

L'HABITAT INCLUSIF EN ESSONNE



AVRIL 2021

2.20.014



institutparisregion.fr



L'HABITAT INCLUSIF EN ESSONNE

Avril 2021

L'INSTITUT PARIS REGION

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
www.institutparisregion.fr

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Sarah Leguay et Lucile Mettetal

En partenariat avec la direction de l'autonomie du Conseil départemental de l'Essonne

Cartographie réalisée par Marie Pagezy

N° d'ordonnancement : 2.20.014

*Crédit photo de couverture : **BRO.vector / Shutterstock.com***

En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / IAU îdF / année

Sommaire

Introduction	5
Définition et périmètre : de quoi parle-t-on ?.....	6
Éléments de contexte	10
Projections de population – Horizon 2035.....	10
Typologie du vieillissement à l’horizon 2035	12
Mise en œuvre de la loi SRU en Île-de-France au 1 ^{er} janvier 2018.....	12
L’analyse des PLH	13
Le recensement.....	14
Les différents types d’habitat présents en Essonne	16
Les résidences intergénérationnelles	16
L’habitat partagé ou groupé.....	16
Les logements accompagnés	16
Les pensions de famille, résidences accueil, résidences autonomie ou foyers de vie.....	17
Les atouts de l’habitat inclusif	17
Les obstacles au développement de l’habitat inclusif	17
Les conditions de réussite des projets d’habitat inclusif	18
Le rôle du Département de l’Essonne.....	19
Les visites menées par l’Institut Paris Region	21
Les Z’apparts	21
T’HandiQuoi.....	23
Monographies	27
T’HandiQuoi.....	27
Le GAPAS	29
Homnia	31
Envoludia.....	34
Immobilière 3F	37
Essonne Habitat.....	39
SNL Essonne	41
L’ALVE	45
L’IADES	50
La Fondation des amis de l’atelier	53

Introduction

En France comme ailleurs en Europe, le mouvement de désinstitutionnalisation de la prise en charge de la dépendance s'amplifie, diversement soutenu par les pouvoirs publics et les réglementations nationales. Il se traduit par le développement d'une offre d'habitat alternative, entre le domicile strictement privatif ou historique et l'établissement médico-social. Il répond au libre choix de son mode et de son lieu de vie, là où l'hébergement institutionnel est plus ou moins associé à la confiscation de son autonomie et des décisions de la vie quotidienne, faisant effet de repoussoir.

Si les collectivités locales et les acteurs de l'habitat, en particulier les bailleurs sociaux, ont déjà entamé un tournant en faveur de l'inclusion des personnes âgées, par le développement de l'habitat intermédiaire (intergénérationnel, groupé, partagé), le défi est beaucoup plus récent pour les personnes en situation de handicap. L'hétérogénéité de la population est certainement l'une des raisons pour lesquelles le développement d'une offre d'habitat alternative pour les personnes handicapées est encore embryonnaire. Si la loi de 2005 a défini le handicap à travers sa réalité, à savoir « une limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société », il n'en reste pas moins que le public concerné est de tous les âges, et que les altérations, aux degrés de sévérité variés, peuvent être physiques, mentales, sensorielles, psychiques ou encore cognitives. Bien sûr, l'acceptation sociale d'un projet d'habitat pour personnes handicapées peut constituer un frein au portage politique des élus locaux. Enfin, la prise en charge institutionnelle du handicap par le secteur médico-social est très ancrée dans la culture française, d'autant plus que les lois de 1975, qui ont acté cette prise en charge, ont représenté une grande avancée législative. Si l'institution peut nuire à l'autonomie individuelle, elle assure aussi la protection et la sécurité des personnes accueillies. Ainsi, les personnes rencontrées au cours d'une recherche de l'Association des paralysés de France (APF)¹ témoignent de la profonde ambivalence de leur discours, « entre une aspiration à sortir de l'institution pour bénéficier d'une plus grande liberté et une appréhension à faire face aux imprévus de la vie ordinaire hors d'un cadre structurant ».

L'habitat inclusif est une offre alternative au logement autonome et à l'accueil en établissement. Il permet aux personnes âgées et aux personnes handicapées de choisir leur lieu de vie et avec qui le partager, tout en bénéficiant de services et d'une sécurité liée à un accompagnement quotidien. Aujourd'hui, cette offre tend à s'étendre en Essonne, mais certaines questions juridiques et financières freinent son développement. Dès lors, le Département souhaite connaître d'une part, l'état de l'offre et des projets sur son territoire, d'autre part les freins et leviers éventuels, afin d'en favoriser le déploiement. Pour mieux cerner les besoins et définir un programme coordonné de financement², les acteurs de terrain ont été largement associés à ce diagnostic quantitatif et qualitatif.

¹ Recommandations pour promouvoir un habitat dans une société inclusive, APF, avril 2014.

² Via le forfait « Habitat inclusif » financé par la CNSA et versé par les agences régionales de santé (ARS).

Définition et périmètre : de quoi parle-t-on ?

L'habitat inclusif s'adresse aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui ne souhaitent pas être hébergées en établissement, veulent bénéficier d'un logement de droit commun et être chez elles, mais ne sont pas assez autonomes pour vivre seules. C'est une offre qui vise à dépasser le caractère binaire de l'offre pour personnes âgées et personnes handicapées, classiquement séparée entre « domicile » et « établissement ».

Lorsque la vie seul chez soi n'est pas ou plus possible, et que la vie collective en institution n'est ni souhaitée ni nécessaire, l'habitat inclusif a pour objectif de favoriser l'autonomie, de développer les capacités de chacun, de reconnaître le désir de droit commun et de lutter contre les situations d'isolement et leurs conséquences psychologiques, sociales et de santé.

Selon Hélène Leenhardt dans une étude sur l'habitat alternatif et solidaire³, les quatre piliers ou supports de l'habitat inclusif, sont : la veille, le soutien à la convivialité, le soutien à l'autonomie et l'aide à l'inclusion sociale.

- La veille répond à un objectif de sécurisation de la vie à domicile, elle est assurée par les habitants eux-mêmes dans une logique d'attention mutuelle.
- Le soutien à la convivialité est une dimension essentielle des projets d'habitat inclusif. Il a une fonction préventive de la perte d'autonomie et du repli sur soi.
- Le soutien à l'autonomie en vue de favoriser leur maintien dans un logement ordinaire, et qui consiste notamment à accompagner les personnes dans les tâches de la vie quotidienne.
- L'aide à l'inclusion sociale doit permettre aux habitants de participer à la vie de la cité, de mener une vie citoyenne. Elle se traduit par un soutien dans l'accès aux services et aux droits.

En 2018, la loi ELAN⁴ a donné une définition à l'habitat inclusif au sein du code de l'action sociale et des familles (CASF). Il est dit qu'il 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 dont le cahier des charges a été précisé dans un arrêté. La loi a également créé un forfait pour l'habitat inclusif et étendu la compétence de la conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie, au domaine de l'habitat inclusif.

Cet habitat constitue la résidence principale de la personne, c'est-à-dire son lieu de vie ordinaire (avec une présence minimum de 8 mois par an). Relevant du droit commun et fondé sur le libre choix des personnes, l'habitat inclusif s'inscrit dans la vie de la cité et en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale. Si elle le souhaite, la personne peut solliciter un accompagnement social ou une offre de services sanitaire, sociale et médico-sociale individualisée pour l'aide et la surveillance, en fonction de ses besoins.

Le « mode d'habiter » peut prendre plusieurs formes :

- Des logements individuels groupés dans un même lieu autour d'un espace de vie collectif,
- Des logements individuels disséminés avec un espace de vie collectif à proximité,
- Un espace de vie au sein de logements partagés, comme c'est le cas pour la colocation.

L'habitat inclusif doit faciliter la participation sociale et citoyenne de ses habitants, donc être localisé à proximité des services de transports, des commerces, des services publics et des services sanitaires, sociaux et médicosociaux. L'habitat inclusif doit également permettre l'utilisation d'un ou plusieurs locaux communs en son sein ou à proximité (salle commune, espace de vie, ...).

³ *L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement*, Mars 2017.

⁴ Portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Ainsi, en sont exclus :

- Les établissements d'hébergement pour personnes âgées ;
- Les résidences autonomie, dont les maisons d'accueil et de résidence pour l'autonomie (Marpa) ;
- Les maisons d'accueil spécialisé ;
- Les foyers d'accueil médicalisé ;
- Les foyers de vie ou foyers d'hébergement ;
- Les résidences sociales ;
- Les maison-relais/pension de famille ;
- Les résidences accueil ;
- Les résidences service.

En d'autres termes, si des démarches domiciliaires, comme il en existe en Ephad ou en foyers de vie, participent à l'inclusion, elles restent inscrites dans une logique d'établissement, c'est-à-dire de rassemblement, en un même lieu de vie au statut très spécifique, là où l'habitat inclusif est un habitat pour tous mêlé à d'autres habitats pour tous.

Précisons néanmoins qu'un logement foyer peut être qualifié d'habitat inclusif et bénéficier du forfait s'il est une solution de logement pérenne et constitue la résidence permanente des personnes qui y habitent, et à condition qu'il ne bénéficie pas d'un financement du fonctionnement par l'Etat, comme l'aide à la gestion locative sociale ou le financement de l'hôte, comme c'est le cas pour les pensions de famille et les résidences accueil. Ainsi, les résidences autonomie, rangées dans la catégorie des établissements médico-sociaux, sont exclues de la définition, même si on peut envisager qu'elles participent à l'inclusion des personnes âgées. Rappelons à ce sujet que leurs ancêtres, les logements foyers des années 60-70, étaient précurseurs d'une troisième voie entre le logement autonome et l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Une conception architecturale adaptée

Le projet doit garantir l'intimité de chacun tout en favorisant les échanges, il s'agit de bénéficier d'un « chez soi » et d'espaces collectifs propices à la convivialité. Avoir un logement signifie pouvoir se l'approprier et l'aménager, ou le décorer à sa convenance, mais aussi pouvoir inviter ses proches. Les logements partagés, regroupés ou mitoyens doivent garantir le respect de la vie privée de chacun. Les logements doivent être adaptés aux situations de handicap, ce qui implique des exigences additionnelles à celles liées à la réglementation accessibilité de la loi de 2005. Par ailleurs, les logements doivent pouvoir s'adapter à la perte d'autonomie sans être stigmatisants (cf : design pour tous).

La présence d'une salle commune est indispensable au lien social, elle doit être centrale et facilement accessible. Elle doit permettre l'organisation d'activités comme des ateliers manuels, des débats ou des séances de cinéma. Elle doit donner envie de s'y attarder même en l'absence d'activités communes.

Les espaces extérieurs doivent faciliter le lien social. Le jardin est propice à nouer des relations de voisinage et son entretien, d'autant plus lorsqu'il s'agit d'un jardin productif, favorise les liens entre les habitants. Bien sûr, les projets d'habitat inclusif peuvent prévoir de mutualiser certains espaces comme une buanderie, un atelier ou un espace numérique.

En lien avec la fragilité des habitants, l'habitat inclusif doit être sécurisé afin d'éviter toute intrusion. On voit là se dessiner une ambivalence ou plutôt une ambition, celle d'un habitat à la fois ouvert et protégé, ordinaire sans l'être, ou dédié sans en avoir l'air.

Un projet de vie sociale et partagée, défini avec les habitants

Outre l'adaptation des lieux à la perte d'autonomie et de mobilité, ces opérations intègrent un projet social, propice à développer une vie collective, à promouvoir la citoyenneté, et à lutter contre l'isolement.

Il est nommé « projet de vie sociale et partagée ». Son contenu est défini dans un cahier des charges qui précise que le porteur de l'habitat inclusif doit favoriser la participation des habitants à la définition dudit projet. Sa formalisation se traduit par une charte qui sera également signée par les nouveaux emménagés n'ayant pas participé à son élaboration. Il est néanmoins précisé que la charte peut être amenée à évoluer, en concertation avec les habitants. Appelé à limiter le risque d'isolement de publics fragiles et à prévenir la perte d'autonomie, le projet doit inclure a minima la mise en place d'activités (ludiques, sportives, culturelles, conviviales...) destinées à l'ensemble des habitants et dont la temporalité doit être adaptée au rythme de chacun.

Un animateur peut être missionné pour assurer le projet de vie, impulser une dynamique de groupe, encourager l'attention réciproque, favoriser l'insertion dans le quartier et les liens avec le voisinage, etc. Il peut s'appuyer sur des bénévoles pour faire vivre le projet, comme par exemple faire appel aux compétences locales pour organiser des activités. L'animateur n'est pas en charge de coordonner les différents intervenants sociaux, sanitaires et médico-sociaux.

Une situation géographique favorable à la participation sociale et citoyenne

Au-delà de la qualité de la vie sociale dans les lieux, l'habitat inclusif doit permettre les échanges avec l'extérieur, favoriser l'autonomie et l'inscription citoyenne de chacun. Ainsi il doit être localisé à proximité des services de transports, de commerces, de services publics et de services sanitaires, sociaux et médico-sociaux. Une direction qui exclue d'emblée toute implantation en milieu rural au sein de communes mal desservies, ce qui peut poser question lorsqu'il s'agit de favoriser la proximité en évitant d'éloigner la personne de son tissu social et familial.

Une coopération renforcée entre les acteurs

La circulaire de juin 2019 précise que le déploiement de l'habitat inclusif nécessite une démarche organisée entre les agences de santé (ARS), les collectivités et plus particulièrement les Conseils départementaux ainsi que les services déconcentrés de l'Etat compétents en matière de logement et de cohésion sociale, les régimes d'assurance vieillesse et d'assurance maladie, et les fédérations d'institution de retraite complémentaire.

Il est dit également que les ARS disposent de crédits (délégués par la CNSA) dédiés au forfait habitat inclusif pour accompagner le déploiement de cette nouvelle offre. Ce forfait est destiné à l'animation du projet de vie sociale et partagée. C'est dans le cadre d'appels à candidatures que les ARS sélectionnent les projets pouvant bénéficier du forfait. En matière de public, l'ARS doit veiller sur le long terme, à une répartition équilibrée du forfait entre les personnes handicapées et les personnes âgées. Elle fixe ses priorités selon les axes de son schéma régional de santé, en cohérence avec le programme coordonné et les diagnostics territoriaux des conférences des financeurs de l'habitat inclusif, et en prenant en compte les axes des PDALHPD⁵, des PDH⁶ et des PLH⁷. Il est prévu le déploiement d'environ 250 habitats inclusifs sur le territoire national. L'ARS peut financer de nouveaux projets ou des projets existants, répondant au cahier des charges national.

Une conférence des financeurs dont les missions sont étendues à l'habitat inclusif

Les missions de la conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées sont étendues à l'habitat inclusif pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Pour ce faire, sa composition est complétée par des représentants des services départementaux de l'Etat compétents en matière de logement et de cohésion sociale. C'est le président du Conseil départemental qui préside la conférence, l'ARS en assure la vice-présidence, en tant que gestionnaire du forfait habitat inclusif.

La conférence des financeurs de l'habitat inclusif recense les initiatives locales et définit un programme coordonné de financement, en s'appuyant sur un diagnostic partagé avec les acteurs concernés. Avant même que le programme ne soit défini, l'ARS doit veiller à associer les membres de la conférence dans l'organisation des appels à candidatures.

⁵ Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

⁶ Plans départementaux de l'habitat

⁷ Programmes locaux de l'habitat

La mise en place d'un nouveau forfait d'Aide à la Vie Partagée

Les habitants d'un habitat inclusif auquel n'est pas attribué le forfait habitat inclusif pourront bénéficier d'une aide à la vie partagée (AVP) leur permettant de financer le projet de vie sociale et partagée, versée directement à la personne morale « Porteuse du Projet Partagé » (personne morale 3P) chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée.

Cette nouvelle aide individuelle⁸ aura vocation à contribuer au financement des fonctions d'animation et de coordination du projet de vie sociale au sein de l'habitat, en prenant le relai, à terme, du forfait habitat inclusif instauré par la loi ELAN. Elle est à distinguer de l'aide personnalisée à l'autonomie (plan d'aide, plan de compensation) et du suivi des parcours individuels. Elle concernera :

- Les personnes âgées de plus de 65 ans relevant d'un GIR 1 à 6,
- Les personnes en situation de handicap bénéficiant d'un droit ouvert à la MDPH ou d'une pension d'invalidité délivrée par la CPAM.

La personne morale 3P aura pour mission de :

- Concourir au montage du projet de vie sociale et partagée qui réunit les habitants,
- Aider les habitants à le faire vivre dans la durée et prendre en charge les fonctions d'aide à la vie partagée qu'ils lui confient,
- Assurer ou faire assurer une fonction d'appui au parcours de vie.

Le bénéfice de l'aide, versée par le Département aux personnes 3P, sera subordonné à la signature, au titre des logements concernés, d'une convention entre le Département et la personne morale. Elle ne pourra pas excéder 10 000 € par bénéficiaire et par an.

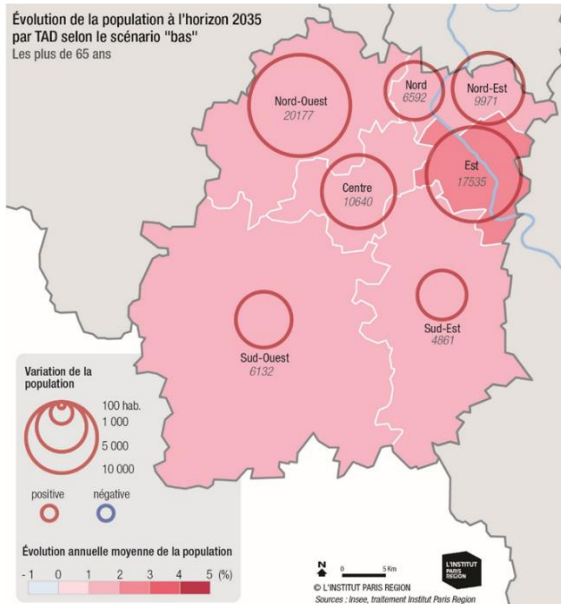
⁸ Versée par le Département et cofinancée par la CNSA (Caisse nationale de la Solidarité pour l'Autonomie)

Éléments de contexte

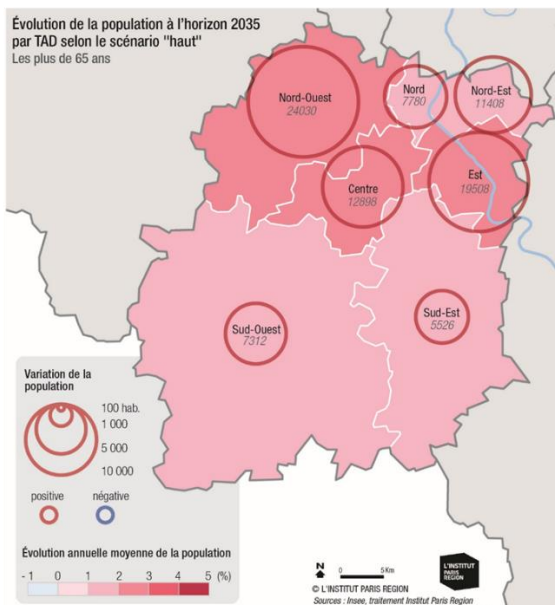
Projections de population – Horizon 2035

Population de 65 ans et plus

Scénario « bas »

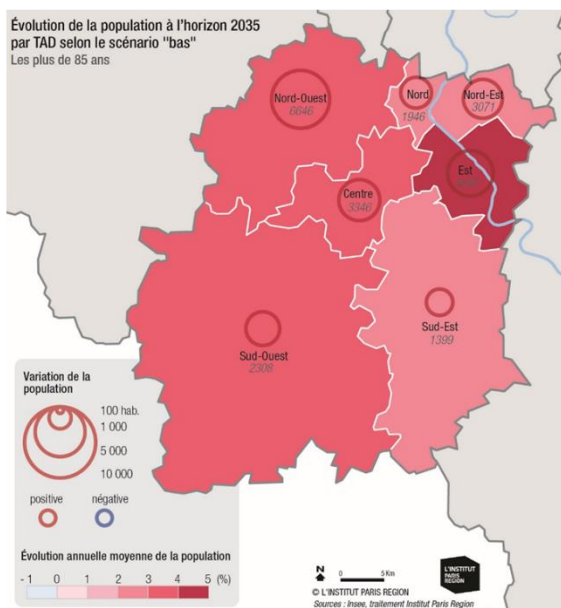


Scénario « haut »

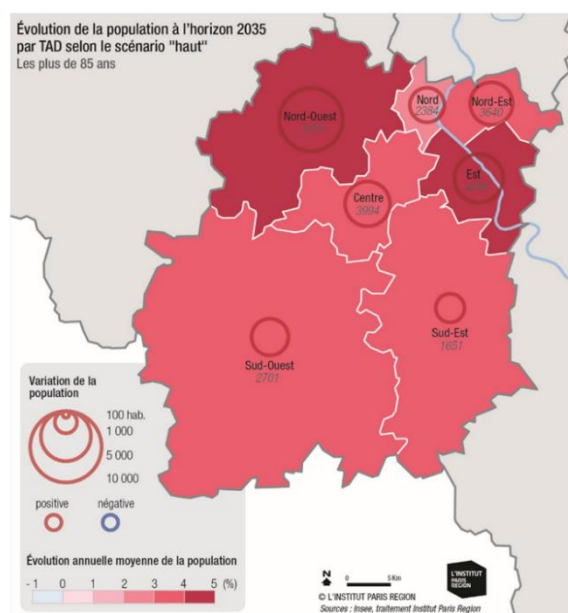


Population de 85 ans et plus

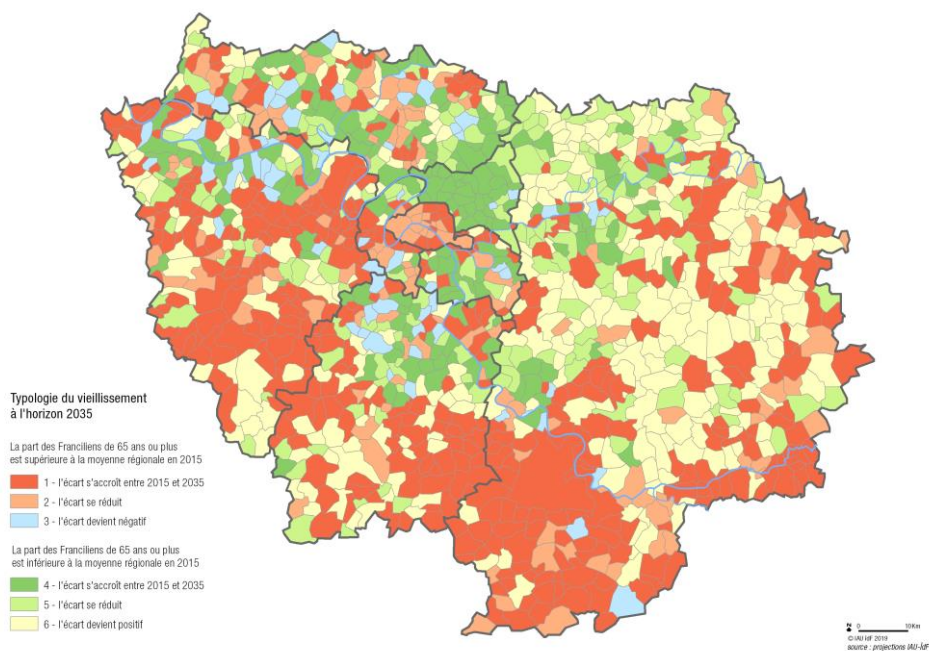
Scénario « bas »



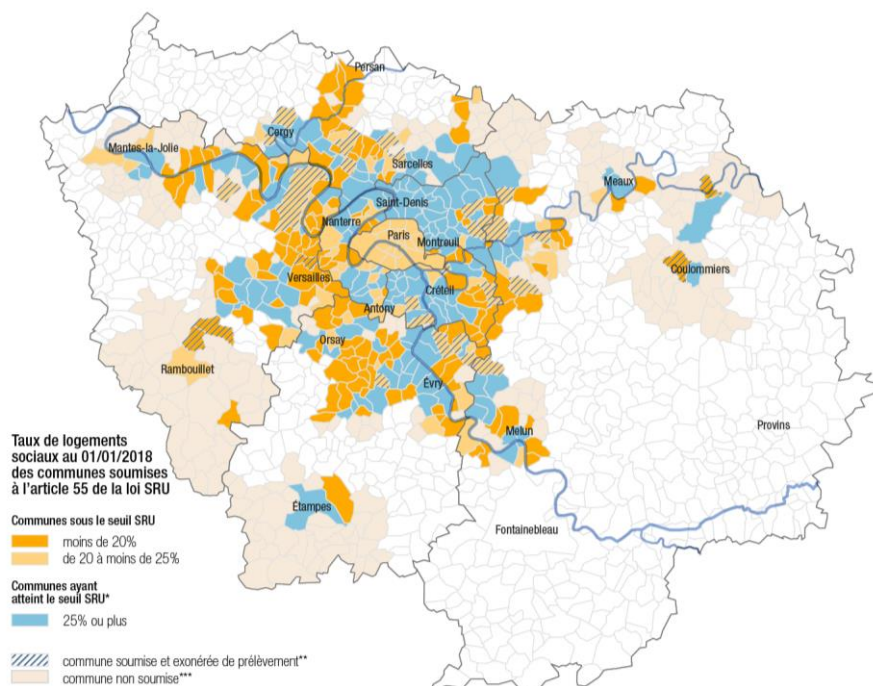
Scénario « haut »



Typologie du vieillissement à l'horizon 2035



Mise en œuvre de la loi SRU en Île-de-France au 1^{er} janvier 2018



L'analyse des PLH

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat. Nous avons analysé un PLH intercommunal (Cœur d'Essonne Agglomération), et treize PLH de communes de plus de dix mille habitants. Si l'habitat inclusif n'est pas mentionné en tant que tel, le thème de l'inclusion des personnes âgées et en situation de handicap est bien présent.

