



OBSERVATOIRE PARTENARIAL DE L'HABITAT

Les idées-clés du 10e atelier-débat

DÉCEMBRE 2023

Ouverture	3
Introduction <i>Évolution des besoins, formes inclusives d'habitat : (petite) histoire et enjeux</i>	4
Éléments de cadrage <i>Présentation des points clés de la publication</i>	6
Table ronde <i>Retours d'expériences et enjeux pour demain</i>	10
Conclusion et clôture de l'atelier	24

Faire vivre l'inclusion dans le territoire métropolitain



Ouverture

La dixième édition des ateliers-débats de l'Observatoire partenarial de l'habitat était consacrée aux mécanismes de l'inclusion à travers l'exemple de deux formes d'habitat : la pension de famille et l'habitat inclusif. Elle a rassemblé à l'Hôtel de la Métropole de Lyon, une cinquantaine de participants : des représentants des collectivités locales, des services de la Métropole, des services de l'État, des associations, des professionnels de l'insertion, du soin et de l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou d'exclusion, des constructeurs et des acteurs de l'immobilier, des bailleurs sociaux et des professionnels de l'habitat.



Renaud Payre

Vice-président de la Métropole de Lyon délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville

Renaud Payre préside ce dixième atelier-débat de l'Observatoire. En préambule, il tient à excuser l'absence de Françoise Gauquelin, Présidente de la Communauté de communes de la Vallée du Garon, qui co-préside avec lui l'Observatoire Partenarial de l'Habitat animé par l'Agence d'urbanisme.

Parler d'inclusion par l'habitat nécessite, en premier lieu, d'arrêter une définition commune de ce que recouvre cette notion. Elle renvoie au droit au logement, au pouvoir d'habiter. Il s'agit également d'identifier les outils et les politiques publiques à développer pour que nos villes soient plus accueillantes. C'est ainsi que Renaud Payre propose une définition extensive de l'inclusion, couvrant des notions et des réalités territoriales qu'il développe en plusieurs points.

D'abord, il souligne l'évolution démographique de la métropole de Lyon qui tend vers une accélération du vieillissement de sa population. D'ici vingt ans, le nombre de personnes de plus de 80 ans aura considérablement augmenté. La question des seniors va devenir de plus en plus prégnante ainsi que les problématiques de perte d'autonomie et de handicaps. Cela questionne l'accessibilité des logements des parcs public et privé. C'est une préoccupation de la Métropole dans les projets de constructions à venir, traitée par la commission métropolitaine d'accessibilité qui travaille sur le lien de la rue au logement.

Ensuite, l'inclusion touche au droit de cité. Comment, au travers du logement, peut-on favoriser l'accès au droit, ou le retour au droit, des personnes éloignées du logement pour

diverses raisons (sortie d'institution, absence de titre, hospitalisation, ...) ?

L'inclusion concerne également les questions de pauvreté, de grande précarité et de mal-logement. Dans le territoire métropolitain, les enjeux sont importants : le mal-logement concerne 25 000 personnes et la pauvreté est inégalement répartie. Celle-ci est 3,3 fois supérieure dans les quartiers en politique de la ville que dans le reste du territoire.

C'est à partir de ces éléments de contexte que Renaud Payre propose une définition extensive de l'inclusion recouvrant les questions d'âge, de handicap, de droit, de pauvreté, de grande précarité et de mal-logement. Il suggère d'y répondre en posant le droit au logement comme un droit universel. Cela passe par la mise en œuvre de politiques publiques dont la première est le Logement d'Abord impliquant un accès direct au logement ainsi que par l'habitat inclusif.

A ce titre, la Métropole de Lyon est engagée dans une quarantaine de projets. Un nouvel appel à projets lancé en 2024 ou 2025 va renforcer cette offre. Le développement des formes inclusives d'habitat passe par la production neuve mais aussi par la réhabilitation et l'adaptation des parcs existants. L'inclusivité découle également de la manière de faire la ville, de l'aménager. Face à ces enjeux, Renaud Payre se réjouit de l'ordre du jour très riche de l'atelier-débat.

Introduction

Évolution des besoins, formes inclusives d'habitat : (petite) histoire et enjeux



Jean-Luc Charlot

Sociologue, Coordinateur national du GIHP

Information

¹ GIHP : Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques. Depuis 1964, le réseau GIHP milite pour rendre effective la citoyenneté pleine et entière des personnes en situation de handicap, quelle que soit l'origine ou la cause de cette situation.

Sans négliger les questions liées à l'emploi, à l'éducation, à la santé, à la culture ou aux loisirs. Le réseau GIHP agit prioritairement sur trois axes :

- la mobilité des personnes en situation de handicap,
- l'habiter des personnes en situation de handicap.
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap.

Source: <https://www.gihp-reseau.fr/>

En préambule, Jean-Luc Charlot précise qu'il coordonne l'ensemble des associations du GIHP¹. Selon lui, accepter d'être le grand témoin de cet atelier est une opportunité de mettre au débat la controverse de la publication de son livre, au titre paradoxal : « *Pour en finir avec l'habitat inclusif* ». Il souhaite que l'atelier soit propice à la réflexion et au débat sur l'inclusion par l'habitat.

Pour ne pas paraphraser la publication de l'Observatoire dont il souligne la qualité, Jean-Luc Charlot concentre son introduction sur certains points clés. Il souligne d'abord, l'importance de l'habitat en tant que « chez-soi ». Mais, ce chez-soi doit être associé à un accompagnement nécessaire pour assurer la qualité de vie et la sécurité des habitants, qu'ils soient en situation de handicap, âgés, ou simplement qu'ils aient, un jour, tout d'un coup, besoin d'une assistance quotidienne. Enfin, la présence de moyens de mobilité doit permettre aux individus de participer pleinement à la vie sociale de la cité. Pour Jean-Luc Charlot, ces trois dimensions de l'habitat pourraient être une première définition de l'inclusion.

Retour historique sur l'émergence de la notion de société inclusive

L'idée de société inclusive est un long parcours

de maturation. « *C'est un changement de représentation dans la manière dont on va considérer, et dont on considère de plus en plus, la place de ceux de nos concitoyens que l'on considère comme vulnérables* ». Le terme vulnérable peut concerner des personnes en situation de handicap, des personnes vieillissantes qui perdent un certain nombre de capacités ou de mobilité, ainsi que des personnes en très grande difficultés sociales pour diverses raisons.

C'est de la lente évolution de cette représentation de la vulnérabilité qu'émerge la notion de société inclusive. Elle est issue d'un modèle daté de prise en charge des personnes qui consistait à « faire pour elles » plutôt « qu'avec elles ». C'était une manière de penser qui a conduit à la production de différentes sortes d'établissements médico-sociaux, allant des foyers de vie pour les personnes handicapées, aux EHPAD pour les personnes âgées. C'est un modèle qui a existé et qui existe encore en partie aujourd'hui. Cette forme sociale de l'établissement est issue d'une époque où elle était en cohérence avec la façon de nous représenter la place de nos concitoyens considérés comme vulnérables. Un certain nombre de mécanismes politiques et de transformations sociales à l'œuvre depuis les années 1990, cités dans la publication de l'Observatoire, a conduit à ce changement de repré-



sentation. Aujourd'hui, nous inventons des formes sociales en cohérence avec cette façon différente de nous représenter la place de nos concitoyens considérés comme vulnérables.

L'émergence d'initiatives d'habitat inclusif grâce au « bricolage social local »

Jean-Luc Charlot insiste sur l'importance de la production de la société par elle-même. A partir des années 1990, un certain nombre de personnes en situation de handicap et de personnes âgées ont manifesté leur aspiration à un mode d'habiter proche du chez soi classique. Il s'agit d'un mode d'habiter qui va au-delà de la simple chambre proposée jusqu'alors dans les établissements. Il est souhaité un chez-soi intégré dans le tissu urbain et social. Des initiatives, parfois portées par les personnes elles-mêmes ou leurs proches, ont été accompagnées par des associations déjà gestionnaires d'établissements ou de services médico-sociaux afin de répondre aux aspirations des personnes qu'elles accompagnent.

