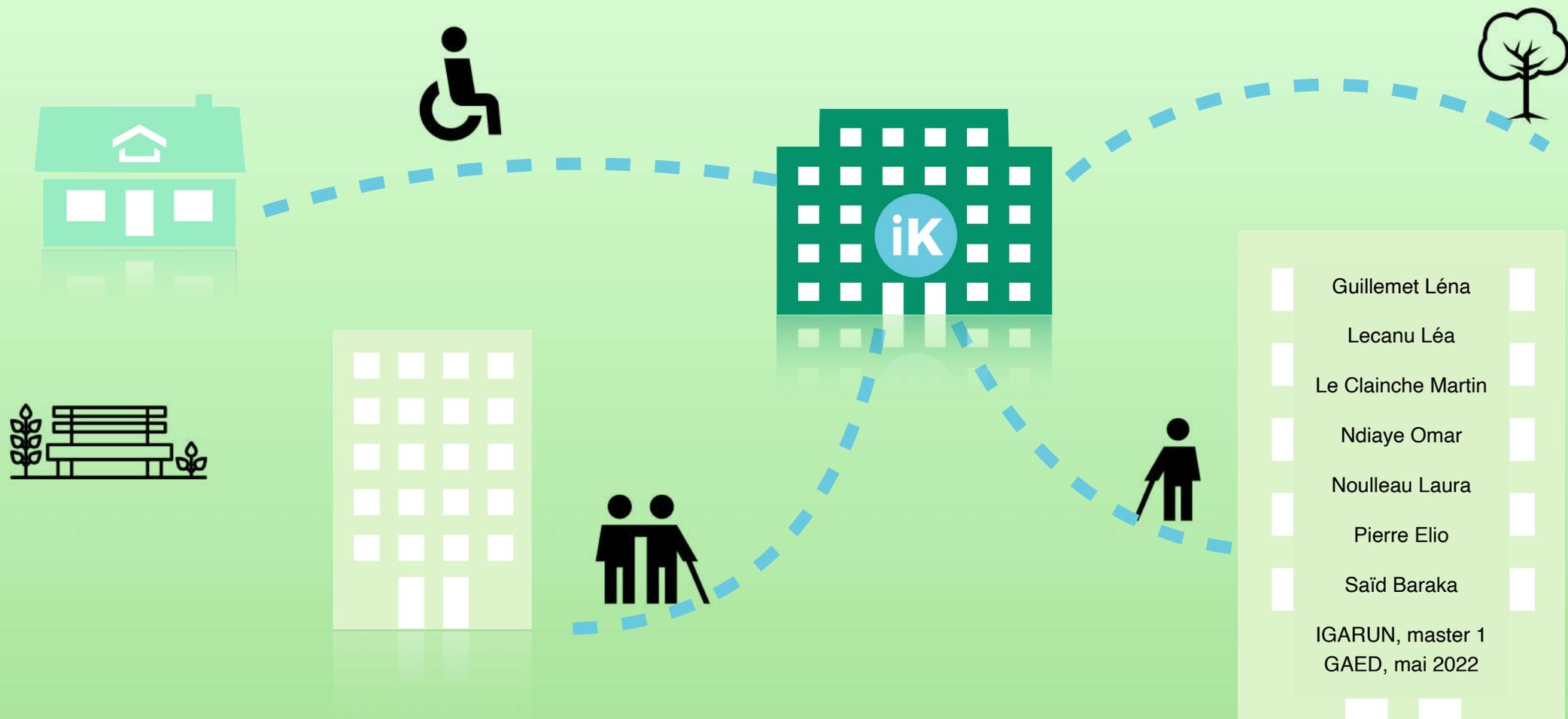


L'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Quels enjeux, quels défis et quelles perspectives ?



Sous la direction de Béatrice CHAUDET
et d'Olivier KASSOUS
Commandité par l'Institut Kervegan

Membres du jury :
B. Chaudet, S. Vernicos, O. Kassous,
G. Pédrón, C. Chadenas

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui nous ont aidé dans la réalisation de notre diagnostic.

Nous souhaitons tout d'abord remercier nos deux professeurs référents :

Madame Béatrice Chaudet, pour sa patience et son regard critique qui nous ont permis de nous améliorer tout au long de notre travail.

Monsieur Olivier Kassous, pour son aide, ses précieux conseils et sa disponibilité qui nous ont permis d'alimenter notre réflexion et de faire évoluer notre travail.

Nous tenons également à remercier l'institut Kervégan et plus particulièrement Aurore Vuillemin, Maryse Menanteau et Ségolène Charles pour leur accompagnement et leurs encouragements tout au long de notre diagnostic.

Nous souhaitons remercier les personnes qui nous ont accordé leur temps à travers des entretiens et qui nous ont permis d'enrichir nos propos.

Nous remercions les membres de l'Institut de Géographie et d'Aménagement Régional de l'Université Nantes pour leur investissement dans la réalisation de notre travail.

Enfin nous remercions nos camarades avec qui nous avons pu partager notre travail et échanger nos impressions.

INTRODUCTION

MÉTHODOLOGIE

PARTIE 1 : LA SITUATION DES PERSONNES ÂGÉES ET DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

1.1 UNE ENVIE DE BIEN-VIEILLIR

1.2 LA RÉPARTITION DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ET / OU ÂGÉES EN LOIRE-ATLANTIQUE

1.3 L'INCLUSION AU COEUR DE L'HABITAT

1.4 ÉVOLUTION DE L'HABITAT INCLUSIF

PARTIE 2 : PROPOSITION D'UNE DÉFINITION DE L'HABITAT INCLUSIF ET DE SA TYPOLOGIE

2.1 LES FONDAMENTAUX DE L'HABITAT INCLUSIF

2.2 NOTRE DÉFINITION DE L'HABITAT INCLUSIF

2.3 TYPOLOGIE DE L'HABITAT INCLUSIF EN LOIRE-ATLANTIQUE

PARTIE 3 : L'INCLUSION SPATIALE DE L'HABITAT INCLUSIF EN LOIRE-ATLANTIQUE

3.1 UN TERRITOIRE HÉTÉROGÈNE

3.2 LE DÉFI DE L'ENVIRONNEMENT

3.3 ÉTUDE DE CAS

PARTIE 4 : L'ENJEU DU FINANCEMENT ET LES PARTENAIRES

4.1 LA GOUVERNANCE DE L'HABITAT INCLUSIF

4.2 LES AIDES FINANCIÈRES LIÉES AUX SERVICES DE L'ÉTAT

4.3 LES DÉFIS DE CRÉATION D'HABITAT INCLUSIF

PARTIE 5 : LES PERSPECTIVES POUR L'HABITAT INCLUSIF

5.1 UN PHÉNOMÈNE GÉNÉRATEUR

5.2 UN CONTEXTE EVOLUTIF

5.3 LES LIMITES

5.4 UNE FORMULE D'HABITAT INITIATRICE D'UN MOUVEMENT INCLUSIF ET RESPONSABLE



INTRODUCTION

La période actuelle est marquée par une situation de crise sociale généralisée. Les personnes en situation de handicap ainsi que les seniors sont particulièrement concernés. Exposés pour certains à des dynamiques d'exclusion, d'isolement et de dépendance, il est essentiel de les accompagner pour leur permettre de participer pleinement à la vie en société.

Nous assistons au niveau national à un vieillissement de la population et à une hausse du nombre de personnes en situation de handicap qui concernent déjà actuellement plus de 20% de la population (INSEE, 2018). Celles-ci se heurtent quotidiennement à des difficultés en termes de capacité et d'indépendance. Il est donc nécessaire pour elles de trouver des solutions afin de conserver leur indépendance en termes de logement tout en ayant la possibilité d'être accompagnées et incluses dans la société. Les solutions, tels que les foyers ou bien les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), ne semblent plus satisfaire le grand public, car considérées comme trop péjoratives pour certaines personnes âgées, ou bien ne rendant pas assez indépendant pour certaines personnes en situation de handicap. Pour pallier ce manque d'alternatives, se développe au fil des années

une nouvelle solution appelée l'« habitat inclusif ».

Selon la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), l'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale destiné aux personnes âgées et/ou en situation de handicap. Complémentaire aux logements ordinaires et à l'accueil en établissement, l'habitat inclusif complète le faible éventail des solutions de logement et d'hébergement pour les personnes dépendantes ou en perte d'autonomie. En effet, il répond aux enjeux sociaux sur le domaine de l'accompagnement adapté et sécurisé de l'individu sans compromettre son droit à déterminer lui-même son mode de vie et de choisir ses propres activités. Cette offre naît dans le milieu associatif et militant et vient questionner le rapport de l'habitat dans la prise en charge du public concerné.

L'habitat inclusif est un sujet d'actualité et la Loire-Atlantique ne fait pas exception à ce phénomène. Ce département, déjà engagé dans les problématiques d'inclusion, a su se saisir de ce sujet. Le département n'agit pas seul et est également encouragé au niveau national. La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) de 2018 a d'ailleurs prévu des dispositions relatives aux personnes en situation de vulnérabilité concernant cet habitat. De plus, le

programme national « petites villes de demain (PVDD) » qui concerne 24 communes en Loire-Atlantique, questionne le rôle de ces villes au sein du territoire. Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) national sur l'habitat inclusif a été lancé dans le cadre de la thématique « bien vieillir dans les PVDD » et les projets sélectionnés bénéficieront d'une aide au montage du projet. Une multitude d'acteurs se sont donc emparés de cette problématique afin d'essayer de répondre aux défis de cette société en pleine évolution.

Afin de mieux comprendre les enjeux auxquels tous les acteurs font face au sein de l'habitat inclusif, ce travail s'organise autour de la question de recherche suivante :

L'habitat inclusif en Loire-Atlantique : quels enjeux, quels défis et quelles perspectives sur le territoire ?

Ce dossier de recherche analysera d'abord le contexte au sein du territoire de la Loire-Atlantique afin de comprendre les enjeux autour du vieillissement et du handicap. La recherche se concentrera sur l'origine de l'habitat inclusif et son interprétation. Notre but sera d'analyser les principaux objectifs de cette alternative et de comprendre les défis auxquels elle peut potentiellement se confronter.

Pour cela, nous proposerons une analyse de l'habitat inclusif et de son intégration socio-

MÉTHODOLOGIE

L'analyse du cas de la Loire-Atlantique est une manière d'appréhender et de saisir un phénomène encore peu répandu dans une société en développement. Cette analyse nous permettra de témoigner des premiers résultats de l'habitat inclusif mais également d'essayer de nous projeter sur cet avenir encore incertain qui tend à devenir de plus en plus important.

Nous avons développé dans ce diagnostic une logique exploratoire notamment à travers des entretiens. Des entretiens semi-directifs ont été conduits envers les porteurs de projets et les collectivités. L'entretien semi-directif est une technique de collecte de données qualitatives. Il permet « une collecte de données qui contribue au développement de connaissances favorisant des approches qualitatives et interprétatives » (Lincoln, 1995). Il a pour but de recueillir l'ensemble des données issues d'une discussion centrée sur un thème.

La notion d'habitat inclusif a tout d'abord été éclaircie grâce à un travail bibliographique. Cette notion a ensuite été complétée par des discours recueillis lors d'entretiens réalisés avec des porteurs de projet. Ces entretiens ont été réalisés au sein de notre territoire d'étude et en dehors afin de compléter cette analyse. De la même manière et dans une approche plus géographique, quelques élus des communes labellisées PVDD ont été interrogés. Ces entretiens permettent de questionner le maillage territorial au sein du département et ainsi d'analyser plus finement la répartition et l'implantation de l'habitat inclusif.

Pour réaliser nos entretiens nous avons au préalable confectionné des grilles d'entretiens. Nous en avons composé 2 : la première à destination des porteurs de projet (Annexe 1) et la seconde à destination des communes rencontrées qui sont lauréates aux PVDD (Annexe 2). Lors de nos rencontres avec les départements nous nous sommes servis de notre grille qui concerne les porteurs de projets. Au total 14 entretiens semi-directifs ont été réalisés auprès d'acteurs et de territoires diversifiés (Annexe 3). Nous avons pu interroger 4 porteurs de projet en Loire-Atlantique et 3 en dehors du département. Nous avons également mené un entretien avec le département de Loire-Atlantique et un avec le département d'Ille-et-Vilaine. Enfin nous avons mené 5 entretiens avec des communes du département de Loire-Atlantique.

En parallèle nous avons tenté, à titre informatif, de développer un indicateur afin de mesurer le potentiel inclusif des différents territoires en Loire-Atlantique. Toutes ces recherches et propositions sont accompagnées de cartographies réalisées à l'aide des données récoltées.

Ce diagnostic fait appel à différents types de ressources méthodologiques à la fois quantitatives et qualitatives et propose une approche territoriale de l'habitat inclusif.

Afin de réaliser cette étude, nous nous sommes basé sur une liste recensant les habitats inclusifs (mai 2021) qui nous a été fourni par le département.



**LA SITUATION DES
PERSONNES ÂGÉES
ET DES PERSONNES
EN SITUATION DE
HANDICAP**



Résumé

Dans cette partie, nous souhaitons mettre en lumière les situations de vulnérabilité économique et sociale auxquelles peuvent être exposés les personnes âgées et en situation de handicap en Loire-Atlantique. A travers une approche critique vis-à-vis des solutions d'hébergement institutionnel, nous nous intéressons à la reconnaissance d'une solution alternative et prometteuse, c'est-à-dire l'habitat inclusif.

Partie 1 - La situation des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

1.1 UNE ENVIE DE BIEN-VEILLIR

Lorsque des personnes sont atteintes d'un trouble de santé invalidant, d'une altération d'une fonction ou encore de l'affaiblissement progressif de leurs capacités physiques, morales ou intellectuelles, leur envie et leur besoin d'être accompagnées dans les tâches de la vie quotidienne se font ressentir. Les personnes concernées tentent alors d'évoluer dans leur habitat jusqu'au maximum de leurs capacités. Parfois leur habitat ordinaire ne suffit plus et il convient pour elles de trouver une nouvelle forme d'habitat. Le but étant de trouver un cadre de vie agréable et sécurisant. La prise en charge à domicile par les proches, essentiellement familiaux, apparaît alors comme une problématique. Cet accompagnement constitue, selon le niveau de dépendance, une charge de travail plus ou moins importante pour l'accompagnant. La maxime telle que "la maladie d'Alzheimer fait deux malades" souligne l'importance de ce travail de gestion. La prise en charge dans le cadre du domicile est également mise à mal par le desserrement des liens familiaux notamment pour les personnes âgées (Charpentier et Guberman, 2017). Pour les personnes en situation de handicap, le vieillissement des parents questionne la prise en charge des enfants après leurs départs (UDAF 44, 2022).

1.1.1 La vie à domicile, une solution limitée

Le vieillissement ainsi que le handicap se traduisent généralement par une dégradation des capacités et par une aggravation de la dépendance (Talpin et Talpin-Jarrige, 2002). Bien que les parcours de vie soient variables, il arrive qu'après une hospitalisation, le départ du domicile, à défaut d'être voulu, soit subi. En effet selon une étude de la FESP, Ifop et Sociovision "85 % des français interrogés souhaitent vieillir à leur domicile" (2019).

À cette question de l'accompagnement s'ajoute la question de l'isolement, notamment chez les seniors. Sans généraliser cela à l'ensemble des personnes âgées, il convient de rappeler que cette population est particulièrement exposée au risque d'isolement, qui apparaît souvent après la perte de leur conjoint. La dégradation des capacités motrices, l'éloignement géographique des enfants, l'exclusion numérique ou encore l'absence de vie professionnelle exposent les personnes âgées à la solitude. Le rapport des Petits frères des pauvres, paru en 2017, estime à 300 000 le nombre de seniors complètement isolés en France. On parle alors de la mort sociale de ces personnes isolées. Ce phénomène apparaît lorsqu'aucun des cinq réseaux de sociabilité n'est exploité, à savoir : le réseau amical, familial, de voisinage, affinitaire et professionnel (Fondation de France, 2013).

La solitude, en plus d'être un sentiment délétère pour la santé, impacte directement la qualité de vie ainsi que le modèle du "bien vieillir". Ainsi, on retrouve dans de nombreuses études comme celle de la Grande enquête pour Orpéa sur le vieillissement et les liens intergénérationnels que le « bien-vieillir » des français s'exprime par des enjeux majeurs tels que l'autonomie et le domicile (2019). Au-delà de la solitude pour les personnes âgées, la vie à domicile peut être synonyme de difficultés pour les personnes en situation de handicap qui n'auront pas forcément les services nécessaires à leur indépendance. Le fait de vivre seul peut également poser problème à ce type de public qui peut nécessiter la présence d'une personne pour les aider.

Les personnes âgées et/ou en situation de handicap se retrouvent donc généralement placés dans des établissements les prenant en charge.

1.1.2 La mise en établissement, une solution partielle

Si dans les foyers pour personnes handicapées ou dans les EHPAD on trouve une partie des réponses aux défis de la solitude et de la dépendance, la vie collective reste pourtant parfois subie. Dans le champ du handicap comme dans celui du grand âge, la dépendance pousse généralement à intégrer des

Partie 1 - La situation des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

structures d'hébergement perçues comme la solution ultime. Ces infrastructures répondent aux besoins d'accompagnement et de sécurisation mais pas toujours aux envies du public hébergé (Piveteau, 2021). En effet, les structures médico-sociales, malgré des efforts constatés ces dernières décennies, sont généralement caractérisées par un rythme de vie et d'existence contraint, une vie collective subie et par la disparition du sentiment de "chez soi". Ce disempowerment¹ de l'individu questionne les formes de maltraitance dans les établissements (Nowik et Thalineau, 2014). Des révélations parfois exceptionnelles et polémiques telles que celles du journaliste Victor Castanet à propos d'Orpea², participent à la mauvaise image des structures d'hébergement médico-sociales. Néanmoins, ces maltraitances restent le plus souvent discrètes, continues et institutionnalisées. La perte d'autonomie, les contraintes de la vie collective, l'incapacité des résidents à décider, et la mise à mal du libre arbitre sont des critiques récurrentes adressées

1 Selon les dictionnaires anglophones Oxford et Collins le disempowerment désigne le fait de rendre une personne moins puissante en la privant de son autonomie

2 Dans son livre enquête *Les fossoyeurs : Révélation sur le système qui maltraite nos aînés* paru fin janvier 2022, Victor Castanet a révélé les coulisses du groupe Orpea, un des leaders mondial des EHPAD et des cliniques. Il y dénonce certaines pratiques et les dérives de ce système.

"L'habitat inclusif constitue une réponse prometteuse pour sortir du dilemme vécu par les personnes, lorsque la vie comme avant n'est plus possible, et que la vie collective en établissement n'est ni souhaitée ni nécessaire [...]" - (Piveteau et Wolfrom, 2020).

aux infrastructures d'hébergement (Bertillot et Rapegno, 2019).

Dans les foyers pour personnes handicapées, l'encadrement parfois excessif peut maintenir la dépendance, et entraver le développement de l'autonomie (ADAPEI 49, 2022). Pour nuancer, il est tout de même important de rappeler

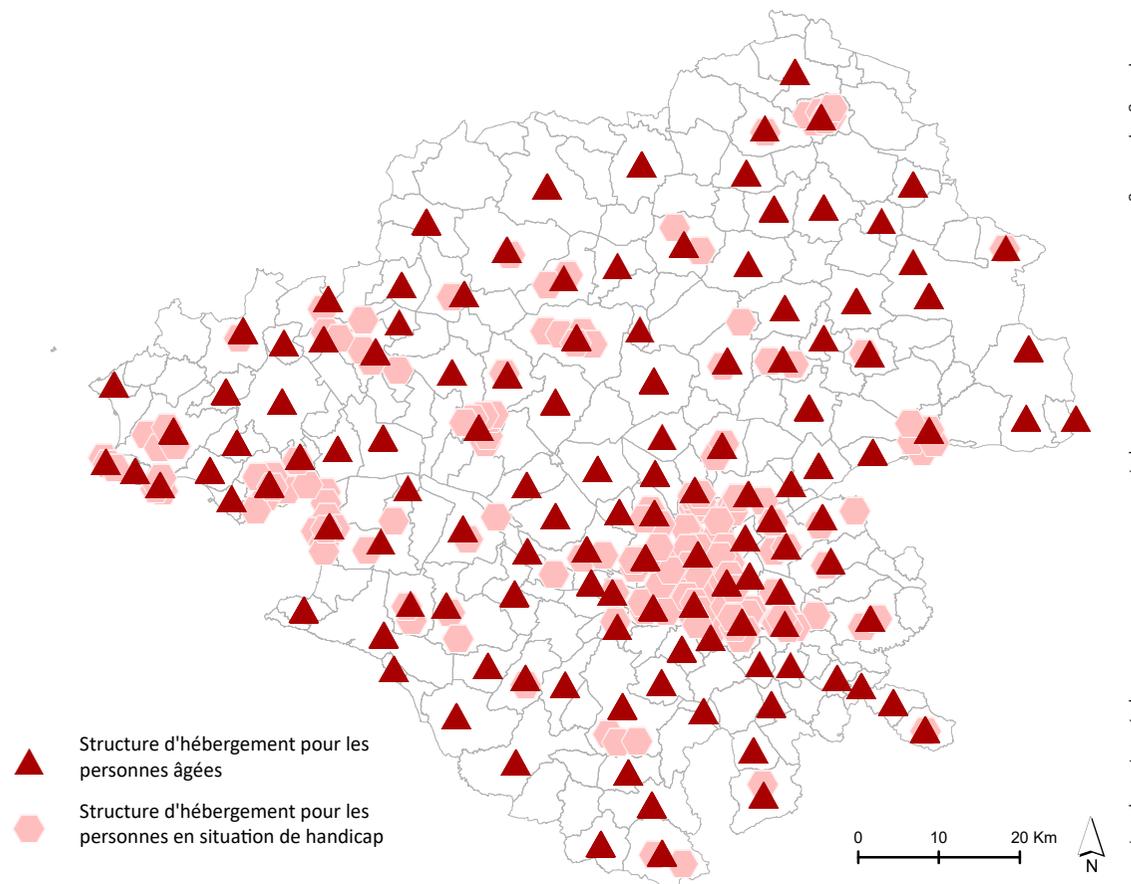


Figure 2 : Les offres d'hébergements pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap en Loire-Atlantique

Partie 1 - La situation des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

que les institutions développent également des offres alternatives comme des foyers auto-gérés, des résidences seniors ou des maisons d'accueil rural pour les personnes âgées (MAR-PA), qui sont moins contraignantes sur la vie collective et davantage en adéquation avec le libre choix. Comme nous pouvons le constater sur la figure 2, les offres d'hébergement pour les personnes âgées et pour les personnes en situation de handicap sont nombreuses et réparties sur le département. Cependant, l'éventail des solutions d'hébergement reste inférieur à la diversité des envies et des besoins des populations dépendantes et en perte d'autonomie (Piveteau, 2021).

Aux problématiques sociales s'ajoutent les questions financières liées à la mise en établissement. En Loire-Atlantique, la valeur médiane pour accéder à un hébergement permanent pour personnes âgées et dépendantes est de 1 847 euros (CNSA, 2019). Ce chiffre équivaut à 134% des pensions moyennes versées aux retraités, soit 1 382 euros net mensuel (CNSA, 2018). Pour les personnes en situation de handicap se loger a également un coût. C'est la raison pour laquelle les familles et les aides telles que l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) ou la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) se doivent d'apporter un complément financier afin de compenser la perte d'autonomie dans la vie quotidienne. Pour

mieux comprendre ces prestations il s'agit de s'intéresser à la répartition des personnes en situation de handicap et des personnes âgées en Loire-Atlantique.

1.2 LA RÉPARTITION DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ET / OU ÂGÉES EN LOIRE-ATLANTIQUE

1.2.1 Les personnes âgées en Loire-Atlantique

Avec 328 000 personnes âgées sur son territoire en 2017, la Loire-Atlantique doit relever le défi du vieillissement et de l'hétérogénéité de son territoire. Nous observons sur la carte ci-dessous la répartition des personnes âgées

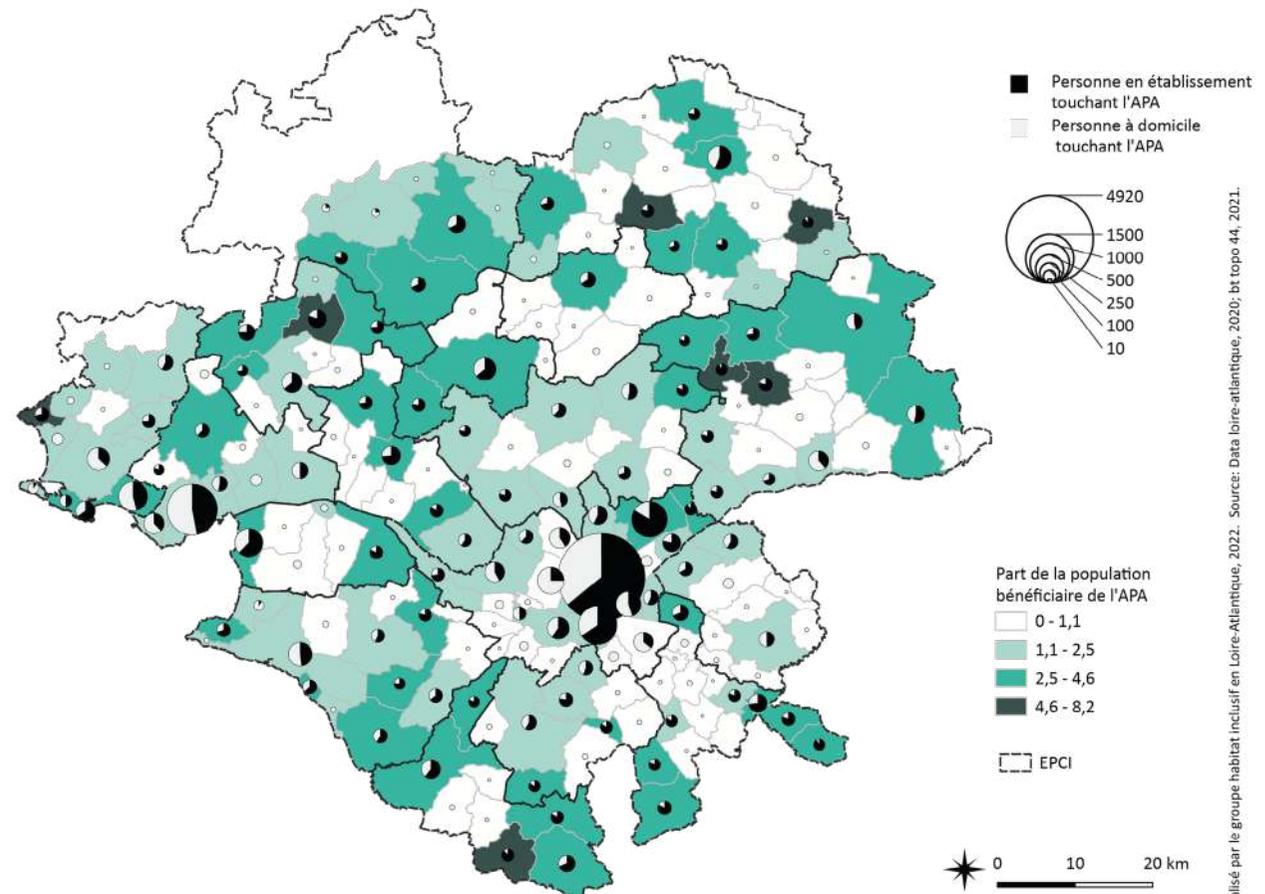


Figure 3 : La distribution des personnes bénéficiaires de l'APA en Loire-Atlantique

Partie 1 - La situation des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

en Loire-Atlantique. Elle s'illustre de la manière suivante (Observatoire du département, 2019) :

- 42% des séniors se trouvent dans l'agglomération nantaise.
- 20 % se situent sur les communes littorales.
- 38% sont répartis dans le reste du département, dans la couronne périurbaine de la métropole et en milieu rural ou semi rural.

Pour interroger la dépendance et l'accompagnement des personnes âgées, considérer les plus de 60 ans comme une catégorie homogène serait une erreur. Le groupe des séniors comprend des personnes âgées isolées et vulnérables, mais aussi de jeunes retraités en bonne santé. Du fait de leur dépendance, l'habitat inclusif serait une réponse à un de leurs besoins, et pas uniquement le résultat d'une volonté. Pour identifier les personnes dépendantes du reste des séniors, nous avons donc choisi d'utiliser l'APA. Cette allocation, sans condition de revenus, est à destination des personnes âgées de plus de 60 ans, dont le niveau de dépendance se situe entre Gir 1 et Gir 4 (Voir tableau ci-contre). Étant donné que cette aide est agencée en fonction du niveau de dépendance, c'est une valeur pertinente pour le recensement de la population âgée. Ainsi, en 2019, ce sont 25 400 personnes qui

touchent l'APA en Loire Atlantique, soit 7,5 % des séniors.

On observe sur cette carte que dans les communes rurales vieillissantes au Nord du département, les prestataires de l'APA sont en proportion importante, sauf quand celles-ci sont dépourvues d'établissement d'hébergement

pour les personnes âgées. En terme quantitatif, l'agglomération nantaise, la ville de Saint-Nazaire ainsi que les communes littorales accueillent l'essentiel des prestataires de l'APA.

Échelle	Niveau de dépendance	APA à domicile	APA en établissement (estimation*)
Gir 1	Dépendance totale	0,71 %	16%
Gir 2		10,45 %	43%
Gir 3	Dépendance partielle	18,04 %	18%
Gir 4		70,80 %	23%
Gir 5	Quasiment Autonome	Non prestataire de l'APA	Non prestataire de l'APA
Gir 6		Non prestataire de l'APA	Non prestataire de l'APA
Total		11 377 prestataires (44% des prestataires)	14 747 prestataires (56% des prestataires).

Figure 4 : La dépendance des séniors en Loire-Atlantique à partir de l'APA

Sources : INSEE, CNSA, Observatoire de Loire-Atlantique

Partie 1 - La situation des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

*Contrairement à l'APA à domicile, nos recherches ne nous ont pas permis de trouver de sources sur le recensement des personnes dépendantes en établissement en Loire-Atlantique. Les chiffres présentés sur l'APA en établissement sont donc une estimation basée sur une moyenne nationale (INSEE, 2017).

Le recensement par l'APA permet de mettre en lumière deux phénomènes :

Plus une personne est dépendante, plus elle s'oriente vers les institutions. Parmi les personnes très dépendantes en Loire-Atlantique (Gir 1 et 2), 87,3 % vivent en institution tandis que 12,7% restent à leur domicile.

À l'inverse, les personnes plus autonomes (Gir 3 et 4) préfèrent rester à domicile. 62,6% des séniors avec une dépendance partielle vivent à domicile, tandis que 37,4% vivent en institution.

L'habitat inclusif, qui inclut généralement un Assistant de Vie Sociale (AVS) sur un Équivalent Temps Plein (ETP), ne permet pas une surveillance 24h sur 24. Cependant, cet accompagnement semble tout à fait adapté aux séniors concernés par la dépendance partielle. Il est donc pertinent d'estimer le nombre de séniors semi-dépendants (évalués en Gir 3 et 4) en Loire-Atlantique. 10 107 personnes concernées par la dépendance partielle vivent à domicile. Les chiffres sur le niveau de dépen-

dance en établissement ne sont pas communiqués, mais nous pouvons proposer des estimations. À l'échelle nationale, 41% des résidents en établissement pour personnes âgées ont une dépendance partielle. Dans le cas où ces proportions seraient similaires en Loire-Atlantique, nous pouvons alors estimer à 6 046 le nombre de personnes semi dépendantes vivant en institutions. Additionnés, on peut estimer le nombre de prestataires Gir 3 et 4 à 16 153 séniors en Loire-Atlantique.

“Au 31 décembre 2020, la Loire-Atlantique compte plus de 109 150 personnes ayant un ou plusieurs droits en cours auprès de la Maison Départementale des Personnes en situation de Handicap (MDPH) [...] soit 7,9 % des habitants du département..”- (Observatoire Loire-Atlantique, 2020).

1.2.2 Les personnes en situation de handicap en Loire-Atlantique

La loi française du 11 février 2005 portant sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, définit le handicap de la manière suivante : « Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération subs-

tantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. ». Si l'allégorie du handicap est sur-représentée par le fauteuil roulant, il est essentiel de rappeler que les formes de handicap sont extrêmement variables, tant dans le degré de dépendance que dans la diversité des formes. Selon les données de l'observatoire du département (2021), les 109 000 personnes qui bénéficient d'au moins un droit auprès de la MDPH sont pour moitié atteintes de troubles moteurs. L'autre moitié est composée de personnes atteintes de troubles psychiques, viscéraux, intellectuels, cognitifs, et sensoriels... Nous retrouvons la diversité des formes du handicap en Loire-Atlantique dans le diagramme suivant :

Figure 5 - Diversité de handicap en Loire-Atlantique

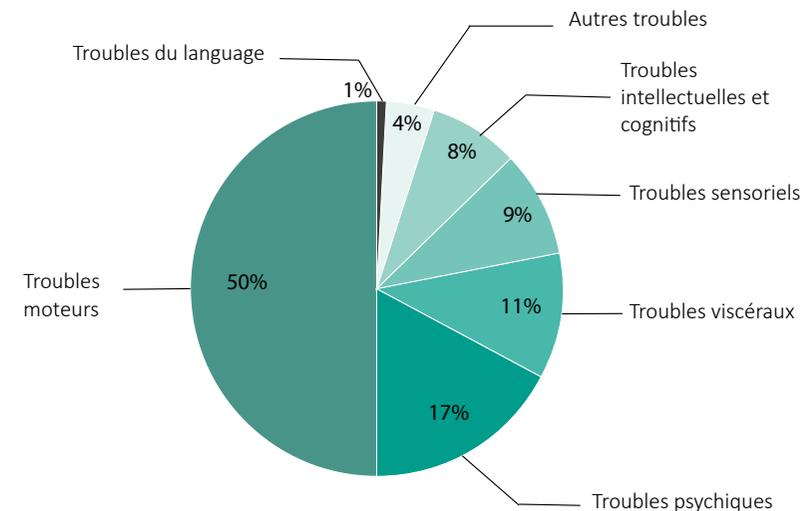
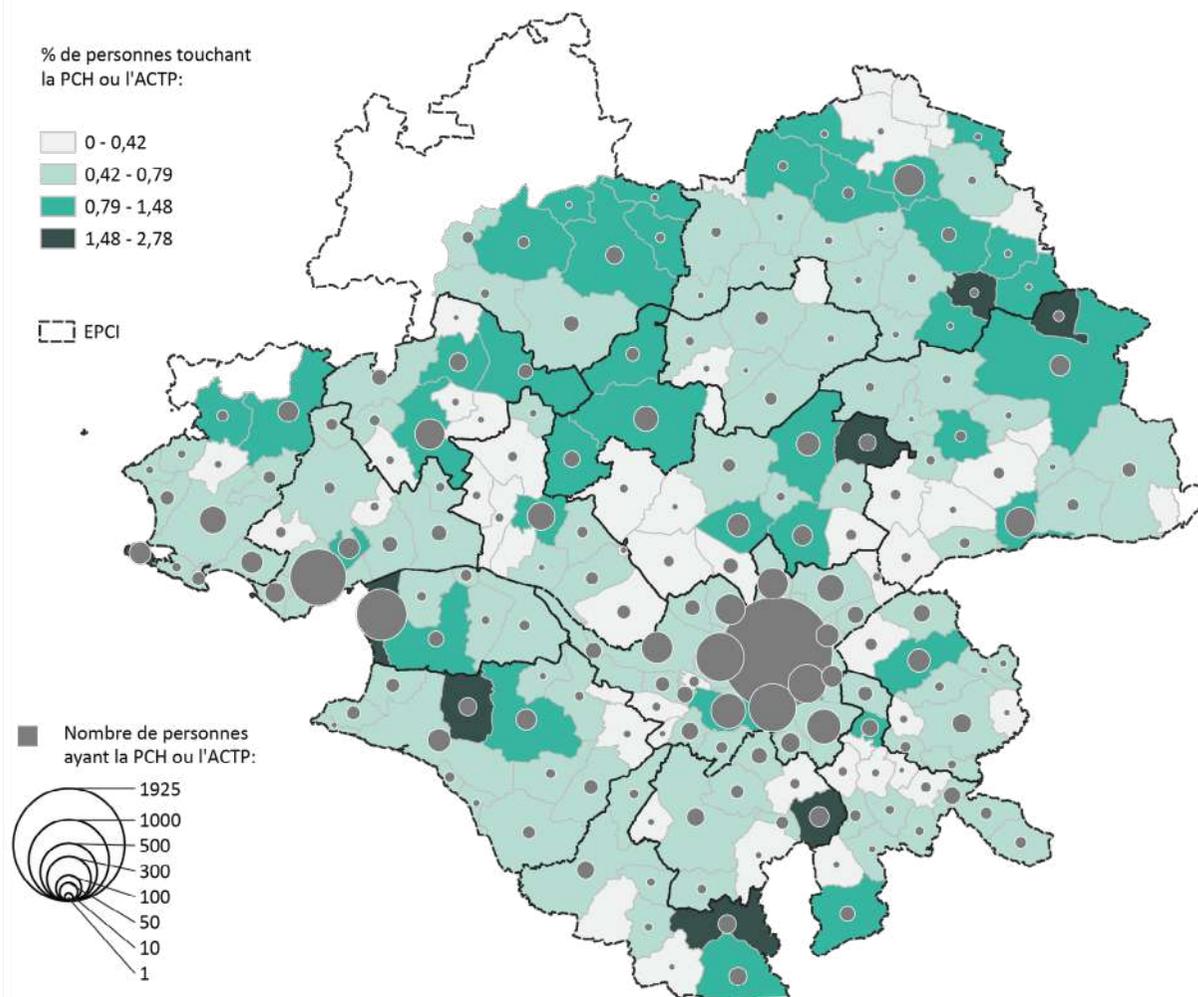


Diagramme réalisé par le groupe Habitat inclusif en Loire-Atlantique, sources : INSEE 2020, MDPH 2020

Partie 1 - La situation des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Selon le niveau de dépendance, certaines personnes sont dans la nécessité d'un accompagnement quotidien pour exécuter différentes tâches. Pour les localiser, nous avons décidé de dénombrer les prestataires de la PCH et de l'Allocation Compensatrice pour Tierce Personne (ACTP). Pour être éligible à l'ACTP et la PCH, il faut avoir moins de 60 ans, ce qui permet de ne pas confondre ce public avec les prestataires de l'APA. De plus, le candidat doit rencontrer des difficultés dans la réalisation d'une activité essentielle au quotidien qui nécessite l'intervention d'un accompagnateur. En 2019, le nombre de prestataires qui touchait une de ces deux aides correspondait à 9 150 personnes.

De manière générale, la répartition des prestataires est en adéquation avec la répartition de la population départementale (voir carte ci-contre). Le Bassin Nantais accueille une part essentielle de la population en situation de handicap. Il existe tout de même quelques nuances. Les prestataires de la PCH et de l'ACTP sont surreprésentés dans le Nord du département. De plus, quelques communes ont une représentation plus importante en raison d'une offre importante vis-à-vis des établissements médico-sociaux (Observatoire du département, 2021).



Réalisé par le groupe Habitat Inclusif en Loire-Atlantique, 2022. Sources : BD topo IGN, 2021 ; data Loire-Atlantique.

Figure 6 : La distribution des personnes bénéficiaires de la PCH ou de l'ACTP en Loire-Atlantique

Partie 1 - La situation des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

1.2.3. Les personnes âgées et en situation de handicap

Les personnes en situation de handicap et les personnes âgées ont des besoins similaires en matière d'accompagnement. Toutefois une différence subsiste vis-à-vis de leur dépendance. Pour les personnes en situation de handicap, l'idée est de mener ce public vers plus d'indépendance. En revanche, pour les personnes vieillissantes dont les capacités sont vouées à se dégrader, l'objectif est de maintenir la personne à domicile, pour lui éviter d'avoir recours aux institutions.

Ces personnes, si elles acceptent de vivre une vie partagée peuvent trouver dans l'habitat inclusif, une formule plus adaptée à leurs souhaits et leurs besoins d'accompagnement. Néanmoins, l'habitat inclusif n'est pas réservé aux personnes en situation de handicap et/ou âgées. En effet, cette formule peut être mixte. Un couple comprenant une personne avec un handicap et une personne valide, doit pouvoir intégrer cet habitat sans être séparé. C'est une condition nécessaire pour le sentiment du chez soi, ce qui le distingue l'habitat de l'institution. L'entretien avec Hacoopa, proposant de l'habitat pour les personnes âgées a révélé que les candidats n'étaient pas forcément en situation de dépendance. Le souhait pour les candidats d'intégrer cette formule d'habitat est plutôt motivé par le projet de vie sociale

et partagée, que par des incapacités. L'intégration de personnes âgées autonomes dans les habitats inclusifs permet d'anticiper la dépendance à venir, pour pallier la perte progressive de certaines capacités.

1.3 L'INCLUSION AU COEUR DE L'HABITAT

La diversité des étiquettes attribuées aux formes d'habitats alternatifs qu'ils soient solidaires, partagés, intergénérationnels, coopératifs, accompagnés ou encore participatifs nous invite à poser la question suivante : **qu'est-ce qu'un habitat inclusif ?**

Issu de la grande famille des habitats intermédiaires, l'habitat inclusif, ou l'habitat API pour Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale, cherche à répondre à l'inclusion sociale des habitants par le volet du logement. Avant de proposer notre interprétation de l'habitat inclusif, il convient d'analyser le sens des mots qui composent cette expression ainsi que de mettre en lumière les enjeux sociaux et sociétaux qui lui sont associés.

1.3.1 L'expression du "chez soi"

Au-delà de sa définition morphologique, l'habitat renvoie à l'acte d'habiter. Pour Le Lannou "habiter" signifie à la fois « demeurer, posséder, construire et vivre en symbiose avec un espace concret » et « renvoie aux multiples relations entre les hommes et les lieux où ils

vivent » (1950). Le dictionnaire *Les mots de la géographie* définit l'habitat comme un lieu qui n'est pas seulement le lieu où l'on vit, mais une façon d'être pour les sociétés qui modèlent le milieu (Brunet et al, 1993). Ce terme est également défini par Lussault et Lévy dans le *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés* comme « l'ensemble des conditions matérielles, sociales et culturelles qui expriment un mode de vie » (2003). L'habitat est donc à la fois l'organisation des espaces de vie des individus et des groupes, ainsi qu'un produit social. Il est le support d'une identité sociale à la fois individuelle et collective. L'habitat ne se limite pas au logis, mais s'étend également à l'environnement physique et social qui l'entoure. Par définition, il est inséré dans la vie locale et donc ouvert sur la vie de quartier et à la société. Il est donc nécessaire de bien distinguer les trois termes suivants :

- Habiter : « C'est vivre sur un morceau de la planète, en tirer de quoi satisfaire les besoins élémentaires de l'existence ». (Le Lannou, 1950)

- Se loger : Un acte fonctionnel, assigné au logement.