Le PLH de l'Agglomération Cœur d'Essonne précise devoir respecter le Schéma Régional de l'Habitat, sans être chef de file en matière de réponses aux publics spécifiques. Il s'agit de combler un déficit de 155 places d'hébergement et de pensions de familles, ainsi qu'un déficit de 212 places d'hébergement, logements adaptés ou intermédiation locative. L'agglomération Cœur d'Essonne évoque différentes solutions pour les personnes âgées : des logements adaptés, des résidences autonomie, et des résidences intergénérationnelles. Concernant les personnes en situation de handicap, les solutions mises en place en matière d'habitat et d'hébergement sont : des logements PMR, des foyers d'hébergement et foyers de vie, et des structures pour enfants (IME et IES). L'agglomération souhaite « anticiper, calibrer et coordonner les développements futurs au regard des besoins, de la proximité aux services et transports en communs, et accessibles financièrement » pour l'habitat à destination des personnes âgées et en situation de handicap. Le PLH n'évoque pas l'habitat inclusif, mais souhaite « favoriser l'émergence de solutions innovantes (colocation, programmes intergénérationnels...) via les appels à projets départementaux par exemple ».

Les PLH des agglomérations de plus de dix mille habitants ne mentionnent pas non plus l'habitat inclusif, mais ont des projets qui visent à l'inclusion au sens large. Les projets cités dans ces PLH concernent surtout les personnes âgées ou ont simplement pour vocation de favoriser la convivialité de voisinage. Pour les personnes âgées, les PLH mettent en avant des structures assez classiques de type résidence autonomie. Les projets plus innovants sont le coliving à Corbeil-Essonnes qui s'adresse principalement aux étudiants et aux jeunes actifs ou des projets d'habitat participatif comme à Massy.

Parmi les PLH analysés, il s'avère que les solutions d'habitat à destination des personnes âgées et en situation de handicap restent plutôt classiques. L'habitat inclusif n'y est pas présent, montrant ainsi qu'une acculturation des collectivités locales est nécessaire, afin que celles-ci puissent s'approprier les possibilités offertes par l'habitat inclusif.

Le recensement

Selon les entretiens qui ont pu être menés :

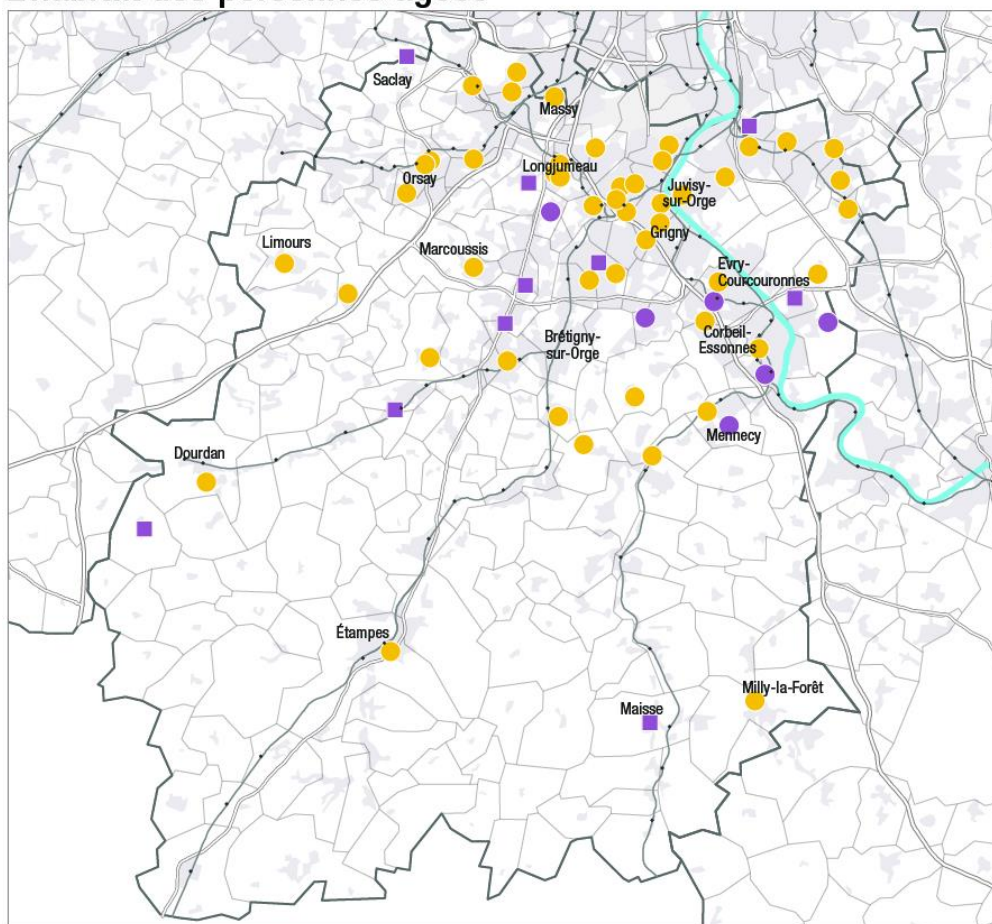
Sont réalisés : 2 habitats groupés ou partagés, 6 résidences intergénérationnelles, 7 logements accompagnés, 9 résidences accueil ou pensions de famille, 8 foyers.

Sont en projet : 8 habitats groupés ou partagés, 6 résidences intergénérationnelles, 1 logement accompagné.

Les résidences autonomie ont été cartographiées. Relevant de l'action sociale, la loi Elan ne les retient pas dans sa définition de l'habitat inclusif. Elles participent néanmoins à l'autonomie et à l'inclusion des personnes âgées. Les résidences autonomie comportent à la fois des logements privés et des espaces communs dédiés à la vie collective. Elles sont souvent construites au cœur des villes à proximité des commerces, des transports et des services.

L'habitat inclusif en Essonne

L'habitat des personnes âgées



État d'avancement

■ en projet

● réalisé

Type d'habitat

■ résidence autonomie

■ résidence intergénérationnelle

Transports

Transports en commun

— RER/ Transilien/TER

Routiers

— autoroute/ boulevard périphérique

— départemental/ national

N 0 2 Km

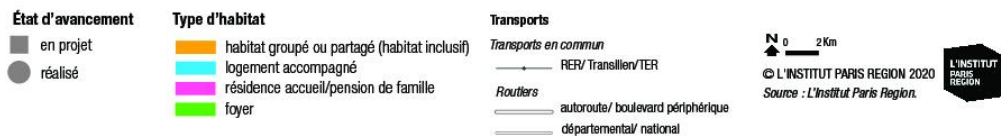
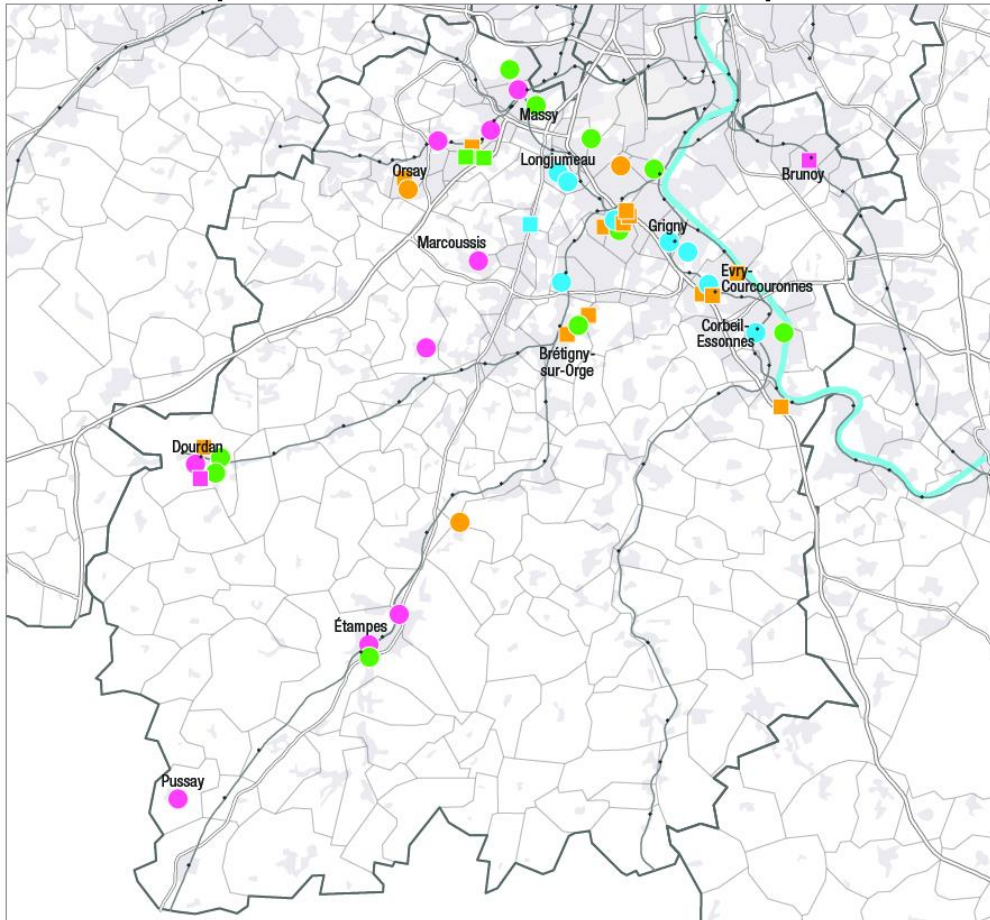
© L'INSTITUT PARIS REGION 2020

Source : L'Institut Paris Region.



L'habitat inclusif en Essonne

L'habitat des personnes en situation de handicap



Les différents types d'habitat présents en Essonne

Les résidences intergénérationnelles

La prise en charge du vieillissement a longtemps relevé de la stricte compétence du secteur médico-social, mais au fil du temps, elle est devenue une préoccupation grandissante des acteurs de l'habitat, qui doivent se pencher sur l'adaptation des lieux et des logements, le développement de services dédiés, tout en favorisant le lien social et les interactions. Une préoccupation accentuée par les statistiques démographiques qui, en Île-de-France, montrent que les effectifs des plus de 60 ans devraient s'accroître d'environ 45 % d'ici 2040 (soit près d'un million d'individus en plus), et que l'augmentation sera la plus importante dans les Départements de grande couronne.

Ainsi, depuis quelques années, les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers proposent aux communes des projets d'habitat intergénérationnel, considérant que l'entraide, la solidarité et la transmission peuvent amener des publics d'âges variés à se rencontrer sur des intérêts communs et contribuer à la prévention de la perte d'autonomie. Outre l'adaptation des lieux, ces opérations intègrent un projet social, propice à développer une vie collective, à promouvoir la citoyenneté, et à lutter contre l'isolement.

Dans la plupart des cas, l'impulsion de la commune est déterminante. Mais si les résidences intergénérationnelles séduisent les élus locaux, l'État reste vigilant à ne pas encourager une forme de discrimination par l'âge qui serait contraire au principe même du logement social.

On peut citer les maisons de Marianne, à Mennecy et à Bondoufle, en partenariat avec Essonne habitat, ou celle de Saint-Pierre-du-Perray, portée par I3F et la municipalité, ainsi que la résidence intergénérationnelle de Val-du-Loing Habitat à Maisse, issue d'une Vefa avec le promoteur Pierreval, et qui ouvrira ses portes prochainement.

L'habitat partagé ou groupé

L'habitat partagé : Il s'agit d'une colocation pour des personnes qui souhaitent bénéficier d'un logement autonome et s'émanciper du domicile familial. Ces colocations sont portées par deux types d'acteurs : des associations gestionnaires d'établissements médico-sociaux qui souhaitent s'investir dans le champ de l'habitat inclusif, et des associations créées par des personnes de la famille d'une personne en situation de handicap, à l'image de T'handiquoi aux Ulis.

L'habitat groupé : Il s'agit de logements regroupés et insérés dans des résidences de logements sociaux classiques. Chacun a son logement, équipé d'une petite cuisine et d'une salle de bain. Et un espace commun leur permet de se réunir, de passer du temps ensemble, de partager des repas ou des activités. Ces projets sont, en général, portés par des associations gestionnaires d'établissements médico-sociaux, comme Envoludia qui porte les Zapparts à Savigny-sur-Orge, ou des associations de soins et d'aide à domicile comme l'ASAD 91 et son projet de 10 logements au sein d'un programme de logements sociaux de 1001 Vies Habitat au Coudray-Montceaux.

Les logements accompagnés

Il s'agit de logements qui peuvent être considérés comme étant de l'habitat inclusif s'ils sont proches les uns des autres et bénéficient d'un espace commun à proximité. On peut citer ceux de l'Alve (Accompagnement Lieux de Vie et Entraide) qui sont issus d'une convention de partenariat passée avec Essonne Habitat. Ils sont destinés à des personnes souffrant de troubles psychiques, à qui l'on propose de visiter le logement plusieurs fois avant de prendre une décision, et de se familiariser avec l'environnement, pour qu'elles prennent connaissance des services de proximité, des transports et des commerces. Un travail est ensuite effectué avec le gardien pour qu'il soit sensibilisé aux troubles psychiques du locataire. Une fois que le locataire est installé, l'association intervient dans la gestion locative : elle fait des visites régulières, s'entretient avec le médecin, et aide le locataire à prendre soin de son logement et à gérer son emploi du temps, en faisant appel à la PCH (Prestation de Compensation du Handicap).

Les pensions de famille, résidences accueil, résidences autonomie ou foyers de vie

Ces structures sont exclues du périmètre de l'habitat inclusif tel qu'il est défini dans la loi, puisqu'il s'agit d'établissements sociaux ou médico-sociaux et non de logements ordinaires. Elles participent néanmoins à l'inclusion avec le plus souvent la mise en place d'un projet individualisé et une vie collective.

On peut citer la résidence accueil à Massy, développée par Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL), qui accueille des personnes souffrant de troubles psychiques stabilisés et qui est à l'initiative de la famille d'une de ces personnes. On peut citer les pensions de famille de SNL à Palaiseau, Etampes et Dourdan.

On peut également citer le foyer de vie de la Guérinière à Morsang-sur-Orge, porté par la fondation des amis de l'atelier et IDF habitat.

Les atouts de l'habitat inclusif

L'habitat inclusif présente plusieurs atouts et caractéristiques spécifiques par rapport aux institutions classiques. L'habitat inclusif est une notion qui interroge notamment le regroupement des personnes au sein d'un même lieu. Les différentes formes d'habitat inclusif privilégient un nombre restreint d'habitants, justifié par une nécessité de se rapprocher de la vie en milieu ordinaire. La question du nombre de personnes au sein d'un même habitat est également conditionnée par les logements disponibles en Essonne. Une colocation de quatre personnes exige un grand logement.

Le nombre d'habitants, notamment lorsqu'il s'agit d'une colocation, dépend également de la volonté de ces futurs habitants. Le libre choix est en effet un aspect important de l'habitat inclusif. Pour les porteurs de projet, les habitants doivent être au cœur du projet : c'est à eux de décider du type d'habitat inclusif qui leur correspond, du nombre de personnes avec qui ils souhaitent cohabiter, des activités auxquelles ils veulent participer, etc. Si l'institution peut être une bonne solution pour certaines personnes, elle ne doit pas être l'unique solution. S'adapter aux souhaits des habitants est le principal enjeu de l'habitat inclusif.

Cette place laissée à la volonté des habitants vise non seulement à leur épanouissement, mais aussi au développement de leur autonomie. Les habitants sont davantage sollicités et amenés à prendre plus de décisions. Cette liberté individuelle est propice à l'autonomie.

Les obstacles au développement de l'habitat inclusif

Les obstacles auxquels font face les porteurs de projet lors du développement de leur opération d'habitat inclusif sont multiples. Ils sont liés à une certaine méconnaissance de l'habitat inclusif et de ses acteurs, aux financements des opérations, et à la question de la réservation des logements pour les résidences intergénérationnelles. Les acteurs souhaitant mettre en œuvre des projets d'habitat inclusif n'ont pas toujours connaissance les uns des autres. À titre d'exemple, Emmaüs Habitat avait un projet d'habitat inclusif dans le Val d'Oise mais n'a pas pu le réaliser faute de partenaires, même après avoir consulté le Conseil départemental, le territoire et l'ARS. La mise en réseau des acteurs de l'habitat inclusif faciliterait le montage des projets.

Les porteurs de projet font également face à des difficultés liées aux financements. Le marché immobilier en Île-de-France est tendu et les porteurs de projet ont des difficultés à trouver un foncier à prix abordable, un obstacle majeur dans le cadre de l'habitat inclusif puisqu'il s'agit souvent d'accueillir des populations modestes.

Le financement des espaces communs, essentiels à la mise place d'un projet de vie sociale et partagée, est une difficulté. Les bailleurs tentent d'y répondre en louant ces espaces à une association, ce qui a également pour vertu d'ouvrir les lieux vers l'extérieur. Dans le cas contraire, le nombre de logements sera déterminant dans la capacité du bailleur à financer une salle de convivialité.

Le financement des équipements est également un aspect important du montage des projets d'habitat inclusif. Les bailleurs adaptent les logements aux personnes à mobilité réduite, mais les adaptations spécifiques doivent être financées par le porteur de projet. Certains d'entre eux refusent d'utiliser la PCH pour l'adaptation du logement car les habitants ne sont pas propriétaires et cela les priverait de leur PCH sur une longue période s'ils souhaitaient déménager. Par ailleurs, l'adaptation des logements peut-être un obstacle à la rotation (nouveau locataire) par la suite. Il s'agira d'opter le plus possible pour un design universel, non stigmatisant, adapté à tous, y compris aux personnes handicapées.

La nécessité d'avoir recours à des financements privés peut être considérée comme un obstacle. Si l'ARS accorde une enveloppe de 60 000€ pour financer un poste de coordinateur en charge de la vie sociale et partagée, ce dernier ne peut assurer l'accompagnement individuel en plus de l'accompagnement collectif. L'accompagnement individuel est souvent garanti par la PCH. Celle-ci est accordée par le Département et permet d'obtenir des heures selon une grille élaborée par la MDPH⁹, appelée grille GEVA¹⁰. Selon certains, il n'y a pas assez d'heures de PCH accordées aux personnes en situation de handicap et cette grille GEVA n'est pas pertinente. Face aux difficultés de financement des projets d'habitat inclusif, certains acteurs n'hésitent pas à solliciter des fonds privés, auprès d'organismes comme l'AG2R, de fondations, de donateurs ou de mécènes, pour des montants qui s'élèvent parfois au même niveau que les fonds publics des collectivités.

Enfin, une dernière difficulté à laquelle font face les porteurs de projet souhaitant développer un projet de résidence intergénérationnelle est la question de la réservation des logements. En effet, les résidences intergénérationnelles visent à une mixité entre personnes âgées et habitants plus jeunes (des familles notamment), mais le fléchage des logements vers les seniors n'est pas possible sur de nombreux contingents, ce qui complique la réalisation de ces résidences. L'attribution des logements sociaux à un public spécifique, en l'occurrence selon l'âge des ménages, reste contraire à la loi et au principe même du logement social. Certaines commissions d'attribution jouent le jeu, d'autres moins et les 30 % de l'Etat sont difficilement maîtrisables. Le Code de la construction et de l'habitation rappelle dans son article R 441-4 que «tous logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes». Pour autant, dans la pratique, les organismes HLM rencontrent, en marché tendu, des difficultés pour mettre en application cette règle, en raison d'une pression accrue pour reloger d'autres publics prioritaires.

Les conditions de réussite des projets d'habitat inclusif

Les porteurs de projet évoquent plusieurs conditions de réussite de l'habitat inclusif. La première, déjà évoquée, est de réellement prendre en compte les souhaits des personnes dans la construction du projet. Associer les habitants aux décisions permet de développer leur autonomie, mais aussi d'élaborer un projet qui leur convient. C'est là la principale distinction avec les institutions, qui en fait une condition de réussite indispensable des projets d'habitat inclusif. Cette prise en compte des habitants passe notamment par l'animation. Celle-ci vise à organiser des activités, notamment à l'extérieur via des partenariats, mais aussi à créer de la convivialité et des échanges entre habitants. Il n'y a pas de modèle type d'animation, cependant, certains porteurs de projets recommandent les modèles qu'ils ont appliqués. SNL Essonne fait par exemple appel à des éducateurs spécialisés, un profil de professionnel que l'association recommande. D'autres prônent la mise en place d'un GEM (Groupe d'Entraide Mutuelle), qui est une association portée par les bénéficiaires eux-mêmes. Les GEM ne font pas partie du secteur-médico-social et reposent sur le principe de la pair-aidance, à savoir « l'entraide entre personnes souffrant ou ayant souffert d'une même maladie, somatique ou psychique »¹¹. Par ailleurs, les GEM sont financés par l'ARS.

