

L'HABITAT INCLUSIF ET PARTAGÉ EN LOT-ET- GARONNE : ETAT DES LIEUX

Sommaire

Introduction	3
1 ^{ère} partie : L'opportunité de l'habitat inclusif en Lot-et-Garonne	4
A. Définition et cadre juridique de l'habitat inclusif	5
B. Un enjeu démographique qui crée le besoin d'habitat inclusif	7
C. Le Département du Lot-et-Garonne, fer de lance de la démarche sur son territoire	10
2 ^{ème} partie : Les projets d'habitat inclusif et la recherche d'un modèle économique viable	13
A. Une diversité de financements, souvent mal connus	14
B. Etat des lieux des projets d'habitat inclusif recensés en Lot-et-Garonne	17
C. Des difficultés rencontrées par les acteurs de l'habitat inclusif	25
Conclusion	28

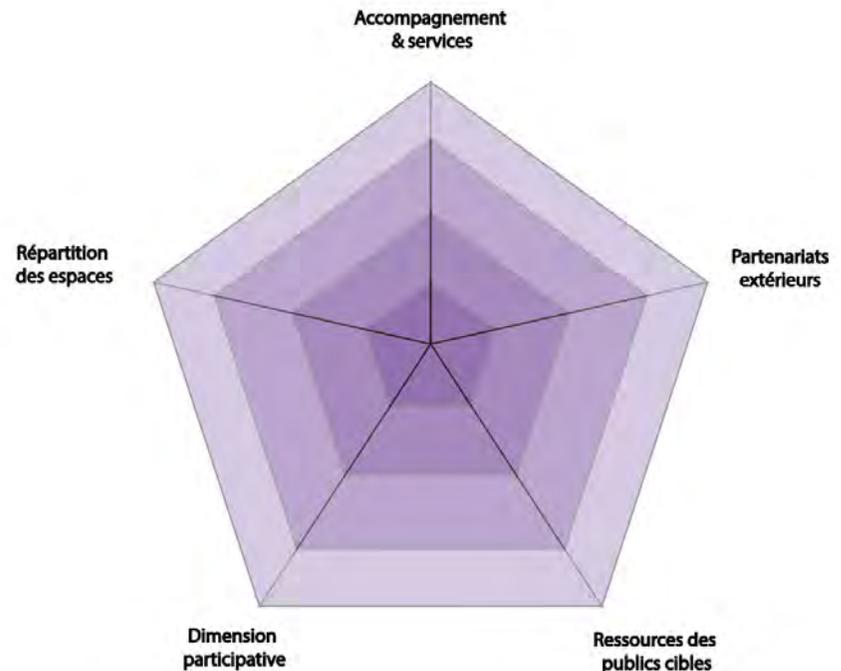
Introduction

La grande complexité des projets **d'habitat inclusif** complique souvent leur analyse. Les financements de l'AAP départemental et de l'AVP CNSA vont viser des projets dont les porteurs, l'architecture, le projet social, le public ciblé diffèrent grandement. Cette diversité est à caractériser et à intégrer afin de susciter un maximum de synergies avec les autres structures d'hébergement, de soin et d'animation sociale du territoire. Le présent diagnostic a pour objet de rendre compte de cette diversité, de comprendre les freins et les leviers potentiels au déploiement de ces projets d'habitat inclusif.

Au travers des entretiens menés et des ateliers de concertations réalisés, de grands critères distinctifs permettant de caractériser les habitats inclusifs apparaissent. Qu'ils s'adressent à des publics relevant du handicap, ou de personnes âgées autonomes, ces projets ont pour objet commun la prolongation ou l'acquisition de l'autonomie de la personne dans son logement, de manière pérenne.

Voici quelques-uns de ces critères :

- **Accompagnement et services** : permet d'évaluer le niveau d'animation de la structure et son projet social. L'accompagnement est-il très important, comme pour les publics handicapés, ou au contraire les personnes sont-elles très autonomes ?
- **Répartition des espaces** : les espaces privatifs dominant-ils ? Les espaces communs dominant-ils ? Entre par exemple les modèles de colocation qui font la part belle aux communs et les logements individuels de type pavillon, il existe un fossé.
- **Dimension participative** : les publics cibles sont-ils intégrés à la définition du projet social, du projet architectural en amont de la production ?
- **Partenariats extérieurs** : la structure porteuse a-t-elle fait le lien avec des structures extérieures permettant de palier à l'éventuelle perte d'autonomie ? D'autres partenariats favorisant le lien social existent-ils ?
- **Ressource des publics cibles** : le projet s'adresse t-il à des publics dont les ressources répondent à une tranche très spécifique, ou au contraire assez hétérogène ?



*Schéma d'analyse permettant de qualifier le projet d'habitat inclusif.
Traitement SOLIHA*

1^{ÈRE} PARTIE : L'OPPORTUNITÉ DE L'HABITAT INCLUSIF EN LOT-ET-GARONNE

A. Définition et cadre juridique de l'habitat inclusif

L'habitat inclusif fait l'objet d'une définition juridique : celle-ci est contenue dans un cahier des charges défini par arrêté gouvernemental en 2019.

En premier lieu, il est destiné aux **personnes en situation de handicap** et aux **personnes âgées** qui font le choix de l'habitat regroupé. L'entrée dans l'habitat se fait de façon **indépendante des suivis sociaux / médico-sociaux et des aides** liées à l'autonomie (APA ou PCH). Les personnes ne rentrent donc pas dans l'habitat inclusif sur prescription d'un partenaire social ou médico-social, mais bel et bien à leur propre initiative.

L'habitat inclusif peut être constitué dans les **parcs privés** ou **sociaux**, l'occupant peut être **propriétaire** ou **locataire** : les formes prises par l'habitat inclusif sont donc très diverses et laissent au porteur de projets une multitude de possibilités.

En revanche, un des critères fondamentaux de la définition est que l'habitat doit être à **proximité des services et des infrastructures** (commerces, transports, services publics, services de santé, associations de loisirs...). Ainsi, l'habitant peut accéder de manière autonome aux services dont il a besoin. Cela lui permet d'une part de garder son autonomie, et d'autre part de lutter contre l'isolement social.

L'habitat inclusif est composé d'espaces privatifs pour les habitants, et d'espaces communs destinés à la vie sociale et aux activités communes. Il peut donc être constitué par un **logement autonome disposant d'espaces de vie commune**, ou par un logement en **colocation**. La forme peut varier, mais la finalité de garantir à la fois la tranquillité de la personne dans son espace privé et la possibilité de participer à une vie collective reste la même.

Cette vie collective est au cœur du concept d'habitat inclusif. Un « **projet de vie sociale et partagée** » doit favoriser le « vivre-ensemble » en organisant la sécurisation de la vie à domicile, le soutien à l'autonomie de la personne, à la convivialité, à la participation sociale et citoyenne. Il est ainsi demandé au préalable aux habitants d'adhérer au projet, souvent présenté comme une charte définissant les principes fondateurs et règles de la vie commune.

Les grandes dates de l'habitat inclusif :

Juin 2019 : un **cahier des charges national relatif à l'habitat inclusif** est défini par arrêté gouvernemental.

Février 2022 : la **Loi 3DS** consacre les Départements comme coordinateurs du développement de l'habitat inclusif.

Novembre 2018 : la **Loi ELAN** crée les **Conférences des financeurs de l'habitat inclusif (CFHI)**. Un **forfait habitat inclusif (FHI)** est financé par les ARS pour animer la vie sociale au sein des habitats inclusifs (recrutement d'un animateur, achat de matériel d'animation...). Les porteurs de projets pouvant en bénéficier sont **directement financés par les ARS**.

Décembre 2020 : la loi de financement de la Sécurité Sociale 2021 permet aux Départements de mettre en œuvre **l'Aide à la Vie Partagée (AVP)**. L'AVP reprend le principe du FHI, à la différence qu'elle est **attribuée individuellement aux occupants des habitats inclusifs**, la couverture du coût étant partagée entre le Département et la CNSA qui conventionnent. Comme le FHI, qu'elle remplace, elle finance l'animation de la vie sociale des habitats inclusifs.



