



Les fiches thématiques détaillées



Fiche n°1

Etablir une démarche de diagnostic
et la faire vivre



Fiche n°2

Développer l'habitat social
et inclusif adapté



Fiche n°3

Agir sur l'habitat privé
et l'adaptation du domicile



Fiche n°4

Mobiliser les acteurs pour
la construction d'une offre de services



Pourquoi faire ?

→ **Face aux difficultés présentées par le maintien à domicile, et dans un contexte de saturation des établissements médico-sociaux, la création de logements sociaux et inclusifs adaptés est une clé d'intervention pour les collectivités. Cette nouvelle forme de logements fait l'objet de développements récents dans le cadre du financement de la perte d'autonomie. L'habitat inclusif offre une réponse partielle aux besoins.**

Objectifs :

- Proposer une solution intermédiaire entre maintien à domicile et établissements médico-sociaux pour les habitants du territoire.
- Permettre aux personnes âgées de rester vivre sur leur territoire
- Développement une offre de logements accessibles financièrement aux personnes modestes

Qui est concerné ? Qui mobiliser ?

Public concerné :

- Personnes âgées, en perte d'autonomie, dépendantes (GIR 6-3)
- Personnes aidantes
- Collectivités locales, DDT
- Conférence des Financeurs de la Perte d'Autonomie (CFPPA)
- Mutuelles et caisses de retraite
- Associations
- Bailleurs sociaux

Acteurs à mobiliser :

Résultats attendus

- Créer des logements qui répondent à un besoin local, et aux tarifs adaptés aux revenus de la population.
- Etoffer l'offre de logements adaptés et inclusifs sur le territoire, en complémentarité de l'offre privée.



I. Monter un projet de logement inclusif

➤ Pourquoi lancer un projet de logement inclusif ?

- Répondre au souhait des habitants de vieillir sur leur territoire
- Proposer une offre de logements qui réponde aux besoins du territoire
- Répondre aux « trous dans la raquette » de l'hébergement et du logement senior

➤ Enjeux :

- Accompagner les opérateurs dans la construction et la gestion de ces opérations
- S'assurer de proposer une réponse s'ajustant aux contraintes économiques des habitants
- Dimensionner correctement le projet

➤ Acteurs à impliquer :

- Etat (ANCT, Ministère, DDT, DREAL), collectivités (communes, EPCI, Département), bailleurs sociaux, mutuelles et caisses de retraites, associations locales, structures médico-sociales du territoire, CNSA et Conférence des financeurs pour la perte d'autonomie, personnes âgées et aidants

➤ Cibles :

- Personnes âgées et leurs aidants



I. Monter un projet de logement inclusif

Qu'est-ce que c'est ?

- L'habitat social inclusif est un habitat qui permet aux personnes âgées en perte d'autonomie (GIR 5-6), aux revenus modestes, de bénéficier d'un logement adapté au vieillissement.
- Que ce soit par son emplacement, son environnement, son aménagement, ou les services apportés autour, cette forme de logement est propice au vieillissement.
- Dans le cadre de cette étude, les logements adaptés privés (maisons de retraite, résidences seniors services...) ne rentrent pas dans la catégorie de logements sociaux et inclusifs adaptés. En effet, s'ils répondent à un besoin existant, ils ne permettent pas aux personnes modestes de se loger.

Des exemples de logements inclusifs présents sur le territoire

- Une résidence intergénérationnelle, qui permet de faire se côtoyer familles et personnes âgées → *Résidence Noël Roncet d'Habitat et Humanisme Doubs*
- Des résidences seniors proposées par des bailleurs sociaux locaux, qui externalisent la prise en charge médicale mais proposent des services communs → *Villa'Génération de Néolia, résidences de l'OPAC Saône-et-Loire, Sérénitis par Orvitis*
- Des opérations portées par la Mutualité Française → *Vill'Âge Bleu porté par la Mutualité Française Bourguignonne*
- Une petite unité de vie rurale portée par une association, avec un Espace Seniors ouvert au plus grand nombre → *Bien Vieillir en Val-de-Joux*