Une autre condition de réussite pointée par les porteurs de projet est la mutualisation et l'annualisation des heures de PCH (Prestation de Compensation du Handicap) des habitants. En effet, la mutualisation des heures permet de cumuler le nombre d'heures d'accompagnement des habitants afin d'avoir un accompagnant présent à tout moment.

⁹ Maison départementale des personnes handicapées

¹⁰ Guide d'évaluation des besoins de compensation des personnes handicapées

¹¹ Site de la CNSA.

Les projets d'habitat inclusif reposent donc largement sur cette PCH qui conditionne leur mise en œuvre puisque dans certains cas, il s'agit de trouver des colocataires ayant assez d'heures d'accompagnement cumulées pour avoir quelqu'un présent à tout instant. L'annualisation permet de conserver des heures d'accompagnement qui n'ont pas été utilisées par le résident (s'il s'est absenté pour le weekend par exemple).

En Essonne, plusieurs projets d'habitat inclusif pour personnes en situation de handicap sollicitent d'ores et déjà la possibilité de mettre en place la mutualisation des plans d'aide PCH. Ainsi, l'association T'handiquoi, dont la colocation de personnes en situation de handicap lourd est implantée aux Ulis, avec des perspectives de déploiement sur le Département, a permis à trois personnes handicapées de devenir autonomes. Deux services d'aide à domicile (SAAD) se relaient au quotidien pour réaliser l'ensemble des prestations d'aide humaine ou de ménage avec des difficultés rencontrées pour facturer certaines heures de nuit ou de week-end, faute de plan d'aide mutualisé pour ces interventions. En effet, les heures de nuit étant imputées sur le plan d'aide d'un seul colocataire, en cas d'hospitalisation de celui-ci, le SAAD ne pourra plus facturer au Département les heures de nuit qu'il serait amené à effectuer pour les autres colocataires, durant toute la période d'hospitalisation, faute de mutualisation des heures prévues aux plans d'aide des colocataires. La télégestion permettra, en outre, un relevé des heures mutualisées via Domatel, pour un contrôle d'effectivité global du dispositif. Le SAAD sera ainsi responsable de la gestion des heures mutualisées et télégérées. Les outils de suivi devront ainsi être adaptés pour permettre au Département de vérifier la consommation des heures inscrites aux plans d'aide, le logiciel IODAS et l'outil de télégestion étant principalement concernés par ces adaptations. Enfin, un travail de coordination avec la MDPH devra se mettre en place de façon à bien identifier le SAAD désigné, dès l'élaboration du PPC (Plan personnalisé de Compensation).

Soulignons que le projet de mutualisation des heures est un sujet d'actualité porté au niveau national. En effet, les orientations stratégiques du plan Autisme proposent de faire évoluer l'offre pour tenir compte des besoins des personnes. L'idée de cette démarche est ainsi de lancer, à titre expérimental, deux ou trois projets dans le cadre de l'habitat inclusif, avec une mutualisation des plans d'aide sur l'année. Un bilan à un an sera réalisé et pourra permettre de valoriser ce modèle en le dupliquant si de nouveaux besoins devaient émerger en ce sens.

La dernière condition de réussite des projets d'habitat inclusif est l'inscription des habitants dans leur environnement. L'habitat inclusif a pour ambition d'inscrire les habitants dans la vie de la cité, dans leur voisinage, leur quartier, etc. Il s'agit non seulement de faire des activités à l'extérieur de l'habitat, mais aussi de rencontrer le voisinage. Cela peut s'entreprendre par la participation à la fête des voisins par exemple, mais aussi par l'implication de bénévoles. SNL Essonne s'appuie sur un large réseau de bénévoles qui résident dans la commune et qui rendent régulièrement visite aux habitants afin d'instaurer des relations de « bon voisinage ». En tissant des liens, en favorisant les rencontres, il s'agit de contribuer à changer le regard porté sur le handicap. Si les perceptions évoluent, la tentation de le mettre à distance persiste, tant il nous confronte à nos fragilités, mais aussi à un sentiment plus ou moins conscient de culpabilité.

Le rôle du Département de l'Essonne

Plusieurs points d'attention sont à prendre en compte pour le Département de l'Essonne quant à sa volonté de favoriser l'habitat inclusif sur son territoire. Dans un premier temps, le Département peut jouer un rôle d'intermédiaire, de pont structurel, entre des réseaux qui, pour le moment, se connaissent peu. En effet, les acteurs de l'habitat inclusif semblent peu communiquer entre eux en dehors de leurs projets communs. Il n'existe pas de réseau structuré de l'habitat inclusif à l'échelle du Département. Le Département peut, par sa connaissance du secteur du logement, du médico-social, et du secteur associatif, permettre la rencontre entre acteurs souhaitant s'investir dans l'habitat inclusif. Cette mise en lien des acteurs peut passer par la promotion de partenariats dans le montage des projets et la recommandation de partenaires, mais aussi par la promotion de l'habitat inclusif auprès des acteurs du territoire. L'AORIF, par exemple, peut être un moyen de diffusion des questions relatives à l'habitat inclusif auprès des bailleurs. Des acteurs comme l'UNA (Union Nationale de l'Aide, des Soins et des Services aux Domiciles) peuvent également être une bonne voie de transmission et de sensibilisation sur l'habitat inclusif.

Le Département a monté un Comité de suivi avec les associations bénéficiaires du forfait habitat inclusif ou de l'AVP à terme, pour encourager, en lien avec les bailleurs et les partenaires identifiés sur le sujet, le développement de projets innovants sur l'ensemble du territoire.

Le Département peut, par ailleurs encourager le recours à des AMO (Assistants à Maîtrise d'Ouvrage), des acteurs d'ingénierie sociale, etc., comme le Gie Générations du groupe CDC Habitat, qui souhaite accompagner les associations dans le développement de projets inclusifs.

Outre cette mise en lien et structuration d'un réseau propre à l'habitat inclusif, le Département peut aussi s'attacher à participer ou encourager la sensibilisation de sa population au handicap et à l'habitat inclusif. Ce sont des actions que les porteurs de projets considèrent importantes, notamment pour l'inscription des personnes dans la société. Certains mènent déjà ce type d'action, comme l'EPNAK par exemple, qui organise le 10 juin 2021 une matinale sur l'inclusion. Sensibiliser la population peut permettre, à terme, une meilleure inclusion des habitants dans leur environnement. Il est également important de sensibiliser les élus locaux afin que ces derniers puissent orienter les porteurs de projets vers les terrains disponibles, mais aussi pour qu'ils aient simplement conscience des opportunités de l'habitat inclusif, et une meilleure connaissance des différentes formes d'habitat envisageables. La direction de l'animation du Département de l'Essonne pourrait, via ses délégués territoriaux, participer au processus de sensibilisation et de diffusion des enjeux liés à l'habitat inclusif.

Enfin, en matière de sélection ou d'analyse de projets d'habitat inclusif, le Département pourrait prendre en compte plusieurs aspects des projets. Un premier critère à prendre en compte peut être l'implication des habitants. En effet, il s'agit d'être vigilant sur l'attention qui est portée aux souhaits de ces derniers, et notamment à veiller qu'ils soient impliqués dès la genèse du projet. Ensuite, le Département pourrait porter attention au type d'animation mise en œuvre, notamment sur les modèles recommandés par les porteurs de projets pendant l'atelier (éducateurs spécialisés et GEM). La manière dont est financé le projet a également son importance, notamment quant à l'utilisation de la PCH et sa mutualisation. Enfin, l'habitat inclusif ayant pour ambition d'être une solution basée sur le libre choix, sans avoir l'ambition de se substituer à l'institution, le dispositif des studios passerelles permet de vérifier l'adéquation entre un mode d'habitat et un résident. En effet, ce dispositif, d'ores et déjà utilisé par certains porteurs de projets comme Homnia (appartement tremplin) ou l'EPNAK, est un bon moyen pour les futurs habitants de s'assurer que l'habitat inclusif est fait pour eux.

Les visites menées par l'Institut Paris Région

Deux visites ont pu être réalisées dans le cadre de cette étude : l'une aux Z'apparts (habitat groupé à Savigny-sur-Orge) et l'autre à T'HandiQuoi (habitat partagé aux Ulis). Ces visites ont permis de découvrir les lieux et d'avoir un aperçu concret du cadre de vie, ainsi que de mener quelques entretiens sur place avec les encadrants et les habitants.

Les Z'apparts

Nous avons pu visiter les Z'apparts le 6 octobre 2020, un habitat partagé au rez-de-chaussée d'une résidence de logements sociaux. L'appartement est tout en longueur. L'entrée est décorée de photographies des habitants, chacune mise en scène selon leur personnalité. À la gauche de l'entrée, des ordinateurs sont mis à disposition des habitants, et le long du couloir, le planning de chacun est affiché, précisant notamment s'ils ont choisi de déjeuner ou de dîner dans leur studio ou dans la salle commune. La salle commune est équipée d'une cuisine, d'une grande table pour les repas, d'une télévision et d'un canapé. Derrière celle-ci se situe le bureau de Mme Capharsie. La salle commune donne sur la terrasse à laquelle on accède par une porte vitrée. À la droite de l'entrée se trouve la plupart des studios le long d'un grand couloir. Ils sont tous configurés de la même manière : la chambre, une cuisine, une salle de bain et une terrasse individuelle. Les studios sont personnalisés et décorés selon les goûts de chacun. Nous avons pu obtenir un entretien avec Mme Capharsie, la responsable, ainsi que des entretiens avec quelques résidents qui nous ont accueillis dans leur studio.

Entretien avec Mme Capharsie des Z'apparts

L'entretien avec Mme Capharsie lors de notre visite aux Z'apparts s'est déroulé dans la salle commune. Mme Capharsie nous a d'abord expliqué la genèse du projet. L'association Envoludia, qui a porté le projet, avait un foyer dans une ancienne clinique qui n'était pas adaptée. Le foyer envisageait de déménager, et la mairie avait un projet de logements sociaux à Savigny-sur-Orge. Les éducateurs se questionnant sur l'accompagnement au sein du foyer ont donc monté un projet d'habitat partagé dans ces logements sociaux. Un appel à candidatures a été organisé pour choisir les locataires. Le projet a été expliqué aux résidents du foyer, certains réticents à l'idée de se retrouver dans leur propre studio, après avoir vécu de nombreuses années en institution, avec un accompagnement beaucoup moins souple. Les résidents les plus autonomes ont été sélectionnés en priorité, et ont été associés au projet dès son démarrage : ils ont visité le site de construction et ont pu rencontrer les voisins avant de s'installer. Les professionnels accompagnants ont eux aussi dû postuler pour faire partie du projet, et une unité spécifique (réunissant professionnels et résidents) a été créée pour que les professionnels puissent travailler ensemble avant l'ouverture des Z'apparts.

L'habitat contient neuf studios. Chaque locataire a son propre logement, avec une sonnette, une boîte aux lettres, etc. Contrairement aux institutions qui ont des horaires assez stricts à respecter, en habitat partagé les locataires peuvent se lever quand ils le souhaitent (s'ils n'ont pas d'activité prévue) et peuvent également manger quand ils le souhaitent. Aux Z'apparts, l'accompagnement est individualisé. Chaque locataire a un projet, élaboré selon ses souhaits. Leur planning est ensuite organisé en fonction du projet par Mme Capharsie, le référent du locataire, et la psychologue. Des activités communes sont prévues mais elles sont adaptées à chacun. Les habitants sont associés à chaque démarche les concernant, y compris les démarches administratives. Ils gèrent eux-mêmes leur budget avec l'aide de leur référent. Les locataires peuvent recevoir des visiteurs chez eux, en prenant soin de prévenir l'équipe au préalable. Depuis leur arrivée, l'équipe éducative a constaté un réel développement des locataires dans leur autonomie et dans leur prise de parole, favorisée par l'absence de sujet tabou. Les locataires connaissent leurs voisins et sont libres de se déplacer, certains se rendent seul au parc.

L'accompagnement nécessite la prise en compte des besoins de chacun, en vue de favoriser l'autonomie et dans le respect de leur statut d'adulte, là où l'infantilisation reste une tendance en institution, même si les pratiques évoluent. L'équipe éducative est composée de moniteurs-éducateurs, d'AMP et d'aides-soignants. Certains professionnels intervenant aux Z'apparts travaillent dans d'autres structures d'Envoludia, puisque l'habitat partagé est une externalisation du foyer de Morangis et n'a pas de budget propre.

Les Z'apparts font face à un enjeu majeur : la vie intime des habitants. Difficile de concilier la sécurité des locataires et leur liberté individuelle, en l'occurrence leur vie amoureuse et sexuelle. Si cette dernière est bien sûr permise, les visiteurs ne sont pas autorisés à rester la nuit. Certains locataires souhaiteraient accueillir des travailleuses du sexe, mais la colocation pourrait être accusée de proxénétisme si elle servait d'intermédiaire (aucun colocataire n'étant en capacité d'en démarcher seul). L'équipe participe à des colloques sur le sujet de la vie sexuelle, un sujet non tabou au sein des Z'apparts, mais qui reste compliqué. Quand certains locataires nouent des relations intimes entre eux, l'équipe est beaucoup plus permissive.

Entretien avec une locataire : Isabelle¹²

Isabelle, comme les autres locataires des Z'apparts, a emménagé dans son studio à l'ouverture des lieux, il y a environ trois ans. Elle est venue habiter aux Z'apparts parce qu'on le lui a proposé, et après avoir hésité en raison du changement de mode de vie que cela représentait. Isabelle se dit très heureuse ici, ces trois années passées représentent pour elle « *trois ans de bonheur, et de belles aventures* ». Le sujet semble très sensible et difficile à évoquer (chargé d'émotions) car la vie en institution a été difficile. Isabelle est restée trente ans en institution, au sein de foyers. Aujourd'hui, elle se sent chez elle, ce qui n'était pas le cas en institution, d'autant plus qu'elle était « nomade » et qu'elle devait changer de chambre régulièrement, des déménagements qu'elle a très mal vécus. « *Moi il me faut mon petit chez moi et là je suis chez moi* ».

Isabelle a choisi toute la décoration de son studio. Comme les autres locataires, elle a une terrasse individuelle avec des bacs dans lesquels elle peut planter des fleurs ou des tomates cerise. En raison de l'épidémie, les locataires déjeunent chez eux le midi, mais Isabelle dîne dans la salle commune le soir. Elle peut se faire à manger, car chaque locataire bénéficie d'une cuisine dans son studio et de tous les ustensiles nécessaires à portée de main. L'infirmière aide les locataires à confectionner des repas diététiques et leur apprend à manger sainement.

Les locataires participent à des activités : autour des actualités, des soins esthétiques, du théâtre... Isabelle aime beaucoup le théâtre : « *c'est un bon moment de partage* ». Les cours de théâtre ont lieu dans la salle commune, une fois tous les quinze jours. Les locataires devaient monter une pièce avec la compagnie de théâtre de leur professeur mais la crise sanitaire les a contraints à transformer le projet en petites scénettes. Isabelle aime se baigner mais la piscine municipale n'est pas adaptée. Une piscine a été installée sur la terrasse commune, elle sert notamment à la réalisation de certains soins. Les locataires sortent régulièrement : ils vont, par exemple, faire les courses avec l'infirmière pour la confection des repas diététiques. Isabelle sort rarement seule, mais l'été dernier, elle est allée au parc avec d'autres locataires, sans accompagnateur. Selon elle, il y a une bonne entente entre les locataires. Ils vivent ensemble depuis trois ans et se connaissent bien.

Les locataires peuvent s'isoler dans leur chambre s'ils le souhaitent (ils peuvent accrocher une petite affiche sur leur porte pour indiquer qu'ils ne souhaitent pas être dérangés). Personne ne rentre dans leur studio sans frapper, ce qui n'est pas toujours le cas en institution. Les locataires ont un boîtier dans leur studio qui leur permettait d'appeler un aidant, mais le système ne fonctionne plus et les Z'apparts ont des difficultés à trouver un professionnel pour le remplacer. Les locataires ont tout de même leur téléphone portable pour solliciter les salariés si besoin. De temps à autre, Isabelle reçoit des amis ou de la famille dans son studio.

Isabelle a deux référents qui font le lien avec les familles, et qui l'aident à faire un bilan destiné à évaluer l'adéquation entre les activités et ses besoins. Les locataires ont un cahier de vie sur lequel ils mettent des photos de leur quotidien, et un autre cahier dans lequel ils racontent leurs activités.

¹² Le prénom a été modifié

T'HandiQuoi

En octobre 2020, nous nous sommes rendues à la colocation pour personnes en situation de handicap gérée par l'association T'HandiQuoi. La colocation se trouve au sein d'une résidence de logements sociaux aux Ulis. Nous avons été accueillies par Liselotte Truillet, qui est chargée de la vie sociale et partagée au sein de l'association. Elle gère les partenariats et la mise en place d'activités. Des salariées du service prestataire auquel fait appel l'association étaient également présentes, (trois aidantes et une éducatrice), ainsi que les trois colocataires.

La salle commune est celle qu'on découvre en rentrant dans l'appartement. Elle comporte une grande table, un canapé et un bureau. À la gauche de cette salle : une pièce à disposition des aidants, équipée d'un lit, d'un ordinateur et de casiers. A côté de cette pièce se trouve la salle de bain de Mathieu¹³, plus vaste que les autres pour des raisons ergonomiques, dotée d'une baignoire et d'un lève-personne sur rail fixé au plafond. Nous découvrons ensuite les chambres de Mathieu et d'Alice¹⁴. Chaque colocataire décore sa chambre à son goût et l'ambiance de chacune est très personnalisée. La chambre de Mathieu est plus grande pour qu'il puisse circuler en fauteuil. La chambre de Claire¹⁵ se trouve de l'autre côté de la salle commune, non loin de la cuisine. Cette dernière est adaptée, elle contient des placards et un plan de travail mobiles. La salle de bain de Claire et Alice se trouve juste à côté de la porte d'entrée. L'ambiance générale est chaleureuse et les lieux sont colorés.

Un cabinet d'architecture a bénévolement aidé l'association à dessiner les plans de l'appartement. Celui-ci est donc bien adapté aux locataires même s'il ne répond pas aux normes PMR (qui ne sont pas une obligation étant donné qu'il s'agit du domicile des locataires). L'appartement possède deux rails pour Mathieu (un dans sa salle de bain et un dans sa chambre). L'appartement est bien situé (près d'un parc notamment) et à proximité des commerces, des services sociaux et des structures médicales et paramédicales.

Entretien avec Liselotte Truillet

La colocation est née du souhait de l'un des colocataires (Mathieu) de quitter le domicile familial pour vivre en colocation. Il ne voulait intégrer ni FAM (Foyer d'Accueil Médicalisé) ni MAS (Maison d'Accueil Spécialisée). L'association T'HandiQuoi a été créée en 2003 par la sœur de Mathieu, et la première colocation a ouvert en 2017. C'était un projet nouveau pour lequel tout était à construire et l'association a dû faire face à une certaine méfiance. L'association a fait appel à une directrice d'IME pour trouver des locataires. Traditionnellement, quand des locataires quittent l'IME, ils perdent leur place mais la directrice a accepté de la garder pendant quelques mois au cas où la colocation s'avérerait inadaptée. Parmi les colocataires de T'HandiQuoi, deux viennent de l'IME (Claire et Alice). Il fallait qu'elles trouvent une solution pour leur vie d'adulte, et si elles n'avaient pas intégré la colocation, elles auraient été orientées vers une institution comme un foyer de vie par exemple.

Les aidants professionnels qui accompagnent les colocataires au quotidien ont, pour la plupart, travaillé en institution. L'une d'elle a fait un burn-out. Les aidants ont expliqué qu'en institution, l'accompagnement n'est pas adapté au rythme de la personne. Les temps du réveil et des repas sont fixes. La gestion collective leur semble incompatible avec le bien-être de chaque résident. Ce rythme imposé aux aidants professionnels les rend parfois malveillants à leur insu. Les équipes au sein des institutions peuvent être amenées à organiser une quantité excessive d'activités afin de rassurer les parents des résidents qui demandent constamment ce que leur enfant a fait dans la journée. Pourtant, rester chez soi et décider par soi-même est important, y compris ne rien faire ou s'ennuyer. Dans la colocation, les aidants ont du temps à accorder aux habitants et les connaissent bien. L'accompagnement est plus flexible et permet de s'adapter aux colocataires. Les aidantes présentes et l'éducatrice pensent que l'on n'expérimente pas assez en institution et que l'on répète les mêmes erreurs. Par ailleurs, Mme Truillet est convaincue que le coût global est plus important en établissement qu'en colocation, d'autant plus que la colocation favorise le bien-être des locataires, qui ont donc moins de problèmes de santé et sont moins hospitalisés.

¹³ Le prénom a été modifié

¹⁴ Le prénom a été modifié

¹⁵ Le prénom a été modifié

Le fonctionnement de la colocation est assuré par des aidants professionnels (AMP, AES...) ainsi qu'une éducatrice (qui endosse le rôle de coordinatrice), tous sont salariés d'un service d'aide à domicile (Toutadom).

Par ailleurs, l'association T'HandiQuoi embauche deux salariés : une responsable de la vie sociale et partagée (Liselotte Truillet), embauchée grâce au financement de l'ARS (financement expérimental de 60 000 euros par an sur trois ans puis entre 3 000 et 8 000 euros par colocation qui devront être alloués à plusieurs colocations) et un directeur (Maxime Jaunez). Le directeur est embauché à plein temps, la responsable de la vie sociale et partagée n'est pas à plein temps sur la colocation. La responsable de la vie sociale et partagée est chargée d'être en lien avec les partenaires (accueil de jour, Restos du cœur, peinture...), de créer d'autres réseaux afin de mettre en place des activités (avec un planning adapté à chaque colocataire), de s'assurer que les activités conviennent aux souhaits et besoins des colocataires, et de rédiger, avec les colocataires la charte de vie sociale et partagée. Celle-ci est compliquée à rédiger puisqu'elle doit être faite par les colocataires. T'HandiQuoi est épaulée dans cette rédaction par l'association Familles Solidaires qui aide des familles d'aidants à monter des projets d'habitat inclusif et qui a déjà une certaine expérience dans la rédaction de chartes de vie sociale et partagée.

L'obligation de rédaction d'une charte de vie sociale et partagée est assez récente, et s'inscrit dans la lignée de ce qui avait été imposé aux institutions dans la loi de 2002 sur le handicap (projets individualisés et charte). Cette charte permet pour les habitants de s'inscrire non seulement dans un projet individuel mais aussi dans un projet global.

