

# HABITER AUTREMENT OÙ EN EST-ON ?

PAR CHRISTOPHE ROBERT

Habitat inclusif, habitat partagé, habitat participatif, habitat groupé... Depuis plusieurs années, notre territoire voit fleurir un peu partout de nouvelles solutions pour tenter d'apporter des réponses concrètes conjuguant accès au logement et solidarité. Point commun de ces solutions : favoriser la mixité, qu'elle soit intergénérationnelle, entre personnes valides et personnes handicapées, personnes âgées et étudiants, anciens SDF et travailleurs...

Ces différentes formules permettent surtout de proposer aux plus fragiles, à commencer par nos aînés, un mode d'habitat choisi plutôt que de subir un mode d'hébergement imposé. La difficulté résulte précisément du caractère transversal de ces diverses questions en ce qu'elles concernent à la fois la problématique du logement, celle du social avec la lutte contre l'isolement et bien sûr le médico-social avec la question du maintien à domicile et du soutien à l'autonomie. Comment, dès lors, ne pas oublier le volet inclusion dans ces nouveaux modes d'habitat partagé ?

Dans son numéro de septembre 2020, *Le Jas* a présenté un premier panorama des évolutions en cours. Mais ces deux dernières années, d'importants progrès ont été réalisés. Et à l'heure où un autre gouvernement vient de prendre ses fonctions, un nouveau point s'imposait.



© iStock

**S**i les premiers modes d'habitat alternatif partagé ont vu le jour sur le terrain au travers de divers dispositifs locaux, le plus souvent impulsés par des structures associatives, le législateur s'est progressivement emparé du sujet afin de leur conférer un cadre juridique précis.

### QUAND LA LOI S'INSPIRE DU LOCAL

En mars 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi "Alur" vient consacrer l'habitat partagé pour permettre à des personnes âgées autonomes de choisir de vivre ensemble dans un même domicile. Jusqu'alors, certaines initiatives inspirées des "béguinages", comme *La Maison des Babayagas* à Montreuil, avaient déjà vu le jour, mais elles visaient plutôt à promouvoir un mode de vie de type communautaire dédié aux femmes seules, veuves ou célibataires. Près de deux années plus tard, avec les programmes dits "article 20 de la loi ASV" (en référence à la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement), c'est par le prisme de la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap que le législateur s'intéresse à la question. L'accent est alors surtout mis sur l'adaptation des logements aux aînés et le cadre de vie dans le parc social. Trois ans plus tard, le gouvernement décide de passer à la vitesse supérieure en faisant adopter au

Parlement un nouveau texte dédié plus largement au logement avec la loi "Elan" du 28 novembre 2018 (texte portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique). Ce texte fourre-tout, de plus de 230 articles, ne cache pas son objectif : "construire plus, mieux et moins cher". Face à la pénurie inquiétante de logements dans l'Hexagone, le législateur entend faire sauter un certain nombre de verrous pour faciliter les constructions tous azimuts. Quitte d'ailleurs à mettre de côté certaines exigences, au grand dam des représentants associatifs. En témoigne le tollé suscité par la suppression du 100 % d'accessibilité des logements neufs, un choix effectivement difficilement compréhensible au regard de l'accès au logement des personnes en situation de handicap. "Ces reculs vont à l'encontre du respect de l'un des piliers des droits fondamentaux majeurs que constitue le droit au logement et du processus de transition inclusive... que le gouvernement prône par ailleurs !", s'insurgeaient alors APF France handicap et le Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques (GIHP).

### LES BIENFAITS DE LA LOI ELAN

Reste que cette loi Elan aura eu le mérite d'innover avec la mise en place de deux dispositifs destinés à favoriser l'inclusion en matière de logement. En premier lieu, en créant un "forfait pour l'habitat inclusif" pour



Sur son site Internet [www.cohabilis.org](http://www.cohabilis.org), le réseau *Cohabilis* propose de mettre en contact les jeunes et les seniors en recherche d'une cohabitation intergénérationnelle.