Pour aller plus loin

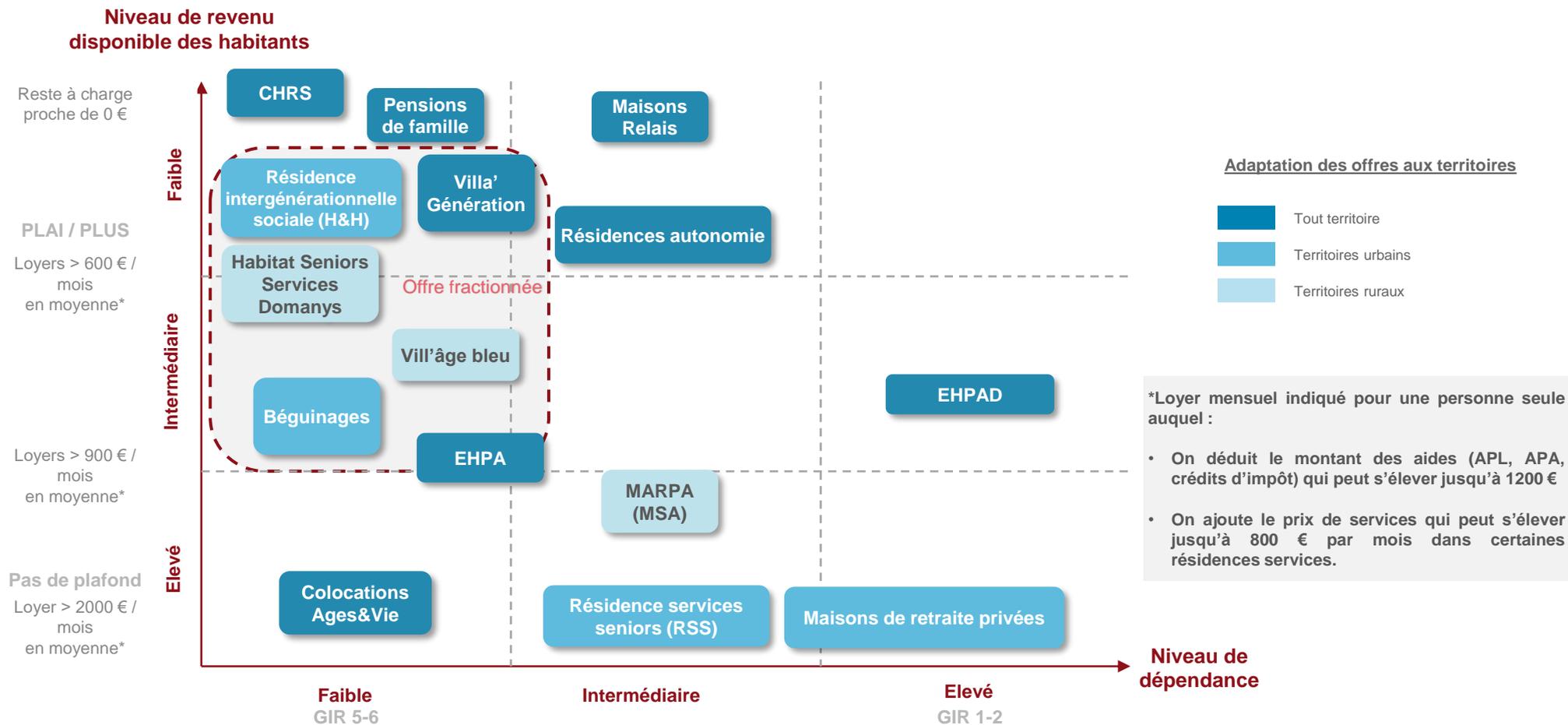
→ [Le rapport Piveteau – Wolfrom sur l'habitat inclusif](#), remis en juin 2020, présente l'état de l'habitat inclusif aujourd'hui, et des pistes de développement de cette forme nouvelle de logement (aide à la vie partagée, etc.).

Fiche n°2

Développer l'habitat social et inclusif adapté



I. Monter un projet de logement inclusif



I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

Comment faire ?

- **Se renseigner** sur les différentes formes d'habitat inclusif présentes sur le territoire sur Internet, auprès du conseil départemental (dans le cadre de la CFPPA) et des bailleurs sociaux.
- **Visiter**, avec les services techniques, les élus, et des personnes intéressées, des formes d'habitat inclusif existantes sur le territoire.
- **Solliciter** les associations ou collectifs d'habitants susceptibles d'être intéressés ou déjà impliqués dans la démarche.
- **Utiliser les moments et espaces de rencontre et de concertation** avec les personnes âgées pour présenter ces solutions et leurs attraits.
 - Dans le cadre d'une enquête publique
 - Dans le cadre de rencontres organisées par le CCAS
 - Dans le cadre de réunions publiques organisées **à l'échelle supra-communale** comme le canton, ou la communauté de communes (présentation du PLH, journée des personnes âgées...)
 - Dans le cadre des permanences organisées sur le thème du logement, par exemple par les ADIL.