L'association accueille également des bénévoles, de tous âges, y compris des jeunes, via le Tremplin Citoyen du Département. Le Tremplin Citoyen permet à ces jeunes de faire quarante heures de bénévolat en échange d'une aide financière (afin de passer leur permis, financer leur carte navigo...). Trois types de missions sont assignées aux bénévoles : la communication, l'administration et les missions sur place, comme la participation au « grand ménage ». Il y a également des jeunes retraités dont certains sont sensibilisés au handicap. Cependant, sur dix personnes qui contactent T'HandiQuoi, une seule reste réellement. Les bénévoles viennent surtout quand l'association les sollicite. Certains régulièrement, comme une ancienne éducatrice qui vient les mercredis pour des activités artistiques, ou un bénévole qui organise des ateliers de bricolage. La crise sanitaire a compliqué l'implication des bénévoles et la colocation a dû fermer pendant le confinement du printemps 2020, obligeant les colocataires à vivre dans leur famille.

Les aidants professionnels sont au nombre de sept salariés de jour et trois de nuit (deux à temps plein et un à temps partiel). L'éducatrice est présente en journée et assure également un accompagnement en soirée, un jour par semaine. La colocation nécessite au moins trois aidants (un aidant pour un locataire) lors des sorties individuelles. Pour des raisons de mobilité, Mathieu a besoin de deux aidants pour certaines sorties. Quand des activités communes sont organisées au sein de la colocation, deux accompagnants peuvent suffire pour les trois locataires. L'accompagnement pendant les sorties (un accompagnant pour un locataire) est en partie possible grâce aux bénévoles. La colocation doit fermer un weekend sur deux et cinq semaines par an en raison du manque d'aidants et d'accompagnants. Dans ce cas, les habitants s'installent chez leurs parents, mais ces derniers ne sont pas éternels et la famille peut difficilement être considérée comme une alternative pérenne.

Pour pallier ces difficultés liées à la présence des aidants, la mutualisation de la PCH, représentant quarante-six heures d'accompagnement, est évoquée comme une solution. Un sujet néanmoins compliqué pour le Département pour des raisons informatiques, mais aussi parce qu'il n'est pas possible de mutualiser toutes les heures. Le Département ne peut pas faire de la colocation un client unique, une personne morale garant de la bonne utilisation des heures d'accompagnement. Jusqu'à ce jour, chaque colocataire a son plan d'aide individuel avec un nombre d'heures allouées, et les parents reçoivent les aides du Département. La mutualisation est donc compliquée, d'autant plus que tous les colocataires n'ont pas le même niveau de handicap, donc pas le même nombre d'heures d'accompagnement. Il s'agit donc de garantir à chaque colocataire un accompagnement correspondant à ses heures de PCH, puisque les parents reçoivent les factures et payent ensuite le service prestataire avec les aides qu'ils reçoivent du Département. Cette difficulté à pouvoir mutualiser la PCH est un obstacle à l'habitat inclusif selon Mme Truillet.

L'habitat inclusif rencontre d'autres obstacles, notamment le recrutement des aidants professionnels. Le secteur social offre des rémunérations peu élevées et peu de reconnaissance, alors même que ces métiers demandent des formations et une solide connaissance des personnes en situation de handicap. Le service à domicile propose des salaires d'auxiliaires de vie alors que la colocation nécessite des compétences particulières, qui ne sont pas celles d'un auxiliaire de vie (une formation d'AMP par exemple). Ce décalage entre les diplômes exigés et le salaire proposé rend le métier peu attractif. Le turnover est important et le planning de la colocation difficile à organiser. Les aidants se plaignent d'une vie sociale en sourdine, en raison de la flexibilité et de la réactivité qui leur sont demandées au quotidien. Par manque d'effectifs, l'association doit parfois se résigner à fermer ses portes.

La vie quotidienne de la colocation ne s'organise pas autour de routines. Chacun se lève quand il le souhaite, en fonction de ses activités (Mathieu doit néanmoins se lever tôt en raison du passage des infirmiers). Les lundis, Mathieu a une séance de kinésithérapie et Alice et Claire font du bénévolat aux Restos du Cœur à Brétigny-sur-Orge. Ils sont tous de retour à la colocation vers midi et partagent le repas. L'après-midi, Alice assiste à un cours de fitness aux Ulis, avec des personnes non handicapées et Claire se rend à un cours de danse adapté au handicap. Avant le dîner, Mathieu bénéficie d'un soin assuré par une infirmière.

Pour éviter de longs déplacements en voiture, T'HandiQuoi essaie de tisser des partenariats locaux, comme avec « vélos sans âge » (vélos cargo), pour que les bénévoles puissent emmener les colocataires en balade. Des bénévoles proposent des activités au sein de la colocation (lecture par exemple), mais T'HandiQuoi privilégie les activités à l'extérieur pour que les colocataires sortent de chez eux. Par ailleurs, l'objectif de l'association est aussi de rendre le handicap visible et de montrer la richesse des rencontres. C'est pour cette raison notamment que sont développées des activités comme le bénévolat aux Restos du cœur, le cours de fitness d'Alice dans une salle de sport lambda, ou encore les cours de philosophie auxquels se rend Mathieu, à Paris. Mme Truillet est allée au forum des associations cette année, pour se faire connaître et tisser des liens avec d'autres associations, notamment avec l'une d'entre elles qui possède des jardins individuels. L'association a eu quelques difficultés à recruter un directeur, mais depuis juin 2020, Mme Truillet peut davantage se consacrer aux partenariats et à la vie sociale et partagée de la colocation. Sans qu'il y ait de conflits, la colocation n'entretient aucune relation avec les voisins. Les bénévoles de l'association ne sont pas des voisins directs. Par ailleurs, les événements, comme la fête des voisins, qui auraient pu permettre un rapprochement, ont été annulés.

T'HandiQuoi souhaite développer d'autres colocations. L'association travaille actuellement avec trois colocataires pressentis et cherche un logement adapté, en lien avec les bailleurs sociaux et les municipalités. Une première rencontre a été organisée (un goûter au parc animalier) avec les trois potentiels colocataires pour évaluer leur compatibilité et leur niveau d'entente. Ces derniers devront ensuite passer en commission devant la MDPH afin de déterminer le nombre d'heures d'accompagnement individuel auquel ils auront droit. Afin que la colocation puisse fonctionner, il faut que ce nombre d'heures cumulées entre tous les colocataires puissent répondre aux besoins (avoir assez d'heures pour qu'il y ait une présence de nuit par exemple). Parmi ces trois potentiels colocataires, deux vivent en institution et le troisième vit au domicile familial. L'association reçoit également des demandes de la part de personnes intéressées par la colocation et qui ont entendu parler de T'HandiQuoi. L'institution est encore perçue comme étant l'unique solution pour les personnes en situation de handicap. Il s'agit donc pour T'HandiQuoi de favoriser un changement de mentalité et de montrer qu'il est possible, même pour des personnes très dépendantes, de vivre hors des institutions. L'association reçoit parfois des demandes qui proviennent d'autres Départements que celui de l'Essonne. Cependant, Mme Truillet ne sait pas s'il sera possible d'accepter ces demandes. Les personnes sont affiliées à la MDPH de leur Département et il n'est pas certain que les dossiers soient transférables d'une MDPH à l'autre. Fonctionner avec des personnes affiliées à différentes MDPH semble difficile.

Monographies

Au cours de cette étude, nous avons réalisé des entretiens avec des porteurs de projets et gestionnaires de structures visant à l'inclusion, au sens large du terme. En effet, ces entretiens ont été réalisés non seulement auprès d'habitats inclusifs mais aussi auprès de structures plus classiques comme des foyers de vie, pensions de famille, etc. Ces entretiens nous ont permis de réaliser quelques monographies (non exhaustives de toutes les opérations recensées), qui permettent de donner un aperçu des structures accueillant des personnes âgées et en situation de handicap dans le Département de l'Essonne.

T'HandiQuoi

L'association T'HandiQuoi vise à offrir la possibilité à des personnes en situation de handicap d'avoir un logement en dehors des institutions médico-sociales, et de les inclure dans la cité. Elle a été créée le 1er juillet 2013 et la première colocation, (destinée à accueillir trois personnes), a été mise en place en 2017. Léa Gauthier, secrétaire de l'association est la sœur d'un des locataires qui est à l'origine du projet, il n'avait pas obtenu de place en institution, vivait au domicile familial et a exprimé le souhait de vivre en colocation. C'est elle qui a monté l'association avec un groupe d'amis. T'HandiQuoi a également un projet de deuxième colocation pour quatre personnes avec le bailleur Les résidences.

	Nombre de logements	Bailleur	Niveau d'avancement de l'opération	Localisation
Les Ulis	Une colocation pour trois adultes	Immobilière 3F	Livrée, (colocation ouverte en février 2017)	Centre-ville
Les Ulis	Une colocation pour quatre adultes (T6)	Les résidences	En projet	Centre-ville

Organisation

Jusqu'en mai 2019, tous les membres de l'association et les auxiliaires de vie étaient bénévoles. Depuis, l'association a pu recruter une personne en charge du projet de vie sociale et partagée, (c'est-à-dire la mise en place des partenariats, l'organisation des activités et de la vie collective, etc...). T'HandiQuoi a également recruté un directeur, qui a pris ses fonctions en juillet 2020. Ce directeur est en charge de nombreuses missions : coordination, déploiement de projet, comptabilité, trésorerie, et travail opérationnel avec le service prestataire.

L'association a travaillé avec le bailleur Immobilière 3F, qui a financé quasiment toute l'adaptation des logements (l'adaptation générale, et non l'adaptation liée aux particularités des différents handicaps), et a laissé l'association en charge de la sélection des locataires. L'association est en contact avec la directrice d'un IME et c'est par son biais qu'elle a contacté des parents et réussi à trouver des locataires. Il n'y a pas réellement eu de sélection, les locataires choisis sont ceux, au sein de l'IME, qui étaient intéressés par le projet.

Public accueilli

La colocation accueille un public en grande dépendance. Les colocataires bénéficient tous d'une PCH (Prestation de Compensation du Handicap) qui leur octroie un nombre d'heure d'accompagnement : 24h pour un des locataires et 11h pour les deux autres colocataires. Aucun d'entre eux n'est en capacité de travailler.

Vision de l'inclusion

T'HandiQuoi met en place une charte de vie sociale et partagée. Celle-ci doit être élaborée par les locataires. T'HandiQuoi organise des activités de différentes natures au sein de la colocation, (piscine, parc, bénévolat...). Un locataire fait partie d'un groupe d'entraide mutuelle. Deux des locataires sont bénévoles dans un centre d'activités de jour. L'association n'est pas en contact avec les médecins des locataires, mais entretient de très bons rapports avec les familles. Celles-ci essayent d'être présentes et des réunions sont organisées tous les mois entre l'association et les familles.

Modèle financier et partenaires

T'HandiQuoi reçoit une enveloppe de l'ARS à hauteur de 60 000€ qui lui permet de financer un poste pour la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée. L'association reçoit également des subventions des municipalités de Palaiseau et des Ulis à hauteur de 450€. Par ailleurs, l'association fait appel à des financements de fondations privées qui lui ont permis de financer un poste de directeur. Les heures d'accompagnement sont financées grâce à la PCH des locataires.

T'HandiQuoi est en lien avec des acteurs locaux, notamment par le biais des activités organisées : associations locales, maison de quartier, etc... L'association a également un partenariat avec les Restos du cœur.

Difficultés rencontrées

Les difficultés identifiées ci-dessous nous ont été rapportées par notre interlocutrice : Léa Gauthier, secrétaire de l'association.

Au départ, selon Léa Gauthier, l'association n'avait pas beaucoup de demandes pour la colocation, et les institutions n'étaient pas en faveur de leur projet parce qu'elles considéraient que T'HandiQuoi essayait de « s'accaparer » leurs résidents. Aucun SAVS, (Service d'Accompagnement à la Vie Sociale), n'était prêt à accompagner le projet. Par ailleurs, selon Léa Gauthier, le Conseil départemental de l'Essonne n'est pas en faveur de l'habitat inclusif pour les personnes en grande dépendance mais privilégie plutôt les institutions classiques d'accueil et de prise en charge de personnes dépendantes. Elle pense qu'il y a pourtant un manque d'institutions, un manque de places dans ces institutions et un manque d'humanité dans ces dernières.

Les heures de PCH octroyées sont insuffisantes malgré l'appui du Département. De plus, ces heures sont mal rémunérées ce qui engendre une difficulté à recruter un prestataire. En outre, pour Mme Gauthier, la loi de 2005 n'est pas mise en œuvre, l'entièreté de la PCH n'est pas appliquée. Le principe de mutualisation des heures d'accompagnement n'est pas inscrit dans la loi, mais seulement recommandé dans une circulaire. L'association souhaiterait pouvoir mettre en place une annualisation et une mutualisation des heures d'accompagnement. Le Département fait face à certaines difficultés administratives et informatiques qui compliquent la mise en place de cette mutualisation, mais a néanmoins débuté une expérimentation à cet effet avec l'association T'HandiQuoi.

Le GAPAS

Le GAPAS est une association loi 1901 qui gère 26 établissements et services sociaux et médico-sociaux à destination des personnes en situation de handicap. Le GAPAS regroupe 4 associations partenaires (Art et éducation, La vie autrement, l'association nationale des parents d'enfants aveugles (ANPEA), et l'Association Ile-de-France pour le Développement de l'Education et la Recherche sur l'Autisme (AIDERA). Le GAPAS est implanté sur quatre territoires : dans le Nord (18 établissements dans la métropole lilloise), le Pas-de-Calais (2 établissements), l'Essonne (5 établissements), et la Seine-Saint-Denis (1 établissement).

Ces établissements ne sont pas de l'habitat inclusif (selon la définition de la loi Elan). En effet, la cellule « habitat inclusif » du GAPAS possède, pour l'instant, un seul logement d'habitat inclusif en Essonne : un T5 à Évry. D'autres projets d'habitat inclusif sont prévus à Évry et Morsang-sur-Orge. Les logements sont pour la plupart du logement social. Ils comprennent des espaces partagés : cuisine, salon, salle à manger, bureau, etc.... Les espaces partagés sont aménagés par l'association (et décorés par les résidents) mais les espaces personnels sont aménagés par les locataires eux-mêmes.

	Évry	Evry	Morsang-sur-Orge	Morsang-sur-Orge	Morsang-sur-Orge
Nombre de logements	T5 accueillant 4 personnes.	4 personnes	2 personnes	2 personnes	2 personnes
Bailleur	Essonne Habitat	Propriétaire privé	Seqens	Seqens	Contingent départemental
Niveau d'avancement de l'opération	Bail signé	En projet	En projet	En projet	En projet

Organisation

Quand le GAPAS arrive sur un territoire, l'association réalise un diagnostic territorial. Certaines villes cibles émergent de ce diagnostic. Une fois ces villes sélectionnées, l'association contacte la mairie et les bailleurs, puis selon leur réactivité, les rencontres pour envisager un projet. Dans le cas des logements d'habitat inclusif du GAPAS en Essonne, l'association a travaillé directement avec les bailleurs (Essonne Habitat à Evry et Seqens à Morsang-sur-Orge).

L'équipe territoriale du GAPAS est composée d'un chef de projet organisationnel et d'un chef de projet développement (qui devient ensuite coordinateur). Le chef de projet organisationnel s'occupe de la stratégie d'implantation : il réalise le diagnostic, repère les villes cibles et les acteurs publics incontournables. Une fois que la convention a été signée pour les logements, il incombe au chef de projet développement de construire le projet à l'échelle locale.

La procédure de sélection des locataires se fait en plusieurs étapes. L'association reçoit dans un premier temps des dossiers de candidature qu'elle inscrit dans sa base de données. Si les dossiers sont complets, il y aura d'abord une évaluation en équipe. L'association fait ensuite une pré-sélection en comité technique et éthique avec la MDPH et le Conseil départemental. Ce comité rend un avis favorable ou défavorable. Si l'avis est favorable, une rencontre est organisée avec la personne postulant au logement pour discuter avec elle de ses souhaits d'accompagnement et de développement au sein de l'habitat, qui seront travaillés avec le coordinateur et le service d'accompagnement à domicile, si cette personne bénéficie de la PCH (Prestation de compensation du Handicap). Si les souhaits de la personne sont réalisables, il s'agit ensuite de la faire entrer dans le logement afin de voir comment elle s'acclimate à celui-ci. L'équipe du GAPAS peut par ailleurs s'opposer à une candidature si le postulant refuse de prendre son traitement. Le bailleur n'intervient pas dans le processus de sélection, mais dans le comité de suivi. Il participe également à la réunion trimestrielle réunissant tous les partenaires du GAPAS. Le bailleur ne participe pas au comité technique et éthique par souci de préserver l'anonymat des postulants quant à leur handicap.

Public accueilli

Ces logements, qui sont des colocations non médicalisées, visent surtout à accueillir des personnes en situation de handicap psychique. Ces logements ont pour but de permettre aux locataires d'acquérir

« une autonomie réelle ». L'âge et l'éligibilité à la PCH ne sont pas des critères discriminants lors de la sélection des locataires. La moyenne d'âge des locataires d'Évry est de 35 ans environ. Certains des locataires travaillent.

Vision de l'inclusion

Le but des logements d'habitat inclusif du GAPAS est de proposer un accompagnement individuel et collectif. L'équipe locale comprend un coordinateur qui travaille avec chaque locataire individuellement sur leur autonomie, mais qui a aussi pour rôle de révéler les potentialités de chacun afin que les locataires s'entraident (tous n'ayant pas les mêmes degrés d'autonomie). Les logements font l'objet d'un projet de vie sociale et partagée qui est co-construit par les locataires afin de s'organiser tout en favorisant l'autonomie.

Le coordinateur se rend sur place en fonction des besoins, une fois par semaine a minima. Le coordinateur a pour rôle, entre autres, de sécuriser le parcours des locataires dans l'habitat, de leur permettre de développer leur autonomie. Il s'attèle à créer un maillage partenarial, afin de bien connaître la ville et ce qu'elle propose (sorties, événements culturels...). Il est en contact permanent avec les médecins des locataires. L'équipe du GAPAS est attentive à la situation des résidents, et elle est également en lien avec les spécialistes si besoin, (en cas de décompensation, refus de traitement, etc...). Il y a, par ailleurs, une réunion tous les mois avec l'écosystème des locataires (assistante sociale de secteur, médecins, hôpital psychiatrique...). Le coordinateur n'est pas nécessairement en lien avec la famille des locataires, sauf si les parents le demandent. L'équipe cherche davantage à encourager la famille à contacter directement les locataires, parce que ce sont des logements de droit commun qui encouragent à être autonome, et non des institutions. Le coordinateur n'intervient pas dans l'élaboration de l'emploi du temps des locataires s'ils sont en capacité de le faire seuls, mais s'assurera simplement qu'ils aillent bien à leurs rendez-vous.

Concernant l'organisation d'activités, le coordinateur cherche à répondre aux demandes des locataires en examinant les possibilités d'effectuer l'activité en question à l'extérieur de la résidence. Dans le cas contraire le coordinateur peut organiser des activités en interne. Le coordinateur peut aussi être à l'initiative d'une activité mais si les locataires n'y sont pas réceptifs, l'activité n'aura pas lieu et l'équipe s'interrogera sur le refus des locataires.

Modèle financier et partenaires

Les partenaires de l'association, une fois que celle-ci est implantée au niveau local, sont essentiellement des partenaires locaux. L'association travaille étroitement avec les mairies, notamment avec le service d'animation afin d'être associée aux événements organisés par la ville. Elle est aussi amenée à travailler avec le Département en fonction des besoins du projet (captation de logements). Durant la phase de développement du projet en Essonne, l'équipe locale du GAPAS a été en lien avec deux associations d'habitat inclusif. Le but de cette démarche est de se faire connaître des autres associations d'habitat inclusif pour créer du maillage et s'entraider en cas de difficultés. L'équipe est bien sûr en contact avec les professionnels de santé. Le projet d'habitat inclusif du GAPAS en Essonne est financé par l'ARS.

Difficultés rencontrées

Les difficultés identifiées ci-dessous nous ont été rapportées par notre interlocutrice, Élodie Legastelois, chargée de développement du GAPAS en Essonne.

Selon Mme Legastelois, il n'y a pas de contraintes de développement au niveau politique en Essonne. Le plus dur est la captation de logements (que ce soit en Essonne ou ailleurs en Île-de-France). Il y a peu de logements disponibles, et quand il y en a, ils peuvent faire partie de quotas réservataires. Par ailleurs, davantage de financements permettraient d'obtenir plus de coordinateurs sur le Département. Enfin, bien que l'équipe locale ait été en contact avec deux associations d'habitat inclusif, peu d'informations circulent sur les projets d'habitat inclusif et Mme Legastelois n'a pas pu rencontrer tous les acteurs impliqués.

Homnia

Homnia est un groupement solidaire composé de différentes sociétés organisées autour de l'association Le Club des Six, (qui permet aux locataires et à leur famille de créer un compte commun, les locataires étant sous tutelle) : Cap solidarité (qui porte le bâtiment et la gestion locative), Cap Services (une société d'aide et d'accompagnement à domicile), Multi Cap Services (qui fait du conseil en création, en gestion et en administration d'organismes de services à la personne) et Cap Solidarité développement (qui s'occupe de l'activité de promotion immobilière, d'achat ou de construction et de vente de tout immeuble à usage d'habitation, commercial, industriel ou professionnel). Homnia met en place des colocations pour personnes en situation de handicap. Le projet de ce groupement est de mettre en place des colocations multi-handicap (handicap physique, psychique, ou les deux).

	Nombre de logements	Bailleur	Niveau d'avancement de l'opération	Localisation	Espaces extérieurs
Le Plessis-Pâté	6 à 7	Homnia est propriétaire et gère le bâtiment via Cap'Solidarité.	En projet	Centre-ville, juste en face de la mairie.	Jardin

Organisation

En Essonne, Homnia a un projet de colocation au Plessis-Pâté. Homnia a mis un peu de temps à trouver le foncier parce que celui-ci devait répondre à certaines exigences (être en centre-ville, proche de commerces, etc...). Un terrain a finalement été trouvé juste en face de la mairie sur la place où est installée la médiathèque. La ville a un réseau de bus mais la gare est assez loin de la colocation. Cependant, Homnia met à disposition des locataires un véhicule PMR. Le projet de colocation au Plessis-Pâté est en rez-de-chaussée avec huit à douze logements sociaux au-dessus. Homnia a choisi d'être propriétaire des logements pour assurer une pérennité des logements dans le temps.

La colocation a plusieurs bénéfices. Elle permet d'avoir un logement assez grand (ce qui est un avantage parce qu'Homnia accueille beaucoup de personnes en fauteuil roulant), mais aussi de mutualiser les frais de loyer, d'internet, etc. Enfin, la colocation permet de mutualiser en partie les heures de PCH afin d'avoir quelqu'un présent tout au long de la journée.