- Héberger : Le fait d'accueillir un individu dans un espace qui n'est pas le sien.

Les structures comme les EHPAD et les foyers, même si elles peuvent développer des

Partie 1 - La situation des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

caractéristiques inclusives, se distinguent alors de l'habitat car ce sont des structures d'hébergement. Habiter passe par un sentiment d'appropriation de l'individu qui considère le « chez soi ». Cette distinction est l'élément qui différencie l'habitat inclusif des structures d'hébergement. Dans ces dernières, les professionnels de santé accueillent parfois les individus dans les structures sous le slogan de "bienvenue chez nous". Ce slogan reflète le fait que la personne est accueillie. La volonté commune aux habitats inclusifs est alors de renverser ce rapport. Ici l'accompagnant est un invité et c'est à l'habitant de l'accueillir car il est chez lui, comme en habitat ordinaire.

*« J'ai souvent vu des personnes en foyer, en établissement qui juridiquement étaient chez elles et me disaient, pendant les vacances, je vais rentrer chez moi [auprès de ma famille], c'est qu'elles n'habitent pas un habitat »
- (Piveteau, 2020)*

L'habitat inclusif propose une solution alternative, permettant aux personnes en situation de handicap et âgées d'être chez elles dans un nouveau domicile. Il est alors nécessaire d'en comprendre son sens.

1.3.2 Inclusion, exclusion et intégration

En plus de la mise en exergue du sentiment de « chez soi », l'habitat inclusif est porteur d'inclusion sociale. "L'exclusion sociale est la relégation ou marginalisation sociale d'individus, ne correspondant pas ou plus au modèle dominant d'une société, incluant personnes âgées, personnes sujettes à un handicap (physique ou mental) ou autres minorités." (Charpentier et Guberman, 2010). L'intégration et l'inclusion renvoient alors au fait d'assimiler une personne ou un groupe d'individus à la société. Cependant, les deux termes se distinguent dans leurs rapports à l'environnement. La notion d'inclusion indique qu'on lève les obstacles de la société pour permettre à

l'individu d'accéder aux ressources de son environnement, on parle alors "d'environnement capacitant". En revanche, le terme d'intégration correspond au fait de mettre en place des dispositifs spécialisés, et c'est à l'individu de se réadapter à la société qui dans son ensemble ne change pas. L'inclusion défend le droit des individus à la participation sociale pour empêcher qu'ils ne soient victimes de ségrégation, ou bien isolés.

« Dans une société inclusive l'environnement doit changer pour donner accès à tous et à tout le monde. » - (CNSA, 2021)

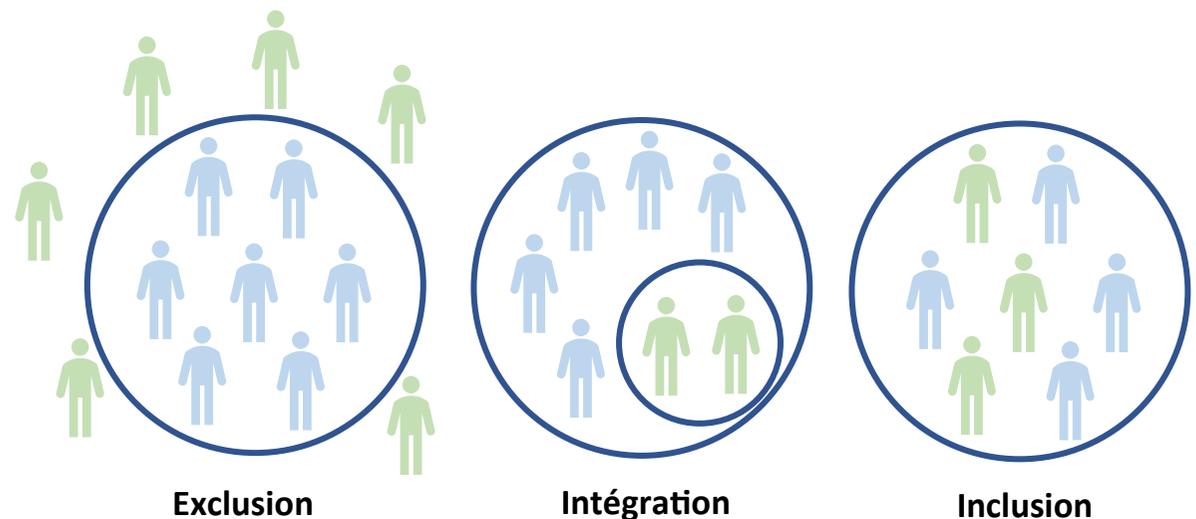


Figure 7 : Schéma explicatif des termes exclusion, intégration, inclusion

Source: Réalisé par le groupe Habitat Inclusif en Loire-Atlantique

Partie 1 - La situation des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Dans l'article *Shifting our conceptualization of social inclusion*, les auteurs proposent une définition de l'inclusion sociale dans son sens géographique puisqu'elle place l'interaction entre les facteurs environnementaux et les facteurs personnels au cœur de sa structure :

“L'inclusion sociale est un processus d'interactions entre des facteurs environnementaux et personnels qui donnent à la personne des occasions d'avoir accès aux services publics, d'expérimenter des rôles sociaux valorisés et choisis, de jouer un rôle dans la communauté et d'appartenir à un réseau social » (Cobigo et al, 2012).

L'idée à retenir est qu'il ne peut pas y avoir d'inclusion sans interactions avec le monde extérieur. Cette idée est illustrée par le schéma sur la page précédente.

1.3.3 Inclusion, handicap et vieillissement

On retrouve cette interrelation entre les hommes et l'environnement dans une définition sociale du handicap où le terme de handicap désigne “toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle...” (Loi du 11 février 2005, art. 14). La personne en situation de handicap, en

raison de restrictions à la participation de vie en société, est victime d'un processus d'exclusion. Il en est de même pour les personnes d'un âge avancé, qui vivent avec des incapacités. Or, ce n'est pas tant la personne qui est handicapée mais plutôt la situation qui est handicapante. Dans l'optique de permettre la transition inclusive des sociétés, il convient d'interroger les obstacles rencontrés par les individus dans un environnement physique et social afin de rendre l'environnement “capacitant”. On constate que le champ de l'inclusivité est transdisciplinaire, allant de l'emploi à l'aménagement jusqu'à l'espace public en passant par l'environnement.

Ici l'habitat inclusif répond à l'inclusion sur le volet du logement, mais ne se ferme pas au logis puisqu'il est par définition ouvert sur la vie locale. Explorer l'histoire de l'habitat inclusif nous permet d'avoir une idée plus précise de sa définition.

1.4 ÉVOLUTION DE L'HABITAT INCLUSIF

L'habitat inclusif est généralement décrit comme “une forme nouvelle d'habitat”.³ Pourtant, des formes extrêmement similaires apparaissent dès le Moyen-Âge. On constate alors que cette formule innovante réémerge vis-à-vis des problèmes sociétaux actuels.

³ *Propos recueillis lors d'entretiens réalisés par le groupe Habitat inclusif en Loire-Atlantique.*

1.4.1 Les origines

Il paraît très difficile, pour ne pas dire impossible de trouver le tout premier habitat de l'histoire, tant les formes à travers le monde et l'histoire sont diverses et le plus souvent silencieuses. Cependant, nos recherches nous invitent à fixer un premier point de départ en Flandre, au XIII^{ème} siècle. Pour répondre à la solitude des femmes dont les hommes étaient partis en croisades, les couvents religieux ont développé des domaines, mis à leur disposition, comprenant des logements individuels assignés à des espaces de vie collective. Réservés aux femmes seules, la tradition a perduré après les croisades sous le nom de béguinage (Faure, 2018).



Figure 8 : Photographie du Begijnhof d'Amsterdam

Source: Photographie réalisé par le groupe Habitat inclusif, avril 2022

Partie 1 - La situation des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Le Begijnhof⁴ d'Amsterdam, par exemple, est composé d'une cour intérieure verdoyante et collective, entourée par des maisons hautes de 3 étages. En plein cœur de ville, adossée à des rues dynamiques, la hauteur des bâtisses protège du bruit et apporte du calme au sein même de la cour. L'Église, en son centre, construite dès le 14^{ème} siècle développe sur la place centrale un nouvel espace de convivialité chrétien, ainsi qu'une allure de village dans la ville. Contrairement à certains couvents religieux, il s'insère dans la vie locale, en faisant participer les femmes seules à la vie en société. Ce village dans la ville répond au problème d'isolement des veuves et au besoin d'intégration des femmes célibataires. Ce mode d'habitat renvoie, par ses multiples caractéristiques (environnement convivial, insertion sur le territoire, vivre ensemble, intégration dans la société, lutte contre l'isolement), à l'habitat inclusif, et peut donc être considéré comme une de ses premières figures.

En France, l'hébergement institutionnel pour personnes âgées ou handicapées est institué par la loi du 30 juin 1975 (Loi n° 75-534). Aussitôt, les foyers pour les personnes en situation de handicap, comme les maisons de retraites, sont la cible de critiques, en raison de

⁴ Le terme Begijnhof en néerlandais se traduit en français par le béguinage.

leur caractère déshumanisant et disciplinaire (Rosenfelder, 2017). En réponse, il se développe à partir des années 1980 dans le champ médico-social des alternatives, à savoir : des foyers autogérés, des résidences seniors à taille humaine, des MARPA, des petites unités de vie (Bertillot et Rapegno, 2019). À partir des années 2000, le questionnement vis-à-vis de la participation sociale, de l'autodétermination⁵ des personnes vulnérables dans une logique d'empowerment nourrissent les réflexions sur l'habitat alternatif et inclusif. Il faudra attendre le début de la décennie 2010 pour voir apparaître en Loire-Atlantique les premières formes d'habitat inclusif.

1.4.2 Une multiplication des initiatives

Le début des années 2010 est marqué par une multiplication d'initiatives habitantes associatives et coopératives, émergeant à l'écart des institutions. Les habitats alternatifs se développent alors sous une multitude d'étiquettes, à savoir l'habitat partagé, intermédiaire, groupé, diffus, inclusif, solidaire, béguinage (Bertillot et Rapegno, 2019). En effet, le manque de diversité mis en place par les insti-

⁵ L'autodétermination selon l'UNAPEI est le fait d'exercer le droit propre à chaque être humain de gouverner sa vie sans influence extérieure induite et à la juste mesure de ses capacités.

tutions a favorisé l'émergence de modèles alternatifs, portés par des acteurs tiers en France (Piveteau, 2021). Malgré la multiplication des étiquettes, et l'engouement des acteurs étatiques à l'égard de ces formes émergentes, le développement de l'habitat alternatif est resté marginal, du moins jusqu'en 2018. A cette date, la loi ELAN reconnaît l'habitat inclusif et propose un financement à destination des personnes âgées et/ou en situation de handicap, ce qui donne un nouveau souffle à cette forme d'habitat.

En Loire-Atlantique, le département est décrit comme acteur moteur, et ce, même avant l'élan national porté par la loi ELAN (UDAF 44, 2022). Dès 2012, l'UDAF 44 s'interroge sur l'accompagnement des personnes en situation de handicap dans leurs parcours résidentiels, puisque certains d'entre eux multiplient les allers-retours entre le domicile et l'hôpital. L'habitat de Breil Malville, porté par l'UDAF 44 sera le premier habitat inclusif reconnu par le département à ouvrir en 2015.

1.4.3 Vers une démocratisation

Un ensemble d'initiatives a été lancé suite à la loi ELAN de 2018. Tout d'abord au niveau régional avec, par exemple, l'AMI pour le développement de l'habitat inclusif par l'Agence régionale de Santé (ARS) en 2018. Il y a également eu des initiatives annuellement au niveau

Partie 1 - La situation des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

départemental, à commencer par la création d'un laboratoire visant à favoriser le développement de l'habitat inclusif en 2020, la conférence des financeurs l'année suivante, puis l'intégration de l'habitat inclusif dans le plan départemental de l'habitat dès 2022 (Observatoire du département, 2022). Les soutiens financiers et en ingénierie constituent un "terreau fertile" pour le développement de l'habitat inclusif. Aujourd'hui les porteurs de projet sont mieux encadrés grâce à des initiatives qui n'existaient pas il y a 5 ans. Le développement de l'offre en témoigne comme nous pouvons le voir sur le graphique ci-dessous.

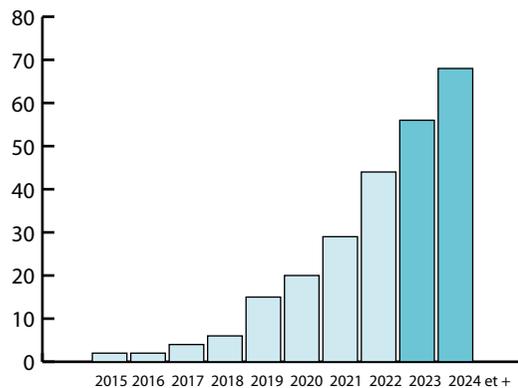
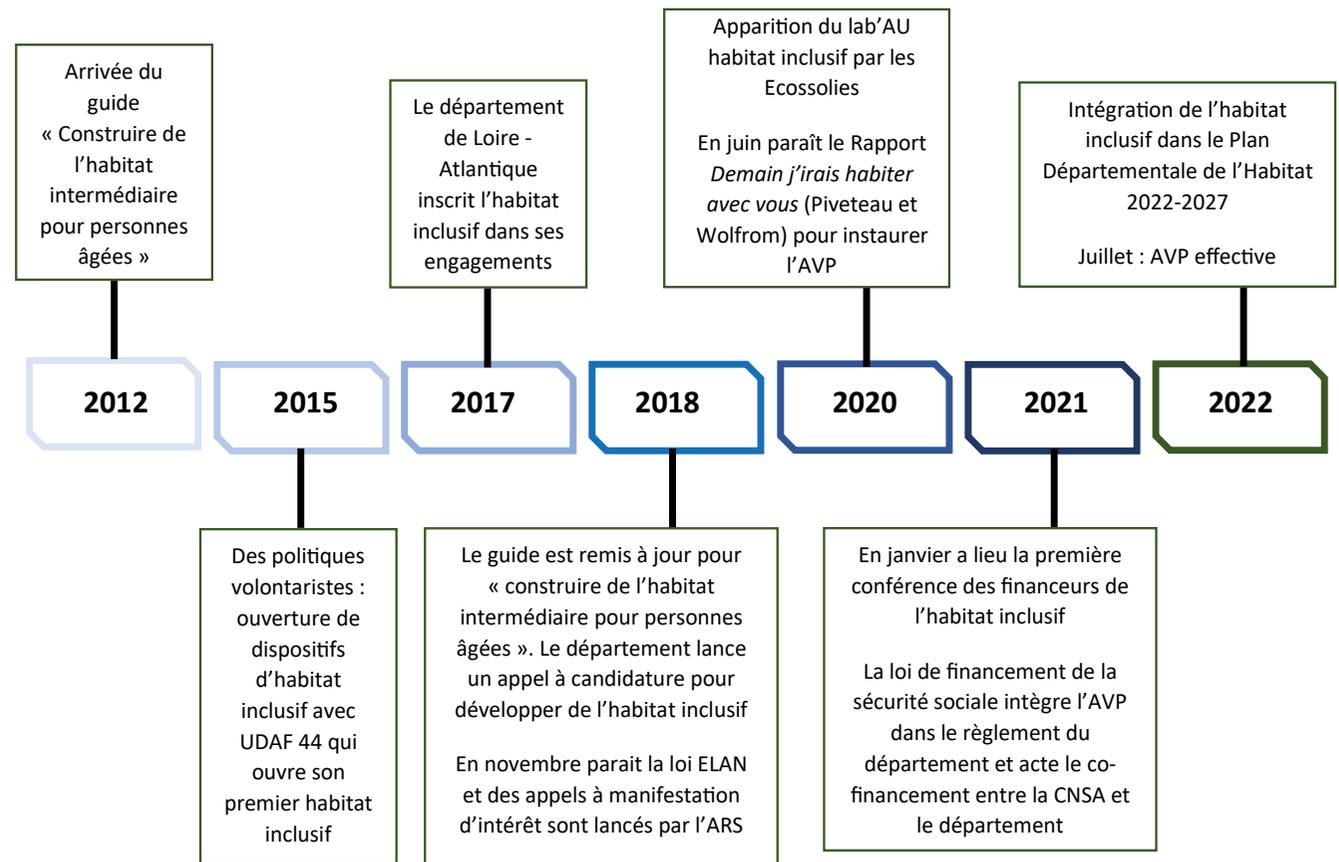


Figure 8 : Évolution de l'offre d'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Source: Réalisé par le groupe Habitat inclusif, données du département et l'annuaire des Ecosolies

La dynamique prolifique du développement de l'habitat inclusif positionne ce dernier dans un cercle vertueux. La reconnaissance de cette formule mène à son foisonnement, ce qui encourage sa compréhension, essentielle pour son développement. Pour mieux comprendre

cette forme d'habitat nous proposons une définition de l'habitat inclusif.



Source des données: Observatoire de la Loire-Atlantique. Réalisé par le groupe de diagnostic Habitat inclusif en Loire-Atlantique

Figure 9 : Les grandes étapes de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique





**PROPOSITION
D'UNE DÉFINITION
DE L'HABITAT
INCLUSIF ET DE SA
TYPOLOGIE**

Résumé

L'habitat inclusif renvoie à une multitude de réalités rendant l'exercice de sa définition méticuleux. Nous avons identifié cinq fondements communs à tous les habitats inclusifs malgré leurs diversités, avant de définir un cadrage inspiré de la loi ELAN de 2018. Enfin, nous proposons une typologie de cette offre d'habitat à partir des projets existants.

Partie 2 - Proposition d'une définition de l'habitat inclusif et de sa typologie

2.1 LES FONDAMENTAUX DE L'HABITAT INCLUSIF

Malgré la diversité des types d'habitats inclusifs, il est possible d'identifier 5 propriétés fondamentales qui font partie de l'essence de tous les projets. Ces 5 propriétés sont une synthèse de ce travail de recherche et du guide de l'habitat inclusif de la CNSA (2017).

1) Une formule partagée : Les projets d'habitats inclusifs sont essentiellement des petits collectifs à taille humaine afin de garantir un univers proche de la vie familiale. Ils sont généralement à destination de 4 à 12 personnes. Comprenant des espaces de vie individuelle associés à des espaces de vie partagée, l'habitat inclusif peut prendre une forme collocative, être un ensemble de logements regroupés autour d'espaces collectifs, ou être diffus dans un quartier. La forme collective est essentielle pour permettre l'accompagnement des personnes, puisqu'elle permet de mutualiser les moyens pour répondre aux besoins dans un même habitat.

2) Un environnement ordinaire : L'objectif de l'habitat inclusif est de garantir l'évolution des habitants dans un environnement souhaité, au plus proche du domicile ordinaire. En opposition au caractère disciplinaire des institutions, l'habitat inclusif souhaite entretenir l'autonomie des habitants par le libre choix, afin de ga-

rantir le sentiment de "chez soi".

3) Un habitat accompagné : L'habitat inclusif est essentiellement ouvert à des personnes âgées ou en situation de handicap, même s'il existe des formes mixtes accueillant plusieurs publics. L'accompagnement par un animateur de vie sociale et partagée permet d'animer la vie à domicile et de garantir un cadre sécurisant dans un environnement ordinaire.

4) Une insertion dans la vie locale : Pour répondre à l'isolement et à l'accompagnement des habitants vulnérables, l'habitat inclusif s'insère dans un environnement capacitant. Cela permet aux habitants d'être autonomes. Essentiellement en cœur de ville ou cœur de bourg, l'accès aux services essentiels, aux transports, aux aménités et aux opportunités est nécessaire pour garantir l'inclusion sociale des habitants en dehors du logement.

5) Un système d'acteurs hors des services médico-sociaux : Traditionnellement, la mise en place d'habitats inclusifs est une réponse portée par des acteurs tiers, hors du cadre institutionnel. Il comprend un porteur de projet, qui coordonne et met en place un jeu multi-partenarial. Les intervenants principaux sont des acteurs issus du monde du logement, du monde associatif ou privé, du secteur médico-social et enfin on retrouve les habitants eux-mêmes.

2.2 NOTRE DÉFINITION DE L'HABITAT INCLUSIF

Les habitats inclusifs, par leur caractère émergent, alternatifs et diversifiés, mettent à mal tout exercice de définition. Un cadrage est nécessaire pour ce diagnostic, mais présente le risque de mettre à l'écart une diversité de solutions elles aussi inclusives. Une définition trop large, traitant toutes les formules d'habitat faisant référence de près ou de loin à de l'inclusion sociale, n'aurait pas pu être approfondie. Nous nous sommes alors penchés sur l'interprétation de la loi ÉLAN qui conditionne depuis 2018 ce qu'est l'habitat inclusif à partir de la définition ci-dessous.

"L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est 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, (...) et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national"
- (Loi ÉLAN, 2018)

Partie 2 - Proposition d'une définition de l'habitat inclusif et de sa typologie

L'aspect formel de cette définition est critiquable. Il réduit l'habitat inclusif à une poignée de formes d'habitats dans un champ d'alternatives jusque-là très diversifié. Cette définition sert au "forfait habitat inclusif", il faut donc la considérer comme un outil financier et non comme une définition conceptuelle.

Cela nous invite à reformuler la définition de l'habitat inclusif au sens strict de la loi ELAN, en prenant toutefois cette dernière pour point de départ. Notre groupe, conscient des enjeux liés à l'inclusion sur le territoire, propose une définition volontairement portée sur l'inclusion socio-spatiale :

L'habitat inclusif est un mode d'habitat regroupé principalement destiné à des personnes en situation de handicap et/ou des personnes âgées. Adaptée à la dépendance, cette formule permet l'accompagnement des habitants dans un cadre sécurisé, tout en pérennisant le sentiment de chez soi par le libre choix. L'habitat inclusif s'inscrit dans une dimension collective à taille humaine. Elle comprend à la fois des espaces privés individuels et des surfaces partagées par l'ensemble des habitants. Impliquant une coopération multi partenariale, ces projets se développent en logements ordinaires. Ces habitats sont installés dans un environnement capacitant, facilitant l'accès aux services, aux transports, aux aménités et aux opportunités. En effet, l'habitat inclusif se veut inséré sur le territoire pour garantir l'inclusion socio-spatiale des habitants dans la vie locale.

On notera que d'autres dispositifs, qui ne répondent pas à cette définition, peuvent avoir une dimension inclusive. Comme dans le cadre délimité par la loi ÉLAN, nous excluons tout établissement social et médico-social quelles qu'en soient leurs modalités.

2.3 TYPOLOGIE DE L'HABITAT INCLUSIF EN LOIRE-ATLANTIQUE

L'expression "habitat inclusif" englobe une diversité de formes, de publics, et de projets. Pour approcher cette multiplicité, ce diagnostic propose une typologie en fonction de critères, établie à partir de l'annuaire de l'habitat inclusif du département (2022). À partir des 71 projets répertoriés, nous avons sélectionné les projets d'habitat réalisés et en cours de réalisation pour réaliser notre étude. Certains projets n'ayant pas de données, nous n'avons retenu que 45 projets dans le département pour établir cette typologie en Loire-Atlantique.

2.3.1 Une classification par forme

Si toutes les formules d'habitats inclusifs sont collectives, la mise en partage de l'habitat est variable. Les habitats inclusifs peuvent être diffus ou regroupés sur le territoire. Au delà de ça les logements peuvent être des colocations ou bien individuels. 11% des habitats sont diffus tandis que 89% d'entre

eux sont regroupés. L'habitat diffus concerne un ensemble de logements, répartis dans un quartier, autour d'un espace commun, moteur dans le projet de vie sociale et partagée. Tandis que l'habitat regroupé est une offre composée de logements mitoyens ou de proximité partageant des espaces communs. Ces deux catégories sont transversales et on retrouve en leur sein 23% de colocations pour 77% de logements individuels. Il existe donc différentes formes d'habitats inclusifs.

2.3.2 Une classification par public

Les habitats inclusifs se différencient également par le public qu'ils accueillent. Les personnes en situation de handicap, et les personnes âgées, ont des besoins similaires en matière d'accompagnement. Néanmoins, une différence importante subsiste, vis-à-vis de leurs dépendances. Chez les personnes en situation de handicap, l'idée derrière un accompagnement est de mener ce public vers plus

"[À propos de l'habitat inclusif] Ce n'est pas une politique publique descendante, qui vous construit des murs, et qui fait ensuite rentrer des gens [...] il ne s'agit pas de partir des murs, mais de partir des gens" - (Piveteau, 2021).

Partie 2 - Proposition d'une définition de l'habitat inclusif et de sa typologie

d'indépendance. L'habitat inclusif peut alors être une étape dans leur parcours résidentiel : les personnes sortant d'un foyer, peuvent parfois aller vers un domicile ordinaire, comme ce fut le cas pour un couple, chez famille gouvernante (UDAF 44, 2020). En revanche, pour les personnes vieillissantes, dont les incapacités sont vouées à s'aggraver en fonction de leur âge, l'objectif est de maintenir la personne à domicile, malgré sa perte d'autonomie, pour lui éviter d'avoir recours aux institutions.

En Loire-Atlantique, la grande majorité des habitats inclusifs sont à destination des personnes en situation de handicap (PH). Sur les 16 projets ouverts 13 sont à destination des personnes en situation de handicap tandis qu'il n'en existe que 2 pour les personnes âgées (PA). Seulement 1 projet d'habitat s'adresse aux deux publics dans le département de Loire-Atlantique. L'annuaire du département, ne nous permet pas d'affiner statistiquement cette classification (2022). Les projets à destination du handicap sont surtout envisagés pour un public atteint de déficiences intellectuelles et de troubles psychiques tels que l'autisme, la trisomie ou encore la schizophrénie. Pourtant, le champ du handicap regroupe une diversité qu'il conviendrait de classer. Pour

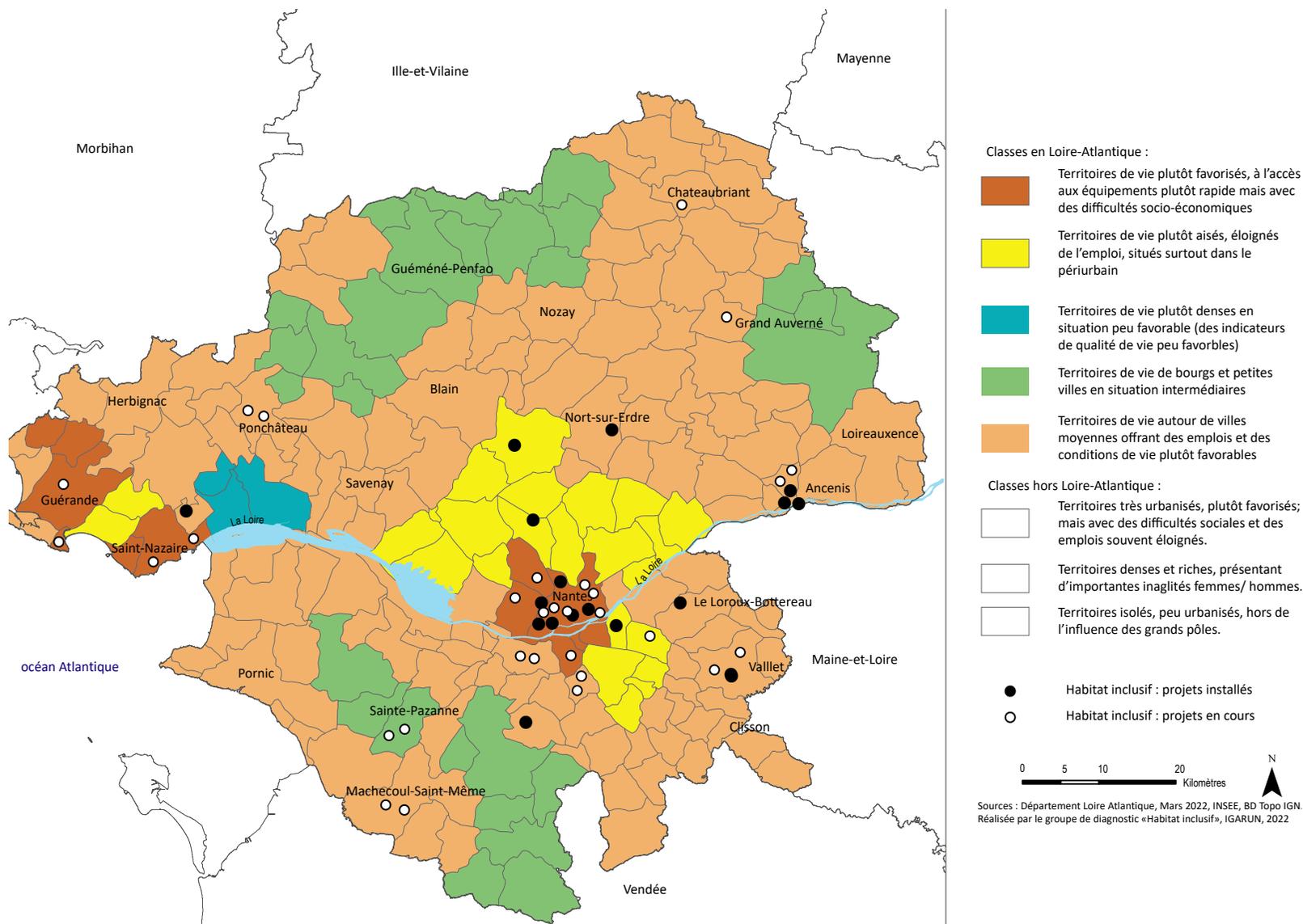
avoir une meilleure idée des types d'habitats inclusifs que nous pouvons trouver en Loire-Atlantique nous avons réalisé des fiches des habitats inclusifs ouverts qui sont disponibles en Annexe 4.

2.3.3 Une classification par territoire

En Loire-Atlantique, il existe plusieurs catégories de territoires. Reynard et Vialette, ont mis en place des indicateurs pour évaluer la qualité de vie dans les différents territoires de vie de France métropolitaine (2014). Premièrement, on retrouve des territoires « plutôt favorisés à l'accès aux équipements rapide mais avec des difficultés socio-économiques ». Cette catégorie concerne principalement les métropoles régionales comme Nantes qui conjuguent une forte densité de médecins généralistes, une accessibilité aux équipements et aux services rapide ainsi qu'une adéquation entre l'emploi et les catégories sociales présentes. La deuxième catégorie concerne des territoires qui se situent en périphérie des grands pôles urbains (périurbains). L'emploi, le revenu, le logement sont favorables à la vie citoyenne et les liens sociaux y sont très développés. Il apparaît cependant que l'emploi est éloigné du domicile et que l'accès aux équipements est plus long

que la catégorie précédente. Les territoires dit « plutôt denses en situation peu favorable » concernent d'anciens pôles industriels ou miniers. Ils cumulent un faible taux d'emploi, du chômage ainsi que de faibles revenus. De plus, le temps d'accès aux équipements est élevé et on y constate un certain isolement de personnes âgées ainsi qu'une faible implication sociale et citoyenne. On retrouve ensuite des territoires en situation intermédiaire qui présentent des indicateurs favorables en termes d'emploi mais les indicateurs sont peu favorables à la qualité de vie dans l'ensemble. Pour finir, la catégorie la plus présente en Loire-Atlantique correspond aux territoires autour des villes moyennes, l'accès aux équipements et aux services y est plutôt rapide, les conditions de logement sont bonnes et l'emploi est plutôt proche du domicile. Cependant, ce sont des zones où les transports en communs sont peu développés et où le salaire et les personnes diplômées sont peu significatifs. On peut voir sur la figure 10 qui se trouve sur la page suivante que la majeure partie des habitats inclusifs (ouverts et en cours) se situe dans la première et la dernière catégorie.

Partie 2 - Proposition d'une définition de l'habitat inclusif et de sa typologie



L'habitat inclusif est une formule d'habitat alternative à destination des personnes âgées et/ou en situation de handicap qui s'est développée au cours des dernières années. En Loire-Atlantique la répartition de ce public vient interroger les localisations des formules d'habitat existantes et à venir.

Les grandes évolutions de l'habitat inclusif et celles du territoire nous amènent donc à nous questionner sur l'inclusion socio-spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique.

Figure 10 : Répartition de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique selon la qualité de vie sur le territoire

A large, stylized teal number '3' is positioned on the right side of the page, partially overlapping the text. It is composed of three thick, rounded strokes.

**L'INCLUSION SPATIALE DE
L'HABITAT INCLUSIF EN
LOIRE-ATLANTIQUE**

Résumé

Cette partie interroge la répartition de l'offre d'habitat inclusif en Loire-Atlantique et son déséquilibre. Après avoir questionné la notion d'environnement capacitant nécessaire pour l'implantation de ce type de projet, nous proposons un indicateur permettant de localiser les communes adaptées à l'accueil d'habitats inclusifs. La confrontation de cet indicateur aux entretiens permet de mettre en lumière quelques clefs pour aller vers plus d'égalité territoriale.

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

3.1 UN TERRITOIRE HÉTÉROGÈNE

3.1.1 L'habitat inclusif un phénomène urbain

En Loire-Atlantique, le conseil départemental encourage le développement de l'habitat inclusif. Jusqu'à présent 16 projets ont pu voir le jour comme nous pouvons le constater sur la carte ci-contre.

L'habitat inclusif n'est pas seulement un phénomène urbain, c'est essentiellement un phénomène métropolitain. Le 1er janvier 2022, 40% des projets d'habitats inclusifs dans le département étaient installés dans l'agglomération nantaise. Ancenis Saint-Géréon avec seulement 11 000 habitants (INSEE, 2018) est le second pôle de l'habitat inclusif dans le département avec 3 habitats inclusifs.

Notons que la majeure partie des habitats sont à destination des personnes en situation de handicap. Si les projets sont localisés dans des unités urbaines, c'est notamment car elles ont l'avantage d'offrir de multiples services, nécessaires pour l'autonomie et l'inclusion des publics visés.

Certaines zones sont dépourvues de cette offre alternative, comme au Nord et à l'Ouest du département. Néanmoins, les projets prévus pour les prochaines années mènent vers un rééquilibrage territorial plus en adéquation avec la répartition des personnes âgées et/ou en situation de handicap.

- | | | | | |
|---|--|--|--|--|
| 1. Jardins Gambetta
Porteur de projet : ADAPEI | 6. HAPI Valletti
Porteur de projet : HAPI'Coop | 11. HI Révélation
Porteur de projet : UDAF44 | 14. HI Sénior Saint Fiacre
Porteur de projet : UDAF44 | 16. HI Le petit coquelicot
Porteur de projet : Ancr'âge |
| 2. HI Quartier Breil-Malville
Porteur de projet : UDAF44 | 7. HI Héric
Porteur de projet : UDAF44 | 12. Résidence d'Herbauges
Porteur de projet : ADMR | 15. HI Frateries Saintes-Thérèse
Porteur de projet : Association Fratries | |
| 3. HI Quartier Chantenay
Porteur de projet : UDAF44 | 8. HI Nord sur Erdre
Porteur de projet : UDAF44 | 13. Mail'âge
Porteur de projet : Fédération ADMR Loire Atlantique | | |
| 4. Un pas vers toi't
Porteur de projet : ESAT de la Vertonne | 9. Les Artistes
Porteur de projet : HAPI'Coop | | | |
| 5. Psy Sud Loire
Porteur de projet : L'Etape et CH Daumezon | 10. Pasteur Moutel
Porteur de projet : Fédération ADMR Loire Atlantique | | | |

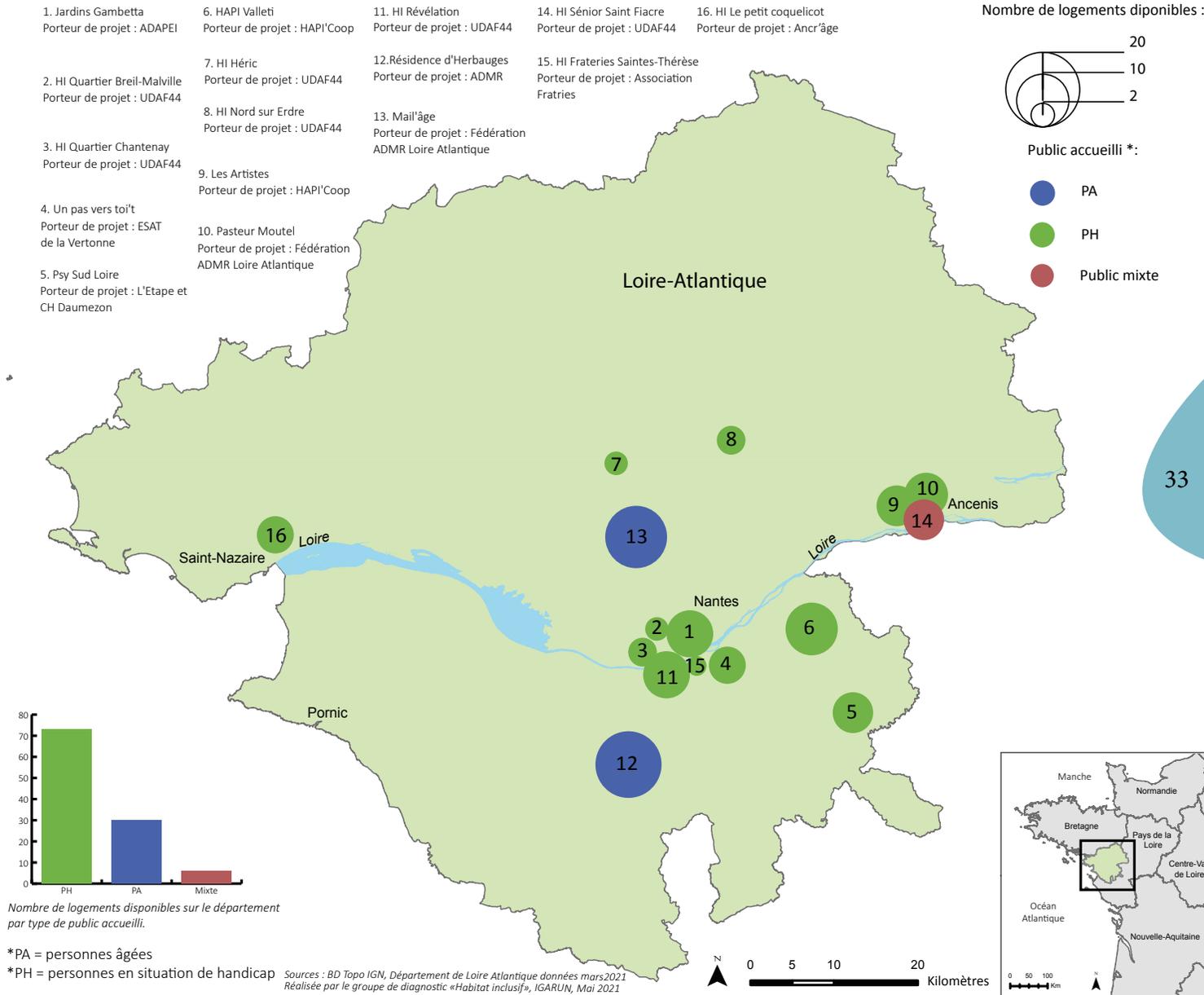


Figure 11 : Les habitats inclusifs ouverts au sein du département de la Loire-Atlantique

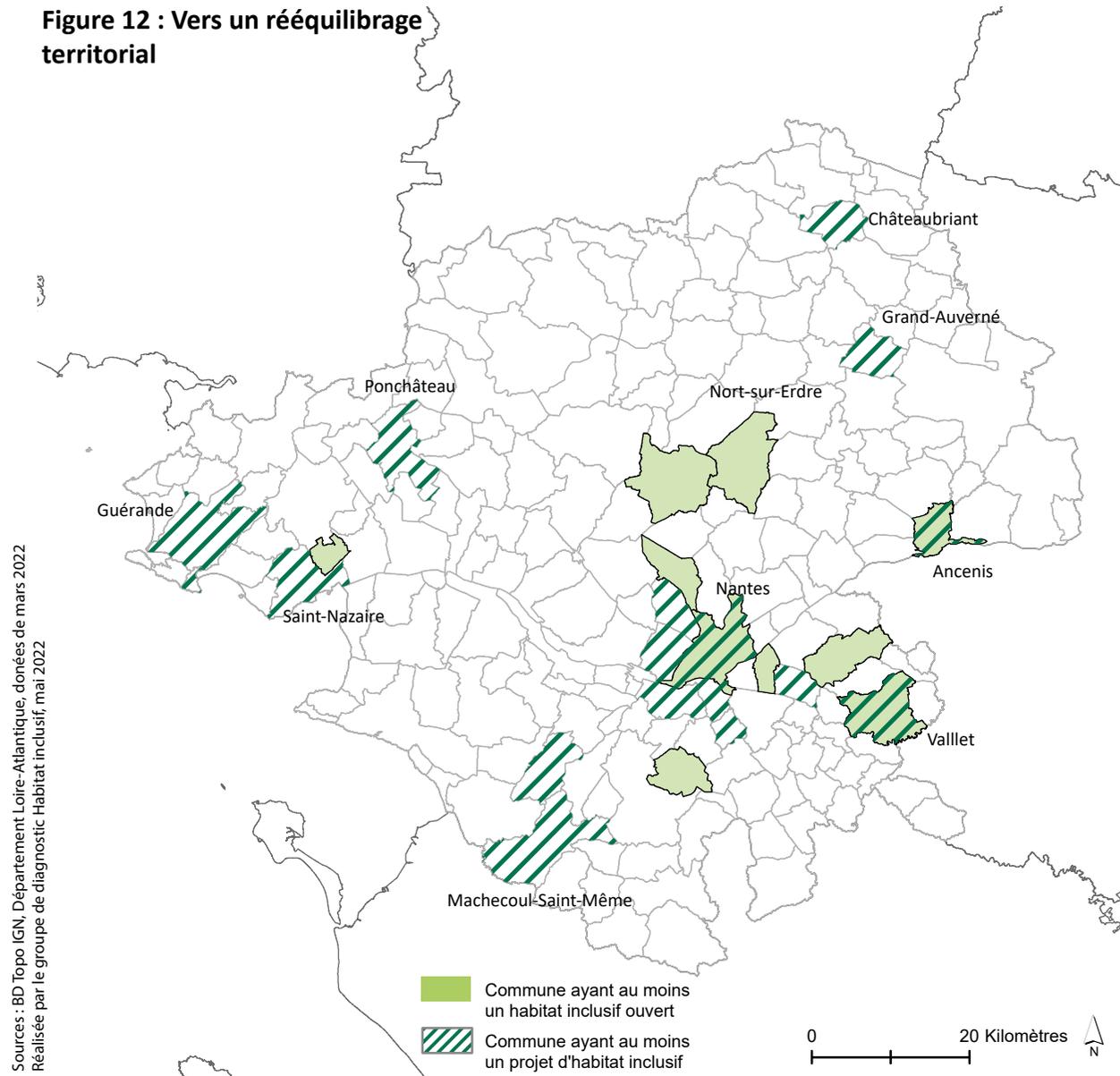
Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

3.1.2 Vers un rééquilibrage territorial

La future répartition des habitats inclusifs tend vers un plus grand équilibre territorial, en faveur d'une inclusion socio spatiale plus égalitaire. La métropole continue de développer de l'habitat inclusif et des pôles ruraux accueillent de nouveaux projets. L'habitat inclusif, bien ancré sur la métropole, est voué à se répandre sur le reste du territoire. Comme nous pouvons l'observer sur la carte ci-contre.