I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

2

Etudier l'offre et le besoin au niveau local

Logement participatif sous forme de résidence par une association ou la collectivité

L'utilisation de **panels de citoyens** est un levier pour tester les réflexions avec les personnes-cibles.

- **Attention** : dans le cadre de ces projets, le plus souvent, les personnes issues du panel ne seront pas celles qui habiteront le projet. En effet, la temporalité des projets de construction étant longue, il est rare qu'ils aboutissent en moins de 3 ou 4 ans.
- L'ambition participative d'un projet est gage de son adaptation sur-mesure aux besoins du territoire.

Logement autonome accompagné ou Résidence Autonomie par un organisme HLM

- Les bailleurs sociaux ne peuvent généralement pas s'engager dans des démarches participatives, coûteuses en temps et en argent.
- Les organismes HLM peuvent proposer des solutions déjà existantes dans leur patrimoine, et favoriser dans ce cadre de la **maîtrise d'usage une fois les opérations réalisées**. Ces évaluations régulières permettent d'ajuster les logements aux besoins des personnes âgées une fois qu'ils ont été réalisés. La **visite de logements témoins** représente un autre levier pour « donner à voir » aux élus et aux personnes-cibles.

Résidences Seniors Services, « maisons de retraite » ou EHPAD d'opérateurs privés

- **Les modèles de maisons de retraite classiques** font aussi partie de la solution à apporter sur le lien logement / seniors. Cependant, elles ne concernent le plus souvent que les personnes âgées à hauts revenus. Le coût médian mensuel d'une maison de retraite privée est de **2620 €** en France en 2019.

I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

2

Etudier l'offre et le besoin au niveau local

3

Etudier les modalités de faisabilité

Comment faire ? La collectivité doit étudier les conditions de faisabilité à travers des **questions-clés** :

Questions-clés	Éléments de réponse
Quel dimensionnement ?	<ul style="list-style-type: none"> Trop de logements peuvent ne pas trouver preneur et ainsi rester vacants. Un projet comptant maximum 30 logements est déjà important pour une commune rurale. La plupart des projets font entre 8 et 25 appartements.
Dois-je privilégier du neuf ou de la réhabilitation ?	<ul style="list-style-type: none"> Un projet neuf est plus facile à créer du fait de l'adaptation des logements et de l'aménagement des terrains (plain pied, pentes douces...). Cette solution est à privilégier pour un habitat participatif. La réhabilitation de logements peut être envisagée pour un petit nombre d'opérations. Cela coûte cher et peut être financé par un abattement de taxe foncière <i>si les opérations interviennent en quartier prioritaire de la politique de la ville et sont réalisées par un bailleur social.</i>
Quel rôle de la collectivité ?	<ul style="list-style-type: none"> En cas de construction et/ou de gestion associative, le plus souvent, la collectivité : <ul style="list-style-type: none"> Œuvre à la remontée des besoins, la sollicitation et la coordination des acteurs et des habitants, le démarchage des collectivités voisines Apporte le foncier, financer et faire construire les logements Garde la propriété des murs Dans le cadre d'une opération portée par un bailleur social, la collectivité peut céder le foncier avec des charges foncières minorées, et accompagner le bailleur dans le fonctionnement (rétrocession des voiries, entretien des espaces verts, entretien des lampadaires...)
Quels partenaires clés ?	<ul style="list-style-type: none"> En cas d'établissement médico-social, le Conseil départemental autorise l'agrément pour le forfait journalier d'hébergement. Les structures de soins infirmiers et à domicile doivent être associées dès le lancement du projet. Des conventions doivent être signées avec ces structures si le projet final n'est pas de statut « établissement médico-social » Les EPFL (Etablissements publics fonciers locaux) sont des acteurs-clés d'accompagnement des collectivités dans leurs politiques foncières.

I. Monter un projet de logement inclusif



L'appui de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Doubs Bourgogne-Franche-Comté pour l'acquisition d'un terrain en vue de développer un habitat destiné aux seniors

A Saint-Sernin-du-Bois, village de la Communauté urbaine Creusot Montceau en Saône-et-Loire, la collectivité a bénéficié d'un appui de l'EPF Doubs BFC pour acquérir un tènement foncier propice à l'installation de personnes âgées.

Aux abords d'un lotissement, un immeuble à usage de résidence pour personnes dépendantes, composée de cinq lots en copropriété, est vacant et non entretenu depuis plusieurs années. Les propriétaires sont des investisseurs n'habitant pas la région. Via un portage par l'EPF, la commune souhaitait maîtriser le bien afin de le réhabiliter et de permettre à des seniors de s'y ré-installer.

