

**COMMISSION DES FINANCEURS DE L'HABITAT INCLUSIF
POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ET LES
PERSONNES ÂGÉES**

PROGRAMME COORDONNÉ DE FINANCEMENT
DE L'HABITAT INCLUSIF

ANNÉE 2025



L'habitat inclusif est destiné aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé ou en colocation, entre elles ou avec d'autres personnes, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par le cahier des charges national¹.

La commission des financeurs de l'habitat inclusif recense les initiatives locales et définit un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif, dont l'Aide à la Vie Partagée (AVP) octroyée par le Département, en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés.

1. Diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés

A. Extraits du schéma départemental de l'autonomie 2020-2024

L'inclusion est une approche qui vise à favoriser un environnement capable de s'adapter aux personnes fragiles plutôt qu'à laisser ces dernières s'adapter aux contraintes de leur environnement.

En matière d'offre médico-sociale, ce virage invite à bousculer la vision actuelle de l'institution et du maintien à domicile en créant des passerelles, en décloisonnant les dispositifs et en proposant des projets alternatifs qui permettent aux personnes de vivre selon leur volonté (établissements « hors les murs », prestations externalisées en direction du domicile, habitats inclusifs...).

Le département du Var est doté d'une offre médico-sociale qui permet de répondre aux besoins des personnes aussi bien à domicile qu'en établissement :

- les moyens, les acteurs et les dispositifs sont nombreux,
- la couverture territoriale est assurée,
- les institutions sont réactives,
- de nombreuses expérimentations sont menées pour développer une offre alternative (PAERPA, relayage, habitats inclusifs...).

Malgré tout, des freins persistent :

- des inégalités territoriales existent entre les zones rurales et urbaines,
- les dispositifs d'accueils de jour, d'hébergements temporaires et de places de répit apparaissent peu connus,
- les difficultés dans le parcours au niveau des âges charnières demeurent (enfant/adulte, adulte/seniors et PA/PH),
- le fonctionnement en silo des acteurs freine la réponse apportée aux usagers,
- il manque des structures adaptées.

Les enjeux en termes de démographie, maintien à domicile et inclusion que doit relever le Département vont accentuer ces besoins et les rendre plus prégnants. Il apparaît donc essentiel de réinterroger l'offre d'accueil pour :

¹ Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif

- organiser l'accompagnement à partir du logement pour répondre aux souhaits des personnes de rester à domicile dans de bonnes conditions,
- développer une offre alternative au tout établissement,
- éviter les hospitalisations et mieux prendre en charge les troubles cognitifs,
- retarder l'entrée en EHPAD en ouvrant ses missions sur le territoire,
- répondre à l'enjeu du vieillissement des personnes en situation de handicap,
- passer d'une logique de place à une logique de parcours en favorisant un suivi individualisé de la personne.

B. Evaluation des programmes 2020-2022 et 2022-2024

Malgré un ralentissement du secteur de la construction impactant directement l'avancement des projets d'habitat inclusif dans le neuf, le développement de l'habitat inclusif au sein du Département du Var s'est poursuivi. 21 projets ont été retenus en 2022 puis 11 nouveaux projets en 2024, année marquée par la signature d'un nouvel accord pour l'habitat inclusif entre le Département, l'Etat et la CNSA le 25 avril 2024.

Les dépenses d'Aide à la Vie Partagée (AVP) représentent 10 552 875€ au total entre 2023 et 2031, compensées à près de 75% par des recettes de la CNSA (7 822 425€).

Dans cette programmation, une attention particulière a été portée au respect des grands principes qui guident l'habitat inclusif (logique domiciliaire, principe de libre choix des habitants, principe de taille humaine des projets) et à la répartition géographique des projets.

Ainsi, 22 communes sont concernées aujourd'hui par un projet d'habitat inclusif, avec une moyenne de 8 habitants par projet. La Métropole Toulon Provence Méditerranée accueillera le plus grand nombre de bénéficiaires de l'Aide à la Vie Partagée (AVP), avec 70 personnes résidant en habitat inclusif, suivie de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte avec 28 personnes.

A fin 2024, 12 projets sont ouverts, représentant 82 bénéficiaires de l'Aide à la Vie partagée (AVP), dont 21 personnes âgées et 61 personnes en situation de handicap. A termes, ce seront 244 personnes qui bénéficieront de l'aide la vie partagée (AVP) dont 102 personnes âgées et 142 personnes en situation de handicap.