Par exemple, la commune de Grand-Auverné, avec seulement 776 habitants (INSEE, 2015), accueillera un habitat à destination de personnes autistes en 2023. L'implantation d'un habitat inclusif dans ce petit village peut surprendre du fait que l'offre en équipement est moindre qu'en ville. En revanche, le caractère calme de la commune est source d'intérêt pour ce public atteint de trouble autistique. Certaines associations ont également la volonté d'apporter une offre sur les territoires ruraux, par exemple, l'association l'ETAPE dit vouloir « créer une offre innovante pour les personnes en situation de handicap psychique en territoire rural » (ETAPE, 2018). Les porteurs de projets travaillent donc à rééquilibrer la répartition des habitats inclusifs sur le territoire.

Figure 12 : Vers un rééquilibrage territorial



Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

3.1.3 Un déséquilibre entre offres d'habitats inclusifs pour personnes âgées et en situation de handicap

En plus de ce déséquilibre territorial nous avons constaté que la majorité des habitats inclusifs sont à destination des personnes en situation de handicap. Lors de nos entretiens, nous avons posé la question suivante : **“Comment expliquez-vous le fait qu'il n'y ait pas autant d'habitats inclusifs pour les personnes âgées malgré un vieillissement de la population ?”** Une des réponses qui nous a été donnée par Hapi'coop est que l'engagement des familles de personnes handicapées regroupées sous coopération a permis de développer très tôt des formules d'habitats alternatives à l'égard du handicap. Les associations à l'égard des personnes âgées est moins important en comparaison. Par ailleurs, l'offre alternative est plus importante pour les séniors (MARPA, résidences séniors, béguinage, etc...) Les personnes sont amenées à vieillir dans cet habitat, ce qui pose la question de la capacité à maintenir à domicile ces personnes ou à l'inverse de les accompagner vers un hébergement capable de les prendre en charge.

Une autre réponse possible donnée par Hacoopa est que les personnes n'anticipent pas "l'après" car elles se pensent "vieilles" si elles anticipent.

“Les personnes âgées sont en demande, il faut développer l'offre. [...] c'est aussi une question que l'on travaille en ce moment avec le Lab'AU Habitat inclusif des Ecosolies. En fait les personnes en situation de handicap... elles militent, elles revendiquent de pouvoir vivre comme tout le monde. Entre autre, l'habitat, comme la mobilité, la santé, l'école, le travail, l'emploi, l'habitat est un domaine où la personne en situation de handicap veut vivre et a le droit de vivre comme tout le monde et donc l'habitat inclusif est une des solutions. Pour les personnes âgées, une des réponses de lecture qu'on peut avoir c'est qu'elles peuvent dire qu'elles veulent autre chose. Maintenant, c'est vrai qu'avec la personne âgée il y a tout un travail de communication, de sensibilisation et d'information sur l'habitat inclusif. C'est que la personne âgée, elle a du mal à se projeter, et que peut être, à ce jour elle se dit “c'est quand je serai vieux que j'irai habiter là-bas, c'est quand je serai dépendant” et souvent les personnes âgées n'anticipent pas car “être vieux” c'est un peu péjoratif et souvent les décisions se prennent un peu brutalement à l'occasion d'un événement de santé sans vraiment y avoir réfléchi” (Hacoopa, 2022).

Nous avons pu constater que la répartition des personnes, tout comme celle des habitats, est hétérogène. Dans les prochains points, nous allons essayer de comprendre quels sont les facteurs pouvant influencer sur cette répartition.

3.2 LE DÉFI DE L'ENVIRONNEMENT

3.2.1 L'environnement capacitant

Pour favoriser l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap et / ou âgées, il est essentiel de s'intéresser au mécanisme d'exclusion. Les personnes qui vivent avec un handicap subissent une “limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société dans son environnement” (Loi du 11 février 2005). Par ailleurs, les personnes âgées, qui développent des incapacités sont exposées aux mêmes problématiques de participation à la vie en société. Alors, la question de l'environnement devient centrale.

Les individus exploitent leurs environnements naturels, physiques et culturels pour subvenir à leurs besoins. Un environnement inadapté ne permet pas aux personnes d'exploiter les ressources de leur milieu, et crée l'incapacité. À l'inverse, un environnement capacitant rendu possible par des initiatives inclusives permet l'insertion des individus dans la société. On peut identifier 3 caractéristiques de l'environnement capacitant (Lefebvre, 2020) :

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Il faut noter que les formes d'exclusions dans un environnement contraignant sont extrême-

- *L'environnement capacitant préserve les capacités de l'individu qui peut alors se déplacer dans un environnement adapté et qui lui permet de garder son autonomie.*
- *Il se veut également universel car il prend en compte les différences pour diminuer les inégalités et favoriser l'inclusion et l'intégration sociale.*
- *Enfin l'environnement capacitant est créateur de liens sociaux car il comprend des lieux de socialisation comme des parcs ou des jardins qui sont généralement des espaces accessibles à tous.*

ment diverses en fonction du handicap. Un environnement capacitant s'illustre, par exemple, avec des personnes dont l'acuité visuelle est inférieure à 5/10 et qui ne possèdent pas le droit de conduire. Si le milieu dans lequel elles vivent ne permet pas d'accéder aux services essentiels grâce à des mobilités douces ou collectives, alors on peut parler de processus d'exclusion.

Par conséquent, le développement des habitats inclusifs dans le département de Loire-Atlantique entraîne de multiples questionne-

ments sur leur localisation. Les habitats inclusifs ont la volonté de permettre l'autonomie des résidents, les porteurs de projets sont donc à la recherche d'environnement capacitant pour développer leurs projets.

Dans le guide de fonctionnement de l'habitat inclusif, la CNSA a mis en avant le fait que le déploiement des habitats inclusifs doit se faire proche d'un environnement capacitant

incluant, par exemple, la proximité des transports, des commerces, de l'emploi, et des services d'accompagnement. Pour illustrer ces propos, nous pouvons nous baser sur les fiches habitats inclusifs que nous avons réalisées sur tous les projets ouverts dans le département Loire-Atlantique (voir Annexe 4 pour consulter toutes les fiches). L'observation et l'analyse du milieu sont alors déterminantes afin de choisir l'implantation des futurs habitats inclusifs.



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Réalisée par le groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Figure 13 : Environnement d'un habitat inclusif

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Nous observons sur la carte à gauche, un exemple des différents services que nous pouvons trouver autour des habitats inclusifs. Ces services jouent un grand rôle dans l'implantation de l'habitat afin que les habitants puissent se déplacer de manière autonome et sécurisée. C'est ici que le principe d'environnement capacitant est important. Nous constatons donc que sur les projets ouverts, les services de proximité à 750 mètres autour du logement sont nombreux et diversifiés (commerces, services à la personne, transports....).

La majorité des habitats inclusifs sont à proximité des services de transports, des commerces et des services en lien avec la santé. Ce choix n'est pas anodin vu que ce sont les porteurs de projets qui choisissent le cadre d'implantation des habitats inclusifs (selon le foncier disponible). En effet, au-delà des personnes et du logement, l'environnement est capital pour une bonne inclusion des résidents dans la vie locale. Nous le comprenons au regard de nos fiches habitats inclusifs qui, de façon générale montrent les paramètres à prendre en compte pour qu'ils aient leur propre autonomie (voir annexe 4).

Afin de réaliser nos fiches habitat inclusif nous avons choisi de prendre un périmètre de 750 mètres autour de l'habitat inclusif. Comme nous avons pu le voir dans les cahiers nantais, il est dit que « le territoire de vie autour du domicile de la personne âgée et/ou handicapée se situe

entre 0,5 km² et 1,6 km² » (Chaudet et Chapon, 2014). La morphologie fonctionnelle de l'espace urbain, la proximité des services et équipements les plus courants et les pratiques spatiales des habitants s'étendent sur 750 mètres autour de l'habitat. De plus, d'après Chaudet et Chapon « Quelles que soient les études menées, toutes s'accordent à préciser que le périmètre de mobilité piétonne autour du domicile s'effectue dans un rayon inférieur à 500 mètres » (2014). Cependant nous préférons prendre un périmètre plus large car d'après Négron Poblète et Lord, « la mobilité est importante pour les personnes âgées et leur mobilité diminue à mesure que leur âge avance » (2014). De ce fait, après une étude ils admettent qu'en moyenne les personnes âgées se déplacent dans un périmètre allant de 500 mètres si tous les commerces sont à proximité mais qu'ils peuvent être allongés si les services sont à une distance inférieure à 1 km. Enfin nous savons qu'une personne âgée/handicapée a une allure moyenne de 4,1 km/h de ce fait la distance de 750 mètres autour de l'habitat inclusif nous paraît être juste car cela correspond à 15 minutes de marche.

Afin de repérer les communes ayant un environnement potentiellement inclusif, donc capacitant, nous avons développé un indicateur afin de mesurer les territoires susceptibles de favoriser l'inclusion socio-spatiale des individus sur le territoire.

3.2.2 Une proposition d'indice d'inclusion socio-spatiale

Dans le cadre de la transition inclusive de la société, l'inclusion des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie est fortement mise en avant par les politiques. L'inclusion est un concept qui touche à de nombreux domaines tels que la santé, l'éducation, l'emploi, le logement, les transports. Elle s'exprime sur le territoire au travers d'un environnement capacitant. Face à ce constat, nous avons essayé de mettre en place un indicateur mesurant « le potentiel d'inclusion » des territoires en Loire-Atlantique. La mise en place de cet indicateur s'inscrit dans une volonté d'apporter un « panorama » au niveau des communes du département. Notre proposition consiste à appréhender l'inclusion des personnes handicapées ou en perte d'autonomie de manière transversale.

Pour ce faire, nous nous sommes basés sur la base permanente des équipements et nous avons retenu les équipements qui permettent selon nous l'inclusion sociale.

La notion d'indicateur peut être définie de la manière suivante : « D'une manière générale, un indicateur remplit deux fonctions principales : la synthèse de nombreux paramètres normalement nécessaires pour rendre compte d'une situation ; la simplification de la compréhension et de l'interprétation des résultats pour

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

l'utilisateur. [...] Les indicateurs sont les outils d'évaluation qui permettent d'interpréter et de comparer les données. La définition d'indicateurs fiables et objectifs, et l'identification des données capables de décrire un phénomène sont des défis majeurs pour l'étude et l'action. » (Géoconfluences). L'étude, réalisée à l'échelle départementale, offre une vue globale. Étant contraint par le temps, dans le cadre du diagnostic, la mobilisation de données communales, qui permettrait une analyse plus fine du territoire ainsi qu'un ajustement des variables en fonction du contexte local, n'a pas été possible mais l'exploitation de ces données offrirait un résultat plus abouti. Par conséquent, l'indicateur est perfectible en faisant varier les indices selon les contextes locaux, susceptible d'influer sur le poids des différents critères retenus. D'un autre côté, la réalisation d'enquêtes auprès de la population semble être intéressante afin de pouvoir ajuster les indicateurs aux réalités du terrain (Aubert, 2021).

Afin de pouvoir mener cette étude, nous nous sommes appuyé sur la base permanente des équipements de l'INSEE ainsi que sur les discours d'acteurs récoltés lors des entretiens. La Base permanente des équipements (BPE) est une source statistique qui fournit le niveau d'équipement et de services rendus à la population sur le territoire. Les résultats sont disponibles à plusieurs échelles allant de la commune

à la région.

La BPE est composée de 188 types d'équipements. Un équipement est défini par l'INSEE comme un service, marchand ou non, accessible à la population. Cela peut être un aménagement, une infrastructure ou un service. Ces types d'équipements sont répartis en 7 grands domaines : services aux particuliers, commerces, enseignement, santé et médico-social, transports et déplacements, sports loisirs et culture, tourisme. Nous avons fait le choix d'écarter certains équipements qui selon nous ne présentaient pas d'intérêts pour cette étude, c'est par exemple le cas des équipements touristiques ou encore certains équipements de loisirs. Les types d'équipements cités précédemment fournissent des services à une population de passage plus qu'aux résidents, constat partagé par l'INSEE lors de la construction des gammes d'équipements. Afin de définir ce que sont les services essentiels, nous aurions pu nous appuyer sur les gammes définies par l'INSEE en 2020. Les équipements y sont classés en trois gammes : proximité (28 types d'équipements), intermédiaire (37 équipements) et supérieure (47 équipements).

Pour citer quelques exemples, la gamme de proximité est composée d'équipements tels que la poste, les banques, les épiceries et superettes, les boulangeries, les boucheries, les écoles, les médecins, les pharmacies, les taxi

etc. La gamme intermédiaire comporte la police, la gendarmerie, les supermarchés, les librairies, les collèges, les laboratoires d'analyses médicales, les ambulances, les piscines etc. Pour finir, la gamme supérieure est composée d'équipements comme le pôle emploi, les hypermarchés, les lycées, les urgences, les maternités, les médecins spécialistes, les cinémas etc. Ces gammes peuvent être remaniées, par exemple l'INSEE et l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France ainsi que le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) ont choisi 22 équipements ou services en fonction de la proximité, de la mobilité qu'ils impliquent, de l'importance qui leur est donné au quotidien et de leur fréquence d'usage pour développer le « panier de la vie courante ». (INSEE, 2016).

À partir de la définition de l'inclusion sociale ainsi que des données récoltées lors des entretiens, nous avons sélectionné une gamme d'équipements qui jouent un rôle central dans l'inclusion socio spatiale des personnes. Nous avons fait le choix d'adopter une classification différente et avons retenus 5 indicateurs : les services de proximité, les services de santé, les loisirs, sports et culture, les transports, le potentiel d'inclusion pour les personnes en situation de handicap et pour finir le potentiel d'inclusion pour les personnes âgées.

De manière générale, les équipements permettant l'inclusion sont ceux qui relèvent de

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

l'autonomie (et donc en partie de l'accompagnement), de la diversité des possibilités afin de permettre le libre choix, ou encore, des équipements favorisant la création de lien social.

Le premier indice qui correspond aux services de proximité regroupe 4 types d'équipements : les commerces alimentaires généralistes, les commerces alimentaires spécialisés, les magasins généralistes et les services particuliers. Ils sont essentiels pour l'inclusion des personnes puisqu'ils participent à leur autonomie. Il est possible de définir le service de proximité comme étant un ensemble d'activités (relevant du commerce et des services) répondant à des actes de consommation de la vie courante. Les variables qui composent cet indice ont été choisies en fonction des réponses récoltées lors des entretiens avec les porteurs de projet.

Le second indice concerne les services de santé : L'indicateur d'accessibilité potentielle localisée (APL) permet de mesurer l'accessibilité aux soins pour chaque commune de France. Il nous semblait donc pertinent de nous en servir pour évaluer les services de santé de chaque commune du département sur certains critères. Cet indice prend en compte plusieurs thématiques mais nous n'en avons conservé que 4, soit : les médecins généralistes, les kinésithérapeutes, les infirmiers et les pharmacies qui sont des services de santé auxquels les personnes peuvent avoir recours régulièrement. Nous avons exclu

la catégorie des sages-femmes, des chirurgiens-dentistes, des gynécologues, des ophtalmologues, des pédiatres et des psychiatres car ce ne sont pas des facteurs permettant une meilleure inclusion pour les personnes âgées ou handicapées que d'avoir ces services-là. Ce sont des services de spécialistes, nous y allons donc moins régulièrement que les services retenus.

Le troisième indice est l'indice d'inclusion par les loisirs et la culture. Les services que l'on a sélectionnés ici sont pour certains des réponses que nous avons eu des porteurs de projet et des collectivités comme la présence d'une piscine ou d'une salle multisport qui leur permettent de pratiquer l'activité qu'ils souhaitent. Dans cet indice nous avons ajouté le centre équestre car il est intéressant pour les personnes âgées ou handicapées d'avoir un contact avec les animaux. De plus, les bienfaits en ont été prouvés : "les activités autour du cheval peuvent créer du lien social, améliorer la psychomotricité, faire travailler la mémoire sans que cela soit considéré comme des « exercices de mémorisation » parfois générateurs de stress" (ECOT, 2018). Cela peut être intéressant notamment quand on a une diminution ou un manque d'autonomie. Il en est de même pour les personnes porteuses de handicap (Lereverend, 2003). Enfin nous avons ajouté une catégorie "autre" qui nous permet de prendre en compte toutes les activités sportives non sélectionnées individuel-

lement présentes dans la BPE.

En ce qui concerne les activités dites culturelles nous avons choisi la bibliothèque qui est reconnue comme un lieu de socialisation comme cela est dit dans la déclaration de bibliothèques québécoise "La bibliothèque est un espace de vie ouvert, ludique et inclusif, un espace de socialisation, un lieu de travail collaboratif offrant des espaces pour échanger, enseigner, animer, former et favoriser la transmission et le partage d'information, de connaissances et d'apprentissages et donc favorise l'inclusion des personnes" (2016). Nous avons également sélectionné le théâtre car il propose des ateliers qui permettent une inclusion dont "les fondements idéologiques et pratiques des activités partagées s'appuient sur une intégration physique et fonctionnelle : d'abord, parce que ces activités se déroulent en milieu ordinaire avec des équipements et au sein d'infrastructures dites non-spécialisées. Ensuite, parce qu'elles rassemblent des personnes déficientes et des personnes intègres autour d'une même pratique dans un même espace. Ces deux conditions garantissent « l'être avec les autres » et le « faire avec les autres »" (Reichhart, 2010). Nous avons également sélectionné le cinéma car c'est un espace de loisir et de culture qui permet lui aussi de se sociabiliser car "le cinéma est un mode d'expression qui se présente à la fois comme une œuvre culturelle et artis-

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

tique" (Benjamin, 1935). Il permet une certaine inclusion de par son ouverture sur le monde. Enfin nous avons mis les jardins et les parcs car ils sont des lieux inévitables de socialisation et d'inclusion dans la société. Ils sont à la jonction "entre un lieu de bien-être psychologique et un lieu d'activités et de qualité du cadre de vie, de plus ils permettent une certaine socialisation des individus» (Arrif, 2009).

L'indice du potentiel d'inclusion par les transports est composé des gares, taxis – VTC et des lignes de bus départementales et régionales. Cet indicateur a des limites : des jeux de données tels que les réseaux de transports urbains (tan, stran etc...) permettraient de compléter la base de données dont nous disposons et les résultats à l'échelle communale devraient diverger de notre proposition. Les transports sont nécessaires pour accéder à des services intermédiaires en dehors du territoire local, ils jouent un rôle important dans la vie des populations. En effet, cela peut être déterminant pour l'accès à l'emploi ou à l'exercice d'une activité par exemple. La présence de taxis peut répondre à des besoins qui peuvent être temporaires, liés à un contexte médical par exemple. Les performances des réseaux de transports peuvent conditionner l'accessibilité de certains lieux. Or, l'accessibilité (capacité à pouvoir recourir aux ressources) est une composante essentielle de la mobilité. Comme la BPE donne peu d'infor-

mations sur les transports, il convient de compléter cet indicateur avec la réalité du terrain à l'échelle plus fine, en intégrant par exemple les réseaux de bus développés à l'échelle intercommunale.

L'indice du potentiel d'inclusion pour les personnes en situation de handicap est composé de 3 sous-indices. Nous avons sélectionné l'ESAT comme variable car il permet l'intégration par le travail. Il permet donc à la personne de jouer un rôle valorisé et choisit, tout en dégageant une source de financement, nécessaire pour l'autonomie, par exemple. Cela nous paraît pertinent car " L'accès aux ESAT est réservé aux personnes qui, après une expertise pluridisciplinaire, sont considérées par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) des maisons départementale pour les personnes handicapées (MDPH) comme n'étant pas en mesure, momentanément ou durablement, de travailler dans une entreprise ordinaire ou dans une entreprise adaptée, ou d'exercer une activité professionnelle indépendante, et dont la productivité est inférieure au tiers de celle d'une personne valide » (Rapport ESAT, 2019). De ce fait, les personnes qui travaillent par le biais d'un ESAT ont forcément besoin d'un logement à proximité. Mettre l'ESAT en variable est pertinent car beaucoup de personnes peuvent être éligibles à ces formes d'habitats. De plus, il y a

déjà des structures de support sur la commune pour les accueillir. Ensuite nous avons choisi de prendre en critère les services d'aides aux adultes handicapés et les services de soins à domicile à destinations d'adultes handicapés. En effet, l'accompagnement de ces personnes est encourageant pour une meilleure inclusion et insertion des personnes dans un territoire.

Pour l'indice du potentiel d'inclusion pour les personnes âgées nous avons pris 3 variables dans cette catégorie qui nous semblaient pertinentes pour mesurer l'inclusion. En premier nous avons sélectionné le critère de l'hébergement déjà présent sur les territoires à destination des personnes âgées. Bien souvent les habitats inclusifs ont un partenariat avec un ESAT ou une autre structure, ce qui permet de partager des services. Ensuite, nous avons sélectionné les structures de soins à domicile et les services d'aides pour les personnes âgées car elles aident et sont parfois cruciales dans l'accompagnement de certaines personnes.

Les communes avec un potentiel d'inclusion élevé sont celles qui proposent une grande diversité de services, permettant à l'individu d'accéder à un panel de choix. La desserte en transports qui permet aussi d'accéder à des services plus rares à l'extérieur de la ville, a aussi été retenue. Par ailleurs, afin de permettre l'autonomie de la personne dans un cadre sécurisant, nous avons retenu les services d'accompagne-

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

ment pour les personnes âgées et en situation de handicap, ainsi que les services de santé. Enfin, comme les loisirs et le sport favorisent l'appartenance à un réseau social, et jouent un rôle dans la communauté, nous avons également retenu ces critères. La création de cet indicateur nous a alors permis d'explorer le potentiel du territoire.

3.2.3 Le potentiel du territoire

Les différents indices ont été exploités afin de produire une cartographie du potentiel d'inclusion du territoire.

Le premier indice qui correspond aux services de proximité, regroupe 4 types d'équipements : les commerces alimentaires généralistes, les commerces alimentaires spécialisés, les magasins généralistes et les services particuliers. La métropole nantaise qui développe des services de proximité sous la politique de la "ville du quart d'heure", où tout est accessible en 15 minutes à pied, est particulièrement haute dans ce classement et riche en équipements. L'indice est aussi élevé sur le littoral et sur quelques petites villes réparties dans le département qui correspondent pour la majorité aux anciennes ou actuelles sous-préfectures qui sont des villes telles que Ancenis, Nort-sur-Erdre, Châteaubriant, Blain ou encore Vallet.

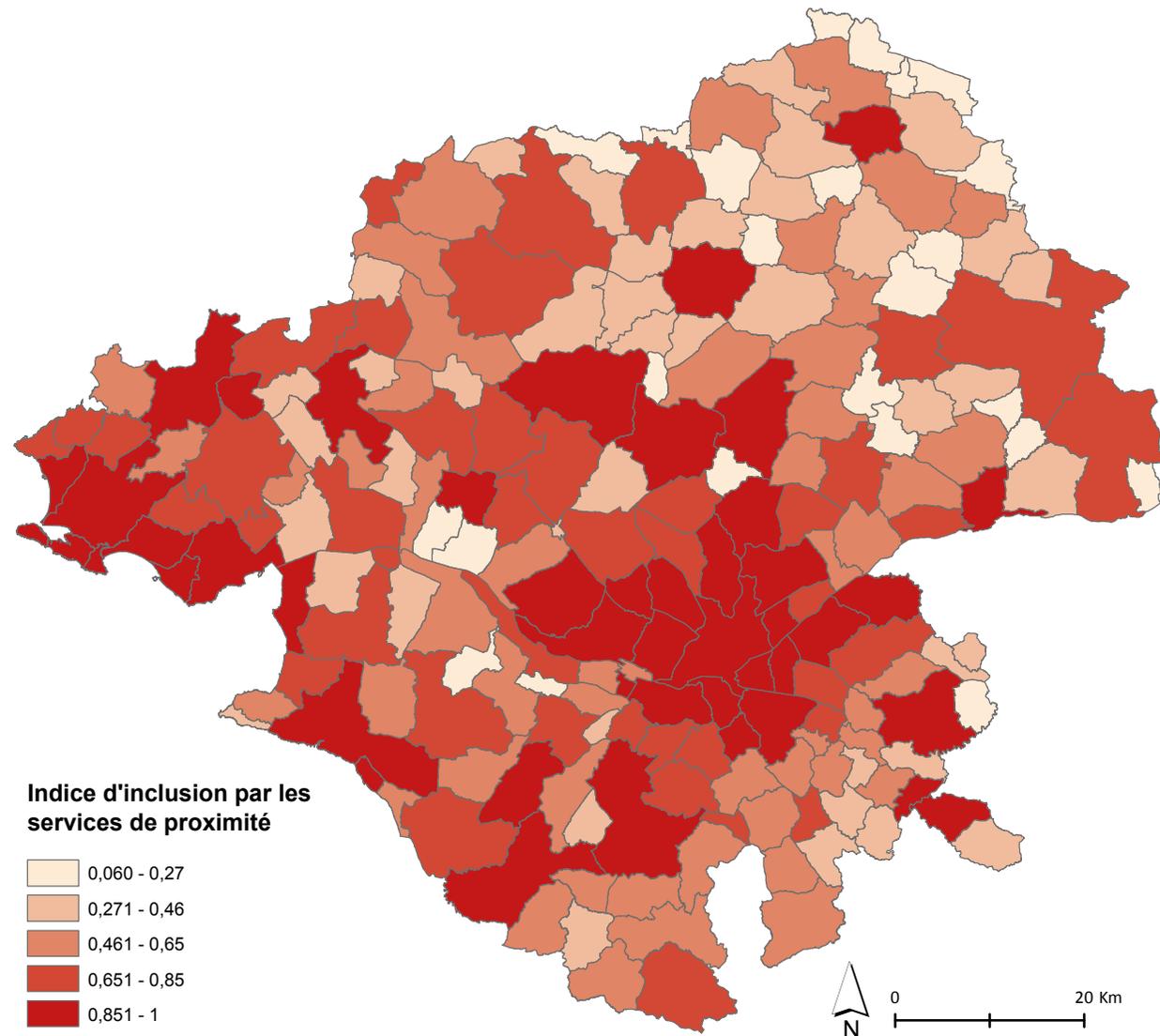
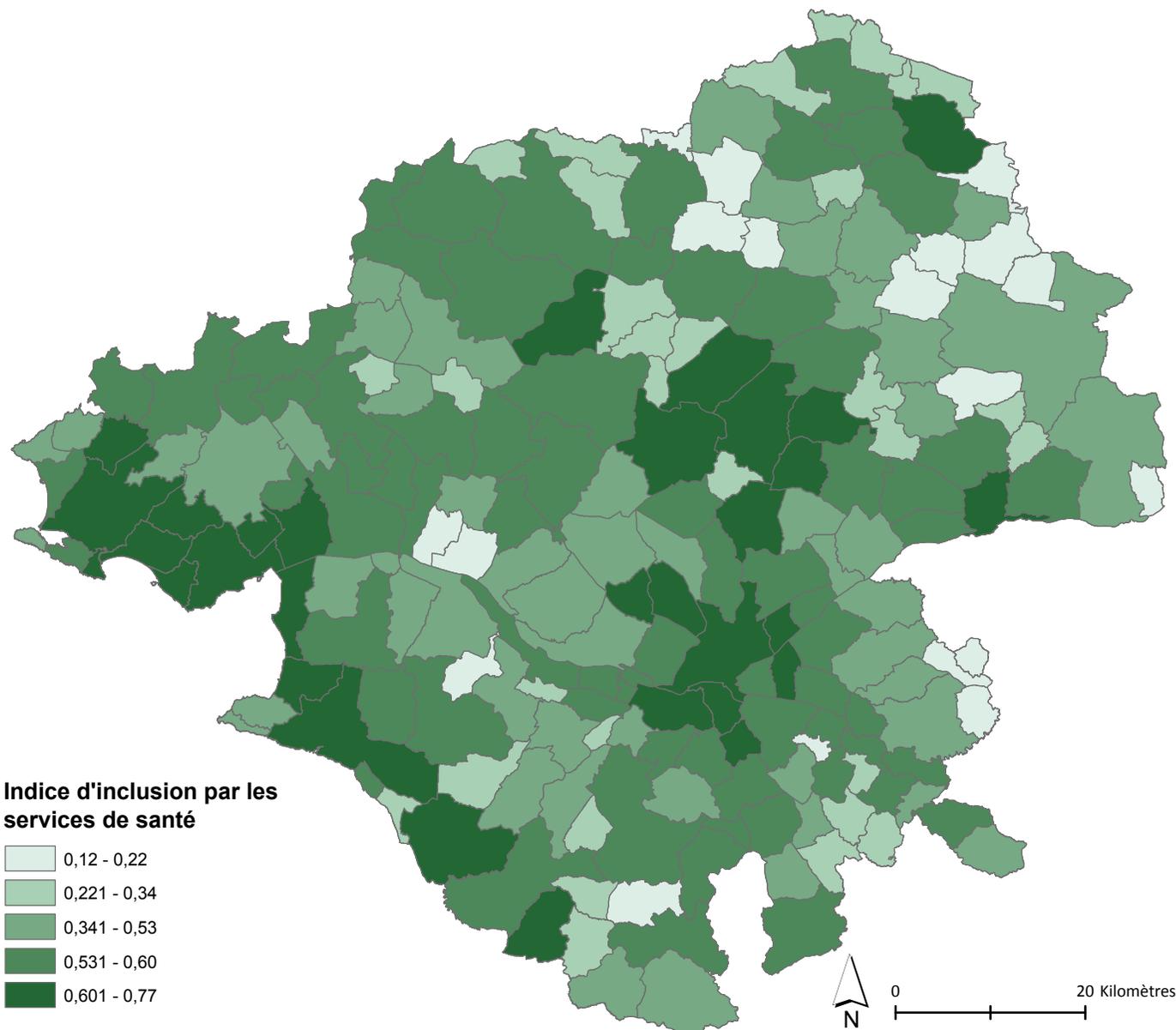


Figure 14 : IPIT des services de proximité

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Figure 15 : IPIT des services de santé

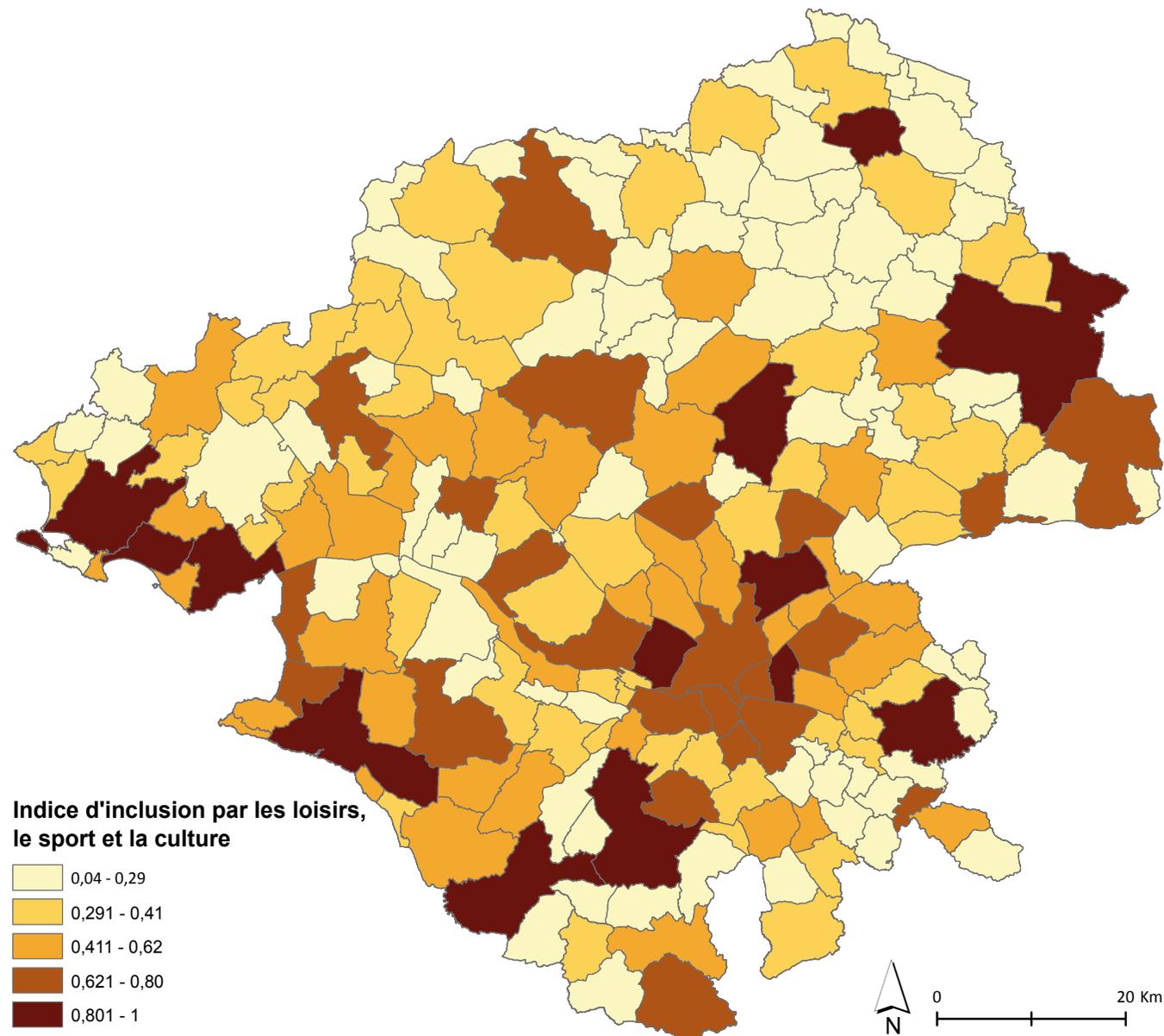
Le second indice concerne les services de santé et est basé sur le nombre de médecins par habitants et la présence de pharmacies. Le littoral est très bien équipé, presque toutes les communes situées sur la côte ont un indice supérieur à 0,67. Cet indicateur fait apparaître deux autres pôles à savoir la métropole nantaise et les communes agglomérées autour de Nort-sur-Erdre.



Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Figure 16: IPIT par les loisirs, sports et culture

L'indice d'inclusion par les loisirs, le sport et la culture présente un territoire assez hétérogène. En nous basant sur les critères de notre indicateur, nous pouvons observer quelques zones dépourvues d'équipements culturels et sportifs tels que l'Est de Nozay. Néanmoins, certaines communes sur le littoral continuent de ressortir, ainsi que l'agglomération nantaise et quelques pôles.



Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

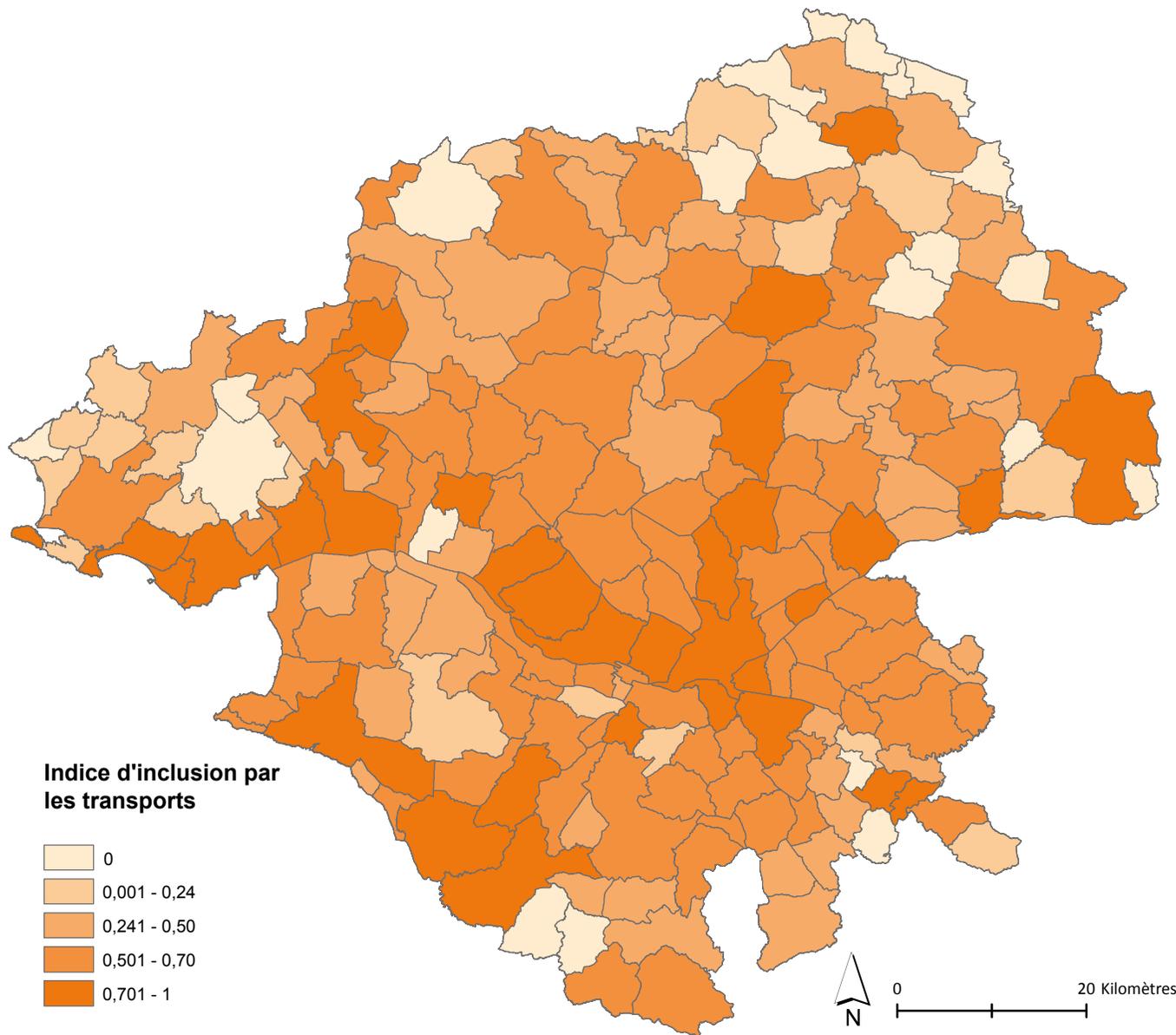


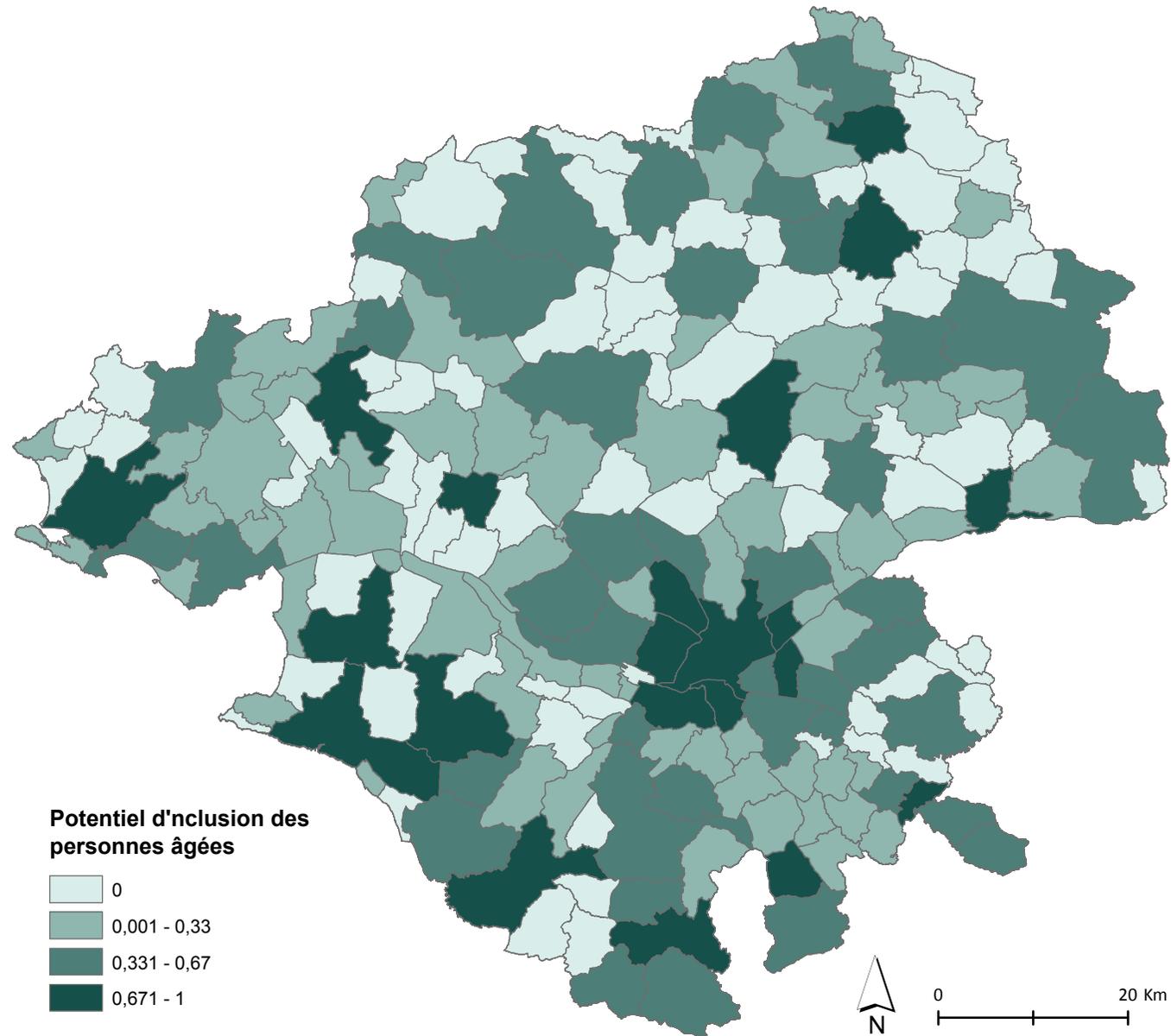
Figure 17 : IPIT par les transports

L'indice du potentiel d'inclusion par les transports met en évidence les communes desservies par le réseau Aléop. Nous pouvons remarquer que celles équipées d'une gare ressortent particulièrement. Les communes avec la plus haute mesure sont essentiellement les communes littorales. La métropole nantaise est aussi fortement équipée en infrastructures de transports et constitue le centre d'un réseau en étoile avec 4 axes bien distincts. Un axe Est-Ouest, allant de Saint-Nazaire à Loire Auxence et un axe Nord-Sud partant de Châteaubriant jusqu'à Clisson.