Suite à l'adhésion de la Communauté Urbaine Creusot Montceau à l'EPF Doubs BFC en 2017, la commune a pu solliciter l'appui technico-juridique et le relais financier de l'établissement.

Une convention de portage de l'opération a été signée entre les parties le 07 Février 2019. Malgré la valeur dégradée du bien et les montants investis par les copropriétaires, un accord sur le prix de la transaction a pu être arrêté pour chaque lot avant le 31 décembre 2020. La participation de l'EPF BFC a permis d'accélérer l'opération, tout en la sécurisant et en assurant financièrement la 1ère phase.

I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

2

Etudier l'offre et le besoin au niveau local

3

Etudier les modalités de faisabilité

Zoom sur le foncier

Les opérations neuves étant majoritaires dans ces cas, le foncier est un sujet-clé. Des critères doivent être pris en compte pour la recherche ou l'identification d'un terrain :

- L'opération doit impérativement être située dans un **périmètre de proximité** : les commerces et services (services publics, pharmacie, médecins) doivent être à moins de 500m à pied des logements.
- L'opération sera **consommatrice d'espace** : les logements sont le plus souvent de plain-pied, et nécessitent des espaces extérieurs accessibles (cheminements piétons larges, espaces verts, parking)
- Le terrain doit être **plat** et bénéficier d'un environnement tranquille.
- L'opération doit être **accessible** autrement qu'en voiture : transports en commun ou à la demande, chemins piétons sécurisés depuis le centre-bourg.

- Les **ZAC** représentent des outils intéressants pour ce genre d'aménagements globaux.
- Le **zonage** dans les documents d'urbanisme peut favoriser l'implantation de telles opérations, à condition de ne pas « trop » cibler et d'inclure des partenaires dans le repérage du foncier.
- Il est possible d'inclure des **emplacements réservés** pour des établissements adaptés (type EHPAD ou logements sociaux / très sociaux à destination des seniors).
- Le plus simple est d'inscrire des objectifs de production d'habitats adaptés, voire inclusifs, dans le **PLH**.

I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

2

Etudier l'offre et le besoin au niveau local

3

Etudier les modalités de faisabilité

Zoom sur le foncier

Les opérations neuves étant majoritaires dans ces cas, le foncier est un sujet-clé. Des critères doivent être pris en compte pour la recherche ou l'identification d'un terrain :

- L'opération doit impérativement être située dans un **périmètre de proximité** : les commerces et services (services publics, pharmacie, médecins) doivent être à moins de 500m à pied des logements.
- L'opération sera **consommatrice d'espace** : les logements sont le plus souvent de plain-pied, et nécessitent des espaces extérieurs accessibles (cheminements piétons larges, espaces verts, parking)
- Le terrain doit être **plat** et bénéficier d'un environnement tranquille.
- L'opération doit être **accessible** autrement qu'en voiture : transports en commun ou à la demande, chemins piétons sécurisés depuis le centre-bourg.

Zoom sur le bâti

Les logements inclusifs, plus ou moins co-concertés, peuvent prendre différentes formes malgré certains invariants :

- Les logements peuvent être individuels (petits pavillons), collectifs de plain pied, ou en petits collectifs de quelques étages (T1/T2) → *Logements Sérénitis by Orvitis*
- Des **espaces communs** sont nécessaires pour les animations et les permanences.
 - Attention, ceux-ci ne sont pas financés par les prêts destinés au logement social.
- Des **chambres supplémentaires mutualisées** peuvent être louées pour des aides à domicile mutualisées, ou la visite ponctuelle d'aidants.
- Un **accès à l'extérieur** pour chaque chambre (balcon ou accès jardin)
- La **fonctionnalité**, l'accessibilité et l'adaptation du logement sont clés.

I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

2

Etudier l'offre et le besoin au niveau local

3

Etudier les modalités de faisabilité

→ L'opération peut avoir **trois différents niveaux d'ambition** :

- Un **périmètre « strict logement »**, avec un financement d'opérations de logements adaptés, sans accompagnement spécifique du lieu de vie commun ;
- Un **périmètre « logement et social »**, avec un cofinancement du lieu de vie commun par la collectivité ;
- Un **périmètre « au-delà du logement »**, qui intègre des cofinancements de tout ce qui fait un territoire inclusif :
 - La collectivité vient alors co-financer l'emplacement des équipements publics à proximité, l'aménagement des circuits de mobilité douce et sécurisée, la création d'espaces de fraîcheur, l'installation d'agrès de gym douce dans l'espace public, mais aussi des places de stationnement supplémentaires (ou mutualisées) pour la visite des aides à domicile, etc.
 - Au-delà du financement, la collectivité accompagne l'opérateur dans la réflexion sur l'emplacement des équipements (bancs, commerces, arrêts de bus...) et l'urbanisme (voie à 30 km/h, passages surélevés, aplanissements...).