Il existe deux types de sélections pour les logements : celle pour la colocation et celle pour les logements sociaux classiques. La colocation est conventionnée en PLS (Prêt Locatif Social). La sélection pour cette colocation se fait par cooptation. En effet, Homnia organise des séjours tests pour les personnes postulant à la colocation afin de voir si celle-ci leur convient, et si leur autonomie le permet. C'est ensuite les locataires arrivés en premier qui sélectionnent les suivants par cooptation, afin de s'assurer qu'ils s'entendent. Il n'y a aucun critère d'âge ou de handicap pour l'entrée dans la colocation. Le seul critère est l'absence de besoin d'accompagnement médical quotidien. Il faut que la pathologie des locataires soit suivie et qu'ils ne soient pas un danger ni pour eux-mêmes, ni pour les autres. Il faut bien sûr que la vie en colocation soit le choix des locataires (ils sont parfois orientés par la famille). L'attribution des logements sociaux classiques se fait en commission avec la mairie ou le CCAS. Tous les logements, y compris les logements sociaux classiques sont adaptés (PMR). Homnia reçoit des demandes de personnes âgées qui vivent dans des logements qui ne sont pas adaptés et qui sont donc intéressés par leurs résidences.

Adossé à la colocation, il est prévu un logement tremplin qui est une passerelle entre la vie en colocation et la vie en logement autonome. Ce logement vise à permettre aux colocataires de prendre plus d'autonomie pour emménager ensuite dans un logement classique. La durée d'hébergement y est en général moins longue qu'en colocation.

Dans la colocation, chaque locataire a sa chambre et toutes les autres pièces sont partagées, notamment la pièce multi-activités. Cette pièce accueille les réunions avec les aidants et les professionnels du secteur paramédical. Homnia souhaite bénéficier d'un animateur dans la colocation avec l'enveloppe qu'ils vont solliciter auprès de l'ARS. Le coordinateur s'occupe des

activités quotidiennes ainsi que d'accompagner les locataires dans leur projet de vie sociale et partagée. La colocation aura un responsable d'équipe. Le responsable d'équipe est un éducateur spécialisé qui encadre les aidants et gère le planning, la gestion administrative et accompagne certaines activités. Les aidants assurent un accompagnement quotidien auprès des locataires. L'équipe d'aidants est composée d'AES, d'aides-soignants, etc. Il n'y a pas d'assistante sociale au sein de l'équipe mais Homnia travaille avec des assistantes sociales locales. Le tuteur des locataires peut également les accompagner dans leurs démarches administratives.

Homnia a ouvert quatre colocations à Saint-Tropez, Bordeaux, Royen, et Toulon. En janvier 2021, des colocations ont ouvert à Cormeilles-en-Parisis (Homnia a acheté un rez-de-chaussée et plusieurs logements à un promoteur) et à Malakoff (au sein d'une maison rachetée à un particulier).

Public accueilli

Homnia reçoit beaucoup de demandes pour le projet en Essonne. La colocation accueillera plutôt des personnes venant du Département ou du sud de l'Île-de-France. Les demandes sont formulées par un public qui vient d'établissements ou directement de leur domicile familial. De plus en plus de personnes souffrant de handicap psychique (étant trop autonomes pour être en établissement) effectuent des demandes auprès d'Homnia.

Vision de l'inclusion

Les locataires élaborent leur emploi du temps et l'équipe s'adapte à leurs souhaits. De nombreuses activités se font en commun, cela est plus pratique pour les aidants et permet également une certaine émulation. Les colocations ont un grand salon qui permet d'accueillir des intervenants extérieurs pour des activités, mais aussi d'organiser des événements avec les voisins et les proches des locataires. Ces événements peuvent aussi être l'occasion de faire une cagnotte pour l'association en charge de la colocation, permettant ainsi de financer des activités coûteuses.

L'AMI de l'ARS demande que soit mis en place un projet de vie sociale et partagée. Celui-ci est rédigé par un responsable ou un animateur selon les appétences et envies des colocataires. Ces derniers font des demandes qui sont remontées auprès de l'équipe et qui seront prises en compte dans le cadre de ce projet.

Modèle financier et partenaires

Homnia développe des partenariats pour les activités (théâtre, partenariat avec des crèches, etc...). L'accompagnement médical au sein de la colocation est assuré par des SSIAD, (Services de Soins Infirmiers à Domicile), qui gèrent les soins quotidiens. S'il n'y a pas de SSIAD sur le territoire, des infirmières libérales peuvent également intervenir. Le responsable d'équipe est recruté deux mois avant l'ouverture de la colocation afin qu'il puisse créer un réseau de professionnels du secteur médical.

Homnia participe à l'Observatoire de l'habitat inclusif, ce qui lui permet de rencontrer des porteurs de projets, d'assister à des conférences, etc... Homnia y a notamment rencontré T'HandiQuoi.

Afin d'équilibrer l'opération d'un point de vue financier, Homnia insère la colocation dans une résidence d'une dizaine de logements sociaux (PLS). Cela permet de percevoir des loyers, mais aussi de ne pas stigmatiser le bâtiment ainsi que de permettre des échanges entre les personnes en situation de handicap et leurs voisins. Le premier projet était financé sur fonds propres mais pour les autres projets, Homnia a rencontré plusieurs investisseurs. C'est ainsi qu'Homnia a fait appel à Amundi (rattaché au groupe Crédit Agricole). Amundi possède un fonds « Finance et Solidarité » qui est un fonds de placement de l'épargne salariale de tous les salariés de grands groupes français et internationaux. 10% de l'épargne salariale des personnes concernées est dédié à ce fonds à impact social. Amundi a injecté 12 millions d'euros sur la foncière (qui porte l'aspect financier des projets), ce qui permet de financer un peu moins d'une dizaine de projets. Pour un projet à deux millions d'euros, par exemple, Homnia finance le projet à 30% en fonds propres et à 70% avec des prêts (50% de ces prêts sont des PLS, le reste sont des prêts complémentaires). Les loyers permettent de rembourser les prêts. Homnia refait un appel de fonds et discute notamment avec la Caisse des Dépôts pour les projets à venir.

Les colocataires, quant à eux, ont un revenu basé sur l'allocation pour adultes handicapés (environ 950€/mois), la majoration pour la vie autonome (environ 150€) et les APL. Ils ont un revenu observé qui s'élève donc à 1 200 euros environ par mois. Les loyers de la colocation sont calculés pour que les locataires puissent conserver 30% de ces 1 200 euros pour leur vie quotidienne. Il y a une mutualisation des frais de vie pour certains des services. La PCH permet de financer les services délivrés aux colocataires afin qu'il n'y ait aucun reste à charge pour les locataires.

Difficultés rencontrées

Les difficultés identifiées ci-dessous nous ont été rapportées par notre interlocutrice : Nelly Cabioc'h, responsable immobilier à Homnia.

Selon Mme Cabioc'h, les projets d'habitat inclusif font face à de nombreuses difficultés. Le prix du foncier est un frein majeur, notamment parce que les structures comme Homnia ne peuvent pas être concurrentielles avec des promoteurs. Une deuxième difficulté est la création de SAAD (Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile). Les SAAD sont rattachés à leur Département et certains Départements appliquent un moratoire afin de bloquer la création de ce type de structures. Or, Homnia crée ses propres SAAD. Homnia a essayé une fois de faire appel à des SAAD extérieurs, mais il a été difficile de trouver une structure qui rentrait dans leur cahier des charges (les colocations ayant besoins d'une présence jour et nuit), et dont les frais étaient entièrement couverts par la PCH (afin qu'il n'y ait aucun reste à charge pour les locataires). Il y a parfois des difficultés à faire conventionner les logements en PLS, mais en Essonne, Mme Cabioc'h considère que ce problème n'existe pas, ni celui concernant les SAAD. De plus le rapport Piveteau et Wolfrom sur les freins à l'habitat inclusif est « une marche en avant » vers l'habitat inclusif et la Ministre en charge des personnes en situation de handicap est très porteuse de l'habitat inclusif selon Mme Cabioc'h.

Mme Cabioc'h estime que l'habitat inclusif permet de combler le manque de places en établissements. Le gouvernement ne souhaite pas créer de nouvelles places et le coût de l'habitat inclusif est inférieur à celui en établissement médico-social en matière de prestations. Néanmoins, certaines personnes ne sont pas en mesure de quitter leur établissement du fait de leur handicap, ce qui implique une certaine complémentarité entre secteur médico-social et habitat inclusif.

Selon Mme Cabioc'h, l'habitat inclusif est un sujet très récent et encore méconnu. C'est d'ailleurs rare qu'Homnia soit sollicité par une mairie. En général, c'est Homnia qui les contacte. Mme Cabioc'h estime que les solutions à destination de personnes en situation de handicap ne sont pas très médiatisées. Néanmoins, l'État tente de lever les barrières auxquelles font face les projets d'habitat inclusif. C'est le premier projet qui est le plus difficile à mettre en place, en raison notamment des freins administratifs. Une fois qu'un premier projet est monté, les acteurs locaux en entendent parler et il est plus simple d'en développer d'autres. Mme Cabioc'h pense que l'habitat inclusif va se développer car de plus en plus d'acteurs se lancent sur ce type de projets en raison d'une forte demande.

Envoludia

Envoludia est une association qui gère des établissements accueillant des personnes infirmes moteurs cérébrales (IMC) et polyhandicapées. Les Z'apparts sont un projet créé après une concertation sur l'hébergement des personnes polyhandicapées et paralysées. L'association Envoludia avait un foyer de vie à Savigny-sur-Orge dans une ancienne clinique, mais les locaux n'étaient pas suffisamment adaptables pour l'accueil de ce type de public. De plus, les équipes s'interrogeaient sur la faible autonomie dont bénéficiaient les résidents. C'est ainsi qu'est né le projet des Z'apparts. Il est composé de 9 studios de 30 m² environ au cœur d'une résidence. Les logements sont des logements sociaux du contingent municipal (l'association est locataire des logements). Les Z'apparts dépendent du foyer de vie Le Malonnier, (situé à Morangis), appartenant également à l'association Envoludia. Le Foyer était auparavant situé à Savigny-sur-Orge mais a déménagé à Morangis en 2017. Il est locataire de ces nouveaux locaux auprès de France Habitation. Le foyer se trouve à quinze minutes du centre-ville, à proximité d'une navette gratuite et d'une ligne de bus (à cinq-cents mètres). Le foyer possède un parking et de petits espaces extérieurs (terrasses et jardin).

	Savigny-sur-Orge	Morangis
Nombre de logements	9 studios de 30m ² environ	25 places (dont 7 en FAM)
Bailleur	Immobilière 3F	France Habitation
Niveau d'avancement de l'opération	Logements ouverts en juin 2019	Ouvert
Localisation	Zone pavillonnaire	
Espaces extérieurs	Petite terrasse et terrasses individuelles pour chaque locataire	

Organisation

Aux Z'apparts, une équipe éducative, (composée de moniteurs-éducateurs, d'Aides Médico-Psychologiques/Accompagnants Éducatifs et Sociaux, d'une aide-soignante, et d'une maîtresse de maison), intervient tous les jours. La plupart des professionnels la composant viennent du foyer de vie. Les éducateurs travaillent par roulement : ils sont trois le matin, trois l'après-midi, et deux éducateurs sont présents successivement pendant la nuit. Une assistante sociale intervenant dans plusieurs établissements de l'association Envoludia participe également au projet. L'enjeu est d'individualiser davantage l'accompagnement, en opposition à l'accompagnement collectif assuré en institution (heures de repas, de lever et de coucher...).

Le foyer ne reçoit pas beaucoup de demandes (environ une vingtaine par an). Avant d'entrer dans le foyer, les futurs résidents doivent effectuer au moins deux stages. La sélection se base sur les dossiers administratifs, sociaux et médicaux des postulants. En foyer de vie, il faut que les résidents n'aient pas besoin d'un accompagnement médicalisé très poussé car la structure n'est pas médicalisée. Par ailleurs, le foyer évite d'accueillir des personnes ayant des troubles psychiatriques avérés (troubles du comportement, psychoses), parce que l'équipe n'est pas formée à ce type de handicap. Une fois le dossier déposé, celui-ci est étudié par l'équipe du foyer, avant un entretien avec le postulant et ses parents (ou le service éducatif de son établissement). Suite à cela, un ou deux stages au sein de l'établissement sont organisés.

Le foyer comprend une équipe éducative composée d'AMP, aides-soignants, moniteurs-éducateurs, une éducatrice, une psychomotricienne, une ergothérapeute, une psychologue, une enseignante APA, (Activité Physique Adaptée), et trois infirmières, (il y a également un « temps réduit » de médecin). Le foyer travaille également avec des kinésithérapeutes libéraux, un podologue, une orthopédiste, etc., mais pas avec les médecins de ville. L'équipe accompagne les résidents dans les différents hôpitaux d'Île-de-France selon leur pathologie et organise l'emploi du temps des résidents en fonction de leurs rendez-vous médicaux. Le foyer met en place des projets d'accompagnement personnalisé, (conformément à la loi de 2002). Chaque résident a deux référents. Le projet d'accompagnement personnalisé est principalement élaboré en équipe, puis les évaluations paramédicales sont prises en compte, et l'équipe demande au résident quels sont ses projets.

Public accueilli

Les Z'apparts accueillent des personnes polyhandicapées et paralysées, (certaines personnes ont également des problèmes psychiques). Les logements sont actuellement occupés par des adultes dépendants (deux femmes et sept hommes), qui ont vécu en institution toute leur enfance. Les niveaux de handicap sont très différents aux Z'apparts : certains locataires peuvent se prendre en charge avec beaucoup d'autonomie, et d'autres ont une faculté de discernement intacte mais sont très réduits sur le plan physique. Aucun locataire n'est en mesure de travailler.

Les locataires sont des personnes qui résidaient auparavant au foyer de vie d'Envoludia à Savigny-sur-Orge. Pour choisir les locataires des Z'apparts, l'équipe pilote s'est appuyée sur le niveau de compréhension des personnes ainsi que sur leur manipulation du fauteuil. Le foyer accueille des personnes polyhandicapées, principalement venues d'IME, (seulement une personne ne vient pas d'un IME mais du domicile familial). Les résidents les plus anciens, venaient de structures pour enfants de l'association Envoludia, s'inscrivant ainsi dans un parcours au sein de l'association. Les résidents peuvent également venir d'autres foyers de vie, ou d'associations. Enfin, les résidents peuvent venir au foyer Le Malonnier par le biais de partenariats, (des IME cherchent des structures pour les personnes qui sortent de leur établissement). Le foyer vise à être une solution pérenne pour les résidents. La moyenne d'âge est de trente-neuf ans, et les résidents restent en foyer jusqu'à leur mort. Aucun résident accueilli au foyer n'est en capacité de travailler et tous sont sous tutelle. Le but de ces logements en foyer est de favoriser un maintien de l'autonomie des résidents.

Vision de l'inclusion

Chaque résident des Z'apparts a un projet personnalisé. Le référent analyse le parcours, les besoins, les demandes du résident et le projet personnalisé est revu tous les 18 mois en réunion de synthèse, afin de vérifier si la réponse apportée par l'équipe aux demandes du résident est adaptée. Il s'agit pour le référent d'être garant de ce qui est mis en place pour s'adapter aux difficultés des locataires. Chaque activité à laquelle participe un résident doit avoir un intérêt pour lui, a contrario des activités en institution où les activités sont groupées et n'ont pas toujours d'intérêt pour tous. Pour certains résidents, l'équipe aiguillonne beaucoup le choix des activités. Les résidents peuvent refuser de participer à une activité mais ils devront, le cas échéant, se justifier auprès de l'équipe éducative. Les Z'apparts possède une salle commune, dans laquelle les résidents peuvent prendre des repas et participer à des activités. L'équipe éducative propose également des activités à l'extérieur de la résidence.

Au-delà de ces projets personnalisés, il existe un règlement commun de la résidence qui a été élaboré avec les locataires. Par ailleurs, une réunion est organisée tous les mois avec les résidents, au cours de laquelle ils peuvent s'exprimer. L'équipe éducative organise l'emploi du temps des résidents, notamment les référents et l'infirmière, (pour les rendez-vous médicaux). L'équipe essaie de favoriser le maintien du lien des résidents avec leur famille. Certains résidents partent très régulièrement en week-end chez leur famille (une fois tous les quinze jours).

Le foyer possède des espaces communs : Salle de sport, salle informatique, salles de repas. Des activités sont organisées tous les jours (dans les locaux ou en extérieur au parc, au cinéma...). Les résidents peuvent proposer des activités. Ils sont libres d'aller et venir comme ils le souhaitent et peuvent accueillir des visiteurs (il y a notamment un studio pour les familles). L'équipe est en contact régulier avec les familles, que ce soit par mail ou par téléphone. Les résidents font des sorties, ils vivent dans la société, mais n'ont pas de relation avec le voisinage (à l'exception des membres du foyer pour jeunes travailleurs à proximité que le foyer de vie convie à ses fêtes).

Modèle financier et partenaires

Les Z'apparts sont une externalisation du foyer Le Malonnier, leurs financements viennent donc du foyer (les Z'apparts n'ont pas de budget propre), lui-même financé par le Département. Les sept places du FAM sont financées par l'ARS. Les autres places en foyer de vie et les studios des Z'apparts sont financées par le Conseil général

Les partenariats mis en place par les Z'apparts impliquent différents types d'acteurs : maison de retraite, école polytechnique de Massy, maison de quartier de Savigny-sur-Orge, associations locales (des villes avoisinantes notamment, comme la salle de sport de Morangis). L'équipe est en lien régulier avec la mairie. Le projet a également des partenariats avec des acteurs de santé : laboratoire, médecin intervenant dans l'association Envoludia, Hôpital de Longjumeau, médecins de ville, réseau d'infirmières.

Difficultés rencontrées

Les difficultés identifiées ci-dessous nous ont été rapportées par nos interlocutrices : Marie-France Capharsie, responsable des Z'apparts, et Gaëlle Lemasson, responsable du Foyer de vie – FAM Le Malonnier.

Le démarrage du projet des Z'apparts était un peu difficile pour l'équipe éducative puisque celle-ci travaillait auparavant en institution et avait l'habitude de « surprotéger » les résidents. L'idée des Z'apparts est de considérer les résidents (et les amener à se considérer) comme des adultes, malgré leur polyhandicap. Pour les professionnels, il a fallu accepter que les locataires émettent un avis (qu'il soit positif ou négatif), car selon Mme Capharsie, celui-ci n'est pas suffisamment pris en compte en institution. Il s'agit de revaloriser l'accompagnement du public accueilli et de revendiquer cette « nouvelle écoute ». Selon Mme Capharsie, il faut valoriser l'individuel, et arrêter de vouloir tout regrouper.

Le projet des Z'apparts est une externalisation du foyer de vie et n'a pas de ligne budgétaire. Il n'a donc pas de réelle autonomie, alors même que les activités et les besoins ne sont pas les mêmes que dans le foyer de vie. Il y a encore un manque de reconnaissance selon Mme Capharsie. Cette dernière pense que cela est dû au fait que la population accueillie est très complexe, et que ses besoins sont considérés avec une certaine légèreté.

Le foyer souhaiterait créer davantage de places en FAM, et avoir donc plus d'aides-soignants. En effet, Mme Lemasson constate qu'il y a des besoins : il y a des dossiers en attente dans toutes les structures. Cependant, les finances du médico-social se sont dégradées au fil des années. Selon Mme Lemasson, la politique actuelle, concernant les personnes en situation de handicap, privilégie les plateformes d'intervention en vue du maintien à domicile, parce que le coût est moindre. L'aide à domicile se développe, avec l'intervention de SSIAD, d'infirmières libérales, etc. Les plateformes éducatives et l'accueil de jour s'inscrivent également dans cette optique. Le risque associé à cette diminution des finances est de réduire les foyers à de l'hébergement. Mme Lemasson pense que cela peut entraîner une dégradation des relations entre résidents. Selon elle, l'habitat inclusif, à l'image des Z'apparts, est possible parce qu'il s'agit d'une petite unité et certains résidents ont une plus grande autonomie. Elle pense que la personne polyhandicapée est ignorée et que l'habitat inclusif peut permettre de mieux les considérer.

Selon Mme Lemasson, les établissements répondent davantage à des commandes qu'à des projets. Les pouvoirs publics cherchent à mutualiser pour faire des économies. Cela engendre des structures qui sont de « grosses usines », que l'on dirige « comme des entreprises ».

Immobilière 3F

	Saint-Pierre-du-Perray	Saint-Germain-lès-Corbeil	Breuillet	Saint-Germain-Lès-Arpajon
Nombre de logements	60 logements (6 studios, 37 T2, et 17 T3)	80 logements	52 logements intergénérationnels	25 logements intergénérationnels sur une résidence de 100 logements
Porteur de projet	Mairie	Mairie	Mairie	Mairie
Niveau d'avancement de l'opération	Livrée en 2018	En projet, (devrait être livrée en avril 2022)	En projet	En projet
Localisation	En bout de ville	Proche du centre-ville		
Espaces extérieurs	Espaces extérieurs avec des bancs, mais pas de jardin	Espaces extérieurs avec des bancs, mais pas de jardin		

I3F est à l'initiative de quatre résidences intergénérationnelles en Essonne, dont trois en projet :

- Une résidence à Saint-Pierre-du-Perray livrée en 2018 qui contient 60 logements (6 studios, 37 T2, et 17 T3). La réservation des logements est la suivante : 30% pour l'État, 50% pour la ville, 16% pour Action Logement, et 4% pour I3F. Ici la mairie a un contingent particulièrement important (Le contingent de la mairie tourne plus souvent autour des 20%). Le projet s'est fait sur une ZAC et était porté par l'EPA Sénart.
- Une résidence à Saint-Germain-lès-Corbeil qui n'est pas encore livrée (la livraison devrait avoir lieu en avril 2022), qui contient 80 logements. La réservation des logements est la suivante : 33% pour Action Logement, 30% pour l'État, 5% pour la Région, 10% pour le Département, 20% pour la ville, 2% pour le logement du gardien et I3F. L'opération s'est faite sur un terrain d'ancien relai téléphonique appartenant à Orange.
- Une résidence à Breuillet qui est en projet et contiendra 52 logements.
- Une résidence à Saint-Germain-Lès-Arpajon, elle aussi en projet, et qui contiendra 100 logements (20 PLAI, 50 PLUS, 30 PLS), dont 25 logements intergénérationnels. Le contingent municipal sera de vingt logements et celui du Département s'élèvera à cinq logements. Ces contingents représentent donc les vingt-cinq logements intergénérationnels.

Dans les deux premiers cas, la ville est porteuse de projet, et les projets se sont faits au travers d'une Vefa (Vente en l'état futur d'achèvement). L'enjeu de ces résidences intergénérationnelles est de maintenir une population âgée d'à peu près 50%. Action logement s'occupe de loger des salariés et ne sera donc pas en mesure d'assurer la venue d'une population âgée. Cet enjeu justifie la part importante du contingent municipal à Saint-Pierre-du-Perray. La mairie fait partie des acteurs qui pourront proposer des candidatures de personnes âgées. L'âge n'est pas un critère de refus en commission d'attribution et le bailleur n'a pas la possibilité d'équilibrer le peuplement des résidences, il dépend des propositions faites par les réservataires. Pour M. Brisdoux, cette question de l'équilibrage du peuplement représente toute la difficulté des projets de résidence intergénérationnelle.

