



NOTE DE SYNTHÈSE

RAPPORT Piveteau-Wolfrom - Juin 2020

« Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous ! »

DE L'HABITAT INCLUSIF...

**...À L'HABITAT ACCOMPAGNÉ, PARTAGÉ ET INSÉRÉ DANS LA VIE
LOCALE (HABITAT API)**

SOMMAIRE

UNE STRATEGIE DE DÉPLOIEMENT À GRANDE ÉCHELLE POUR UN PROJET DE SOCIÉTÉ.....	1
UNE NOUVELLE APPELLATION : HABITAT ACCOMPAGNÉ, PARTAGÉ ET INSÉRÉ DANS LA VIE LOCALE (HABITAT API).....	2
UNE APPROCHE PRAGMATIQUE : 12 IDÉES POUR L'ACTION	4
LEVER LES 12 FREINS IDENTIFIÉS SUR LE TERRAIN	4
CRÉATION D'UNE NOUVELLE AIDE INDIVIDUELLE À LA PERSONNE : L'AIDE À LA VIE PARTAGÉE (AVP)	15
LE PORTEUR DU PROJET PARTAGÉ (Personne 3P).....	17

Contact : cobe@unaf.fr

UNE STRATEGIE DE DÉPLOIEMENT À GRANDE ÉCHELLE POUR UN PROJET DE SOCIÉTÉ

Suivant l'impulsion de la Loi Elan, le gouvernement a missionné Monsieur Denis PIVETEAU - *Conseiller d'Etat* – et Monsieur Jacques WOLFROM - *Directeur général du groupe ARCADE-VYV* - afin de proposer une stratégie de déploiement à grande échelle de l'habitat inclusif¹, aussi bien pour les personnes âgées que pour les personnes en situation de handicap.

Le [rapport](#), publié le 26 juin 2020, décline 56 propositions concrètes pour lever les 12 principaux freins répertoriés. Il tient compte de la diversité des déclinaisons actuelles et a pour objectif de promouvoir les solutions qui permettent de vivre chez soi sans être seul. Il alimentera utilement la future loi Grand Age et Autonomie.

Une 3ème voie émerge, entre un domicile individuel ordinaire et une vie collective de résident en établissement : l'habitat inclusif, que la mission propose de dénommer désormais : **Habitat Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale (API)**, autour de **3 valeurs fondamentales** :

- ✦ **Vivre chez soi** : en avoir objectivement la liberté d'usage. Ne pas être accueilli ou hébergé par un gestionnaire. Les personnes sont chez elles.
- ✦ **Mettre en commun** : Ne pas rester seul face à ses besoins, tout en conservant ses libertés individuelles. Choisir de partager des espaces, des temps de vie, des activités à plusieurs, convenir de règles et de services en commun. **Le projet de vie partagée est la colonne vertébrale de l'habitat inclusif.**
- ✦ **Participer à la décision** : Donner le « pouvoir d'agir » aux personnes qui font le choix de ce mode d'habitat, chercher des réponses qui partent de leurs besoins et de leurs capacités. Par essence, l'habitat API est l'aboutissement de la mobilisation des personnes concernées. La participation de chacun à la décision est requise pour tout ce qui est commun.

Ce nouveau modèle d'habitat s'inscrit plus largement dans un projet de société visant à soutenir l'autonomie des personnes vulnérables au quotidien et le respect de leur choix dans leur parcours de vie. Instrument de promotion des aspirations et besoins personnels, l'habitat API revitalise la participation citoyenne des plus fragiles et le sens collectif. Le pouvoir n'est pas centré sur une autorité publique unique, mais s'imbrique dans plusieurs cercles de décision. Plusieurs enjeux d'échelle s'opèrent :

- ✦ Vivre dans un environnement **ouvert aux ressources et au tissu local**,
- ✦ Impulser une dynamique par les **initiateurs locaux** : les collectivités, les bailleurs, les associations ... Ils ont un rôle majeur à jouer dans les projets,
- ✦ Faire de l'habitat inclusif un **pilier des politiques du logement**, de l'accompagnement du vieillissement et du handicap. Partir du logement, plutôt que du handicap ou du grand âge. Ne pas faire de l'habitat API un isolat, voire un contre-modèle. Au contraire l'inscrire dans le paysage divers des **modes d'habiter** (domicile ordinaire, établissement médico-social, logement-foyer etc.).

¹ Terme légal issu de la loi Elan

UNE NOUVELLE APPELLATION :

HABITAT ACCOMPAGNÉ, PARTAGÉ ET INSÉRÉ DANS LA VIE LOCALE (HABITAT API)

Cette dénomination permet d'englober différentes formes d'habitats, répondant à l'aspiration des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes en situation de handicap de vouloir vivre chez elles :

- tout en étant **accompagnées** pour leurs besoins personnels si la nécessité s'en fait sentir,
- tout en pouvant **partager certains moments** de la vie quotidienne avec d'autres et
- tout en ayant le projet de **participer activement** à la vie de la cité grâce au projet de vie sociale partagée.