I. Monter un projet de logement inclusif

- 1 Tester l'attrait pour cette forme d'habitat
- 2 Etudier l'offre et le besoin au niveau local
- 3 Etudier les modalités de faisabilité
- 4 Solliciter les partenaires



I. Monter un projet de logement inclusif

1

Tester l'attrait pour cette forme d'habitat

2

Etudier l'offre et le besoin au niveau local

3

Etudier les modalités de faisabilité

4

Solliciter les partenaires

5

Accompagner la mise en œuvre

Bonnes pratiques

- La **cohabitation de personnes âgées n'est pas évidente**. La structure doit ainsi pouvoir jouer un rôle de **médiation** pour éviter les conflits et améliorer le vivre ensemble.
 - Mise en place d'un Conseil de résidence, d'une charte et d'un règlement intérieur, d'opérations de médiation pour la colocation intergénérationnelle → *Maison Noël Roncet*
 - Sélection des candidats avec un processus d'entretien et un accord avec le conseil départemental sur la politique de peuplement → *Maison Noël Roncet*
- La proposition de services doit être **à la carte**, afin de s'adapter aux besoins des personnes.
 - Ateliers ajustés tous les semestres pour correspondre aux envies des habitants
 - En cas de projet intergénérationnel, favoriser les ateliers mixtes et pas 100 % seniors → *Maison Noël Roncet d'Habitat & Humanisme Doubs*
 - Ouverture du centre et de ses activités vers l'extérieur permet d'inclure le projet dans le territoire, et d'organiser la **péréquation financière** entre public du parc social et les autres → *Cuisine centrale de Bien Vieillir en Val-de-Joux*
- La **coordination entre le gestionnaire des logements** et les **structures médico-sociales** (SSIAD, SAAD, EHPAD) est la clé pour accompagner les résidents de façon ponctuelle, et fluidifier leur parcours résidentiel. Il faut identifier localement un **tissu de partenaires** pour prendre en charge l'avancée du vieillissement.
 - **Conventionnement** avec la Maison de Santé, une association d'aide à domicile, des infirmières libérales et en SSIAD, un kinésithérapeute, une coiffeuse et un pédicure libéral → *Bien Vieillir en Val-de-Joux*

I. Monter un projet de logement inclusif

A Saint-Bonnet-de-Joux, des services mutualisés entre structures du territoire

Dans cette commune rurale de 1000 habitants a été créée une Petite Unité de Vie de 14 appartements par une association. Les habitants sont attachés à leur territoire et souhaitent y vieillir.

Cette PUV a mutualisé certains de ses services avec d'autres structures du territoire, et a ouvert des prestations à des non-résidents de la PUV, afin d'atteindre un certain équilibre financier :

- Service de cuisine centrale intergénérationnelle servant aussi la cantine de l'école communale et d'autres structures.
- Service de portage de repas à domicile, géré par la PUV, ouvert à toutes les personnes âgées du territoire
- Service de mobilité géré par le PIMMS local, la « Senior Mobile »
- Animations opérées par l'école primaire communale
- Ateliers musicaux réalisés par l'école de musique

Un partenariat a également été noué avec le contrat local de santé (CLS) de la Communauté de communes.

Il s'agit d'un établissement médico-social mais *non médicalisé* : ce sont les résidents qui choisissent leurs praticiens en libéral.

Les tarifs pratiqués sont associatifs afin de bénéficier aux personnes âgées modestes. Les bénéficiaires peuvent monter des dossiers APA à domicile.



I. Monter un projet de logement inclusif



Les colocations Ages & Vie, un modèle « clé-en-main » pour une certaine catégorie de revenus

Société du groupe Korian, Ages & Vie propose des colocations entre 7 ou 8 personnes âgées de GIR 2-3-4 sur l'ensemble du territoire national. Environ 3 auxiliaires de vie travaillent dans chaque colocation. Certaines d'entre elles habitent sur place, en famille, dans des appartements à l'étage ou à proximité.

Les solutions s'adaptent aux différents types de territoire : ainsi, dans la ville de Besançon, un immeuble complet héberge 3 colocations et 35 logements dans les étages, ouverts à tous. Dans les villages plus ruraux, comme à Montfaucon (à proximité de Besançon), les colocations prennent plus souvent la forme d'une grande maison individuelle. L'idée est de proposer des espaces communs (environ 80m²) et privés (30m² chacun en moyenne), et des services et activités en commun. Les structures s'adossent le plus souvent possible à des pôles médicaux.

