

Dispositif législatif et réglementaire De l'habitat inclusif

I. Textes de références

Article 129 loi ELAN :

- [Article L.281-1 à L.281-4](#) (CASF)
- [Article L.233-1-1](#) et [Article L.233-3-1](#) (CASF)

Décret portant diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées :

- [Article D.281-1](#)
- [Article D.281-2](#)
- [Article D.281-3](#)

Arrêté : Cahier des charges national relatif à l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées

A paraître : instruction à destination des ARS relative aux appels à candidature

II. Résumé et architecture générale des textes

L'article 129 (ex article 45 bis) de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) n°2018-1021 du 23 novembre est venu donner un cadre juridique aux formes alternatives d'habitat sous la dénomination « habitat inclusif ».

L'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées fait ainsi désormais l'objet d'un titre VIII nouveau au livre II du code de l'action sociale et des familles (CASF), codifié aux articles L.281-1 à L.281-4.

Ces articles de loi :

- Posent une définition de l'habitat inclusif et précisent que tout projet sera assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges ;
- Créent un forfait pour l'habitat inclusif, destiné à financer le projet de vie sociale et partagée. Forfait dont le montant, les modalités et les conditions de versement sont fixés par décret ;
- Etendent les compétences de la conférence départementale des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie, mentionnée à l'article L. 233-1 du CASF, au suivi du développement de l'habitat inclusif.
- Précisent que les conditions d'application du nouveau titre sont déterminées par décret

Le décret :

- Précise les missions de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée. Il s'agit pour elle d'assurer l'organisation générale de l'habitat inclusif dans des conditions garantissant le respect du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif fixé par arrêté ;
- Précise les personnes handicapées et les personnes âgées en perte d'autonomie, habitant dans un habitat inclusif, auxquelles peuvent être attribué le forfait pour l'habitat inclusif ;
- Fixe les modalités et conditions de versement du forfait pour l'habitat inclusif, ainsi que son montant

Le cahier des charges :

Il fixe **cinq orientations** pour le projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif :

- ➔ Il rappelle sous l'intitulé « **fondamentaux** » que l'habitat inclusif est un logement ordinaire qui ne relève pas d'un dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale. L'habitat inclusif et le projet de vie sociale et partagée se construisent avec les habitants, selon leurs besoins et leurs souhaits.
- ➔ Il **décrit l'environnement dans lequel l'habitat inclusif s'inscrit** pour assurer la bonne mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée. Pour permettre une véritable inclusion des habitants, l'habitat doit se développer à proximité des services de la vie quotidienne et s'appuyer sur les acteurs du territoire où il est situé.
- ➔ Dans une troisième partie, le cahier des charges décline les dispositions relatives **au public visé**, en rappelant qu'aucune sélection fondée sur le bénéfice d'une prestation sociale ou médico-sociale ne conditionne l'entrée dans l'habitat inclusif.
- ➔ Il rappelle les **conditions d'élaboration et de participation au projet de vie sociale et partagée**, construit par les habitants avec l'appui du porteur, ainsi que la nature des activités qui peuvent constituer ce projet.
- ➔ Enfin, il fixe les **conditions de conception du bâti nécessaires au succès du projet de vie sociale et partagée**. L'habitat inclusif doit permettre le respect de l'intimité tout en assurant le vivre ensemble, et doit être pensé pour prendre en compte les spécificités et les souhaits de ses habitants.

Il est essentiel de distinguer d'une part « l'habitat inclusif » et son nouveau cadre juridique et d'autre part le financement par le forfait : **l'habitat inclusif ne se réduit pas aux dispositifs financés par le forfait.**

Le cahier des charges fixe donc des orientations dont les porteurs de projets peuvent s'emparer afin de répondre aux critères de « l'habitat inclusif » tel que définis par les textes sans être automatiquement destinataires du forfait. Inversement, un porteur de projet qui ne respecte pas le cahier des charges ne peut pas bénéficier du forfait.



