



Réseau d'Habitat Inclusif Senior

Valenciennes, le 15 février 2022

Note à Mme La ministre Brigitte BOURGUIGNON

L'habitat inclusif sénior est en danger

En lien avec les aspirations des usagers, votre volonté politique d'un virage domiciliaire passe par le développement de nouvelles formes d'habitat telles que l'habitat inclusif sénior.

Par la présente, en tant que réseau d'habitats inclusifs sénior et surtout réseau d'assistance à ingénierie de projet, nous souhaitons vous faire part des difficultés qui pèsent de plus en plus sur le développement de l'Habitat inclusif sénior, au risque même de mettre en danger ce type d'hébergement alternatif à l'EHPAD.

Notre présente alerte fait pleinement écho à la note d'alerte émise par le collectif habiter autrement auprès de l'observatoire de l'habitat inclusif, en date du 18 décembre dernier.

1 Les habitats partagés séniors en tant qu'alternative à l'EHPAD permettent de répondre à une partie des insatisfactions du modèle EHPAD et ont une perspective de développement énorme.

Parmi les formes d'habitat inclusif séniors, les habitats partagés en tant qu'alternative à l'EHPAD doivent retenir toute notre attention. Aux alentours de 7 occupants, accès sur le bien-être, la re-socialisation et la stimulation par l'entraide dans une dimension intimiste et familiale, ils permettent une solution d'hébergement adaptée aux justes besoins de la personne âgée entrant en dépendance, ne pouvant plus rester à son domicile habituel mais n'étant pas encore pleinement dépendant pour souhaiter entrer en EHPAD. C'est cette catégorie de population, qui n'ayant pas d'autre choix, peut faire apparaître l'EHPAD comme un « mouvoir ». Le développement de l'habitat partagé alternative à l'EHPAD vient en ce sens consolider le modèle EHPAD en limitant la frustration de ceux qui n'ont pas pleinement besoin d'y être.

Cette offre complémentaire dans le parcours résidentiel de la personne âgée représente une formidable opportunité pour le virage domiciliaire. En effet, dans la continuité du rapport Piveteau Wolfrom, nous estimons le besoin à 160 000 places d'ici 10 à 15 ans, soit la nécessité de créer 18 000 habitats de 7 à 8 places en moyenne.

De très nombreuses initiatives sont en train d'éclorre partout issues d'associations, de mairies -CCAS, de bailleurs sociaux, CAF, entrepreneurs individuels/particuliers en reconversion, propriétaires ou gestionnaires de patrimoine qui veulent donner du sens à leurs investissements, groupes d'amis prenant de l'âge qui veulent se définir un avenir commun, etc ...

Coopérative d'Assistance à ingénierie de projet d'habitats inclusifs séniors

57 A Rue Jean Jaurès, 59264 Onnaing

SIRET 892 823 360 00011

www.rhis-home.org

Tel : 0615873724



Réseau d'Habitat Inclusif Senior

Pour aller jusqu'à l'ouverture, tant la mise en œuvre d'un habitat inclusif revêt des compétences multiples et complexes, ces porteurs de projet auront besoin, pour la plupart d'entre eux, d'être aidés financièrement, d'être guidés, rassurés, et surtout se sentir moins seuls face à un océan de complexités et d'incertitudes.

Mais malheureusement si les initiatives pour un développement massif de l'HI Senior sont nombreuses, les freins le sont tout autant et en dépit du cadre de la LOI ELAN – AVP ont même tendance à se renforcer.

1 Besoins de précisions pour consolider la définition de l'habitat inclusif

L'actuelle définition, issue de la loi ELAN et du décret de juin 2019 relatif au cahier des charges du projet de vie sociale et partagé se veut volontairement large pour permettre l'émergence d'expérimentations, d'innovations. Cependant elle est de fait sujette à interprétations et des services instructeurs ont de plus en plus tendance à en restreindre le champs. C'est par exemple ce qui nous a mené à demander à la chambre régionale des comptes de se saisir vis à vis des modalités d'instructions de l'AAP habitat inclusif département du Nord.

Cette vision rétrécie du champ de l'habitat inclusif, notamment dans la mise en place de l'AVP par les départements avec des clauses restrictives complémentaires au cadre national est en opposition avec l'esprit fondateur d'expérimentation et de tolérance.

Nous constatons de plus en plus des partis pris (niveau de revenus des occupants, niveau de dépendance, volume de services à la personne partagés, SAP partagés ne pouvant être réalisés par le porteur de projet qui doit rester uniquement centré sur le projet de vie social et partagé ...) qui tendent à exclure de plus en plus d'habitats, même ceux qui étaient pionniers, ouverts avant la loi ELAN.

Le plus dommageable est que ces interprétations de la définition de l'HI entraînent des discriminations, des tensions et guerres de chapelle au sein du secteur , entre les réseaux émergents, alors même que pour pouvoir atteindre les objectifs ambitieux du rapport Piveteau Wolfrom nous devons être tous ensemble réunis, main dans la main et non opposés les uns les autres à savoir qui sera plus inclusif, plus participatif ou plus AVP que le voisin.