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Figure 18 : IPIT pour les personnes âgées

L'indice du potentiel d'inclusion pour les personnes âgées nous montre les équipements retenus, permettant leur accompagnement. C'est à dire les services de soins à domicile, les services d'aides et la présence de structures d'hébergements qui peuvent être en lien avec de l'habitat inclusif comme par exemple les Jardins Gambetta à Nantes. L'indice nous montre que Nantes et certaines communes littorales ressortent particulièrement. Malgré l'hétérogénéité du territoire, de nombreux pôles répartis en Loire-Atlantique ont les équipements nécessaires pour accompagner les populations âgées.



Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

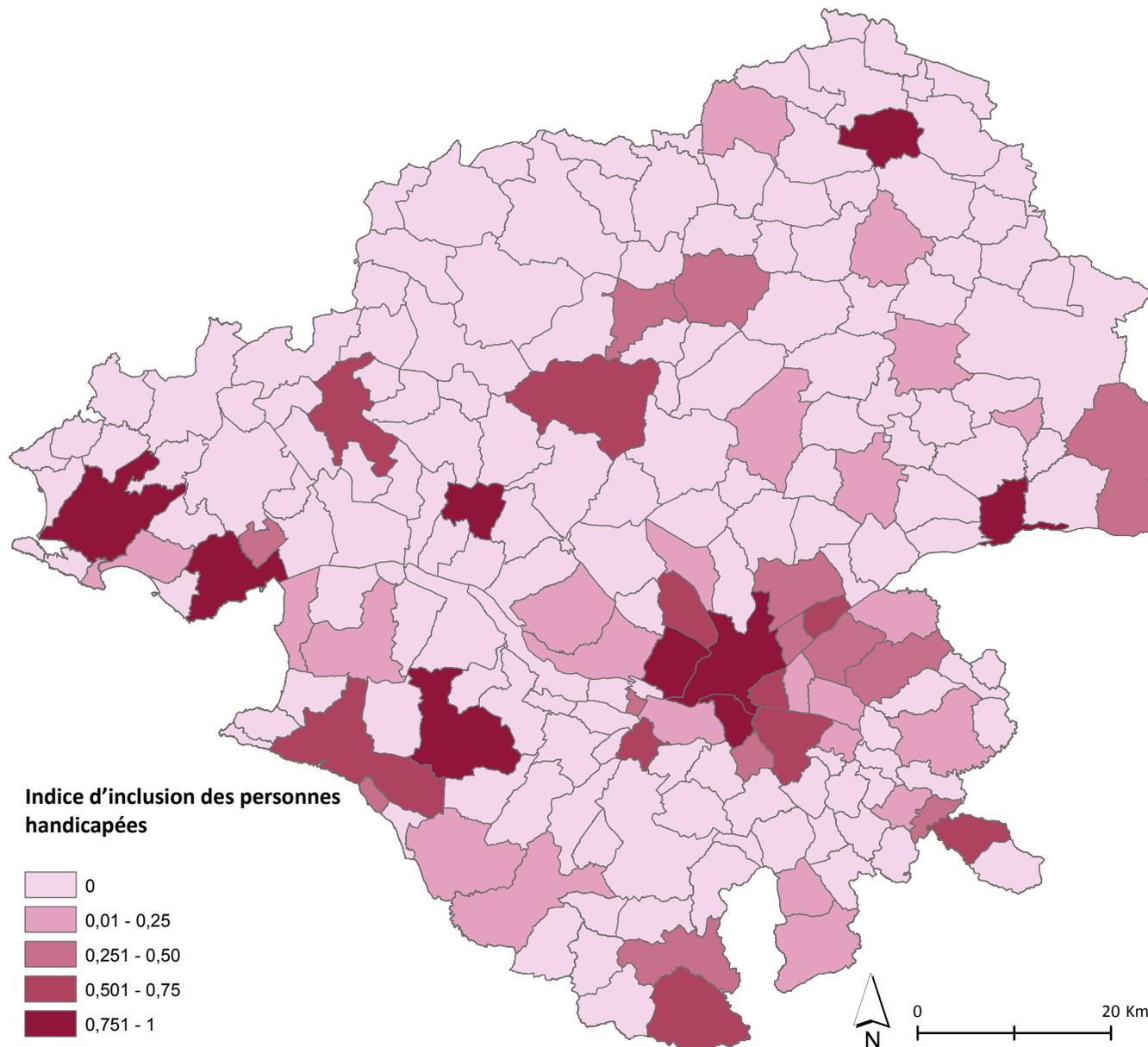
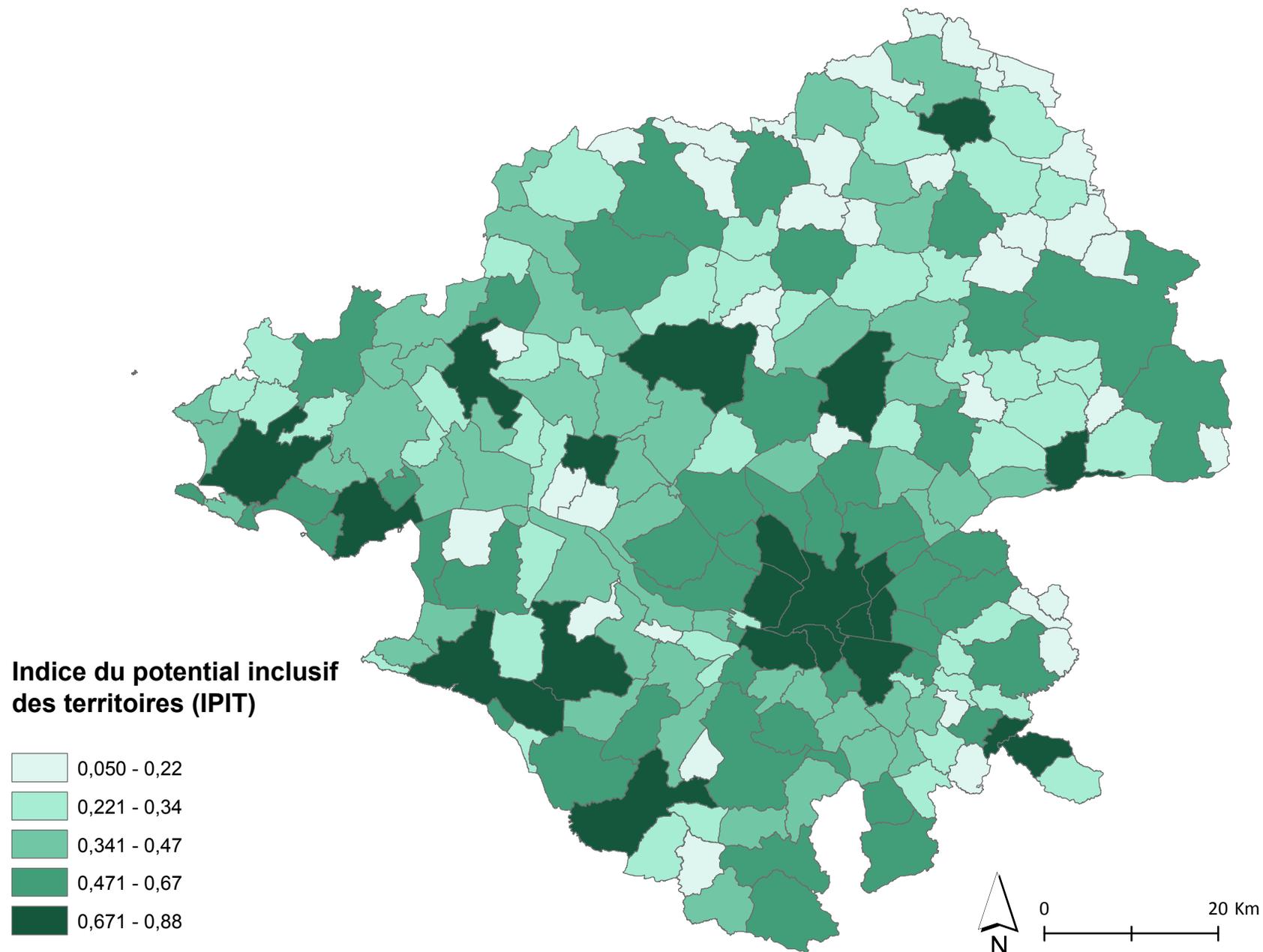


Figure 19 : IPIT pour les personnes handicapées

L'indice du potentiel d'inclusion pour les personnes en situation de handicap montre un résultat très hétérogène. La plupart des communes rurales n'ont aucun service d'aides ou de soins à domicile à destination du handicap, n'ont pas d'ESAT et ne sont donc pas adaptées pour l'accueil de ce public. La présence d'un ESAT est déterminante pour ce critère. Les communes (essentiellement moyennes et petites) qui en sont équipées ressortent le plus. Le littoral, ainsi que l'agglomération nantaise, apparaissent comme plus inclusif pour ce public, ainsi que l'agglomération Nantaise. Par ailleurs, quelques petites villes disséminées comme Ancenis-Saint-Géréon, Chateaubriant ou encore Savenay apparaissent comme inclusives pour ce public.

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique



Réalisé par le groupe Habitat inclusif en Loire-Atlantique, 2022. Source : BPE 2021, INSEE 2020, data Loire-Atlantique. Méthodes de distribution Jenks.

Figure 20 :
IPIT

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Enfin, en fonction du poids donné à chaque indice nous pouvons avoir une vision du potentiel d'inclusion des personnes âgées et/ou en situation de handicap en Loire-Atlantique. Plus l'indice est proche de 1, plus le territoire est potentiellement inclusif. L'intérêt de réaliser une telle carte présentée sur la page précédente est de pouvoir identifier les territoires favorables à l'implantation d'habitats inclusifs. Avec cet indicateur les territoires apparaissant comme ayant un potentiel d'inclusion des personnes âgées et handicapées sont en premier lieu Nantes et sa couronne, Ancenis, Savenay, Châteaubriant et certaines communes littorales.

Selon notre indicateur 22 communes ont un IPIT supérieur à 0,68, elles constituent un lieu favorable pour le développement de l'habitat inclusif. Ces dernières représentent 10% des communes du département mais accueillent 50 % de la population de la Loire-Atlantique.

Parmi ces communes inclusives, on distingue trois groupes :

1) Les communes de l'agglomération nantaise : le potentiel inclusif des territoires s'explique par l'offre importante en termes de services. Ces communes présentent une concentration de services et de population.

2) Les communes littorales : sur ces territoires, l'habitat inclusif à destination des

personnes âgées pourrait accompagner le vieillissement de la population. Les communes littorales accueillent 20% des séniors en Loire Atlantique. On y retrouve cinq entités : Saint Nazaire, Pornic, Guérande, La Baule et Chaumes en Retz.

3) Les bourgs de taille moyenne : exercent une fonction de centralité dans des espaces peu denses. Ces communes, avec une population comprise entre 6000 et 12000 habitants sont insérées en milieu rural et font office de centralités. Le développement de l'habitat inclusif permettrait aux ruraux d'avoir une solution d'accompagnement dans leur bassin de vie. Autre avantage, ces communes sont réparties de manière assez homogène sur le territoire. Il s'agit d'Ancenis-Saint-Guéron, Blain, Châteaubriant, Machecoul-Saint-Même, Nort-sur-Erdre, Pontchâteau, Savenay, et le duo Clisson et Gétigné (qui partagent la même unité urbaine). À l'exception de Châteaubriant, toutes ces villes font partie du programme petites villes de demain.

3.3 ÉTUDE DE CAS

L'indicateur permet d'avoir une vision globale sur le potentiel d'inclusion d'une commune, mais d'autres critères sont nécessaires pour permettre l'inclusion. Tous ces critères n'apparaissent pas dans la base permanente des équipements. Les résultats obtenus avec

l'indicateur sont alors à confronter avec la réalité de terrain. Les entretiens semi-directifs réalisés avec des élus nous ont permis de compléter la liste des éléments nécessaires pour l'insertion des habitants dans la vie locale.

3.3.1 Entretiens avec les collectivités et les porteurs de projet

Le cas de Pornic : les difficultés liées au foncier

Pornic est une commune littorale peuplée de 16000 habitants. Les communes du littoral connaissent un vieillissement massif et une augmentation du prix du foncier dû à leur attractivité. Lors de l'entretien, nous avons demandé au maire de Pornic, quelles étaient selon lui les limites du territoire pour le développement de l'habitat inclusif. Il nous a expliqué que les lois sur l'aménagement du territoire sont, selon lui, très bien individuellement mais que, de façon globale, elles bloquent des terrains et donc le prix du foncier augmente.

À partir de notre indicateur, nous avons identifié Pornic comme étant une commune avec un fort potentiel d'inclusion des personnes âgées et en situation de handicap, où il aurait été intéressant de développer de l'habitat inclusif. En prenant en compte les réalités du terrain, nous avons compris que le développement de ce type d'habitat serait compliqué sur la commune, notamment en raison de la tension liée au foncier.

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

“La contrainte c’est le prix du foncier [...] il existe des lois qui sont individuellement super bien mais quand vous additionnez toutes ces lois ça donne quoi ? Vous ne pouvez pas vous en écarter, vous ne pouvez pas construire dans les zones naturelles, vous devez mettre 25% de logements sociaux, et à côté on sait que le peuple migre vers le littoral, 80% de la population mondiale sera sur la bande des 100 km de tous les littoraux [...] mais nous, ces lois là qu’est ce qu’elles font ? Et bien elles bloquent le terrain, donc le prix du foncier monte. C’est l’accumulation de toutes ces lois qui fait qu’on arrive à cette situation là. Vous imaginez déjà, une personne qui veut arriver et qui travaille ne peut pas habiter chez nous. Comment une personne en situation de handicap qui a du mal à trouver un emploi pourrait venir chez nous ? C’est un vrai problème, c’est ça la vraie difficulté. Parce que même nous collectivités, moi j’ai pas de foncier donc on fait tout ça à partir du PLU mais pourquoi voulez-vous que les privés ils investissent, eux ils savent que leurs terrains aujourd’hui non construits, vierge c’est 1100 euros du m² [...] c’est ça le plus gros handicap qu’on a sur le littoral, parce qu’il n’y a pas beaucoup de réserve foncière, parce que le marché est tellement fort que nous n’avons pas les moyens” (Maire de Pornic, 2022)

La situation est différente pour la commune de Sainte-Pazanne où un projet d’habitat inclusif va voir le jour sur un terrain acheté par la collectivité.

Le cas de Sainte-Pazanne : une question d’opportunité

Sainte-Pazanne est une commune qui a un rôle d’interface entre Nantes et Pornic. Sa population est passée de 3500 habitants en 2000 à 7000 habitants aujourd’hui. En 20 ans elle est passée de bourg rural à petite ville de la campagne. Sainte-Pazanne joue un rôle de centralité du territoire rural entre la côte et la métropole. C’est un territoire qui attire la population. Sainte-Pazanne a été un pôle de centralité de la communauté de commune des Pays de Retz. La ville a postulé il y a un an et demi pour être une petite ville de demain et elle a été retenue. La commune est assez attentive à tout ce qui touche à l’inclusion dans ses différentes politiques. L’ADAPEI 44 avait déjà créé un lieu à destination d’une vingtaine de personnes en situation de handicap sur la commune. Sainte-Pazanne a par la suite développé des jardins familiaux juste à côté de ce lieu pour que les gens se parlent et qu’il y ait une certaine mixité. Par la suite, l’ADAPEI 44 a interrogé la commune pour développer du logement inclusif. Un terrain a été acheté dans cette optique.

Sur ce terrain la commune a développé un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) et sur l’autre moitié

du terrain elle développe de l’habitat inclusif. Le logement étant un logement social s’est vendu à bas prix, le terrain a été acheté 280 000 euros par la commune et revendu 37 000 euros pour le FJT et 37 000 euros pour l’habitat inclusif, ce qui fait 200 000 euros de différence. La commune a dû faire appel à des aides financières pour acheter ce terrain qui lui ont été accordés en partie grâce à son statut de petite ville de demain.

“Il se trouve qu’on avait un terrain qui était disponible pour accueillir ce type d’équipement et donc il y a un permis qui depuis a été déposé avec un collectif de 11 logements dont 7 inclusifs et une salle commune pour un accompagnement qui sera pris en charge par l’ADAPEI ou Hapi’coop qui fonctionnent ensemble [...] la construction va démarrer au mois de septembre, l’adapei est en contact avec un bailleur social pour la construction, donc c’est le CISN de Saint Nazaire qui a déjà des logements sociaux sur la commune qui va construire ces logements [...] ça demande un effort financier important de la collectivité. On avait un foncier un peu stratégique devant la gare, et il y avait un terrain qui appartenait à une famille qui a été mis en vente il y a quelques années et on s’est porté acquéreur pour ne pas laisser ce terrain partir.” (Maire de Sainte-Pazanne, 2022)

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Cet entretien nous permet de contraster les données que nous avons obtenues avec l'indicateur. En effet, Sainte Pazanne apparaît comme étant une commune où le potentiel d'inclusion pour les personnes âgées et handicapées est "moyen", pourtant des projets en faveur de l'inclusion voient le jour.

Le cas de Savenay : Des structures d'hébergement déjà nombreuses

Savenay est une commune située entre Nantes et Saint-Nazaire. Elle est passée de 5900 habitants en 2000 à 8320 aujourd'hui. C'est un territoire qui attire beaucoup de population car comme nous l'a dit le chargé du CCAS :

"Beaucoup de personnes veulent habiter à Savenay et cela devient compliqué de trouver une maison. Par exemple, un couple qui habite actuellement en Nouvelle-Calédonie veut revenir vivre en France et ils ont regardé une carte. Ils ont vu que Savenay avait un bon emplacement avec le littoral et Nantes pas loin et la ligne de train avec des trains directs et du coup leur choix s'est porté sur la ville de Savenay. Du coup ce couple a contacté la mairie pour savoir s'il y avait des logements en vente et on a dû leur dire que c'était très compliqué le marché de l'immobilier car c'est tendu à Savenay. En plus le prix du foncier augmente beaucoup. Il faut dire que Savenay c'est beaucoup agrandie avec beaucoup de supermarchés et de magasins basiques qui permettent de ne plus avoir besoin de se rendre à Nantes ou à Saint-Nazaire. Elle est devenue un petit pôle urbain qui permet à ses habitants de rester à la ville plutôt que d'aller plus loin chercher d'autres services. En plus nous avons la ligne de trains directs pour Nantes ou Saint-Nazaire ce qui est pratique pour beaucoup d'habitants car on a la mer pas loin et la grande ville à proximité" (Directeur CCAS de Savenay, 2022)

Savenay est devenue une petite centralité qui a tout pour accueillir de l'habitat inclusif comme cela est également indiqué par notre indicateur. Mais la réalité n'est pas la même car la commune n'a pas de projet en vue. La collectivité possède déjà beaucoup d'infrastructures destinées aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap. Elle possède deux EHPAD, une résidence senior mais également deux structures d'hébergement pour les personnes en situation de handicap. Selon notre interlocuteur, la commune dispose d'un environnement adéquat pour le bien-être et l'autonomie. Elle possède tous les éléments nécessaires pour un bon fonctionnement des résidences destinées à ces deux catégories de

personnes étant les personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Pour améliorer notre indicateur en rapport avec la réalité de Savenay il serait nécessaire de prendre en compte les services d'hébergement déjà sur le territoire pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Le cas de Herbignac : Un manque de connexion aux transports

Herbignac est une ville rétro-littorale qui a une population qui a évolué de 4400 habitants en 2000 à 6400 aujourd'hui. Elle a connu une augmentation de 45% ce qui a pour conséquence d'avoir des offres d'hébergement limitées sur les territoires car il y a eu une grande phase d'étalement urbain mais désormais cela est limité avec la loi climat résilience.

Nous avons échangé avec le chargé d'urbanisme et la chargée de la solidarité et du logement. Lors de cet entretien nous avons retenu que la collectivité mène des politiques d'inclusion avec l'appui du programme des petites villes de demain sur la revitalisation du centre bourg. En revanche, pour ce qui est du logement destiné à l'inclusion tel que l'habitat inclusif, elle n'en dispose pas. Elle développe des logements de bégainage qui se rapprochent de l'habitat inclusif. Ce projet est composé de 14 petites maisons disposant d'un espace partagé. Un des points négatifs est que la com-

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

mune rencontre des problèmes en termes de transports en commun car elle n'est pas bien desservie et cela peut freiner le déploiement d'habitats inclusifs. Il ne sont pas fermés pour développer de l'habitat inclusif à l'avenir même si cela n'est pas une priorité car la commune est en manque de logements sociaux ce qui lui vaut de payer une amende forfaitaire de 100 000 euros.

“Herbignac est en périphérie de Guérande où le foncier est compliqué et les prix d'achat bien plus élevés qu'à Herbignac, du coup la commune est attractive en termes de foncier et donc beaucoup de personnes veulent construire ou acheter ici, mais en tout cas on est pas au bout de notre foncier. Après on a une contrainte qui peut freiner le développement d'habitat inclusif qui est les transports. Aujourd'hui nous n'avons qu'une ligne qui passe toutes les heures pour rejoindre Guérande et on met un bon moment pour le faire, facilement 1h, et ce n'est pas direct donc ce n'est pas l'idéal pour se déplacer. On aimerait passer un contrat avec la stran afin que le réseau viennent jusqu'à Herbignac et donc d'être plus connecté aux autres villes comme Guérande ou Saint-Nazaire et de permettre une mobilité à la population. Sinon on a la gare de Pontchâteau qui n'est pas si loin mais bon faut quand même prendre la voiture” (Chargé d'urbanisme d'Herbignac, 2022)

Les résultats de notre indicateur confrontés à la réalité du terrain font émerger une certaine dissonance entre la théorie et la pratique.

Pour perfectionner encore notre indicateur, il faudrait prendre en compte les transports des grandes villes comme la TAN ou la STRAN sur le département de Loire-Atlantique car ils sont souvent moteurs pour les déplacements de certaines populations.

3.3.2 Une approche géocritique

Nous avons créé cet indicateur pour nous permettre d'analyser l'accompagnement des personnes en fonction de la diversité du territoire à l'échelle du département. L'habitat inclusif est généralement localisé en centre-ville car il est nécessaire de se situer à proximité des services. Son développement dans les centres bourgs près des bassins de vie des populations rurales serait pourtant une réponse pertinente face aux inégalités territoriales en matière d'accompagnement. Les espaces ruraux étant davantage touchés par le vieillissement. Le vieillissement de la population entraîne une perte de capacités physiques, ce qui peut mener par la suite à différents types de handicaps. Nous pouvons également noter que la surreprésentation des personnes en situation de handicap et/ou âgées dans ces milieux ruraux, n'est pas nécessairement représentée par les prestataires de l'APA et de la PCH. Les

personnes très dépendantes, ont pour partie migré dans des communes équipées en établissements médico-sociaux, en ville ou dans les pôles ruraux. Cette migration subie expose les populations à l'isolement, puisque les habitants quittent leur bassin de vie avec leur réseau social établi. À défaut de garder son domicile traditionnel, sauvegarder son environnement de vie est essentiel pour répondre à la volonté et à la vulnérabilité sociale des personnes. Développer l'habitat inclusif en milieu rural est donc un enjeu social nécessaire pour répondre à l'objectif d'une société plus égalitaire.

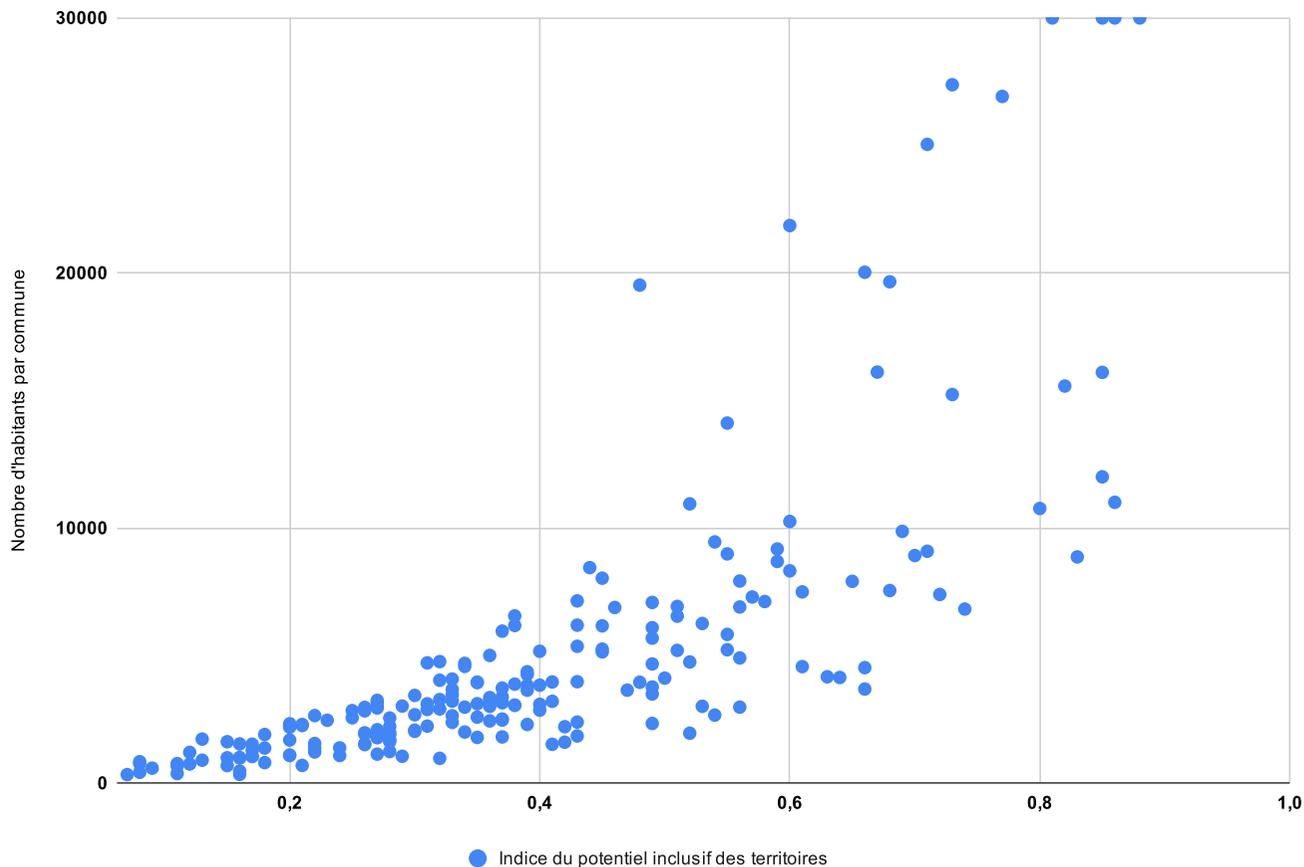
L'INSEE considère une continuité de bâti comme urbaine à partir de 2000 habitants. Les communes avec moins de 2000 habitants n'ont pas un indice d'inclusion favorable au développement de l'habitat inclusif. Avec un indice moyen de 0,21 d'inclusion, seule la commune de Moisdon-la-Rivière dépasse la mesure de 0,5. Si les données de l'indicateur ne permettent pas de confirmer ou d'infirmer une proposition décisive, nous pouvons tout de même affirmer que les petites communes ne sont pas adaptées pour le développement de l'habitat inclusif au regard des attentes de cette formule d'habitat. En revanche, des communes de taille intermédiaire, à savoir des pôles ruraux (entre 1000 et 2000 habitants) pourraient être des prétendants satisfaisants.

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Étudier l'interaction entre l'indicateur du potentiel inclusif du territoire (IPIT) et la population par commune permet de mettre en lumière les territoires favorables à ce type de projet.

On observe une corrélation entre le nombre d'habitants et l'indice d'inclusion socio-spatial. La causalité est assez explicite : la concentration d'habitants est corrélée avec une concentration d'équipement. Cependant, ce rapport est loin d'être systématique. La Chapelle sur Erdre, avec près de 20 000 habitants a un score extrêmement bas, puisqu'il est mesuré à 0,48 selon notre indicateur. À l'inverse, Ancenis-Saint-Géréon qui possède deux fois moins d'habitants, est la deuxième commune la plus inclusive du département. Ancenis-Saint-Géréon est aussi la deuxième commune avec le plus de d'habitats inclusifs ouverts le 1er janvier 2022.

Figure 21 : Relation entre IPIT et le nombre d'habitants par communes



Source: Réalisé par le groupe Habitat inclusif, données du département et l'annuaire des Ecosolies

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

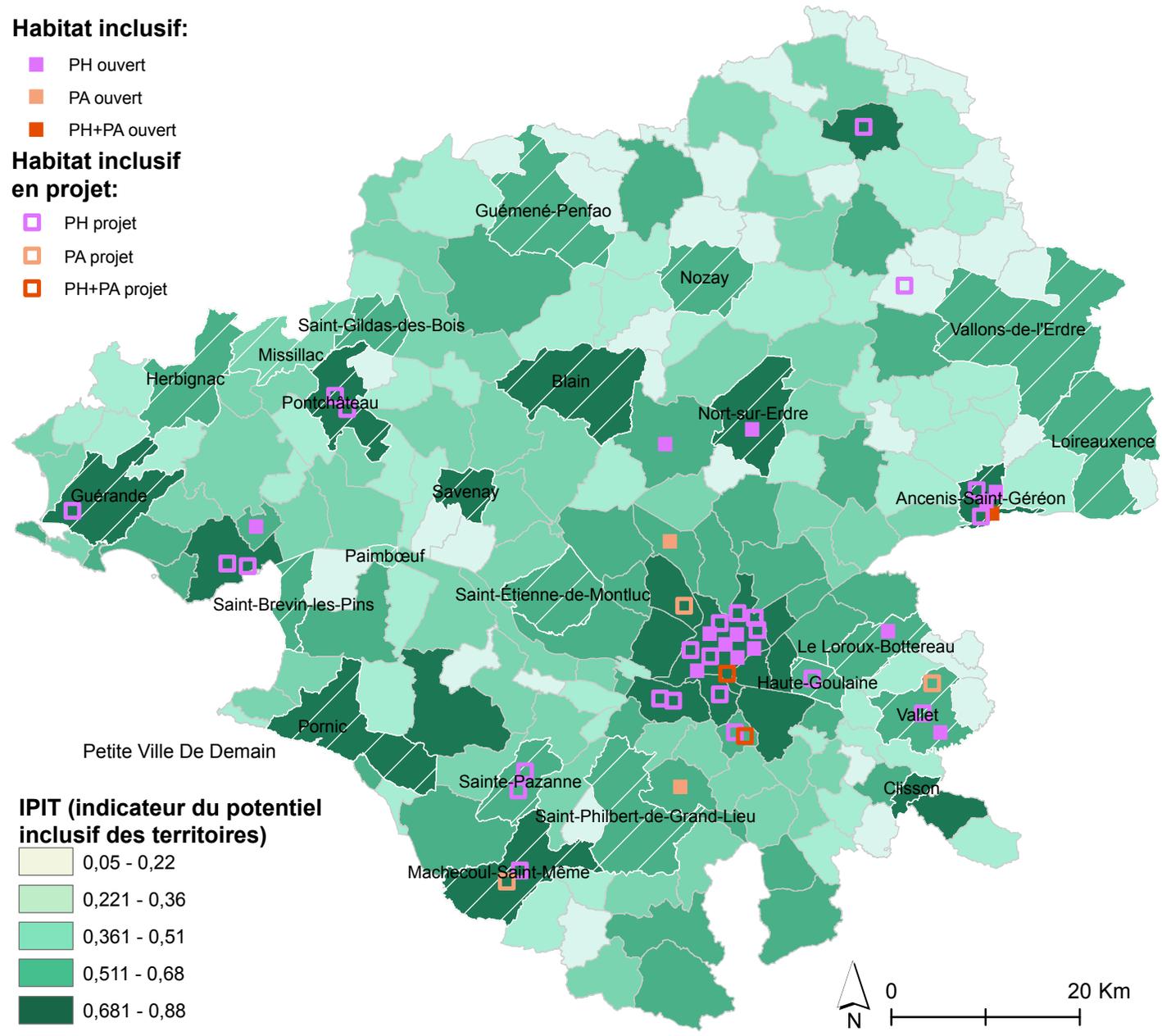


Figure 22 : Mise en perspective de l'IPIT avec les petites villes de demain

Realisée par le groupe Habitat inclusif en Loire-Atlantique, 2022.
Source: BPE 2021, INSEE 2020, data Loire-Atlantique. Méthodes de distribution Jenks.

Partie 3 - L'inclusion spatiale de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Les 24 “petites villes de demain”, réparties en Loire-Atlantique, peuvent jouer un rôle centrale pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap. Équipées en services essentiels, elles permettent l'inclusion sociale des habitants. Le développement de l'habitat inclusif y serait intéressant.

Effectivement, ces villes peuvent accueillir les habitants des villes voisines et permettre leur inclusion sociale. Avec notre indicateur 8 des 24 petites villes de demain ont une mesure supérieure à 0,68. Ce chiffre monte à 14 si l'on considère aussi les communes avec un indice d'inclusion supérieur ou égale à 0,55. Le développement de l'habitat inclusif y serait intéressant. Nous pouvons également noter que dans les petites villes de demain, l'effet village pourrait être bénéfique, selon le discours du responsable de l'ADAPEI 49: Les petites villes peuvent être idéales pour accueillir de l'habi-

tat inclusif car l'effet village permet davantage de créer des liens sociaux et de bien s'insérer dans la vie locale” avant d'ajouter “Au café du coin, tout le monde se connaît» (2022).

L'intérêt du développement de l'habitat inclusif s'inscrit dans un contexte territorial et émane également d'une demande des habitants. À Hapi'coop, un échange avec un futur habitant nous a permis de constater l'intérêt de développer de l'habitat inclusif à Guérande car une structure pour personne en situation de handicap allait fermer prochainement. Ce futur résident souhaitait continuer de travailler dans le même ESAT et de pratiquer sa passion, la voile.

Notre indice permet de repérer les communes les plus susceptibles d'implanter un habitat inclusif. Cependant, cet indicateur n'est pas exhaustif puisque d'autres facteurs, comme la demande des habitants, l'engage-

ment des élus, les disponibilités foncières, doivent entrer en équation. Notre indicateur reste donc perfectible.

Néanmoins, les projets présents et à venir sont corrélés avec les résultats de l'indice potentiel inclusif des territoires. Cette confirmation est encourageante, puisqu'elle nous permet de localiser les communes mesurées «très inclusives” qui n'exploitent pas ce potentiel. Si l'inclusion doit être analysée au cas par cas, le développement de l'habitat inclusif dans ces communes mérite réflexion.

Derrière tous ces enjeux et défis d'aménagement du territoire se cachent également tous les enjeux de financement de l'habitat inclusif. La partie économique de l'habitat inclusif met en lumière les jeux d'acteurs qui s'organisent autour de ces enjeux et nous dévoile la complexité de sa pratique.

L'ENJEU DU FINANCEMENT ET LES PARTENAIRES



Résumé

L'actuelle période de transition des modalités de financement du "forfait habitat inclusif" vers "l'aide à la vie partagé (AVP) amène à une révolution institutionnelle. Cette partie met en lumière la complexité du jeu d'acteur et la diversité des parties prenantes dans la création de projet ainsi que les défis à relever pour la mise en place de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique.

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

4.1 LA GOUVERNANCE DE L'HABITAT INCLUSIF

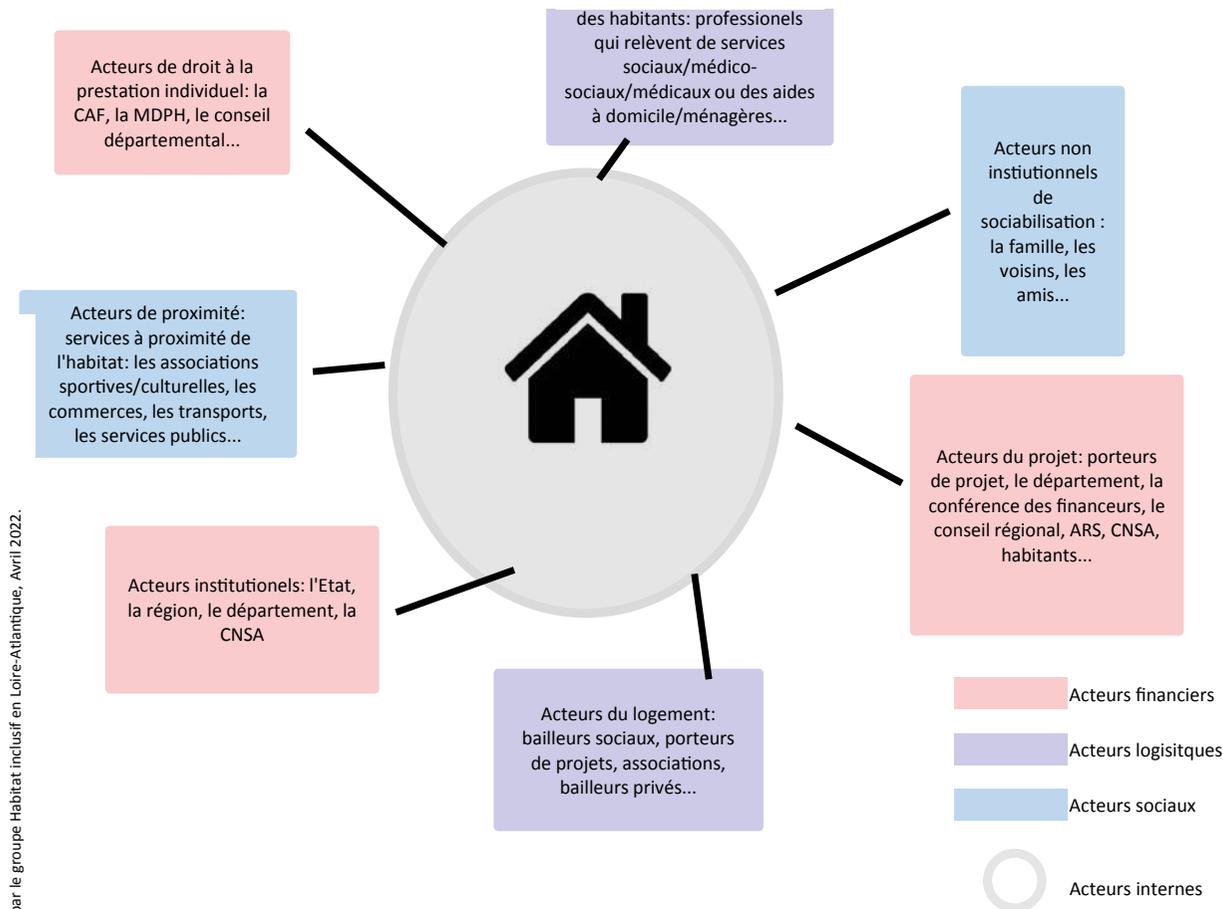
Le financement des habitats inclusifs est complexe et comprend un grand nombre d'acteurs d'origine diverses. Nous cherchons à comprendre les défis du financement et ceux des acteurs qui aboutit à un schéma d'acteur (figure 23)

4.1.1 Acteurs institutionnels

Comme évoqué précédemment, de nombreux acteurs financiers gravitent autour de cette forme d'habitat. Nous retrouvons d'abord l'État, qui finance l'habitat inclusif à travers des prêts, des subventions et avec de nombreuses aides comme les Aides Personnalisées au Logement (APL).

Nous pouvons également retrouver la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), elle contribue au financement de l'aide à l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées en versant « aux conseils départementaux un concours au financement de l'allocation personnalisée d'autonomie et de la prestation de compensation du handicap » (Article L14-10-5, 2022¹). La CNSA finance actuellement, dans le cadre du forfait habitat inclusif, les ARS à travers des dotations. Elle subventionnera également à hauteur de 80% les projets d'habitats inclusifs de la Loire-Atlantique à partir de juillet 2022 et elle arrêtera de verser des dotations aux ARS pour le forfait habitat inclusif.

Ensuite à une échelle plus petite nous avons le département de la Loire-Atlantique. Son rôle à l'heure actuelle est de développer ces nouveaux modes d'habiter. « Ils encouragent grandement les porteurs de projets ou les associations à le faire tout en respectant différents critères relatifs au cahier des charges de la CNSA » (Hapi'coop, 2022). Une des aides financières du département de Loire-Atlantique est l'aide à la pierre. Comme évoqué précédemment, à partir de juillet 2022, le département sera à la charge de l'attribution de l'AVP. De plus, le dé-



par le groupe Habitat inclusif en Loire-Atlantique, Avril 2022.

Figure 23 : Schéma d'acteurs

Source des données - CNSA, 2022

¹ Article qui liste ce que la CNSA assure en termes de financement

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

partement ayant développé un observatoire de l'habitat inclusif, lui permet d'orienter les projets sur le territoire. Grâce à ce dernier, ils ont connaissance des besoins du territoire auprès des bailleurs et des collectivités. Comme cela nous l'a été dit :

« Au département ils ont une réelle volonté de bien faire et d'ailleurs ils vont être coordinateur ou chef de file et ils sont dans une dynamique de bien développer ces structures sur le territoire de Loire-Atlantique » (Hapi'coop, 2022).

Pour mieux comprendre la thématique et partager les savoirs autour de l'habitat inclusif, il y a la Conférence des financeurs. Elle est présidée par le conseil départemental et vice-présidée par l'ARS. Lors de cette conférence, ils identifient un plan de financement coordonné de l'habitat inclusif. Il « comprend des lignes directrices pour le déploiement de l'habitat inclusif à partir de diagnostics de territoires existants et partagés » (département Loire-Atlantique, 2022). Les conseils départementaux et les ARS informent les autres membres de l'assemblée des financeurs des projets bénéficiant du forfait habitat inclusif et prochainement de l'AVP. L'assemblée

des financeurs, adresse par la suite un rapport d'activité annuel à la CNSA désignant tous les bénéficiaires d'accompagnement.