Les résidences intergénérationnelles sont adaptées au vieillissement en matière d'accessibilité et possèdent un espace dédié à la convivialité. À Saint-Pierre-du-Perray, cet espace de 60m² environ, se situe au rdc de l'immeuble. Des activités centrées sur les personnes âgées y sont organisées comme le portage des repas, les permanences du CCAS, des formations sur le bien vieillir... I3F sollicite dès le début du projet un AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) pour qu'au moment de la livraison le projet soit à peu près finalisé (ici l'AMO est M. Lancelle de la société Générations). Le bailleur n'est pas structuré pour être en mesure de proposer des animations à destination des seniors. Le bailleur s'appuie donc sur l'AMO qui est en charge de chercher des possibilités d'animations auprès des partenaires. L'animation peut être portée soit par une association, soit par la ville. Selon M.

Brisdoux, l'idée de l'animation sociale dans une résidence intergénérationnelle n'est pas, comme pourraient le penser certains maires, d'installer des canapés et de faire de l'espace dédié un lieu de rencontres, mais plutôt d'apporter de l'information aux résidents, et d'organiser un ou deux moments festifs dans l'année, où les seniors et les couples avec enfants peuvent se rencontrer et échanger. À Saint-Pierre-du-Perray, I3F a signé une convention avec la ville. C'est donc celle-ci qui gère l'espace dédié et les animations proposées. À Saint-Germain-lès-Corbeil, il y aura un relais d'assistance maternelle. Lors des discussions avec la mairie sur l'utilisation de l'espace dédié, il a été évoqué l'idée que le local pourrait être utilisé par l'ensemble de la ville et pas seulement par les résidents.

La résidence de Breuillet est multigénérationnelle. Elle est construite par Complecity (un service de Nexity spécialisé dans les résidences intergénérationnelles). Cette résidence intergénérationnelle est particulière car elle sera insérée dans une copropriété. En effet, l'opération sera composée de trois autres bâtiments. L'opération sera gérée par une ASL (Association Syndicale Libre) composée de deux membres : la copropriété et I3F. Le montage de l'opération est complexe du fait de cette copropriété. La résidence aura des espaces verts. Le bâtiment d'I3F aura des terrasses et des salles communes (notamment pour de la télé-médecine). Les salles communes ont pour vocation d'être ouvertes sur la ville, c'est-à-dire qu'elles ne seront pas réservées aux locataires de la résidence. Il va donc falloir réguler l'accès à la résidence et aux salles communes. I3F prévoit un an de groupe de travail avec les partenaires associés aux projets pour discuter et délibérer sur les questions de fond concernant l'opération. Le permis de construire de l'opération de Breuillet a été accepté et un premier rendez-vous a été effectué avec tous les partenaires afin de voir les attentes de la ville.

Selon M. Brisdoux, à Saint-Pierre-du-Perray, la mairie aurait organisé « deux, trois activités » mais « on ne peut pas dire qu'il se soit installé de récurrence ». La convention prévoit que l'association Générations intervienne un an après la livraison du projet pour le suivi de la mise en place des actions concernant le local de la résidence intergénérationnelle. La convention peut être renouvelée si le projet le nécessite. À Saint-Pierre-du-Perray, la convention est toujours active mais le contact avec la mairie s'est étiolé avec le temps.

La résidence de Saint-Pierre-du-Perray se trouve « un peu en bout de ville », alors que celle de Saint-Germain-lès-Corbeil se trouve « pas très loin » du centre-ville. La ligne T Zen passe dans les deux villes. La résidence de Saint-Germain-lès-Corbeil se trouve à moins de 500m de la station T Zen 1. Les résidences ont quelques espaces extérieurs avec des bancs, mais ce ne sont pas des « extérieurs exploitables » selon M. Brisdoux.

Les résidences intergénérationnelles de ce type fonctionnent comme du logement social classique. Le type de public accueilli doit donc être « assez valide ». Ces résidences permettent de reculer l'entrée en EHPAD. Selon M. Brisdoux, se sont souvent les enfants des personnes âgées en question qui sollicitent la ville car ils souhaitent vivre plus à proximité de leur(s) parent(s). Immobilière 3F est de plus en plus interpellé par les municipalités pour des projets de résidence intergénérationnelle, et la question se pose au sein des équipes, d'élaborer un modèle type de résidence.

Selon M. Beaudet, les difficultés auxquelles feront face I3F dans ces projets seront liées notamment à la copropriété dans le cas de la résidence de Breuillet. I3F n'aura pas la main sur l'accès à la résidence, le portail d'entrée, etc. Le recrutement du gardien, dans le cas de Saint-Germain-Lès-Arpajon, devra intégrer l'importance des contacts humains au quotidien et l'attention portée à certains locataires.

Enfin, M. Beaudet est persuadé que ce type de résidence est amené à se développer en lien avec le vieillissement de la population que les bailleurs doivent anticiper.

Essonne Habitat

Essonne Habitat est une société coopérative d'intérêt collectif d'HLM qui gère 6 000 logements sociaux dans les Départements de l'Essonne et de la Seine-et-Marne. Le bailleur favorise la gestion de proximité en construisant des résidences à trente minutes de son siège social. Essonne Habitat fait partie du groupe Essia qui gère cinq sociétés d'HLM (Essonne Habitat, Domendi, Terralia, Gexio et Coprocoop).

	Bondoufle	Menecy	Saulx-les-Chartreux	Sainte-Geneviève-des-Bois	Corbeil-Essonnes
Nombre de logements	94 appartements et 22 maisons (47 logements pour seniors)	111 appartements (T1 à T3), (dont 47 logements pour seniors)		40 logements dont 20 réservés aux seniors	40 logements dont 20 (du T1 au T3) réservés aux seniors
Porteur de projet	Les Maisons de Marianne	Les Maisons de Marianne	Ville de Saulx-les-Chartreux	Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois	Ville de Corbeil-Essonnes
Niveau d'avancement de l'opération	Livrée, (ouverte en février 2019)	Livrée, (ouverte en septembre 2018)			

Organisation

Les résidences intergénérationnelles nécessitent de travailler en partenariat avec les réservataires, et en particulier la ville et le Département, afin d'envisager une part suffisante de personnes âgées. Traditionnellement, la commune a la main sur 20% des logements et le Département sur 5% à 10% environ. Ainsi, 30% des logements peuvent être réservés aux seniors. A l'inverse, le contingent d'Action logement permettra de garantir une part d'actifs au sein de la population de la résidence. Essonne Habitat réserve habituellement 40% des logements à Action Logement, qui ne propose que des candidats salariés. Enfin, 30% des logements font partie du contingent préfectoral destiné à loger les publics prioritaires (qui ne sont pas des seniors). Pour qu'un projet de résidence intergénérationnelle fonctionne, il faut donc passer un accord avec la mairie, monter le projet avec elle, et faire en sorte qu'elle obtienne au moins 40% des logements.

Les logements fléchés seniors sont adaptés. Ce sont en général des logements T2-T3, pour accueillir des couples ou des personnes seules. Le bailleur profite de ces résidences pour envisager une rotation en les proposant à des personnes âgées qui vivent seules dans des T4-T5, libérant ainsi les grands logements pour des familles. Or, pour ces personnes âgées, passer de grands logements à des T1 est difficile. Les logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap sont répartis parmi les logements familiaux. Cela permet de faciliter les échanges entre générations.

Public accueilli

Les publics visés sont les personnes âgées qui souhaitent quitter un logement qui n'est plus adapté à leur mobilité. Ces demandes peuvent être reléguées par les fichiers de demandes du logement social (les locataires qui ont des difficultés de mobilité peuvent faire une demande de mutation qui est adressée au Système National d'Enregistrement), mais aussi par les gardiens ou des enquêtes destinées à repérer des personnes seniors en difficulté. Le bailleur, en lien avec la ville, fait ensuite des propositions à ces candidats, qui sont locataires chez Essonne Habitat. Il peut s'agir également de seniors qui logent dans le parc privé, parfois dans des maisons, et qui sont devenus incapables d'en assurer l'entretien, physiquement ou financièrement. Il s'agit alors de mettre en place une communication à l'intention de ce public, en passant par les services sociaux de la commune, ou les associations de personnes âgées qui ont identifiées des personnes en difficulté dans le parc privé. Il peut également y avoir des personnes en situation de handicap qui sont en demande de logement.

Vision de l'inclusion

Les résidences intergénérationnelles ont une salle commune. Cette salle permet d'organiser des activités, afin de permettre à des personnes séniors qui vivent souvent seules de tisser des liens, notamment avec les plus jeunes (aide aux devoirs par exemple). Les activités peuvent être de plusieurs nature (culturelles, sportives, concernant le bien-être ou la santé, etc...), et variables selon le territoire. Il s'agit de créer une cohésion intergénérationnelle au sein de la résidence, et de lutter contre l'isolement. Cette salle peut être gérée de différentes manières. Soit la mairie est très impliquée dans le projet, notamment dans la vie de la résidence ; dans ce cas, la salle commune peut être gérée par le CCAS, qui anime et organise le planning des activités (par ailleurs, ces résidences sont très utiles pour les CCAS dans le cadre des repas à domicile puisqu'elles permettent de regrouper les livraisons). Soit les villes ne souhaitent pas s'investir dans la gestion de cette salle, dans ce cas, Essonne Habitat travaille avec Les Maisons de Marianne, en échange d'une rémunération. Enfin, la salle commune peut également être gérée par Essonne Habitat.

La résidence intergénérationnelle a pour vocation de favoriser le lien entre générations et de maintenir l'autonomie des personnes âgées le plus longtemps possible. La résidence est pensée pour favoriser l'entraide et la convivialité, et le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. Il est donc intéressant de permettre aux personnes de rejoindre les espaces communs, sans passer par l'extérieur, et de proposer des services dédiés au sein même de la résidence, pour ceux qui éprouvent des difficultés ou des appréhensions à se déplacer.

L'espace commun est en général un grand espace de convivialité au rez-de-chaussée, avec des animations gratuites. Ces résidences, qui sont composées de 80 logements minimum, accueillent un un gardien-régisseur qui veille à l'organisation de l'espace de vie mais qui veille aussi sur les séniors, en s'assurant notamment qu'ils sortent de leur logement régulièrement. Différents types d'activités sont organisées : cours de yoga, gymnastique douce, évènements festifs, (galette des rois, anniversaires ouverts à tous...). Il y a parfois une salle bien-être où sont proposés des soins payants, non obligatoires, et pris sur rendez-vous.

Modèle financier et partenaires

Parce que le financement des espaces communs reste un sujet compliqué au sein des opérations de logement social, le nombre de logements (donc de loyers perçus est déterminant). Difficile de bénéficier d'espaces communs en dessous de 80 logements. A l'inverse, une taille d'opération trop importante n'est pas de nature à faciliter l'interconnaissance.

Pour mettre en œuvre ses projets de résidences intergénérationnelles, Essonne Habitat tisse des partenariats avec les villes, les CCAS, ainsi qu'avec les Maisons de Marianne dans certains cas.

Difficultés rencontrées

Les difficultés identifiées ci-dessous nous ont été rapportées par notre interlocutrice : Céline Dourdan, directrice générale d'Essia.

Ce sont souvent les mairies ou les promoteurs qui sollicitent Essonne Habitat pour ce type de projet. Cependant, lorsqu'il s'agit de promoteurs, Essonne Habitat hésite à participer au projet car ce sont parfois de « fausses résidences intergénérationnelles ».

Selon Mme Dourdan, les résidences intergénérationnelles construites par des promoteurs sont mal pensées, ni sur-mesure, ni adaptées au territoire. La maîtrise directe est préférable. Les bailleurs ont un savoir-faire et peuvent maîtriser les opérations de bout en bout. En ce qui concerne le contexte de montage de ce type de projets, Mme Dourdan pense qu'un rétablissement de la TVA à 5,5% sur tous les financements serait bénéfique, ainsi que de ne pas imposer de RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) sur ce type de résidences. Ces opérations sont difficiles à équilibrer et cette réduction des loyers fait perdre 5% des loyers à Essonne Habitat. Et le besoin existe, Essonne Habitat réalise environ une résidence intergénérationnelle par an, à la demande des territoires.

SNL Essonne

Solidarités nouvelles pour le logement (SNL) est une structure divisée en plusieurs associations dont deux associations pionnières : SNL Paris et SNL Essonne. SNL est un petit réseau associatif né il y a un peu plus de trente ans, suite au regroupement de bénévoles voulant agir face à la crise du logement. Les associations sont majoritairement composées de bénévoles, les professionnels qui agissent en son nom aujourd'hui étant arrivés plus tard dans le projet.

SNL Essonne est composée d'une trentaine de salariés, et de plus de quatre-cents bénévoles répartis sur l'ensemble du territoire essonnien. Ces bénévoles interviennent dans différents types d'activités, mais surtout dans l'accompagnement du public accueilli au sein des logements SNL. SNL Essonne est maître d'ouvrage (elle est propriétaire de la plupart de ses logements), et ne fait que du logement d'insertion. SNL Essonne gère un peu plus de 520 logements, dans une soixantaine de communes. Le cœur de métier de l'association est le logement temporaire, mais depuis une dizaine d'années, SNL Essonne développe d'autres types de logements d'insertion. Parmi ces nouvelles offres, l'association a développé des pensions de familles (offre de logements pour des personnes isolées avec une dynamique collective au cœur du projet), implantées sur cinq sites. Dans ces pensions de familles, SNL Essonne accueille beaucoup de personnes en situation de handicap.

Plus récemment encore, SNL Essonne a développé une résidence accueil à Massy (une forme particulière de pension de famille qui accueille des personnes souffrant de troubles psychiques stabilisés). La résidence accueil est issue d'une initiative citoyenne. Les parents et/ou membres de la famille de personnes en situation de handicap psychique se sont regroupées au sein de SNL Essonne, ont trouvé un bien immobilier et des financements, afin de créer cette résidence pour leur proche auparavant sans solution. La société civile a été présente « de bout en bout » dans ce projet.

SNL Essonne a 56 places en pensions de famille dont neuf en résidence accueil. L'association est également à l'origine de deux autres résidences gérées par d'autres acteurs : l'ALVE et l'Epnak. Tous les logements produits par SNL Essonne sont inclusifs de fait, puisqu'ils sont destinés à une population fragile, mais les pensions de famille et la résidence accueil sont les seuls projets dédiés spécifiquement au handicap.

Les logements proposés par SNL Essonne sont en majorité des T1 et T1bis, avec exceptionnellement des T2. SNL Essonne fait de plus en plus de logements adaptables, (ce qui convient au contexte des pensions de famille dans lesquelles il faudra peut-être adapter les logements en fonction du vieillissement des locataires).

	Dourdan	Palaiseau	Étampes	Dourdan	Bruyères-le-Châtel	Massy	Brunoy
Nombre de logements	5 logements T1 très sociaux - PLAI associatifs	Pension de famille : entre 9 et 13 places	Pension de famille : entre 9 et 13 places	Pension de famille : entre 9 et 13 places	Pension de famille : entre 9 et 13 places	Résidence Accueil : 9 places	Pension de famille : entre 10 et 14 places
Bailleur	SNL Essonne	SNL Essonne	SNL Essonne	SNL Essonne	SNL Essonne	SNL Essonne	SNL Essonne
Niveau d'avancement de l'opération	En projet	Livrée	Livrée	Livrée	Livrée	Livrée	En projet
Localisation	Centre-ville	Centre-ville	Centre-ville	Centre-ville	Centre-ville	Centre-ville	

Organisation

Dans chaque pension de famille, il y a un hôte, (généralement un éducateur spécialisé), qui accompagne les résidents d'un point de vue individuel et collectif. Ces structures sont petites, elles ont entre neuf et treize places. C'est une volonté de SNL Essonne d'avoir de petites structures insérées dans les centres villes, afin que les pensions de famille se fondent dans le paysage urbain. Contrairement aux foyers où l'encadrement des personnes est plus poussé, les éducateurs ne sont pas présents pendant la nuit. Par ailleurs, en plus de cet accompagnement assuré par les éducateurs, les résidents bénéficient de l'intervention d'acteurs médicaux et sociaux dès qu'ils en ressentent le besoin. L'hôte intervient dans la vie collective, mais également sur des missions plus classiques de travailleur social : l'accompagnement administratif, notamment l'accès aux droits.

Comme pour la plupart des pensions de famille en France, ces structures visent à être une solution pérenne pour les personnes accueillies, (les principaux motifs de sortie sont le décès ou l'hospitalisation). Les pensions de famille sont des logements ouverts sur la ville, les résidents peuvent aller et venir comme bon leur semble. La résidence accueil de Massy est très semblable à une pension de famille, la seule différence étant qu'elle reçoit un public souffrant de troubles psychiques diagnostiqués et stabilisés. Les pensions de famille peuvent recevoir des personnes ayant des troubles psychiques, mais le public en résidence accueil étant déjà diagnostiqué, les partenariats avec les services médicaux compétents sont plus structurés.

L'attribution des logements se fait via le circuit classique d'attribution de logements d'insertion. 25% des places sont réservées par l'État avec le dispositif SIAO (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation). Quand un logement se libère, cela est signalé aux services de l'État qui proposent ensuite des candidats. Les services départementaux, via les maisons départementales de solidarité, peuvent aussi proposer des dossiers de candidature. Il y a également du bouche-à-oreille, notamment par le biais des partenaires locaux, (réseau professionnel et bénévoles de l'association). Les partenaires remplissent un dossier de candidature téléchargeable en ligne. SNL Essonne reçoit plus de candidatures que l'association n'a de logements. Une fois que les dossiers de candidature leur sont soumis, SNL Essonne ne fait pas de sélection, dans le sens où elle ne met pas en concurrence les demandeurs de logement. Quand un logement se libère, SNL Essonne rencontre le premier candidat recensé sur sa liste, ainsi que ses accompagnants, et va jusqu'au bout du processus avec ce candidat. Il peut arriver que le logement ne soit pas attribué au candidat, soit parce que celui-ci ne le souhaite pas (l'aspect collectif des pensions de famille n'intéresse pas tout le monde par exemple), soit parce que l'association estime qu'elle n'est pas en mesure de lui offrir des conditions dignes et adaptées d'accompagnement.

Une des originalités des pensions de famille de SNL Essonne est l'intervention de bénévoles. Ces derniers interviennent dans l'accompagnement proposé aux résidents, et proposent également des activités (notamment autour de la boutique solidaire de SNL Essonne). Ils vivent dans les villes où sont implantés les logements de SNL Essonne et sont donc des acteurs de proximité. Cela leur permet d'exercer une « vigilance positive », et de rendre visite aux locataires afin de les saluer, partager un repas, être présents en cas de besoin, etc... Il existe, dans chaque commune où sont implantés des logements, des groupes locaux de solidarité, auxquels participent les bénévoles, qui ont vocation à mener des activités en lien avec les locataires. L'équipe salariée anime ces groupes de bénévoles (deux postes y sont entièrement consacrés), c'est-à-dire qu'elle s'occupe du recrutement des bénévoles, de leur formation, favorise le dialogue entre ces bénévoles, les aide à se structurer, etc... Les bénévoles sont formés en fonction de leurs besoins, ils décident des sujets sur lesquels ils veulent être formés.

L'association a mis en place un fonctionnement inter-pension de famille où les professionnels échangent sur leurs pratiques, mutualisent leurs compétences, et mettent en place des dynamiques entre les locataires des différentes pensions de famille. Cela permet de mettre en œuvre des actions collectives, (voyages, sorties, etc...), qui seraient plus difficiles à organiser avec un nombre inférieur de participants.

L'association possède un groupe d'analyse de pratiques (composé essentiellement de travailleurs sociaux de l'association même s'il est ouvert à tous les professionnels). Il y a, dans ce cadre, la venue d'un intervenant extérieur une fois par mois et des analyses situationnelles. Cet intervenant extérieur peut être sollicité suite à une demande faite par un professionnel et aborde une situation qui pose question avec ce professionnel (en individuel), ou avec un groupe de professionnels, (avec l'inter-pension de famille par exemple). Ce groupe d'analyse de pratiques n'est pas spécifique aux pensions de familles mais existe pour l'ensemble des activités de SNL Essonne.

Public accueilli

Les pensions de famille de SNL Essonne accueillent des personnes isolées, (surtout un public recevant les minimas sociaux et beaucoup de personnes percevant la PCH). Il s'agit pour ces personnes de rompre l'isolement et de s'inscrire dans une dynamique collective au sein de la pension de famille, ce sont des individus qui ont souvent eu un parcours difficile et n'avaient pas de logement personnel, (rue, addiction, structures d'hébergement...).

Certains locataires travaillent en milieu protégé. Quelques locataires sont en structure d'insertion, (atelier, chantier ou entreprise d'insertion). Ces locataires sont cependant marginaux, notamment en ce qui concerne les structures d'insertion, d'une part parce que les offres d'emploi en structure d'insertion sont peu nombreuses, et d'autre part parce que les locataires ne peuvent pas, en général, atteindre les objectifs d'employabilité censés être atteints par le biais de ces emplois d'insertion. Aucun locataire ne travaille en milieu ordinaire.

Vision de l'inclusion

L'hôte est garant de l'individuel et du collectif. Il accompagne chaque individu avec ses singularités, mais il est également garant de la vie collective. Comme les pensions de famille accueillent des personnes isolées, l'hôte a pour rôle de favoriser l'émergence de relations sociales, que ce soit entre les résidents ou avec l'extérieur. Il s'agit de créer une vie collective dans des cas où, pour la plupart, les résidents n'ont plus ou pas de liens avec leur famille. Cette vie collective est composée de moments partagés dans les parties communes, mais aussi d'activités ludiques, culturelles, des sorties, etc...

Quand les résidents signent un bail, ils acceptent, de fait, de contribuer à la vie collective, et de participer au conseil des résidents (obligation légale) qui a lieu une fois par mois minimum. Ces derniers ont également l'occasion de s'exprimer au sein de l'inter-pension de famille. Au cours de ces deux types de réunions, les locataires font valoir leurs demandes et leurs besoins, concernant les activités et la vie de la structure dans son ensemble.

Par ailleurs, la reconnaissance de certains droits est facilitée à partir du moment où un individu est installé dans un logement. Le logement permet de stabiliser le parcours de soin et de mettre en place un traitement (dont les résidents sont généralement dénués à leur arrivée).

Modèle financier et partenaires

L'hôte a un rôle fondamental mais n'agit pas entièrement seul. Les hôtes de SNL Essonne mettent en place des partenariats autour des personnes accueillies afin d'assurer un « accompagnement global ». Ainsi, l'implantation territoriale n'est pas choisie au hasard, mais en fonction des commodités de transports, de la proximité des services publics, des partenariats associatifs, etc... Concernant les acteurs de santé, les pensions de famille sont en lien avec les services d'addictologie, de psychiatrie de ville, les SAVS (Services d'Accompagnement à la Vie Sociale), les SAMSAH (Services d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés), etc... Concernant les activités, les pensions de famille entretiennent des partenariats avec des compagnies de théâtre, avec Culture du Cœur, (qui permet d'obtenir des tickets de cinéma, pour des expositions, ou des rencontres sportives...), etc... Les groupes de solidarité entretiennent des liens avec les CCAS, d'autres associations de solidarité, parfois avec des associations religieuses, etc...