En résumé en 10 points, les grandes lignes du rapport sur l'habitat API :

1. Ce sont des personnes qui font le **choix de vivre ensemble**, en ayant chacune leur espace et en partageant un projet de vie qui sera accompagné (par des professionnels ou des bénévoles), partagé (entre eux) et inséré dans la vie locale du village, du bourg, du quartier.
2. Comme elles sont toutes, ou presque toutes, très **vulnérables**, ces personnes créent ou font appel à une **personne morale** qui peut les **aider** à concevoir leur projet de vie partagée et, une fois celui-ci réalisé, les aide dans la gestion quotidienne de celui-ci. C'est le «**porteur du projet partagé**» ou «**3P**».
3. Pour accompagner leur projet de vie API, les habitants bénéficient, pour ceux qui en ont besoin, d'une « **aide financière à la vie partagée (AVP)** », **versée par le Conseil départemental**, après la signature d'une «convention de logement API» avec le «3P». Si l'une d'entre elles déménage vers un logement qui n'est pas API, elle perd cette aide dont elle n'a plus besoin. La personne qui la remplace dans le logement, si elle est vulnérable et peu fortunée, y a automatiquement droit.
4. Pour permettre aux plus modestes de bénéficier d'un logement dans un habitat API qui comporte des espaces permettant de passer des temps de vie en commun, un **dispositif spécifique de financement pour la création ou réhabilitation de logements sociaux** est prévu (prêt et subvention). Des aides peuvent également être apportées pour des projets réalisés dans les logements du parc privé ainsi que pour des projets de transformation d'établissements médico-sociaux existants. Dans tous ces cas, les habitants bénéficient d'**aides au logement (APL) majorées**.
5. Si les personnes qui ont fait le choix de vivre dans un logement API sont des personnes vivant avec un handicap ou des personnes âgées en perte d'autonomie, elles **peuvent** décider de **mettre en commun tout ou partie des aides individuelles (APA ou PCH)** dont elles bénéficient, pour avoir un meilleur service, plus présent. Lorsqu'un même service, par exemple de veille de nuit, est rendu à plusieurs personnes âgées ou handicapées à la fois, dont certaines ont droit à l'APA ou à la PCH et d'autres non, ces dernières reçoivent une aide spécifique pour cela (le forfait de services mutualisés).

6. Les services de soins et d'aide à la personne et les acteurs locaux compétents, notamment des secteurs médico-social et sanitaire, sont invités à intervenir dans le logement et à mettre en place une **offre de service diversifiée, coordonnée et respectueuse du libre choix des personnes**. Une «**convention de services API**» peut être signée entre eux et le «3P». Elle permet des facturations forfaitaires, pour le groupe d'habitants.
7. Un habitat API est **au cœur de la vie locale**. Il a vocation à nouer des liens avec tous ceux qui contribuent ou qui l'environnent. Ceux qui ont fait le choix d'y vivre doivent pourvoir, en principe, y rester jusqu'à la fin de leur vie et, même après leur départ, l'habitat API doit se poursuivre avec de nouveaux arrivants. Pour sécuriser dans la durée les projets, un dispositif de conventions est prévu entre tous les acteurs impliqués (département, personne «3P», et éventuellement Etat, bailleur, collectivités, ...). Grâce à ce dispositif de **conventions** et en fonction de l'organisation de l'habitat API, les salariés, bénévoles, services civiques et même d'autres personnes qui le souhaitent peuvent être parties prenantes au projet API.
8. Pour **multiplier les habitats API** et accompagner tous ceux qui souhaitent en créer, les services préfectoraux, les ARS, les départements, les EPCI et d'autres acteurs structurent leur travail dans une « **conférence** » qui se réunit régulièrement. Ils apportent une **aide à l'ingénierie** et intègrent les projets d'habitat API à leur **planification** et programmation.
9. Sur chaque territoire, tous ceux qui sont engagés dans une démarche ou un projet d'habitat API se voient proposer de participer à un **réseau informel** de soutien, une « **Communauté des acteurs** de l'habitat API », pour partager les **expériences entre pairs**, répondre aux questions des uns par les réponses des autres, donner de la visibilité à ce qu'ils font.
10. Enfin, pour accompagner ce plan de déploiement national et le lancement de projets API partout sur le territoire, une **phase « starter » de 4 ans** prévoit que certains éléments juridiques et financiers de cette stratégie nationale s'appliquent, le cas échéant, de manière provisoire ou transitoire. Les grands acteurs nationaux, publics et privés, sont invités à annoncer publiquement leur engagement et la mobilisation de leurs réseaux.

UNE APPROCHE PRAGMATIQUE : 12 IDÉES POUR L'ACTION LEVER LES FREINS IDENTIFIÉS SUR LE TERRAIN

Au-delà de son ambition politique, le rapport se veut pragmatique. Aussi il propose des avancées concrètes considérables et marque la volonté d'encourager et de valoriser les initiatives de terrain.