Le réseau d'acteurs se structure et de plus en plus de collectivités se saisissent de ce nouveau modèle d'habitat. Il reste néanmoins plusieurs enjeux sur lesquels mettre l'accent :

- Garantir l'équilibre entre les publics bénéficiant de l'aide à la vie partagée (répartition PA/PH), en poursuivant le soutien aux projets dédiés aux personnes âgées.
- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et intégrer la notion de sobriété énergétique des programmes d'habitat inclusif, notamment dans l'objectif de limiter les charges pour les habitants.
- Garantir la mixité générationnelle au sein des programmes d'habitat de plus de 15 habitants, l'objectif étant de renforcer le lien social.
- Répondre aux besoins en logements abordables des publics précaires, en cohérence avec les objectifs du PDALHPD.
- Favoriser l'émergence de projets dans des communes et territoires encore non couverts par ce dispositif (22 communes concernées dans le Var et 10 intercommunalités).

2025 sera une année charnière puisqu'elle marquera l'élaboration d'un nouveau schéma de l'autonomie 2026/2030, auquel ces enjeux pourront être intégrés.

2. Financements mobilisables

A. Conseil Départemental du Var - Aide à la Vie Partagée (AVP)

L'aide à la vie partagée est une aide individuelle concourant à solvabiliser les personnes faisant le choix d'habiter dans un habitat inclusif. Elle s'inscrit dans le cadre du développement de nouvelles formes d'habitats à destination des personnes handicapées et des personnes âgées, impulsé par la loi Elan de 2018 et conforté par l'article 281-2-1 du Code de l'action sociale et des familles :

« Le règlement mentionné à l'article L. 121-3 peut prévoir que les habitants d'un habitat inclusif bénéficient d'une aide à la vie partagée leur permettant de financer le projet de vie sociale et partagée, versée directement à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée. »

Le bénéfice de l'aide est subordonné à la signature, au titre des logements concernés, d'une convention entre le département et cette personne morale.

Un accord pour l'habitat inclusif, passé entre le département et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, fixe les conditions, portant notamment sur le montant de l'aide et ses conditions d'attribution, qui ouvrent droit au versement par la caisse, au titre du 4° de l'article L. 223-8 du code de la sécurité sociale, d'un concours pour le financement des dépenses départementales d'aide à la vie partagée. »

L'aide est destinée à financer l'animation, la coordination du projet de vie sociale ou encore la régulation du « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur de l'habitat (entourage, voisinage, services de proximité).

Elle n'a pas vocation à financer l'accompagnement individuel de la personne pour la réalisation des actes de la vie quotidienne (aide à l'autonomie et surveillance), ni le suivi des parcours individuels ou la coordination des interventions médico-sociales.

Conditions d'octroi de l'AVP :

Publics concernés :

- ☐ Les personnes handicapées bénéficiant de droit(s) ouvert(s) à la MDPH (AAH, PCH, RQTH, CMI, orientation ESMS, etc.) ou d'une pension d'invalidité délivrée par la CPAM, et sans condition de ressources.
- ☐ Les personnes âgées de plus de 65 ans, sans condition de ressources.

Types d'habitat :

Il s'agit d'un habitat inclusif dont le porteur de projet (dit porteur 3P) a signé une convention avec le département.

Pour rappel, l'habitat inclusif est un habitat regroupé et inséré dans la vie locale ou, en référence au rapport Piveteau/Wolfrom, « *accompagné, partagé et inséré dans la vie locale* ». Il participe au développement d'une société plus inclusive dans un environnement facilitant la participation sociale des personnes handicapées et des personnes âgées ; il participe aussi à la promotion d'une nouvelle forme d'habiter adaptée à une société de la longévité. 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. Il s'agit de petits ensembles de logements autonomes ou de colocations, caractérisés par des espaces de vie individuelle associés à des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté, sécurisé et à proximité de services (services publics, transports, commerces, sanitaires, sociaux et médico-sociaux). Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée, coconstruit avec les habitants.

Ces petits ensembles doivent être à « taille humaine ».

Fondé sur le principe du libre choix, l'habitat inclusif s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale. Y emménager n'est pas conditionné à une orientation médico-sociale, à une évaluation dédiée de la situation individuelle ni à l'attribution d'une aide sociale.