le financement du projet de vie sociale et partagée, au bénéfice des personnes handicapées ou âgées en perte d'autonomie. En second lieu, en favorisant la "cohabitation intergénérationnelle solidaire", un dispositif né au Canada dans les années 1990 et développé en Espagne en 1997. Le législateur de la loi Elan décide ainsi d'autoriser les personnes de plus de 60 ans à sous-louer une partie de leur logement à un jeune de moins de 30 ans. La formule permet de faire d'une pierre deux coups : renforcer le lien social avec les aînés tout en facilitant l'accès au logement des jeunes. Sur le papier, l'idée semble pour le moins séduisante. D'autant qu'afin de rendre le dispositif attractif, la loi prévoit une exonération fiscale au profit du propriétaire ainsi que la possibilité pour le jeune occupant de percevoir des aides au logement. Étendu au parc collectif, ce dispositif permet, en outre, aux locataires de continuer de percevoir leurs allocations logement (ALS) tout en maintenant le droit à ces aides au profit des jeunes. Et surtout, autre intérêt de la "cohabitation intergénérationnelle solidaire" qui repose sur un échange d'entraide entre deux personnes volontaires, elle prévoit que le jeune s'engage à assurer une présence sécurisante et de menus services (faire des courses, sortir les poubelles...). Le tout est encadré par un "contrat de cohabitation solidaire". "L'objectif est de créer un lien solidaire dans et par l'habitat, de favoriser au maximum la cohésion sociale et l'entraide

entre ces personnes qui ont choisi de vivre ensemble", explique-on chez *Cohabitis*, réseau qui regroupe aujourd'hui près de 40 structures travaillant sur le terrain à la mise en place de solutions d'habitats partagés. À Cannes, René, 99 ans, et Florence, 23 ans partagent ainsi leur habitat depuis bientôt deux ans. "Quand vous vous retrouvez seul entre quatre murs, les murs ne vous répondent pas !", sourit René qui a rencontré son "binôme" grâce à l'association *Toits en Tandem*. "Ce n'est pas juste de la compagnie pour les jeunes, mais aussi le fait que c'est beaucoup moins cher", explique Florence, qui bénéficie chez le senior de sa propre chambre pour un loyer de 35 euros par mois. Et la jeune étudiante d'ajouter : "René est un peu comme un grand père d'adoption". La structure, qui tient ses permanences à Antibes, propose aux seniors, aux étudiants et aux jeunes de moins de 30 ans de s'inscrire en ligne sur leur site Internet ([www.toitentandem.fr](http://www.toitentandem.fr)) Deux formules sont proposées : une "formule solidaire", où l'accueillant s'engage à mettre à disposition du jeune une chambre et toutes les commodités moyennant une présence régulière et sécurisante et quelques petits services, et une "formule conviviale où la mise à disposition de la chambre s'effectue moyennant un loyer modéré, assurant un complément de revenu pour le senior.

Pourtant, l'évolution se fait encore trop lentement,



## VOUS AVEZ DIT “HABITER ENSEMBLE” ?

■ **Habitat inclusif** : il est défini par la loi comme “un mode d’habitation regroupé, assorti d’un projet de vie sociale et partagée” destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d’un mode d’habitation regroupé, entre elles ou avec d’autres personnes. Expérimenté par les agences régionales de santé (ARS) et la Caisse nationale de solidarité pour l’autonomie (CNSA) dès 2017, l’habitat inclusif a connu sa première traduction

juridique avec la loi Elan en 2018.

■ **Habitat partagé** : régi par la loi pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014, ce mode d’hébergement collectif a été conçu pour permettre à des personnes âgées autonomes de choisir de vivre ensemble dans un même domicile. Dans sa version “accompagné”, ce type d’habitat peut prévoir un accompagnement individualisé pour les gestes de la vie quotidienne

et/ou un accompagnement collectif par l’intervention de professionnels chargés de la coordination des lieux.

■ **Habitat participatif** : cette solution, qui repose sur une démarche citoyenne, vise à permettre à des groupes de personnes de construire leur logement et de partager un mode de vie écologique et communautaire, à moindre coût. L’habitat participatif est encadré par la loi Alur du 24 mars 2014.

même si l’État a pris conscience de l’urgence de combattre ce fléau qu’est l’isolement social des aînés, révélé notamment lors de la crise sanitaire. Quand on sait que, selon l’Insee, plus de 2,4 millions de seniors de 75 ans ou plus vivent seuls dans leur logement, on mesure aisément l’enjeu de la cohabitation intergénérationnelle. Mais peut-être les dispositifs mériteraient-ils d’être encore peaufinés à l’aune de la réalité des besoins et des habitudes des étudiants. Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l’immobilier (FNAIM), indique à ce sujet : “Pour ce qui concerne le logement des étudiants, il faut rappeler que seulement 4 % des étudiants font aujourd’hui appel à la colocation ; il s’agit souvent d’un choix économique ou d’opportunité, plus qu’une volonté de sociabilité”. Selon lui, “une réflexion plus globale sur le logement des jeunes reste à conduire”. Reste que les diverses formules de cohabitation intergénérationnelle doivent être plus largement encouragées. D’ailleurs, les familles peuvent désormais aussi s’inscrire sur le site [www.famidac.fr](http://www.famidac.fr) de l’association des accueillants familiaux et de leurs partenaires pour proposer d’héberger une personne âgée ou handicapée. Un pas de plus, même si on en est encore loin d’une véritable révolution de penser l’habitat partagé.