Ces initiatives se proposaient de créer les conditions pour que les personnes vivent chez elles, dans la cité, en agençant des dispositifs de droit commun : le logement, les modalités de location, les services et les modalités d'accompagnement aux situations de vie et de handicap, etc. Ces « bricolages sociaux » ont donné lieu à des réponses protéiformes qui se sont confrontées à des obstacles juridiques et administratifs faisant de l'élaboration de ces solutions un long « parcours du combattant » et conduisant à l'abandon de certains projets. L'expression « bricolage social local », développée par Jean-Luc Charlot dans son ouvrage « *Le pari de l'habitat* », illustre la dimension d'invention de ces initiatives, de leur intégration dans un tissu local et de l'agencement de solutions partenariales.

C'est à la demande des promoteurs dans les champs du handicap et du vieillissement, que les pouvoirs publics se sont progressivement emparés de cette question, pour tenter de lever les principaux obstacles. Depuis 2016, l'État et ses administrations ont façonné une nouvelle catégorie d'action publique, dénommée « habitat inclusif ». Elle a une inscription législative via l'article 129 de la loi Elan. Elle est également inscrite dans le Code de l'action sociale et des familles et bénéficie désormais de moyens financiers au travers de l'Aide à la vie partagée (AVP)² et des conventionnements entre la CNSA et les Départements.

Une aspiration à vivre chez soi mais pas seul

L'habitat inclusif et les pensions de famille répondent à un besoin de vivre chez soi mais pas seul. Les modalités d'habitat doivent ainsi dépasser la dimension première de l'hébergement en tant qu'abris. Les trois conditions dans lesquelles les personnes sont véritablement dans un chez-soi sont : un endroit où elles sont sûres que leur intimité est préservée, un endroit où elles décident de qui entre chez elles et un endroit où elles gouvernent leur temps.

Les besoins et les aspirations des personnes évoluent tout au long de la vie. Cela nécessite de favoriser une pluralité de solutions dont l'habitat inclusif et la pension de famille sont des modalités parmi d'autres.

Une évolution de l'offre médico-sociale

Ce processus résulte de la mise en adéquation avec la Convention internationale relative aux droits des personnes handicapées des Nations unies ratifiée par la France, mais aussi des aspirations des personnes à vivre chez elles plutôt que dans un établissement médico-social. Il s'agit de la désinstitutionnalisation. Jean-Luc Charlot précise que contrairement à ce que l'on pourrait croire, la désinstitutionnalisation ne permet pas d'effectuer des gains économiques. Des études ont montré que redéployer des services, un accompagnement, un suivi des personnes dans la cité a un coût équivalent, voire supérieur à celui des établissements médico-sociaux qu'ils remplacent.

L'habitat inclusif et la pension de famille contribuent à la désinstitutionnalisation mais certains individus ont encore besoin de vivre dans des établissements spécialisés à certains moments de leur vie. Cependant, ces établissements doivent évoluer pour offrir un véritable chez-soi. C'est ce que l'on appelle la logique domiciliaire.

Enfin, Jean-Luc Charlot met en garde contre une interprétation trop étroite du concept d'habitat inclusif, en rappelant que l'inclusivité ne se limite pas à la seule configuration du logement, mais englobe également les conditions permettant une participation sociale et citoyenne effective des personnes.

Définition

² AVP : Aide à la vie partagée. Prévues à l'article L.281-2-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF), l'AVP est une prestation individuelle relevant de l'aide sociale départementale/métropolitaine destinée à financer l'animation, la coordination et la régulation de la vie collective des projets d'habitats inclusifs. Elle est destinée aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées de 65 ans et plus, sans condition de ressource. Financée à hauteur de 80% sur les fonds de la CNSA, l'AVP devient ainsi la première aide individuelle ciblant spécifiquement l'inclusion par l'habitat des personnes éligibles.

Éléments de cadrage

Présentation des points clés de la publication



Yann Nédellec

Chargé d'études habitat à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

La publication de l'Observatoire partenarial de l'habitat sur laquelle porte la rencontre-débat est intitulée « *Quel habitat pour une métropole inclusive ? Les mécanismes de l'inclusion à travers deux formes d'habitat : la pension de famille et l'habitat inclusif* ». En préambule de sa présentation, Yann Nédellec rappelle que l'objectif de ce travail était de décrypter les mécanismes de l'inclusion à travers deux exemples de formes d'habitat qui ne sont pas exclusives. Ces deux formes ont été approfondies car elles sont développées et portées par les collectivités, les pouvoirs publics et en particulier la Métropole de Lyon, au travers de ses appels à projets. Ces formes d'habitat bénéficient d'un certain cadre et de mécanismes de financement mais elles ne sont pas les seules à répondre aux mécanismes de l'inclusion.

L'étude aborde l'inclusion dans son acception la plus large, dont le Logement d'abord, la grande précarité, l'habitat inclusif. Elle ne concerne donc pas uniquement les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap.

La méthodologie utilisée repose sur une enquête centrée sur la parole d'acteurs et d'habitants, dans une dimension individuelle et collective. Vingt entretiens ont été menés avec des professionnels de la pension de famille et de l'habitat inclusif. Trois groupes focus ont été organisés, l'un avec des professionnels

et deux avec des habitants *in situ* (personnes âgées, personnes handicapées). Ces groupes de travail ont permis de recueillir la parole des habitants, de connaître leur point de vue, leurs attentes et leurs besoins. Une pension de famille et une résidence accueil ont été visitées dans le cadre de la semaine des pensions de famille qui a eu lieu en octobre 2022. Ces visites ont permis de visualiser concrètement l'organisation des habitats, de rencontrer les professionnels et certains résidents. Enfin, l'étude repose également sur un travail conséquent de documentations et quelques analyses statistiques permettant de définir des éléments quantitatifs de contexte.

Vers l'émergence d'une société inclusive

Des évolutions sociétales motrices de changement

La première partie de la publication revient sur les évolutions sociétales ayant entraîné un changement de représentation des individus et de leur prise en charge. Pour qualifier ce qu'est l'inclusion, l'étude prend pour référence les définitions de la charte des personnes handicapées de l'ONU et de la Commission européenne. Ces définitions posent le fait qu'il ne s'agit pas d'agir sur les difficultés de la



+ 217 100
personnes de
60 ans et +
entre 2019 et
2040 dans l'aire
métropolitaine
Lyon Saint-
Étienne¹

500 000
personnes
environ vivent
en dessous
du seuil de
pauvreté
dans le carré
métropolitain en
2019 (13,3%)²

personne mais de viser un changement normatif de notre société afin que les personnes qui peuvent éprouver des difficultés face à leur environnement, ne soient plus confrontées à ces difficultés. En cela, le processus de l'inclusion se distingue de celui de l'intégration. Il ne s'agit plus de compenser les difficultés mais d'adapter la société en incluant les personnes dans la « norme ». Cette notion d'inclusion sociale interroge donc la place des publics « institutionnalisés » dans notre société.

La transformation progressive des modes d'intervention conduit à la désinstitutionnalisation que Yann Nédellec qualifie plutôt de « désétablissement ». C'est-à-dire que l'institution traditionnelle, dans ses modes d'actions et de prise en charge, est questionnée face aux besoins et aux envies des familles, des patients et de toutes les personnes qui sont confiées à l'institution, et qui souhaitent « reprendre le contrôle ». La Charte des droits fondamentaux du Congrès de Madrid de 2002 en pose la définition suivante : « la désinstitutionnalisation « n'est pas de sortir les personnes des institutions [mais leur permettre de] reconquérir le contrôle de leur vie comme des citoyens à part entière », elle vise à leur ouvrir la société, « c'est une politique d'évolution sociale qui vise à l'autonomie et au libre choix ». Il y a donc une bascule entre la prise en charge, telle qu'elle était faite historiquement, vers la participation de la personne. L'un des effets négatifs de la désinstitutionnalisation est la fermeture de lits qui induit des « sorties sèches ». Des personnes qui étaient hospitalisées ou placées à long terme sortent et se retrouvent sans solution de logement *ad hoc* (sortie d'hospitalisation de long terme, sortie du dispositif de l'aide sociale à l'enfance, etc.). Yann Nédellec précise qu'en 2021, dans la métropole de Lyon, il est estimé que 450 personnes se sont retrouvées en situation de « sortie sèche ».