Il est ainsi possible d'intégrer un habitat inclusif sans pour autant être bénéficiaire du forfait destiné à l'habitat inclusif.

III. Présentation détaillée des textes

I. CADRE GENERAL DE L'HABITAT INCLUSIF (article L.281-1)

1. ELEMENTS DE CADRAGE & PUBLICS DE L'HABITAT INCLUSIF

« L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes (...), et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national ».

- ➔ L'Habitat inclusif est destiné à **toutes les personnes en situation de handicap et toutes les personnes âgées**, dès lors qu'elles font le choix d'intégrer ce mode d'habitation. Toutes les personnes en situation de handicap au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles et toute personne âgée de plus de 60 ans peuvent donc intégrer des habitats inclusifs
- ➔ L'habitat peut être **mixte** : il n'est pas strictement réservé aux personnes en situation de handicap ou aux personnes âgées. Cette disposition a vocation à permettre aux personnes de pouvoir intégrer un habitat inclusif en couple par exemple.
- ➔ **L'entrée dans cet habitat s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale** et elle est indépendante de toute attribution d'aides à l'autonomie. (Cf. cahier des charges).
- ➔ Cet habitat constitue la résidence principale de la personne.
- ➔ Les occupants peuvent être propriétaires ou locataires (y compris dans le cadre d'une colocation ou d'une sous-location avec l'accord du propriétaire).

2. LOGEMENTS DANS LESQUELS PEUT SE CONSTITUTER L'HABITAT INCLUSIF

Ce mode d'habitat est entendu comme :

1. Un logement meublé ou non, loué dans le cadre d'une **colocation** ;
 2. Un ensemble de **logements autonomes** destinés à l'habitation, meublés ou non, situés dans **un immeuble ou un groupe d'immeubles** comprenant des **locaux communs** affectés au projet de vie sociale et partagée.
- ➔ Quelle que soit la configuration choisie, hormis dans une colocation, l'habitat doit être constitué *a minima* d'un logement privatif au sens de l'article R.111-1-1 et suivants du CCH.
 - ➔ La question des « locaux communs », n'est pas non plus sans poser question. Les précisions apportées sur ce point par le cahier des charges traduisent la volonté du gouvernement de permettre une souplesse dans la compréhension de ce que peuvent être ces locaux communs :
 - L'habitat inclusif doit en effet permettre l'utilisation d'un ou plusieurs locaux communs, **en son sein ou à proximité**.
 - **Ces locaux peuvent ne pas être exclusivement destinés à la mise en œuvre du projet** de vie sociale et partagée.
 - Lorsque l'habitat inclusif est constitué d'une ou de plusieurs colocations, les activités du projet de vie sociale et partagée peuvent être mises en œuvre dans une partie de la colocation affectée à cet usage.

- ➔ La question qui va se poser est celle des modalités de financement de ces locaux communs pour lesquels il est difficile de financer, tant au moment de l'investissement que s'agissant des charges d'exploitation, à moins d'augmenter les contributions des habitants.

L'habitat inclusif peut notamment être constitué dans :

- a) Des logements-foyers¹ accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées **qui ne relèvent pas des 6°, 7° et 12° du I de l'article L. 312-1 du présent code** ; (cf. EPHAD, résidence autonomie, FAM, MAS, Foyer, ESMS à caractère expérimental)
 - b) Des logements faisant l'objet d'une réservation par le préfet de département construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (cf. article 20 loi ASV)
- ➔ A noter que les personnes qui intègrent des habitats inclusifs au sein de logements sociaux doivent respecter l'ensemble des conditions d'attribution de ces logements, notamment financières. De même, les personnes qui intègrent des habitats inclusifs au sein de logements foyers doivent respecter les conditions d'orientation vers ce type de logement.