Contenu de l'AVP :

La prestation d'animation de la vie partagée s'appuie sur le projet de vie sociale et partagée de chaque habitat inclusif considéré (caractéristiques et intensité) ainsi que la configuration des lieux et le mode d'habiter (espaces de vie individuelle et espaces de vie partagée, volonté des habitants d'y habiter, modalités de relations et de contractualisation entre les habitants et les services de soins ou médico-sociaux, situation géographique, etc.).

Les fonctions susceptibles d'être financées par l'AVP relèvent ainsi de cinq domaines complémentaires :

- La participation sociale des habitants, le développement de la citoyenneté et du pouvoir d'agir ;
- La facilitation des liens d'une part entre les habitants (réguler les conflits, gérer les événements particuliers comme les décès, les arrivées, les départs...) et d'autre part entre les habitants et l'environnement proche dans lequel se situe l'habitat (réguler le « vivre ensemble » à l'extérieur de l'habitat, faciliter les liens avec le voisinage, les services de proximité, la personne 3P, faciliter l'utilisation du numérique...);
- L'animation du projet de vie sociale et des temps partagés, la gestion et la régulation de l'utilisation partagée des espaces communs, voire des circulations, ainsi que la programmation de sorties, achats, visites, interventions culturelles, sportives, fêtes, événements de type familial, ou au sein du collectif ;
- La coordination au sein de l'habitat des intervenants permanents et ponctuels, en jouant un rôle d'alerte/vigilance, de veille ou de surveillance bienveillante pour la sécurité des habitants dans tous les domaines (hors coordination médico-sociale.) ;

- L'interface technique et logistique des logements avec le propriétaire, le bailleur (selon convention).

Éléments pour la mise en œuvre :

L'AVP a été introduite en 2022 dans le règlement départemental d'action sociale (RDAS).

L'ouverture et le versement de cette nouvelle prestation individuelle sont également basés sur un double conventionnement :

- entre la CNSA, l'Etat et le conseil départemental
- entre le conseil départemental et la personne morale « Porteuse du Projet Partagé » (personne 3P).

Modalités d'attribution de l'AVP :

L'AVP est attribuée aux habitants sous réserve qu'ils vivent dans un logement « Habitat inclusif » respectant le cahier des charges défini par l'arrêté du 24 juin 2019 et bénéficiant d'une convention avec le département.

L'attribution est conditionnée préalablement

- à la candidature du porteur de projet (personne 3P) auprès du Département,
- dans le cas où la candidature est retenue par le Département, à la signature d'une convention pluriannuelle entre le Département et la personne morale porteur de projet partagé
- à la présence effective des personnes éligibles au sein de l'habitat inclusif,
- à la réalisation des missions et actions arrêtées en accord avec les habitants et mentionnées dans le projet de vie sociale et partagée signé entre chacun d'entre eux et le porteur de projet partagé.

Montant et versement de l'AVP :

Le montant de l'AVP est fonction du public concerné et la nature des activités mises en place dans le cadre du projet de vie sociale et partagée, selon le niveau d'autonomie des habitants, l'intensité de leur participation au projet, leurs besoins de présence, d'animation et de régulation du vivre ensemble, à l'intérieur et à l'extérieur des logements (autre que pris en charge par APA, PCH, autre que les services médico-sociaux, sociaux).

Le montant maximum de l'AVP est de 7500 € par personne et par an.

Le montant de l'AVP peut être modulé en fonction du budget des projets de vie sociale et partagée en évitant une sur-dotation non indispensable à leur réalisation ainsi qu'en fonction du nombre de logements. En conséquence, le montant total des AVP perçues ne peut excéder le montant des charges éligibles et effectives affectées exclusivement au projet de vie sociale et partagée.

Les dépenses concernées par l'AVP comprennent exclusivement des coûts occasionnés par la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée. Elles doivent être liées à l'objet du projet conventionné avec le Département, nécessaires à sa réalisation, raisonnables selon le principe de bonne gestion, engendrées pendant le temps de sa réalisation, dépensées par le demandeur et identifiables et contrôlables. Sont exclus des dépenses éligibles : les dépenses d'investissement, les frais financiers et judiciaires, la charge de la dette, les impôts et taxes, les provisions et dotations aux amortissements, le travail effectué par les bénévoles.

L'AVP sera versée directement à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée. Les conditions de versement et les modalités de contrôle de l'AVP sont définies par la convention entre le Département et le porteur de projet.