Ces solutions « clé-en-main », au modèle économique stable, ne s'adaptent pas à tous les revenus : dans l'ensemble, un reste à charge de 1600 € est observé par personne (toutes aides déduites). Cette offre répond donc à une partie seulement des besoins des seniors du territoire, mais ne se substitue pas à une offre d'habitat inclusif social. Une collectivité doit donc s'assurer que différentes offres de logement inclusif sont présentes sur son territoire.

Fiche n°2

Développer l'habitat social et inclusif adapté



II. Les modalités de financement et de montage d'un projet de logement inclusif

Les guichets de financement à mobiliser

Nom du financement	Opérateur / financeur	Objets financés	Modalités de mobilisation
Aide sociale à l'hébergement (ASH)	Conseil départemental	<ul style="list-style-type: none"> Pour les personnes > 65 ans, dans le cadre d'un hébergement ayant reçu un agrément du département. 	<ul style="list-style-type: none"> Le locataire doit obligatoirement solliciter la solidarité familiale avant de mobiliser cette aide. Seuls sont éligibles les logements-foyers, EHPAD et USLD.
Allocation personnalisée pour l'autonomie (APA) à domicile ou en établissement	Conseil départemental	<ul style="list-style-type: none"> L'APA domicile peut être captée par la structure gestionnaire si celle-ci n'est pas médicalisée (petite unité de vie, résidence autonomie...). Uniquement pour les personnes aux GIR 1 à 4. 	<ul style="list-style-type: none"> L'APA représente un volet financier important de ces projets. Mutualisées, les APA des locataires (parfois couplées à d'autres prestations) viennent financer des services pour la prévention de la perte d'autonomie.
Aide personnalisée au logement (APL) Aide au logement social (ALS)	CAF / MSA	<ul style="list-style-type: none"> Réduction du loyer et des frais d'hébergement. L'établissement touche l'APL chaque mois et le déduit des factures. 	<ul style="list-style-type: none"> Le centre d'accueil doit être conventionné avec la CAF (foyer, EHPAD, unité de séjour de longue durée). Si non conventionné, il faut solliciter l'ALS, de montant inférieur.
Conventionnement CARSAT / USH Bourgogne-Franche-Comté	Caisses de retraite	<ul style="list-style-type: none"> Financement du maintien à domicile des seniors qui ne bénéficient pas d'autres aides sociales. 	<ul style="list-style-type: none"> Finance à hauteur de 1750 € / logement adapté pour une personne relevant du GIR 5-6 et du périmètre CARSAT.
Forfait Habitat Inclusif	CFPPA et CNSA	<ul style="list-style-type: none"> Forfait attribué à la personne morale. Le montant varie en fonction du nombre d'habitants et des caractéristiques du projet de vie sociale et partagée : entre 3000 et 8000 € / an / habitant, avec un plafonnement à 60 000 € par projet. 	<ul style="list-style-type: none"> Appels à candidature gérés par les ARS locales, avec une veille concernant l'équilibre de la répartition des financements entre projets pour personnes en situation de handicap, et personnes âgées.
Aide à la vie partagée (AVP)	CNSA et Conseil départemental	<ul style="list-style-type: none"> Financement du projet de vie sociale et partagée : animation, coordination du projet de vie sociale, régulation du « vivre ensemble ». Pas de financement de l'accompagnement individuel. 	<ul style="list-style-type: none"> L'AVP est versée au gestionnaire du projet et non à l'individu, à condition que la structure soit conventionnée avec le CD. Les bailleurs sociaux peuvent mobiliser l'AVP pour accueillir des publics en-deçà des plafonds PLAI (très sociaux)
Exonération de TFPB jusqu'à 30 ans Dégrèvement de TFPB Abattements de TFPB	Commune	<ul style="list-style-type: none"> Adaptation de logements existants, financés par les prêts destinés au logement social (PLAI, PLUS, PLS), dans le contexte de quartier prioritaire de la politique de la ville. 	<ul style="list-style-type: none"> Le montant des travaux pour la mise en accessibilité du logement de plus de 15 ans, peut faire l'objet d'abattements jusqu'à hauteur de 100 %. L'exonération est peu compensée par l'Etat pour les communes.

Fiche n°2

Développer l'habitat social et inclusif adapté



II. Les modalités de financement et de montage d'un projet de logement inclusif

Les guichets de financement à mobiliser

D'autres leviers financiers peuvent être mobilisés par la collectivité :

Le **foncier** peut être cédé par la collectivité à un niveau de charge foncière faible, ou à l'euro symbolique, à des opérateurs chargés de réaliser une opération sociale.