Une autre dynamique importante concerne la question du vieillissement de la population. Au regard des projections démographiques à horizon 2040 à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Étienne, la population dite des seniors va augmenter de manière relativement importante. Il est estimé à plus de 217 100 le nombre de personnes qui auront 60 ans ou plus en 2040. Ce vieillissement se fait par le haut car c'est la population des plus de 75 ans qui va augmenter le plus rapidement. Cela questionne les besoins d'habitat et d'accompagnement de ces personnes à court et moyen termes.

L'analyse des modes de cohabitation montre que la vie en établissement ne concerne que 5% des 60 ans et plus et 9,7% des 75 ans et

plus. Cette proportion plafonne voire diminue en lien avec les aspirations des ménages mais aussi avec un retard en termes d'équipements dans le territoire.

En plus de ces projections de vieillissement et des aspirations majoritaires des personnes à rester chez elles, il y a une inquiétude concernant l'affaiblissement des solidarités traditionnelles, qu'elles soient locales, ou familiales. Bien qu'il soit discutable, ce phénomène est présent aujourd'hui. Pour illustrer cela, Yann Nédellec évoque le baromètre isolement des Petits frères des pauvres qui estime que jusqu'à 3% de la population de la région Auvergne-Rhône-Alpes sont en situation de « mort sociale ». Ce terme « violent » désigne les personnes isolées des cercles de solidarité courante : famille, voisins, associations, etc. Rapportés à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Étienne, ces 3% représentent presque 19 000 personnes. La seniorisation à l'œuvre questionne la place de ces publics dans nos sociétés, dans l'espace public, dans le logement, dans les accueils de jour, etc. Globalement, notre société se trouve face à un très fort enjeu d'adaptation.

Une permanence de la pauvreté et de l'exclusion par le logement

Yann Nédellec poursuit la présentation en évoquant une autre forme de vulnérabilité : la pauvreté. Il propose deux angles d'analyse. Le premier évalue la pauvreté en fonction d'un seuil monétaire. Dans ce cas, il est constaté qu'en 2019, environ 500 000 personnes vivent en dessous du seuil de pauvreté à l'échelle du carré métropolitain (territoire un peu plus vaste que l'inter-Scot). Le second angle l'évalue en termes de pauvreté absolue, c'est-à-dire d'un point de vue du sans-abrisme et, plus largement, du sans-domicilisme. Ce terme désigne des personnes qui peuvent être en hébergement, le plus souvent temporaire ou chez des tiers, ou bien dans des habitats inadéquats. En 2021, dans le territoire de la métropole, il était estimé que presque 22 000 personnes étaient concernées par une situation de sans-domicilisme. Ce chiffre montre l'étendue des situations de vulnérabilités du territoire métropolitain qui nourrissent le besoin d'inclusion dans la société.

L'habitat, un levier majeur de la société inclusive

Des outils juridiques diversifiés mais des mécanismes d'inclusion communs

Après avoir posé le contexte des évolutions sociétales et des vulnérabilités du territoire, Yann Nédellec aborde les outils juridiques

Définition

⁵ IPHS : Instance du protocole de l'habitat est une instance spécifique pilotée par la Métropole de Lyon. Elle étudie les projets d'habitat spécifiques du territoire en présence des communes concernées et des partenaires sollicités en fonction des projets et des publics ciblés. Elle n'est pas décisionnaire mais permet de partager les projets, d'accompagner les opérateurs, de dialoguer et de co-construire les projets en amont de la demande de financement.

17 habitats inclusifs en fonctionnement dans la métropole de Lyon en juin 2022, regroupant

309 habitants⁴

30 pensions de famille présentes dans la métropole de Lyon en 2021, regroupant

667 places³

existants pour le développement de l'habitat inclusif. Parmi ces outils, il y a :

- l'habitat participatif, bien qu'il ne soit pas nécessairement un outil d'inclusion, il bénéficie de mécanismes similaires, ce qui en fait un exemple intéressant ;
- la cohabitation intergénérationnelle solidaire ;
- la pension de famille et sa déclinaison pour les publics en situation de handicap psychique, la résidence accueil ;
- l'habitat inclusif qui fait l'objet d'un déploiement dans le territoire métropolitain.

Il précise que la publication n'est pas exhaustive sur ces derniers, d'autres solutions existent ainsi que des « bricolages sociaux locaux ». Sur la question de l'inclusion et de l'habitat comme levier majeur de cette société inclusive, les réponses sont protéiformes mais les mécanismes d'inclusion sont communs : présence d'un espace privé (le logement), d'un espace partagé ou d'un espace proche du logement, puis l'espace public, et globalement la société dans son ensemble. De nombreuses questions se posent sur l'espace privé, sur l'abordabilité de ces formes d'habitat, sur l'accessibilité et sur l'accompagnement. Ce dernier est primordial. D'autres éléments sont également importants pour la notion d'inclusion : l'espace public, la mobilité, la circulation dans le quartier, le tissu des services et des commerces, ainsi que les réseaux de solidarité locaux qui font que les opérations inclusives ne sont pas « hors sol » dans leur implantation urbaine.

L'habitat inclusif et accompagné dans la métropole de Lyon

Une Métropole engagée pour l'inclusion

La troisième et dernière partie de la publication se recentre l'habitat inclusif et accompagné au sein du territoire de la métropole de Lyon. Cette partie aborde deux formes d'habitat en particulier : l'habitat inclusif et la pension de famille. Yann Nédellec explique que le choix d'aborder ces deux formes d'habitat a été fait car l'habitat inclusif peut être considéré comme une déclinaison de la pension de famille. Cette forme d'habitat a été en quelque sorte « recopiée » et adaptée aux réalités. En cela il est intéressant de faire une analyse comparative des deux formes pour voir dans quelles mesures des mécanismes similaires sont proposés à des publics qui sont très éloignés dans les politiques publiques.

La pension de famille est apparue dans les années 1990. C'est aujourd'hui un produit calibré autour de 20 à 25 places. Son financement est relativement fixe avec un forfait euros/jour par nombre de places. Pour encourager le développement de cette offre, la Métropole a créé l'IPHS⁵, qui est une instance d'accompagnement, de discussion et de co-construction des projets qui sont ensuite validés par le Comité régional de la pension de famille.

L'habitat inclusif est un nouvel outil dont le déploiement est un peu différent. Le législateur a souhaité mettre en place quelque chose de plus souple, qui peut revêtir diverses formes. Par exemple, il peut y avoir un habitat inclusif en résidence intergénérationnelle, ou un habitat inclusif qui fonctionne presque comme une pension de famille. La stratégie de développement de l'habitat inclusif est totalement différente de celle de la pension de famille. Il y a une volonté de massification. Les pouvoirs publics et notamment la CNSA, ont mis en place une aide individuelle à l'habitant éligible en habitat inclusif : l'Aide à la vie partagée (AVP). Ce modèle économique peut interroger car il ne s'agit pas d'un forfait. En cas de vacance, de départ ou de décès d'un habitant, cela pose question.

L'accompagnement des publics

Un rôle central des animateurs et des hôtes

Au-delà de la question des murs, des logements, du bâti, la pierre angulaire de ces formes inclusives d'habitat est l'accompagnement. Même s'il est différencié entre les pensions de famille et l'habitat inclusif, le législateur a voulu décliner cet outil de la pension de famille pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées. L'accompagnement nécessaire pour ces publics est un accompagnement médico-social de droit commun.

Des difficultés à borner les accompagnements individuels

En habitat inclusif il y a des animateurs dont le rôle est d'animer la vie partagée, la vie collective, le lien avec l'extérieur. Dans les faits, cela ne fonctionne pas toujours ainsi. Il y a parfois un glissement de cette animation de la vie partagée vers un accompagnement plus individuel parce que certaines personnes en habitat inclusif ont des besoins d'accompagnement plus prononcés. Certaines personnes restent en situation de fragilité. Il y a alors une difficulté pour les professionnels à borner les accompagnements, à savoir où s'arrêter et à quel

Sources

1, 2, 3, 4 : Données issues de l'étude UrbaLyon publiée en 2023 « Quel habitat pour une métropole inclusive ? Les mécanismes de l'inclusion à travers deux formes d'habitat : la pension de famille et l'habitat inclusif. ».

