent du partenariat des opérations d'habitat mixte au motif que ces dernières se situent hors du secteur social et médicosocial. Or son implication est essentielle car la mixité exige un accompagnement social ou médico-social des populations ayant des besoins spécifiques.

Conclusion

Au-delà des quelques exemples cités à titre d'illustration, des bonnes pratiques ont été également identifiées en Europe. Le rapport de l'APF présente notamment dans son rapport **l'exemple Belge de l'association du 8^{ème} jour, l'exemple Suédois du logement coopératif Kikas, l'exemple anglais « Habinteg HousingAssociation », l'exemple espagnol ASSA (Association pour les handicapés mentaux Sant Adria)** et le modèle « JAG » de Suède qui présente la double caractéristique, d'être une émanation et le résultat d'une mobilisation

des personnes concernées elles-mêmes, d'une part, et d'autre part, d'instituer un service d'aide personnelle formé facilitant la vie autonome des personnes ayant des déficiences.