B. Un enjeu démographique qui crée le besoin d'habitat inclusif

En Lot-et-Garonne, le **vieillissement de la population** présente un réel enjeu :

- 1 Lot-et-Garonnais sur 4 a plus de 65 ans, **1 sur 10 a plus de 80 ans**, la part des personnes âgées dans la population totale est donc relativement élevée.
- Entre 2018 et 2032, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans va **augmenter d'environ 11%** : les seniors seront donc encore plus nombreux en Lot-et-Garonne dans les prochaines années.

Le besoin de logement des personnes âgées va donc croître dans le département. C'est dans cette perspective que l'amélioration de l'offre de logement devient cruciale. Bien souvent, aujourd'hui, ce logement n'est plus du tout en phase avec la condition et les besoins d'un senior. A titre d'illustration :

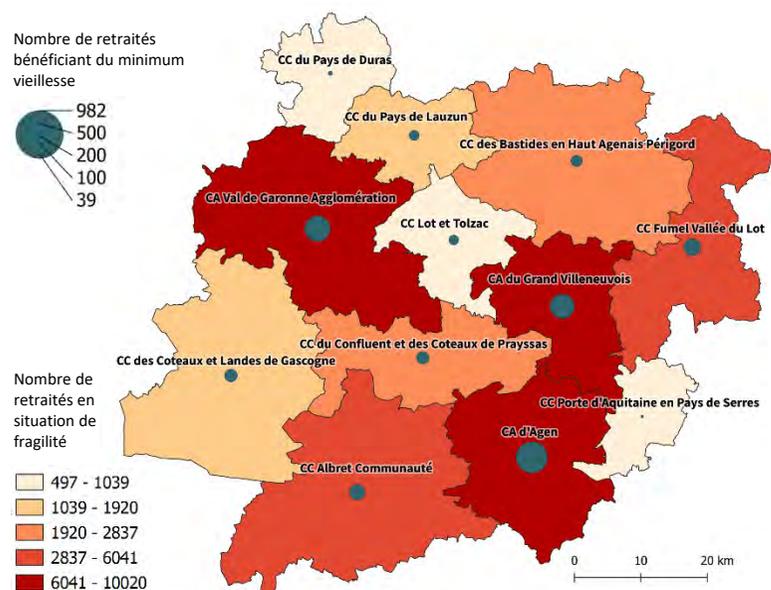
- 39% des plus de 80 ans vivent seuls : **l'isolement des seniors est une problématique majeure**. Une personne isolée accède plus difficilement aux services de soins et à la vie sociale. Cet éloignement fragilise son autonomie, l'expose à des risques plus élevés en termes de santé (pathologies, chutes...).
- 70% des plus de 80 ans habitent un logement de plus de 80m², quand 17% résident dans un établissement spécialisé. Dans la majorité des cas, **le logement des seniors lot-et-garonnais est beaucoup trop grand par rapport à leurs besoins réels**. Seule une minorité réside en établissement spécialisé (où la configuration des logements est adaptée). Bien souvent, les personnes âgées du Lot-et-Garonne vieillissent donc dans des logements inadaptés et trop grands pour elles.

Et pourtant, d'après une étude des Petits Frères des Pauvres avec le CSA en 2017, **84% des seniors français souhaitent vieillir à domicile**. Dans cette optique, l'adéquation du logement avec les besoins et la condition de son occupant devient donc un enjeu.

En 2021, **41 031 retraités** du régime général sont identifiés en **situation de fragilité d'un point de vue économique et social** sur le département (soit le nombre de retraités présentant un score de fragilité supérieur à 3, voir encadré). Cela correspond à **50,9% des retraités du régime général du Lot-et-Garonne**, soit plus de la moitié d'entre eux ! **Le chiffre est ainsi en augmentation** de 2,28% par rapport à 2017.

L'enjeu est de taille : il y a un risque d'inadéquation entre le revenu disponible des retraités modestes et le reste à charge important des structures d'habitats de type inclusif. Ces retraités pourraient se retrouver, de fait, exclus de l'offre de logement inclusif.

En outre, **3 436 retraités bénéficient du minimum vieillesse** sur le département, là aussi principalement concentrés sur les trois principales agglomérations. Elle permet aux retraités disposant de faibles revenus de disposer d'un seuil minimal de ressources.



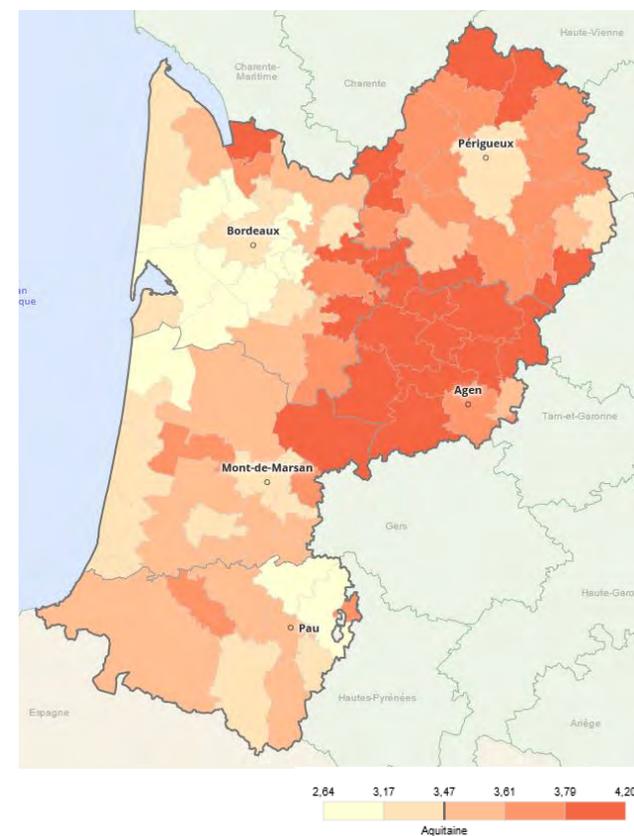
Nombre de retraités en situation de fragilité et bénéficiant du minimum vieillesse

Le score de fragilité regroupe 3 facteurs : l'âge du retraité, le fait qu'il bénéficie ou non d'une pension de réversion et le fait qu'il soit exonéré ou non de la CSG. À chacun de ces 3 facteurs est associé un poids en fonction de la valeur de ce facteur, ces poids variant selon la tranche d'âge du retraité.

Le Lot-et-Garonne, avec un score de fragilité de 3,82, présente **une fragilité des retraités supérieure à la moyenne régionale** et à tous les autres départements aquitains.

En 2018, le **niveau de vie médian des retraités lot-et-garonnais** était équivalent à **1 641 €**, un chiffre inférieur de 209 € à la médiane nationale. **Les ressources des retraités lot-et-garonnais sont donc relativement faibles.**

Score moyen de la fragilité sociale des retraités du régime général en 2021



L'habitat inclusif doit ainsi apporter une réponse proportionnée à la situation économique et sociale, préoccupante, des personnes âgées du département. Il est essentiel que le coût du logement inclusif pour son occupant, qu'il s'agisse du loyer ou d'autres frais annexes, reste **soutenable financièrement** pour un public dont le niveau de vie médian est de 1 641 € mensuels.

Outre les personnes âgées, le besoin d'habitat inclusif émane aussi des **personnes en situation de handicap**. On dénombre 528 bénéficiaires de la PCH en Lot-et-Garonne, 1 senior lot-et-garonnais sur 300 en bénéficie. Cependant, le besoin est plus difficile à anticiper pour les publics en situation de handicap. Il y a moins de données les concernant sur le logement, et leur offre de logement est essentiellement constituée d'acteurs privés.

Le constat d'un fort besoin de logement non pourvu en Lot-et-Garonne, de la part des personnes âgées mais aussi en situation de handicap, met donc en évidence tout l'intérêt présenté par le recours à des solutions d'habitat inclusif.