Les financements des logements de SNL Essonne sont des financements classiques du logement d'insertion en Essonne. Sur le volet investissement, c'est-à-dire sur les projets immobiliers, l'association est financée par tous les échelons politiques locaux (l'État, la Région, le Département, très souvent la Commune), auxquels s'ajoutent éventuellement des fonds privés, (fondations, dons bénévoles, mécènes) qui représentent entre 10% et 20% du budget d'investissement, et de l'emprunt (bancaire ou de la Caisse des Dépôts et Consignations). Sur le volet fonctionnement, les pensions de famille sont financées par la DDCS, (Direction départementale de la Cohésion Sociale), à hauteur de seize euros par jour et par place, les loyers des résidents, et des fonds privés, à hauteur de 5% à 7%. Les fonds privés, qui sont mobilisés sur quasiment tous les projets immobiliers de l'association, permettent à SNL Essonne d'équilibrer son budget d'exploitation, ce qu'elle ne serait pas en mesure de faire avec les seuls financements publics. SNL Essonne s'appuie donc sur la société civile, et cette part de fonds privés permet à l'association d'avoir une certaine autonomie vis-à-vis des politiques publiques.

Difficultés rencontrées

Les difficultés identifiées ci-dessous nous ont été rapportées par notre interlocuteur : Jean-Marc Prieur, directeur de SNL Essonne.

SNL Essonne entretient de bonnes relations avec les mairies. L'offre de logements insérés dans le tissu urbain que propose SNL Essonne, intéresse les collectivités parce qu'elle permet de la mixité sociale. Les logements sont « banalisés », dans le sens où ils sont insérés dans des ensembles de logements et ne sont pas identifiables d'emblée comme des logements à destination de personnes en situation de handicap. Ainsi, l'association est souvent sollicitée par les collectivités. L'acceptabilité des projets est un enjeu toujours présent mais l'association ne rencontre pas de difficultés majeures. Selon M. Prieur, l'habitat inclusif semble correspondre à un vrai besoin, et la question de l'acceptation des personnes en situation de handicap est moins connotée politiquement que pour des publics différents qui subissent d'autres types de préjugés.

SNL Essonne est complémentaire à d'autres projets de plus grande ampleur. En effet, l'association crée de petites structures et ne peut répondre à l'ampleur quantitative du besoin de logements pour des personnes en situation de handicap. Il s'agit alors d'impliquer de manière plus franche les bailleurs sociaux dans les projets d'habitat inclusif. M. Prieur pense néanmoins qu'il est probable que des projets de plus grande ampleur soient un peu moins acceptés. Néanmoins, il faut assurer une diversité d'offres et laisser la place aux autres acteurs de l'immobilier capables de mener d'autres types de projets que ceux mis en œuvre par SNL Essonne, d'autant plus qu'en région francilienne, les besoins sont très importants et les réponses apportées sont limitées en termes quantitatifs.

Au-delà de cet enjeu quantitatif, l'habitat inclusif induit une problématique de décloisonnement des pratiques. De manière générale, les acteurs du logement et du médico-social se connaissent peu. C'est une réalité opérationnelle qui se vérifie également au niveau des politiques publiques : ces deux secteurs ne dépendent pas des mêmes ministères, services de l'État, et bureaux. Cette distinction institutionnelle rend le dialogue plus difficile selon M. Prieur. L'habitat inclusif doit réunir ces acteurs. Il y a donc un enjeu de décloisonnement (au niveau institutionnel et opérationnel), pour ces acteurs qui dialoguent encore trop peu. Par ailleurs, si les acteurs du logement et de l'hébergement communiquent, ce dialogue est plutôt récent et reste inégal selon les territoires. L'enjeu du décloisonnement est donc plus général qu'entre les seuls secteurs du logement et du médico-social.

L'ALVE

L'association ALVE (Accompagnement Lieux de Vie et Entraide) gère vingt-et-un établissements accueillant des personnes souffrant de troubles psychiques en Essonne, Seine-et-Marne, Eure-et-Loir, Seine-Maritime, et Loir-et-Cher. L'ALVE possède plusieurs types de logements en Essonne : des logements accompagnés, des pensions de famille, et une résidence accueil.

Ville	Nombre de logements	Niveau d'avancement de l'opération
Corbeil-Essonnes	Foyer de vie : 18 places permanentes et 2 temporaires pour personnes souffrant de troubles psychiques.	Livrée
Pussay	Résidence accueil : 22 logements, (T1 et T1bis).	Livrée
Villemoisson-sur-Orge	10 logements pour 14 personnes en habitat inclusif	En projet
Massy	Foyer de vie : 16 places permanentes, 3 places temporaires.	Livrée, (foyer ouvert en 2006)
Juvisy-sur-Orge	16 places permanentes, 2 places temporaires.	Livrée, (foyer ouvert en 2001)
Brétigny-sur-Orge	17 place permanentes, 2 places en accueil temporaire	Livrée
Étampes	17 + 2 places en accueil temporaire	Livrée

Organisation

L'association avait une personne chargée de l'habitat inclusif, et plus spécifiquement du diagnostic social effectué avant l'entrée dans le logement, des dossiers, et de l'accompagnement, mais ce poste n'existe plus. Cette personne est maintenant chargée des logements accompagnés¹⁶, (les logements accompagnés faisaient partie d'un projet d'habitat inclusif mené par l'ALVE), et fait de l'accompagnement au sein du SAVS. Cela est dû au fait que l'ALVE a perdu le financement habitat inclusif de l'ARS (appel à projet habitat inclusif), le logement diffus ne correspondant pas aux critères du logement inclusif, même si l'ALVE considère que les logements qu'elle met en place sont inclusifs.

Les logements accompagnés sont issus d'une convention de partenariat passée avec Essonne Habitat. Celle-ci concerne dix logements en bail glissant : l'association est locataire du logement et sous-loue à une personne pendant un an, après cette première année, le bail glisse au nom de cette personne sauf si celle-ci n'est pas en mesure de faire ce changement, le cas échéant, le bail glissant est prolongé. Quand des personnes ont pour projet d'avoir leur propre logement, l'association fait une évaluation de la situation de ces personnes (un document spécifique sur le « savoir habiter et le pouvoir habiter » est dédié à cette évaluation), puis elle sollicite Essonne Habitat, qui lui propose ensuite des logements. L'ALVE est prioritaire sur le contingent du bailleur.

¹⁶ Les logements accompagnés sont recensés en fin de monographie.

Contrairement à une demande de logement social classique, les futurs locataires ont la possibilité, dans le cadre de ce partenariat avec Essonne Habitat, de prendre leur temps pour faire leur choix une fois qu'un logement leur est proposé, et de visiter ce logement plusieurs fois. Ce temps laissé aux futurs locataires est bénéfique car le public accueilli, souffrant de troubles psychiques, a plus de difficultés à faire des choix. L'association essaye de faire en sorte que le logement proposé à une personne corresponde à ce dont elle a envie et besoin, plutôt que de lui imposer un choix. Un travail est ensuite effectué avec l'environnement et le gardien. Le gardien est sensibilisé aux troubles psychiques, ce qui facilite beaucoup les relations sociales (le gardien peut par exemple expliquer certaines situations aux voisins). Le travail sur l'environnement consiste, quant à lui, à s'assurer que le locataire maîtrise l'environnement : transports, achats, services de droit commun...

Concernant le futur de l'habitat inclusif au sein de l'ALVE, celle-ci développe un projet avec SNL Essonne. Le projet se situerait dans un bâtiment près de la gare de Villemoisson-sur-Orge qui est une ancienne maison de retraite, et posséderait une dizaine de logements du T1 au T4. Il y aurait des parties communes, à savoir une salle pour les activités, ainsi qu'un jardin intérieur et un parking. Dans ce projet, les logements seront regroupés, et l'ALVE pourrait également proposer des logements partagés, cela correspond donc davantage à de l'habitat inclusif comme définit par la loi Elan. L'ALVE a également pour projet de développer des logements passerelles, c'est-à-dire des logements dans lesquels des personnes pourraient vivre temporairement afin de tester leurs capacités et compétences au sein d'un logement plus autonome.

Au-delà de ces projets d'habitat inclusif, l'association ALVE gère surtout des établissements médico-sociaux. Le premier projet de l'association était un foyer de vie implanté en Essonne. L'ALVE gère aussi des SAVS, SAMSAH, GEM et Résidences accueil.

L'ALVE possède cinq foyers de vie en Essonne qui possèdent tous une équipe composée d'éducateurs, d'ASI, d'un ouvrier qualifié, etc... L'ALVE promeut « les lieux de vie à taille humaine » donc les foyers de vie sont petits. Ils contiennent 19 places, (sauf celui de Corbeil qui en contient 20), dont une place en accueil temporaire. Chaque résident a une chambre individuelle.

La résidence accueil de Pussay est composée de logements sociaux, le propriétaire est SNL et l'ALVE est bailleur. La résidence est composée de vingt-deux logements, (T1 et T1bis), et possède des parties communes (laverie, salon, salle à manger, et cuisine). Deux hôtes salariés sont présents dans la résidence et gèrent la vie quotidienne, les activités, etc... La résidence accueil de Pussay reçoit un nombre conséquent de demandes de place. Un contingent est réservé à l'ALVE, et un autre à la liste d'attente du SIAO. Des commissions d'attribution sont régulièrement mises en place où les personnes ayant fait une demande de place, et les partenaires intervenant dans l'écosystème de celles-ci, sont présents. La sélection est effectuée sur le dossier de candidature, en prenant en compte les revenus. Il faut également que la personne ait un degré d'autonomie suffisant pour pouvoir vivre seule dans un logement. Par ailleurs, la résidence n'a pas les moyens nécessaires d'accueillir certains publics (par opposition à un foyer de vie par exemple, où l'accompagnement est plus poussé), comme des personnes souffrant d'addiction (la résidence en accueille parmi ses résidents et c'est « très difficile à gérer »).

Public accueilli

Le public accueilli par les établissements de l'ALVE vient d'institutions et d'établissements médico-sociaux, et beaucoup étaient auparavant en hôpital, (puisqu'au départ, les foyers de vie en Essonne accueillent les vieux patients de l'hôpital.) Depuis le public s'est renouvelé et les établissements de l'ALVE reçoivent moins de personnes venant du secteur médico-social.

Plus précisément, les locataires de la résidence accueil sont orientés vers cette dernière par le secteur de psychiatrie ou ont pris connaissance de son existence sur internet. Les foyers de vie accueillent un public moins autonome que celui de la résidence accueil (certains ont des problèmes cognitifs par exemple). Par ailleurs, les logements accompagnés sont destinés à des personnes accompagnées par l'ALVE ou par un hôpital.

Vision de l'inclusion

Concernant les logements accompagnés, une fois que le locataire est installé, l'association intervient dans la gestion locative : elle fait des visites régulières et aide le locataire à entretenir son logement, elle peut faire appel à la mutuelle et à la PCH quand elle n'a pas la capacité de les aider elle-même. L'ALVE aide les locataires à mettre en place leur emploi du temps, elle est en lien avec les médecins, notamment dans le cadre du projet personnalisé. Ce sont des missions que l'association a l'habitude de gérer dans le cadre du SAVS de l'ALVE à Juvisy-sur-Orge. L'ALVE encourage les locataires à s'inscrire au SAVS (il faut en faire la demande auprès de la MDPH qui oriente ensuite vers un SAVS), car sinon, une fois que le bail glisse en leur nom, ils n'auront plus d'accompagnement.

La résidence accueil de Pussay possède un règlement de fonctionnement élaboré avec les résidents. Les trois quart des résidents sont suivis par le SAVS de Juvisy-sur-Orge et ont un projet personnalisé. Certains refusent cet accompagnement et l'équipe de la résidence tente alors de mettre en place une alternative avec un suivi effectué par une assistante sociale (il y a notamment des assistantes sociales au CMP), ou en cas de difficultés financières trop importantes, avec une demande de mise sous curatelle. Le projet personnalisé consiste à coordonner le projet du locataire et tous les partenaires de son écosystème. Beaucoup de visites à domicile avec des entretiens sont organisées dans le cadre de ce projet personnalisé. En fonctions de ces entretiens, l'équipe contacte certains acteurs et essaye de coordonner les acteurs agissant auprès du résident. Dans le cas où un résident n'a pas de projet personnalisé, l'équipe de la résidence est néanmoins en contact avec son médecin, notamment parce qu'à l'entrée du locataire dans la résidence, l'équipe fait signer au médecin une convention dans laquelle ce dernier s'engage à poursuivre ou à accentuer l'accompagnement de son patient si nécessaire et si l'association le sollicite. Par ailleurs, des activités diverses sont organisées dans le cadre de l'accompagnement proposé par la résidence (randonnée, jeux de société, cuisine...).

De manière générale pour les établissements de l'ALVE, les équipes sont souvent en contact avec les familles des résidents, notamment par le SAVS. Ce n'est pas une obligation, mais quand il existe l'opportunité d'effectuer un travail avec la famille, l'association la saisit.

Modèle financier et partenaires

Concernant les établissements déjà ouverts, l'ALVE a été financée par la préfecture et le Conseil départemental. La résidence accueil de Pussay est financée par la DDCS (Direction départementale de la Cohésion Territoriale). L'association a fait construire les foyers de vie grâce à des prêts garantis du Département (l'ALVE a depuis remboursé les prêts des foyers de Juvisy-sur-Orge et Étampes, et en est propriétaire).

Pour le projet de logements passerelles, le Conseil départemental a accepté de financer une partie des loyers. En outre, le service habitat du Conseil départemental a proposé à l'ALVE des logements en construction à Saint-Michel-sur-Orge et La Ville-du-Bois, que l'association utilisera en logements accompagnés.

Enfin, l'ALVE a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt de l'ARS (qui octroie un montant de 60 000€ maximum destiné à financer un poste d'animateur) pour le projet d'habitat inclusif de Villemoisson-sur-Orge.

Difficultés rencontrées

Les difficultés identifiées ci-dessous nous ont été rapportées par notre interlocutrice : Mathilde De La Motte, Directrice du SAVS l'Appr'Hoche et de la Résidence accueil de Pussay.

Selon Mme De La Motte, la PCH ne fonctionne pas pour des personnes qui sont plutôt autonomes mais ont des troubles psychiques. Il faudrait effectuer un travail avec la MDPH sur ce point. Le public accueilli par l'ALVE obtient peu d'heures d'accompagnement auprès de la MDPH, ce n'est pas le cas partout puisqu'au Havre, le projet « côté cours » entretient des rapports privilégiés avec la MDPH, mais le contexte francilien est moins favorable aux associations.

Concernant les logements accompagnés et la volonté de l'ALVE de mettre en place de l'habitat inclusif, les logements d'habitat inclusif doivent être regroupés (logements individuels au même endroit) ou partagés (colocation), ce qui n'est pas le cas des logements diffus de l'ALVE. Selon Mme De La Motte, il existe moins de logements regroupés que de logements partagés car il est difficile de trouver plusieurs logements sociaux dans une même résidence. Les logements de l'ALVE ne sont pas regroupés et ne sont pas assez grands pour faire des logements partagés. Dans le contexte francilien, il est compliqué de mettre en place des partenariats avec les bailleurs sociaux. Peu d'entre eux acceptent de faire du bail glissant, et sans partenariat, l'ALVE ne peut obtenir de grands logements permettant de faire des logements partagés. Par ailleurs, l'association a mis du temps à obtenir les logements d'Essonne Habitat car il y a, en ce moment, des destructions de logements sociaux en Essonne et le relogement devant être fait par les bailleurs, l'ALVE n'est pas prioritaire. Mme De La Motte ne sait pas si ce projet de logements accompagnés continuera d'être développé parce que le bail glissant n'offre aucune garantie pour l'association de récupérer l'argent qu'elle a avancé pour le loyer si le locataire n'est pas en capacité de payer.

Ainsi, selon Mme De La Motte, être en lien avec les partenaires est essentiel, surtout en région parisienne, où le marché immobilier est très restreint. Pour mettre en place des projets adaptés il faut entrer en contact avec les bailleurs sociaux ce qui est compliqué, même si politiquement il y a une attente vis-à-vis des bailleurs sociaux de mettre en place ce type de projets, (ainsi que des résidences intergénérationnelles). Elle pense également que la législation pourrait être plus ouverte, notamment parce que le logement partagé est peu demandé des personnes en situation de handicap psychique mais est plus adapté aux personnes souffrant de troubles mentaux. Une personne atteinte de troubles psychiques conserve « son intelligence et ses connaissances », partager son logement peut être compliqué. Pour Mme De La Motte, les institutions classiques et l'habitat inclusif sont complémentaires, ils font partie d'un parcours, et l'association veut promouvoir le libre choix. Mais pour qu'il y ait une solution à chaque situation et pour chaque étape, il faudrait développer davantage le secteur médico-social, qui souffre d'un manque de places. Certaines personnes partent en Belgique pour trouver une place en établissement. Il y a une volonté de faire revenir ces personnes en France, mais il faut pour cela avoir des capacités d'accueil adéquates, ce qui n'est pas le cas selon Mme De La Motte. L'objectif de la sectorisation était d'amener la psychiatrie au plus près des personnes, c'est-à-dire dans les villes, au lieu de tout concentrer dans les hôpitaux, ce qui permet à la personne de rester dans son bassin de vie. L'ALVE fonctionne sur ce principe, et envoyer des personnes en Belgique est contraire à tous les projets mis en place depuis la sectorisation de la psychiatrie.

Mme De La Motte considère par ailleurs qu'il n'y a jamais assez de financements : dans le cadre du projet de Villemoisson-sur-Orge par exemple, l'enveloppe accordée par l'ARS n'est pas suffisante car elle ne permet de financer qu'une personne, donc dès que celle-ci partira en vacances, il n'y aura personne pour assurer le remplacement. Ce financement ne permet pas non plus d'avoir une personne présente la nuit, ce dont la résidence pourrait avoir besoin. Néanmoins, la mise en commun des PCH (qui est prévu dans la législation sur l'habitat inclusif), permet presque de financer un autre poste, même si la PCH reste une prise en charge individuelle. C'est pour cette raison, selon Mme De La Motte, qu'il faudrait travailler avec la MDPH et avoir la possibilité d'une PCH pour chaque personne qui rentre dans la résidence. Il faudrait que la MDPH ait plus de souplesse.

Logements accompagnés			
Saint-Michel-sur-Orge	1 T3 (parc social, bail associatif, logement passerelle)	Essonne Habitat	Livré
Corbeil-Essonnes	1 T2 (parc social)	Essonne Habitat	Signature du bail : 04/07/2018
Ris-Orangis	1 T2 (parc social)	Essonne Habitat	Signature du bail : 05/11/2018
Grigny	1 T2 (parc social)	L'Athégienne/ France Habitation	Signature du bail : 24/12/2018
Evry Courcouronnes	1 T2 (parc social)	Essonne Habitat	Signature du bail : 21/11/2019
Morsang-sur-Orge	1 T4 (parc social)	Essonne Habitat	Signature du bail : 21/10/2019
Longjumeau	1 T3 (parc social)	CDC Habitat	Signature du bail : 30/07/2019
Longjumeau	1 T3 (parc social)	CDC Habitat	Signature du bail : 03/09/2019
La Ville-du-Bois	1 logement T2 (handicap physique stabilisé, bail associatif)	CDC Habitat	En projet

L'IADES

L'IADES, (Inter Associations Dourdan Essonne Sud), est une association implantée à Dourdan qui gère des établissements médico-sociaux. Elle a été créée en 1984 (par la fusion de deux petites associations locales) et comprend vingt-et-un membres, avec des collèges différents composés de quatre personnes : collège de personnes qualifiées, collège de parents, deux collèges des associations qui ont créé l'IADES, un collège de représentants des familles qui ont donné des terrains à l'association qui est le collège de donateurs, ainsi que le maire de la ville. L'IADES est implantée uniquement à Dourdan, parce qu'elle estime qu'une grosse association étendue sur le territoire ne peut proposer de réponses rapides et ne peut savoir ce qui se passe réellement sur le terrain. Par son implantation, l'IADES est « à dimension humaine » et peut répondre assez rapidement aux besoins.

Dourdan				
Nombre de logements	12 logements, 2 hypothèses : 6 chambres individuelles (foyer de vie hors les murs) et 6 studios (habitat inclusif) ou 12 studios d'habitat inclusif	21 places, dont une en studio, (foyer d'hébergement)	5 places (foyer de vie)	5 T1 (habitat inclusif)
Bailleur	SNL-Prologues	L'association est locataire pour l'un des deux sites du foyer dont le propriétaire est la Compagnie foncière Seine et Rhône		SNL-Prologues
Niveau d'avancement de l'opération	En projet	Livrée, (ouvert depuis 1993)	Livrée, (ouvert depuis 1991)	En projet

Organisation

L'IADES gère un foyer d'accueil médicalisé, un foyer de vie, et un foyer d'hébergement qui accueille un public plus autonome travaillant en ESAT. L'IADES possède vingt-et-une places en foyer d'hébergement, réparties sur deux lieux (six places dans l'un et quatorze dans l'autre), cinq places en foyer de vie et quarante autres places en établissement. L'association est propriétaire de la plupart des établissements qu'elle gère. En général les terrains sont donnés par les familles et la construction des établissements est financée sur le prix de journée accordé par le Conseil départemental ou l'ARS. L'IADES est cependant locataire d'un des sites du foyer d'hébergement, qu'elle loue à la Compagnie foncière Seine et Rhône.

L'IADES a un projet avec SNL Essonne dans une maison qui abriterait douze logements, avec pour la plupart une entrée indépendante. Deux modèles sont envisagés pour ce projet. Le premier consiste à réaliser douze studios en habitat inclusif, dans lesquels interviendrait un service d'aide à domicile et un accompagnement médico-social en journée. La population accueillie serait composée de personnes connues de l'IADES, hébergées en établissements ou sans solution. Le deuxième modèle, privilégié par l'IADES, consiste à répartir les logements en deux entités : six logements d'habitat inclusif et six logements en foyer de vie hors les murs. Les résidents concernés par ce foyer de vie hors les murs s'y installeraient accompagnés de leur éducateur, donnant lieu à un déplacement de l'accompagnement. Ce foyer de vie hors les murs garderait le statut d'établissement médico-social. Le foyer de vie de l'IADES est actuellement saturé, (40 places avec des chambres « minuscules »). Au sein du foyer de vie hors les murs, les résidents auraient leur propre studio. La différence entre les logements d'habitat inclusif et le foyer de vie hors les murs réside dans l'accompagnement : celui-ci est plus poussé dans le foyer de vie, c'est un accompagnement quotidien assuré par les éducateurs

du foyer de vie. En habitat inclusif, l'accompagnement est assuré par un service d'aide à domicile, et les résidents ont davantage d'autonomie.