C'est pourquoi la mission a préféré partir de la diversité des dispositifs et des cadres existants, plutôt que de créer un nouveau statut juridique. L'objectif est de proposer une **boîte à outils** d'aides financières, de facilités juridiques et d'appuis techniques², qui permettent de lever les obstacles à la réalisation des projets. **12 freins principaux** au développement de l'habitat API ont été identifiés, **et pour chacun des solutions concrètes** sont proposées :

Le « frein » exprimé	Les idées pour l'action	Point
Manque de sécurité dans le long terme. Crainte des administrations d'un contrôle moins efficace	Le recours à une personne morale, Porteuse du Projet Partagé (Personne « 3P ») Lui permettre d'accéder à une « certification »	1
Habitants qui n'ont pas les moyens de financer les fonctions de régulation de la vie collective	Créer un droit individuel : l'Aide à la vie partagée (AVP)	2
Difficulté de financer des projets de logements API	Un fonds territorial d'investissement dans le logement API Un prêt aidé spécifique	3
Nécessité de sécuriser à la fois le prix du logement (loyer) et les coûts de gestion de la « vie partagée »	Fusionner la convention APL et la convention qui prévoit le service de la personne 3P	4
Coûts d'entretien et de fonctionnement des « espaces communs »	Facturation possible par le bailleur des coûts des espaces partagés Majorer l'APL comme en logement-foyer	5
Mobiliser des fonciers en zone urbaine tendue	Optimiser l'occupation du logement social par des transformations en logements API	6
Diversité des compétences à mobiliser sur de petits projets	Un pôle de ressources national Un réseau de « Communautés territoriales » Une « boîte à outils de soutien aux petits projets »	7
Les tensions sur l'offre de services d'aide à la personne	Faire de l'habitat API un instrument d'attractivité des métiers de l'aide à la personne	8
Difficulté à mobiliser le système sanitaire et médico-social	Faire du déploiement de l'habitat API un soutien à la transformation de l'offre médico-sociale	9
L'absence de « pilote » au niveau local, le manque de visibilité à moyen terme	Consolider le rôle de la « Conférence des financeurs » Planification stratégique inscrite dans le PLH et le plan départemental de l'habitat (PDH)	10
La crainte des surcoûts importants	Suivi des effets financiers et des transferts de coûts , avec consolidation nationale (CNSA)	11
Absence d'impulsion nationale	CNSA opérateur national de « maîtrise d'œuvre » de l'habitat des personnes âgées et handicapées	12

² Evolutions ou assouplissements des cadres techniques et juridiques notamment, mobilisation des acteurs des territoires, solvabilisation des personnes et des projets...

1. 1^{ère} idée pour l'action : l'existence d'une personne morale - « Porteur du Projet Partagé (3P) » pour chaque projet qui sollicite un financement public. La personne 3P est garant du projet de vie sociale et partagée et de la participation des habitants.

- ♦ 1 : Elle concourt à sa création, assure les fonctions d'appui à la vie partagée et au parcours de vie des habitants, ainsi que de prévention de la maltraitance.
- ♦ 2 : Pendant la « **phase starter** » de 4 ans, la personne 3P peut capitaliser sa compétence acquise par une « **certification** » délivrée par l'autorité administrative³.
- ♦ 3 : L'Observatoire national de l'habitat API se voit confier d'élaborer un « corpus de savoir-faire et de compétences professionnelles » pour mieux **structurer le métier de 3P**. Et à terme, un processus de certification ou d'agrément pourra devenir obligatoire.

2. 2^{ème} idée pour l'action : remplacer l'actuel « financement des structures » par une aide individuelle, pour permettre aux personnes âgées et handicapées de faire le choix de l'habitat API et de financer elles-mêmes les services liés à la vie partagée.

- ♦ 4 : Créer une **aide individuelle à la personne**, pour couvrir les coûts liés au partage de la vie : « **l'aide à la vie partagée** » (AVP), ouverte de plein droit, avec critère de ressources, à toute personne âgée ou handicapée qui fait le choix d'une vie dans un logement API
- ♦ 5 : Soumettre le versement de cette aide à la signature d'une « **convention de logement API** » passée entre le département et la personne 3P, qui déterminera notamment les services rendus aux habitants par cette personne morale et le montant maximum de la redevance que les habitants devront lui verser en contrepartie. Les montants engagés au titre de l'AVP seront en tout ou partie couverts par des crédits de l'Etat et de la CNSA versés au Département dans le cadre d'une contractualisation.
- ♦ 6 : Créer un « **forfait de services mutualisés** » pour les personnes âgées ou handicapées vivant en habitat API qui bénéficient d'aides à l'autonomie « mutualisées » au sein de l'habitat (veille nocturne, surveillance...) et ne sont **pas bénéficiaires de l'APA ou de la PCH**. Subordonner son attribution à la signature d'une « **convention de services API** » (par la personne 3P avec le département et le gestionnaire du service) et au bénéfice (pour les personnes) de l'AVP.
- ♦ 7 : Pouvoir donner à la « convention de logement API » une valeur de rescrit en termes de non-qualification d'habitats API en établissements sociaux et médicaux-sociaux.
- ♦ 8 : Conserver le « **forfait habitat inclusif** » de la loi ELAN au moins **durant la montée en charge de l'AVP** et pour sécuriser le financement des logements API qui en disposent.