Pour en savoir plus :

Publication complète à consulter : <https://www.urbalyon.org/fr/HabitatInclusif2023>
Quel habitat pour une métropole inclusive ? Les mécanismes de l'inclusion à travers deux formes d'habitat : la pension de famille et l'habitat inclusif.



moment le relais doit être donné au travailleur social de secteur. C'est un questionnement qui est apparu et qui concerne les besoins de structuration de la filière professionnelle. Des besoins d'échanges entre les acteurs ont également été formulés afin d'avoir des retours d'expériences sur ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas.

La recherche de nouveaux équilibres pour les habitants

Comparer la pension de famille et l'habitat inclusif, permet de montrer que ces formes inclusives d'habitat répondent à des besoins qui peuvent paraître antagonistes. L'analyse de la parole des habitants rencontrés permet d'identifier trois lignes de fracture dans leur discours.

La première est la dimension collectif / individuel. Ces solutions d'habitat ont été pensées et proposées à des personnes qui cherchent une alternative à l'hébergement en structure médico-sociale, mais aussi à des personnes qui cherchent une alternative à la vie à domicile. Ces personnes ont des attentes totalement différentes d'où une difficulté parfois, à les faire cohabiter. L'analyse comparative montre également que ces formes d'habitat concernent des publics qui sont à des moments très différents de leurs trajectoires résidentielles. Certaines personnes envisagent l'habitat inclusif ou la pension de famille comme un habitat transitoire, correspondant à une situation de rétablissement. D'autres au contraire s'inscrivent dans la durée. Ces personnes sont dans l'aboutissement de leur parcours avec parfois des difficultés à envisager un après ou un ailleurs. Pour rappel, en pension de famille, même s'il s'agit de logement accompagné, il n'y a pas de limitation de durée.

La deuxième ligne de fracture identifiée dans le discours des habitants est l'équilibre lien social / isolement. Les formes inclusives d'habitat sont pensées comme une réponse à l'isolement. Il y a une recherche de lien social mais le collectif ne doit pas complètement écraser la personne. Celle-ci a besoin de moments de repli. Il est donc nécessaire de penser ces habitats de cette façon-là. La question de la vie sociale se pose lorsque l'on reçoit des amis, de la famille. Il est compliqué d'être dans l'espace commun avec les autres habitants. Le logement est parfois trop petit. C'est un équilibre compliqué et c'est en cela que le travail du professionnel et la question de l'accompagnement et de l'animation sont cruciaux dans la réussite de cet habitat. L'accompagnement

visé aussi à s'assurer que les personnes participent, du moins s'inscrivent, dans une dimension collective sans forcer, mais aussi sans qu'il y ait trop de repli sur soi.

La troisième et dernière ligne de fracture est l'équilibre protection / autonomie. Les solutions d'habitat proposées essaient de combiner cela. Elles accueillent des publics qui nécessitent une protection, y compris au regard de la loi. Ce qui a été constaté lors des entretiens avec les habitants, c'est la volonté de faire par soi-même. Certaines personnes qui n'avaient jamais vécues seules, qui étaient en famille ou autre et qui ont emménagé en habitat inclusif ont découvert qu'elles pouvaient faire pleins de choses par elles-mêmes. C'est la question de la reprise de contrôle évoquée précédemment, en rapport avec la désinstitutionnalisation.

La question de la sur-aide revient souvent dans le discours des habitants. Elle ne concerne pas seulement l'institution mais aussi la famille. L'intérêt de ces formes d'habitat est d'essayer de combiner des choses complexes. L'accompagnement est crucial pour la réussite.

Quelques éléments de conclusion

Pour conclure la présentation, Yann Nédellec évoque des pistes d'actions.

Les retours sur ces formes d'habitat des professionnels et des habitants rencontrés lors de l'enquête sont très positifs malgré les risques et les complexités évoqués. Cependant, la production de ces formes d'habitat n'est pas très importante au regard des besoins potentiels. Il y a une nécessité de les faire connaître, d'encourager leur production.

Une autre piste concerne le besoin de faciliter la mise en œuvre des projets par une sécurisation juridique et financière des porteurs de projets. Il y a des formes d'habitat très cadrées qui rentrent dans les « cases » de l'habitat inclusif, de la pension de famille, mais comme l'explique Jean-Luc Charlot, il y a aussi beaucoup de bricolages, de « cousu main » afin de répondre à un besoin local. Cela comporte des risques juridiques. Certains de ces risques commencent à émerger dans l'habitat inclusif montrant qu'il y a encore du travail pour mettre en œuvre un environnement sécurisé juridiquement et financièrement.

Enfin, il y a un besoin d'accompagner le développement de la filière professionnelle.



Table ronde

Retours d'expériences et enjeux pour demain

Comment faciliter la mise en œuvre des projets et quels leviers mobiliser pour lancer les opérations ? Quelles modalités de fonctionnement et quel modèle économique pour animer les différentes formes de projets logements favorisant l'inclusion ? Quel accompagnement de la filière professionnelle (sociale/médico-sociale) dans son développement ?

Les axes du débat

Axe 1 - Une diversité d'acteurs, une pluralité d'outils, des vulnérabilités multiples

Axe 2 - Des solutions adaptées aux attentes des familles et aux besoins des personnes

Axe 3 - La consolidation d'une filière de l'accompagnement

Table ronde animée par Angèle Baleyrier et Natalia Barbarino



Angèle Baleyrier

Ingénierie du débat et animation du partenariat à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



Natalia Barbarino

Déléguée auprès de la Direction à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



Nous tenons à remercier :



Renaud Payre

Vice-président de la Métropole de Lyon, délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville



Jean-Luc Charlot

Sociologue, Coordinateur national du GIHP



Gilles Desrumaux

Président de la Fondation Aralis



Séverine Molina-Cruz

Chargée de développement « Accès et maintien durable dans le logement », Grand Lyon Habitat



Frédérique Alacoque

Directrice du Développement et de la maîtrise d'ouvrage, Habitat et Humanisme Rhône



Fabienne Hirtz

Responsable du pôle logement de la Fondation ARHM et du service du travail social du Centre Hospitalier Saint Jean de Dieu

Axe 1 - Une diversité d'acteurs, une pluralité d'outils, des vulnérabilités multiples

Il existe aujourd'hui une diversité d'acteurs au sein du territoire métropolitain, agissant à différentes échelles pour l'inclusion par le logement. Cette première séquence permet de faire le tour de table des acteurs en présence, de leurs spécificités et de leurs leviers d'actions pour répondre aux besoins des publics.

La démarche de Grand Lyon Habitat, de l'expérimentation au déploiement de l'habitat inclusif

Grand Lyon Habitat (GLH), opérateur de la collectivité qui produit des logements et accompagne les locataires

Séverine Molina-Cruz précise que GLH, office public de la Métropole de Lyon, gère un parc de plus de 25 000 logements. Son rôle va bien au-delà de la simple production et attribution de logements. Il va jusqu'à l'accompagnement des locataires selon leurs besoins. En collaboration avec les quinze conseillères sociales internes de l'office et des partenariats externes solides, Grand Lyon Habitat met en place un accompagnement spécifique pour les publics les plus précaires et les plus vulnérables.

Des expérimentations menées sur différents produits

Au cours des dix à vingt dernières années, GLH a innové, expérimenté et développé des solutions adaptées à une diversité de profils, comme des pensions de famille, des résidences sociales et des résidences autonomes, en collaboration avec des partenaires associatifs. Outre ces projets, GLH collabore avec des associations en lien avec le handicap, notamment le Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques (GIHP). Un travail a également été mené avec la communauté des gens du voyage, dans le but de construire des résidences spécifiques pour répondre à leurs besoins.

Des expérimentations menées pour développer l'habitat inclusif

Grand Lyon Habitat a quatre projets d'habitat inclusif à son actif. Deux résidences sont en

service et deux résidences sont en projet. La résidence Victoria a été inaugurée il y a plus de dix ans dans la Zac Berthelot. Accompagné par Récipro-Cité, GLH a travaillé en collaboration avec le GIHP, a expérimenté, a tâtonné pour aboutir au projet du Victoria¹.