- En échange, la collectivité peut négocier des **contreparties sous forme de droits de réservation** vers des habitants de sa commune dans le cadre du CRHH*.

Le recours à un **bail emphytéotique administratif** de 99 ans permet d'amortir les coûts de l'opération.

La **rétrocession** d'équipements, d'espaces communs extérieurs, de voiries... de l'opérateur Hlm vers la collectivité permet au bailleur de ne pas financer leur entretien (espaces verts, éclairage public...). Elle peut se faire dans le cadre d'une convention de partenariat, ou d'un acte notarié.

→ Les appels à projets financent des activités sur un temps donné. Il est ensuite complexe, pour les gestionnaires, de **maintenir ces activités dans le temps** faute de financement des postes afférents. Des solutions doivent être anticipées (prestations externes mutualisées et payantes, etc.).

Autres formes d'aides existantes	Modalités	Exemples
Aides financières votées dans le cadre du PLH	Ces aides de droit commun viennent financer les opérations par logement.	Le PLH de Pays de Montbéliard Agglomération subventionne chaque logement senior à hauteur de 2000 € sur justification des critères d'adaptation des logements.
Garantie des emprunts	La collectivité se porte garante des emprunts contractés par les bailleurs sociaux pour les opérations seniors.	Dans le cadre de son PLH, la CA du Grand Besançon met en place des garanties pour les porteurs de projet logement ou hébergement à destination des seniors.
Portage foncier et immobilier	Un Etablissement Public Foncier (local ou d'Etat) réalise un portage foncier pour le compte d'une collectivité.	L'EPFL « Doubs-Bourgogne-Franche-Comté » réalise des rétrocessions avec décote aux collectivités ou aux opérateurs.
Appels à projets de la CFPPA	Financement temporaire (3 ans) des activités proposées par des structures prenant en charge la perte d'autonomie	⚠ Les AAP ne financent que spécifiquement que pour des publics GIR 5-6, ce qui ne correspond pas aux projets portés par les bailleurs sociaux (qui ne connaissent pas l'état de santé de leurs locataires)
Financement des caisses de retraite et complémentaires	Financement des logements en échange d'octroi de droits de réservation	Les caisses et mutuelles « achètent » des droits de réservation aux organismes Hlm dans le cadre du CRHH, sans pour autant co-financer le loyer des locataires.

*Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

II. Les modalités de financement et de montage d'un projet de logement inclusif

Le financement des activités

Le financement des activités et les complexités juridiques pour les organismes Hlm

- **L'habitat social inclusif n'est pas une location simple.** Les locataires âgés doivent être **accompagnés** dans leur perte d'autonomie, à travers des services qui leur sont apportés.
- **Le contexte législatif actuel encadre imparfaitement ce genre de prestations.** Les services proposés par un bailleur social aux personnes âgées ne rentrent pas dans le cadre légal de 2021.
 - **Un bailleur social s'occupe de la gestion locative.** Il doit s'adosser à une **association ou aux services communaux** pour la partie servicielle.
 - Il est nécessaire d'étudier la **mutualisation de services** entre structures du territoire, afin de :
 - Proposer une gamme complète de services allant de la mobilité, l'aide à domicile, l'accompagnement social et l'animation...
 - Favoriser les économies d'échelle (cuisine centrale, bus commun...)
 - Ne pas faire peser le coût du service à un seul acteur (bailleur social)
 - Favoriser les liens entre institutions et structures, et l'insertion sociale des habitants dans leur communauté.
 - Les services peuvent être **conventionnés** avec des structures professionnelles.
- **N'étant pas autorisés à suffisamment financer les services offerts à partir des paiements des locataires,** les bailleurs sociaux peinent à porter financièrement ces opérations.
 - C'est d'autant plus le cas qu'une opération de logement social doit comporter 30 % de logements dits « très sociaux » (PLAI). Les bailleurs sociaux interrogés soulignent que la négociation d'un **taux de PLAI dérogatoire** leur permet de ne pas atteindre ce seuil et de le distribuer sur d'autres opérations, non ciblées seniors. Cela nécessite des négociations avec l'Etat et la collectivité.
 - Les organismes Hlm peuvent également intégrer des logements PLS (les moins sociaux) si la demande pour ces produits plus chers a été observée sur le territoire.