L'habitat inclusif possède, dans cette optique, trois atouts majeurs :

- **Permettre aux personnes de rester autonomes à domicile, tout en leur garantissant un service de proximité**, et la possibilité de recourir à des services médicaux ou d'aide à domicile. L'habitat inclusif est fondé sur le libre choix des habitants de solliciter ou non les services. Le caractère libre et éclairé du choix atteste, d'une certaine manière, de leur autonomie et leur permet ainsi de la préserver.
- **Garantir l'inclusion sociale, en faisant le choix d'un habitat regroupé avec des espaces communs**, en contact permanent avec d'autres habitants et le monde extérieur. Ainsi, on lutte contre l'isolement social des personnes âgées ou en situation de handicap en favorisant leur insertion à la fois dans la vie de la résidence et dans celle de la commune. L'admission n'est pas conditionnée à l'orientation par un professionnel : l'entrée en habitat inclusif est donc librement consentie par les occupants, qui participent de leur plein gré à la vie sociale.
- **Proposer une alternative au placement en établissement médicalisé**. Le recours à un établissement médicalisé représente non seulement une solution inadaptée pour de nombreux seniors encore relativement autonomes, mais aussi un **coût financier** non négligeable, à la fois pour les personnes et leurs familles. En moyenne, en 2021, un placement en EHPAD coûte 2183 € pour un mois de 30 jours. En ce qui concerne l'habitat inclusif, les seuls coûts financiers correspondent au loyer et à la vie sociale : ces coûts sont même éligibles à des prises en charge (voir plus loin). Leur modération présente un enjeu réel.

Garantissant le maintien de l'autonomie, le lien social et une solution financièrement viable, le modèle de l'habitat inclusif constitue donc une solution aux besoins de logement des personnes âgées et en situation de handicap.

C. Le Département du Lot-et-Garonne, fer de lance de la démarche sur son territoire

L'élaboration du **Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2022-2028 par le Conseil Départemental du Lot-et-Garonne** permet de considérer comme prioritaire le développement de l'habitat inclusif dans le département. L'habitat inclusif répond aux objectifs du PDH, à savoir **« développer une offre d'habitat adapté aux publics spécifiques »**.

Le Département est donc devenu fer de lance de la démarche d'habitat inclusif sur son territoire. A ce titre, un **accord** a été signé entre le **Département du Lot-et-Garonne**, la **CNSA** et **l'Etat** en décembre 2022. L'accord vise à promouvoir l'habitat inclusif dans le territoire, via :

- l'animation de la **Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif** depuis décembre 2021. Co-pilotée par le Département, la CFHI 47 mobilise les principaux acteurs institutionnels de l'autonomie : ARS, DDT, DDETSPP, CARSAT, CPAM, MSA, Agirc-Arrco, Mutualité Française...
- le déploiement de **l'Aide à la Vie Partagée à partir du dernier trimestre 2022**. Le Département assure ainsi la redistribution des fonds de la CNSA alloués à l'AVP, en y apportant un financement complémentaire.

Dans la démarche de promotion de l'habitat inclusif, une **Journée départementale de l'habitat inclusif et partagé s'est tenue à Agen le 10 mars 2022**. En tout, plus de 150 participants ont suivi deux ateliers menés sur les besoins en habitat inclusif, et les problématiques foncières et immobilières.

Depuis le 1^{er} avril 2022, un **appel à projets « Habitat Partagé »** a été lancé par le Département pour financer une dizaine d'opérations comptant chacune entre 5 et 10 logements, sur la période 2022-2024. Au total, **une centaine de logement seront financés grâce à cet appel à projets**. Les lauréats se verront mettre à disposition par le Département des prestations d'ingénierie de projet, ainsi que des subventions allant jusqu'à 10 000 € par logement et 30 000 € pour les espaces partagés. Cet appel à projets renforce donc l'action du Département sur le volet de l'habitat inclusif.



Intervention de Mme Sophie BORDERIE, présidente du Conseil Départemental, lors de la Journée départementale de l'habitat inclusif le 10 mars 2022

A l'heure actuelle, force est de constater que l'**offre d'habitat inclusif est bien inférieure à la demande** potentielle.

Environ **10 880 personnes de plus de 80 ans vivent seules** en Lot-et-Garonne (près de 3,3% de la population totale), et environ **13 350 personnes de plus de 80 ans résident dans plus de 80 m²** (près de 4,1 % de la population totale).

L'intérêt de la démarche du Département n'est donc pas de satisfaire directement le besoin d'habitat inclusif, mais de créer une dynamique capable d'amener les acteurs de l'habitat lot-et-garonnais à se saisir du sujet. En finançant et en valorisant les projets d'habitat inclusif, il devient moteur de leur développement.

L'enjeu devient donc **de massifier les projets** et d'augmenter de façon exponentielle l'offre actuelle, pour répondre à la demande. Pour lancer la massification, le Département peut donc inciter les porteurs de projets d'habitats inclusifs à :

- **Mobiliser d'autres sources de financement** que les fonds départementaux. Il existe d'autres sources de financement qui sont variées et peuvent être mobilisées par les porteurs de projet en complément ou substitution des aides du Département (voir plus loin).
- **Grouper leurs candidatures** aux appels à projets en s'associant à d'autres acteurs (associations, communes, EPCI, bailleurs sociaux...). Le groupement des candidatures permet aux projets de s'inscrire en cohérence avec les actions des acteurs du territoire, et de grouper aussi les financements.

2^{ÈME} PARTIE : LES PROJETS D'HABITAT INCLUSIF ET LA RECHERCHE D'UN MODÈLE ÉCONOMIQUE VIABLE

A. Une diversité de financements, souvent mal connus

Les porteurs de projets d'habitat inclusif ont souvent du mal à identifier les financements auxquels leurs initiatives sont éligibles. Variables d'un financeur à l'autre, portant sur les dépenses d'investissement et/ou d'ingénierie de projet, les aides sont pourtant nombreuses.

Le tableau ci-dessous a vocation à résumer de manière non exhaustive les différentes aides à la disposition des porteurs en matière d'habitat inclusif.

Résumé des principaux financements à mobiliser :

Financeur	Règlement	Forme	Aide à
Etat	Aides à la pierre	Agrément et conventionnement	l'investissement
Collectivités	Convention		l'investissement et/ou l'ingénierie
CNSA	Convention tripartite		l'investissement
ETAT, CNSA, BDT	Bien vieillir dans les PVD	AMI	l'ingénierie
BDT	Soutien à l'habitat inclusif		l'ingénierie
Région	Appel à projets Habitat innovant	AAP	l'investissement
Département	Habitat partagé	AAP	l'investissement et l'ingénierie
CNSA, DGCS	Fonds d'appui pour des territoires innovants seniors	AAP	l'ingénierie (étude de marché)
CARSAT	Aide aux lieux de vie collectifs	AAP	l'investissement
Fondations privées	Soutien financier	Le plus souvent AAP	l'investissement et/ou l'ingénierie (variable selon la fondation)

Parmi les financeurs, on retrouve donc :