L'habitat inclusif ne peut pas être constitué dans :

- Les résidences hôtelières à vocation sociale
 - Les résidences universitaires
 - Les résidences services
 - Les résidences sociales (réservées aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières)
 - Les pensions de famille destinées à l'accueil des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire
 - Les résidences accueils (pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique)
 - Les EHPAD
 - Les résidences autonomies (Marpa compris)
 - Les foyers d'accueil médicalisés (FAM)
 - Les maisons d'accueil spécialisé (MAS)
 - Les foyers de vie et autre foyers d'hébergement
- } = **Aucun établissement d'hébergement disposant d'une autorisation médico-social au sens de l'article L.312-1 du CASF**

➔ **ZOOM sur les logements-foyers :**

Les catégories de structures visées par l'article L.633-1 du CCH, en dehors des logements-foyers, ne peuvent pas être reconnues comme des habitats inclusifs. La nature du public accueilli en pension de famille, résidence sociale et résidence accueil est en effet beaucoup plus large que les seules personnes âgées et personnes en situation de handicap visées par la réglementation des habitats inclusifs. Les textes tels que rédigés créent toutefois « ex nihilo » une nouvelle catégorie de « logement-foyer PA/PH », sans lien avec la pension de famille, résidence sociale et résidence accueil, afin de répondre aux exigences juridiques de l'article 129 de la loi ELAN. Nombreuses sont les interrogations qui subsistent concernant ces nouvelles structures de logements-foyers : à quelles conventions APL pourraient-elles prétendre ? De quelles aides à la pierre pourraient-elles bénéficier ? L'Uniopss continue d'interroger les administrations centrales sur ce sujet.

¹ Un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective (cf. article L633-1 CCH)

II. MISSIONS DU PORTEUR DE PROJET (Article D.281-1)

Le porteur de l'habitat inclusif chargé d'assurer le projet de vie sociale et partagée a pour principales missions, dans le respect du libre choix de la personne :

1. **L'élaboration avec les habitants du projet de vie sociale et partagée**, en s'assurant de la participation de chacun d'entre eux
2. **L'animation et la régulation de la vie quotidienne** de l'habitat inclusif
3. **L'organisation des partenariats** – dans le respect du libre choix de la personnes – avec l'ensemble des acteurs concourant à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée, et notamment :
 - Avec les professionnels d'opérateurs sociaux, médico-sociaux et sanitaires
 - Avec les acteurs locaux et associatifs
4. **La détermination des activités** proposées au sein ou en dehors de l'habitat selon et avec le public auquel l'habitat inclusif est destiné et ses besoins,
5. **De s'assurer de l'adaptation des locaux**
6. **La mobilisation des ressources externes** dans le cadre des partenariats ;
7. **D'assurer les relations avec le propriétaire** dans le cadre de l'utilisation et du fonctionnement du ou des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

Il est précisé dans le décret que **pour la réalisation de ces missions, le porteur de l'habitat inclusif s'appuie sur un ou des professionnels chargés de l'animation de la vie sociale et partagée**, qui peuvent accompagner les habitants dans leurs relations avec les partenaires mentionnés. Le porteur de l'habitat inclusif s'assure que ces professionnels disposent des compétences permettant la réalisation du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif.

- ➔ **Le forfait de l'habitat inclusif dont les modalités sont précisées ci-après a ainsi vocation à financer le ou les professionnels chargés de réaliser les missions du porteur de projet.**



III. FORFAIT DE L'HABITAT INCLUSIF (Articles L.281-2 / D.281-2 et D.281-3)

« Il est créé **un forfait pour l'habitat inclusif** pour les personnes mentionnées à l'article L. 281-1 pour le financement du projet de vie sociale et partagée, qui est attribué pour **toute personne handicapée** ou **toute personne âgée en perte d'autonomie** résidant dans un habitat répondant aux conditions fixées dans le cahier des charges national mentionné au même article L. 281-1. Le montant, les modalités et les conditions de versement de ce forfait **au profit de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée** sont fixés par décret ».

Nb : ce forfait est financé par la section V de la Caisse nationale de solidarité à l'autonomie (CNSA),

- **PUBLIC CONCERNÉ POUR LE VERSEMENT DU FORFAIT (D.281-2)**

Pour rappel il est possible d'intégrer un habitat inclusif sans pour autant être bénéficiaire du forfait destiné à l'habitat inclusif. Le public pouvant intégrer des habitats inclusifs est donc plus large que le public susceptible de bénéficier du forfait.