### UN NOUVEAU TERRAIN D’ACTION

De ce point de vue, la loi du 22 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification, dite loi

“3DS”, est venue rebattre les cartes dans le but de booster l’habitat inclusif. Son article 134 confie aux présidents des conseils départementaux la coordination des actions entreprises en ce sens. Désormais expressément reconnus chefs de file de l’habitat inclusif, dans le droit fil de leur chef de filât en matière sociale, c’est donc des départements que dépend aujourd’hui le développement de l’habitat inclusif. Une tâche qu’ils n’effectuèrent cependant pas seuls, puisque la loi 3DS vient également imposer aux intercommunalités de prendre en compte ce type d’habitat dans leurs programmes locaux de l’habitat.

Pour l’heure, le gouvernement entend accentuer son soutien à ce type de démarche. À la suite du rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, *Demain, je pourrai choisir d’habiter avec vous !*, remis au Premier ministre le 26 juin 2020, un nouveau plan interministériel de l’habitat inclusif a vu le jour. Son but ? “Accélérer la dynamique à l’œuvre”. “L’habitat inclusif doit, en effet, permettre aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées en perte d’autonomie et en ayant le besoin, de conserver l’environnement d’un chez soi tout en bénéficiant sur place, d’un accompagnement pérenne et de qualité”, souligne en ce sens une circulaire interministérielle du 6 septembre 2021. Le texte rappelle également que le financement du projet de vie sociale et partagée a été sensiblement renforcé avec le déploiement de l’aide à la vie partagée (voir encadré). Surtout, insistent les différents ministères

signataires de cette circulaire, “la réussite de ce plan d’action reposera sur le déploiement territorial de ces dispositifs et sur l’association des collectivités territoriales, des porteurs de projets et des citoyens afin de démultiplier le nombre de projets”.

## CAP SUR 1 600 COMMUNES

Car, un autre levier devrait permettre d’encourager plus encore l’habitat inclusif, en y intégrant cette fois-ci une nouvelle dimension, à savoir celle de l’aménagement du territoire. Il s’agit de la démarche “Bien vieillir dans les Petites villes de demain” impulsée dans la foulée du programme “Petite villes de demain” lancé à l’automne 2020 par le ministère de la Cohésion des territoires. Quelque 1 600 communes sont potentiellement concernées et 100 projets bénéficieront en 2022 de 1,5 million d’euros dédiés. L’appel à manifestation d’intérêt permanent s’adresse aux collectivités et porteurs de projet d’habitat inclusif (associations, organismes HLM, personnes morales de droit privé à but lucratif, CARSAT, MSA, etc). Porté par l’Agence nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), pour accompagner en ingénierie les lauréats dans le développement de leur projet d’habitat inclusif, le programme mobilise la Banque des territoires et la Caisse nationale de solidarité pour l’autonomie (CNSA). Sont pris en compte la nature du projet (logements destinés aux personnes de plus de 65 ans, mobilisation, animation des habitants...) mais également l’environnement territorial du site de projet (localisation géographique, insertion urbaine...). Trois vagues de candidatures ont été prévues, échelonnées entre décembre 2021 et octobre 2022. À l’occasion de la première vague, 27 projets répartis dans 22 départements ont été retenus. Parmi les villes lauréates, Cantal (Chaudes-Aigues), Espinasse (Hautes-Alpes) Créon (Gironde) ou encore



© iStock

Hesdin (Pas-de-Calais). À noter que les porteurs de projets sont tout autant publics que privés. Ces deux dernières années, les pouvoirs publics se sont ainsi fortement mobilisés et affichent de belles ambitions. Mais il faudra poursuivre les efforts de mobilisation des élus locaux et de simplification des dispositifs dont la multiplicité ne favorise pas leur compréhension. Gageons surtout que les promesses annoncées seront tenues par les nouveaux ministères en charge de ces questions. Quelques premières inquiétudes se sont déjà fait entendre à l’annonce de la composition du nouveau gouvernement d’Élisabeth Borne, le 20 mai dernier. Parmi ses membres figurait surtout un grand absent, à savoir un(e) ministre de plein exercice en charge du Logement. ■

## AIDE À LA VIE PARTAGÉE (AVP)

Suite au rapport “Piveteau-Wolfrom”, la loi de financement de la Sécurité sociale (PLFSS) 2021 a ouvert la possibilité aux départements qui le souhaitent de créer une “aide à la vie partagée” (AVP). Fin 2021, 24 accords ont été signés, corres-

pondant à 579 habitats inclusifs pour 5 367 personnes bénéficiaires de l’AVP.