À une autre échelle, nous retrouvons les collectivités qui jouent un rôle non négligeable sur l'émergence de ces formes d'habitats. Nous avons précédemment noté que les collectivités locales jouent un rôle important dans la mise en œuvre et l'impulsion des politiques d'habitats. Elles permettent une connexion entre les différents services pour mettre en place une bonne cohésion et un suivi à long terme. Elles permettent l'accessibilité des biens publics, des équipements et des transports et soutiennent les projets et les acteurs de la vie locale. Les collectivités peuvent impulser l'envie de faire de l'habitat inclusif sur leur territoire. Nous pouvons retrouver ces compétences sur le tableau à droite.

4.1.2 Acteurs gestionnaires

De nombreux autres acteurs touchent une partie plus opérationnelle de l'habitat inclusif, cela concerne tout ce qui touche à la partie amont, c'est-à-dire au montage de projet.

Pour ce type d'acteur nous retrouvons les porteurs de projet, ils permettent la mise en œuvre d'un projet d'habitat inclusif et cela nécessite souvent des partenariats entre de multiples acteurs.

Le décret du 24 juin 2019 du code de l'action sociale et des familles (Décret n° 2019-629, 2019) correspondant aux « dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes âgées et les personnes handicapées » définit les obligations du porteur de projet :

- Le porteur développe le projet de vie sociale et partagée avec les habitants et s'assure que tout le monde y participe.
- Il active et régule le quotidien de l'habitat inclusif en respectant le rythme de vie de chaque personne. Il contribue à la concrétisation du projet en assurant son développement et son évolution en fonction des besoins et des attentes des habitants.
- Il organise des collaborations avec les acteurs intéressés qui peuvent participer au projet d'habitat inclusif, notamment des acteurs en relation avec le corps médical, les acteurs locaux, associatifs et sociaux.
- Il identifie les propositions d'activités à l'intérieur ou à l'extérieur de l'habitat en fonction des besoins du public. Il doit aussi s'assurer que les locaux mis à disposition peuvent s'adapter aux habitants.
- Il doit assurer les relations avec les propriétaires dans l'utilisation des espaces publics affectés à des projets de vie sociale et partagée.

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

Figure 24: Tableau des compétences concernant le handicap et la vieillesse à différents échelons institutionnels

Communes ou EPCI	L'autorisation, la mise en œuvre ou la subvention foncière d'actions ou opérations d'aménagements permettant la réalisation de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins en hébergements.	La participation aux différentes commissions ARS.	La possibilité d'attribution d'aides pour l'installation ou le maintien de professionnels de santé dans les zones déficitaires en offres de soins.	
Département	L'autorisation de la création ou de la transformation des établissements et services sociaux et médico-sociaux fournissant des prestations relevant de la compétence du département.	Gère les aides aux personnes âgées, l'aide sociale à l'hébergement en foyer, verse la PCH et l'APA.	Il mène des actions sociales pour les personnes handicapées et âgées (prise en charge des frais d'hébergement en foyer).	La participation aux différentes commissions des agences régionales de santé et mise en œuvre des programmes régionaux de santé.
Régions	La participation aux commissions exécutives des agences régionales de santé.	L'agence régionale de santé.		
État	Compétence d'attribution (Allocation simple d'aide sociale, allocation aux adultes handicapés et garantie des ressources aux travailleurs handicapés).	Fonctionnement des établissements et services d'aide par le travail (ESAT) et des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).	Pilotage du plan d'alerte et d'urgence au profit des personnes âgées et des personnes handicapées en cas de risques exceptionnels.	

Source: collectivitelocal.gouv.fr, réalisé par le groupe de diagnostic Habitat inclusif en Loire-Atlantique.

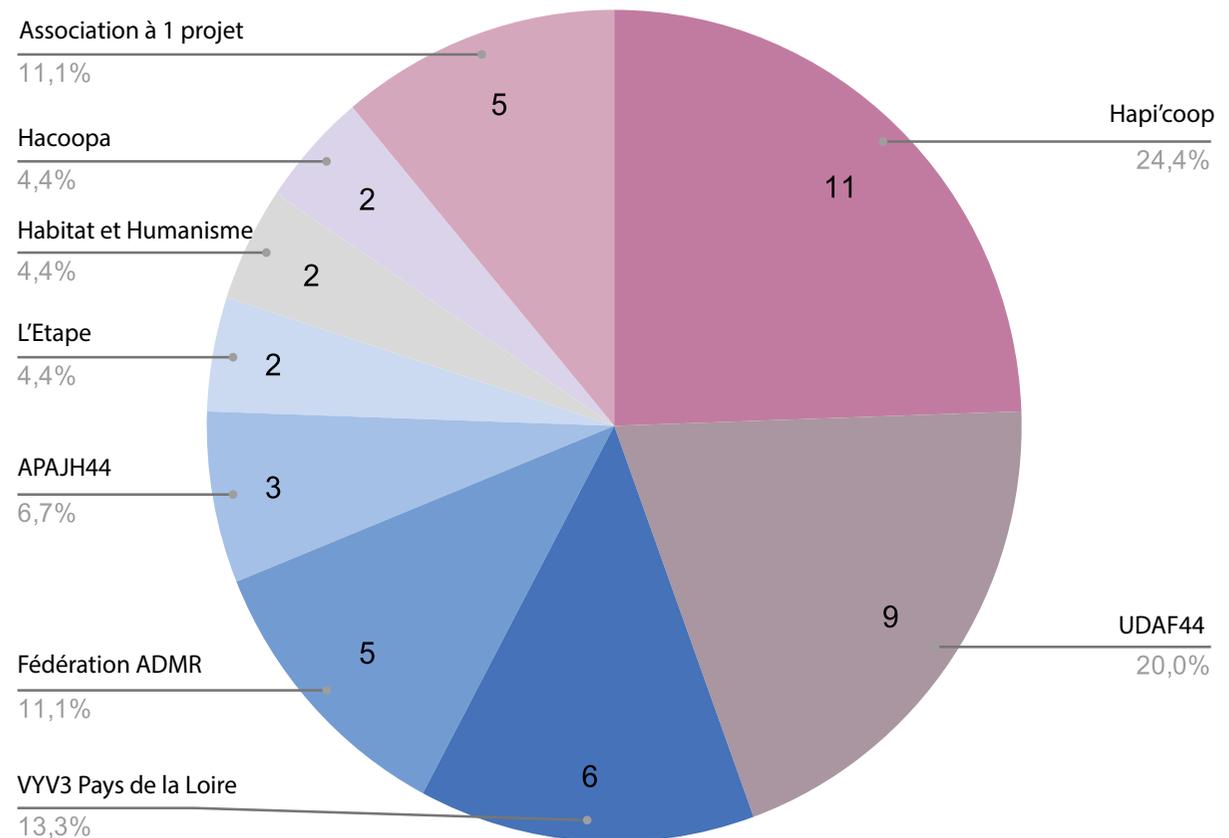
Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

En bref, il se base sur des professionnels chargés d'animer le projet de vie sociale et partagée, et doit avoir les compétences nécessaires pour la mise en place de ce projet. Le porteur peut également être appuyé dans le portage de projet par d'autres acteurs afin de rendre le modèle économique plus fiable. Par conséquent, le portage du projet peut être partagé entre une association, un bailleur ou bien une collectivité territoriale.

Sur le territoire avec les projets déjà construits et ceux qui sont en cours, nous avons pu réaliser ce diagramme qui nous permet de constater que 4 porteurs de projet (Hapi'coop, UDAF44 et VYV3 Pays de la Loire, ADMR) du département supportent plus de la moitié des habitats inclusifs en projet ou déjà ouverts sur le territoire. Ensuite nous constatons d'après ce dernier que certains porteurs ayant 2 à 5 projets, sur le département représentent 40% des projets, la diversité des porteurs de projet explique la diversité des formes d'habitat retrouvées sur le territoire.

Un bailleur social ou privé peut également être porteur de projet. Il intervient notamment dans la gestion locative et le projet de vie sociale et partagée. Il laisse tout de même généralement un autre organisme, par exemple une association, gérer ces projets. Il permet également d'avoir accès à des locaux, d'avoir un loyer accessible qui correspond aux moyens

Figure 25 : Les associations à l'origine des projets d'habitat en Loire-Atlantique



Source: Réalisé par le groupe Habitat inclusif, données du département et l'annuaire des Ecosolies

des personnes ciblées. Souvent les bailleurs sociaux prennent en charge la construction de leurs logements ce qui leur permet de les mettre à disposition. Dans d'autre cas, ils peuvent louer les logements aux personnes

en charge de ces projets. Lorsque nous avons affaire à un bailleur privé cela peut se faire de deux manières différentes :

Les associations peuvent aussi soutenir ou

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

porter des projets, comme évoqué ci-dessus, elles accompagnent les personnes et mettent à disposition des services, des établissements, des locaux et apportent leur soutien. Elles permettent, bien souvent, de gérer l'administratif et les demandes pour les subventions ou les aides aux habitants.

« Soit on est porteur de projet et maître d'ouvrage soit on achète le logement en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et on est propriétaire des locaux » (Hapi'coop, 2022).

4.1.3 Acteurs de vie

Enfin, nous avons des acteurs directs de l'habitat inclusif, ceux que la structure touche de près et qui sont cruciaux pour le bon fonctionnement de l'habitat.

Les habitants sont les premiers concernés. D'après notre entretien avec le porteur de projet Hapi'coop :

« nos habitants que ce soit sur Ancenis ou sur Vallet sont bien intégrés dans la vie de quartier, à leur environnement et le pratiquent régulièrement sereinement ».

Ces personnes aspirent à vivre « chez elles » et doivent par conséquent se sentir bien dans leur logement. Les habitants retrouvent ou découvrent pour certains une intimité, tout en partageant des moments en commun dans un espace dédié. Ils font également des activités et des sorties en groupe. Par exemple, à Ancenis dans l'habitat inclusif les Artistes « ils partagent un repas ensemble une fois par semaine, après si un jour une personne ne veut pas y aller, bien sûr il faut que cela reste exceptionnel, cela ne pose aucun soucis » (Hapi'coop, 2022). Les habitants se positionnent en tant que maîtres de leur espace et de leur logement, ce qui est par définition l'essence même de tous les habitats. Nous pouvons d'ailleurs citer une phrase de Sauvé qui nous dit que « dans les résidences services seniors on positionne le résident comme un consommateur et pas comme un acteur » (S. Sauvé, 2022) alors que justement dans les habitats inclusifs, c'est l'inverse, les habitants sont acteurs de leur vie.

Ce type de logement permet l'élaboration d'une vie sociale et partagée qui les positionne en tant qu'acteurs. Ils créent même parfois pour leur habitat, une charte de bien vivre ensemble autour de différents points, par exemple pour l'habitat inclusif les Artistes à Ancenis, cette charte repose sur 6 aspects :

« le respect des autres et de moi-même, la liberté d'expression et de participation ; le respect des lieux ; la famille et amis ; l'aide entre voisins et les modalités de fonctionnement » (Hapi'coop, 2022).

Dans ce type d'habitat, la famille des habitants est elle aussi importante, notamment dans le choix de la structure d'accueil. Le fait d'arriver en habitat inclusif peut parfois émaner d'une demande personnelle mais cela se produit généralement à la demande des proches. Comme nous avons pu l'observer lors d'une présentation à de futurs habitants chez le porteur de projet Hapi'coop, chacun des potentiels futurs habitants étaient accompagné par leur parents ou par leurs proches. Comme nous l'a dit une femme, mère d'un enfant porteur de handicap :

« nous on vieillit et il faut bien qu'il soit encadré donc c'est mieux qu'il trouve un logement qui lui correspond et où il peut garder son autonomie sans être seul ».

Il en est de même pour les personnes âgées qui sont bien souvent épaulées par leur famille comme leurs enfants qui peuvent les aider à intégrer ce mode d'habitat. Les proches jouent

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

un rôle crucial dans la venue des nouveaux habitants en habitat inclusif. Parfois, même les familles sont à l'origine des projets et sont un soutien pour les occupants.

Une autre personne qui est essentielle à la pérennité de cette forme d'habitat est l'animateur de l'habitat inclusif. Les animateurs (gouvernante, éducateur spécialisé ou autre) sont chargés d'accompagner les habitants. Ils les accompagnent personnellement dans leur vie quotidienne, notamment dans l'entretien des parties communes, la préparation des repas, les activités, les démarches et autres besoins. Ils permettent une cohésion entre les résidents. Ils soutiennent les résidents dans leurs démarches d'autonomie, veillent à une sécurisation des domiciles et ils aident à la participation sociale et citoyenne. Cependant, l'animateur n'est pas chargé de coordonner les interventions des différents acteurs sociaux, sanitaires et médico-sociaux qui peuvent intervenir sur les habitants de l'habitat inclusif à leur demande. Ces missions sont du ressort des services sociaux et/ou médico-sociaux, qui assureront l'accompagnement nécessaire, mais ne seront pas financés par le forfait habitat inclusif ni par l'AVP.

Enfin les professionnels de santé interviennent dans cette forme d'habitat. Par

exemple, l'auxiliaire de vie va aider et assister les résidents dans les toilettes, dans les déplacements et les activités motrices.

Une multiplicité d'acteurs alimentent l'habitat inclusif à différentes échelles. Tous ces acteurs travaillent ensemble afin de proposer une solution adaptée. L'habitat inclusif se retrouve donc avec des certains défis de création face à la réalité des financements et des coûts de ces habitats.

4.2 LES AIDES FINANCIÈRES LIÉES AUX SERVICES DE L'ÉTAT

Les enjeux du financement de l'habitat inclusif sont les aides versées par l'État qui sont actuellement en train d'évoluer. Jusqu'en juillet 2022 l'aide destinée uniquement à l'habitat inclusif était intitulée le « forfait habitat inclusif ». Cette aide va désormais être remplacée par l'Aide à la Vie Partagée (AVP) à partir de juillet prochain en Loire Atlantique.

4.2.1 Le Forfait habitat inclusif

Le forfait habitat inclusif est une aide permettant de financer l'animation de l'habitat inclusif. Ce forfait est attribué pour toute personne handicapée ou âgée vivant dans un habitat inclusif. Il est versé directement au porteur de projet. Pour en bénéficier, l'habitat inclusif doit respecter les conditions fixées dans l'arrêté du

24 juin 2019². Il convient aussi de s'assurer que la situation des habitants figure bien parmi celles identifiées dans le décret n°2019-629, à savoir : la personne handicapée majeure bénéficie d'une Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) de type 1 ou 2, d'une PCH, d'une ACTP, d'une orientation vers un service ou un établissement social ou médico-social, ou d'une pension d'invalidité de 2ème et 3ème catégorie ; la personne âgée a un classement GIR compris entre 1 et 5.

Le montant du forfait "varie selon le niveau d'intensité du projet de vie sociale et partagée et il se mesure selon le temps passé par l'animateur du projet, la nature des activités mises en œuvre dans le cadre du programme et les partenariats organisés avec les acteurs locaux pour assurer le projet. Le montant du forfait varie entre 3000 € et 8000€ par an et par habitant" (Hapi'coop et Hacoopa).

Le décret plafonne le montant du forfait par projet d'habitat inclusif à 60 000€ par an et indique la possibilité d'une période de vacances

² Arrêté relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif.

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

de “3 mois lorsqu’un habitant quitte l’habitat inclusif, sans que cela n’occasionne de retenue sur le montant du forfait” (Famille solidaire, 2020). Le forfait finance la rémunération d’un animateur mais il peut également financer à la marge le petit matériel nécessaire à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée (par exemple : matériel de jardinage, jeux de société, etc...). Il ne peut en aucun cas financer des investissements importants (comme l’achat d’un véhicule pour favoriser les déplacements), des crédits d’ingénierie en construction ou encore le loyer du local commun.

Le porteur du projet global d’habitat inclusif doit être sélectionné par l’ARS dans le cadre d’un appel à candidatures. Pour améliorer la cohérence du financement et clarifier la manière dont les porteurs de projets apportent leur soutien, “l’ARS est encouragée à lancer cet appel à candidatures en collaboration avec d’autres membres de la conférence des financeurs de l’habitat inclusif” (CNSA, 2020). L’ARS est chargée d’initier les candidatures et de sélectionner les projets pouvant bénéficier du forfait habitat inclusif. Elle doit assurer une répartition équilibrée entre les programmes destinés aux personnes handicapées et les programmes destinés aux personnes âgées. En 2020 et 2021, une enveloppe annuelle de 25 millions d’euros a été allouée par la CNSA pour le forfait habitat inclusif (CNSA, 2021). Cepen-

dant ce système va changer en juillet 2022 car pour la Loire-Atlantique le forfait habitat inclusif va être arrêté pour devenir l’AVP.

4.2.2 L’Aide à la Vie Partagée

Prévue par la loi de financement de la sécurité sociale de 2021, l’AVP est entrée en vigueur le 1er janvier 2021. Cette aide a pour objectif d’accélérer le déploiement de l’habitat inclusif. A l’heure actuelle, 16 habitats inclusifs sont en fonctionnement. Près de 45 projets à venir ont été recensés sur l’ensemble du territoire de Loire-Atlantique. L’instauration de l’AVP préconisée par le rapport « Demain, je pourrai choisir d’habiter avec vous » remis en juin 2020 au gouvernement par Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, donne un coup d’accélérateur à leur développement. Un des changements majeurs est que ce ne sont plus les ARS qui versent l’aide mais ce sont désormais les départements.

Dans les départements qui choisissent d’inscrire l’AVP dans leur Règlement Départemental d’Aide Sociale (RDAS), “l’AVP sera ouverte de plein droit à toute personne âgée ou personne en situation de handicap qui choisit de résider dans un logement API conventionné” (loi financement et sécurité sociale, 2021). Demandée à titre individuel, elle sera directement versée à la personne morale chargée

d’assurer le projet de vie sociale et partagée et aura pour but de financer l’animation (rémunération d’un professionnel), la coordination du projet de vie sociale ou la régulation du « vivre ensemble ». L’aide sera subordonnée à la signature, au titre des logements concernés, d’une convention entre le département et cette personne morale (la personne 3P³). Les conventions signées avec les départements avant le 31 décembre 2022 seront “financées à 20 % par les départements et à 80 % par l’État via la CNSA qui a prévu une enveloppe de 4,5 millions d’euros pour 2021, portée à 20 millions d’euros en 2022” (CNSA, 2021).

De ce fait, dans les territoires conventionnés, l’AVP se substituera à l’actuel forfait pour l’habitat inclusif et devrait avoir un montant relativement similaire : entre 3 000 et 10 000 € par an et par habitant (plafonné à 60 000 € par projet d’habitat inclusif). « Un accord pour l’habitat inclusif, passé entre le département et la CNSA » fixe « les conditions, portant notamment sur le montant de l’aide et ses conditions d’attribution » précise la loi de financement de la Sécurité sociale (Loi n° 2021-1754 ; 2021). Le département de Loire-Atlantique s’est engagé au cours de l’année 2021, et « pour chaque département concerné, 10 projets sont soutenus par la CNSA par département », précise

3 Personne morale en charge de l’habitat inclusif.

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

Sophie Cluzel, la secrétaire d'État en charge des personnes handicapées dans un communiqué (2021). Selon elle, « quelques 600 projets de colocations pourraient naître d'ici à fin 2022 ». Depuis 2021, la CNSA co-construit le déploiement de l'AVP avec l'appui des conseils départementaux, des porteurs de projets et des membres de l'observatoire de l'habitat inclusif. Ainsi, fin 2021, 70 départements étaient officiellement engagés dans le déploiement de l'AVP et 24 avaient déjà « signé un accord tripartite CNSA - État - Département » (loi financement et sécurité sociale, 2021) comme la Loire-Atlantique .

Il est tout de même important de dire qu'un logement peut être qualifié d'habitat inclusif sans pour autant percevoir le forfait habitat inclusif. C'est là que l'AVP a un rôle plus important étant donné que cette aide élargit l'éligibilité à « tout habitant (personne vulnérable et personne valide) d'un habitat inclusif dont la personne morale a passé, pour cet habitat, une convention avec le département » (Piveteau et Wolfrom, 2020). De ce fait, ce ne sont plus seulement les projets sélectionnés par l'ARS qui peuvent en bénéficier mais toutes les personnes morales d'habitat inclusif qui auront signé une convention avec le département.

Quatre éléments nous aident à différencier ces aides. Premièrement, nous pouvons

signifier que ce n'est plus le « porteur de projet » qui « obtient de l'administration les moyens d'assurer (gratuitement pour eux) un certain service aux habitants des logements dont il a la charge, ce sont les habitants qui rémunèrent le « porteur » commun de leur choix, et sont pour cela rendus solvables par un droit dont ils sont titulaires et qui se distingue clairement de leur droit individuel aux ressources (AAH, ASPA ...) ou à l'autonomie (PCH, APA) » (Piveteau et Wolfrom, 2020). Le but de l'AVP est de pouvoir s'adresser à un public potentiellement très large, avec des critères d'âge et de handicap les plus simples possibles. En contrepartie, il faut qu'elle cible ceux qui en ont réellement besoin, ce qui justifie qu'elle soit octroyée sous critère de ressources. Ce système n'est actuellement pas possible avec le forfait habitat inclusif qui est versé directement aux porteurs pour le projet. Enfin, le dernier point qui diffère porte sur la « répartition chaque année d'une somme fixe entre les « nominés » d'un appel à projet ». Ce système va devenir caduque et l'AVP va devenir « due de plein droit à tout occupant du logement « conventionné API » » (Piveteau et Wolfrom,

2020)⁴. Un dernier point qui différencie ces deux aides repose sur le fait que le forfait est versé directement à la structure d'accueil alors que l'AVP est un droit personnel à une durée maximum de 3 ans (à renouveler) qui est versée à la personne 3P tant que la personne est vivante et réside en habitat inclusif ou habitat AMI. Bien évidemment ces deux aides ne sont pas cumulables

4.2.3 Les aides et subventions des habitants

Comme nous pouvons le voir sur le tableau ci-après, les personnes en situation de handicap et les personnes âgées qui vivent dans ce type d'habitat sont éligibles à de nombreuses aides. En plus des différentes aides les habitants peuvent avoir besoin d'aide physique avec la venue de services tels que des Services d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS), des Services d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés (SAMSAH), des Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (SAAD), des Services d'Éducation Spécialisée et de soins à domicile (SESSAD), des services d'Hospitalisation à domicile (HAD) ou encore des

⁴ Le rapport de Piveteau et Wolfrom « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous » établit une liste de 56 propositions pour promouvoir ce qu'il nomme l'habitat API.

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

Les aides pour les personnes âgées	Les aides pour les personnes en situation de handicap
Allocation logement	Allocation adultes handicapés (AAH)
Allocation personnalisée d'autonomie	Complément d'AAH
Allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA)	Allocation logement
Allocation supplémentaire d'invalidité (ASI)	Pension d'invalidité
Allocation simple	Indemnités journalières
Aide pour financer une aide-ménagère	Rente accident de travail
Prise en charge du portage de repas	Revenu salaire
	Pension alimentaire
	Indemnités de chômage
	Allocation compensation Tierce personne
	Majoration tierce personne
	Rente (préjudice corporel)
	Prestation compensation handicap (PCH)

Source: Groupe habitat inclusif en Loire-Atlantique

Figure 26 : Les différentes aides que peuvent toucher les habitants

soins infirmiers. Tout ceci est généralement financé par des aides telles que l'APA ou la PCH que les personnes conservent même en étant en habitat inclusif.

Toutes ces aides versées aux habitants ou aux structures permettent de donner lieu à la constitution de ces habitats. Il y a différentes manières de monter un projet et c'est ce que nous allons voir.

4.3 LES DÉFIS DE CRÉATION D'HABITAT INCLUSIF

Afin de monter un projet d'habitat inclusif il faut trouver un environnement favorable comme nous l'avons vu précédemment. Il faut également choisir quelle forme de logement et quel financement ainsi qu'avec quel mécanisme. C'est ce que nous voyons dans cette partie. Nous nous intéressons ici seulement à de l'habitat inclusif en location.

4.3.1 Des logements d'origines diverses

Selon le projet étudié, les conditions d'attribution de logement varient et offrent un cadre juridique spécifique pour déterminer les règles d'attribution. La grande majorité des projets sont des logements sociaux. « L'attribution exclusive aux personnes âgées et/ou handicapées est autorisée » en vertu de l'article 20 de la loi de l'adaptation de la société au vieillissement (ASV)⁵. Elle permet des « dérogations aux règles générales d'attribution des logements sociaux qui les privilégie alors pour les personnes en perte d'autonomie liées à l'âge et aux personnes porteuses de handicap (sous condition de ressources) » (loi AVS). Ces logements peuvent être

⁵ Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement parue le 14 juin 2018 et mise à jour le 2 mars 2022

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou le Prêt Locatif Social (PLS) (Hapi'coop, 2022). Certains programmes choisissent également de diversifier le financement pour s'adapter à un public plus large. Le financement unique de PLAI suppose qu'ils sont principalement destinés aux personnes à faibles revenus. Parmi les projets à l'étude, certains n'ont rien à voir avec le logement social. Il s'agit de logements privés tels

que les logements des « Artistes » à Ancenis. Les attributions ne relèvent alors d'aucun encadrement spécifique et sont gérées uniquement par le porteur de projet, ici Hapi'coop.

4.3.2 Le coût du loyer

Le financement de l'habitat inclusif pour la location des logements des habitants peut se faire de différentes façons, que nous pouvons retrouver dans le tableau ci-dessous. Nous

avons pu réaliser ce tableau grâce à notre entretien avec Hapi'coop qui nous a détaillé toutes les modalités pour acquérir ou obtenir des logements sociaux mais également des logements dans le parc privé :

« Avoir recours à un bailleur social permet d'avoir un bail direct ou en intermédiation locative, en plus le loyer correspond au loyer que les personnes ont la capacité de payer » (Hapi'coop, 2022).

La provenance des logements peut se faire grâce à un bailleur social avec un bail direct ou par une intermédiation locative entre un bailleur social et le porteur de projet qui sous-loue aux habitants. Dans tous les cas, les habitants payent le loyer eux-mêmes.

Souvent, ces bailleurs prennent en charge la construction des logements, ce qui leur permet de les mettre à disposition des personnes concernées (associations, porteurs de projets) par la suite. C'est-à-dire qu'ils louent aux associations qui gèrent ensuite les attributions de logements.

À l'inverse lorsque le porteur de projet est maître d'ouvrage direct ou qu'il achète des logements en VEFA les moyens de financement sont les suivant :

Intermédiation locative (logement loué par le porteur de projet et sous loué aux habitants).	Médiation locative (logement sous loué directement aux habitants par le bailleur, mais les espaces communs sont loués par le porteur de projet et sous loué aux habitants).	Location directe (le porteur de projet est propriétaire des logements et des espaces communs et les loue directement aux habitants).
Bailleurs sociaux	Bailleurs sociaux	Achat des logements en VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement)
Bailleurs privés	Bailleurs privés	Acquisition du terrain et la maîtrise d'ouvrage
Logement PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) / PLS (Prêt Locatif Social) / PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) / Privés	Logement PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) / PLS (Prêt Locatif Social) / PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) / Privés	Logement en PLS (Prêt Locatif Social) et Privés.

Figure 27 : Les différentes possibilités d'obtenir un logement

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

Les emprunts contractés par le porteur de projet sont remboursés par le loyer que paie les habitants. Pour faire vivre l'habitat inclusif, il est nécessaire de passer par l'animation. Aujourd'hui en Loire-Atlantique cela est possible grâce au forfait habitat inclusif, demain cela le sera grâce à l'AVP. En parallèle, afin de pérenniser les activités, les porteurs de projets reçoivent des financements d'associations afin de leur permettre de se développer telle que l'aide par la fondation de France et Malakoff humanisme.

Dans tous les projets enquêtés, le loyer était à la charge des habitants. Lorsqu'un gestionnaire ou porteur de projet loue un logement à un bailleur, l'habitant est alors locataire ou sous-locataire de son logement. Les coûts de location varient en fonction du type de logement (colocation, T1, T2 ou T3) et du type de financement lorsque l'on parle de logements sociaux. Les porteurs de projet rencontrés ont exprimé le souhait que ce « coût reste modéré pour que ce type de solution soit accessible à toutes les personnes handicapées et/ou âgées du département » (Hacoopa, 2022).

tants des loyers pour tous les projets que nous avons enquêtés, mais les données communiquées par certains porteurs de projet nous ont permis d'estimer le loyer moyen à environ 628 euros par mois (frais inclus) en Loire-Atlantique. Ce chiffre est à titre indicatif car nous n'avons eu que 5 réponses, de plus nous avons 3 tarifs avec pour logements, des bailleurs privés et pour les deux autres des logements issus de bailleurs sociaux. De ce fait, la moyenne des logements par bailleur privé s'élève à 782 euros, tandis que la moyenne des loyers des logements issus de bail sociaux s'élève à 397,7 euros par mois. Nous constatons donc que les loyers provenant des bailleurs sociaux sont plus faibles qu'avec des bailleurs privés, ce qui s'explique par un loyer qui est adapté aux revenus des individus. Lorsque c'est avec un bailleur privé, les coûts sont plus élevés et ne peuvent pas correspondre à toutes les populations. Le prix comprend donc le loyer, les charges, l'animation et la salle commune.

Les habitats inclusifs en tant que logements sociaux sont répartis selon plusieurs critères, ce qui fait qu'ils sont attribués soit à la mairie, soit à la préfecture ou encore à « Action logement » par exemple. Action logement est réservé aux personnes qui travaillent dans des entreprises qui cotisent et qui en contrepartie leur réservent des logements à des prix avantageux. Les logements sont réservés

“Nous quand on est propriétaire des projets donc qu'on est maître d'ouvrage ou qu'on achète en VEFA on obtient une subvention de la Caisse d'allocation aux familles (CAF) qui sert à l'aménagement de l'espace commun (mobilier, objet...). On obtient également une subvention du département pour « l'aide à la pierre », cette aide sert à la construction des espaces communs, elle paye les matériaux pour la construction de la salle commune des habitants pour un montant maximal de 100 000 euros. En plus de ça on a généralement déjà un apport et on met en place des levés de fonds auprès de nos partenaires financiers (exemple : appel de subvention auprès de la CCAH1, de la fondation de France...) et tout le reste se fait en emprunt. L'emprunt pour un logement social PLS permet d'obtenir un prêt avantageux basé sur le taux du livret A ; il couvre généralement 51% du coût total, et ce qui reste, on l'obtient en prêts classiques. La mairie et les communautés de communes où se situent les habitats inclusifs sont les cautions de l'emprunt bancaire qu'on a comme à Ancenis ou c'est la Compa et la mairie d'Ancenis qui sont les garant des emprunts des “Artistes” ” (Hapi coop, 2022).

Cependant on nous a également indiqué lors de nos entretiens avec les porteurs de projet, que lorsque que cela passe par un bailleur privé, un gestionnaire ou porteur de projet est propriétaire des logements qu'il a acheté. Les coûts de logement sont généralement plus élevés qu'avec un bailleur social (Hacoopa, Hapi'coop, 2022). Nous ne disposons pas des mon-

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

Source des données : UDAF44, Hapi'coop, Fratries, réalisé par le groupe de diagnostic Habitat inclusif en Loire-Atlantique

	Hapi'coop (bail privé)	Hacoopa (bail privé)	UDAF44 (bail social)	Fratries (bail privé)	UDAF44 (bail social)
Loyer + Espace commun pour un T2	510	798	250	600	347,8
Charges	60	96	80	90	117,60
Animation	50	145	Compris dans loyers	Compris dans loyers	Compris dans loyers
Coût total	620	1038	330	690	465,4

Figure 28 : Exemples de loyers d'habitat inclusif en Loire-Atlantique

aux employés. La plupart des ESAT cotisent pour Action logement notamment. De ce fait, lorsqu'un porteur de projet demande à avoir des logements dans du logement social, ils doivent obtenir des places en tournant avec ces trois entités qui doivent décider combien de places seront destinées à l'habitat inclusif dans chaque catégorie (Hapi' coop, 2022).

Par ailleurs, les prix proposés en habitat inclusif restent largement inférieurs à ceux des infrastructures d'hébergement pour personnes âgées. En Loire-Atlantique, il faut compter au moins 1700 euros pour intégrer un

EHPAD, (Prix du premier décile : CNSA, 2019). Pour les structures à destination des personnes en situation de handicap le coût s'élève au minimum à 1736 euros pour intégrer une

des structures d'hébergement cité dans le tableau. L'habitat inclusif, dont la fourchette de prix varie entre 330 et 1030 euros (selon notre étude comprenant 5 projets), est en moyenne 3 fois moins chère que le prix moyen proposé par les EHPAD et par les structures d'hébergement pour les personnes en situation de handicap. Pour nuancer, il convient de rappeler que ces infrastructures médicalisées répondent à des besoins différents, notamment avec un plus haut niveau de dépendance et d'accompagnement. Par ailleurs, elles comprennent aussi des dépenses qui dépassent la notion d'habitat, comme la restauration par exemple. De plus, l'habitat Inclusif en logement social implique une prise en charge financière, qui n'est pas prise en compte par les habitants. Si la comparaison financière est à manier avec prudence, l'écart important permet d'inscrire l'habitat inclusif comme une réponse économiquement viable : l'inclusion

Structure à destination:	Premier décile (D1)	Médiane	Neuvième décile (D9)
Personnes âgées (EHPAD)	1700 €	1847 €	2560 €
Personnes en situation de handicap (CPO, ESAT, CRP, MAS, EEAH, EATAH, FAM)	1736 €	2086 €	4579 €

Figure 29 : Prix moyens d'une place en hébergement pour les personnes âgées ou handicapées

Source des données CNSA, 2019, 2020

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

passer aussi par l'autonomie financière des habitants : l'UDAF 44 souhaite qu'une personne dont les revenus arrivent à 900 euros par mois puisse intégrer un habitat (UDAF44, 2022). L'habitat inclusif, en plus d'être une réponse à la vulnérabilité sociale, a les cartes en main pour répondre à la vulnérabilité économique des personnes âgées et en situation de handicap, surtout quand il est associé à du logement social.

4.3.4 Quelques freins observés

Un problème réside néanmoins dans le financement de l'habitat inclusif. En effet, le financement en amont du projet n'est pas avancé. Ainsi pour essayer de lever des fonds certains porteurs de projet comme Hapi'coop ont développé des « prestations envers d'autres porteurs de projet ainsi que des bailleurs sociaux ou privés pour expliquer ce qu'il faut pour monter de tels projets ». Ce mécanisme leur permet de récolter des fonds et donc de financer l'ingénierie évoquée précédemment. Hapi'coop nous a également fait part de quelques remarques.

Il pourrait être intéressant de se demander comment pérenniser cela. Un financement plus conséquent encore que l'AVP permettrait à la fois de consolider et de professionnaliser les postes. De ce fait, nous espérons qu'à l'avenir il y ait une évolution et une pérennisation du financement, tout au moins de l'AVP.

Une autre limite identifiée lors de notre étude est que lorsque les projets immobiliers ont déjà vu le jour il est complexe de rajouter l'espace commun de ce fait la solution alternative que trouvent les porteurs de projet sont de sous louer un T3 commun. Le T3 commun est alors conventionné et le niveau de loyer est plafonné. Cependant « on ne peut pas faire de sous location directe pour chaque personne de l'habitat inclusif » (Hapi'coop, 2022). De ce point de vue-là, les porteurs de projet nous ont indiqué qu'« il serait nécessaire d'affiner la loi pour l'espace commun car le logement social ne permet pas de faire plusieurs contrats de sous location sous cet espace » (Hacoopa, 2022).

De ce fait, pour contourner cet enjeu il nous a été indiqué que les porteurs louent sous l'espace qui ensuite sous-loue aux habitants.

« Nous louons le T3 pour l'espace commun qu'ensuite nous divisons par le nombre d'habitants de l'habitat inclusif pour sous-louer aux habitants en leur facturant dans les charges » (Hapi'coop, 2022).

Il ne faut pas oublier que ces T3 sont des solutions temporaires dans le sens où se sont des projets trop avancés pour parler d'espace commun et l'aide à la pierre de 100 000 euros du département n'est donc pas toujours acceptée pour acheter un T3 comme espace commun ce qui engendre inévitablement des coûts supplémentaires.

Les porteurs de projet tentent de travailler au maximum avec les bailleurs sociaux car le loyer correspond aux moyens des personnes âgées ou en situation de handicap et permet de ne pas avoir de surcoût. Cependant cela n'est pas toujours possible et dans ce cas il faut passer par le privé ou acheter des biens. Étant donné qu'il n'y a pas de médiations locatives et d'intermédiations locatives cela peut vite

Partie 4 - L'enjeu du financement et les partenaires

devenir plus cher et ne pas être accessible à tout le monde.

Les projets présents en Loire-Atlantique sont très diversifiés et montrent une grande richesse territoriale. Ils sont issus de composantes locales et partent de besoins identifiés localement. Ils y répondent avec des solutions uniques et calibrées. Il s'agit d'un processus relativement nouveau pour aider les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. Partant de ce constat, il semble hors de propos d'identifier une « voie unique » de financement pour l'habitat inclusif qui puisse ensuite être dupliquée. C'est la multiplication des initiatives qui laisse un plus grand choix aux personnes concernées : entre une forme d'habitat à forte dimension collective, par exemple, ou une autre forme d'habitat qui laisse plus de place au « chacun chez soi ». De plus, le caractère récent des projets étudiés et notre faible visibilité sur leur stabilité économique future ne nous permettent pas de déterminer la bonne démarche à suivre. Nous sommes toutefois parvenus à identifier plusieurs freins et facteurs de réussite exprimés par les porteurs de projets que l'on a rencontrés lors de nos entretiens.

**LES PERSPECTIVES
DE L'HABITAT
INCLUSIF**



Résumé

L'habitat inclusif est une formule émergente. La dynamique actuelle favorable à son développement, nous amène à mettre cette offre en perspective avec le défi du vieillissement et la reconnaissance du handicap. Riche en atout et rencontrant quelques limites, l'habitat inclusif est une formule initiatrice d'un mouvement inclusif et responsable.

Partie 5 - Les perspectives de l'habitat inclusif

Avec ces jeux d'acteurs et ces aides, on constate une évolution dans le développement de l'habitat inclusif. Il est actuellement en pleine expansion et se développe dans le département de Loire-Atlantique. C'est un phénomène qui se multiplie au fil des années et qui se développe grâce aux politiques qu'il génère. Cette partie qui explorera les perspectives de l'habitat inclusif nous indiquera les potentielles évolutions de ce type d'habitat et ses limites. Cette partie vient conclure notre analyse sur l'habitat inclusif en Loire-Atlantique.

5.1 UN PHÉNOMÈNE GÉNÉRATEUR

5.1.1 Un contexte politique favorable

A l'heure actuelle, le contexte politique semble favorable pour le développement de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique. L'État semble s'être saisi des questions de handicap et de vieillissement de la population. Il y a une dizaine d'années, Bernard-Hohm pariait sur le fait que des solutions d'habitats évolutifs et alternatifs pour les personnes âgées ne verraient pas le jour sans l'inscription de cette obligation dans le code de l'urbanisme et donc dans les nouveaux PLU (2011). Selon Bernard-Hohm de nouveaux référentiels d'habitat évolutif étaient nécessaires mais ne réussissaient pas à se pérenniser dans le temps à cause d'un contexte politique défavorable à cette appli-

cation. En effet, l'attraction des populations actives primait sur le développement territorial. De ce fait, les populations âgées ou en situation de handicap étaient marginalisées sur le territoire. Aujourd'hui avec la multiplication des lois comme la loi ELAN, ou des aides comme l'AAH, on a au niveau national une prise de conscience de ces problématiques et l'inclusion revient au cœur des débats. Même si ce n'est pas avec une inscription dans le code de l'urbanisme l'État essaye de mettre en place cette dynamique de développement. À l'échelle départementale, la Loire-Atlantique ainsi que l'Ille et Vilaine que nous avons interrogées semblent aussi sensibles à ce développement. Le conseil départemental de la Loire-Atlantique est un acteur incontournable dans l'implantation de l'habitat inclusif sur son territoire. On le constate d'ailleurs avec la mise en place de l'AVP. Cette implication entraîne une impulsion au niveau des collectivités. Premièrement, les collectivités font face à la diversité de leur population qui peut devenir vieillissante notamment au niveau des communes rurales. Elles doivent donc s'adapter aux changements de leur population et trouver des moyens d'accueillir ces personnes. La commune de la Montagne dit d'ailleurs vouloir conserver cette population dans sa commune. Pour ce faire, les collectivités prennent soin de développer des projets en lien avec des asso-

ciations et des porteurs de projets.

Les entités politiques à différents niveaux portent un soutien de plus en plus appuyé envers le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap.