- **L'Etat**, qui peut financer l'habitat inclusif par l'intermédiaire :
 - Des **aides à la pierre** pour soutenir l'investissement dans du logement social. Ces aides sont mobilisables par les bailleurs sociaux.
 - Du programme « **Bien Vieillir dans les Petites Villes de Demain** » avec le concours de la CNSA et de la Banque des Territoires. L'aide proposée porte sur le financement d'études bâtementaires et architecturales, ainsi que sur le montage du projet social et immobilier, pour des projets s'adressant aux plus de 65 ans. 15 communes ont le label « Petites Villes de Demain » en Lot-et-Garonne : Aiguillon, Cancon, Casteljaloux, Castelmoron-sur-Lot, Castillonnès, Damazan, Duras, Fumel, Miramont-de-Guyenne, Monflanquin, Monsempron-Libos, Nérac, Port-Sainte-Marie, Sainte-Livrade-sur-Lot, Villereal.
 - De la **Dotaton d'Equilibre des Territoires Ruraux (DETR)** : une contractualisation est proposée entre la Préfecture et une collectivité porteuse pour cofinancer l'ingénierie de projet à hauteur de 50%. Cela concerne les communes de moins de 20000 habitants ou les EPCI à fiscalité propre de moins de 50000 habitants.
- **Les collectivités et communes**, qui peuvent conventionner avec les porteurs pour une aide à l'investissement et/ou à l'ingénierie, via des subventions d'équilibre au projet.
- **Le conventionnement entre l'Etat, la CNSA et le Département**. En Lot-et-Garonne, la convention permet de financer l'animation de la vie partagée via l'AVP. L'AVP est attribuée directement aux habitants : cette attribution est soumise à l'avis de la CFHI puis à la validation de la CNSA. Le conventionnement actuel débute en 2022 et porte jusqu'à 2029.
- La **Banque des Territoires** qui peut financer l'ingénierie de projet en prêtant aux porteurs de projet (prêts PLUS, PLS, PLAI, PHP), ou cofinancer les études préalables pour les initiatives des collectivités. Ce cofinancement va jusqu'à 50% du coût, voire 80% pour les communes engagées dans le programme « Action Cœur de Ville ».
- La **Région Nouvelle-Aquitaine** soutient les projets d'habitat inclusif par le biais de son appel à projets annuel « Habitat innovant » : en 2022, l'appel à projets ciblait spécifiquement les dépenses d'investissement pour les projets d'habitat inclusif à destination des personnes âgées et handicapées en milieu rural. La Région redistribue en outre les fonds européens LEADER, qui peuvent financer la construction ou la rénovation du bâti, à condition que l'habitat soit situé en milieu rural.
- Le **Fonds d'appui pour les territoires innovants seniors**. Ce fonds est constitué par des ressources de la CNSA et de la DGCS, tandis que l'appel à projets est porté par le Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés (RFVAA). Doté de 8 millions d'euros, il finance à la fois l'investissement et l'ingénierie de projet, à condition que l'initiative soit à destination d'un public senior. Les collectivités peuvent s'inscrire à l'appel à projets depuis le 7 décembre 2021.

- La **Caisse des Dépôts et des Consignations** peut redistribuer deux enveloppes liées à la partie « Grand Âge » du programme France Relance : une enveloppe de 25 M€ pour les études de marché ou d'impact sur les besoins des seniors, et une autre de 2,5 Md€ sur les projets d'habitat pour personnes âgées. Ces aides sont mobilisables sur la période 2022-2023 par les collectivités, pour des seniors dont les ressources sont liées aux plafonds des aides de l'habitat social.
- Les aides qui peuvent être accordées au cas par cas par les **caisses de retraite**, que ce soit pour l'investissement ou l'ingénierie. Les MSA assurent souvent un soutien aux initiatives en milieu rural. Sur son territoire, la **CARSAT Aquitaine** propose une subvention d'un maximum de 100000 € pour les petits investissements (hors programme global de construction ou rénovation), ou des prêts sans intérêt pour des investissements plus lourds. L'aide doit représenter entre 15 et 50% du budget prévisionnel d'un projet de lieu de vie collectif destiné aux personnes âgées.
- D'autres **acteurs institutionnels de la santé** (ARS, Mutualité Française...), qui peuvent parfois se positionner comme des soutiens financiers ou logistiques des projets d'habitat inclusif.
- Les **fondations privées** : Fondations de France, AG2R La Mondiale, Crédit Coopératif, MACIF, Crédit Agricole Solidarité et Développement, BTP Plus, Leroy Merlin, Cognacq-Jay... Les initiatives de mécénat proposées sont nombreuses à destination d'acteurs privés et associatifs, et leur format varie d'une fondation à l'autre. **Le caractère innovant de la démarche** à des fins sociales peut être valorisé dans le cadre d'un concours ou d'un appel à projets : c'est le cas pour le concours de la Fondation La France s'engage, ou encore pour le Prix de la Fondation Cognacq-Jay. L'aide peut porter sur l'investissement dans la construction (Fondations BTP Plus et RTE) ou l'adaptation du bâti existant (Fondation Leroy Merlin). Elle peut aussi concerner l'ingénierie de projet, avec des fondations qui peuvent dispenser elles-mêmes un accompagnement. C'est le cas des Fondations MACIF et Crédit Coopératif qui proposent cet accompagnement en complément d'un soutien financier à l'investissement.
- Le **crowdfunding**. Le financement participatif, avec le déploiement de cagnottes collectives en ligne, peut aussi être mobilisé pour les projets d'habitat inclusif. Il est essentiel, dans cette démarche, de valoriser le caractère socialement utile, innovant et non lucratif du projet. La plateforme « **Les Petites Pierres** » est, à titre d'exemple, dédiée au financement de projets permettant à la fois de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, et de créer du lien social en milieu rural. Les porteurs de projet peuvent déposer leur projet sur la plateforme, en fixant un objectif à atteindre en termes de récolte de fonds. Bien évidemment, cette source de financement possède un caractère incertain qui dépend de la communication faite autour du projet présenté.

B. Etat des lieux des projets d'habitat inclusif recensés en Lot-et-Garonne

Dans le cadre de l'étude menée sur la thématique de l'habitat inclusif en Lot-et-Garonne, divers acteurs du territoire ont été rencontrés et ont donné leur témoignage. Ces acteurs sont à la fois :

- **Des institutionnels ;**
- **Les membres de la CFHI ;**
- **Les communes** en charge de foyers logement, et les intercommunalités ;
- **Les gestionnaires** d'établissement ;
- **Les acteurs de l'aide à domicile ;**
- **Les porteurs immobiliers.**

42 projets ont été répertoriés par l'étude sur tout le territoire du Lot-et-Garonne, pour **un minimum de 355 places d'hébergement** qui seraient proposées si tous les projets vont jusqu'au bout.

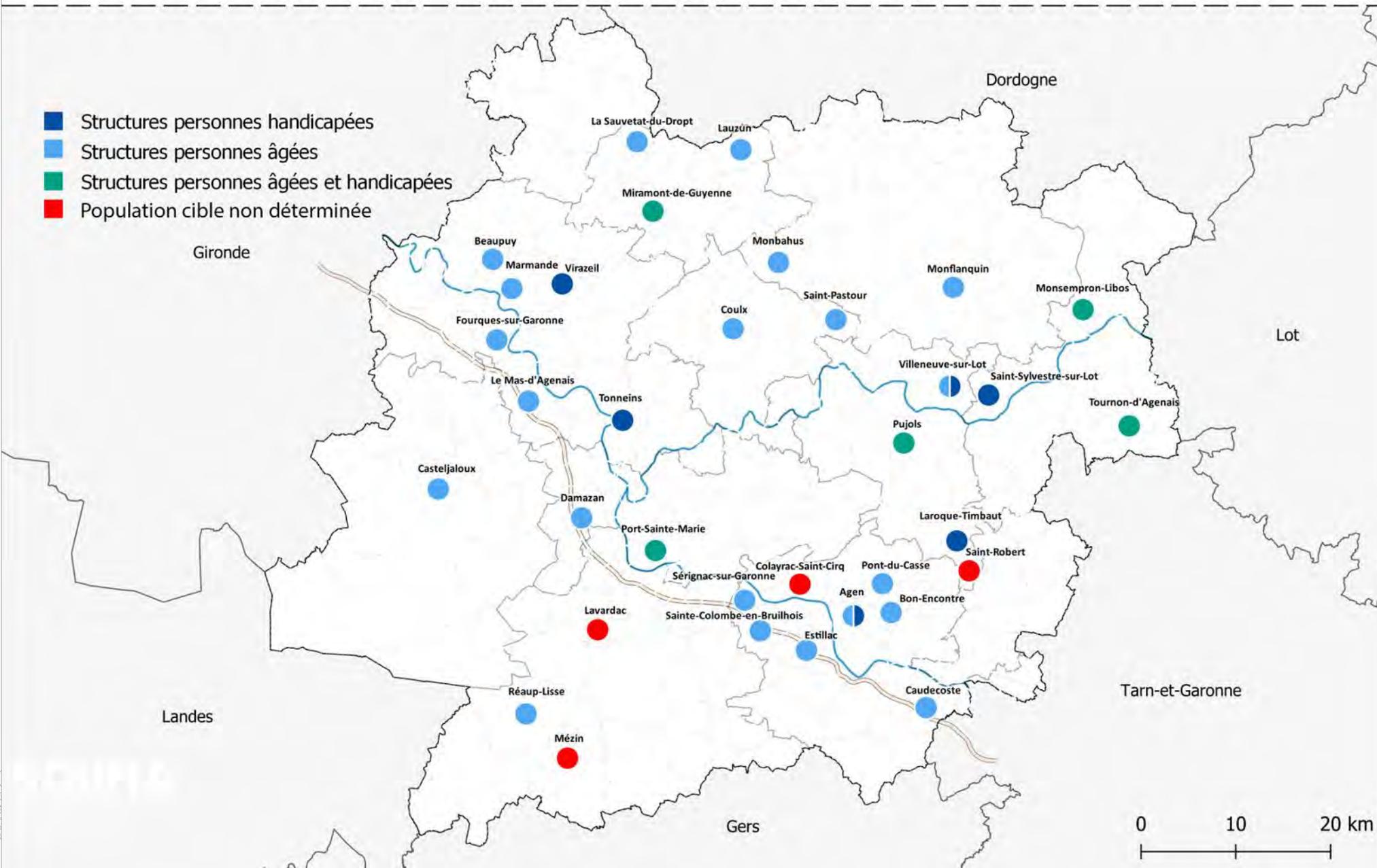
Parmi les porteurs identifiés, ceux ayant bénéficié du forfait habitat inclusif de l'ARS s'approprient plus facilement les enjeux de la démarche départementale. En effet, ils ont souvent pu mettre en place leur projet de vie sociale et partagée grâce au FHI, et ont bien identifié l'intérêt de l'AVP. Pour les autres porteurs de projet, s'approprier la démarche départementale d'habitat inclusif reste un enjeu.