Le Porteur du projet de vie sociale et partagée devra notamment s'assurer par tout moyen :

- de la stricte utilisation de l'AVP aux fonctions/actions sus-indiquées,
- de la tenue exacte et sincère d'une comptabilité respectant le plan comptable révisé,
- de la tenue et de leur transmission au Département des documents ci-après : un bilan d'activité quantitatif et qualitatif, à l'issue de l'exercice, un rapport annuel financier comportant les documents comptables et budgétaires suivants : bilan, compte de résultat, documents annexes jugés nécessaires par l'une ou l'autre des parties, du respect de ses obligations vis-à-vis de la réglementation sur l'utilisation des fonds publics.

B. Conseil Départemental du Var - Mutualisation de la PCH ou de l'APA

La prestation de compensation du handicap (PCH) et l'allocation personnalisée à l'autonomie (APA) sont des aides individuelles. Leur mise en commun doit nécessairement être conciliée avec ce principe d'individualisation de l'aide et doit donc être réalisée à la demande de la personne ou avec son accord. Dans les mêmes conditions, la personne peut y mettre fin sans que cela conditionne sa sortie.

Chaque bénéficiaire concerné doit être informé de façon complète et compréhensible sur le projet de mise en commun de son aide (le cas échéant, par le porteur de projet), ses caractéristiques, ses enjeux, les prestations concernées.

La mise en commun consiste, pour les bénéficiaires concernés, à additionner tout ou partie des moyens financiers reçus par chacun pour financer de façon groupée les aides identifiées dans leur plan de compensation ou leur plan d'aide.

La mutualisation de l'aide humaine est possible pour des personnes présentant, partiellement au moins, des besoins similaires. Elle permet d'accéder ou de faciliter l'accès à un service à domicile commun au sein de l'habitat inclusif et d'augmenter l'amplitude horaire d'intervention d'aide humaine jusqu'à 24 heures sur 24, sécurisant le maintien à domicile. Cette mutualisation permet aussi de réduire le turnover des intervenants et de valoriser leurs compétences.

La mutualisation des heures d'aide humaine doit être formalisée par écrit. Le bénéficiaire donne son accord explicite sur sa volonté de mettre en commun tout ou partie de son aide.

La MDPH chargée de l'attribution de la PCH et le Département chargé de la gestion, du contrôle et du financement de l'APA et de la PCH, informés préalablement, accompagnent la mise en commun des aides dans le cadre des projets d'habitat inclusif.

C. Agence Régionale de Santé - Forfait habitat inclusif

Le forfait habitat inclusif a été créé par la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et de la transition numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018.

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2023 abroge le forfait habitat inclusif au 31 décembre 2024. Seule, l'AVP permettra de financer la vie sociale et partagée à compter de janvier 2025.

D. Carsat Sud-Est

La Carsat Sud-Est lance des appels à projets Lieux de Vie Collectifs, pour financer, par le biais d'un prêt à taux 0 sur 20 ans et/ou d'une subvention, les dépenses d'investissement pour la construction ou la rénovation de projets immobiliers d'habitat collectif seniors.

L'objectif est de développer une gamme diversifiée de lieux de vie collectifs de qualité, pour les personnes retraitées, socialement fragilisées, relevant des Gir 5 et 6.

Il s'agit notamment de favoriser les modes d'accueil intermédiaires entre l'habitat individuel et les hébergements collectifs en institution. Sont concernées toutes les solutions de logements individuels regroupés autour d'un projet de vie collective comme les logements sociaux adaptés, les logements intergénérationnels, les béguinages, les résidences sociales, les foyers de travailleurs migrants ainsi que l'habitat inclusif.

Pour plus d'informations : lieuxdeviecollectifs@carsat-sudest.fr

E. MSA Provence Azur

Depuis le lancement de l'appel à projets Sites Habitat en 2006, la CCMSA soutient des projets d'habitats alternatifs à destination des publics vieillissants et en situation de handicap.

Il s'agissait, pour la MSA, en complément de son action dans le champ médico-social avec la création de Marpa, d'accompagner le développement d'une offre alternative dans le champ du logement ordinaire. Les caisses de MSA ont ainsi pu accompagner de nombreux projets d'habitats regroupés ou partagés offrant aux populations un logement adapté, sécurisé et facteur de lien social.