Il faut donc apporter des précisions à la définition de l'HI, mais tout en défendant l'esprit pionnier des textes fondateurs. Il faut défendre la liberté d'entreprendre, défendre la liberté d'expérimentation, défendre une vision rassembleuse de l'habitat partagé. Il ne faut pas conditionner l'AVP à une vision restrictive de l'habitat partagé et à une organisation trop cloisonnée au sein de ces habitats.

Au risque de transformer la définition de l'habitat inclusif comme un « fourre tout » qui sonnerait le glas de l'ambition domiciliaire pour cet échelon intermédiaire, ces précisions doivent aussi se porter sur la taille maximale. Il faut à tout prix éviter que des investisseurs, promoteurs, exploitants d'établissements médicaux sociaux se servent de la notion de l'habitat inclusif senior comme un prétexte à rechercher de nouveaux modes de financement, notamment dans les attribution de fonds au logement social en logements-foyers ou autres résidences seniors.



Réseau d'Habitat Inclusif Senior

2 La question du seuil d'occupants et de dépendance est centrale pour garantir une cohérence de cette nouvelle catégorie d'habitat sénior.

Par nature l'habitat partagé et accompagné se veut non institutionnel, non établissement. N'est ce pas difficilement compatible avec les volontés d'étendre la notion d'HI aux résidences autonomie-résidences séniors, foyer logements et micro EHPAD de 15 lits au risque d'entraîner une dilution de la notion d'HI qui risquerait de tuer dans l'œuf la dynamique ?

En effet, quand on partage un même espace de vie, une même table à manger, avec une dizaine d'occupants, il y a déjà une dimension institutionnelle, a fortiori s'il y a plusieurs personnes en perte d'autonomie. Dans une telle configuration il y a déjà beaucoup de passage d'infirmiers, de kiné, d'aide à la toilette, d'aide à la vie quotidienne etc ...

Peut être faudrait-il considérer un noyau dur de l'HI constitué des habitats partagés et accompagnés éligibles à l'AVP et un noyau périphérique comprenant des solutions d'habitats faiblement accompagnés mais qui souhaitent se revendiquer de l'habitat inclusif.

Il pourrait ainsi y avoir un double indicateur dans la question du seuil pour les habitats partagés éligibles à l'AVP 12 habitants pour GMP inférieur à 350, 10 pour GMP inférieur à 450, 7 pour GMP supérieur à 450 avec impossibilité d'accueillir de manière durable des personnes en GIR 1 et 2.

Nous sommes donc face à un double effet de ciseaux : restriction de la définition par les services instructeurs et dilution – perte de sens de la notion d'HI.

3 Difficultés d'exposition aux risques administratifs grandissant

Avec le développement des diverses formes d'habitats inclusifs un peu partout en France les services de contrôles s'interrogent de plus en plus et, mal bien français, cherchent à réguler-encadrer.

Les DIRECCTE sont de plus en plus réticentes à la déclaration SAP pour services à la personne partagés au sein de l'habitat. Les commissions de sécurité sont de plus en plus sollicitées par les services d'urbanismes et se révèlent de plus en plus réticentes à laisser ces habitats (relevant pourtant du droit commun) hors du champs des ERP. Les services fiscaux eux même s'interrogent en considérant que la taxe foncière doit être évaluée pour une activité à visée professionnelle, ce qui entraîne un doublement par rapport à l'habitat traditionnel.

4 Besoin d'une plus grande lisibilité et stabilité des dispositifs d'aide à l'HI

Pour que les acteurs puissent pleinement investir et par la même aider à atteindre l'objectif du rapport Piveteau Wolfrom, il faut une plus grande lisibilité et stabilité des dispositifs actuels via l'engagement sur le long terme de l'Etat au travers d'un financement durable des 80% par la CNSA : En parallèle de l'AVP, il faut confirmer la possibilité d'une aide à ingénierie pour chaque projet (20 000 € par projet) et un engagement de fonds vers l'AVP bien plus important.

En effet, si dans 10 ans on souhaite créer 150 000 places en habitat partagé sénior il y aura un besoin d'AVP de 1 milliard d'€ par an. Au vue des engagements actuels on en est très loin.

Les départements ont notamment besoin de cette garantie de sécurité d'engagement sur le long terme de l'Etat dans l'AVP pour ne pas reproduire les difficultés qu'ils rencontrent au quotidien dans le financement de l'APA. Nombre d'entre eux sont donc réticents au déploiement de l'AVP de risque de supporter plus tard l'intégralité de cette nouvelle charge comme l'a été l'APA à domicile.



Réseau d'Habitat Inclusif Senior

Grille d'harmonisation des plans d'aide APA : Constatant qu'au sein d'un même habitat inclusif, pour la même dépendance et pour un même volume d'aide effectivement apporté, les plans d'aide peuvent varier du simple au double, nous rejoignons pleinement la demande des SAAD que soit créée une grille nationale d'évaluation de la dépendance pour l'élaboration des plans d'aide APA. A ce propos il y a des incohérences partout, et par la même des injustices sidérantes.