Une capitalisation menant à une perspective de massification des actions

Après cette période d'expérimentation et fort de ses différentes expériences, GLH a pu capitaliser et est désormais doté d'un cahier des charges de l'habitat inclusif. L'objectif est aujourd'hui de déployer ces projets en développant un certain nombre d'habitats inclusifs dans les différents quartiers d'habitation. Selon **Séverine Molina-Cruz**, il s'agit d'une troisième voie entre le logement social classique et l'établissement. Elle offre une solution intermédiaire adaptée aux besoins spécifiques des publics accueillis, notamment en termes de lutte contre l'isolement et de besoin de liens sociaux et d'accompagnement fort.

Habitat et Humanisme : des méthodes pour développer des formes inclusives d'habitat

Habitat et Humanisme (H&H), bâtisseur de liens depuis trente-cinq ans

Frédérique Alacoque rappelle que l'organisation H&H a été fondée en 1985, avec une volonté claire : l'insertion de publics fragiles dans des quartiers équilibrés. L'approche de H&H vise à reconstruire la personne vulnérable, et met l'accent sur l'inclusion. Le logement constitue la première brique de cette démarche. Acteur engagé depuis trente-cinq ans, H&H gère dans le Rhône 2 500 logements et 600 places d'hébergement. Grâce

GIHP

Définition du Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques *cf. page 4*

¹ Résidence intergénérationnelle de 75 logements où se côtoient personnes âgées, personnes en situation de handicap, étudiants et familles.

« On ne fait pas que produire et attribuer des logements, on va bien au-delà » (GLH)

« Notre raison d'être, c'est vraiment l'insertion d'un public fragile dans des quartiers équilibrés » (H&H)

« On avance en posant des petites briques pour apporter des petits plus à l'inclusion » (ARHM)

ASLL

L'Accompagnement social lié au logement est une mesure éducative visant à accompagner les ménages dans une démarche d'autonomie lors de l'accès dans un logement ou du maintien dans celui-ci. Les mesures d'ASLL peuvent être collectives ou individuelles.

Source : <https://www.lozere.gouv.fr/>

à ses 200 salariés, 1 000 bénévoles et divers soutiens financiers publics et privés, H&H peut mener des expérimentations en dehors des financements publics habituels.

L'inclusion par l'habitat ne se résume pas à l'habitat inclusif

H&H travaille sur diverses formes inclusives d'habitat, allant des habitats groupés intergénérationnels aux projets combinant étudiants et convalescents. La moitié du parc départemental d'H&H est constituée de logements accompagnés dans des structures collectives, et l'autre moitié en diffus.

Une logique de « bricolage » au cas par cas pour répondre à la diversité des besoins

H&H ne se positionne pas sur une stratégie de massification, mais bien d'expérimentation, et « opère dans les interstices de manière fine ». Plutôt que de conceptualiser, l'organisation expérimente sur le terrain pour trouver des solutions d'habitat adaptées. La taille maximale de ses projets est de 50 logements. Cela permet, selon **Frédérique Alacoque**, de maintenir un lien fort avec les publics accompagnés et d'éviter des concentrations de fragilité trop importantes.

La question de l'inclusion, raison d'être d'H&H

Pour H&H, la mixité demeure un enjeu essentiel. L'objectif est bien d'intégrer, d'inclure les différents publics. Par exemple, la mixité est favorisée en incorporant des logements bénéficiant de l'Aide à la vie partagée (AVP) au sein de résidences plus larges, accueillant une diversité de publics. Au-delà de la « brique logement », et afin de répondre à l'enjeu que représente l'accès à un logement et un emploi de façon concomitante, H&H a également développé des actions pour l'insertion professionnelle des publics accompagnés.

Un besoin de répondre à une diversité de publics

Par ailleurs, H&H a également observé un besoin croissant d'accompagner des publics avec des vulnérabilités liées à la santé mentale, en particulier dans les pensions de famille qui accueillent des publics de plus en plus fragiles. H&H a mis en place un service de coordination au niveau de la santé pour essayer de répondre à ces besoins. Cependant, son domaine d'action reste celui du logement. Les travailleurs (salariés, bénévoles, ...) peuvent se trouver démunis face à certaines situations rencontrées sur le terrain. Les frontières semblent de plus en plus poreuses et il est important pour **Frédérique Alacoque** de pouvoir travailler en transversalité.

Construire des parcours résidentiels pour des publics en capacité d'habiter y compris dans le droit commun : déconstruire nos habitudes dans la façon d'approcher ce sujet avec l'ARHM

L'Association du Rhône pour l'hygiène mentale (ARHM), acteur engagé depuis soixante-dix ans

Fabienne Hirtz revient sur la structuration de l'ARHM. Créée en 1950, celle-ci regroupe une trentaine d'établissements médico-sociaux, dont l'hôpital Saint Jean de Dieu avec son secteur de psychiatrie publique. Depuis plusieurs années, l'ARHM a engagé des actions au sein de l'hôpital, en participant activement au groupe nommé « Santé psychique et logement ». Dans ce cadre, des réflexions ont pu être menées autour de la différence et de l'habitat.

Des parcours adaptés à construire pour favoriser la sortie de l'hôpital

Face à l'évolution des politiques publiques, en particulier le virage ambulatoire, l'ARHM a accéléré ses actions. Selon **Fabienne Hirtz**, il est devenu évident que le concept hospitalo-centré n'était plus viable et qu'un rapprochement plus important du domicile des personnes était nécessaire. Des solutions alternatives ont été anticipées en raison de la désinstitutionnalisation. Selon **Fabienne Hirtz**, il est essentiel que les individus aient le choix entre différentes options : maison d'accueil spécialisée, dispositif institutionnel, ou EHPAD prenant en compte la différence.

Une capacité à habiter, sous réserve de fournir le cadre adapté

Selon **Fabienne Hirtz**, tout le monde souhaite avoir un logement et doit avoir la possibilité d'y accéder. L'enjeu principal est de trouver le cadre adapté à la personne en demande de logement. Ainsi, au fil des années, l'accompagnement a été adapté, et différentes solutions favorisant des parcours résidentiels ont été développées, conduisant à des résultats qui démontrent les capacités des personnes à habiter. Si différentes expérimentations se développent pour répondre aux besoins, les dispositifs sont souvent compliqués à appréhender et les démarches administratives peuvent être complexes pour une personne handicapée. Ainsi l'ARHM est devenue opérateur Accompagnement social lié au logement (ASLL) pour favoriser l'inclusion de ses publics.

Un accompagnement socle, ancré dans le soin, nécessaire

L'inclusion des publics de l'ARHM se réalise à travers un accompagnement socle, ancré dans



**« Maintenir un lien avec le soin est essentiel pour garantir la stabilité. »
(ARHM)**

PTSM

Projet Territorial de Santé Mentale. Les PTSM sont des outils de déclinaison de la politique de santé mentale, élaborés à l'initiative des acteurs locaux. Objectif : améliorer l'accès des personnes concernées à des parcours de santé et de vie de qualité, sécurisés et sans rupture. Source : <https://www.hauts-de-france.ars.sante.fr/>

**« Le logement, ce n'est pas annexe, c'est vraiment le centre(...) avoir un chez soi, c'est quelque chose d'essentiel. »
(Aralis)**

le soin. Maintenir un lien avec le soin est essentiel pour garantir la stabilité. Les personnes accompagnées s'appuient sur des référents, qui jouent un rôle clé dans l'inclusivité, en adaptant progressivement le parcours résidentiel aux besoins de la personne.

Une inclusion portée par tous, une nécessité de fournir un terreau d'accueil adapté

Fabienne Hirtz insiste sur le fait que l'inclusion fonctionne dans les deux sens, et nécessite une préparation du terrain d'accueil, d'un « terreau ». La collaboration avec les bailleurs, les gardiens d'immeubles et les agents de proximité est cruciale pour surmonter les discriminations et assurer le succès de l'inclusion des publics de l'ARHM. La collaboration avec Habitat & Humanisme et Grand Lyon Habitat a été fructueuse.