³ Autorité administrative non déterminée à ce stade

3. 3^{ème} idée pour l'action : mettre en place un instrument d'investissement adapté dans le logement, en particulier social, et créer un prêt spécifique pour l'habitat API

- ♦ **9** : Mettre en place un « **prêt-panier** » API, obéissant aux mêmes règles que les prêts « aides à la pierre », constitué par la combinaison, sur une même opération, des caractéristiques des prêts aidés existants (PLAI/PLUS/PLS), dans des proportions variables selon les opérations, mais avec :
 - un taux d'intérêt unique pour l'ensemble des surfaces de l'opération ;
 - un engagement du bailleur de respecter un loyer plafond commun à l'ensemble des surfaces ;
 - des plafonds de revenus à respecter en proportion sur l'ensemble de l'opération, et non logement par logement.
- ♦ **10** : **Subventionner ce prêt**, pour l'ensemble de l'opération, à un niveau à même de couvrir le financement des « espaces communs dédiés à la vie partagée ». Cette subvention sera alimentée par :
 - une ligne spéciale du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), abondée par le budget de l'Etat et/ou celui de la CNSA ;
 - des fonds territoriaux ayant pour objet de collecter l'investissement volontaire des collectivités territoriales et d'autres personnes publiques ou privées chargées d'une mission de service public
- ♦ **11** : Associer à ce prêt un **mécanisme d'attribution spécifique des logements**, sans examen par la commission d'attribution des logements (CALEOL), fixé dans la « convention de financement APL-API » et faisant intervenir - au nom des habitants - la personne 3P. Il tiendra compte :
 - des droits de réservation de l'Etat, le cas échéant exercés par l'ARS ou délégués à la personne 3P ;
 - des droits de réservation des financeurs complémentaires ;
 - et du projet des habitants, qui doivent pouvoir exprimer leur choix d'un nouveau "co-habitant " par l'intermédiaire de la personne
- ♦ **12** : Fixer des **conditions particulières d'accès au prêt** quant à :
 - la localisation du projet, en principe en centre-ville ou centre-bourg ;
 - la qualité environnementale des logements construits ou réhabilités ;
 - l'usage de technologies (domotique, robotisation) d'aide à la vie quotidienne.

4. 4^{ème} idée pour l'action : adapter la convention APL de droit commun aux logements API et la fusionner avec la nouvelle convention ouvrant droit à l'aide à la vie partagée dans une « convention APL-API »

- ♦ **13 : Fusionner la convention APL** adaptée qui permet l'octroi du prêt spécifique, et la « **convention de logement API** », liée au projet de vie sociale et partagée, dans une « convention de logement APL-API ». Elle a pour signataires :
 - la personne morale qui porte le projet (3P)
 - le propriétaire bailleur des logements,
 - le conseil départemental,
 - s'il s'agit de logement social, l'Etat, ou le délégataire des aides à la pierre,
 - s'il s'agit de logement privé subventionné, l'Anah ou le délégataire des aides à la pierre, ou s'il y a lieu, les autres financeurs de la subvention du prêt aidé.
- ♦ **14 : Prévoir dans cette convention** :
 - le cas échéant, l'affectation d'un ou plusieurs logements à des permanents ou bénévoles vivant sur place (soit pour une veille de nuit dans une pièce banalisée le jour, soit dans des studios ou logements appropriés) ;
 - la prise en compte des **espaces communs** dédiés à la vie partagée.

5. 5^{ème} idée pour l'action : couvrir les coûts de fonctionnement des espaces communs dédiés à la vie partagée par un mécanisme analogue à celui des « charges récupérables »

- ♦ **15** : Permettre au propriétaire-bailleur de **refacturer**, directement ou indirectement, **aux habitants** des logements API, sans surcoût pour ceux disposant de ressources modestes, **le coût** d'investissement et de fonctionnement associé aux « **espaces communs** dédiés à la vie partagée ».
- ♦ **16** : Solvabiliser en conséquence les habitants qui ont des ressources modestes par une **aide individuelle** au logement (APL ou AL) majorée.
- ♦ **17** : Traiter le point particulier de la « **majoration pour la vie autonome** » de l'AAH qui est actuellement exclue dans des habitats API, en lien avec la réflexion sur la majoration de l'aide au logement.

6. 6^{ème} idée pour l'action : engager des opérations d'optimisation d'occupation du logement, particulièrement en zone tendue, en s'appuyant sur des transformations en logements API

- ♦ **18** : Faciliter les opérations de **restructuration** dans l'habitat existant (notamment en zone tendue), en vue de la création de logements API, notamment par les bailleurs sociaux :
 - En proposant aux personnes âgées isolées occupant de grands appartements de les mettre à disposition d'un projet API,
 - en facilitant la transformation de grands logements en petits logements adaptés au projet de vie API,
 - en valorisant des logements vacants en zone détendue ou en zone ANRU, par leur transformation en logements API.
- ♦ **19** : Réactiver la **subvention PALULOS** pour les opérations d'habitat API :
 - en utilisant les fonds territoriaux mis en place pour financer la subvention associée au prêt spécifique API ;
 - En permettant un reconventionnement des logements concernés, sous le régime de la " convention de logement APL-API ".
- ♦ **20** : Dans le parc privé subventionné, adapter les dispositifs de financement de l'**ANAH** actuels ou à venir (projet de dispositif d'intervention immobilière et foncière [DIIF] ou d'une vente d'immeuble à rénover [VIR]) au développement de l'habitat API.
- ♦ **21** : Utiliser les mêmes instruments, en lien avec le « **plan d'aide à l'investissement** » (PAI) de la CNSA, pour soutenir les opérations de transformation ou d'extension-transformation d'EHPAD ou autres établissements sociaux ou médico-sociaux en logements API.