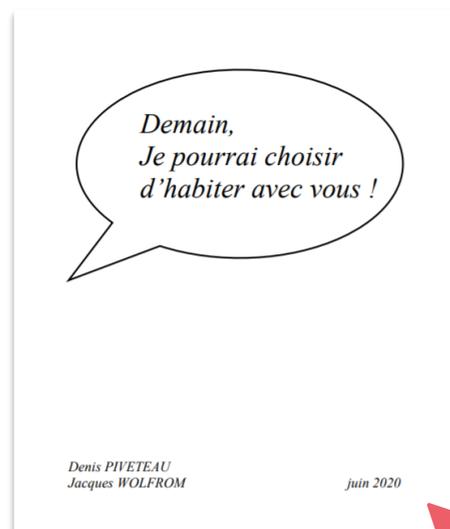
II. Les modalités de financement et de montage d'un projet de logement inclusif

Le financement des activités

Le financement des activités et les complexités juridiques pour les organismes Hlm

→ Les modalités de financement de l'habitat inclusif sont susceptibles d'évaluer compte-tenu des propositions formulées dans le cadre des rapports Piveteau-Wolfrom (juin 2020) et Broussy (mai 2021):

- Possibilité de prêts spécifiques pour le logement locatif social incluant le coût des espaces communs
- Conventionnement APL spécifique
- Ouverture de la capacité du bailleur à quittancer le service et à percevoir l'Aide à la Vie Partagée, etc.
- Sans présager de l'intégration finale de ces propositions au corpus législatif, il semble nécessaire de comprendre leur philosophie et de suivre les évolutions réglementaires intervenant dans la continuité de ces deux rapports.



II. Les modalités de financement et de montage d'un projet de logement inclusif

Exemples rencontrés lors de cette étude

Petite Unité de Vie « Bien Vieillir en Val-de-Joux »

Ressources	Emplois
<ul style="list-style-type: none"> Financements publics : Conseil départemental, fonds propres de la commune, FEDER, Préfecture, prêts à 0% de la MSA et l'Assurance Maladie, DDE Financements privés : Crédit Agricole, AG2R la Mondiale 	Travaux de construction de la résidence (dont la mairie a gardé la propriété) : 3 millions d'euros
Loyers des résidents (24 logements) : entre 1800 € et 1900 € de loyer mensuel , tout compris, à l'exception du complément APA (léger reste à charge issu des financements du Conseil départemental).	<ul style="list-style-type: none"> Service nuit et jour et forfait hébergement complet et repas : 14 salariés (cuisine, portage de repas, administration, direction, animation) Charges fixes : eau, électricité, services administratifs
Financements issus de la CFPPA pour l'animation, et du Gie IMPA	Activités d'animation pour la lutte contre l'isolement, pour tous les seniors
Mutualisation des aides APA et des Prestations pour Compensation du Handicap (PCH) des locataires	Aide à domicile « mutualisée », présente jour et nuit à la résidence.
Recettes du service de portage de repas à domicile pour les personnes non locataires (environ 90 clients)	Léger bénéfice réinjecté dans la structure.

Villa'Génération par Néolia

- Les EHPAD sont des parties-prenantes dans le cadre des « Projets de vie sociale et partagée », obligatoires pour les résidents (contrat moral).
- Une hôtesse dispose d'un bureau au sein de la maison commune des opérations, et assure des permanences (4 demi-journées par semaines).
- Cette hôtesse prodigue **conseils et recommandations** aux personnes âgées et peut effectuer de menus services (accompagnement administratif, bricolage...) en plus de l'animation du projet de vie sociale et partagée. Elle les **oriente** (sans les obliger) vers des structures avec lesquelles des partenariats ont été montés avec Néolia (aide à domicile...).

Sérénitis by Orvitis

- Les opérations sont localisées à proximité d'EHPAD.** Le but est de permettre aux couples de seniors, dont l'une des personnes âgées est en institution, de vivre à proximité l'une de l'autre.
- Les **services médicaux et médico-sociaux** des deux structures sont mutualisés – cependant, la saturation des personnels en EHPAD rend rares ce type de partenariats.



Synthèse

Points de vigilance

- La construction de grandes résidences pour seniors (> 30 logements) qui ne trouvent pas preneurs
- La prédilection pour des résidences privées, dont les tarifs ne correspondent pas aux revenus des personnes âgées du territoire
- Le manque d'intégration de ces structures dans le tissu local de services et d'associations

Bonnes pratiques

- La mobilisation des partenaires dès le lancement du projet pour étudier les modalités de réalisation
- L'externalisation et la mutualisation de services
- L'accompagnement financier des opérateurs par la collectivité
- L'adaptation « sur-mesure » aux besoins du territoire avec la création de services *ad hoc*