Pour la sélection des résidents du foyer de vie hors les murs, l'IADES leur demanderait qui souhaite quitter le foyer de vie. Certains résidents ont déjà manifesté leur intérêt. Ces logements pourraient être également une solution pour des personnes qui vivent encore chez leurs parents. Il s'agit ensuite de sélectionner les résidents les plus autonomes. Les résidents des logements d'habitat inclusif de la résidence seront sélectionnés de préférence parmi des travailleurs en ESAT. Seront pris en compte les personnes en liste d'attente pour le foyer d'hébergement et pour d'autres établissements de l'IADES, mais également les situations d'urgence, comme des personnes qui vivent chez des parents vieillissants et qui risquent de se retrouver seules. Les situations d'urgence seront prioritaires dans l'attribution des logements d'habitat inclusif. Les logements d'habitat inclusif seront des logements sociaux. L'IADES ne fera pas partie de la commission d'attribution. SNL sera en charge de l'attribution des logements. Cependant, SNL Essonne et l'IADES devront passer une convention afin que SNL privilégie les candidatures proposées par l'IADES.

Dans le cas, où il n'y aurait que des logements d'habitat inclusif, SNL Essonne achèterait les logements et les louerait directement aux résidents. Dans la deuxième hypothèse, SNL Essonne achèterait les logements, effectuerait les travaux nécessaires, puis le foyer de vie se porterait acquéreur de cinq ou six logements, pour les résidents du foyer de vie les plus autonomes.

Par ailleurs, l'IADES prévoit de déménager son foyer d'hébergement, aujourd'hui composé de deux maisons qui ne sont pas tout à fait aux normes d'accessibilité. L'une des deux maisons sera confiée à SNL Essonne, en vue d'une restructuration en cinq studios d'habitat inclusif à destination de personnes en situation de handicap.

Public accueilli

Les établissements de l'IADES accueillent tout type de handicap, mais n'ont pas de résidents souffrant seulement de handicap physique. Les personnes accueillies dans les établissements de l'IADES viennent principalement de structures de type IME, ESAT, ou d'autres établissements. Très peu de personnes arrivent directement de leur domicile.

Vision de l'inclusion

Les logements du projet de l'IADES avec SNL Essonne ont pour visée d'être une solution pérenne pour les locataires. Dans les logements d'habitat inclusif du projet de l'IADES, un coordinateur sera chargé de l'organisation des activités, de la mise en place des services d'aide à domicile, et de l'organisation de la vie des résidents, des loisirs aux soins.

Ce projet accueillera une salle commune qui servira principalement à créer des liens et des échanges entre résidents, et dans laquelle pourront être organisées des activités. Les activités à l'extérieur seront néanmoins privilégiées, pour se distinguer du fonctionnement d'un établissement. Les résidents pourront participer aux activités organisées dans le pôle d'activités de jour du foyer de vie, appelé « arc-en-ciel ». Les résidents des logements en foyer de vie hors les murs ne participeront pas, a priori, aux activités des résidents en habitat inclusif.

Chaque résident des structures de l'IADES, qu'il s'agisse de foyers ou de logements inclusifs, a un projet personnalisé, renouvelé en général tous les deux ans, et élaboré avec l'éducateur référent, la psychologue et le chef d'établissement (ou un cadre de l'établissement le représentant). Il existe un règlement de fonctionnement qui est révisé tous les cinq ans. Les résidents ont participé aux deux dernières révisions du règlement de fonctionnement, afin d'être partie prenante de tout ce qui les concerne. Les documents d'informations qui sont distribués aux résidents, comme la Charte des droits et des libertés des personnes par exemple, sont traduits en Makaton et en pictogrammes. Par ailleurs, l'IADES a évolué sur l'organisation des activités. Auparavant, les éducateurs proposaient des activités et l'emploi du temps des résidents était organisé selon leurs souhaits. La participation aux activités était plutôt stricte, afin de favoriser la régularité. Dorénavant, les résidents peuvent refuser de participer à une activité et ont plus de liberté dans la gestion de leur temps. Les résidents peuvent également proposer des activités collectives. Il existe un conseil à la vie sociale (CVS), dans lequel les résidents peuvent s'exprimer via leurs représentants (il y a aussi des représentants des salariés, des familles et de l'IADES). Il a lieu au minimum quatre fois par an. En dehors du CVS, l'équipe est en contact très régulier avec les familles pour l'organisation de tout ce qui concerne leur proche (notamment si un des membres de la famille est responsable légale), et les directeurs leurs écrivent tous les mois. Des réunions pour les familles sont organisées au moins une fois par an, et au moins deux réunions à

thème sont organisées pour les familles. Dans le cas du projet avec SNL Essonne, les familles et les résidents créeront une association pour organiser le quotidien de leur proche. L'IADES souhaite les aider dans ces démarches, notamment parce que certains résidents n'auront pas de famille. L'association pourra les accompagner, les soutenir, et s'écarter quand nécessaire.

Modèle financier et partenaires

Une enveloppe de 60 000€ accordée par l'ARS servirait à financer un coordinateur pour les logements d'habitat inclusif. Les résidents mobiliseront en complément leur PCH, pour financer eux-mêmes les services dont ils auront besoin. Le foyer de vie hors les murs fonctionnerait avec les moyens actuels du foyer de vie. L'IADES va néanmoins tenter d'obtenir une petite enveloppe supplémentaire auprès du Département.

Dans le cadre de ce projet, l'IADES est en contact avec un service d'aide à domicile qui envisage de former son personnel au handicap. L'association travaillera avec des services comme les CCAS, SAAD, SSIAD, etc... L'IADES a des partenariats avec d'autres associations comme l'association « Bouger autrement », qui est implantée sur Dourdan et qui propose des activités physiques ou de loisir à des personnes en situation de handicap, ainsi qu'avec d'autres associations sportives de Dourdan. Ces partenariats existent déjà pour les autres établissements de l'IADES. L'association entretient par ailleurs de bons liens avec la mairie (le maire fait automatiquement partie de leurs conseil d'administration), notamment en ce qui concerne les événements et activités culturels. L'IADES a signé une convention avec l'hôpital de Dourdan, et travaille avec le CMP de la ville. L'IADES a également un partenariat avec un pharmacien de Dourdan et un des établissements de l'association à un médecin. L'association n'a, par contre, pas de contact particulier avec la maison de santé de Dourdan.

Difficultés rencontrées

Les difficultés identifiées ci-dessous nous ont été rapportées par notre interlocutrice : Catherine Duboué, directrice générale de l'IADES.

Concernant le contexte de l'habitat inclusif ou des établissements médico-sociaux, Mme Duboué a constaté une limite très récente : l'augmentation de rémunération des aides-soignants du personnel hospitalier à hauteur de cent-quatre-vingt euros. Les aides-soignants du secteur médico-social n'ont pas bénéficié de cette même augmentation. Cela engendre une difficulté de recrutement pour les acteurs du médico-social car les personnes postuleront davantage dans le secteur hospitalier où elles seront mieux payées. S'il n'y a pas de revalorisation des salaires dans le secteur médico-social, les établissements auront beaucoup de mal à recruter. Par ailleurs, la crise sanitaire a impacté tous les établissements, ce qui pourrait être un frein au développement de projets d'habitat inclusif, selon Mme Duboué. Enfin, une autre limite au développement de projets d'habitat inclusif et de devoir mener de front l'existant (le fonctionnement de l'établissement tel qu'il existe depuis des années, et qui correspond à un certain budget), et le futur (déployer des offres d'habitat inclusif qui vont nécessiter des fonds). Il faudra financer ces deux volets en parallèle. Selon Mme Duboué, il y aura, à terme, moins de personnes en établissement et plus en habitat inclusif, ce qui sera sûrement moins coûteux, mais entre temps, ces coûts vont se chevaucher et vont représenter des dépenses plus importantes pour les porteurs de projets. Mme Duboué espère que cela ne freinera pas le développement de l'habitat inclusif, même si elle ne le pense pas car c'est une dynamique portée par l'Union Européenne, et non « un effet de mode, comme peuvent le penser certains ». Il y a plutôt, pour Mme Duboué, des problèmes administratifs de lenteur et de choix de cadres à actionner pour les projets, c'est-à-dire des problèmes de catégorisation, (remplir les bons documents pour obtenir des fonds). Les projets sont dépendants des dispositifs et catégories administratifs, notamment des appels à projet et à manifestation d'intérêt.

La Fondation des amis de l'atelier

La Fondation des amis de l'atelier est une association reconnue d'utilité publique depuis 2011. L'association a été créée en 1957 et gère aujourd'hui une soixantaine d'établissements en Île-de-France et en Haute-Vienne. La Fondation des amis de l'atelier possède neuf établissements en Essonne, (un « Dispositif Âge Libre », deux ESAT, deux foyers, une résidence accueil, un SAJ et deux SAVS). Trois de ces établissements ont pour but d'accueillir, dans des logements, un public de personnes en situation de handicap : les foyers et la résidence accueil.

	Orsay/Résidence Accueil Sésame	Verrières-le-Buisson/Foyer L'Alliance	Morsang-sur-Orge/Foyer La Guérinière
Nombre de logements	10 studios de 22 m ²	41 places dont 29 en hébergement, 11 en accueil de jour et 1 en accueil temporaire	32 places : 24 en accueil permanent, 6 en accueil de jour et 2 en accueil temporaire
Bailleur			Idf Habitat
Niveau d'avancement de l'opération	Livrée, (Résidence ouverte)	Livrée, (foyer ouvert en 1996)	Livrée, (foyer ouvert en 2006)
Localisation	À 15 minutes à pied environ du centre-ville	Centre-ville	Centre-ville
Espaces extérieurs	Jardin	Jardin	

Organisation

Les foyers et la résidence accueil de l'association en Essonne visent tous à être une solution pérenne pour les résidents. En foyer, la sélection des résidents se fait selon la date de dépôt du dossier et la situation du résident ; certaines personnes, qui ont déposé leur demande tardivement mais sont dans une situation critique, peuvent être favorisées. Il est également possible que le postulant ait besoin d'une structure médicalisée, il sera alors redirigé vers une MAS. Si le dossier est recevable, un accueil temporaire est en général mis en place, afin de s'assurer que tout se passe bien. Les résidents des foyers sont orientés vers ceux-ci par une assistante sociale, par un tuteur, par la famille, ou par l'établissement médico-social dans lequel ils se trouvent. À titre d'exemple, le foyer La Guérinière accueille des personnes en externat. Or, la plupart de ces personnes font progressivement le souhait d'intégrer le foyer en internat. Le passage à l'internat peut être lié à un projet personnel, mais aussi, et souvent, à la situation des parents. Le foyer peut alors proposer un accueil temporaire à ces personnes, ce qui permet aux parents d'avoir un peu de répit. L'accueil temporaire dure en général entre une semaine et quinze jours, le Département impose cent-vingt jours maximum d'accueil temporaire par an.

Dans la résidence accueil, la sélection des dossiers se fait sur le critère de l'autonomie (être suffisamment autonome pour vivre seul et être suffisamment stabilisé au niveau de la pathologie), mais aussi sur l'équilibre des profils entre résidents, afin de s'assurer de l'existence d'une vie collective. Un entretien de préadmission est mené avant d'accueillir un nouveau résident. Les résidents sont orientés vers la résidence accueil par le secteur psychiatrique ou le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation). Il arrive aussi que d'autres établissements de la Fondation des amis de l'atelier envoient des dossiers à la résidence. Certains locataires ont également été « repérés » à l'accueil de jour, les équipes constatant un besoin d'autonomisation.

L'accompagnement en foyer est plus poussé que celui en résidence accueil. En effet, dans les foyers, les résidents sont accompagnés par une équipe éducative présente de jour et de nuit, et des heures de lever, de coucher, et de repas sont fixées. Au foyer La Guérinière, par exemple, une équipe éducative accompagne les résidents de 7h du matin à 21h30 le soir (une équipe le matin et 1 équipe l'après-midi), ainsi que de nuit, avec une équipe composée de surveillants qui travaillent en binôme. L'équipe éducative de ces foyers est composée de CESF (Conseillère en Économie Sociale et Familiale), éducateurs spécialisés, AMP (Aides Médico-Psychologiques), moniteurs-éducateurs, et infirmières. L'équipe éducative travaille sur le planning des résidents : accompagnement au réveil, soins d'hygiène, aide à la prise des repas, aide à la distribution des médicaments prescrits, vigilance quant à l'état d'hygiène et de santé psychique des résidents, accompagnement dans les activités d'entretien des espaces privés, évaluation des besoins et capacités des personnes. L'équipe écrit et actualise les projets de vie, c'est-à-dire l'organisation de leur temps et les activités auxquelles ils souhaitent participer, propose et anime des activités.

La Résidence accueil n'a pas d'équipe éducative présente jour et nuit. Une maîtresse de maison est présente dans la résidence (en après-midi et début de soirée jusqu'à 20h30), et se charge de gérer l'espace collectif avec les résidents. Elle peut organiser des repas partagés, des séjours destinés à favoriser l'autonomie (la maîtresse de maison ne part pas forcément avec eux mais les aide pour l'organisation), des temps de convivialité entre résidents... Les résidents sont également accompagnés par les éducateurs du SAVS accolé à la résidence. Le SAVS offre un accompagnement à la recherche d'emploi ou un accompagnement pour l'occupation des résidents dans la journée. Le SAVS aide les personnes qu'il reçoit dans l'organisation de leur temps et se charge de faire une coordination médicale (avec tous types d'acteurs médicaux, même si le SAVS a un partenariat privilégié avec les psychiatres). Cet accompagnement n'est pas obligatoire pour les résidents mais il est encouragé. Généralement les résidents y sont plutôt favorables. L'accompagnement fait par le SAVS peut s'arrêter si la personne concernée n'adhère pas à l'accompagnement. Avoir un SAVS près de la résidence est rassurant car cela implique que les résidents et les éducateurs vont pouvoir effectuer un travail de fond, mais l'accompagnement fait par le SAVS n'est pas un critère indispensable pour rester dans la résidence.

Dans les foyers sont organisées des réunions d'équipe. Celles-ci sont hebdomadaires dans le foyer L'Alliance, et permettent de discuter du travail de chacun. Dans le foyer La Guérinière, deux réunions PPA (réunions d'équipes) sont organisées : une réunion en collectif tous les mercredi matin où l'équipe échange sur les situations des résidents, et une réunion en présence du pôle soin : infirmière, psychomotricien, psychologue, et psychiatre. Ce deuxième type de réunion porte davantage sur la santé, somatique et psychique, des résidents. Il existe un règlement de fonctionnement (heures de lever et de coucher, heures de repas, etc...), mais celui-ci peut être questionné et remis en question si besoin, le but étant de l'adapter aux besoins des résidents.

Dans la résidence accueil, des réunions sont organisées tous les mois environ afin de discuter de la vie de la collectivité. De plus, la maîtresse de maison mène une analyse de pratiques avec les autres maîtresses de maison de la Fondation des amis de l'atelier. Par ailleurs, des réunions entre les différentes équipes de la Fondation des amis de l'atelier sont organisées deux fois par an sur un thème (comme la prévention des tentatives de suicide par exemple).

Public accueilli

Les foyers accueillent des personnes en situation de handicap psychique et/ou mental. Au foyer L'Alliance, ces personnes viennent généralement d'IME (Institut Médico-Éducatif) ou d'autres structures et cherchent un maintien des acquis mais aussi plus d'autonomie.

Au foyer La Guérinière, les résidents sont soit des personnes qui sont à domicile sans solution, soit des personnes qui ont eu une hospitalisation très longue qui n'est plus justifiée et qui doivent trouver une situation plus pérenne, soit (et de plus en plus), des jeunes qui sortent d'un premier dispositif médico-social (IME, IMPro...) qui ont dépassé l'âge de l'amendement Creton (mesure dérogatoire qui permet de maintenir les enfants de plus de 20 ans en établissements médico-éducatifs) et qui n'ont pas de solution car ils ne sont pas assez autonomes pour aller dans un logement individuel. Une large majorité des résidents viennent de l'Essonne (vingt sur les vingt-quatre accueillies en internat, les personnes en externat sont toutes du Département).

Aucun résident ne travaille. Pour certains résidents, cela est cependant envisageable, et certains en ont fait la demande. Les externes accueillis par le foyer sont, en général, des personnes vivant au domicile familial, et dont les parents sont encore en capacité de les accompagner. La moyenne d'âge est d'ailleurs plus jeune que celles des personnes en internat.

La résidence accueil accompagne des personnes en situation de handicap psychique uniquement. Les locataires ont généralement un « double critère », c'est-à-dire qu'ils sont en situation de handicap et seraient éligibles à un logement social (même si la résidence n'est pas du logement social). Certains locataires travaillent, essentiellement en ESAT.

Vision de l'inclusion

Tous ces établissements de La Fondation des amis de l'atelier proposent des activités auxquelles les résidents participent dans le cadre de leur projet personnalisé. Pour la résidence accueil, cet accompagnement est réalisé par le SAVS attenant. Les équipes du SAVS élaborent un projet individualisé avec les locataires : ils font émerger un besoin à partir duquel se dessine un projet de vie. L'idée est d'encourager les résidents à aller vers du logement social pérenne. Cependant, pour les personnes avec qui les équipes n'ont pas pu travailler sur l'acquisition d'une plus grande autonomie (ce qui peut être dû à la manière dont évolue la maladie par exemple), ces dernières vont les faire basculer sur des établissements de type foyer de vie, FAM...

Dans le foyer La Guérinière, le projet personnalisé d'accompagnement décrit les souhaits du résident. En fonction des aptitudes du résident, l'environnement sera adapté pour que la personne puisse les réaliser. Ce projet de vie est réactualisé environ tous les ans dans le cadre d'une procédure menée par une commission. Si un résident émet un souhait ponctuel qui n'est pas inscrit dans le projet de vie, il sera néanmoins pris en compte sans attendre la révision du projet d'accompagnement.

Ces établissements organisent des activités de différentes natures : atelier de psychomotricité et de théâtre, médiation animale, cours de sophrologie, cours de danse, intervention de musiciens, poterie, mosaïque. D'autres activités à l'extérieur sont également organisées : marche, tennis, ping-pong, cinéma, théâtre, pétanque... Les activités servent à soutenir les compétences des personnes et également repérer là où ils éprouvent des difficultés pour prévoir des activités qui permettent de les combler.

Tous les établissements ont pour but de favoriser le lien des résidents avec leur famille. Au foyer La Guérinière, l'équipe est en contact régulier avec les familles et encourage le lien. Pour certains résidents, la relation avec leur famille est difficile. La psychologue a donc mis en place des rendez-vous au foyer pour favoriser la communication. Ces rendez-vous sont proposés par le foyer mais, n'étant pas obligatoires, ils ne sont mis en place qu'une fois que la famille en fait la demande. Dans la résidence Sésame, les équipes sont en lien avec les familles seulement si les locataires y sont favorables.

Les résidents interviennent dans la vie des établissements et l'organisation des activités. Un questionnaire de satisfaction est distribué tous les ans, permettant de réajuster l'offre d'activités selon le retour des résidents. Concernant la résidence accueil, il existe un règlement de fonctionnement édictant des règles de convivialité destinées à régir les espaces collectifs. Ce règlement a été établi, dans un premier temps, par l'équipe de la résidence, puis modifié à la marge avec les résidents.

Modèle financier et partenaires

Les foyers sont financés par le Conseil départemental, sur le prix de journée par personne et par place. La résidence accueil est financée sur le montant des loyers (le SAVS et l'accueil de jour sont financés, par le Conseil général).

Les établissements ont des partenariats avec les acteurs locaux. Ils travaillent notamment en lien avec la municipalité pour être informés des événements locaux. Les établissements de La Fondation des amis de l'atelier ont bien sûr des partenariats avec les professionnels de santé et les acteurs du social : assistantes sociales du secteur de psychiatrie et du secteur social, médecins de ville, psychiatres, etc... Il existe également des partenariats avec d'autres associations (notamment des associations sportives, mais aussi pour permettre aux résidents de faire du bénévolat). Le foyer La Guérinière travaille également en lien avec le Département, le CCAS, les GEM (Groupes d'Entraide Mutuelle)... Par ailleurs, la résidence accueil a mis en place des partenariats avec la DDCCS, le SIAO et la mairie d'Orsay pour la recherche de logements sociaux lorsque les résidents sont prêts à intégrer un logement ordinaire.

Difficultés rencontrées

Les difficultés identifiées ci-dessous nous ont été rapportées par nos interlocutrices : Isabelle Martin (résidence accueil Sésame), Élodie Chavel (foyer L'Alliance), et Anna Morgante (foyer La Guérinière).

Plusieurs difficultés sont à souligner. En premier lieu, Mme Morgante constate des difficultés de financement pour les structures de type foyer. Selon elle, les financements ne sont pas extensibles, et le foyer n'est pas une priorité des politiques publiques. Mme Morgante explique qu'en ce moment, par exemple, l'autisme est très médiatisé, et beaucoup d'établissements ont ouverts pour répondre à cette problématique, alors que les foyers de vie pour personnes vieillissantes sont très rares. En effet, la tendance politique serait d'orienter les personnes vieillissantes vers des EHPAD. Cependant, cette transition se fait très mal. Les personnes handicapées considérées comme âgées sont en réalité beaucoup plus jeune que la moyenne des personnes accueillies en EHPAD. De plus, il est souvent compliqué pour les résidents en EHPAD d'accepter de partager leur lieu de vie avec des personnes en situation de handicap. Il faudrait idéalement, selon Mme Morgante, des établissements médico-sociaux qui puissent accompagner le vieillissement des personnes en situation de handicap. Par ailleurs, Mme Morgante considère que les jeunes aussi sont en difficulté. Les jeunes qui sortent d'IME ou d'IMPro, qui n'ont pas la capacité d'être en milieu ordinaire ou dans des structures plus autonomes, et désirent intégrer un foyer de vie, sont dans une situation compliquée. C'est pour répondre aux besoins de ces personnes que le dispositif « zéro sans solution » a été mis en place, afin d'éviter que ceux qui sortent du secteur médico-social retournent à domicile parce qu'ils n'ont pas d'autre solution. Mme Morgante pense qu'il y a un manque de solutions d'accueil médico-social. La tendance actuelle est le maintien à domicile, mais les moyens mis en œuvre sont loin d'être suffisants : tout le monde n'a pas la possibilité d'avoir quelqu'un présent chez lui à tout moment.

Mme Martin, pense que si l'on souhaite développer l'habitat inclusif, il faut aller plus loin que les projets mis en œuvre actuellement. Selon elle, il faudrait une vraie mixité des populations. La difficulté rencontrée par les équipes de la résidence et du SAVS est que la grande majorité des personnes accueillies rencontrent des problèmes de motivation. Mme Martin voit dans la mixité des populations une réponse possible au déficit de mobilisation. Les structures de type résidence accueil sont utiles car elles permettent de sortir de la grande précarité du logement ou de l'hébergement, pour des personnes ayant un parcours de rue, d'hébergement d'urgence, ou d'hébergement très précaire, et de s'installer sur un temps long, ce qui prend possible un travail de fond sur le projet des personnes accueillies. Ces structures ont vocation à s'étendre, avec une tendance à mélanger les handicaps. Une tendance qui rencontre néanmoins quelques difficultés : les approches des équipes sont différentes et la cohabitation entre les résidents peut être compliquée.



L'INSTITUT PARIS REGION
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49