« D'ambitieux plans gouvernementaux se succèdent et des expérimentations ingénieuses voient le jour dans telle ou telle localité récompensée pour son effort en faveur de l'intergénérationnel. Mais pourquoi tous ces efforts semblent-ils si disparates et ne se pérennisent-ils pas ? Parce qu'ils sont trop souvent inscrits dans une politique de droit commun qui associe le progrès à la croissance économique et réduit la planification urbaine à une concurrence territoriale entre des municipalités obnubilées par le fait d'attirer les populations actives. » (Bernard-Hohm, 2011)

5.1.2 Une multiplication des projets

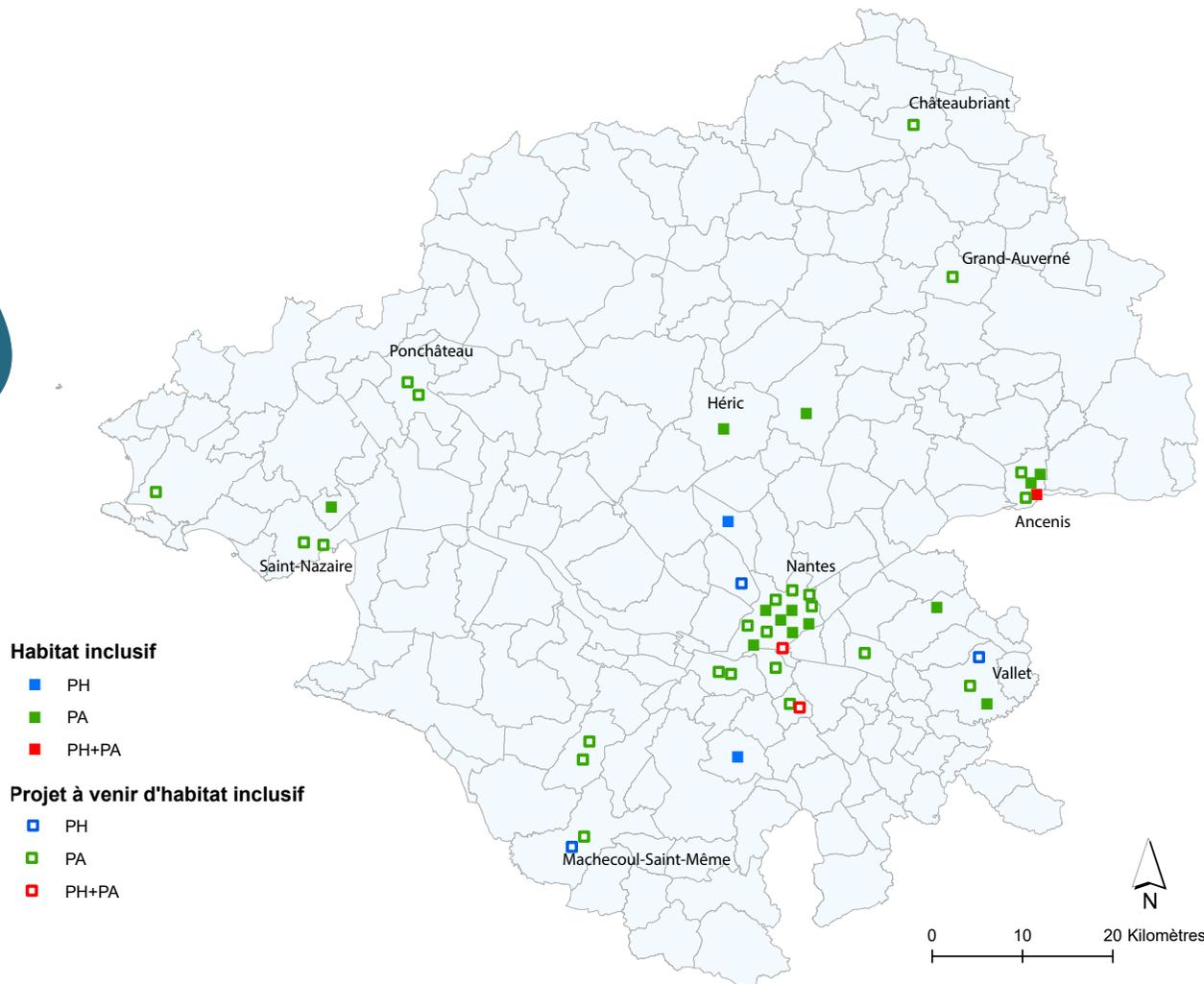
On a vu naître sur le territoire de plus en plus de projets. Grâce à la mobilisation des différents acteurs et à la sollicitation nationale et départementale de nombreux projets sont prêts à voir le jour. Avec un soutien financier annoncé et des acteurs prêts à agir sur le territoire, les communes ont tendance à vouloir

Partie 5 - Les perspectives de l'habitat inclusif

développer ce genre de projet. Deux cents logements sont en projet à l'horizon 2023 en Loire-Atlantique. Nous pouvons constater avec la carte ci-contre que nous pourrions voir dans un futur proche de nombreux projets émerger. Nous constatons qu'une multitude

de projets prennent forme pour toutes sortes de public. Encore une fois, la majorité des projets concernent les personnes en situation de handicap et nous retrouvons moins de propositions pour les personnes âgées. On constate également que ces projets se déploient en

partie dans des territoires plus ruraux mais restent majoritaires en milieu urbain. A l'heure actuelle l'habitat inclusif est plutôt un phénomène urbain mais cette disparité peut potentiellement s'estomper avec les projets futurs qui verront le jour dans des territoires ruraux. Une des ambitions d'Hacoopa est d'avoir un projet d'habitat inclusif dans chaque commune. On peut donc prétendre que ce type d'habitat ne va faire que de se développer. Il prendra peut-être des formes différentes et évolutives. Le fait que le financement soit présent et affiché par le département permet de proposer de nouvelles solutions. D'après notre entretien avec Hacoopa, en Loire-Atlantique, 58 projets d'habitats inclusifs vont pouvoir bénéficier de l'AVP en comptant ceux actuellement ouverts et ceux qui vont ouvrir pour 2023. Ce financement concerne 484 habitants.



Réalisée par le groupe Habitat inclusif en Loire-Atlantique, 2022. Source : Liste du département, 2021 ; Annuaire de l'habitat inclusif 2022.

« 4,3 millions C'est le nombre de personnes de 20 à 59 ans vivant à domicile qui ont une ou des limitations fonctionnelles, et/ou une reconnaissance administrative de handicap, et/ou un handicap ressenti : soit environ un adulte sur sept. (CNSA, 2021) »

Ce développement semble être en plein essor. En effet, c'est un sujet d'actualité qui anime de nombreux débats et de nombreuses études. Le Gérontopôle, l'institut Kervégan, le

Figure 30 : État des lieux de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique

Partie 5 - Les perspectives de l'habitat inclusif

département ainsi que l'Université de Nantes tiennent des études sur ce type de projet pour en produire des rapports et proposer une analyse. Ces analyses vont certainement permettre aux porteurs de projets de comprendre les points forts et les points faibles de l'habitat inclusif. Ces analyses permettront de proposer des nouvelles solutions, de nouvelles formes d'habitat de plus en plus adaptées et inclusives.

5.2 UN CONTEXTE EVOLUTIF

La population ne cesse d'augmenter et les personnes âgées et / ou en situation de handicap ne font pas exception. L'habitat inclusif apparaît comme une solution pour loger ces personnes. Mais cette solution se doit de suivre l'évolution démographique du territoire.

5.2.1 Une plus grande reconnaissance du handicap

Selon l'INSEE il est difficile de chiffrer le nombre exact de personnes en situation de handicap en France (Aubert, 2021). La difficulté de cet exercice réside dans le fait qu'il existe une multitude de handicaps. L'OCIRP¹ établi une classification des handicaps avec les

¹ L'OCIRP, union d'organismes de prévoyance régie par le Code de la Sécurité Sociale, œuvre pour la protection des familles

5 catégories suivantes, le handicap : moteur, sensoriel, psychique, mental et les maladies invalidantes. Il faut garder à l'esprit que ces handicaps sont à la fois susceptibles d'évoluer mais peuvent aussi être temporaires. On comprend donc pourquoi il est difficile de chiffrer le nombre de personnes en situation de handicap.

Selon la CNSA, ce nombre s'élèverait à environ 4,3 millions de personnes âgées de 20 à 59 ans en France. Étant donné que nous assistons à une croissance de la population générale, nous pouvons nous attendre également à une augmentation proportionnelle de la population en situation de handicap. Cette augmentation se fera ressentir en Loire-Atlantique et c'est pour cela qu'il sera nécessaire de pouvoir proposer plus de solutions d'habitat adaptées aux publics concernés. "Le département souhaite développer le projet de vie et l'autonomie des personnes en situation de handicap, via des aides et une offre diversifiée en hébergement ou en logement, adaptée aux besoins et attentes." (département Loire-Atlantique, 2021). Pour se faire le département devra continuer à financer les aides en faveur du maintien à domicile des personnes. Selon leurs estimations en 2020 plus de 9 770 personnes avaient le droit à la PCH. L'évolution du contexte démographique et notamment celui des personnes en situation de handicap

va certainement favoriser le déploiement de solutions alternatives à l'habitat comme celle de l'habitat inclusif.

5.2.2 Accélération du vieillissement de la population

Selon l'INSEE, le vieillissement des générations à venir ne cessera pas de croître. À l'échelle de la région Pays de la Loire, 30% des habitants auraient plus de 60 ans d'ici 2028. Ce vieillissement de la population serait notamment ressenti dans les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée. La hausse du nombre de seniors en Loire-Atlantique va atteindre les 7 100 personnes par an (INSEE, 2018). Ce diagramme ci-dessous matérialise l'augmentation du vieillissement de la population suivant une chronologie d'intervalle d'an-

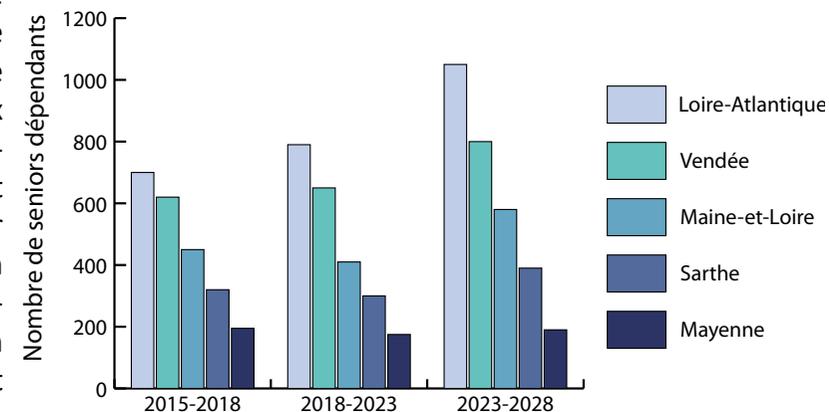


Figure 31 : Estimation du nombre de seniors dépendants en Pays de la Loire

Source: département de la Loire-Atlantique

nées. Nous pouvons constater que le département Loire-Atlantique est le département enregistrant le plus de seniors dépendants en Pays de la Loire et que ce nombre ne fait qu'augmenter.

Sont généralement considérées comme personnes âgées, les personnes de 65 ou 70 ans, car cet âge correspond généralement au départ à la retraite (Mishara et Riedel, 1994). Le département va donc connaître une augmentation de cette population âgée et l'habitat inclusif va se devoir d'être une réponse identifiée au vieillissement. Tout d'abord, parce que l'espérance de vie est améliorée par les progrès sanitaires et l'élévation du niveau de vie, mais aussi parce que les premières générations du baby-boom vont commencer à nécessiter un accompagnement. De plus, les échanges migratoires avec les autres régions jouent un rôle important dans l'évolution de la population âgée. Ainsi, en 2013, près de 3 000 nouveaux arrivants âgés de 60 ans ou plus se sont installés en Loire-Atlantique. Le défi sociétal est alors d'œuvrer pour l'égalité en matière de distribution du plateau des services d'accompagnement aux personnes âgées et l'habitat inclusif est une réponse potentielle pour ce type de défis.

5.2.3 Entre maintien de l'autonomie et accompagnement

Avec cette évolution démographique, l'habitat inclusif va donc devoir trouver un juste-milieu entre l'accompagnement de ses publics et le maintien de leur autonomie. Ces évolutions sur le territoire vont donner lieu à de nouveaux enjeux tant sur le plan de l'habitat inclusif en lui-même et des solutions qu'il propose que sur l'offre et son environnement. Le fait que ces populations augmentent fait également augmenter le besoin de ces solutions d'habitat. L'habitat inclusif doit donc prévoir de pouvoir se développer sur le territoire. D'après les porteurs de projets que nous avons rencontrés plusieurs acteurs comme des associations, des familles ou encore les personnes concernées elles-mêmes sont demandeuses de ce genre de solutions novatrices. Cela permet de prévoir pour l'avenir un développement de ce type d'habitat.

5.3 LES LIMITES

Cette nouvelle offre s'expose également à des limites. En effet, au regard de nos entretiens, nous pouvons faire ressortir plusieurs freins dans le déploiement de l'habitat inclusif en Loire-Atlantique.

5.3.1 Les difficultés rencontrées par les collectivités

Il est ressorti de nos entretiens que les collectivités peuvent faire face à de multiples difficultés dans la mise en place d'un projet d'habitat inclusif. Dans un premier temps, il est apparu que la définition de l'habitat inclusif n'est pas partagée de la même façon auprès des collectivités interrogées. Certains semblent avoir compris l'enjeu derrière l'habitat inclusif tel que défini par la loi ELAN tandis que d'autres ont évoqué des modèles d'habitats qui n'entrent pas dans le champ de l'habitat inclusif. On comprend alors qu'il y a un certain manque de sensibilisation au sein des collectivités. Ce manque de connaissance à ce sujet repose potentiellement sur le caractère récent de ce mode d'habitat, sur le fait qu'il soit encore peu répandu et sur le sens que chacun porte derrière le mot « inclusif ». Or, comme souligné par Hacoopa sans les collectivités, les projets d'habitat inclusif auront du mal à voir le jour. « La volonté d'Hacoopa est de se développer et d'être en milieu rural, mais d'être quand même en cœur de bourg pour faciliter la vie quotidienne des habitants. Pour cela, il faut aussi que les élus soient volontaires et porteurs. Sans les élus on ne peut rien, c'est eux qui débloquent les autorisations, les espaces, les terrains... » (Hacoopa, 2022). Il est donc nécessaire d'encourager la sensibilisation

Partie 5 - Les perspectives de l'habitat inclusif

autour de cette nouvelle offre.

Les porteurs de projet restent néanmoins réalistes et conçoivent que pour ce type de projet il faut avoir des ressources. En effet, comme constaté avec notre proposition d'indicateur les ressources locales diffèrent. Au-delà des services évoqués par notre indicateur, on peut évoquer la difficulté de débloquer des ressources foncières ou bien financières. Cette partie technique peut poser des freins à certaines communes qui ne sont pas contre la mise en place d'un habitat inclusif mais qui n'ont pas les ressources nécessaires. Le maire de la commune de Pornic évoquait à ce sujet le prix du foncier très élevé sur sa commune (Maire de Pornic, 2022). Le prix comme la disponibilité du foncier font partie des plus grandes contraintes des collectivités.

Les communes nous évoquent également les difficultés à concilier toutes les lois entre elles qui ne concernent pas uniquement le handicap et le vieillissement.

En plus de la loi ELAN, les collectivités se doivent de respecter les autres lois qui s'appliquent à leur territoire. Ces lois bien qu'essentielles peuvent devenir des contraintes lorsqu'elles s'accumulent sur un même territoire. Les lois visent généralement à protéger le territoire et à en limiter l'urbanisation comme

la loi Climat-Résilience ² avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ³(2021) ou encore la loi littoral (1986).⁴ Il peut alors devenir difficile

² L'OCIRP, union d'organismes de prévoyance régie par le Code de la Sécurité Sociale, œuvre pour la protection des familles

³ Objectif de la loi Climat-Résilience qui est de ne plus artificialiser les sols à horizon 2050

⁴ Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

de concilier toutes ces lois et de continuer à développer des projets tout en les respectant. Le maire de Pornic nous indiquait à cet égard que « Toutes les lois d'aménagement du territoire depuis une vingtaine d'années, sont des lois intéressantes individuellement. Mais agglomérées, additionnées ensemble, cela devient compliqué. Ces lois bloquent le terrain et le prix du foncier monte. C'est l'agglomération de toutes ces lois qui amène cette situation » (Maire de Pornic, 2022).

L'habitat inclusif peut-il être une alternative aux structures tels que les foyers ou les EHPAD et répondre à l'aggravation de la dépendance ?

« Il est possible d'accompagner la perte d'autonomie et la dépendance dans cette maison Hacoopa. Si la personne vieillit en habitat inclusif et qu'elle a besoin d'aides et de services elle peut solliciter des services d'aides-soignantes ou d'aides à domicile. Hacoopa et le référent de maison vont aider la personne à solliciter ces services car les services peuvent accompagner. Cela dépend aussi de la perte d'autonomie si elle est ponctuelle ou dans la durée.

Mais vivre en maison partagée c'est aussi voir comment les habitants vont réagir, comment la personne va les solliciter ? Quand la personne est en danger pour elle-même ou pour les autres personnes là il pourra y avoir une discussion pour voir comment ça sera possible de continuer.

Notre but sera d'aider la personne à trouver d'autres solutions, de soutenir la personne jusqu'au bout de son souhait et jusqu'au bout du possible pour les professionnels quand l'accompagnement devient technique. »

(Hacoopa, 2022)

Partie 5 - Les perspectives de l'habitat inclusif

Pour pallier ces limites notamment budgétaires, il existe bien des aides attribuées aux communes afin de développer leurs projets. Ces aides peuvent être distribuées par plusieurs entités et permettent à la commune de pouvoir soutenir un projet. En effet, le statut de petites villes de demain accorde aux villes une reconnaissance de leur territoire. Sainte-Pazanne a d'ailleurs reçu des aides financières de la part du département et de l'Union Européenne grâce à ce statut (Maire de Sainte Pazanne, 2022). Nous pouvons alors nous interroger sur le fait de savoir si les communes n'étant pas reconnues comme « petites villes de demain » auront les mêmes avantages afin de faire approuver leur projet et débloquer ces aides. De plus, les délais pour obtenir ces aides peuvent également devenir contraignants.

Bien que ces projets ne soient pas impossibles à mettre en place dans les collectivités, il existe certaines limites au niveau territorial. Mais ces limites ne s'arrêtent pas au niveau territorial et s'appliquent également à l'habitat inclusif en lui-même.

5.3.2 Une solution durable pour le vieillissement ?

L'habitat inclusif semble être une solution pertinente et intéressante pour les personnes vieillissantes. Il permet de garder une autonomie et un sentiment chez soi tout en ayant la

possibilité d'être accompagné. Cependant, il est possible de s'interroger sur les limites de cet accompagnement. Le vieillissement d'une personne implique généralement la dégradation de son état de santé physique et psychologique. Or cet affaiblissement pourrait impliquer le fait de devoir quitter ce logement car il ne serait plus adapté. Les services d'aides à domicile peuvent évidemment intervenir mais cela peut ne pas être suffisant lorsqu'une personne devient trop dépendante. Il est possible qu'une personne nécessite des besoins médicaux qui ne pourront pas être dispensés dans l'habitat inclusif. À cela s'ajoute le fait que l'habitat inclusif repose également sur la vie collective. Il convient donc que cette aggravation de la dépendance n'empiète pas sur le collectif.

La solution de l'habitat inclusif ne serait alors plus considérée comme une solution durable pour les personnes âgées mais plutôt comme une étape avant de se tourner vers une structure plus spécialisée dans leur parcours résidentiel.

5.3.3 Une solution durable pour le handicap ?

Il en est de même pour les personnes en situation de handicap. L'habitat inclusif pourrait bien faire gagner en indépendance les personnes en situation de handicap. Néanmoins,

il faut garder à l'esprit que les situations de handicap sont susceptibles d'évoluer. En effet, une aggravation du handicap peut entraîner une aggravation de la dépendance. Cette évolution pourrait entraîner de plus grands accompagnements. Le but étant encore une fois de toujours pouvoir partager des temps collectifs avec les habitants.

De plus, le terme de handicap est superposable au vieillissement (Talpin et Talpin-Jarrige, 2002). Les personnes en situation de handicap vieillissent et vont finir par être exposées aux mêmes problématiques que les personnes âgées. Il faudra alors combiner les problématiques du handicap et de la vieillesse. Encore une fois, l'adaptabilité de l'habitat peut être questionnée et on peut se demander s'il sera en capacité d'accueillir des formes de handicap plus lourdes que les autres ou qui évoluent.

5.3.4 Des publics écartés ?

Les personnes en situation de handicap et les personnes âgées ont pendant longtemps été marginalisées (Lavoie, 2006). Cette solution d'habitat inclusif permet alors de les inclure à cette société. Mais la limite de cette inclusion est floue et peut également laisser place à une exclusion potentielle de certains publics. Quand devient-on assez vieux pour accéder à un habitat inclusif ? Y a-t-il un handicap minimum à avoir ? Y a-t-il au contraire un âge limite

Partie 5 - Les perspectives de l'habitat inclusif

à la vieillesse ? Y a-t-il des formes de handicap trop lourdes pour être acceptées en habitat inclusif ?

Toutes ces questions restent en suspens notamment sur la sélection des habitants. Jusqu'à présent, nous n'avons pas identifié de mécanisme type pour la sélection des habitants. Les porteurs de projet tels qu'Hapi'coop et Hacoopa insistent néanmoins sur le fait de voir en amont du projet si les collectifs entre les habitants fonctionnent bien (Hapi'coop, Hacoopa, 2022). À la suite de ces entretiens nous comprenons donc que le point central est la vie collective. Or, il est possible que certains types de handicaps ne soient pas appropriés à cette vie collective. Certains publics se verront peut-être refuser le droit d'entrer en habitat inclusif selon des critères qui ne sont pas fixés.

Cette limite de la sélection du public repose notamment sur le fait que ce type d'habitat n'est pas encore entièrement déployé et reste encore dans une phase de test. Plus il y aura de projets, plus les profils des habitants pourront varier. En attendant ce développement, l'identification des personnes pouvant prétendre à des habitats inclusifs reste floue.

5.4 UNE FORMULE D'HABITAT INITIATRICE D'UN MOUVEMENT INCLUSIF ET RESPONSABLE

Pour conclure nous pouvons envisager l'habitat inclusif en Loire-Atlantique comme un moteur de nouvelles démarches et comme un exemple pour les futures structures d'habitat à venir.

5.4.1 Une démarche inscrite dans le développement durable

Le développement durable est un « mode de développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ». (Rapport Brundtland, 1987). Construit sur trois piliers, le développement d'une société est considéré comme durable s'il est propice économiquement, bénéfique socialement, et viable pour l'environnement. À destination des personnes vulnérables, l'habitat inclusif est force de proposition en matière d'engagement social. Sur le plan économique, l'habitat inclusif est une solution qualifiée et peu coûteuse par rapport aux EHPAD ou au centre d'accueil pour personne en situation de handicap. En revanche, le plan environnemental est sûrement la partie la moins traitée dans la littérature scientifique, pourtant, cette formule d'habitat s'inscrit dans des formes d'urbanisme durable, pour au moins deux raisons.

L'urbanisation des terres naturelles agricoles à raison de presque 500 hectares par an en Loire-Atlantique, impact la durabilité des mo-

dèles urbains : $\frac{2}{3}$ des espaces urbanisés ont été aménagés ces soixante-dix dernières années en Loire-Atlantique (département Loire Atlantique, 2020). Dans le contexte de crise du logement, les communes du département se trouvent tiraillées entre le développement de l'offre de pavillon et la sauvegarde des terres naturelles et agricoles. Seulement, si l'arrivée de nouvelles populations dans les territoires participe à la pression sur le logement, ce sont en premier lieu les phénomènes de décohabitation qui produisent l'étalement urbain. Re-composition familiale, départ des enfants, divorce, mobilité professionnelle, généralisation de la vie en solitaire : en France, le nombre d'habitant partageant un ménage est passé de 3,1 en 1968 à 2,2 en 2018 en moyenne à cause de ces processus de décohabitation. Autrement dit, pour loger 1000 personnes, il fallait 330 logements en 1960 contre 450 aujourd'hui (Madoré, 2019). En opposition, l'habitat Inclusif s'inscrit dans une dynamique de re-cohabitation. C'est un modèle dense, qui privilégie la mise en commun d'espaces de vie, plutôt que la multiplication d'espaces privés, à l'origine de l'artificialisation des sols. De plus, l'accueil de résidents, notamment de seniors seuls qui avaient conservé leur grand domicile familial, permet de désengorger une poignée de logements, qui pourront à leur tour accueillir de nouvelles personnes en limitant l'urbanisation.

Partie 5 - Les perspectives de l'habitat inclusif

Enfin, le travail mis en place sur la proximité des services, permet de favoriser l'utilisation de la mobilité douce et des transports en commun. En effet, les habitats inclusifs se situent essentiellement en cœur de ville ou cœur de bourg dans des environnements où l'essentiel des services se situe 15 minutes à pied (750 mètres). Par ailleurs, les personnes vulnérables, comme les individus atteints de déficience mentale, ou les personnes d'un âge avancé ne sont pas toujours en situation de conduire. Pour prévenir la dépendance, le placement de l'habitat inclusif prend en compte la desserte de transport en commun, permettant de limiter la dépendance à la voiture, et le bilan carbone associé. Ces réflexions sur la proximité des services et les modes de déplacement doux et collectifs sont deux des fondements de l'urbanisme durable.

5.4.2 Mise en perspective

L'habitat inclusif n'est pas produit en série par des institutions homogènes, il est porté par des acteurs tiers qui, faisant le constat d'un accompagnement inadapté sur le terrain, développent une réponse adaptée. De ce fait, chaque projet d'habitat est unique en son genre, personnalisé par l'ambition du porteur de projet, et enrichi par les habitants eux-mêmes.

Ouverts à la réflexion, les projets riches en

propositions hétérogènes, ont de quoi susciter l'inspiration, surtout lorsqu'il aborde l'inclusion de tous les publics dans une dynamique intersectionnelle. L'intersectionnalité est une approche en science sociale, qui au lieu d'étudier les discriminations de manière à cloisonner des catégories (classe, sexe, handicap, âge, "radicalisation"...), choisit de les entremêler pour mettre en lumière de nouvelles dynamiques d'exclusion. L'approche intersectionnelle suscite l'interrogation sur l'emboîtement des formes de ségrégation dont voici quelques questionnements : comment vieillissent les personnes en situation de handicap ? Les seniors LGBT+, sont-ils aussi intégrés que leurs confrères hétérosexuels ? Ou encore, les migrants en situation de handicap sont-ils doublement exclus ? Ces questionnements interactionnels nous poussent à mettre en perspective la Loire-Atlantique avec d'autres territoires. La métropole parisienne, en particulier, puisqu'elle sait faire force de proposition en matière de diversité. En voici quelques exemples :

- Sauvé s'est interrogé sur la vulnérabilité des seniors issus du milieu LGBT, car 90 % n'ont pas d'enfants, et donc pas d'aidants naturels. Cet ancien directeur d'EHPAD, réticent vis à vis des établissements dont le caractère hétéronormalisé ne permet pas à ce public de se sentir chez lui, ouvrira la "maison de la diversité" ; un

habitat inclusif gay friendly. (Sauvé, 2021)

- Face au constat du mal-logement, l'association Ayyem Zamen (le bon vieux temps) développe de l'habitat inclusif à destination des seniors étrangers, particulièrement exposés à la solitude, puisque éloignés de leurs familles. (Association Ayyem Zamen 2019)

- La maison des babayagas, ouverte aux femmes âgées, portée par la féministe Thérés Clerc qui initie la réflexion sur la question du genre dans la prise en charge du vieillissement (Ouest France, 2017). D'abord, car les femmes représentent 57% des séniors (INSEE), et ensuite car elles vivent en moyenne 6 ans de plus que les hommes, ce qui les expose au veuvage et aux difficultés financières. En effet, le modèle patriarcal qui les assignait au travail domestique durant leurs périodes "actives" met en danger leurs sources de financements après le départ de leurs conjoints, puisque les pensions des retraités sont essentiellement basées sur l'activité professionnelle.

C'est en partie dans cette dynamique, ouverte sur l'innovation sociale et qui s'interroge sur les formes d'exclusion sous l'angle pluridisciplinaire que l'habitat inclusif s'est développé et qu'il continuera probablement de le faire. En effet, l'habitat inclusif, telle que reconnu par les institutions, est encore une offre naissante vouée à évoluer, se multiplier, et se diversifier.

Partie 5 - Les perspectives de l'habitat inclusif

Si les porteurs de projets en Loire-Atlantique continuent de s'interroger sur l'intégration des individus vulnérables au sens large, en intégrant dans la réflexion d'autre public exposé à des dynamiques d'exclusion : le caractère "inclusif" des habitats continuera lui aussi de s'accroître. L'approche intersectionnelle ouvre un champ de réflexion extrêmement vaste sur la pluralité de l'exclusion dans la société, et l'habitat inclusif est susceptible d'apporter quelques réponses.

5.4.3 Une inspiration pour les structures existantes

Ces laboratoires émergents expérimentent, explorent, découvrent, et inventent. Ces formules peuvent paraître extraordinaires en matière d'accompagnement et d'empowerment, mais elles sont en réalité tout à fait ordinaires, malgré le chemin multi-partenarial complexe nécessaire à leur mise en place. Ces expérimentations à taille humaine proposent des solutions innovantes, associé à l'idée de "bien vieillir", et de «vivre pleinement sa citoyenneté avec le handicap» parfois manquantes dans le système institutionnel. Si le simple développement de l'habitat inclusif participe à la transition inclusive de la société, le rayonnement du phénomène y contribue lui aussi : parfois au cinéma, comme dans le film "Hors normes"(2019) où l'association "Le

silence des justes" sort des jeunes autistes des structures médicales pour les mener vers un cadre ordinaire. Mais surtout dans les institutions, qui ne sont pas fermées aux innovations sociales, ni au paradigme inclusif qui se développe depuis le début des années 2000. Les foyers autogérés, les résidences seniors, proposent des solutions inclusives avec des envi-

ronnements aidants et souhaités ordinaires. Mais ces structures peuvent encore s'inspirer de l'empowerment des habitats inclusifs, où les habitants sont leader dans le projet de vie sociale et partagée, et pas consommateur d'un "vivre-ensemble" prédéfini en amont par l'infrastructure.

L'habitat inclusif en Loire-Atlantique est encore en cours de développement et s'expose au cours de sa mise en place à certaines limites. Toutefois cette solution innovante pour des personnes âgées et pour les personnes en situation de handicap reste un moteur d'inclusion sur le territoire. On peut espérer que son développement réponde aux attentes des personnes concernées sur le territoire et aille au-delà de cela en devenant une inspiration pour les motifs d'inclusion à venir. La complexité du jeu d'acteur apparaît comme un frein au développement de l'habitat inclusif, mais cette intervention multi-partenariale est aussi un gage de qualité. En effet, inscrit dans une dynamique du "cas par cas", chaque habitat inclusif est différent et adapté à des envies spécifiques. Les projets d'habitats inclusifs sont censés être en adéquation avec les aspirations des habitants, et il ne faudrait pas arriver à une standardisation. Le risque d'une industrialisation de formules similaires apparaissait déjà au travers de la loi ELAN. Le forfait habitat inclusif n'est réservé qu'à une part réduite de des habitats, malgré la diversité des projets inclusifs.

Or, le développement de l'habitat inclusif serait pertinent pour répondre au défi du vieillissement et à l'amélioration de l'accompagnement dans le milieu du handicap. Avec seulement 300 places pour l'horizon 2023, l'habitat inclusif n'est pour l'instant réservé qu'à une poignée de privilégiés. À l'avenir, on peut très bien imaginer que l'habitat inclusif ait un statut similaire à celui du "logement social" et qu'il soit produit sous quota dans les projets d'urbanisation. Cependant, la récupération institutionnelle de l'habitat inclusif entraîne le risque que l'habitat inclusif soit le fruit d'une production en série.

La standardisation de l'habitat inclusif permettrait sa démocratisation, ce qui nous mène à l'interrogation suivante : pour amener la société vers un modèle plus inclusif, faut-il encourager un mode de production en série de l'habitat inclusif, au risque que la quantité l'emporte sur la qualité ?

Table des figures

Figure 1 : Les mots de l’habitat inclusif	12
Figure 2 : Les offres d’hébergements pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap en Loire-Atlantique	14
Figure 3 : La distribution des personnes bénéficiaires de l’APA en Loire-Atlantique	15
Figure 4 : La dépendance des séniors en Loire-Atlantique à partir de l’APA	16
Figure 5 - Diversité de handicap en Loire-Atlantique	17
Figure 6 : La distribution des personnes bénéficiaires de la PCH ou de l’ACTP en Loire-Atlantique	18
Figure 7 : Schéma explicatif des termes exclusion, intégration, inclusion	20
Figure 8 : Photographie du Begÿnhof d’Amsterdam	21
Figure 8 : Évolution de l’offre d’habitat inclusif en Loire-Atlantique	23
Figure 9 : Les grandes étapes de l’habitat inclusif en Loire-Atlantique	23
Figure 10 : Répartition de l’habitat inclusif en Loire-Atlantique selon la qualité de vie sur le territoire	30
Figure 11 : Les habitats inclusifs ouverts au sein du département de la Loire-Atlantique	33
Figure 12 : Vers un rééquilibrage territoriale	34
Figure 13 : Environnement d’un habitat inclusif	36
Figure 14 : IPIT des services de proximité	41
Figure 15 : IPIT des services de santé	42
Figure 16: IPIT par les loisirs	43
Figure 17 : IPIT par les transports	44
Figure 18 : IPIT pour les personnes âgées	45
Figure 19 : IPIT pour les personnes handicapées	46
Figure 20 : IPIT	47
Figure 21 : Relation entre IPIT et le nombre d’habitants par communes	52
Figure 22 : Mise en perspective de l’IPIT avec les petites villes de demain	53
Figure 23 : Schéma d’acteurs	57
Figure 24: Tableau des compétences concernant le handicap et la vieillesse à différents échelons institutionnels	59
Figure 25 : Les associations à l’origine des projets d’habitat en Loire-Atlantique	60
Figure 26 : Les différentes aides que peuvent toucher les habitants	65
Figure 27 : Les différentes possibilités d’obtenir un logement	66
Figure 28 : Exemples de loyers d’habitat inclusif en Loire-Atlantique	68
Figure 29 : Prix moyens d’une place en hébergement pour les personnes âgées ou handicapées	68
Figure 30 : État des lieux de l’habitat inclusif en Loire-Atlantique	74
Figure 31 : Estimation du nombre de senior dépendants en Pays de la Loire	75

BIBLIOGRAPHIE

ARRIF, T., 2009. Les représentations sociales liées au lieu de résidence au sein du parc de Bercy. Métropoles, No 5

AUDREY L. 2003. Le cheval, un thérapeute?.

ADORNO et THEODOR W., 1999. Sur Walter Benjamin. Editions Allia.

BERNARD-HOHM, M. C., 2011. L'ambivalence des élus face à la politique de vieillissement. Gérontologie et société, 34(1), 221-227.

BERTILLOT, H et RAPEGNO, N., 2019. L'habitat inclusif pour personnes âgées ou handicapées comme problème public. Gérontologie et société, vol. 41, no 2, p. 117-132.

BOURDAIRE-MIGNOT et al., 2021. Une société inclusive pour les personnes âgées: mirage et désillusions. Les constats amers du Défenseur des droits. La Revue des droits de l'homme. Revue du Centre de recherches et d'études sur les droits fondamentaux.

BRUNET et al., 1993. Les mots de la géographie: dictionnaire critique (No. 03) 911 BRU).

CASTANET, V., 2022. Les fossoyeurs: Révélations sur le système qui maltraite nos aînés. Fayard.

CHARPENTIER, et al., 2017. Aging experiences of older immigrant women in Québec (Canada): From deskilling to liberation. Journal

of Women & Aging, 29(5), 437-447.

CHAUDET, et al 2014. Introduction. Modes de vie, modes d'habiter des aînés: entre inclusion et exclusion (No. 232, pp. 7-10). Presses universitaires de Rennes.

CHARLOT, J. L. 2021. Mais de quoi l'habitat inclusif est-il donc le nom? In Pouvoir d'agir... Inclusion... Inclusif... (pp. 73-103). Champ social.

CORBIN, S. 2019. L'habitat inclusif. Constructif, pages 42-46.

COBIGO, et al. Shifting our conceptualization of social inclusion. Stigma research and action, 2012, vol. 2, no 2, p. 75-84.

DE SCHEPPER, M. 2020. Le principe d'inclusion doit-il passer par l'abandon du communautarisme?

LABIT, A. 2018. L'habitat inclusif pour vieillir en citoyenneté et solidarité, pages 117-122

LABBÉ, S., 2016 Le livre numérique au Québec: le cas des emprunts aux bibliothèques publiques autonomes. Mémoires du livre/Studies in Book Culture, vol. 8, no 1.

LASSERRE, G. et MAURICE LE LANNOU. 1951. Géographie de la Bretagne, tome I: Les conditions géographiques générales. 1950. Les Cahiers d'Outre-Mer, vol 4 NO 14, 183-183

LINCOLN, Y. S. 1995. Emerging criteria for

quality in qualitative and interpretive research. Qualitative inquiry, 1(3), 275-289.

LUSSAULT, et al., 2003 Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés.

MISHARA, et al., 1994. Le vieillissement. FeniXX.

LE LANNOU, M. 1950 Le port de Venise. Géocarrefour, vol. 25, no 1, p. 21-27.

MERCIER et al., 2017. Re-traiter sa vie aujourd'hui au Québec. Nouvelle revue de psychosociologie, pages 97-109.

NEGRON-POBLETE et al., 2014. Marchabilité des environnements urbains autour des résidences pour personnes âgées de la région de Montréal : application de l'audit MAPPA, Cahiers de géographie du Québec, n° 58/4, pp. 233-257

NOWIK et al., 2014, Vieillir chez soi, les nouvelles formes de maintien à domicile.

OLAZABAL et al., 2010. Les multiples vieillissements et leurs représentations.

PIVETEAU, D., 2021. La personne polyhandicapée, par sa présence, peut-elle être un facteur de transformations sociales?

PIVETEAU, D. et WOLFROM J., 2020. Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous. Rapport au Premier ministre, juin.

RAPEGNO N et al.,2020. Géographies du handicap : Recherches sur la dimension spatiale du handicap.

REICHHART, F., 2010. Les interactions sociales au sein d'un atelier théâtre. Le cas d'une adolescente trisomique. Journal des anthropologues. Association française des anthropologues, no 122-123, p. 305-322.

REYNARD, et al., 2014. Une approche de la qualité de vie dans les territoires. Insee Première, no 1519, p. 4.

ROSENFELDER, C. 2017. Vieillir dans un habitat autogéré: la question du «vivre ensemble». Gérontologie et société, vol 39 No1, pages 155-167.

TALPIN et al., 2002. Vieillesse et handicap. Le divan familial, pages 127-137

WAVROCH, et al.,2010 Vieillir au pluriel: Perspectives sociales. <https://doi.org/10.2307/j.ctv18ph6h8> Pages: 536

SITOGRAPHIE

AUBERT P., (2021) Handicap et autonomie : des enjeux d'inclusion... y compris dans les statistiques, blog de l'ISEE <https://blog.insee.fr/handicap-et-autonomie-des-enjeux-dinclusion-y-compris-dans-les-statistiques> Consulté le 29/04/2022

CAISSE NATIONALE DE SOLIDARITÉ POUR L'AUTONOMIE, (Avril 2021). « Les prix des EHPAD s'établissent à 2 004 euros en 2019 » : Les prix des EHPAD s'établissent à 2 004 euros en 2019 ; ils varient fortement selon les territoires et l'habilitation à l'aide sociale, ou non, des établissements. | [CNSA] Consulté le 12/02/2022

CAISSE NATIONALE DE SOLIDARITÉ POUR L'AUTONOMIE, (2021). Analyse statistique n°9 : Analyse des tarifs des EHPAD en 2019 – accessible : CNSA Analyse statistique n°9 : Analyse des tarifs des EHPAD en 2019 – accessible | le Consulté 15/04/2022

COMITE NATIONAL COORDINATION ACTION HANDICAP, « Les différents types de handicap » : <https://www.ccah.fr/CCAH/Articles/Les-differents-types-de-handicap> Consulté le 12/04/2022

FAMILLE SOLIDAIRE, « Développer l'habitat inclusif pour les personnes fragilisées » : Familles Solidaires (familles-solidaires.com), consulté le 12/12/2021

FAURE A., (mai 2018). « « Vivre en béguinage » remet au goût du jour un habitat inclusif inventé au Moyen-ge »,SweetHome : <https://sweet-home.info/actualites/habitat-inclusif/vivre-en-beguinage-habitat-inclusif/?fbclid=IwAR1km3gDSlapHBHmsh9vMv2k3f0VUp0ne0Hp5tXzIfIK5KjWQSn-XYTqZd4> Consulté le 25/04/2022

GÉOCONFLUENCES, (juil.2004). « Développement durable », Le développement durable, approches géographiques : Développement durable — Géoconfluences (ens-lyon.fr) Consulté le 12/03/2022

IFOP, (Mars 2019). « “85 % DES FRANÇAIS INTERROGÉS SOUHAITENT VIEILLIR À DOMICILE” », Entretien : <https://www.ifop.com/publication/85-des-francais-interroges-souhaitent-vieillir-a-domicile/?fbclid=IwAR1E5RyGhHfYlfQm4HFHnH7zyQVsZXwMrViodA2rREY2awrRLyH557X2EA> Consulté le 02/05/2022

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES, (2021). « Personnes âgées dépendantes » : INSEE Personnes âgées dépendantes – Tableaux de l'économie française Consulté le 02/11/2021

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES, (2020), -Diversité de handicap en Loire-Atlantique, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4277752?sommaire=4318291>, consulté le, 02/05/2022

LERAY S., L'HOUC C., (Avril 2022). « L'habitat inclusif en Loire-Atlantique » : Repères #57 : L'habitat inclusif en Loire-Atlantique (avril 2022) - observatoire.loire-atlantique.fr Consulté le 10/05/2022

LES BABAYAGAS, une autre façon de vivre la vieillesse (ouest-france.fr 2017), consulté le

20/03/2022

PAUL PASCAL, (2019). « La zéro artificialisation nette », Terres (à) ménager : La zéro artificialisation nette - Loire-Atlantique, consulté 09/04/2022

STEPHANE SAUVE, (2022). « Contre la solitude des seniors LGBT+, une « maison de la diversité » », Diseses : Contre la solitude des seniors LGBT+, une « Maison de la Diversité » <https://blog.insee.fr/handicap-et-autonomie-des-enjeux-dinclusion-y-compris-dans-les-statistiques/dièses> (diseses.fr), Consulté, le 10/05/2022

Communiqué de presse 26 juin 2020 à propos de l'habitat inclusif, <https://solidarites-sante.gouv.fr/archives/archives-presse/archives-communiques-de-presse/article/habitat-inclusif-la-fondation-petits-freres-des-pauvres-le-groupe-caisse-des>, consulté le 06/05/2022

RÉFÉRENCES JURIDIQUES

Code de l'urbanisme et donc dans les nouveaux PLU (2011), consulté le 05/05/2022

Décret n° 2022-735 du 28 avril 2022 relatif au financement des services proposant des prestations d'aide et d'accompagnement à domicile. consulté le 07/05/2022

Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif

aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038677566/>) consulté le 12/01/2021

Décret n°2019-629 du 28 décembre 2019 relatif à l'adaptation de la société aux vieillissements. consulté le 05/05/2022

Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n° 2018-1021). consulté le 02/05/2022

Loi française du 11 février 2005 portant sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, art. 14. consulté le 02/05/2022

Loi n° 75-534 du 30 juin 1975 sur l'intégration des personnes handicapées consulté le 09/05/2022

Loi n° 2020-1576 du 14 décembre 2020 du financement et de la sécurité sociale pour 2021 <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042665307>. consulté le 07/05/2022

Loi n° 2021-1754 du 23 décembre 2021 de financement de la sécurité sociale pour 2022, <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000044553428/>, consulté, le 07/05/2022

RAPPORTS

FONDATION DE FRANCE, (2013)- « Les Soli-

tudes en France », L'observatoire

GUIDE DE L'HABITAT INCLUSIF, (2017)- pour les personnes handicapées et les personnes âgées

LAB'AU HABITAT INCLUSIF DES ECOSSOLIES (2022)- L'annuaire de l'habitat inclusif du département,

LANDRE D. et MENARD J. 2020. « Les personnes en situation de handicap en 2019 », L'Observatoire du Département

OBSERVATOIRE DU DEPARTEMENT, (2021)- « les 109 000 personnes qui bénéficient d'au moins un droit auprès de la MDPH sont pour moitié atteintes de troubles moteurs » https://observatoire.loire-atlantique.fr/44/les-statistiques/points-de-reperes-loire-atlantique-edition-2021/r_6965 Consulté le 12/04/2022

OBSERVATOIRE DU DEPARTEMENT, (2019)- Regard sur les personnes âgées 2019 “La répartition des personnes âgées en Loire-Atlantique” https://observatoire.loire-atlantique.fr/44/les-etudes/regard-sur-12-regard-sur-les-personnes-agees-en-2019-avril-2021/p1_15818 Consulté le 08/05/2022

OBSERVATOIRE DU DEPARTEMENT, (2022)- “la conférence des financeurs l'année d'après, puis l'intégration de l'habitat inclusif dans le plan départemental de l'habitat dès 2022” <https://observatoire.loire-atlan->

tique.fr/44/les-cartes/les-delegations-du-departement-de-loire-atlantique-au-1er-janvier-2022/r_7195 consulté 08/05/2022

RAPPORT ANNUEL 2020 CAISSE NATIONALE DE SOLIDARITÉ POUR L'AUTONOMIE, (2021)- CNSA, les chiffres clés de l'aide à l'autonomie, L https://www.cnsa.fr/documentation/cnsa_chiffres_cles_2021_interactif.pdfes chiffres clés. pages 131. consulté le 04/03/2022

RAPPORT ANNUEL 2020 CAISSE NATIONALE DE SOLIDARITÉ POUR L'AUTONOMIE (2019)- CNSA Rapport annuel https://www.cnsa.fr/documentation/cnsa_20-04_rapport_activite_2019_exe1_5sc_web.pdf consulté le 11/03/2022

RAPPORT ANNUEL 2020 CAISSE NATIONALE DE SOLIDARITÉ POUR L'AUTONOMIE (2018)-, CNSA · https://www.cnsa.fr/documentation/cnsa_ra_2018-accessible.pdfNUEL 2018 consulté le 07/02/2022

RAPPORT ETABLISSEMENT ET SERVICE D'AIDE POUR LE TRAVAIL, (2019),-ESAT https://www.igas.gouv.fr/IMG/pdf/2019-026R_ESAT.pdf, consulté le 28 avril 2022

RAPPORT FEDERATION DU SERVICE AUX PARTICULIERS, (2019), FESP, sur le Marché et habitat inclusif, quelles offres de services ? https://www.fesp.fr/sites/default/files/dossier_de_presse_marche_et_habitat_inclusif.pdf, consulté le 02 Mai 2022.