7. 7^{ème} idée pour l'action : constituer une communauté des acteurs de l'habitat API

- ♦ **22** : Créer au niveau national, un « **pôle de ressources** » auprès de la **CNSA** composé :
 - d'un « centre de ressources » élaborant et fournissant en ligne des guides méthodologiques, des vade-mecum juridiques, etc.
 - d'une cellule en charge de l'élaboration de ces documents, de l'animation des « communautés territoriales », et le cas échéant de l'appui financier à certains projets très innovants d'intérêt national.
- ♦ **23** : Instaurer au niveau départemental des **Communautés territoriales** des acteurs de l'habitat API, animées par un responsable d'animation pour assurer :
 - la circulation d'informations sur l'offre et la demande d'habitat API,
 - une communication à l'égard du public susceptible d'être concerné, et à l'égard des institutions susceptibles de s'engager,

- le soutien et les conseils entre pairs,
 - des forums d'échange de pratiques, des événements (rencontres, portes ouvertes), des accompagnements ou parcours d'initiation ou de formation pour des acteurs nouveaux,
 - le cas échéant, des formes de labellisation locale.
- ♦ **24** : Pour les projets locaux de taille modeste, donner accès à des **crédits d'aide à l'ingénierie** pour indemniser le temps passé par un porteur de projet sur les phases " amont " de son projet :
- confier le soin d'attribuer cette aide à la Conférence des financeurs, sur la base d'une répartition des coûts entre ses membres et un concours éventuel de la CNSA ;
 - faire en sorte que cette attribution puisse s'opérer par parrainage, par des porteurs de projets expérimentés s'engageant à apporter simultanément une aide en nature pendant la phase de démarrage ;
 - proposer l'aide à l'ingénierie soit au porteur de projet lui-même, soit à une structure déjà expérimentée, en compensation totale ou partielle d'une aide en nature, soit encore à des structures d'appui spécifiquement créées sur ce champ.
- ♦ **25** : Elaborer, au sein du pôle d'appui de la CNSA et avec notamment l'expertise acquise par la Banque des territoires un **outil partagé d'évaluation de l'équilibre économique des projets** (du type du logiciel LOLA utilisé par les services de l'Etat pour évaluer l'équilibre économique des opérations de logement social, mais en combinant un volet « bâti » et un volet « services de la personne 3P »).
- ♦ **26** : Etablir une **doctrine administrative** sur l'application de la réglementation « incendie » aux habitats API en établissant une définition des critères applicables et de la méthode de pondération, puis d'explicitation des options possibles par une circulaire interprétative des dispositions applicables.

8.

8^{ème} idée pour l'action : faire du déploiement de l'habitat API, pensé conjointement avec celui des services d'aide à la personne, un levier du soutien à ces services, et une réponse au manque d'attractivité des métiers de l'aide à la personne

- ♦ **27** : Mettre en œuvre une **programmation** articulée des logements API et du déploiement des services d'aide à la personne, visant à l'installation de services en capacité d'offrir des prestations en habitat API comme en domicile ordinaire.
- ♦ **28** : Intégrer les aspects spécifiques de l'intervention en logement API dans la réforme de la **tarification des services d'aide à la personne** et à ce titre :
- permettre, pour les aides à la personne effectuées de manière mutualisée (veille nocturne, surveillance, accompagnement de repas etc.) une tarification des services d'aide sous forme de " forfait global annuel " ;

- pour les interventions individuelles (non mutualisées, par exemple la toilette), permettre aux services intervenant en logement API de conserver, au moins partiellement, en vue qu'ils soient reversés aux salariés, les gains réalisés sur les frais de déplacements du fait de l'intervention sur un même lieu.
- ♦ **29** : Rendre **possible la tarification forfaitaire** dans les logements API et l'accès au « forfait de services mutualisés » par la signature, entre le département, le gestionnaire du service et la " personne 3P ", d'une " convention de services API ".
- ♦ **30** : Inciter les **services d'aide et/ou de soins** pris au sens large (SAAD, SAVS, SAMSAH, SPASAD) à **enrichir leur offre** et monter en compétence pour intervenir en habitat API et pour cela :
 - déployer des plans de formation départementaux des salariés des services d'aide à domicile à l'intervention en logement API ;
 - structurer en conséquence des parcours professionnels (allant des métiers d'auxiliaire de vie à des responsabilités de "maître et maîtresse de maison" assurées par la "personne 3P") ;
 - intégrer, dans les CPOM passés avec les services d'aide et de soins, des évolutions vers des exercices polyvalents (c'est-à-dire intervenant à la fois dans le diffus et en logement API) ;
 - élargir le cahier des charges des SAAD au logement API pour qu'ils intègrent les spécificités de ce mode d'habiter ;
 - définir un cadre permettant à des services d'aide à la personne d'assurer également les fonctions de gestionnaire (" personne 3P ").
- ♦ **31** : Faciliter la possibilité, pour les salariés, de **loger sur place** en levant notamment, dans le logement social, les deux obstacles juridiques :
 - de l'article L.442-8-1 du CCH, en ce qu'il limite les cas de sous-location à certains publics spécifiques ;
 - de l'article R.441-11 du même code, en ce qu'il limite aux gardiens d'immeubles la possibilité de faire d'un contrat de location un accessoire à un contrat de travail.
- ♦ **32** : Pour faciliter notamment la prise **d'astreintes**, élargir la faculté, déjà reconnue aux " lieux de vie et d'accueil " (article L.433-1 du CASF), de proposer aux salariés volontaires une mesure de leur durée du travail en forfaits-jours lorsqu'ils assurent l'accompagnement de personnes âgées ou handicapées dans le cadre d'un logement API.
- ♦ **33** : Faire bénéficier du **crédit d'impôt** sur le revenu pour l'emploi de salariés à domicile, lorsque la prestation est effectuée dans des " locaux communs ", dès lors qu'il s'agit " d'espaces communs dédiés à la vie partagée » d'un logement API.