Au vu des cartes suivantes qui montrent leur répartition territoriale, on voit bien que les projets d'habitat inclusif :

- Sont relativement **nombreux au nord-ouest et à l'est du département** (Pays de Duras, Val de Garonne, Agenais, Vallée du Lot), mais se font **plus rares dans le centre et le sud-ouest**, constitués de territoires plus ruraux.
- Se situent souvent au sein des pôles régionaux, départementaux voire intermédiaires, mais ils **essaient plus difficilement dans les pôles de proximité et les petites communes.**
- **Se destinent le plus souvent aux personnes âgées**, alors qu'en milieu urbain on retrouve quelques projets pour les personnes en situation de handicap.

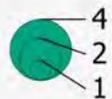
Typologie des projets habitat inclusif recensés en Lot-et-Garonne

- Structures personnes handicapées
- Structures personnes âgées
- Structures personnes âgées et handicapées
- Population cible non déterminée

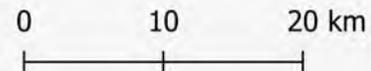
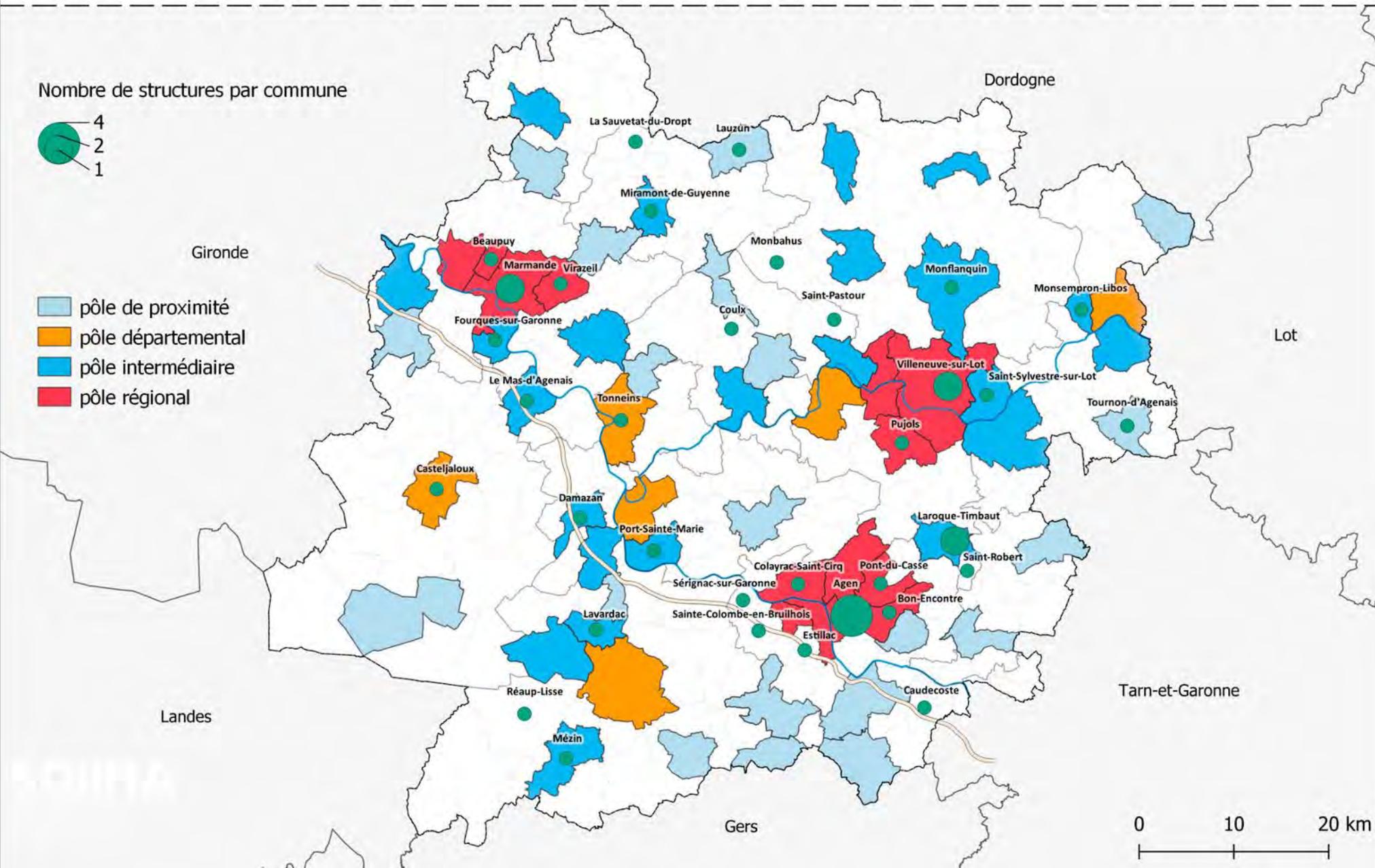


Projets habitat inclusif recensés en Lot-et-Garonne

Nombre de structures par commune



- ⬜ pôle de proximité
- ⬜ pôle départemental
- ⬜ pôle intermédiaire
- ⬜ pôle régional



Zoom sur les porteurs de projets bénéficiaires du FHI de l'ARS

Nom du projet	Porteur	Commune	Nombre de logements/places	Type de public	Attribution du FHI
Appart +	ALGEEI	Laroque-Timbaut	4	Public avec handicap	2019
Familles Gouvernantes	UDAF 47	Agen	6	Public avec handicap psychique	2019
Familles Gouvernantes	UDAF 47	Villeneuve-sur-Lot	6	Public avec handicap psychique	2019
Le Foulon	CILIOHPAJ	Monsempron-Libos	7	Public âgé et avec handicap	2020
Villa Milane	Homnia – Club des 6	Virazeil	6	Public avec handicap	2020
Résidence du Midi	AMAT	Damazan	6	Public âgé	2021

Sur les 6 projets qui ont bénéficié du Forfait Habitat Inclusif (FHI) :

- 3 émanent de **structures associatives dédiées au handicap**, voire handicap psychique : Familles Gouvernantes de l'UDAF 47 à Agen et Villeneuve-sur-Lot, Appart + de l'ALGEEI à Laroque-Timbaut.
- 1 est porté par un **opérateur privé d'habitats inclusifs** dédiés aux personnes en situation de handicap : la Villa Milane de Homnia – Club des 6 à Virazeil.
- 1 est porté par une **structure associative favorisant le passage de l'hébergement d'urgence au logement autonome** ou accompagné, pour des personnes âgées : Le Foulon de CILIOHPAJ à Monsempron-Libos.
- 1 est porté par une **association gestionnaire d'ESAT**, pour des personnes en situation de handicap : la Résidence du Midi de l'AMAT à Damazan.