Face à toutes ces situations de risques administratifs et d'incertitudes des financements sur le long terme, comment entrevoir la possibilité de ce développement massif des Habitats inclusifs séniors pourtant indispensable ?

Il y a donc une nécessité impérieuse et urgente d'une circulaire interministérielle complémentaire à celle du 6 septembre dernier pour :

- Préciser et compléter une définition large de l'HI sans en dénaturer l'esprit pionnier d'expérimentation
- Indiquer que pour les HI séniors (considérés comme tels via une convention forfait loi ELAN ou convention AVP), la totalité de l'habitat (colocation, béguinage, partie précise d'une résidence autonomie) doit être considéré comme privatif.
- Rappeler en quoi ces habitats ne relèvent pas de la réglementation ERP (colocation du droit commun et nombre d'occupants inférieur à 14).
- Rappeler que ces habitats du droit communs, non spécifiques à la seule exploitation en services à la personne sont relever de la taxe foncière à titre de domicile et non professionnel.

5 Besoin de communication

Il y a un vrai besoin d'engager une campagne de communication forte pour faire connaître les solutions d'HI Sénior auprès du grand public tant pour les futurs occupants, les porteurs de projet en réflexion, les investisseurs en recherche de sens.

Il n'est pas évident pour les prescripteurs (médecins, infirmières, pharmaciens, assistantes sociales des centres hospitaliers, CLIC), et encore moins pour les familles, de faire confiance à une solution d'habitat nouvelle et méconnue. Il y a un manque de notoriété non par efficacité du modèle, mais par méconnaissance que ce type d'habitat existe.

6 Favoriser l'émergence d'une fédération de l'habitat inclusif sénior

Afin de faciliter des solidarités entre les différents courants et réseaux émergents au sein du secteur de l'HI sénior il faudrait aider à la création d'une fédération des acteurs et porteurs de projet permettant par la même une plus grande concorde et une meilleure représentativité de leurs besoins communs.

Avec le handicap, seront créés d'ici 10 ans 20 à 30 000 postes de coordonnateur d'habitats inclusifs, 30 à 40 000 postes de maitresses de maison. Il sera donc nécessaire une mise en communs d'outils d'exploitation, peut être une convention collective spécifique, des centre de formation mutualisés etc
...

7 Initier un congrès annuel national de l'HI Sénior

Pour lutter contre le doute et l'isolement des porteurs, ainsi que pour faire remonter les difficultés de terrain, il serait utile de soutenir la tenue d'un congrès annuel national de l'HI Sénior. Celui ci pourrait être organisé via la fédération de l'HI Sénior précédemment évoqué.



Réseau d'Habitat Inclusif Senior

8 Réseau d'assistance à ingénierie de projet

Afin d'aider à accompagner au mieux les différents porteurs de projet qui tentent de se lancer dans un projet d'habitat inclusif sénior, il faudrait consolider l'émergence de 3 à 4 réseaux ou opérateur d'assistance à ingénierie de projet sur 5 ans à raison de 2 ETP SMIC+30% (70 K€ / an).

Ce qui représenterait un coût de 1,4 millions €, peut être sur fonds de la CNSA, avec un objectif de contribuer à l'ouverture de 500 habitats par ans en file active.

9 Cautionnement bancaire

Nous avons la conviction que la mobilisation des porteurs-entrepreneurs individuels est essentiel pour permettre d'atteindre les objectifs du rapport Piveteau Wolfrom. Hors les banques ont du mal à appréhender la faisabilité de ces projets novateurs. De fait, de nombreuses initiatives pourtant viables ne peuvent voir le jour du fait de refus de financement bancaire pour les acquisitions immobilières.

Il serait utile d'inciter à la mise en place d'une garantie spécifique de cautionnement prêt immobilier du réseau bancaire commercial traditionnel, pouvant aller jusqu'à 30 ans via crédit logement.

Le porteur de projet, ou investisseur, réglera sa garantie auprès de Crédit logement (en moyenne 6000 € pour des projets d'environ 850 000 € d'acquisition et rénovation).

Pour 5000 projets rendus possibles, cela permettrait une mobilisation de 4,2 milliards d'€ du réseau bancaire commercial traditionnel avec aucun surcoût de fonds publics,

10 Favoriser la création d'une foncière solidaire spécifique habitat partagé sénior pour soutenir l'investissement des porteurs de projet entrepreneurs individuels. Cette foncière aurait pour objectif d'aider les porteurs en difficulté d'accord de prêt à consolider leur recherche de financement bancaire en participant à 30% des acquisitions des porteurs.

Si toutes ces initiatives sont prises, des milliers de projets, présentement en gestation difficile, émergeront en quelques mois seulement. Il y aura un foisonnement avec une grande diversité de projets, tous plus intéressant les uns que les autres.

Nous nous tenons à votre entière disposition pour approfondir tout ces points notamment au travers d'un éventuel groupe de travail au sein du laboratoire. Nous insistons sur le caractère urgent de la mise en place de la plupart de ces actions.

Dans l'attente, nous vous prions de bien vouloir agréer l'expression de nos plus respectueuses salutations.

Mr Vincent DELAUNEY
Président Rhis'HOME