9. 9^{ème} idée pour l'action : faire du déploiement de logements API un levier de la transformation de l'offre médico-sociale

- ♦ **34** : Intégrer le déploiement des habitats API en traduisant ses effets sur les services attendus des établissements médico-sociaux dans les outils de planification médico-sociaux (Projet régional de santé des ARS et " Schémas départementaux PA-PH " des départements).
- ♦ **35** : Financer dans les **CPOM** les prestations de service " externalisées " des établissements pour personnes âgées et adultes handicapés, en direction des logements API.
- ♦ **36** : Intégrer dans la **négociation** de la « convention de logement API » et dans la « convention de services API », la question des liens à créer, le cas échéant, avec les établissements sanitaires et médico-sociaux du territoire.
- ♦ **37** : Susciter, sur les territoires, des **appels à projets** en vue de constituer des " bouquets de services coordonnés " à disposition des projets API ou inciter les acteurs, notamment les personnes 3P, à les constituer.
- ♦ **38** : Encourager la « **transformation de l'offre** » en incitant les gestionnaires d'établissements médico-sociaux (EHPAD ou foyer de vie) à penser leurs extensions de capacités, ou la transformation-extension de leur capacité, sous forme de logements API, associés à des services d'aide à la personne.
- ♦ **39** : Ouvrir aux établissements médico-sociaux qui s'engagent dans une telle transformation l'ensemble des dispositions d'appui à l'optimisation de l'occupation du logement social.

10. 10^{ème} idée pour l'action : prendre acte de la pluralité des compétences, au niveau local, sur le sujet de l'habitat API, en organisant une coordination et une collégialité renforcées des acteurs

- ♦ **40** : Confirmer le rôle que tient déjà aujourd'hui la « Conférence départementale des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie », réunie en Conférence départementale de l'habitat API.
- ♦ **41** : Ouvrir sa composition à de nouveaux membres de droit, acteurs clés de la politique du logement dans les territoires :
 - à des EPCI, notamment ceux qui sont délégataires des aides à la pierre,
 - à des acteurs en charge du logement (Union sociale de l'habitat, organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, Caisse des dépôts et consignations).
- ♦ **42** : Elargir les missions de la **Conférence des financeurs** aux fonctions suivantes :

- assurer le recensement continu des logements API sur son territoire,
 - établir et suivre le " Programme coordonné de l'habitat API ", feuille de route opérationnelle de réalisation des logements API, établi avec les porteurs de projets,
 - disposer d'une vision d'ensemble des conventions signées avec les porteurs d projets (conventions de logement API et conventions de logement APL-API),
 - attribuer, selon un mécanisme rapide (principe du parrainage) l'aide à l'ingénierie de projet,
 - garantir le bon fonctionnement de la communauté des acteurs de l'habitat API, en finançant un poste de responsable d'animation de cette communauté dans le département,
 - Tenir un tableau de suivi des transferts de charge induits par les nouveaux habitats API, consolidable au niveau national.
- ♦ **43** : Réaliser un exercice de **planification à moyen/long terme**, partant des programmes locaux de l'habitat (PLH) et consolidé à l'échelle départementale dans le Plan départemental de l'habitat (PDH), en regard, d'une part des schémas d'équipement sanitaire et médico-sociaux et, d'autre part, des documents d'urbanisme. Adapter en conséquence les PDH et PLH en y ajoutant un volet de planification à six ans consacré aux logements API et en faisant évoluer, sur ce point, les conditions de leur élaboration.
 - ♦ **44** : Construire un « Programme coordonné de l'habitat API », tenu et mis à jour par la Conférence des financeurs qui recense avec précision les opérations API envisagées à horizon de trois ans et leur « tour de table » financier.
 - ♦ **45** : Intégrer le logement API dans le « porter à connaissance » du préfet à chaque élaboration ou révision d'un **Plan local d'urbanisme**.
 - ♦ **46** : Engager une réflexion pour faire évoluer la **réglementation de l'urbanisme** pour permettre de réaliser facilement au sein d'un même ensemble immobilier des locaux de natures très différentes permettant de combiner différents usages, au bénéfice des habitants.