VIDÉOGRAPHIE

Frederic SERRIERE, (Mai 2021). [Le Grand Entretien] Denis Piveteau / Jacques Wolfrom : l'habitat accompagné, partagé et inséré - YouTube

“Hors normes 2019” Un court métrage de Éric Toledano et Olivier Nakache

A

AAH : Allocation aux Adultes Handicapés

ACTP : Allocation Compensatrice pour une Tierce Personne

AMI : Appel à Manifestation d'Intérêt

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

API : Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale

APL : Accessibilité Potentielle Localisée

APL: Aides Personnalisées au Logement

ARS : Agence Régionale de Santé

ASPA : Allocation de Solidarité aux Personnes Âgées

ASV : Adaptation de la Société au Vieillessement

AVP : Aide à la Vie Partagée

AVS : Assistant de Vie Sociale

B

BPE : Base Permanente des Équipements

C

CAF : Caisse d'Allocation Familiale

CCAH : Comité national Coordination Action Handicap

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CDAPH : Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées

CGET : Commissariat Général à l'Égalité des Territoires

CNSA : Caisse Nationale de la Solidarité pour l'Autonomie

CPO : Centre de Pré Orientation

CRP : Centre de Rééducation Professionnelle

E

EATAH : Etablissement d'Accueil Temporaire pour Adultes Handicapés

EEAH : Établissement Expérimental pour Adultes Handicapés

EHPAD : Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

ELAN : loi pour l'Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

ESAT : Établissement ou Services d'Aide par le Travail

ETP : Équivalent Temps Plein

F

FAM : Foyer d'Accueil Médicalisé

FESP : Fédération du Service aux Particuliers

G

GIR : Groupe Iso-Ressources

H

HAD : Hospitalisation à Domicile

I

INSEE : L'Institut National de la Statistique et des Études Économiques

IPIT : Indicateur du Potentiel Inclusif du Territoire

L

LGBT : Lesbienne, Gay, Bisexuel ou Trans

M

MARPA : Maison d'Accueil Rural pour les Personnes Âgées

MAS : Maison d'Accueil Spécialisé

MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées

P

PA : Personnes Âgées

PCH : Prestation de Compensation du Handicap

PH : Personnes en Situation de Handicap

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PVDD : Petites Villes De Demain

R

RDAS : Règlement Départemental d'Aide Sociale

S

SAAD : Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile

SAMSAH : Services d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés

SAVS : Services d'Accompagnement à la Vie Sociale

SESSAD : Services d'Éducation Spécialisée et de soins à domicile

V

VEFA : Vente en État Futur d'Achèvement

Table des annexes

Annexe 1 : Guide d'entretien porteurs de projets	92
Annexe 2 : Guide d'entretien collectivités	94
Annexe 3 : Entretiens réalisés	96
Annexe 4 : Fiches Habitat inclusif	97
Annexe 5 : Indicateurs	130
Annexe 6 : Charte anti-plagiat	137

Annexe 1 : Guide d'entretien porteurs de projets

Thème 1 – L'origine du projet d'habitat inclusif

Pouvez-vous nous parler brièvement de votre projet d'habitat inclusif ?

Avez-vous mis en place ou envisagé le projet de vie sociale et partagée ? Pouvez-vous nous en dire quelques mots ?

Est-ce que vous pouvez nous dire le caractère inclusif de votre projet ?

Selon vous pourquoi votre projet a-t-il été retenu ? Pourquoi ne l'a-t-il pas été ?

Thème 2 – L'inscription territoriale des habitats inclusifs

La définition de l'habitat inclusif souligne que « l'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale »

Dans quelle mesure le projet d'habitat inclusif déposé s'insère dans la vie locale ? D'après vos observations, est-ce que les résidents sont intégrés dans la vie de quartier (ou de la commune) ?

Quels sont, selon vous, les atouts de l'environnement autour de l'habitat inclusif (aménités, transports, services) ?

Est-ce que vous pouvez identifier les services que vous utilisez le plus ?

Y'a t'il des défauts/contraintes dans l'environnement autour de l'habitat inclusif, si oui lesquels ?

Comment avez-vous choisi les lieux d'implantation de l'habitat inclusif ? Quels sont selon vous les critères déterminants à prendre en compte dans la mise en place de l'habitat inclusif ?

Selon vous, l'offre d'habitat inclusif dans le département est-elle suffisante ou doit-elle être développée ?

Comment expliquez-vous l'absence d'habitat inclusif dans le Nord-Est du département ?

Thème 3 – Les modalités de financement des habitats inclusifs (habitats, AVP, etc...)

Qui sont vos principaux partenaires au moment du montage de projet d'habitat inclusif ? Qui sont-ils et quel est leur rôle ?

Vous, quel a été votre rôle ?

Envisagez-vous de nouveaux partenariats pour de nouveaux projets d'habitat inclusif ? Pourquoi et avec qui ?

Pendant la phase de mise en place de vos projets, avez-vous rencontré des difficultés/contraintes ? Si, oui, lesquelles ?

Pour vous quels sont les principaux freins et les risques auxquels les habitats inclusifs peuvent être confrontés qui peuvent compliquer leur développement et leur fonctionnement ?

Étant donné que l'ASVP/gouvernant(e) est un élément clef dans la gestion et le bon fonctionnement du quotidien, avez-vous ou prévoyez-vous d'employer une personne à ce sujet ? (Nombre de personnes ? rôle ? Qui finance ce poste d'ASVP ? Est ce que c'est un poste mutualisé ? Quel est l'intitulé du métier ou de la formation de la personne recrutée, du poste) ?

Annexe 1 : Guide d'entretien porteurs de projets

Thème 4 – Les partenaires de l'habitat inclusif

Comment financez-vous l'habitat inclusif ?

Vous avez parlé de partenaire financier tout à l'heure (reprendre citation), pouvez-vous nous dire quels sont vos partenaires financiers et source de financement ?

À quelle hauteur financent-ils vos projets ?

Globalement ces aides sont-elles suffisantes pour couvrir les besoins de votre projet et de ceux des habitants ?

Thème 5 – Le public visé par ces formes d'habitat

Est-ce que vous constatez une demande croissante d'une place au sein d'un habitat inclusif ?

Pouvez-vous nous parler des types de logement que vous disposez ?

Nous avons constaté que sur le territoire il y avait une majorité d'habitats inclusifs destinés aux personnes en situation de handicap, comment expliquez-vous qu'il n'y en ait pas autant pour les personnes âgées étant donné qu'on constate un vieillissement de la population ?

Pouvez-vous accueillir du handicap "lourd" dans votre habitat ?

Thème 6 – Les perspectives

Comment imaginez-vous l'avenir de l'habitat inclusif (en général) ?

Est-ce que l'habitat inclusif est une réponse durable à la perte d'autonomie des habitants ?

Quelles sont les améliorations et modifications à mettre en place pour faciliter la gestion et la création des habitats inclusifs sur le territoire ?

Envisagez-vous de déployer d'autres habitats inclusifs ? sous d'autres formes, publics ?

Avez-vous entendu parler de l'appel à projet « petite ville de demain » ?

Quelles sont selon vous les petites villes susceptibles d'être intéressées par ce projet ?

Annexe 2 : Guide d'entretien collectivités

Issu de la grande famille des habitats alternatifs (qu'il soit intergénérationnel, participatif, solidaire...). L'habitat inclusif est reconnu et subventionné depuis 2018 par la loi ELAN : encore marginal et peu connu, il suscite un intérêt émergent chez les acteurs sociaux depuis quelques années et est voué à un développement exponentiel ces prochaines années. L'habitat Inclusif est un mode d'habitat regroupé ouvert pour des personnes en situation de handicap ou des personnes âgées en perte d'autonomie. Pérennisant le sentiment de chez soi, dans un environnement adapté et sécurisé qui garantit conjointement inclusion sociale des habitants, l'habitat inclusif est un mode d'habitat collectif. Impliquant de nombreux partenaires tels que les bailleurs sociaux, les collectivités, les associations, les mutuelles, les services sociaux et médico- sociaux, l'habitat inclusif (aussi appelé HabitatAPI) est accompagné, partagé et inséré dans la vie locale.

- Avez-vous déjà entendu parler de l'habitat inclusif ?

S'ils connaissent l'habitat inclusif :

- Si oui, est-ce que l'habitat inclusif s'inscrit déjà ou va s'inscrire dans votre commune ?
- Pouvez-vous nous parler de vos projets existants ou à venir ?
- Travaillez-vous en collaboration avec des porteurs de projets ? Si oui qui sont-ils ?
- Avez-vous déjà reçu des demandes de la part d'habitants ou d'autres entités pour ce type d'habitat ?
- (Si l'habitat inclusif existe déjà) A votre connaissance, les habitants de vos habitats inclusifs sont-ils originaires de votre commune ?

S'il ne connaissent pas l'habitat inclusif :

- Si non, avez-vous une politique d'habitat, des dispositifs/ infrastructures pour les personnes âgées et/ ou en situation de handicap ? (Ex : Ehpad, foyers...)
- Pouvez-vous nous en parler ? Est-ce qu'ils sont anciens, récents, bien ancrés dans le territoire... ?
- Envisagez-vous de développer de l'habitat inclusif ?
- Avez-vous déjà reçu des demandes de la part d'habitants ou d'autres entités pour ce type d'habitat ?

INCLUSION

S'ils ont de l'habitat inclusif :

- Dans quelle mesure le projet d'habitat inclusif s'insère dans la vie locale ? D'après vos observations, est-ce que les résidents sont intégrés dans la vie de quartier (ou de la commune) ?
- Comment avez-vous choisi les lieux d'implantation de l'habitat inclusif ? Quels sont selon vous les critères déterminants à prendre en compte dans la mise en place de l'habitat inclusif ?

Quels sont, selon vous, les atouts de l'environnement proche de l'habitat inclusif (aménités, transports) ?

- Pensez-vous que votre commune est intégrée dans le dynamisme d'inclusion du département ?
- Ces projets ont-ils eu un impact socio-économique sur le développement de votre commune ?

S'ils envisagent l'habitat inclusif :

- Dans quelle mesure le projet d'habitat inclusif va-t-il s'intégrer dans la vie locale ? Comment les résidents seront-ils intégrés dans la vie de quartier (ou de la commune) ?

Annexe 2 : Guide d'entretien collectivités

- Comment avez-vous choisi les lieux d'implantation de l'habitat inclusif ? Quels sont selon vous les critères déterminants à prendre en compte dans la mise en place de l'habitat inclusif ?
- Quels sont, selon vous, les atouts de l'environnement proche de l'habitat inclusif (aménités, transports) ?
- Pensez-vous que ces projets s'inscriront dans une démarche d'inclusion au sein de votre commune ?
- Pensez-vous que votre commune est intégrée dans le dynamisme d'inclusion du département ?

S'ils ne connaissent pas :

- Votre territoire serait-il prêt à accueillir de l'habitat inclusif ? (Au niveau du foncier et des zones d'aménagement)
- Comment votre commune s'inscrit-elle dans une démarche d'inclusion au niveau des personnes âgées et en situation de handicap ?
- Pensez-vous que votre commune est intégrée dans le dynamisme d'inclusion du département ?

FINANCEMENTS

S'ils ont de l'habitat inclusif :

- La commune dispose-t-elle de moyens financiers afin d'accompagner les projets d'habitats inclusifs ?
- Si oui à quelle hauteur les projets sont-ils financés ?
- Est-ce que vous disposez des partenaires qui vous aident à financer ce projet ?
- Comment s'illustre votre travail avec ces partenaires ?

S'ils envisagent l'habitat inclusif :

- La commune dispose-t-elle de moyens financiers afin d'accompagner les projets d'habitats inclusifs ?
- Si oui à quelle hauteur les projets sont-ils financés ?
- Est-ce que vous disposez des partenaires qui vous aident à financer ce projet ?
- Comment s'illustre votre travail avec ces partenaires ?

S'ils ne connaissent pas :

- La commune aurait-elle les moyens financiers, fonciers et sociaux pour développer ce type de projet ?
- Avez-vous connaissance de potentiels partenaires avec qui vous seriez susceptibles de développer ce genre de projets ? Si oui qui sont-ils ?

DÉFIS

- Dans votre commune, l'implantation de projet d'habitat inclusif a-t-il ou pourrait-il être soumis à des freins particuliers ?
- Quelles stratégies identifiez-vous pour apporter une réponse à ces freins ?
- Avez-vous entendu parler de l'appel à projet des petites villes de demain ? Seriez-vous susceptible d'être intéressé par ce projet ?

Annexe 3 : Entretiens réalisés

Structure	Date entretien	Lieu	Interlocuteur	Rôle
PORTEURS				
Hacoopa	28/04/2022	ADT-9 rue Marcel Sembat 44100	Pélagie BINET	Cadre handicap et inclusion
Hapi'coop	11/04/2022	31 rue de l'Atlantique Basse Goulaine	Delphine MASSON	Responsable de service dans le secteur social et médico-social
Hapi'coop	19/03/2022	31 rue de l'Atlantique Basse Goulaine	Emelie RUPRICH-ROBERT	Cheffe de projet habitat inclusif
UDAF 44	10/05/2022	Au Téléphone	Marina RAVENEAU	Responsable d'habitat inclusif
ADAPEI 49	21/03/2022	Les Pléiades- Angers	Marc HERVE	Directeur pôle habitat, accompagnement et soin
Maison Gallieni	24/03/2022	Visio	Grégoire DUPONT	Directeur général de kypseli
UDAF 35	18/03/2022	Téléphone	Marina Martin	Responsable service habitat regroupé et accès aux droits
COLLECTIVITES				
Mairie Herbignac	25/04/2022	Mairie d'Herbignac	Françoise CHAMPION Mr FOURNIER	Adjointe à la solidarité, petite Enfance et logement Adjoint à l'urbanisme
Mairie Montagne	11/04/2022	Vision	Alexandra Sevestre	Adjointe au cadre de vie, à l'urbanisme et à l'économie locale
Mairie de Pornic	02/05/2022	Mairie de Pornic	Jean-Michel BRARD	Maire de Pornic
Mairie Sainte-Pazanne	05/05/2022	Mairie de Sainte-Pazanne	Bernard MORILLEAU	Maire de Sainte Pazanne
Mairie de Savenay	12/04/2022	CCAS de Savenay	Mathieu PRUDHOMME	Directeur du CCAS
DEPARTEMENTS				
ILLE ET VILAINE	25/03/2022	Visio	Stéphanie PENVERNE Corinne EVANOPANHELLEUX	Chargée du suivi de la planification - Secteur des personnes Âgées, Référente Habitat inclusif pour personnes en situation de handicap
Loire-Atlantique	25/11/2021	Visio	Virginie COQUET	Chargé de projet (aidant habitat inclusif)

Annexe 4 : Fiches Habitat inclusif

Fiche 1 - Dispositif « Un Pas Vers Toi't », résidence de la cour impériale	98
Fiche 2 - Les Guillemots, Héric	100
Fiche 3 - Famille gouvernante à Chantenay	102
Fiche 4 - Fraterie à Nantes	104
Fiche 5 - Les jardins de Gambetta à Nantes	106
Fiche 6 - Dispositif Habitat inclusif Héric	108
Fiche 7 - Dispositif la résidence d'Herbauges à La Chevrolière	110
Fiche 8 - Dispositif « Les Artistes» à Ancenis	112
Fiche 9 - Dispositif d'habitat inclusif à Nort-sur-Erdre	114
Fiche 10 - Dispositif « Pasteur-Moutel» à Ancenis	116
Fiche 11 - Résidence « Révélation » à Nantes	118
Fiche 12 - Résidence « Saint-Fiacre», Ancenis	120
Fiche 13 - «Mail'Age» à Trellières	122
Fiche 14 - «Ancr'Age» à Trignac	124
Fiche 15 - «Hapi' Valleti» à Vallet	126
Fiche 16 - L'étape entre Vallet et le Lorrroux-Bottereau	128

Fiche 1 - Dispositif « Un Pas Vers Toit », résidence de la cour impériale

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
1 Route des Landes de la Plée, 44115 Basse Goulaine	Association Mon clin d'œil à Toit : 06 95 23 65 82 ou monclindoeilatoit@gmail.com .	www.esat-vertonne.com MonclinDOeilAToit.fr – Bienvenue

Projet : Ce projet d'habitat inclusif est porté par l'association « Mon Clin d'œil à Toit » et l'ESAT de la Vertonne. Ils ont répondu à un appel à projet initié et financé par le département de Loire-Atlantique et l'Agence régionale de Santé. Le troisième partenaire de ce projet est l'ANADOM (service d'aide à domicile Nantais)

Habitants : 5 jeunes travailleurs d'une vingtaine d'années, porteurs de trisomie 21, ont emménagé dans leur premier logement autonome en 2020. Ils ont chacun leur appartement d'une superficie d'environ 50m² (T2). Ces jeunes sont locataires de leurs appartements auprès du bailleur social (La Nantaise d'habitation).

Espace partagé : 1 appartement dédié comme lieu d'échanges, comme lieu où se déroule les activités collectives. Un éducateur est présent à mi-temps pour assurer l'animation.

Nombre de logements :	Nombre d'Habitants :
5 appartements	5 habitants en situation de handicap

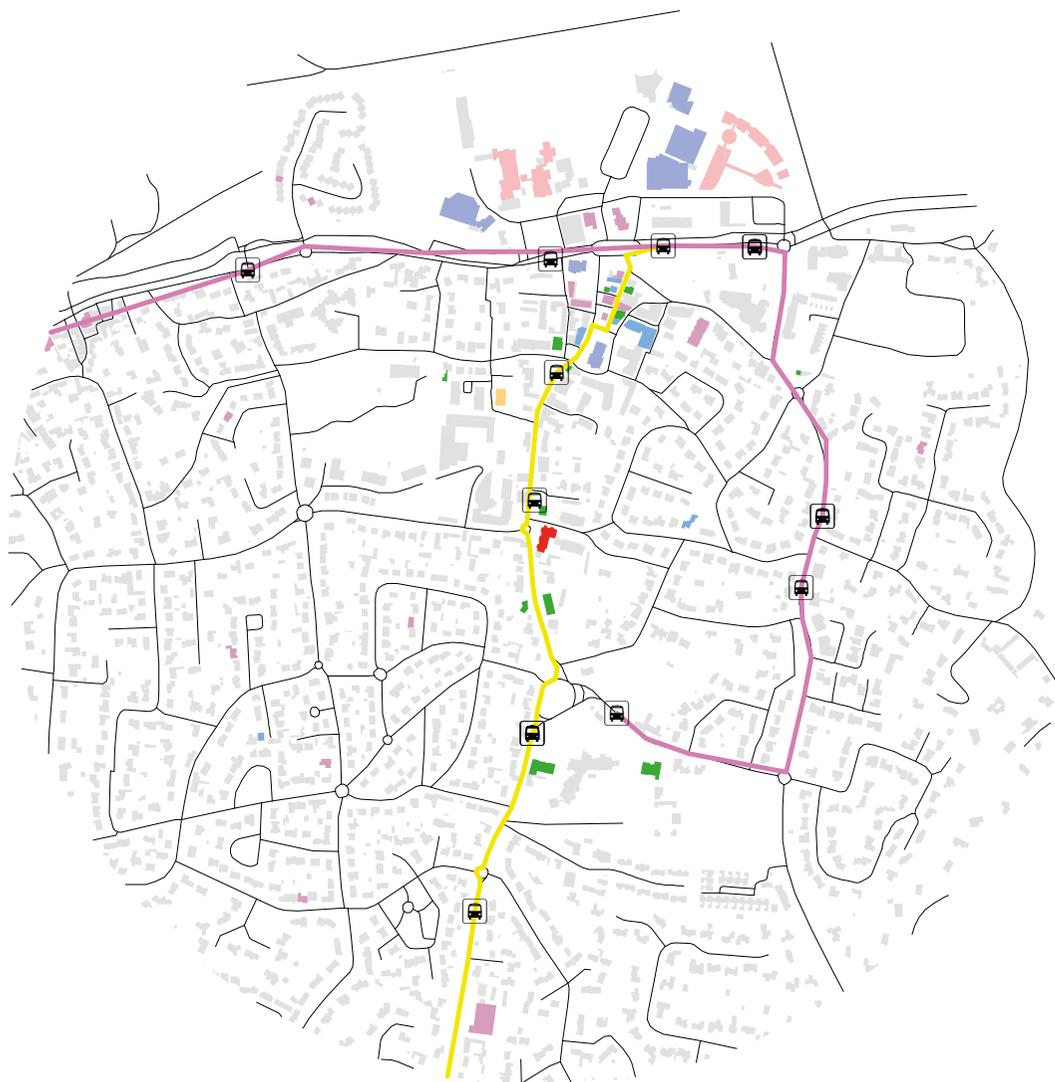


Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif

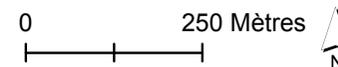


Transports

-  Arrêts de bus
-  Tan ligne C9
-  Tan ligne 60
-  Route
-  Transports et déplacements

Equipements

-  Résidentiel
-  Commerces
-  Enseignement
-  Santé
-  Services aux particuliers
-  Sports, loisirs et culture
-  Habitat inclusif Basse goulaine



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 2 - Les Guillemots, Héric

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
1 et 2 rue des Guillemots	info@udaf44.asso.fr 02.51.80.30.00	

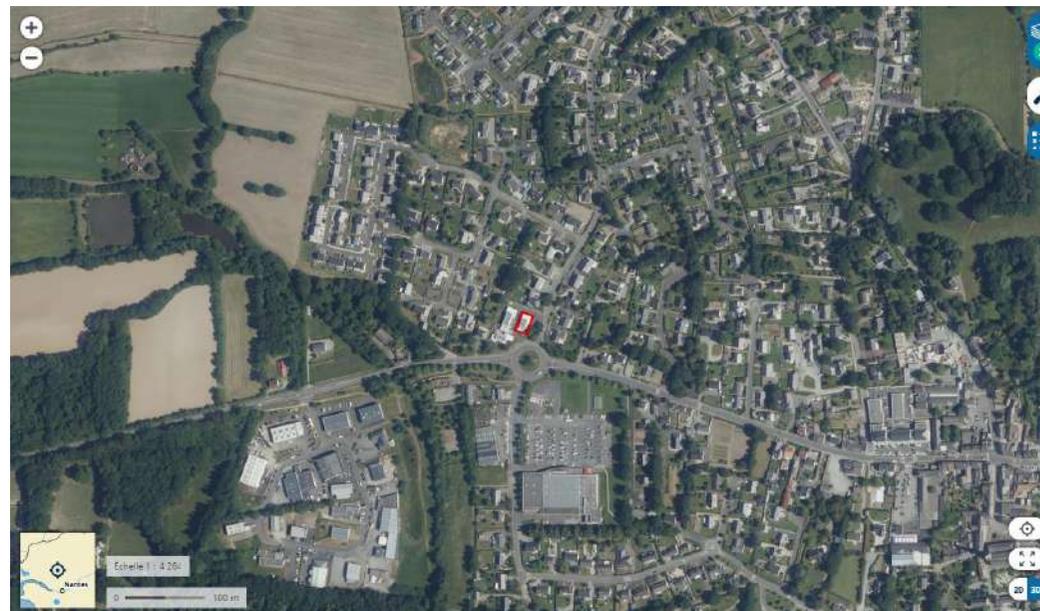
Projet : Programme « famille Gouvernante » développé par Udaf 44. Ce projet s'est mis en place en lien avec le Centre Hospitalier Spécialisé de Blain. L'association Logement Fraternité a permis de financer une partie de l'aménagement des logements. Le lotissement est proche des commerces de proximité mais aussi du Centre d'Activités Thérapeutiques à Temps Partiel (CATTP) et de l'hôpital de jour.

Habitants : Adultes souffrant de pathologie psychique.

Espace partagé : Chaque colocataire a sa propre chambre mais la cuisine, les sanitaires et le salon sont partagés.

Une équipe de 4 gouvernantes se relaie 8 heures par jour pour apporter leur aide et soutenir les colocataires dans leur vie quotidienne : la préparation des repas, le suivi médical et font une animation de temps partagés.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
2 pavillons	3 hommes 3 femmes



Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif

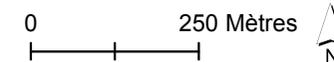


Transports

-  Arrêt de bus/ Tram
-  tram
-  10
-  C 20
-  54
-  Routes
-  Transports et déplacements

Equipements

-  Commerces
-  Enseignement
-  Santé
-  Services aux particuliers
-  Sports, loisirs et culture
-  Tourisme
-  Habitat inclusif Breil
-  Résidentiel
-  Réseau hydrographique



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 3 - Famille gouvernante à Chantenay

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
5 rue Gabriel Péri	02.51.80.30.00 - info@udaf44.asso.fr	http://www.udaf44.fr/wp-content/uploads/photos/FAMILLE-GOUVERNANTE.pdf

Projet : Programme famille gouvernante. Le porteur de projet est UDAF 44.

Habitants : Personnes sous mesure de protection juridique et avec un handicap psychique.

Espace partagé : Chacun dispose de sa propre chambre mais le salon-séjour, la cuisine et les sanitaires sont volontairement des pièces à partager pour favoriser les temps collectifs.

Présence quotidienne d'une gouvernante qui les aide dans l'hygiène, les soins et l'alimentation.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
3 logements	8 habitants

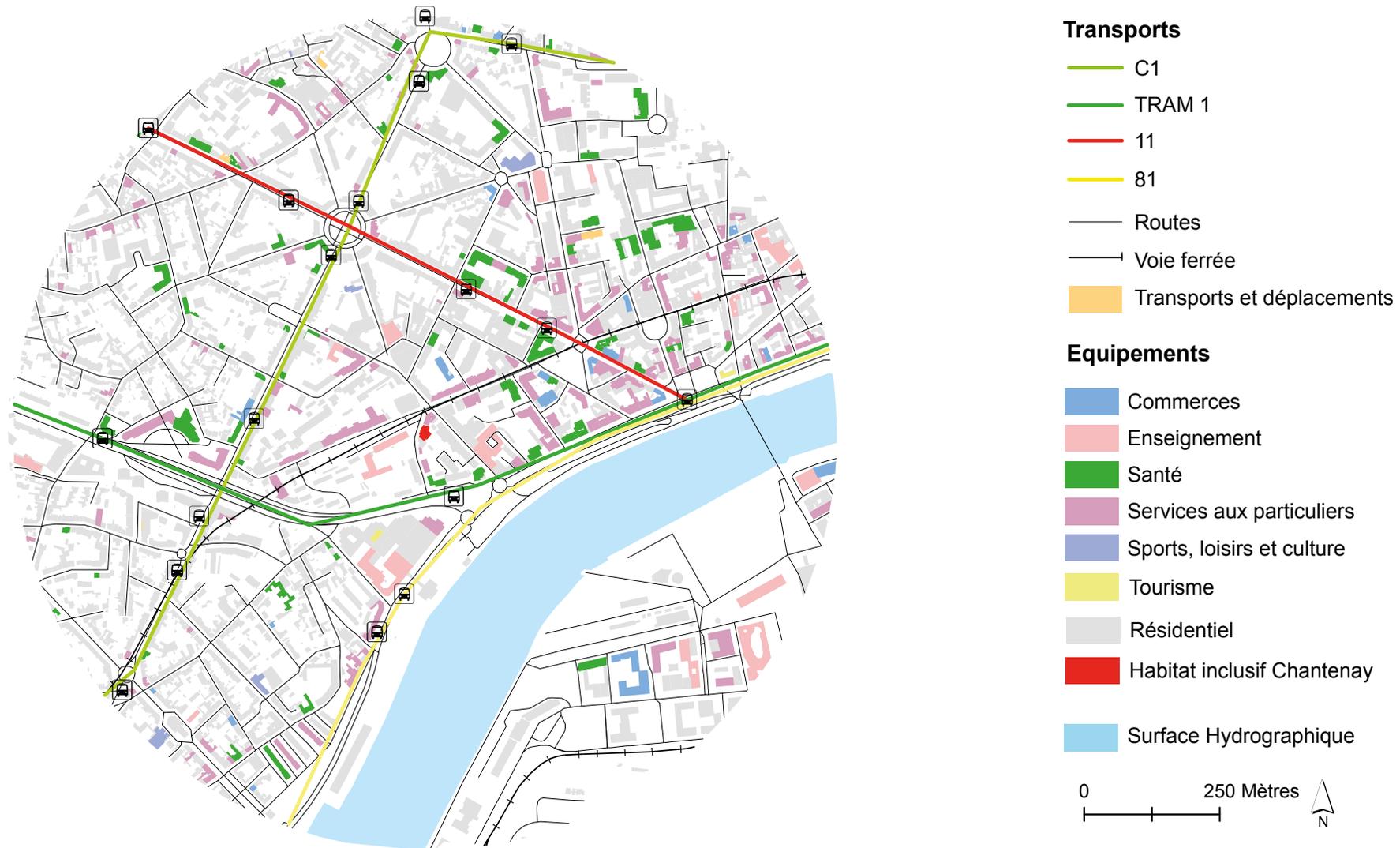


Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 4 - Fraterie à Nantes

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
1-3 rue Albert-Dory Nantes	contact@fratries.com emmanuel@fratries.com 06 37 74 74 9	www.fratries.com

Projet : Ce projet a pour but de permettre à des jeunes actifs, handicapés ou non de vivre ensemble dans un esprit de famille. La maison est placée sous la responsabilité d'une famille qui y réside toute l'année et prend soin des personnes avec handicap et anime la vie de la fratrie.

Habitants : Cinq jeunes en situation de handicap qui ont entre 22 et 29 ans et cinq jeunes actifs célibataires entre 23 et 35 ans qui disposent d'une chambre individuelle de 15 à 20 m² avec salle de bains.

Espace partagé : Il y a plusieurs espaces communs : cuisine, salon et salle à manger, une salle TV, un patio, un ancien garage privatisable pour recevoir des amis et une piscine. + un appartement pour l'animateur et sa famille.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
Maison de 500m ² 10 chambres meublés avec salles de bains privative	10 habitants



Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Site de l'association Fratrie

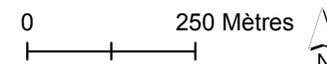
Environnement résidentiel de l'habitat inclusif

Transports

- C2
- TRAM 3
- 10
- 12
- 26
- Routes
- Transports et déplacements

Equipements

- Commerces
- Enseignement
- Santé
- Services aux particuliers
- Sports, loisirs et culture
- Résidentiel
- Habitat inclusif Frateries
- Surface Hydrographique



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 5 - Les jardins de Gambetta à Nantes

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
66 rue Gambetta, 4ème étage 44000 NANTES	Tél : 07 60 86 42 01 / 06 85 53 73 47	Responsable : Cécile FAVREAU Animatrice à la Vie Sociale et Partagée : Julie TESTARD

Projet : Les appartements les Jardins de Gambetta ont été créés en 2017. Ce projet est en partenariat avec l'association « Nantes Renoue », cela permet aux locataires de bénéficier de la présence d'un étudiant pendant la nuit.

Habitants : Ce sont d'anciens travailleurs d'ESAT âgés de plus de 45 ans et ayant cessé leur activité professionnelle. Ils sont éligibles à la PCH et sous mandat de protection juridique.

Espace partagé : Une animatrice anime la vie collective. Elle propose son soutien aux habitants dans le maintien de leur autonomie et prodigue des conseils de maisons. Elle soumet des animations inclusives, collective et veille à la sécurité des habitants.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
10 studios	8 locataires de droit commun 2 voisins solidaires



Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif



Transports

- TRAM 1
- BUSWAY 4
- C6
- 11
- Routes
- Voie ferrée
- Arrets bus et Tramway
- Gare

Equipements

- Commerces
- Enseignement
- Santé
- Services aux particuliers
- Sports, loisirs et culture
- Résidentiel
- Habitat inclusif Gambetta
- Surface Hydrographique

0 250 Mètres



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 6 - Dispositif Habitat inclusif Héric

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
1 et 2 rue des Guillemots	info@udaf44.asso.fr 02.51.80.30.00	

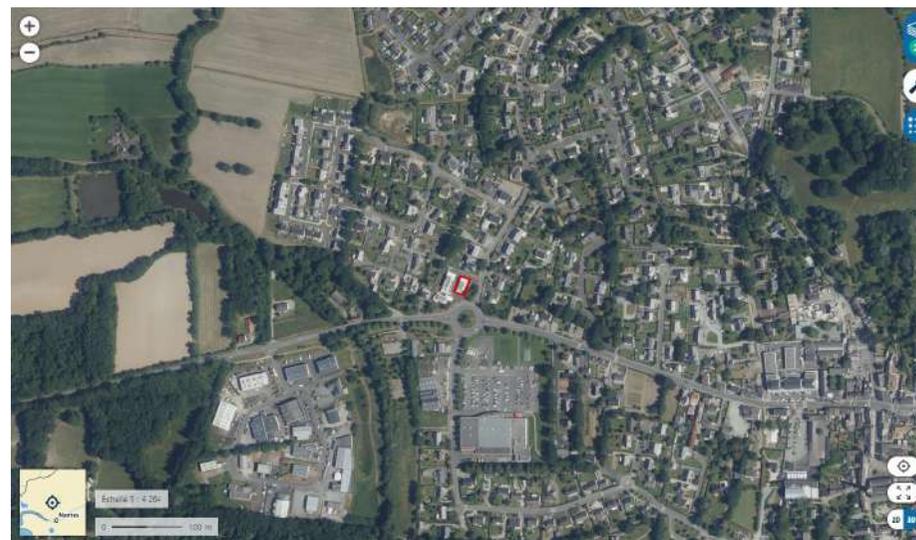
Projet : Programme « famille Gouvernante » développé par Udaf 44. Ce projet s'est mis en place en lien avec le Centre Hospitalier Spécialisé de Blain. L'association Logement Fraternité a permis de financer une partie de l'aménagement des logements. Le lotissement est proche des commerces de proximité mais aussi du Centre d'Activités Thérapeutiques à Temps Partiel (CATTP) et de l'hôpital de jour.

Habitants : Adultes souffrant de pathologie psychique.

Espace partagé : Chaque colocataire a sa propre chambre mais la cuisine, les sanitaires et le salon sont partagés.

Une équipe de 4 gouvernantes se relaie 8 heures par jour pour apporter leur aide et soutenir les colocataires dans leur vie quotidienne : la préparation des repas, le suivi médical et font une animation de temps partagés.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
2 pavillons	3 hommes 3 femmes



Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 7 - Dispositif la résidence d'Herbauges à La Chevrolière

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
Zac de la Laiterie, Ilot 2, rue du Stade à La Chevrolière	Adrien Chiffolleau, président de l'ADMR La Chevrolière. ADMR au 02 40 54 18 93	

Projet : La municipalité avait la volonté de proposer un parcours résidentiel dans ce nouveau quartier, en proposant des logements pour tous les âges : de la résidence pour les jeunes actifs, à la résidence seniors, en passant par des logements locatifs ou des lots libres, ce qui permet aux aînés de se rapprocher du bourg et cela favorise les échanges intergénérationnels. Les locatifs seront gérés par la Nantaise d'Habitation, les espaces communs sont loués par la commune.

Habitants : Les locataires ont entre 59 et 93 ans, 8 personnes seules et 4 couples.

Espace partagé : Les espaces de vie commune sont : une salle d'animation d'un bureau de 15m², des sanitaires et un espace vert.

3 auxiliaires de vie sont présents et assurent des permanences d'environ une heure trente, le matin et le soir, du lundi au samedi sauf le mercredi qui est réservé aux animations une semaine sur deux.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
16 logements (T2 de 50m ² et T3 66m ²)	16 habitants



Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif



Transports

-  Arrêt de bus Aléop
-  Ligne de bus Aléop
-  Routes

Equipements

-  Commerces
-  Enseignement
-  Santé
-  Services aux particuliers
-  Sports, loisirs et culture
-  Habitat inclusif La Chevrolière
-  Résidentiel
-  Réseau hydrographique

0 250 Mètres 

Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 8 - Dispositif « Les Artistes» à Ancenis

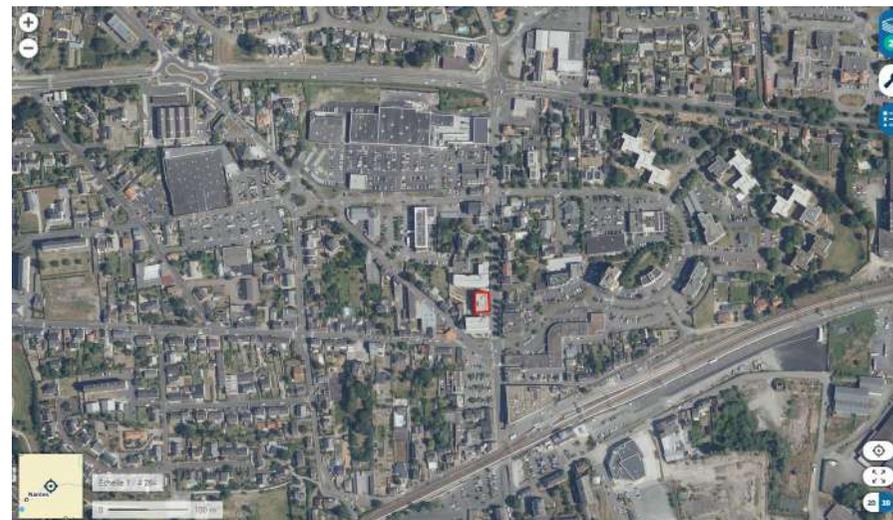
Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
215 Avenue Francis Robert 44150 Ancenis	Association : Hapi' COOP/ Adapei 44 l.thome@adapei44.asso.fr/ site Hapi' COOP	https://www.hapicoop.fr/

Projet : Ce projet d'habitat inclusif est porté par l'association « Hapi COOP » et Adapei 44. Il propose des habitats inclusifs pour des personnes vulnérables, handicapées ou en difficulté avec l'intervention d'un animateur vie sociale et partagée et la possibilité d'avoir une aide personnalisée de professionnels du médico-social.

Habitants : 9 habitants porteurs de handicap ont emménagé dans leur premier logement autonome en décembre 2020. Ils ont chacun leur appartement. Chaque habitant est acteur du programme d'animations. Avec l'intervention d'un animateur de vie sociale et partagée, chacun est engagé, s'exprime, donne son avis et partage ses envies pour l'avenir.

Espace partagé : Un espace en commun est présent, il y a la présence d'un animateur qui permet : l'accompagnement de 10 habitants sur 9 appartements situés à Ancenis ; un travail en étroite collaboration avec les intervenants SAVS de l'Adapei et l'animation de la vie sociale et collective de l'habitat inclusif dont les modalités sont fixées avec les locataires.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
10 appartements	9 habitants en situation de handicap



Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif

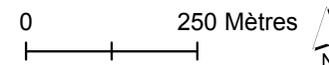


Transports

-  Arrêt de bus Aléop
-  Ligne de bus Aléop
-  Routes
-  Voie ferrée
-  Transports et déplacements

Equipements

-  Commerces
-  Enseignement
-  Santé
-  Services aux particuliers
-  Sports, loisirs et culture
-  Tourisme
-  Résidentiel
-  Habitat inclusif Les Artistes



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 9 - Dispositif d'habitat inclusif à Nort-sur-Erdre

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
24 Rue Saint-Georges 44390 Nort-sur-Erdre	02.51.80.30.00 - info@udaf44.asso.fr	http://www.udaf44.fr/wp-content/uploads/photos/FAMILLE-GOUVERNANTE.pdf

Projet : Programme famille gouvernante. Le porteur de projet est UDAF 44.

Habitants : Personnes sous mesure de protection juridique et avec un handicap psychique.

Espace partagé : Chacun dispose de sa propre chambre mais le salon-séjour, la cuisine et les sanitaires sont volontairement des pièces à partager pour favoriser les temps collectifs.