- ➔ Les personnes en situation de handicap susceptibles de bénéficier du forfait doivent remplir l'une des conditions suivantes :
 - Etre bénéficiaires de l'AAH 1 (Taux d'incapacité entre 80 et 100%)
 - Etre bénéficiaires de l'AAH 2 (Taux d'incapacité entre 50 et 79%)
 - Etre bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap
 - Etre bénéficiaires de l'ACTP
 - Etre bénéficiaires d'une pension d'invalidité niveau 2° et 3°
 - Etre orientées vers un établissement médico-social pour adulte
 - Etre un jeune majeur (18-20 ans) orientés vers un IEM ou un IME
- ➔ Les personnes âgées susceptibles de bénéficier du forfait, sont **les personnes âgées de plus de 60 ans en perte d'autonomie, classées dans les groupes iso ressources 1 à 5 de la grille AGGIR**

- **MODALITES DE VERSEMENT DU FORFAIT (D.281-3)**

Le forfait de l'habitat inclusif est versé au profit de la personne morale qui est en charge d'assurer le projet de vie sociale et partagée. Le forfait n'est donc pas versé aux personnes directement.

Conditions pour recevoir le forfait :

- Remplir les conditions du cahier des charges national qui pose un cadre pour définir le projet de vie sociale et partagée
- Etre retenu par l'ARS suite à un appel à candidature

 **Nb :** à noter qu'aucune précision n'est donnée concernant la « personne morale », qu'elle soit de droit public, de droit privé, à but lucratif ou non lucratif, tout type de personne morale porteur d'un projet d'habitat inclusif peut prétendre au forfait.

Montant :

- ➔ Le montant individuel, **identique pour chaque habitant**, est compris entre **3 000€ et 8 000€** par an et par habitant.
- ➔ Le montant total des forfaits individuels versés pour un même habitat inclusif ne peut dépasser **60 000 euros**.

Ce montant individuel est modulé par l'agence régionale de santé **selon l'intensité du projet de vie sociale et partagée, évaluée selon les critères suivants :**

- 1. Le temps consacré à l'animation du projet de vie sociale et partagée** par le ou les professionnels
- 2. La nature des actions** identifiées dans le projet de vie sociale et partagée
- 3. Les partenariats avec des acteurs locaux** pour assurer la participation sociale et citoyenne des habitants.

Illustration de mise en œuvre du dispositif :

- Un porteur de projet d'habitat inclusif qui accompagne 10 personnes susceptibles de bénéficier du forfait peut obtenir :
 - 6.000 euros par an et par personne (fourchette haute)
 - 3.000 euros par an et par personne (fourchette basse)
- Au regard de ce tarif plafond de 60.000, un porteur de projet peut ainsi accueillir :

- 7/8 personnes (fourchette haute)
- 20 personnes (fourchette basse)

➔ A noter que le départ d'un habitant ne fait pas l'objet de retenue dès lors qu'un nouvel habitant emménage dans l'habitat inclusif dans un délai inférieur à 3 mois

Modalités de versement :

Le montant, la durée du forfait et les modalités de versement et de suivi de l'utilisation du forfait, et le cas échéant de son reversement font l'objet d'une convention avec l'ARS.

Appel à candidatures :

Une instruction à destination des ARS doit paraître fin juillet afin d'aider les ARS à construire leurs appels à candidature.