Ces projets se situent à **proximité des grands axes** qui traversent le Lot-et-Garonne, comme les axes Marmande-Agen et Tonneins-Fumel. L'extrême nord et l'extrême sud du Département n'ont pas été concernés par les projets bénéficiaires du FHI.

Zoom sur les porteurs de projets bénéficiaires de l'AVP en 2022

La première attribution de l'Aide à la Vie Partagée (AVP) a eu lieu fin 2022 après avis de la CFHI et validation par la CNSA.

Pour l'année 2022, la participation au financement de l'AVP par la CNSA est à hauteur de 80%. (20% par le Département)

20 opérateurs sont **bénéficiaires de l'AVP** pour la période 2022-2029, dont 7 d'entre eux bénéficiaient déjà du forfait habitat inclusif précédemment et 13 concernent de nouveaux projets d'habitat partagé.

Ces habitats inclusifs représentent un total de 185 logements destinés à **137 personnes âgées** et **48 personnes en situation de handicap**.

Le montant total annuel de l'AVP s'élève à **909 400€ pour l'ensemble des projets**. Cette aide est cofinancée par la CNSA et le Département de Lot-et-Garonne.

Les structures portant le projet de vie sociale et partagée, bénéficiaires de l'AVP sont diverses.

Les porteurs de projet de vie sociale et partagée des projets retenus sont : le CCAS d'Agen, l'UDAF , le CCAS de Bon-Encontre, Solincité, l'AMAT, l'ASSAD de Fourques-Ste Marthe, l'ALGEEI, l'UNA Guyenne, Habitats des possibles, Ciliopaj avenir et joie, Resantez-vous, SSIAD Soins 2000, le club des 6.

Certaines d'entre eux sont engagées sur plusieurs projets d'habitat partagé du département, notamment l'AMAT, l'UNA et Habitats des Possibles.

Sur 42 projets d'habitat inclusif recensés en Lot-et-Garonne, au moins 27 ont été conçus à destination des **personnes âgées**. 17 de ces 27 projets destinés aux seniors sont portés par une collectivité ou une commune. L'intérêt de monter un projet d'habitat inclusif, pour les acteurs publics, est multiple :

- Le projet d'habitat inclusif peut s'inscrire dans la lignée de l'action de la commune ou de l'intercommunalité. Il devient ainsi un outil de la politique locale de l'autonomie.
- **Cela facilite l'accompagnement social des habitants sur la commune**, notamment par les CCAS et CIAS qui peuvent à la fois assurer la gestion des résidences et le suivi social de leurs habitants.

Au moins 13 projets ont été conçus à destination des **personnes en situation de handicap**. Ils émanent plutôt de structures spécialisées sur le handicap (IME, ESAT, CHVS...), ou encore d'opérateurs privés. Ces acteurs proposent ainsi souvent des hébergements destinés aux **bénéficiaires de leurs propres structures**.

Les cartes suivantes des structures d'accueil pour personnes âgées et en situation de handicap montrent que **les habitats inclusifs se situent souvent à proximité des structures d'accueil**. Cette variable peut expliquer l'emplacement urbain des habitats inclusifs pour les personnes en situation de handicap. En effet, les services médico-sociaux autour du handicap se concentrent autour de trois zones géographiques marquées par une relative urbanité : le bassin de Marmande, l'Agenais, et la confluence entre les vallées du Lot et de la Garonne. Le choix d'un emplacement urbain facilite donc le suivi médico-social des patients, mais le traitement du handicap en milieu rural reste un enjeu. Pour les personnes âgées, ces structures d'accueil sont le plus souvent situées autour des grands axes : il s'agit de proposer une offre pour des territoires situés plus en marge.

Les structures d'accueil, pour les personnes âgées, sont le plus souvent des EHPAD, situés dans les pôles de proximité. Quelques résidences autonomie ou d'accueil temporaire se sont développées autour des pôles urbains et dans le nord-ouest. Il existe une poignée de structures d'accueil de jour (notamment en Agenais), et des unités de soins longue durée (USLD) à Agen, Tonneins et Fumel. La couverture du territoire est donc imparfaite, d'où la nécessité de **proposer en amont des habitats inclusifs pour seniors afin d'éviter le plus possible le recours à ces structures, destinées à des personnes en perte d'autonomie avancée, et ne couvrant pas tout le département**.

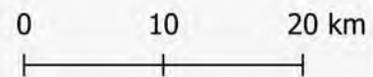
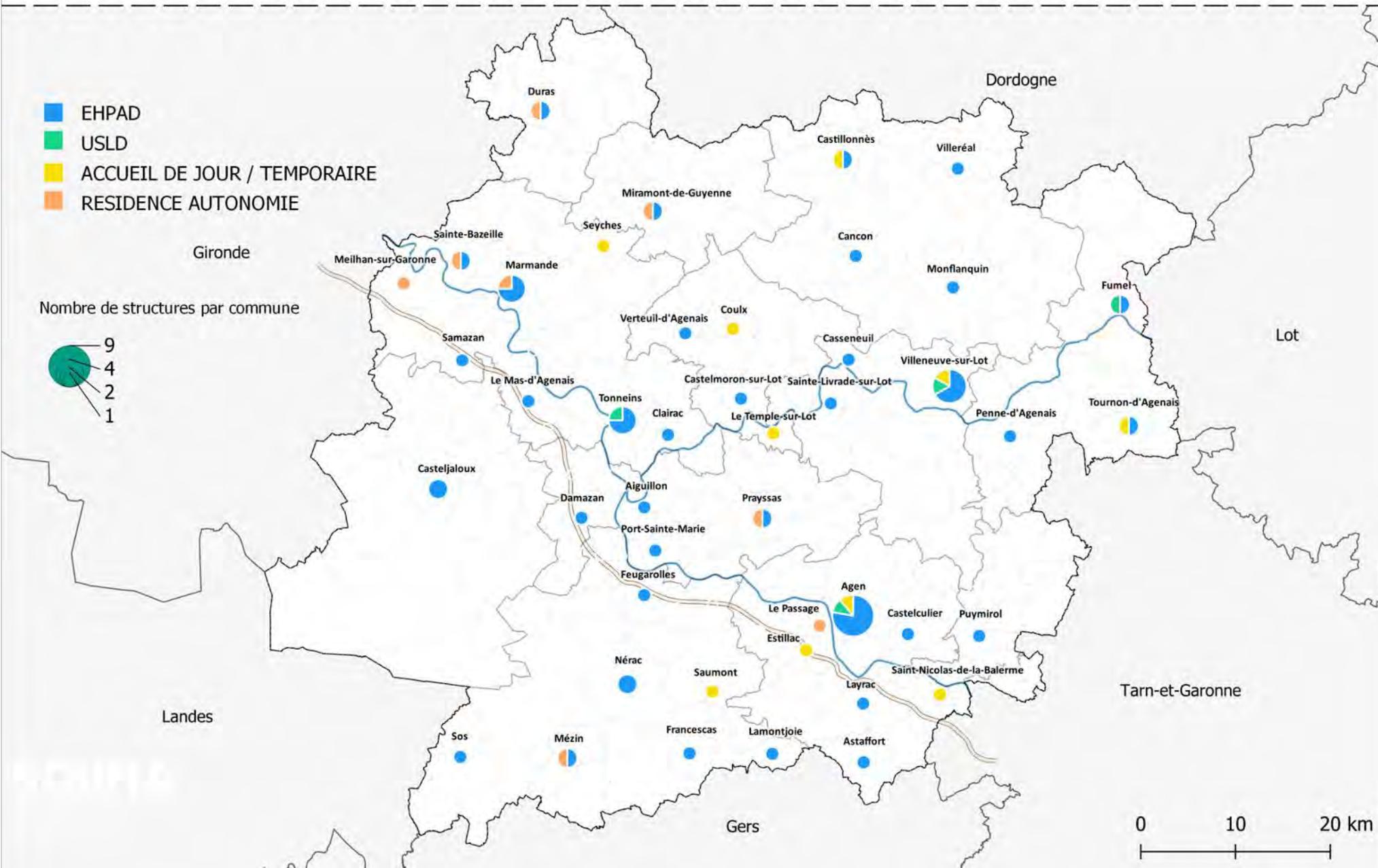
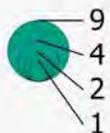
En matière de handicap, les structures d'accueil sont fréquemment liées à l'enfance et à l'éducation. D'autres, dédiées à l'accompagnement ou l'insertion professionnelle ont vu le jour de façon plus diffuse. Des hébergements spécialisés ont aussi été développés mais restent relativement peu nombreux... ce qui montre l'enjeu de **mieux répartir l'offre d'habitat pour les personnes en situation de handicap**.