11. 11^{ème} idée pour l'action : structurer une « phase starter » et mettre en place, au niveau local (Conférence des financeurs), avec consolidation nationale (CNSA), un suivi précis des effets de transferts financiers

- ♦ **47** : Structurer une phase "starter" de quatre ans pour engager le déploiement de l'habitat API :
 - pendant cette phase, la couverture des éventuels surcoûts pour les finances départementales serait sécurisée par l'Etat ;

- de même, le métier de personne morale, porteuse du projet partagé pourra se structurer, avec à terme l'objectif d'une certification ou d'un agrément obligatoire.
- ♦ **48 :** Mettre en place un **suivi local étroit** des éventuels transferts de charge ou majorations budgétaires, en confiant à la Conférence départementale des financeurs le soin d'assurer un point régulier de l'impact financier des habitats API sur les différents budgets. Elaborer un schéma homogène de ce suivi afin qu'il puisse être consolidé au niveau national par la CNSA, selon un rythme au moins annuel.
- ♦ **49 : Sécuriser les dépenses des collectivités** territoriales, notamment celles des départements pendant une " phase starter " de lancement et d'observation :
 - dans ce cadre, envisager l'application de la règle d'un taux minimal de couverture, voire d'une couverture totale, par des crédits nationaux (CNSA) des frais engagés sur l'AVP et le forfait de services mutualisés ;
 - faire assurer par l'Etat, sur la même période, une mise de fonds minimale en crédits de subvention à l'investissement, garantissant le démarrage des « fonds territoriaux » sans obligation d'engagement des finances des collectivités territoriales.
- ♦ **50 :** Mettre en place plusieurs **outils de correction des transferts budgétaires** :
 - transferts budgétaires automatiques (sur la base des coûts constatés historiques) entre collectivités en cas de transformation de places d'établissements médicosociaux en habitat API ;
 - signature entre départements d'accords dérogatoires aux règles du "domicile de secours", notamment pour les départements limitrophes et fortement urbanisés.

12. 12^{ème} idée pour l'action : installer la CNSA comme opérateur national de « maîtrise d'œuvre » de l'habitat des personnes âgées et handicapées

- ♦ **51 :** Elargir le champ de compétence de la CNSA pour en faire **l'agence de maîtrise d'œuvre**, non plus seulement de la " politique médico-sociale " pour les personnes âgées et handicapées, mais, plus largement de la politique de l'habitat en leur faveur.
- ♦ **52 :** Elargir en conséquence le périmètre de ses administrations de tutelle.
- ♦ **53 :** Adapter la composition de son Conseil, en y faisant notamment entrer des représentants des ministères du logement et de la cohésion des territoires, ainsi que des acteurs du logement, notamment du logement social.
- ♦ **54 :** Organiser, au moins pendant la « phase starter » - à la manière dont a été par exemple récemment lancé le programme " cœur de ville " - une équipe projet du plan national de déploiement de l'habitat API.

- ♦ **55** : Sous l'impulsion du " pôle ressources " qui doit être créé à la CNSA (point 7), établir, pendant la « phase starter », **un plan d'aide exceptionnel à l'investissement locatif** qui pourrait mobiliser à la fois :
 - l'ensemble des municipalités et des EPCI, par le relais des associations d'élus,
 - plusieurs grands acteurs nationaux remplissant des missions d'intérêt général (dans le domaine de la protection sociale, du logement social, de la santé et de l'action médico-sociale et sociale...)
- ♦ **56** : Agir, dans la durée, sur les leviers du **bénévolat** et de la mobilisation des volontariats de **service civique** et faciliter la reconnaissance des habitats API comme lieu d'exercice des volontariats de service civique :
 - en reconnaissant de plein droit l'activité de " personne 3P " comme mission d'intérêt général pour l'agrément d'engagement de service civique (article R.121-22 du code du service national),
 - en élargissant aux " personnes 3P ", quel que soit leur statut juridique, la faculté de disposer d'un agrément de volontariat associatif (1° du II de l'article L.120-1 du même code).



LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE AIDE INDIVIDUELLE À LA PERSONNE : L'AIDE À LA VIE PARTAGÉE (AVP)

La **loi Elan** a amorcé le mouvement en créant le **forfait habitat inclusif** : 1er financement spécifique, versé au porteur de projet. Celui-ci ne permet malheureusement pas de répondre aux besoins qu'exige un développement massif de ce type d'habitat.

En effet, le 2^{ème} frein au déploiement est l'**absence de dispositif de solvabilisation universel et durable pour les habitants**, qui n'ont notamment pas les moyens de financer les fonctions de régularisation et d'animation de la vie collective.

Le rapport propose donc de remplacer progressivement ce forfait destiné aux porteurs de projets, par une prestation individuelle aux habitants.

Dans la logique du pouvoir d'agir des **personnes** concernées, le pouvoir de financer sur leurs propres ressources leur est ouvert. Son objectif doit être de stimuler et d'encourager l'autonomie.

L'**Aide à la vie partagée** permettrait ainsi de garantir à toute personne, âgée ou handicapée, de financer par ses propres ressources les coûts d'une vie partagée dans un logement API, même avec des revenus modestes. Elle financerait les temps d'animation, ainsi qu'un « forfait de services mutualisés », dédié aux personnes en situation de handicap non éligibles à la prestation de compensation du handicap (PCH) et qui auraient ainsi accès à l'habitat inclusif.

Son bénéfice supposerait :

- ♦ que le logement occupé fasse l'objet d'une convention de logement API
- ♦ que la personne elle-même remplisse les conditions d'accès, lesquelles devraient être plus simples et plus larges que la PCH ou que l'APA

Ne pas confondre « mise en commun » et « mutualisation » de l'aide à la personne

⇒ **« Mise en commun »** : L'aide reste individuelle, selon le principe : **un aidant pour un aidé**. Un versement direct et global au prestataire commun est possible.

