

PROMOUVOIR L'HABITAT INCLUSIF EN ISERE

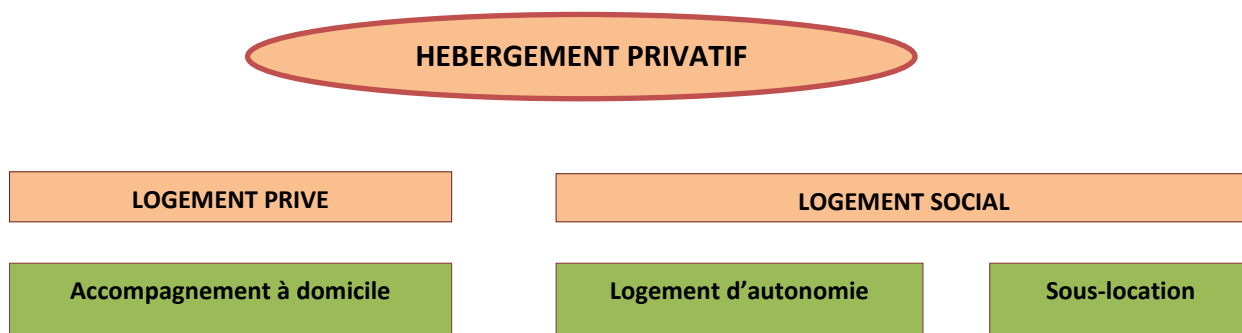
Cette présentation synthétique reprend un rapport plus exhaustif communiqué au Département de l'Isère et à la Métropole de Grenoble. Le texte intégral figure sur le site d'ALERTES rubrique Habitat.

I – HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES : ENJEUX ET DIFFICULTES

Pour bien comprendre les enjeux et les difficultés de la réalisation d'hébergement en direction des personnes âgées, il faut rappeler qu'il existe deux formes très différentes d'hébergement :

1. **Le logement, résidence principale** de la personne, qui peut être social ou privé. En logement individuel, on ne peut pas prendre en compte, sauf de manière marginale, la notion de locaux et de services communs que l'on ne peut d'ailleurs pas facturer à l'occupant.

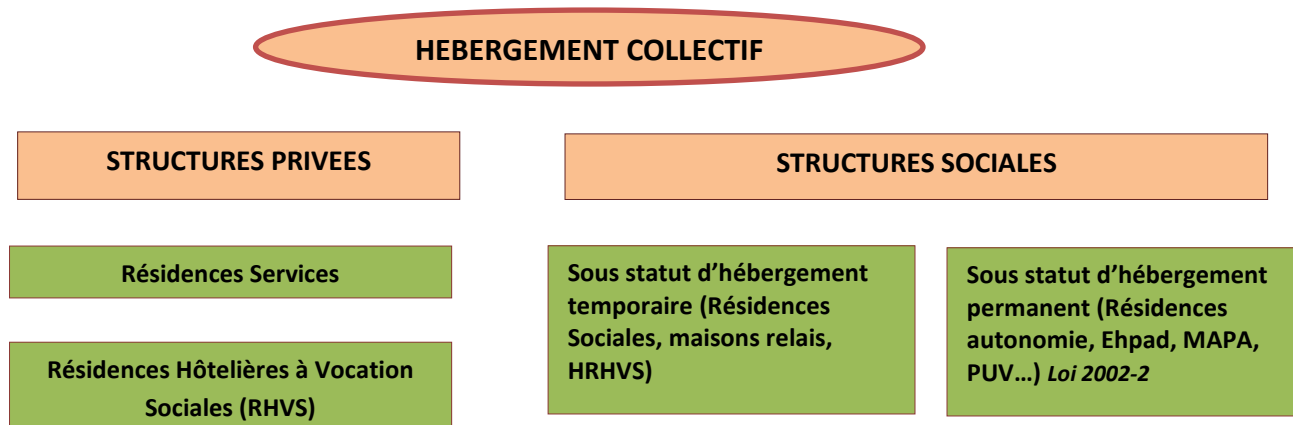
En hébergement privatif, les prestations payantes obligatoires ne sont pas autorisées et la facturation de la gestion des parties communes est interdite.



2. **Les structures de logement à caractère collectif** qui peuvent être publiques ou privées. Ces structures, bâties sur le moule originel du logement-foyer, sont devenues aujourd'hui des résidences autonomie pour la partie sociale au terme de la loi sur le vieillissement, et des résidences sociales pour la partie privée.

Dans ces structures, les prestations de services pouvant être rendues obligatoires sont fixées par les textes et la facturation de la gestion des parties communes est autorisée.

Selon le type de structure, le reste à charge peut être très différent. Il dépend de l'habilitation de l'aide sociale pour certaines de ces structures.



II – HEBERGEMENT DES PERSONNES AGEES : FINANCEMENT ET CHOIX DES OPERATEURS

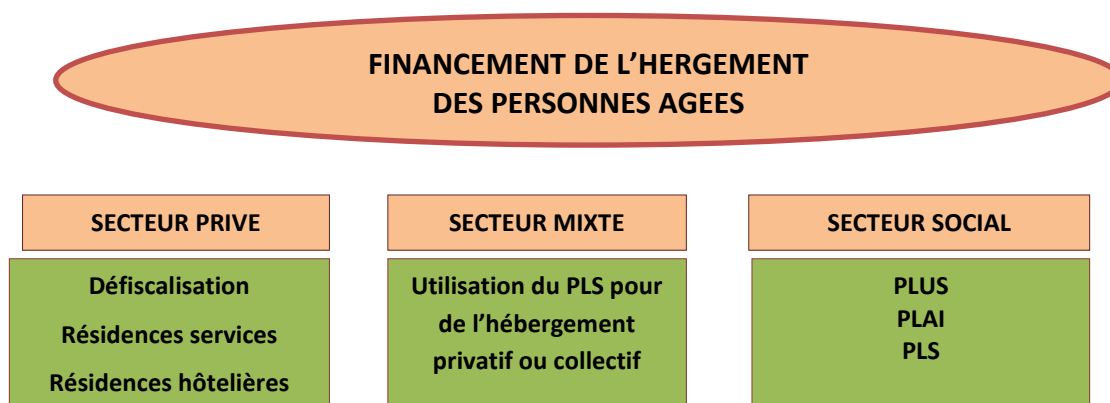
Trois types de financement peuvent être utilisés :

- les financements de monopole du logement social (PLUS, PLAI)
- les financements accessibles aux acteurs privés, publics et semi-publics (PLS, prêts spéciaux de la Caisse des Dépôts...)
- les financements de défiscalisation.

Le choix des opérateurs est conditionné par les financements utilisés : Promoteurs ou Sté d'Economie Mixte pour les structures privées et Bailleurs Sociaux ou Sté d'Economie Mixte pour les structures sociales.

NB : *Le cumul défiscalisation et utilisation des crédits du logement social est interdit*

L'utilisation des crédits du logement social en secteur mixte est sous le contrôle de l'Etat et des délégations des aides à la Pierre.



Dans tous les cas de figures, l'étude de programmes en direction des personnes âgées doit débiter par la définition des besoins du secteur à l'échelle géographique adaptée.

III – L'HABITAT INCLUSIF

Diverses expériences ont montré la nécessité de création de locaux d'habitation autour de services et de locaux communs : de ces démarches est née la réflexion sur **l'habitat inclusif**. Cet habitat est réalisé aujourd'hui, soit à partir d'un moule réglementaire issu des structures collectives, soit sur un moule réglementaire issu du logement individuel.

Physiquement parlant, la réalisation d'un habitat inclusif ou alternatif ou intermédiaire, repose donc sur :

- une philosophie
- un cadre de référence d'adaptation des locaux d'habitation
- l'utilisation de « moule réglementaire » différencié selon que l'on se trouve dans le champ social et public ou dans le champ privé.

Aujourd'hui, les opérations d'habitat inclusif peuvent se ranger dans deux catégories :

- les opérations en application du décret du 24 juin 2019
- toutes les autres opérations.

IV – PROMOUVOIR L'HABITAT INCLUSIF EN ISERE : Les propositions d'ALERTE

La parution du décret du 24 juin 2019 et ses textes d'application relatifs aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif constituent une véritable évolution dans l'appréhension du logement au sens où pour la 1^{ère} fois un texte réglementaire crée un **logement individuel** accompagné de **services**.

Etablir des propositions sans tenir compte du décret de juin serait un non sens. C'est pourquoi ALERTES, bien que défendant une vision plus large de l'Habitat Inclusif, se propose d'intégrer ces textes dans sa réflexion. Cette intégration s'établit à partir d'une proposition d'Habitat Inclusif et intergénérationnel.

Par ailleurs, ce décret concrétise un cheminement de la législation qui, depuis les textes sur les logements-foyers, la colocation, la loi sur les meublés puis les textes sur l'habitat inclusif, manquait d'un cadre réglementaire mêlant services et logements individuels. Par contre, l'utilisation des services par le locataire reste sur le principe gratuit (à l'exception près des charges locatives légales et des services facultatifs).

Enfin, les financements liés à l'application du décret du 24 juin (Forfait pour l'habitat inclusif) sont bien conçus en accompagnement des logements adaptés prévus par l'exception de l'article 20 de la loi ASV.

S'agissant de la promotion de l'habitat inclusif en Isère, nous devons nous appuyer sur la prise en compte de 3 points fondamentaux :

- L'élaboration d'un Projet de Vie Sociale et Partagée (PSVP)
- L'élaboration d'un programme
- La gestion des logements une fois réalisés et leur attribution.

Le PSVP (Projet de Vie Sociale et Partagée) est conditionné par :

- la conception et le public des logements adaptés. En effet, les textes stipulent : « qu'un dispositif **d'accompagnement** soit proposé pour pallier la perte d'autonomie dans la vie quotidienne et permettre de repérer les locataires dont l'évolution du niveau de dépendance rendrait difficile le maintien à domicile ». Cependant, les services ou accompagnement proposés doivent rester facultatifs (ils ne peuvent par exemple pas être imposés dans un bail).