Les projets d'habitat inclusif sont ainsi très différents les uns des autres, tant au niveau de la forme retenue, du public visé, ou de l'insertion du projet dans une politique plus globale. Par conséquent, **certain peuvent s'éloigner du cahier des charges de l'appel à projets départemental, et ainsi ne pas être financés par le Département**. L'enjeu est donc **d'assurer la parfaite compréhension des critères de l'appel à projets** par les potentiels candidats à l'AVP.

Répartition des structures d'accompagnement des personnes âgées

- EHPAD
- USLD
- ACCUEIL DE JOUR / TEMPORAIRE
- RESIDENCE AUTONOMIE

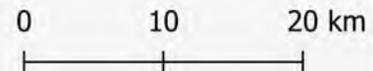
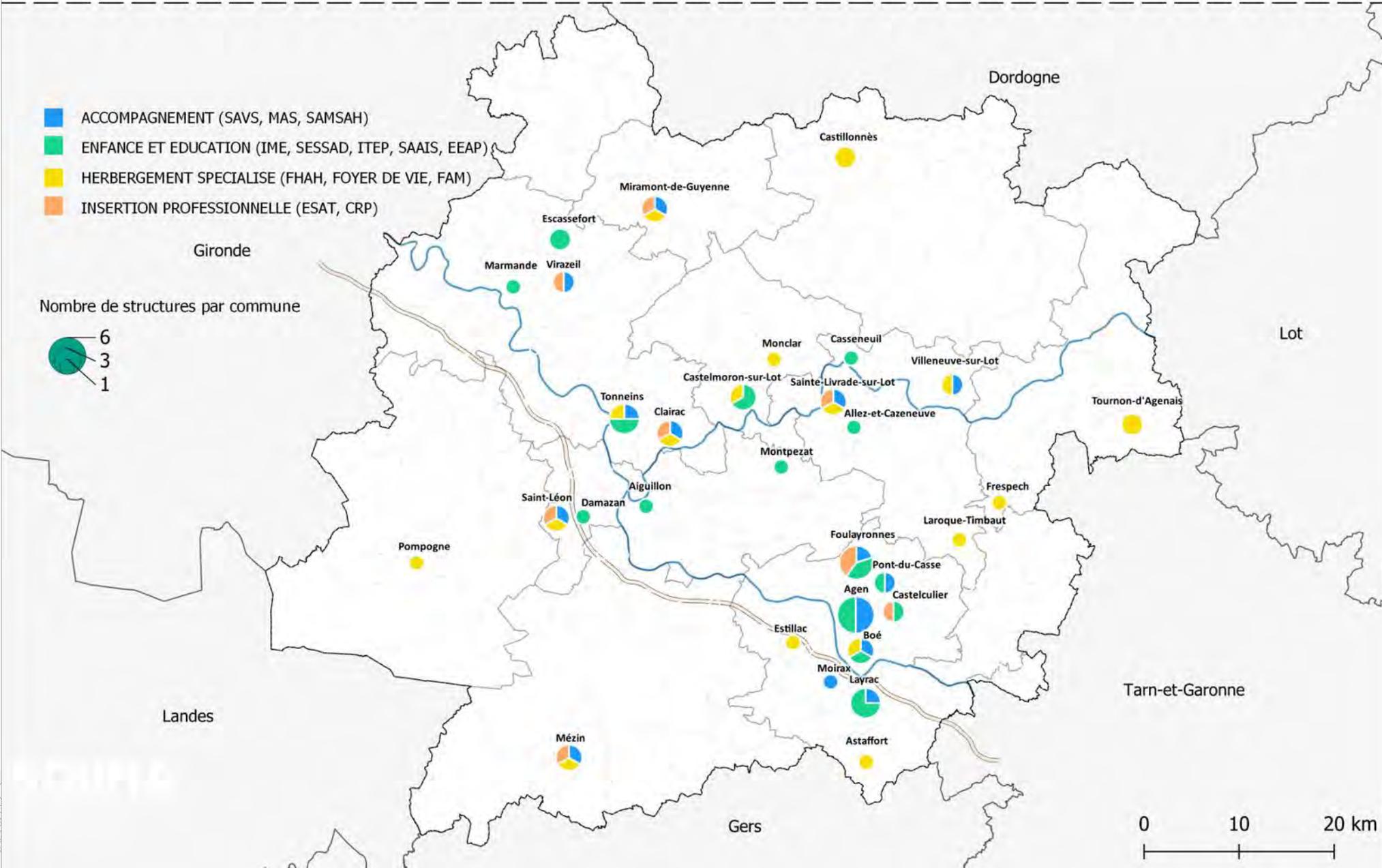
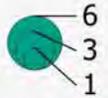
Nombre de structures par commune



Répartition des structures d'accompagnement des personnes handicapées

- ACCOMPAGNEMENT (SAVS, MAS, SAMSAH)
- ENFANCE ET EDUCATION (IME, SESSAD, ITEP, SAAIS, EEAP)
- HERBERGEMENT SPECIALISE (FHAH, FOYER DE VIE, FAM)
- INSERTION PROFESSIONNELLE (ESAT, CRP)

Nombre de structures par commune



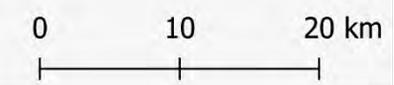
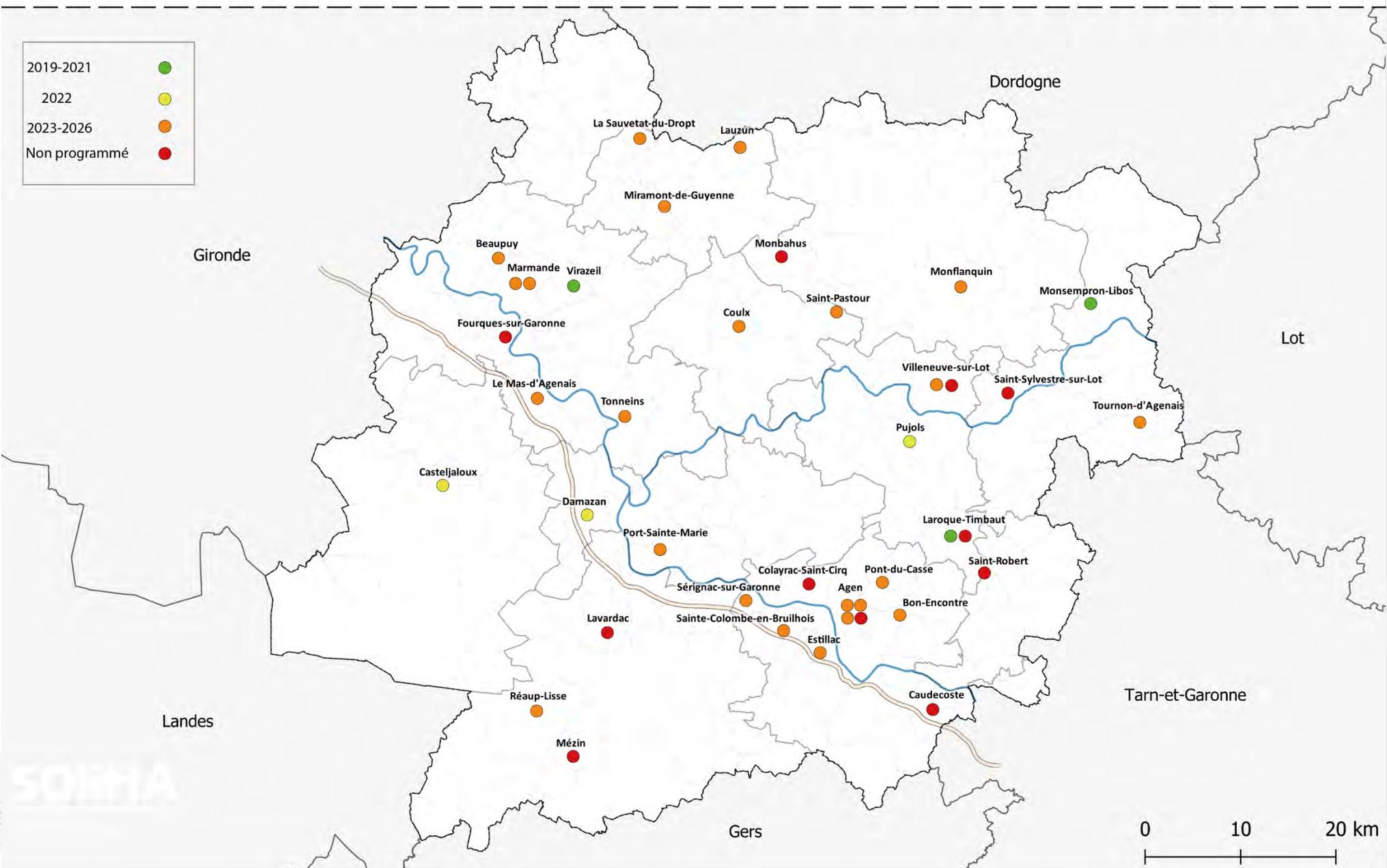
C. Des difficultés rencontrées par les acteurs de l'habitat inclusif