Des solutions à imaginer au-delà de l'habitat inclusif en tant que tel

Fabienne Hirtz conclut son propos en soulignant que la question de l'habitat inclusif reste discrétionnaire. L'ARHM travaille actuellement sur un Projet territorial de santé mentale (PTSM) qui favorisera l'inclusivité à plus grande échelle.

Des freins à la production de formes inclusives d'habitat

Gilles Desrumeaux rappelle l'historique de la Fondation Aralis. Fondée il y a soixante-dix ans, Aralis compte aujourd'hui environ 3 500 logements, répartis dans 50 établissements. L'organisation gère toujours des logements pour les migrants, principalement à Lyon et Saint-Étienne. La mission principale d'Aralis consiste à produire des logements et des services en collaboration avec les organismes HLM, à assurer la gestion locative et sociale de ces loge-

ments, à accompagner les personnes logées et à promouvoir la solidarité.

Concernant la production de logements, **Gilles Desrumeaux** souligne l'importance de produire des logements autonomes, décents, sur l'ensemble du territoire et prêts à être occupés. Il insiste sur l'enjeu d'assurer une sécurisation juridique du logement, particulièrement dans le contexte des habitats inclusifs. Les logements doivent être abordables, adaptés aux besoins des résidents, et accompagnés pour favoriser l'inclusion sociale.

Une difficulté de sortie des opérations dans un contexte inflationniste : Gilles Desrumeaux attire l'attention sur les défis auxquels sont confrontés les acteurs du logement dans la réalisation de ces objectifs. La recherche foncière, les coûts liés à la réglementation environnementale, l'effritement des subventions et l'augmentation des coûts d'emprunt sont des problèmes majeurs. Il souligne l'importance d'accompagner les opérateurs dans la réalisation de leurs projets, notamment dans le contexte du plan national de construction de 10 000 logements en cinq ans. Il évoque le fait que, du côté d'Aralis, ils ont fait le choix de travailler avec le GIE « La Ville Autrement » pour l'aspect prospection foncière notamment.

En conclusion, la mission d'Aralis est de produire des logements abordables, adaptés et accompagnés, tout en promouvant la solidarité. Cependant, les défis financiers et réglementaires actuels nécessitent une attention particulière pour garantir le succès de ces projets et atteindre les objectifs du Logement d'Abord.

**GIE**

Le GIE la Ville Autrement (groupement inter-entreprise) est composé d'Est Métropole Habitat, Rhône Saône Habitat, la Fondation Aralis, Alynéa et la société villeurbanaise d'urbanisme. Créé en 2004 dans l'agglomération lyonnaise, le GIE traduit surtout la volonté de favoriser la mobilité et les parcours résidentiels des ménages, tout en organisant une complémentarité d'interventions entre les structures membres. La gamme des réponses du groupement s'étend de l'hébergement d'urgence à l'accession sociale sécurisée, en passant par le locatif social et le logement accompagné.

**« On a sur notre territoire une diversité d'initiatives (...) Il n'y a pas qu'un seul modèle de la ville inclusive. »
(Renaud Payre)**

Synthèse et perspectives de la Métropole : des aides nécessaires pour produire une offre adaptée

Renaud Payre insiste sur le fait que la diversité d'acteurs travaillant sur l'inclusion au sein du territoire constitue la force de la métropole. Il souligne qu'il est crucial de ne pas adopter un seul modèle de ville. Diversifier les approches, telles que celles d'Habitat & Humanisme ou de GLH, apporte une richesse culturelle essentielle.

Un deuxième élément à souligner est l'origine militante de nombreuses initiatives. **Renaud Payre** considère que l'engagement profond en faveur du droit au logement est fondamental. Il rappelle que la crise actuelle, amorcée dans les années 1980, a modifié la dynamique, mais il est essentiel de repenser le droit au logement.

Aujourd'hui, le marché immobilier est en forte tension, avec une inflation des prix alors que le foncier disponible diminue. Il souligne que la recherche foncière devient de plus en plus difficile et coûteuse. La faiblesse de la politique nationale du logement, associée à une répartition inéquitable des aides à la pierre, menace, selon lui, la cohésion sociale et risque de conduire à une « ville de la ségrégation ».

Il insiste sur l'impératif de lutter pour une politique du logement robuste, avec une contribution significative des collectivités locales. **Renaud Payre** considère qu'ignorer l'importance de construire un logement pour tous risque de compromettre l'inclusion sociale. Selon lui, il est nécessaire d'inventer de nouvelles formes d'habitat pour relever les défis actuels.

En conclusion, pour **Renaud Payre** le développement d'un habitat de qualité doit reposer sur différents piliers : le chez-soi et l'intimité, la gestion du temps dans son logement, la possibilité d'inviter, et le soutien à la vie collective et à l'accompagnement.

Il pointe une certaine faiblesse des politiques nationales du logement et insiste sur l'enjeu d'obtenir davantage de soutien pour le logement dans le contexte actuel.

Axe 2 – Des solutions adaptées aux attentes des familles et aux besoins des personnes

Au-delà de la question de la production des murs, qui peut s'avérer complexe dans un marché en forte tension, il existe un réel besoin de diversifier l'offre en tant que telle, en production comme en adaptation du parc existant. Cette deuxième séquence aborde les enjeux en lien avec l'adaptation du parc et l'accompagnement des publics.

« Cela fonctionne encore mieux lorsque nous avons à cœur de faire pour et avec les parties concernées » (GLH)

« Le logement, bien que nécessaire, n'est pas suffisant » (H&H)

Les défis d'adaptation du parc de logement de Grand Lyon Habitat

Un parc relativement ancien, présentant des défis en matière d'adaptation

Séverine Molina-Cruz rappelle que le parc de GLH est relativement ancien et présente des défis en matière d'adaptation. C'est pour répondre à ces défis que GLH est engagé depuis de nombreuses années sur la question de l'adaptation des logements.

Un nouvel élan dans l'engagement de Grand Lyon Habitat dans l'adaptation du parc de logements

Séverine Molina-Cruz souligne le fait que l'arrivée, en 2015, de la Métropole en tant que chef de file de la politique locale des attributions, en articulation avec les politiques locales de l'habitat, leur a donné l'opportunité de revoir leur approche. GLH a ainsi pu collaborer avec la collectivité, des bailleurs sociaux, des partenaires associatifs sur les questions d'adaptation.

La mise en place d'outils pour guider le développement de l'habitat adapté

En collaboration avec la Métropole, GLH a travaillé sur une charte du bien vieillir et un référentiel de l'habitat adapté. Cela leur permet de mieux construire, réhabiliter, et adapter les logements en suivant un fil conducteur, des bonnes pratiques et un référentiel.

L'accompagnement dans la ville : vers un continuum territorial des espaces privés aux espaces publics

Un accompagnement qui dépasse la limite du logement, pour éviter d'en faire un lieu de réclusion

Frédérique Alacoque insiste sur l'enjeu d'éviter l'isolement des personnes au sein du parc diffus. Elle décrit plusieurs dispositifs mis en place par H&H pour accompagner les résidents dans leur intégration dans leur quartier.

Les Escales solidaires, lieux ressources mis en place pour éviter l'isolement

H&H a constaté qu'au sein du parc diffus, il était difficile de générer une animation comme dans les autres sites de vie collective. Il arrivait que la situation sociale se dégrade sans que cela soit remonté auprès d'H&H. Il semblait donc urgent de trouver un moyen d'aller vers les résidents, et de leur proposer plus que le simple logement. C'est pourquoi les Escales solidaires ont été créées, contribuant à lutter contre l'isolement des résidents.

Ces espaces sont ouverts à tous, sans nécessité de justification pour y accéder, et permettent la participation aussi bien des résidents que des habitants du quartier. Afin d'en favoriser l'appropriation, les baux des résidents sont signés dans les Escales. Ainsi, avant même d'arriver dans leur logement, les futurs locataires ont un premier contact au sein d'une Escale,



constituant un premier point d'ancrage dans le quartier. Ce lieu devient un repère où d'autres activités sont proposées, dont la table d'hôte solidaire.

La mise en place de bénévoles boussoles pour favoriser le lien avec la ville

Ils accompagnent les résidents pour identifier les lieux et ressources autour de leur nouvel habitat, et les accompagnent dans le déchiffrage des codes du quartier.