IV. RÔLE ET COMPÉTENCE DE LA CONFÉRENCE DES FINANCEURS (Articles L.233-1-1 et L.233-3-1)

Périmètre :

- Personnes âgées et personnes handicapées

Missions :

- Recenser les initiatives locales
- Définir un **programme coordonné de financement de l'habitat inclusif** (dont le financement par le forfait) en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés. **Sur ce point, il est important de rappeler que la conférence des financeurs de l'habitat inclusif pourra financer des projets au-delà de l'enveloppe des 15 millions attribués par l'Etat.**

Compositions :

- En plus des membres de droit mentionnés à l'article L.233-3 du CASF, la CDF est complétée par des représentants des services départementaux de l'Etat compétent en matière d'habitat et de cohésion sociale ;
- Toute autre personne concernée par les politiques de l'habitat peut y participer (sous réserve de l'accord de la majorité des membres de droit) ;

Dispositions annexes :

- Le rapport d'activité annuel transmis par le président de la CDF portera également sur l'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif (modèle défini par arrêté)
- Le CDCA est consulté pour avis sur le programme coordonné de financement de l'habitat inclusif. **Il sera important que les associations se mobilisent au sein des CDCA pour faire valoir leurs avis sur ce programme.**

V. CAHIER DES CHARGES DE L'HABITAT INCLUSIF

Les éléments de la partie « fondamentaux » reprennent des éléments législatifs déjà exposés et se retrouvent dans les autres axes du cahier des charges, ils n'apparaissent donc pas dans le tableau)

1. L'environnement	2. Le public visé	3. Le projet de vie sociale et partagée	4. Conception de l'habitat
<p>L'habitat inclusif doit être localisé à proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des services de transports - Des commerces - Des services publics - Des services sanitaires, sociaux et médico-sociaux <p>L'habitat inclusif s'inscrit dans un maillage territorial d'acteurs et d'associations, et peut s'appuyer sur des partenariats avec les collectivités territoriales selon les besoins des habitants</p> <p>Ex :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commune - Associations locales (de loisirs, culturelles, sportives) - Autres acteurs locaux (comme des groupes d'entraide mutuelle – GEM) 	<p>L'habitat inclusif est un mode d'habitat dans lesquels les personnes handicapées et les personnes âgées font le choix d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes.</p> <p>➔ Les personnes ciblées sont les personnes en situation de handicap et les personnes âgées mais d'autres personnes peuvent intégrer ces habitats</p> <p>Rappels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les deux publics, l'entrée dans le dispositif indépendant de tout attribution d'aide à l'autonomie ou d'orientation • Le public pouvant donner lieu au versement du forfait n'est pas le même (cf. décret) 	<p>➔ Le projet est élaboré avec les habitants, le cas échéant leur représentant avec l'appui du porteur de projet</p> <p>➔ Ils se formalise dans une charte qui peut également être signée par des tiers participant au projet</p> <p>Le projet propose la mise en place d'activités (sans obligation de participation) : activités conviviales, sportives, ludiques, culturelles, à l'intérieur ou à l'extérieur de l'habitat inclusif</p> <p>Objectifs : favoriser le vivre ensemble, limiter le risque d'isolement, respecter le rythme de vie de chacun,</p> <p>Le projet dès sa conception, doit : intégrer la prévention de la perte d'autonomie et anticiper les risque d'évolutions de la situation des personnes</p> <p>L'appui aux habitants se fait dans 4 dimensions :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1/ la veille et la sécurisation 2/ le soutien à l'autonomie 3/ le soutien à la convivialité, 4/ l'aide à la participation sociale et citoyenne. <p>➔ L'importance de l'un ou l'autre des domaines peut être modulée selon les caractéristiques et les souhaits des habitants</p> <p>Les habitants sont régulièrement consultés pour évaluation et ajustement du projet</p>	<p>L'habitat doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'intimité - Favoriser le vivre ensemble - Être compatible avec le contenu du projet de vie sociale - Prendre en compte les spécificités et les souhaits des habitants - Comporter des équipements domotique/ aménagements ergonomiques adaptés aux besoins <p>Précisions sur les locaux communs, ils peuvent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Être situés au sein de l'habitat inclusif ou à proximité • Ne pas être exclusivement destinés à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée • Être mis en œuvre dans une partie de la colocation si le projet est conçu selon ce mode <p>En plus du local commun, l'habitat inclusif peut disposer d'un espace extérieur et/ou un équipement en commun destiné au projet de vie</p>