⇒ **« Mutualisation »** : le partage des mêmes locaux et de certains temps de vie a pour conséquence que certaines aides peuvent être attribuées pour le groupe de personnes concernées, selon le principe : **un aidant pour plusieurs aidés**. (ex : accompagnement à une sortie, aide aux repas, veille nocturne,...)

⇒ **Vigilances :**

- Conserver toujours l'essentiel du projet qui est d'avoir un « chez soi ».
- « Mise en commun » ou « mutualisation » doivent rester un choix individuel et libre
- Le gain qui découle du partage du même service ne doit pas restreindre ou perturber l'accès ou la qualité de ce service (ex : en termes de choix de l'horaire, pour un lever, un coucher, une toilette)

- La mutualisation doit toujours être la conséquence du projet de vie des habitants, et non l'inverse. C'est parce qu'on a un projet ensemble que le service peut se mutualiser, et pas parce que le service est mutualisé que le projet à plusieurs doit avoir lieu ...

Sur ce point, la mission propose de verser un « forfait de services mutualisés » aux personnes **qui bénéficient d'aides à l'autonomie « mutualisées » mais qui ne seraient pas bénéficiaires de l'APA ou de la PCH.**

Les aides actuelles :

Fonction	Logement	Partage de vie	Aide à l'autonomie "mutualisée"	Aide individuelle à l'autonomie
Solvabilisation d'un bénéficiaire de l'APA ou de la PCH	APL/AL (de plein droit)	Forfait "habitat inclusif" (versé au porteur de projet sur appel à projet)	APA ou PCH (de plein droit)	
Solvabilisation d'un non bénéficiaire de l'APA ou de la PCH	APL/AL (de plein droit)	Forfait "habitat inclusif" (versé au porteur de projet sur appel à projet)	(en principe : pas de besoin. En réalité, besoins non couverts, notamment de supervision, prévention, incitation à faire, ...)	(en principe : pas de besoin)

La nouvelle organisation prévue par le rapport :

Fonction	Logement	Partage de vie	Aide au parcours de vie	Aide à l'autonomie "mutualisée"	Aide individuelle à l'autonomie
Solvabilisation d'un bénéficiaire de l'APA ou de la PCH	APL/AL foyer (de plein droit)	AVP (de plein droit)		APA ou PCH (de plein droit)	
Solvabilisation d'un non bénéficiaire de l'APA ou de la PCH	APL/AL foyer (de plein droit)	AVP (de plein droit)		Forfait de services mutualisés (de plein droit)	(en principe : pas de besoin)

Les pistes de réflexion de l'observatoire national de l'habitat inclusif :

- ♦ Faut-il adosser cette nouvelle prestation à une prestation préexistante (APA / PCH / APL) ?
- ♦ Faut-il créer une nouvelle prestation ex-nihilo ?
- ♦ Faut-il plutôt faire évoluer l'actuel forfait habitat inclusif, afin d'y intégrer les fonctions assurées fonctions de régularisation et d'animation de la vie collective par la personne 3P ?



LE PORTEUR DU PROJET PARTAGÉ (« Personne 3P »)

C'est un intermédiaire essentiel à la réussite des projets d'habitat inclusif, mandaté pour soutenir les habitants dans l'organisation de la vie partagée et dans les relations avec les services médico-sociaux.

Il s'agit de **personnes morales seulement**, car il est nécessaire d'accompagner le projet sur la durée. Ce peut être le promoteur/bailleur, un groupe de résidents ou un organisme extérieur.

Cet interlocuteur-pivot des habitants, des partenaires extérieurs et des pouvoirs publics doit être en capacité d'assumer toutes les missions suivantes :

- ♦ Concourt à l'élaboration par les habitants du projet de vie sociale et partagée
- ♦ Fonction d'appui à la vie partagée dans le logement, que lui confient les habitants (organisation, médiation, animation ...)
- ♦ Fonction d'appui au parcours de vie de chaque habitant.e, lien avec l'environnement de proximité (assure elle-même ou fait assurer)
- ♦ Gère la prévention de la maltraitance auprès des habitants
- ♦ Se charge de la coordination globale des différents intervenants extérieurs

Pour commencer, une sorte de label, puis à terme, un système d'agrément ou de certification obligatoire est envisagé pour :

- ♦ Faciliter le déploiement de l'habitat API
- ♦ Sécuriser les petits projets qui feront appel à une personne 3P
- ♦ Disposer d'un corpus de compétences et savoir-faire, commun et propre à ces fonctions

Passée la phase de stater et donc transitoire, des exigences nouvelles et durables pourront venir structurer l'habitat API, avec l'obligation d'obtenir :

- soit un agrément
- soit une certification professionnelle

Premières réflexions au sein de l'observatoire national de l'Habitat Inclusif :

L'objectif de rassurer les familles sur le sérieux du projet est louable, néanmoins il ne doit pas se traduire par des lourdeurs administratives dissuasives, en particulier pour les petits porteurs de projets (notamment les projets d'aidants familiaux).

Par ailleurs, toute procédure d'agrément ou de certification représentera des coûts supplémentaires (RH, traitement des demandes, suivi, contrôles...).

La logique n'est pas celle des établissements sociaux et médico-sociaux. La souplesse constitue la spécificité des projets d'habitats API. En aucun cas, il ne faut donc se retrouver dans la configuration d'établissements « low-cost ».