Une diversité de services proposés

Divers services dans les domaines de l'accompagnement, de l'éducation à la vie en tant que locataire, et de la santé et du bien-être sont proposés. Des partenariats avec des opticiens mobiles, des séances d'ostéopathie gratuites et l'accès à des séances de coiffure sont mis en place.

Le « faire avec », point crucial de la réussite des projets

Les différentes dimensions du faire « avec »

Jean-Luc Charlot insiste sur l'enjeu de « faire avec » plutôt que « faire pour » les usagers, en particulier lorsqu'il s'agit de penser des offres inclusives d'habitat qui nécessitent une adhésion à un projet de vie collective. Selon lui, pour susciter l'adhésion, il est incontournable de faire participer, dans la construction des opérations comme dans la vie collective. Il évoque plusieurs dimensions dans le « faire avec » :

Une première dimension : les logements doivent être conçus pour être un « chez-soi », adapté au mieux aux besoins et aspirations d'une personne à un moment donné de sa vie.

Jean-Luc Charlot défend l'idée de l'habitat inclusif en mettant l'accent sur la nécessité de concevoir des logements et des environnements qui répondent aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap ou de vulnérabilité. Il souligne l'importance de travailler en collaboration avec les futurs habitants, les associations, et les professionnels pour adapter les logements de manière évolutive et répondre aux besoins variés des personnes. Dans cette réflexion, la question de l'usage est importante. Souvent, c'est la personne en situation de handicap qui est la mieux à même de dire quels sont ses besoins spécifiques et quelle adaptation est nécessaire. Il est essentiel de proposer une offre de logement évolutive, qui ne soit pas trop « normée ». Cela implique de travailler en colla-

laboration avec des associations, des personnes concernées, etc. L'adaptation pour la personne est souvent une question de détails, surtout dans le cas de handicaps moteurs, sensoriels... Il est parfois nécessaire de ne pas sur-adapter, comme dans le cas de personnes atteintes de maladies dégénératives qui préfèrent maintenir certaines capacités en continuant à effectuer certains gestes.

Une deuxième dimension pour « faire avec » consiste à définir le niveau de dimension collective. Jean-Luc Charlot insiste également sur la dimension collective des projets d'habitat inclusif, encourageant la participation des résidents dans la conception et la gestion de leur environnement. Il existe selon lui un continuum où les préférences vont de, vivre constamment seul chez soi jusqu'à partager des espaces communs avec d'autres personnes. Cela doit être pris en compte dans la planification des projets.

Un troisième niveau concerne l'environnement souhaité, tant au niveau paysager que social. Il peut s'agir d'ajustements simples mais cruciaux, comme un espace pour bricoler ou ranger des objets. Ces éléments doivent être discutés et pris en compte.

La quatrième dimension concerne l'accompagnement, considéré comme une dimension fondamentale pour permettre la vie autonome et l'intégration dans la cité.

Séverine Molina-Cruz insiste sur l'enjeu d'adhésion au projet par les usagers. Compte-tenu des différentes envies, des différentes appétences, un travail est mené pour faire en sorte que les personnes qui viennent dans ces habitats soient intéressées par la dynamique collective. Ainsi, les logements associés à un projet social collectif sont réservés aux demandeurs qui souhaitent adhérer à un tel projet. Un travail de ciblage, en amont des attributions, est donc réalisé.

Par ailleurs, le travail d'adaptation des logements fonctionne d'autant mieux qu'il est réalisé pour et avec les locataires. C'est le cas de l'expérience de co-construction menée avec la communauté des gens du voyage, et c'est également le cas pour le travail d'adaptation des logements au handicap et au vieillissement. Pour cela, GLH travaille en collaboration avec des associations, les personnes concernées et la Métropole. Leur travail avec les ergothérapeutes est particulièrement fin, et vise à prendre en compte la qualité d'usage dans les logements. Tous leurs projets de construc-

« Il y a une question d'usage et le plus souvent, la personne en situation de handicap est la plus apte à définir les adaptations à apporter, en fonction de ses usages. » (Jean-Luc Charlot)



« Il faut redonner la main aux usagers. Leurs retours sont précieux » (Aralis)

tion sont accompagnés par un ergothérapeute en collaboration avec les architectes et les constructeurs, ce qui aboutit à la création de logements répondant parfaitement aux besoins des résidents. Cela représente une petite victoire après un travail de longue haleine pour mettre en place ces pratiques.

Un travail de « faire avec » qui doit être territorialisé

Une des pistes de travail identifiée par **Jean-Luc Charlot** est de travailler de façon territorialisée. Par exemple, dans une métropole, il serait intéressant d'organiser des ateliers avec différentes populations, dont les personnes âgées et handicapées, pour définir ensemble leurs aspirations et besoins en termes d'habitat à moyen et long termes. Ces ateliers impliqueraient des professionnels qui apporteraient des éléments concrets. L'idée serait de permettre une programmation à moyen terme, non seulement pour les logements mais également pour les services associés. Selon **Jean-Luc Charlot**, il faudrait aller jusqu'à cibler des populations spécifiques, comme celles vivant dans la rue, pour travailler sur des solutions d'habitat adaptées à leurs besoins particuliers. Il mentionne l'émergence de formes d'habitat spécifiques à travers ces démarches participatives, allant au-delà du simple logement, par exemple en incluant des initiatives

ressemblant à des squats et en les accompagnant dans leur mise en œuvre.

En résumé, il promeut une approche inclusive qui intègre la diversité des besoins et des aspirations des habitants dans la planification et la réalisation des projets.

L'enjeu d'éviter le décalage entre représentations des professionnels et besoins réels des usagers

Gilles Desrumeaux insiste également sur l'enjeu de concevoir les logements en collaboration avec les usagers, afin d'éviter le décalage qui peut exister entre les représentations des professionnels et les besoins réels des usagers. Il aborde la notion de maîtrise d'ouvrage d'usage. Cela concerne la conception des logements avec les personnes et non simplement pour elles. C'est un défi important, souvent négligé dans les appels à projets. Selon lui, il est nécessaire d'informer et de recueillir des retours tout au long du processus, de la conception à la gestion, en utilisant des enquêtes d'usagers et des modes de concertation.



Axe 3 - Une filière de l'accompagnement en consolidation

Après avoir abordé les enjeux du développement du bâti et d'accompagnement, cette troisième séquence aborde la question des ressources humaines et l'enjeu de consolider une filière professionnelle adaptée.

« Pour déployer, il faut des animateurs. (...) On cherche des moutons à cinq pattes ! » (GLH)

« Il y a cette question de la professionnalisation de la filière de l'accompagnement (...) On parle d'accompagnement collectif, avec de l'animation et de la coordination, qui doit se coupler à de l'accompagnement individuel. Les financements pour cet accompagnement individuel sont parfois insuffisants. » (H&H)

La ressource humaine, une condition au déploiement

Aujourd'hui, une fragilité en ce qui concerne les ressources humaines en lien avec l'accompagnement

Séverine Molina-Cruz souligne les besoins humains nécessaires pour pouvoir déployer l'offre de formes inclusives d'habitat. En effet, au-delà du développement des « murs », elle souligne un besoin de professionnels pour effectuer un travail d'animation et de coordination, pour recueillir les besoins, nourrir le projet social... Aujourd'hui ces compétences ne sont pas internalisées à GLH, et cette ressource humaine doit donc être financée au niveau des différents projets.

Au-delà des financements, des difficultés dans le recrutement de ces profils complexes

Séverine Molina-Cruz précise que ce travail d'accompagnement est complexe. Il nécessite de s'appuyer sur des personnes aux compétences spécifiques. En effet, le professionnel intervenant au quotidien dans les résidences doit pouvoir coordonner, être au plus près des habitants, connaître leurs besoins et faire le relais avec les personnels compétents, notamment les conseillères sociales internes et les travailleurs sociaux des territoires. Cela implique des compétences diversifiées. Ainsi, selon **Séverine Molina-Cruz**, la difficulté est, non seulement de disposer des financements dédiés pour financer le poste d'accom-

pannement, mais également de trouver le professionnel en capacité de mener à bien cet accompagnement.