Présence quotidienne d'une gouvernante qui les aide dans l'hygiène, les soins et l'alimentation.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
3 pour 6 personnes	6 habitants



Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif

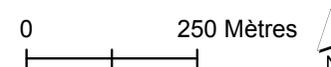


Transports

-  Arrêt de bus Aléop
-  Ligne de bus Aléop
-  Routes
-  Voie ferrée

Equipements

-  Commerces
-  Enseignement
-  Santé
-  Services aux particuliers
-  Sports, loisirs et culture
-  Tourisme
-  Habitat inclusif Nort sur Erdre
-  Résidentiel
-  Réseau hydrographique



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 10 - Dispositif « Pasteur-Moutel» à Ancenis

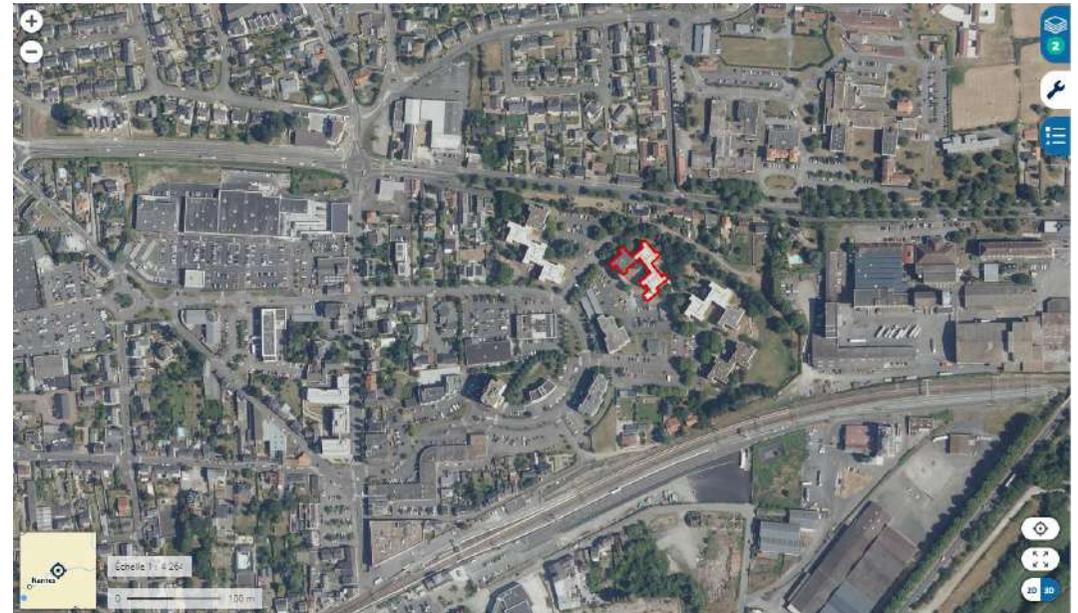
Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
Rue Henri Dunant 44150 Ancenis	Fédération ADMR Loire-Atlantique : 02 40 29 53 32 ou 02 40 02 07 30	admr44.org

Projet : Ce projet d'habitat inclusif est porté par l'association « ADMR Loire-Atlantique. Il est géré par les bailleurs sociaux Habitat 44 et LogiOuest.

Habitants : 6 personnes en situation de handicap psychique, ont emménagé dans leur premier logement autonome en 2018. Ils ont chacun leur appartement d'une superficie d'environ 30m² (T1). Le loyer oscille autour de 220 euros. Identifiés par le centre hospitalier spécialisé de Blain et le centre médico-psychologique pour adultes d'Ancenis-Saint-Géréon, ces hommes et femmes, originaires du secteur, sont suivis médicalement « mais suffisamment autonomes pour vivre seuls ».

Espace partagé : un lieu d'échanges commun est présent ; cet endroit est le lieu où se déroulent les activités collectives. Un éducateur est présent par demi-journée pour assurer l'animation.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
6 appartements	6 habitants en situation de handicap

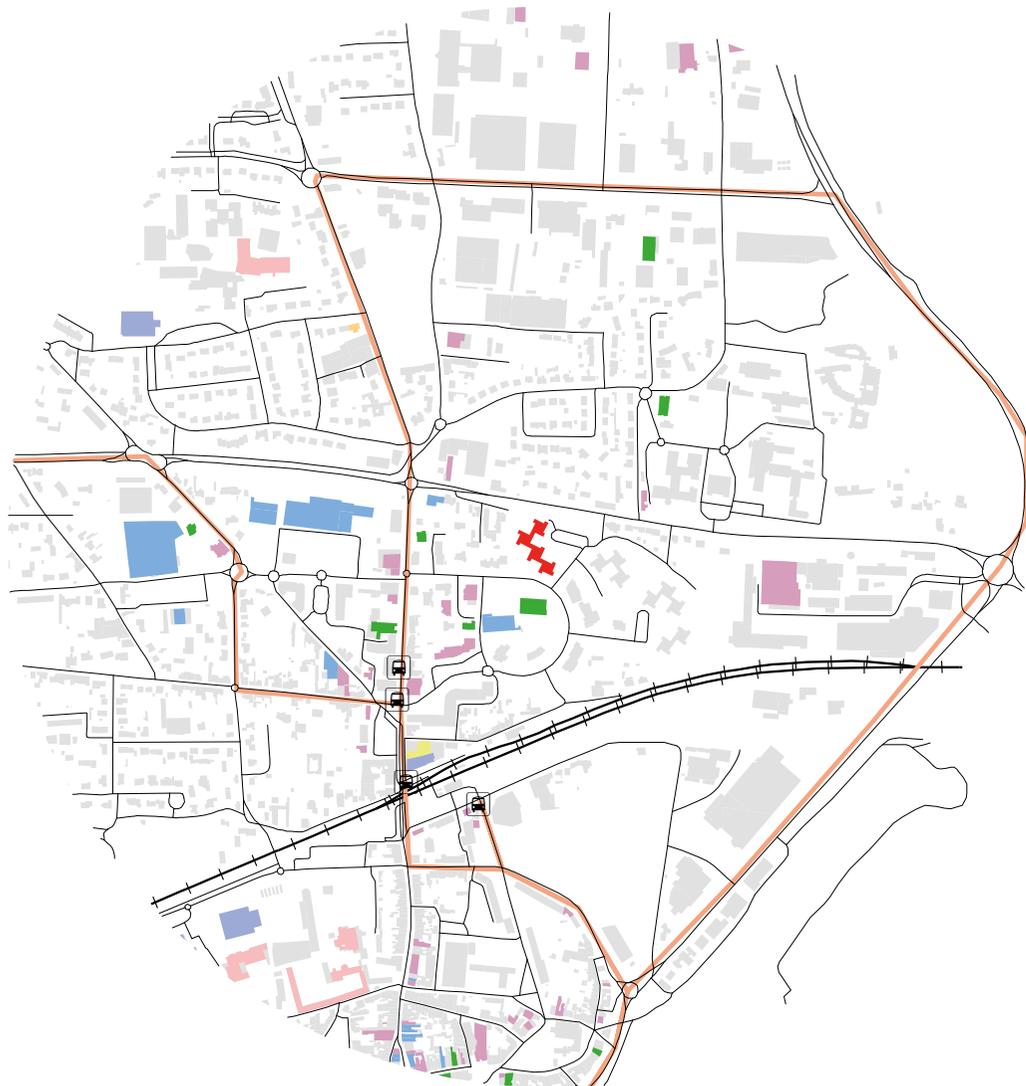


Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif



Transports

-  Arrêt de bus Aléop
-  Ligne de bus Aléop
-  Routes
-  Voie ferrée
-  Transports et déplacements

Equipements

-  Commerces
-  Enseignement
-  Santé
-  Services aux particuliers
-  Sports, loisirs et culture
-  Tourisme
-  Habitat inclusif Pasteur-Moutel
-  Résidentiel

0 250 Mètres 

Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 11 - Résidence « Révélation » à Nantes

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
9 rue Descartes 44000 Nantes	02 51 80 30 00	

Projet : L'ancienne maison d'arrêt de Nantes, a été transformé pour devenir plusieurs résidences dont 158 logements. Dedans, nous avons un projet d'habitat inclusif, un programme famille gouvernante de l'UDAF 44. Une gouvernante est présente 8 heures par jour, elle assure les repas et est à l'écoute des résidents. De plus, un animateur accompagne les résidents dans leurs activités : sorties au cinéma, balades

Habitants : personnes en situation de fragilité psychologique ne pouvant vivre seules.

Espace partagé : un espace de vie au rez-de-chaussée

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
8	12 personnes

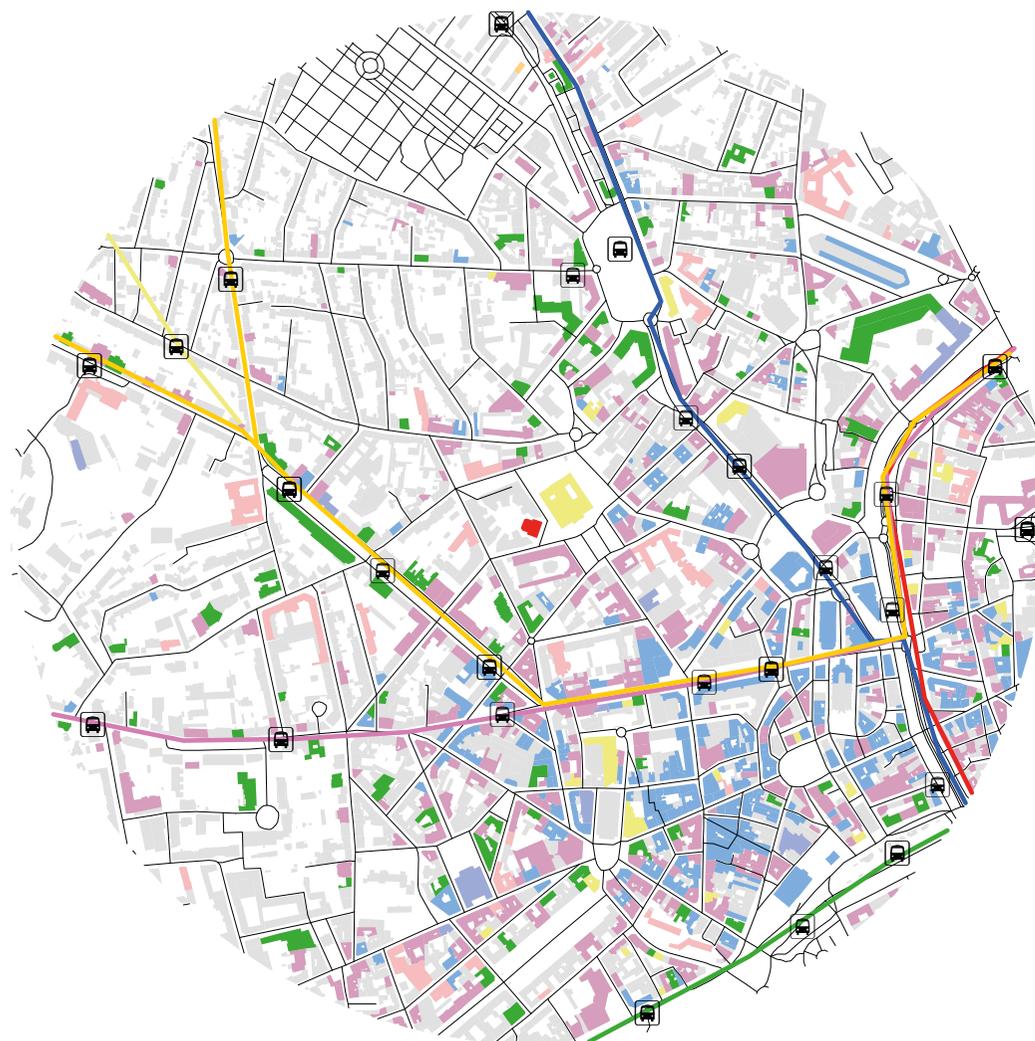


Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif

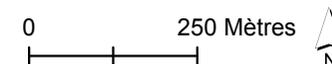


Transports

- Arrêt de bus/ Tram
- TRAM 1
- TRAM 2
- TRAM 3
- 23
- 26
- 54
- Routes
- Transports et déplacements

Equipements

- Commerces
- Enseignement
- Santé
- Services aux particuliers
- Sports, loisirs et culture
- Tourisme
- Habitat inclusif Révélation
- Résidentiel
- Réseau hydrographique



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 12 - Résidence « Saint-Fiacre », Ancenis

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
242 rue du Général Leclerc 44150 Ancenis	Association Udaf44 : Nicolas Bodaire – 02.51.80.30.04 n.bodaire@udaf44.asso.fr ou site de l'udaf44.	http://www.udaf44.fr/

Projet : Ce projet d'habitat inclusif est porté par l'association « Udaf44 ». Les appartements sont des locatifs sociaux acquis par Habitat 44.

Habitants : 10 Habitants souffrant d'un handicap et sénior ont emménagé dans leur logement autonome en mars 2020. Ils ont chacun leur appartement. Les appartements neufs, mis à disposition par le bailleur social Habitat 44, très impliqué dans les projets d'habitats inclusifs, sont loués par l'Udaf. Ces habitats, apportent aux adultes en situation de handicap psychique, une véritable stabilité par le logement. Chacun investit son logement avec ses colocataires, partage les lieux de vie communs et dispose d'un espace privé (chambre). Les appartements non mixtes accueillent 2 à 4 personnes.

Espace partagé : 1 appartement dédié comme lieu d'échanges, comme lieu où se déroulent les activités collectives. La présence quotidienne d'une gouvernante et la continuité du parcours de soins permettent aux personnes fragilisées de vivre.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
6 appartements	10 habitants en situation de handicap



Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif



Transports

-  Arrêt de bus Aléop
-  Ligne de bus Aléop
-  Routes
-  Voie ferrée
-  Transports et déplacements

Equipements

-  Commerces
-  Enseignement
-  Santé
-  Services aux particuliers
-  Sports, loisirs et culture
-  Tourisme
-  Habitat inclusif Saint-fiacre
-  Résidentiel
-  Réseau hydrographique

0 250 Mètres 

Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 13 - «Mail'Age» à Trellières

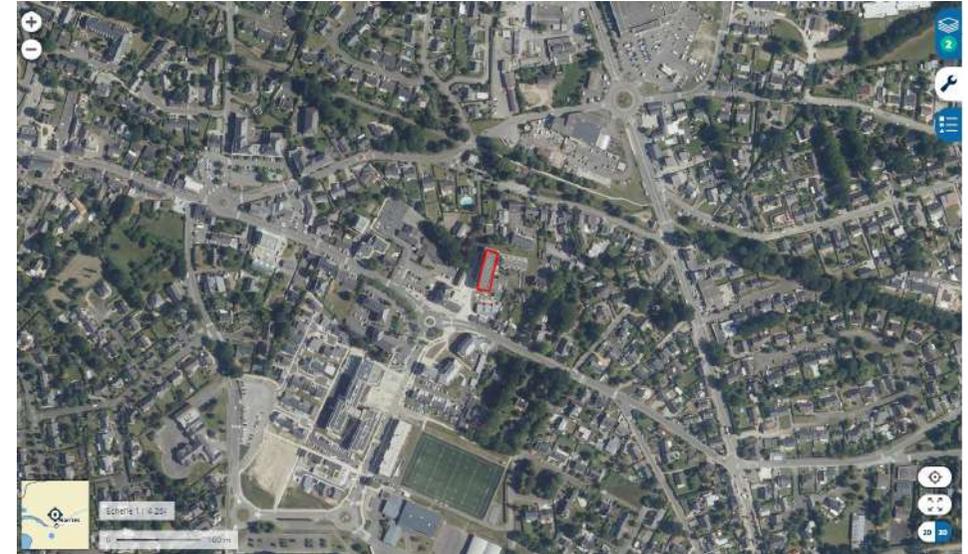
Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
59 rue la Close des genêts 44119 Tellières	02 51 89 86 00	https://www.loire-atlantique.fr/44/senior-s-personnes-agees/residence-mail-age/p2_921756

Projet : Résidence est situé dans un cadre arboré et sécurisé, à proximité du centre-bourg, de la mairie et des services de proximité. Le bailleur social est SAMO. Le porteur de projet est Fédération ADMR Loire Atlantique.

Habitants : Personnes âgées dans une résidence intergénérationnelle.

Espace partagé : Présence d'une salle commune dans laquelle sont organisées des animations collectives. Ces animations sont proposées par l'association ADMR. Présence d'accompagnement individualisé (aides à domicile, aides aux démarches administratives...)

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
10 logements de type 2 5 logements de type 3	14 personnes âgées



Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 14 - «Ancr'Age» à Trignac

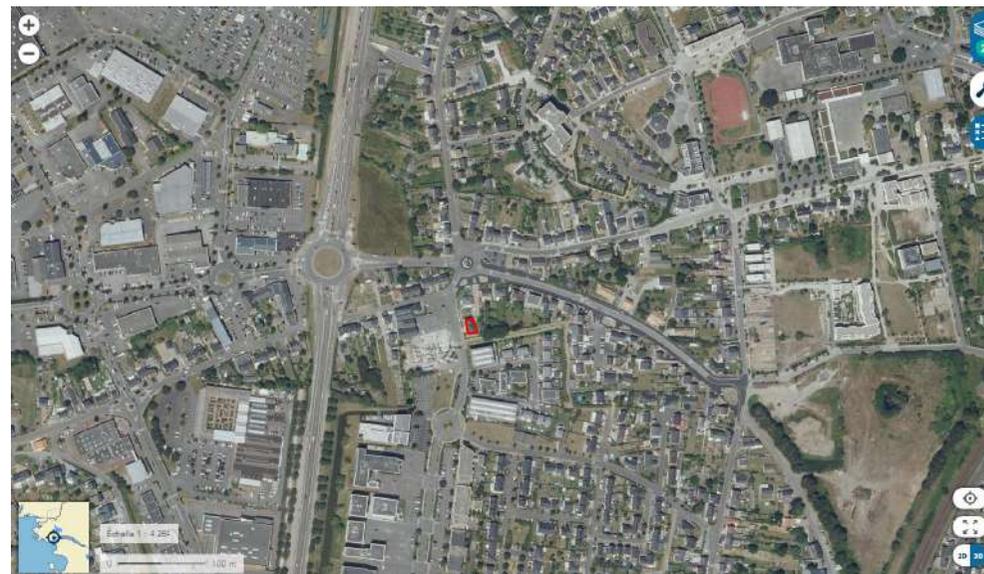
Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
3 rue Marcel Mouloudji Trignac	Réjane Loyer 02.40.64.68.00 ou r.loyer@voirensemble.asso.fr	

Projet : Ancr'âge réunit plusieurs acteurs : « Voir ensemble », « VYV3 », « Jeunesse et Avenir » et la « Fondation Saint-Jean de Dieu ». Le porteur de projet est Ancr'âge et le bailleur social est CISN.

Habitants : Le public est les personnes en situation de handicap.

Espace partagé : Un animateur de la vie sociale et partagée accompagne les personnes dans la prise en main progressive de leur nouveau lieu de vie, par une approche collective. En complément de la salle commune, l'association « Voir ensemble » ainsi que le CCAS mettent actuellement à disposition 2 salles dont l'emplacement est relativement central.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
5 logements dans la résidence Le Petit Coquelicot (dont 3 adaptés au fauteuil roulant). + 3 autres logements dans des résidences à proximité	Pas d'informations



Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: CISN dossier de presse inauguration, 06/04/2022

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif



Transports

- ligne bus 11
- Routes
- Voie ferrée
- 🚌 Arrêts Bus

Equipements

- 🟦 Commerces
- 🟠 Enseignement
- 🟢 Santé
- 🟣 Services aux particuliers
- 🟡 Sports, loisirs et culture
- 🟤 Résidentiel
- 🔴 Habitat inclusif Trignac

0 250 Mètres



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 15 - «Hapi' Valleti» à Vallet

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
9 Bis rue du Progrès, 44330 Vallet	HAPI 'Coop : 31 rue de l'Atlantique 44115 Basse Goulaine contact@hapicoop.fr Ou l.thome@adapei.asso.fr (Leïla Thomé, Chargée de mission Habitat Inclusif)	https://www.hapicoop.fr/ https://www.adapei44.fr/

Projet : Ce projet d'habitat inclusif est porté par l'association HAPI'COOP ainsi que par l'Adapei. L'habitat regroupé HAPI'Valleti a ouvert en décembre 2020.

Habitants : 6 personnes en situation de handicap vivent dans cet habitat.

Espace partagé : Les habitants partagent des temps et des espaces communs au pied de leur immeuble.

En décembre 2020, les associations recherchaient un animateur de vie sociale et partagée dont le rôle serait : le soutien à l'autonomie de la personne, la veille et sécurisation du domicile, le soutien à la convivialité et pour finir l'aide à la participation sociale et citoyenne.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
6 appartements	6 habitants



Source: Capture d'écran de Géoportail, 2022



Source: Photo prise par le groupe habitat inclusif

Environnement résidentiel de l'habitat inclusif



Transports

 Arrêts de bus

 Aléop ligne 331 La Regrippière - Nantes

 Routes

Equipements

 Résidentiel

 Commerces

 Enseignement

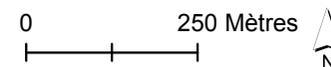
 Santé

 Services aux particuliers

 Sports, loisirs et culture

 Tourisme

 Habitat inclusif Vallet



Sources : BD Topo IGN, Base Permanente des équipements INSEE
Groupe Habitat Inclusif, mai 2022

Fiche 16 - Psy Sud Loire entre Vallet et le Lorrroux-Bottereau

Adresse :	Contacts :	Informations complémentaires :
291 route de Sainte-Luce 44300 Nantes	Hervé Chauvin 06 71 91 77 29	https://handicap.letapeassociation.fr/habitat-inclusif/

Projet : Vise les personnes en situation de handicap psychique. En réponse à l'appel à projet d'octobre 2018. L'idée est de créer un collectif d'habitants de 10 personnes réparties entre les communes de Vallet et du Lorrroux-Bottereau.

Habitants : Adultes de plus de 20 ans, bénéficiant d'une reconnaissance de la situation de handicap par la MDPH et présentant des troubles psychiques et/ou du développement cognitif.

Espace partagé : Présence d'un animateur garant de la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée qui doit permettre un accompagnement collectif des personnes présentes au sein de l'habitat inclusif.

Nombre de logements :	Nombre d'habitants :
10 logements	10 habitants

Annexe 5 : Indicateurs

III : Indicateur des services essentiels pour l'inclusion			
Type équipement		Point	coefficient
Commerces alimentaires généralistes	Si au moins 1 Hypermarché OU 1 supermarché	1	Coef 0,25
	SINON		
Commerce alimentaire spécialisé	Si au moins 1 Superette Ou 1 Epicerie	0,5	Coef 0,25
	Boulangerie	1/3	
	Poissonnerie	1/3	
	Boucherie OU charcuterie	1/3	
Magasin généraliste	Librairie, papeterie, journaux	1/3	Coef 0,25
	Magasin de vêtements et chaussure	1/3	
Service particulier	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo, de meuble, d'équipement du foyer	1/3	Coef 0,25
	Banque	1/4	
	Coiffure	1/4	
	Restaurant	1/4	
	Bureau de poste/relais postale dans la BPE	1/4	

Annexe 5 : Indicateurs

II2 : Indicateur Service de santé			
Type équipement		Point	coefficient
Médical	Médecin généraliste	Valeur de l'APL allant de 0 à 1	Coef 0,40
	Infirmiers	Valeur de l'APL allant de 0 à 1	Coef 0,2
	Kinésithérapeute.	Valeur de l'APL allant de 0 à 1	Coef 0,1
	Pharmacie	Valeur de l'APL allant de 0 à 1	Coef 0,30

II3 : Indicateur d'inclusion par les loisirs, les sports et la culture			
Type équipement		Point	coefficient
Sport et loisir	Salle multisport (gymnase)	0,2	Coef 0,50
	Piscine couverte	0,2	
	Centre équestre	0,2	
	Parcours sportif/santé	0,2	
	Autres sport de la BPE	0,2	
Loisir et Culture	Bibliothèque	1/4	Coef 0,50
	Théâtre	1/4	
	Jardins/parcs	1/4	
	Cinéma	1/4	

Annexe 5 : Indicateurs

II4 : Potentielle d'inclusion Par les transports			
Type équipement		points	coefficient
Taxis-VTC Mettre 1 pour taxi sinon 0	0 Taxi VTC	1 ou 0 si il n'y en a pas	0,20
Gare	0 Gare	0	0,30
	Gare de voyageurs d'intérêt local	0,6	
	Gare de voyageurs d'intérêt régional	0,8	
Bus ligne départementale et régionale	Gare de voyageurs d'intérêt national	1	0,50
	Au moins une ligne journalière	1	

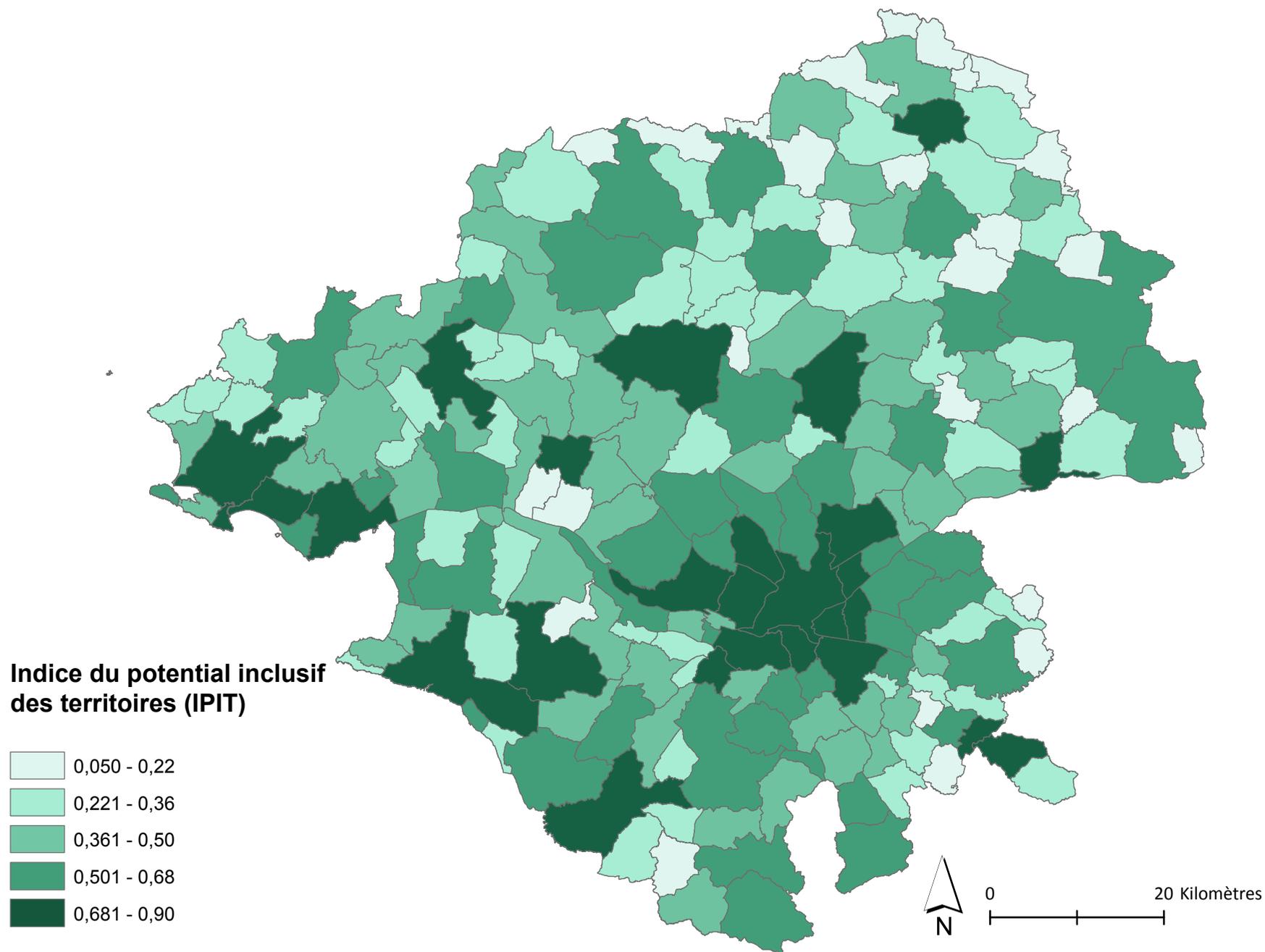
II5H : Potentielle d'inclusion pour les personne en situation de handicap			
Type équipement		points	coefficient
Travail	ESAT	1	0,5
Aide et accompagnement	Adultes handicapés : services d'aide	0,5	0,5
	Adultes handicapés : services de soins à domicile	0,5	

Annexe 5 : Indicateurs

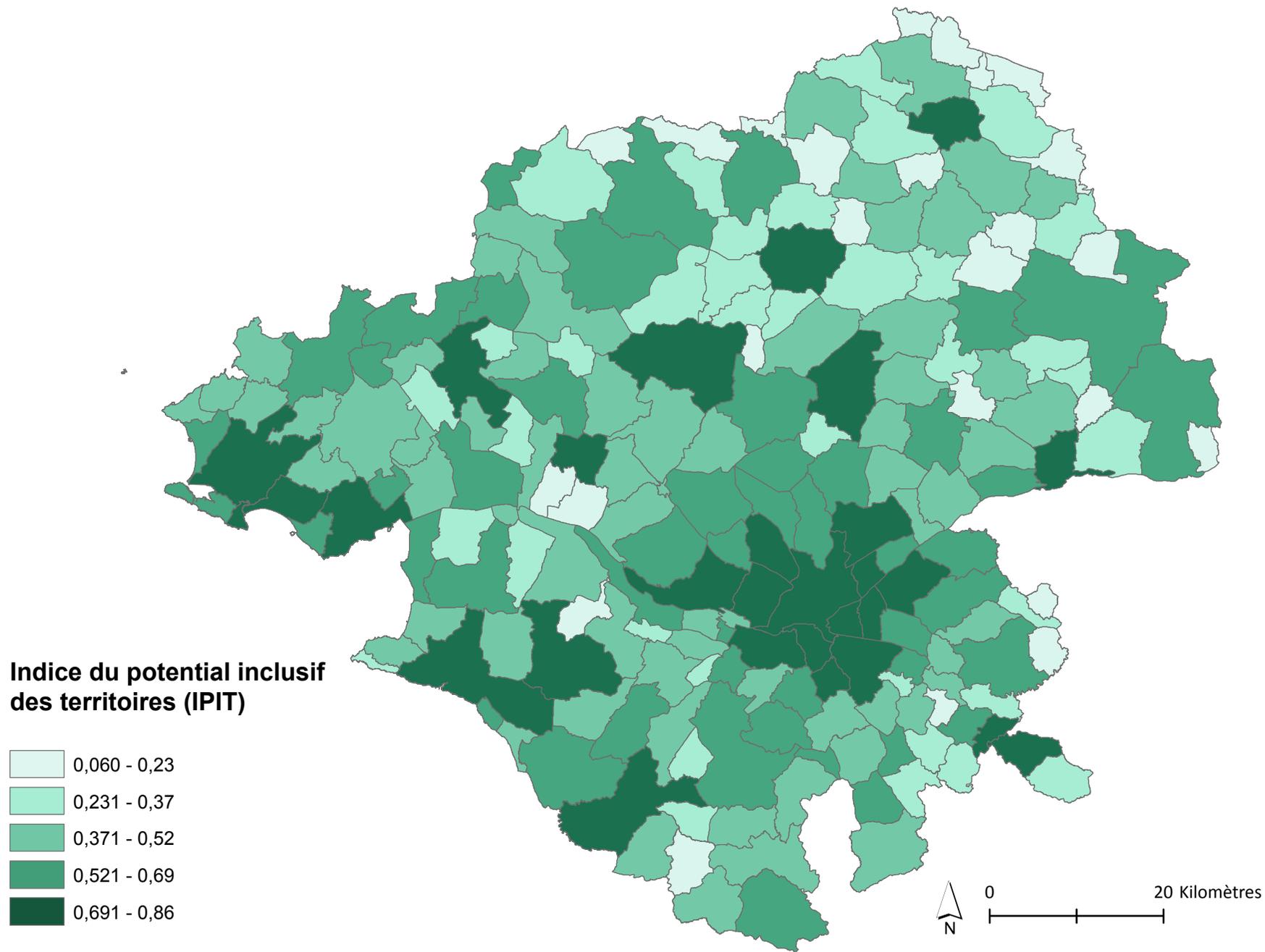
II5A : Potentielle d'inclusion pour les personnes âgées			
Type équipement		points	coefficient
	Personnes âgées : hébergement	1/3	1
	Personnes âgées : soins à domicile	1/3	
	Personnes âgées : services d'aide	1/3	

IIF : Indicateur d'inclusion territorial.				
Type équipement		Proposition 1	Proposition 2	Proposition 3
II1	Indicateur service de proximité	1/6	0,3	0,2
II2	Indicateur Service de santé	1/6	0,2	0,2
II3	Indicateur d'inclusion par les loisirs, les sports et la culture	1/6	0,2	0,1
II4	Potentielle d'inclusion par les transports	1/6	0,1	0,1
II5H	Potentielle d'inclusion pour les personne en situation de handicap	1/6	0,1	0,2
II5A	Potentielle d'inclusion pour les personnes âgées	1/6	0,1	0,2

Annexe 5 : Indicateurs proposition 1



Annexe 5 : Indicateurs proposition 2





UNIVERSITÉ DE NANTES

Charte anti-plagiat de l'Université de Nantes

Approuvée par le Conseil d'administration de l'Université de Nantes en date du 21 octobre 2011

Préambule

L'Université de Nantes est engagée contre le plagiat, afin de garantir la qualité de ses diplômés et l'originalité des publications pédagogiques et scientifiques de ses personnels enseignants et/ou chercheurs. Les travaux quels qu'ils soient (devoirs, compte-rendu, mémoire, cours, articles, thèses), réalisés aussi bien par les étudiants que par les personnels universitaires, doivent toujours avoir pour ambition de produire un savoir inédit et d'offrir une lecture nouvelle et personnelle d'un sujet. La présente charte définit les règles à respecter en la matière, par l'ensemble des étudiants et universitaires.

Article 1

Les étudiants et les personnels sont informés que le plagiat constitue la violation la plus grave de l'éthique universitaire. Le plagiat consiste à reproduire un texte, une partie d'un texte, toute production littéraire ou graphique, ou des idées originales d'un auteur, sans lui en reconnaître la paternité, par des guillemets appropriés et par une indication bibliographique convenable.

Article 2

Les étudiants et les personnels s'engagent à ne pas commettre de plagiat dans leurs travaux, quels qu'ils soient : devoirs et compte-rendu remis par les étudiants à un enseignant, mémoire, cours, articles de recherche, thèse. Le fait de commettre un plagiat en vue d'obtenir indûment une note, un diplôme ou un grade universitaire est une circonstance aggravante. Le fait de commettre un plagiat dans un document destiné à être publié, mémoire de master ou de thèse, article à paraître dans une revue, est aussi une circonstance aggravante. La reproduction d'une œuvre originale sans le consentement de l'auteur est de plus qualifiée juridiquement de contrefaçon (articles L. 335-2 et L. 335-3 du code de la propriété intellectuelle).

Article 3

Les étudiants et les personnels s'engagent à citer, en respectant les règles de l'art, les travaux qu'ils utilisent ou reproduisent partiellement. Les reproductions de courts extraits en vue d'illustration, ou à des fins pédagogiques sont en effet autorisées sans nécessité de demander le consentement de l'auteur. Néanmoins, la méthodologie d'un travail universitaire, quel qu'il soit, implique que les emprunts soient clairement identifiés (guillemets) et que le nom de l'auteur et la source de l'extrait soient mentionnés. Les travaux universitaires ne consistent pas en la reproduction d'une ou de plusieurs sources, mais doivent toujours avoir pour ambition de produire un savoir inédit et d'offrir une lecture nouvelle et personnelle du sujet.

Article 4

L'Université de Nantes se réserve le droit de rechercher systématiquement les tentatives de plagiat par l'utilisation d'un logiciel de détection de plagiat. Les étudiants et les personnels s'engagent à communiquer, sur simple demande de l'Université, une version numérique de leur document avant publication, afin de permettre cette détection.

Article 5

Les manquements à la présente charte sont passibles de sanctions disciplinaires : avertissement, blâme, annulation du diplôme préparé, exclusion de l'Université pour une durée limitée, exclusion définitive de l'Université, exclusion de tout établissement public d'enseignement supérieur pour une durée limitée, exclusion définitive de tout établissement d'enseignement supérieur. Les auteurs présumés de plagiat seront systématiquement traduits devant la section disciplinaire compétente. La procédure disciplinaire ne présage pas d'éventuelles poursuites judiciaires dans les cas où le plagiat est aussi caractérisé comme étant une contrefaçon.

Toute information complémentaire sur les textes législatifs et réglementaires en vigueur et les règles de l'art pour la citation, peut être consultée dans le dossier plagiat sur le site de l'Université de Nantes : <http://www.univ-nantes.fr/charte-antiplagiat>.

Table des matières

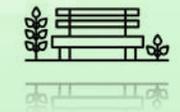
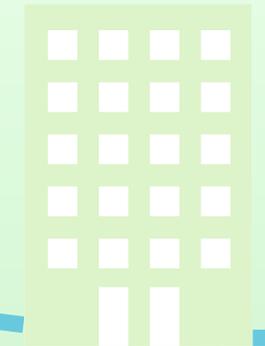
INTRODUCTION	7	1.4.2 Une multiplication des initiatives	22
MÉTHODOLOGIE	9	1.4.3 Vers une démocratisation	22
PARTIE 1 - LA SITUATION DES PERSONNES ÂGÉES ET DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP	11	PARTIE 2 - PROPOSITION D'UNE DÉFINITION DE L'HABITAT INCLUSIF ET DE SA TYPOLOGIE	25
1.1 UNE ENVIE DE BIEN-VIEILLIR	13	2.1 LES FONDAMENTAUX DE L'HABITAT INCLUSIF	27
1.1.1 La vie à domicile, une solution limitée	13	2.2 NOTRE DÉFINITION DE L'HABITAT INCLUSIF	27
1.1.2 La mise en établissement, une solution partielle	13	2.3 TYPOLOGIE DE L'HABITAT INCLUSIF EN LOIRE-ATLANTIQUE	28
1.2 LA RÉPARTITION DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ET / OU ÂGÉES EN LOIRE-ATLANTIQUE	15	2.3.1 Une classification par forme	28
1.2.1 Les personnes âgées en Loire-Atlantique	15	2.3.2 Une classification par public	28
1.2.2 Les personnes en situation de handicap en Loire-Atlantique	17	2.3.3 Une classification par territoire	29
1.2.3. Les personnes âgées et en situation de handicap	19	PARTIT 3 - L'INCLUSION SPATIALE DE L'HABITAT INCLUSIF EN LOIRE-ATLANTIQUE	31
1.3 L'INCLUSION AU COEUR DE L'HABITAT	19	3.1 UN TERRITOIRE HÉTÉROGÈNE	33
1.3.1 L'expression du "chez soi"	19	3.1.1 L'habitat inclusif un phénomène urbain	33
1.3.2 Inclusion, exclusion et intégration	20	3.1.2 Vers un rééquilibrage territorial	34
1.3.3 Inclusion, handicap et vieillissement	21	3.1.3 Un déséquilibre entre offres d'habitats inclusifs pour personnes âgées et en situation de handicap	35
1.4 ÉVOLUTION DE L'HABITAT INCLUSIF	21	3.2 LE DÉFI DE L'ENVIRONNEMENT	35
1.4.1 Les origines	21		

Table des matières

3.2.1 L'environnement capacitant	35	4.3.4 Quelques freins observés	69
3.2.2 Une proposition d'indice d'inclusion socio-spatiale	37	PARTIE 5 - LES PERSPECTIVES DE L'HABITAT INCLUSIF	71
3.2.3 Le potentiel du territoire	41	5.1 UN PHÉNOMÈNE GÉNÉRATEUR	73
3.3 ÉTUDE DE CAS	48	5.1.1 Un contexte politique favorable	73
3.3.1 Entretiens avec les collectivités et les porteurs de projet	48	5.1.2 Une multiplication des projets	73
3.3.2 Une approche géocritique	51	5.2 UN CONTEXTE EVOLUTIF	75
PARTIE 4 - L'ENJEU DU FINANCEMENT ET LES PARTENAIRES	55	5.2.1 Une plus grande reconnaissance du handicap	75
4.1 LA GOUVERNANCE DE L'HABITAT INCLUSIF	57	5.2.2 Accélération du vieillissement de la population	75
4.1.2 Acteurs gestionnaires	58	5.2.3 Entre maintien de l'autonomie et accompagnement	76
4.1.3 Acteurs de vie	61	5.3 LES LIMITES	76
4.2 LES AIDES FINANCIÈRES LIÉES AUX SERVICES DE L'ÉTAT	62	5.3.1 Les difficultés rencontrées par les collectivités	76
4.2.1 Le Forfait habitat inclusif	62	5.3.2 Une solution durable pour le vieillissement ?	78
4.2.2 L'Aide à la Vie Partagée	63	5.3.3 Une solution durable pour le handicap ?	78
4.2.3 Les aides et subventions des habitants	64	5.3.4 Des publics écartés ?	78
4.3 LES DÉFIS DE CRÉATION D'HABITAT INCLUSIF	65	5.4 UNE FORMULE D'HABITAT INITIATRICE D'UN MOUVEMENT INCLUSIF ET RESPONSABLE	78
4.3.1 Des logements d'origines diverses	65	5.4.1 Une démarche inscrite dans le développement durable	79
4.3.2 Le coût du loyer	66		

Table des matières

5.4.2 Mise en perspective	80
5.4.3 Une inspiration pour les structures existantes	81
BIBLIOGRAPHIE	83
GLOSSAIRE	88
ANNEXES	91



Résumé

L'habitat inclusif est un mode d'habitat regroupé destiné aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées. "Chaînon manquant" situé entre le domicile ordinaire et l'institution, l'habitat inclusif est un élément prometteur dans la transition inclusive de la société. Son déploiement en Loire-Atlantique, est porteur d'enjeux et de défis sociaux et sociétaux.

Ce diagnostic s'organise autour des grands principes de cette formule en matière d'inclusion et de participation au sein du territoire. Les acteurs et les financements autour de l'habitat inclusif sont identifiés afin de comprendre le processus de création de ce type d'habitat. La répartition de l'offre en Loire-Atlantique est interrogée à l'aide d'un indicateur du potentiel inclusif des territoires et de la notion d'environnement capacitant. Ces analyses permettent de se projeter dans le futur de l'habitat inclusif et d'essayer d'en dégager les potentielles perspectives. Les résultats soulignent le potentiel et les limites de l'habitat inclusif et du territoire en termes d'inclusion.

Mots-clés : Habitat inclusif, handicap, personnes âgées, inclusion, loi ELAN, environnement capacitant, Loire-Atlantique



Abstract

Inclusive housing is a form of grouped housing for people with disabilities and the elderly. A "missing link" between the ordinary home and the institution, inclusive housing is a promising element in the inclusive transition of our society. Its deployment in the Loire-Atlantique department raises social and societal issues and challenges.

This diagnosis is organized around the main principles of this concept in terms of inclusion and participation within the territory. The actors and funding for inclusive housing are identified in order to understand the process of creating this type of housing. The distribution of the offer in Loire-Atlantique is questioned by using an indicator of the inclusive potential of the territories and the notion of enabling environment. These analyses make it possible to project into the future of inclusive housing and to try to identify potential prospects. The results highlight the potential and limitations of inclusive housing and the territory in terms of inclusion.

Keywords : Inclusive housing, handicap, elderly, inclusion, ELAN law, enabling environment, Loire-Atlantique