MSA Provence Azur finance des dépenses liées à la réalisation du projet (ingénierie, aide au démarrage, expérimentation d'une démarche ou d'une méthode, élaboration et réalisation d'outils, participation à un projet local).

Les porteurs de projets éligibles :

- collectivité territoriales ou assimilés (Conseils départementaux, communes ou intercommunalités, CCAS, CIAS)
- associations (champs du social / médico-social, logement, services aux personnes, habitants, économie sociale et solidaire ...)
- bailleurs sociaux
- coopératives

Montant de la dotation Caisse centrale :

La sollicitation financière faite à la Caisse centrale ne pourra excéder 15 000 € par projet.

> Contact : msapa.actionsociale@gmail.com

F. AGIRC-ARRCO

Le financement de l'AGIRC-ARRCO vise à soutenir le déploiement d'un habitat plus inclusif, participatif et solidaire.

Objet de la demande

Demande de financement pour le déploiement de l'habitat inclusif ou habitat API (accompagné, partagé, inséré dans la vie locale) et de l'habitat participatif (dont l'habitat coopératif) portant sur des espaces communs dans le cadre d'une construction et/ou privatifs dans le cadre d'une réhabilitation.

A qui s'adresse le dispositif ?

- Projet d'habitat inclusif présenté ou non en commission des financeurs sans que celui-ci soit nécessairement validé par la commission.
- Projet d'habitat participatif
- Projet d'habitat coopératif
- Habitats regroupés : logements individuels regroupés autour d'un projet de vie
- collective, domiciles services, bédouinages, appartement d'accueil, ...
- Pour les projets mixtes PA-PH, si la proportion de logement destinée aux personnes
- en situation de handicap est majoritaire, la demande doit être faite auprès du CCAH

Les dépenses éligibles

- Les dépenses de construction, de réhabilitation, d'extension et d'adaptation des
- espaces communs
- Les dépenses d'adaptation des espaces privatifs dans le cadre d'un projet de
- réhabilitation
- Les dépenses d'acquisition de mobilier
- Les honoraires de prestations intellectuelles (y compris les honoraires d'architecte,

- ergothérapeute...)

Les dépenses inéligibles

L'achat d'un terrain, les dépenses liées à l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et les dépenses liées à la démolition d'un bâtiment ne sont pas éligibles à l'aide.

> Contact : habitatpacacorse@agirc-arrco.fr

G. Place pour tous - Comité national Coordination Action Handicap (CAAH)

Le Comité national Coordination Action Handicap (CAAH) accompagne les porteurs de projet dans l'ingénierie de leur projet et la recherche de financement en lien avec les axes prioritaires des groupes de protection sociale.

Typologie porteurs de projets :

- Associations gestionnaires médico-sociales,
- Associations de personnes concernées, parents et aidants,
- Foncières, bailleurs sociaux, associations de gestion locative

Critères de financement : projets qui ciblent au moins 51% de personnes en situation de handicap, incluant 50% de personnes handicapées de plus de 45 ans.

Allocation de financement : les parties communes (à hauteur de 60%) et les parties individuelles (à hauteur de 30%)

Contact : habitat@ccah.fr

H. Pour financer l'investissement de l'habitat

Etat - ANAH

Financement des travaux de rénovation de l'habitat

> Contact : ddtm-anah@var.gouv.fr

Etat - DDTM

Financement du logement social

> Contact : ddtm-shru-bruls@var.gouv.fr

Banque des territoires

- Financement du logement social
- Financement et investissement en faveur des projets immobiliers inclusifs
- A destination des collectivités locales, des EPL, des associations, des entreprises ou des acteurs financiers

> Contact : david.de-araujo@caissedesdepots.fr, hélène.lanceau@caissedesdepots.fr

3. Modalités de suivi et d'évaluation du programme coordonné de financement de l'habitat inclusif

Le suivi et l'évaluation du présent programme est réalisé à partir de l'outil de pilotage de la CNSA selon les indicateurs suivants : nombre d'habitats financés par le Département et/ou par d'autres financeurs, nombre de personnes âgées et de personnes en situation de handicap bénéficiant de l'AVP, montant moyen de l'AVP octroyé, départs et arrivées dans les habitats inclusifs au cours d'une année, accueil d'origine avant l'entrée en habitat inclusif... Des indicateurs complémentaires pourront être mis en œuvre pour des évaluations de l'impact des actions ou en cas d'évolution des outils de pilotage de la CNSA.