- le décret du 24 juin et ses textes d'application qui précisent que le porteur de projet doit : « Elaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée, en s'assurant de la participation de chacun d'entre eux et dans le respect du cahier des charges mentionné à l'article L. 281-1.

ALERTES se propose de promouvoir l'élaboration de PSVP conforme à sa vision d'un Habitat Inclusif et intergénérationnel.

L'élaboration des programmes de logements inclusifs :

Les programmes, compte tenu des financements possibles, seront obligatoirement mixtes reprenant à la fois une partie de structure collective sociale, une partie de logement adapté, une partie de logement social classique et peut être une partie de logement libre. Ces programmes devront être élaborés à l'échelle de territoire la plus pertinente : celle des Communautés de Communes.

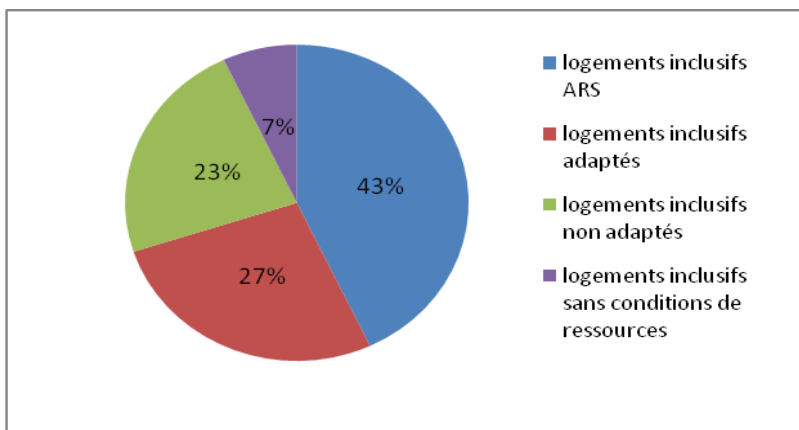
En tout état de cause, eu égard aux ressources des populations de l'Isère, la composition de ces programmes doit revêtir une dimension sociale. Par ailleurs, il conviendra de faire des choix sur l'utilisation des crédits pour chacune des sous-structures entre les crédits PLS, les crédits PLAI et les crédits PLUS.

Ces orientations programmatiques supposent un partenariat avec les **organismes de logement social**.

Les programmes d'opération de logements inclusifs pourraient, par exemple, être les suivants :

- 30 à 50% logements adaptés qui seraient le cœur des opérations (nous proposons ce chiffre car le décret du 24 juin prévoit 60 000 € maximum de crédit de fonctionnement par opération et un financement de 3 à 8 000 € par place (ou logement) créée). Ces logements nécessiteront une programmation des crédits d'Etat en PLAI, PLUS ou PLS.
- Le cas échéant en fonction des besoins, quelques places de Résidence-Autonomie (ex Foyer-Logements) avec ou sans habilitation à l'aide sociale (ce point serait à décider en fonction du PSVP). Cette opération nécessiterait également une programmation des crédits d'Etat en PLAI, PLUS ou PLS.
- Des logements dont il conviendrait de déterminer la nature, une petite partie en libre serait peut être envisageable mais forcément extrêmement réduite. Pour la partie sociale il conviendrait également de demander la programmation des crédits d'Etat (ces logements devant, en tout état de cause, respecter le cahier des charges défini).

- A ce type de programme, il conviendrait de rajouter les parties communes pour lesquelles nous préconisons de ne pas dépasser 20% des surfaces de l'ensemble.



**EXEMPLE D'HABITAT
DANS UN PROGRAMME
D'HABITAT INCLUSIF**

La gestion des logements une fois réalisés et leur attribution :

La gestion et l'attribution des logements influant sur la rédaction du PSVP, nous proposons que soit discuté à l'échelle du Département, d'une part, l'utilisation du contingent préfectoral et, d'autre part, les modalités de gestion des différentes structures qui seront réalisées (publiques, privées, associatives...).

De même, la part minimum de personnes âgées accueillies dans les programmes devra être déterminée (sans bien évidemment qu'il soit possible de descendre cette part en dessous du nombre de logements inclusifs au cœur du programme).

V – CONCLUSION

Les réflexions qui ont été menées sur le logement des personnes âgées, ont souvent cherché à mettre en place des solutions uniques alors que le public visé est diversifié dans ses besoins et ses ressources.

La solution nous paraît être de viser des projets immobiliers avec une pluralité de solutions (logements individuels, résidences autonomie, logements temporaires...).

Nous proposons donc :

- de fabriquer un modèle économique avec un programme de parties communes ne dépassant pas 20% des surfaces du projet d'habitat inclusif
- de lancer, auprès des communautés de communes, une réflexion sur l'habitat inclusif en direction des personnes âgées intégrant notamment le décret du 24 juin 2019.

ALERTE 38 a posé sa candidature à la Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif et peut accompagner le développement des projets d'habitat inclusif en Isère.