Cette aide est octroyée à tout résident d’un habitat inclusif, à la manière de l’APL. Son montant est déterminé par le projet de vie sociale et partagée.

Afin d’inciter les départements à s’engager dans ce modèle, les conventions d’AVP signées avec les départements jusqu’au 31 décembre 2022 seront cofinancées à hauteur de 80 % par la CNSA et ce, pendant sept ans.

## QUESTIONS À DENIS PIVETEAU

Conseiller d'État, coauteur du rapport *Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous !*

**Le Jas :** Dans votre rapport *Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous !*, co-écrit avec Jacques Wolfrom, vous présentiez 12 pistes d'actions parmi lesquelles la création d'une "aide à la vie partagée". Quels sont les principaux avantages d'un tel dispositif ?

**Denis Piveteau :** L'habitat inclusif, c'est la volonté exprimée par plusieurs personnes, valides ou non valides, de vivre ensemble, tout en ayant chacune leur "chez soi". De vivre chez elles sans vivre seules, si vous préférez. Or une vie à plusieurs, avec des temps de repas ou de détente passés ensemble, avec des espaces de vie à gérer en commun, avec des règles de vie à inventer et à appliquer, cela exige une certaine régulation, une forme d'animation. L'aide à la vie partagée (AVP) proposée dans le rapport et créée par le législateur en janvier 2021 permet de financer cet accompagnement, en versant un salaire à une "maîtresse de maison". C'est une aide individuelle, comme l'aide personnalisée au logement (APL) ou l'allocation personnalisée d'autonomie (APA). Mais au lieu d'aider à payer un loyer comme la première, ou une auxiliaire de vie comme la seconde, elle aide à faire vivre un projet de vie fraternelle.



**Le Jas :** La récente loi 3DS consacre les départements chefs de file en matière de coordination de l'habitat inclusif. Cette compétence étant également partagée avec les intercommunalités au titre de leur plan local de l'habitat (PLH), pensez-vous que ce choix va dans le bon sens ?

**D.P. :** Cette reconnaissance s'imposait et nous l'avions d'ailleurs appelée de nos vœux dans notre rapport. L'habitat inclusif est un logement avec services. Or le département est à la fois l'autorité de référence pour les politiques de service à la personne et très présent dans les politiques du logement, par la délégation de l'aide à la pierre, les offices publics de l'habitat, le plan départemental de l'habitat, des aides à l'investissement et des garanties de prêts.

Certes, le rôle des municipalités et des intercommunalités est tout à fait décisif aussi, car il s'agit également d'une politique d'urbanisme, et celui de l'ARS ne l'est pas moins, car les besoins de services médicalisés sont importants. Au département, donc, de savoir créer une dynamique autour de ses compétences propres, en rassemblant, dans le tour de table de la "conférence des financeurs de l'habitat inclusif" créée par la loi, toutes les compétences requises ! Pour prolonger ce que je disais en répondant à la question précédente, l'enjeu n'est rien moins que de faire vivre la fraternité dans les territoires.

**Le Jas :** Quel bilan tirez-vous de la mise en place du dispositif "cohabitation intergénérationnelle solidaire" instauré par la loi Elan de novembre 2018 ?

**D.P. :** J'ai eu l'occasion d'étudier plusieurs projets de ce type, portés par des associations qui se fixaient pour mission, non seulement de mettre en relation des personnes âgées proposant un logement et des personnes de moins de trente ans proposant leurs "menus services", comme dit la loi, mais plus encore, car c'est indispensable, d'assurer l'accompagnement dont ont besoin ces "couples" cohabitants. Cet adossement est crucial, particulièrement lorsque les jeunes locataires sont dans des démarches d'insertion et on peut regretter qu'il ne soit ni expressément prévu ni spécifiquement financé. J'ajoute qu'il est impossible d'imaginer que ce dispositif puisse "passer à l'échelle supérieure" sans structurer un tel accompagnement. Pour répondre à votre question, je n'ai pas connaissance d'enquête systématique ou de premiers bilans conduits par les pouvoirs publics. Ce serait pourtant nécessaire. Car le dispositif est intéressant et envoie deux messages utiles, parfaitement valables pour l'habitat inclusif dans lequel il pourrait d'ailleurs s'enchaîner : celui de la cohabitation de personnes valides et de personnes vulnérables et celui de l'entraide informelle entre cohabitants.