Les porteurs de projets d'habitat inclusif, bien que favorisés par la volonté des acteurs du Lot-et-Garonne, connaissent des difficultés dans la mise en œuvre de leurs projets. Ces difficultés existent à plusieurs niveaux :

- **Un fort besoin en ingénierie de projet :**
 - **Connaissance partielle ou mauvaise de l'appel à projets départemental** de la part des porteurs de projet : sur 42 porteurs de projets identifiés, seuls 6 ont bénéficié du FHI. Tous les porteurs n'ont donc pas identifié le Département comme soutien potentiel de leurs projets, et certains peuvent passer à côté de l'appel à projets alors qu'ils y sont éligibles.
 - **Quels financements** obtenir pour pérenniser le projet une fois lancé ? La pérennisation nécessite à la fois une ingénierie financière, la **maîtrise des plans de financements** et la **mise en commun des ressources** des bénéficiaires pour assurer le fonctionnement pérenne des structures. Quelle **temporalité du montage de projet immobilier** ? Les questions de temporalité du montage de projet immobilier sont parfois mal maîtrisées par les porteurs de projets. Le risque est celui d'un décalage complet entre calendriers prévisionnel et réel.
- **Des difficultés immobilières :**
 - Il est difficile pour les porteurs immobiliers de se positionner sur du neuf en dessous de 10 logements. Ainsi, il y aurait une tendance à la réhabilitation du bâti ancien pour les projets d'habitat inclusif.
 - **Eviter les projets inadaptés** : le choix d'un emplacement éloigné des services, d'espaces trop petits ou mal adaptés, peut rendre le projet inadapté au public visé, et inéligible aux soutiens financiers des différents acteurs de l'habitat inclusif.
- **Des difficultés liées aux visions et conceptions des acteurs :**
 - Les projets connaissent souvent des blocages, y compris lorsque les problématiques foncières sont résolues par les porteurs : il est **difficile pour eux d'avoir une vision globale sur le projet**, notamment en termes de cohérence territoriale.
 - Un flou entre des « *mondes de l'immobilier et du médico-social qui se connaissent mal* » ? Les porteurs immobiliers et les structures médico-sociales impliquées dans les projets connaissent souvent des difficultés à se comprendre et à communiquer.
 - Les familles peuvent se montrer méfiantes vis-à-vis des habitats inclusifs. **L'amalgame est souvent fait avec les établissements médico-sociaux**. Pour beaucoup d'aidants familiaux, le choix de l'habitat inclusif peut s'apparenter au placement en structure médicalisée, alors qu'il s'agit en réalité de deux solutions non concurrentes et complémentaires.

Projets habitat inclusif recensés en Lot-et-Garonne

Date de livraison estimée



La carte précédente des projets d'habitat inclusif en Lot-et-Garonne montre leur date de livraison (telle qu'estimée par les porteurs) et préfigure de l'avancée du déploiement de la démarche dans le département.

Alors que les projets livrés entre 2019 et 2022 ne s'éloignaient guère des grands axes structurants, **les projets livrés entre 2023 et 2026 couvrent aussi des territoires plus ruraux**. Les habitats inclusifs à venir dans ces territoires sont notamment recensés à Casteljaloux (prévu pour 2023), Lauzun (2024), Monflanquin (2024), Réaup-Lisse (2024), Saint-Pastour (2024), Tournon-d'Agenais (2025) ou encore Coulx (2026). Il s'agira dans certains de ces territoires de s'assurer que l'autonomie des habitants leur permet bien l'accès aux services.

D'autres projets ne sont à ce jour pas encore programmés, mais devraient voir le jour après 2026. **Ces initiatives sont là aussi recensées sur des territoires éloignés des grands axes**. Quatre d'entre elles seront proposées sur le territoire de la CC de l'Albret : à Lamontjoie, Lavardac, Mézin et Nérac. Un autre projet excentré est prévu à Monbahus. Les autres seront situés le long de la Garonne, du Lot ou à proximité des pôles urbains. C'est le cas pour Caudecoste, Colayrac-Saint-Cirq, Le Mas-d'Agenais, Le Passage, Meilhan-sur-Garonne, Port-Sainte-Marie, Saint-Robert et Villeneuve-sur-Lot.

Même si la **répartition des projets en cours semble en meilleure cohérence avec les besoins à l'échelle du département**, plusieurs territoires ne comportent aujourd'hui aucun projet d'habitat inclusif. Parmi ces territoires, l'extrême nord-est du Lot-et-Garonne (limitrophe avec la Dordogne), le centre entre les vallées de la Garonne et du Lot, ainsi que la CC des Coteaux et Landes de Gascogne (en dehors de Casteljaloux).

Conclusion

Le besoin d'habitats inclusifs est clair à l'échelle départementale, et cohérent avec les besoins des seniors et des personnes en situation de handicap en matière de logement. Cependant, il est **plus difficile d'évaluer les besoins au niveau local**, les données étant plutôt recueillies au niveau départemental.

- Les projets sont souvent portés par les communes, alors que **les EPCI pourraient être moteurs** et enclencher des dynamiques de territoire. Une réflexion sur le rôle des EPCI pourrait être plus approfondie.
- Le principal intérêt du PDH, pour le Département du Lot-et-Garonne, est de mieux identifier les besoins locaux, pour **aider à massifier l'habitat inclusif** en ciblant les territoires prioritaires dans cette démarche.
- Les acteurs ont, de leur côté, besoin de **développer une culture de projet et une vision globale** afin de pérenniser les initiatives mises en place, et les inscrire dans une logique de territoire aux côtés des collectivités et du Département.

Le rôle moteur du Département dans la démarche de l'habitat inclusif lui permet d'être fer de lance d'une culture de projet, en facilitant les initiatives sur le territoire lot-et-garonnais. Développer une culture de projet, sous l'impulsion lancée avec le PDH, permettra notamment de :

- **Modéliser les initiatives** (financièrement et territorialement) avec le concours d'une ingénierie de projet.
- **Proposer des emplacements et des logements conformes au cahier des charges** de l'habitat inclusif, et donc éligibles aux financements.

En développant l'habitat inclusif, le Département du Lot-et-Garonne se donne les moyens de faire face au vieillissement de la population et au défi que celui-ci représente en matière d'habitat. L'appel à projets mené en 2022 (13 lauréats) a permis de faire émerger des projets sur l'ensemble du département. Leur accompagnement permettra de développer les compétences et les expériences des acteurs locaux sur les spécificités de l'habitat inclusif.

Ce nouveau mode d'habitat sera identifié dans le cadre du PDH et soutenu par l'évolution des régimes d'aides du Département.