Des enjeux autour de la professionnalisation de l'accompagnement

Un travail d'accompagnement historiquement porté par des bénévoles

Frédérique Alacoque rappelle qu'historiquement l'animation collective est assurée par des bénévoles au sein d'H&H, avec un rôle d'animation « pure » (ateliers cuisine, tricot, lecture, ...).

Une professionnalisation qui fait émerger des nouveaux besoins d'accompagnement

Dans le cadre des projets d'habitats inclusifs, l'accompagnement s'est professionnalisé. Le financement d'une ressource salariée au sein des immeubles comprenant un certain nombre de résidents, dont une partie seulement bénéficie de l'AVP, a mis en évidence des besoins d'accompagnement pour les personnes ne relevant pas de l'AVP. En effet, il n'y a pas de financement dédié à ces nouveaux besoins, car l'animateur coordinateur est déjà affecté aux personnes bénéficiant de l'AVP, et ne peut pas prendre en charge les besoins des autres résidents. Les bénévoles de H&H ne sont quant à eux pas formés pour assurer la coordination avec le droit commun.



« La personne sortie d'institution peut devenir le voisin idéal » (ARHM)

Par ailleurs, une vigilance est à porter sur les publics orientés dans les différentes formes inclusives d'habitat

Frédérique Alacoque observe que, dans un contexte de forte tension sur le logement social, certains publics orientés vers l'habitat inclusif relèvent parfois de la pension de famille. Ils présentent en général des difficultés plus importantes que les publics cibles de l'habitat inclusif. Les travailleurs sociaux et les animateurs coordinateurs n'ont pas la capacité de les accompagner. Il y a donc une vigilance sur la définition du public et l'orientation appropriée.

Une inclusion qui n'implique pas nécessairement des coûts supplémentaires

Selon **Fabienne Hirtz** il y aurait, dans la société actuelle, une tendance à travailler à l'évitement des coûts. Dans ce contexte, il est important de noter que permettre à certains publics d'accéder à un logement, de sortir des institutions, n'est pas plus coûteux que de les garder en institution. Selon elle, en adaptant l'accompagnement dans un réseau de droit commun, la personne sortie d'institution peut devenir le voisin idéal.

Une démarche d'inclusion par l'habitat qui s'est construite au cours du temps

D'après **Gilles Desrumeaux**, plusieurs étapes

sont venues guider les réflexions et le sens de l'inclusion par l'habitat. Tout d'abord, il rappelle que la fonction urbaine de la Ville est d'accueillir des personnes qui vivent aux marges de la société. La solidité d'un tissu social tient à la qualité de l'accueil et de l'habitat qu'une société propose aux personnes qui vivent dans ses marges.

Une première façon de répondre aux besoins des différents publics a été l'institutionnalisation

Le traitement des marges, après la Seconde Guerre mondiale, s'est fait par type de public, avec un développement des formes de bâtis spécifiques (cités de transit, FJT, FTM, CHRS, maisons de retraite), des statuts juridiques minorés et des institutions totales qui « prennent en charge », avec un Etat acteur des politiques sociales. Cette institutionnalisation s'oppose aux définitions et au concept même d'inclusion par l'habitat.

Une évolution des réponses apportées avec l'émergence d'un nouveau référentiel de politiques publiques

Dans les années 1990, un nouveau référentiel des politiques publiques a permis de faire un pas de côté sur plusieurs aspects : une évolution des publics cibles (personnes défavorisées), une remise en cause de l'institution, la décentralisation pour rapprocher l'action sociale des territoires. Ces évolutions ont permis de poser l'accompagnement comme un nouveau paradigme avec le développement des soins ambulatoires, du maintien à domicile, « un chez-soi d'abord », une politique





du Logement d'Abord, le développement des pensions de famille et des résidences accueil et enfin, de l'habitat inclusif.

L'habitat inclusif repose sur la constitution de petites communautés de vie et de destin, une entraide entre pairs et amis, une bonne articulation entre le « care » et le « cure ». Cette articulation repose sur l'écoute bienveillante, le repérage des difficultés, l'orientation vers une prise en charge par le « cure », le suivi de la prise en charge pour s'assurer de son effectivité. Certaines personnes ont besoin d'un « cure » car elles nécessitent des soins plus institutionnels, des recours à l'hôpital, etc. C'est dans cette articulation que se joue la nature du travail social. L'enjeu, avec l'habitat inclusif, est de permettre une ouverture des structures à la vie de la cité et d'éviter le retour de l'institutionnalisation.

Enfin, Gilles Desrumeaux invite l'ensemble des professionnels à agir comme les « jardiniers de l'habitat inclusif » en préparant les capacités de faire de l'habitat inclusif (prospection foncière et immobilière, habitat autonome, abordable, adapté et accompagné) pour des personnes avec des faibles ressources. Cela nécessite d'apporter un soin à la qualité d'accueil et de fonctionnement de l'habitat inclusif (proximité et vigilance), et de renforcer les écosystèmes autour de l'habitat inclusif (insertion dans la cité, partenariats etc.).



Conclusion

Jean-Luc Charlot

Sociologue, Coordinateur national du GIHP



Un bricolage nécessaire pour s'adapter aux territoires

En conclusion de cet atelier-débat de l'Observatoire, Jean-Luc Charlot estime qu'il est essentiel de laisser de l'espace pour le « bricolage social local ». Cela implique de créer des espaces où les différentes façons de faire, les démarches d'élaboration de solutions d'habitat, etc., puissent être confrontées et discutées.

Il est probablement nécessaire de financer ces sortes d'ateliers de bricolage social de l'habitat, car ces démarches d'élaboration de solutions demandent du temps, bien plus que de simplement répondre à un appel à projet ou à manifestation d'intérêt. Il y a là une piste possible à explorer.

Une nécessité d'intégrer les usagers dans une logique de « faire avec »

L'atelier-débat, et c'était son objet, s'est centré sur une politique de l'offre d'habitat, mais en conclusion on peut s'interroger sur une politique de la demande. En ce qui concerne les besoins en logement adapté, accessible et évolutif, il est nécessaire d'améliorer les conditions de rapprochement de l'offre et la

demande. Cela peut-être réalisé par un dispositif dédié de médiation opérée territorialement entre la connaissance du bâti (adapté, accessible, etc.) et de son environnement et celle des besoins des candidats locataires. Des associations de personnes handicapées peuvent accompagner les bailleurs et aider à articuler les besoins et les aspirations des demandeurs, que ce soit dans le contexte du handicap, du vieillissement, etc.

Une dynamique qui doit s'appliquer à tous les segments du parc

Pour Jean-Luc Charlot, il est crucial d'inclure le parc social, mais aussi le parc privé dans de telles démarches de rapprochement de l'offre et de la demande, afin de penser et d'agir territorialement et non plus par familles d'acteurs.





Clôture de l'atelier

Renaud Payre

Vice-président de la Métropole de Lyon, délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville



Renaud Payre remercie l'Agence d'urbanisme pour l'organisation de cet atelier. Il remercie également l'ensemble des participants pour leur contributions aux échanges et les partages d'expériences dans leur diversité.

Il évoque l'importance de l'hospitalité urbaine et les initiatives prises depuis 2020 pour offrir des solutions temporaires à des situations précaires : avec l'installation de tiny houses sur des sites temporaires, on a créé de la vie collective.

Il souligne la nécessité de « faire avec », un enjeu fort porté dans le cadre du Livre blanc de l'habitat, avec la Commission Métropolitaine d'Accessibilité (CMA) et les promoteurs pour la production d'habitat adapté.

Il précise également l'importance de mieux connaître et qualifier l'offre de logements et d'être transparents sur la demande de logement, d'accompagner les demandeurs, pour être en capacité d'apporter des réponses adaptées aux personnes.

En outre, il souligne que la désinstitutionnalisation n'est possible que si l'on dispose de moyens financiers pour l'accompagnement. Il met en avant le rôle crucial du logement dans les politiques sociales.

Enfin, Renaud Payre appelle à une action concertée pour faire avancer ces enjeux, affirmant que le logement est un droit fondamental qui doit être protégé et promu à tous les niveaux politiques.





Notes





Notes





Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme

Directeur de publication : **Damien Caudron**
Réfèrent : Yann Nédellec - y.nedellec@urbalyon.org
Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme