



Dispositifs

« Habitat – logement » portés par l'APF

État des lieux et perspectives

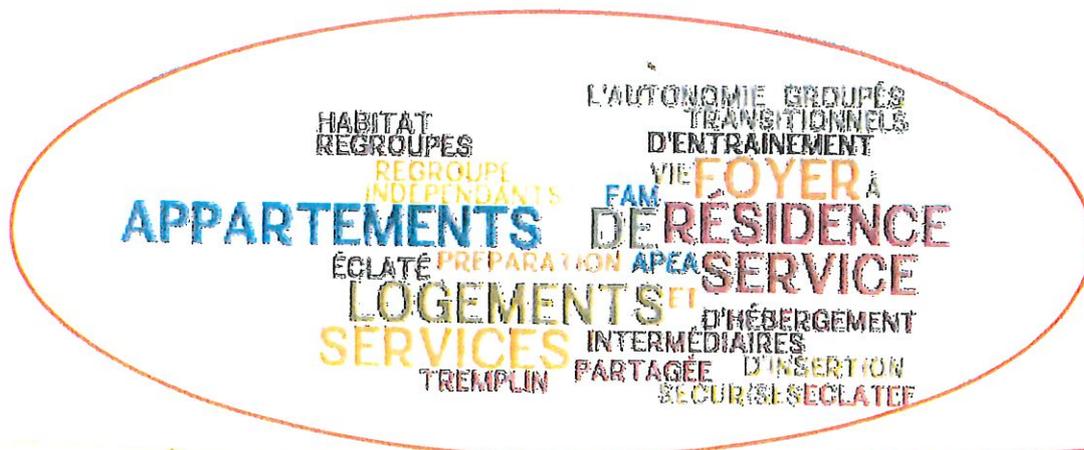
HABITAT INCLUSIF

■ L'ÉTAT DES LIEUX



◆ Les « expérimentations APF » : au niveau Macro

- ◆ Une quarantaine de dispositifs pour 400 logements mobilisés
- ◆ Des terminologies variées



■ L'ÉTAT DES LIEUX



◇ LES ACTEURS

- **Les bailleurs sociaux omniprésents dans nos dispositifs**
 - > Ils sont propriétaires des logements proposés dans l'ensemble des dispositifs étudiés
- **Le locataire**
 - > C'est l'APF dans une majorité des cas
 - > C'est l'occupant, c'est-à-dire la personne en situation de handicap moteur, qui est locataire direct dans 30% des autres cas environ.
- **L'occupant :**
 - > Personnes en situation de handicap moteur avec ou sans troubles associés
 - > Plutôt adultes, certains dispositifs sont cependant tournés vers les jeunes essentiellement.



■ « CARTOGRAPHIE DES DISPOSITIFS »



◇ Trois « Grandes Familles » répertoriées :

- Habitat **REGROUPES** :
 - > **REGROUPEMENT DE LOGEMENTS DANS LE DROIT COMMUN**
- Habitat ou Hébergement **ECLATES** :
 - > **FOYERS ÉCLATÉS / RÉSIDENCES SERVICES**
- Habitat **TRANSITIONNEL** :
 - > **LOGEMENT/APPARTEMENT TRANSITOIRES (Tremplin, APEA, Test, Transitionnel...)**

◇ Cinq grands domaines d'analyse

- Les aspects juridiques (liens contractuels entre Occupant, Bailleur et l'APF)
- Les caractéristiques des logements (diffus, regroupés, situation géographique...)
- L'accompagnement de la personne (type, modalités de choix...)
- Le financement
- Les objectifs recherchés (maintien à domicile, alternative à l'institution, apprentissage de l'autonomie...)



1. HABITAT REGROUPÉ

■ L'HABITAT REGROUPE

◆ Objectifs de ce type de dispositif :

- ↳ Sécuriser le maintien à domicile et l'autonomie des personnes
- ↳ Mutualiser des services d'aide humaine (veille de nuit, garde itinérante, horaires d'intervention plus étendus ...)

◆ Les outils juridiques privilégiés (non exclusifs)

- ↳ Un bail de **droit commun** Occupant – Bailleur
- ↳ Un contrat d'accompagnement médico-social si l'APF est « choisie » par la personne occupant le logement pour l'accompagner
- ↳ Une convention de réservation entre le Bailleur et l'APF,
- ↳ La participation de l'APF aux commissions d'admission des logements peut également être prévue

■ POINTS FORTS REPERES PAR LES PROMOTEURS



- « Bail de **Droit Commun – Responsabilisation** de l'occupant »
- « **Liberté de choix et autonomie** dans la gestion de ses services d'accompagnement et d'aide humaine »
- « Sentiment de **sécurité** (sécurisation nocturne ou 24/24h) »
- « **Logements adaptés et implantés dans les bassins de vie** :
« Proximité et relations avec les habitants et commerçants du quartier »
- « **Mobilisation des différents acteurs** : bailleurs, collectivités territoriales, associations, services sociaux culturelles et médico-sociaux, etc... »



■ POINTS DE VIGILANCE



- « Des logements accessibles **sous conditions de ressources** (= critères d'accès aux logements sociaux) »
- « **Risque d'isolement et de solitude** : des attentes paradoxales apparaissent, les personnes réclament souvent de se retrouver entre pairs »
- « Des services parfois organisés en fonctions de **Prestations de Compensation coordonnées** »
- « **Fragilité pour le services porteurs** du dispositifs : pas de lien exclusif avec l'APF, la personne conserve son libre choix – alors qu'il peut y avoir engagements financiers et organisationnels APF »



2. Habitat ou Hébergement ÉCLATÉ :



■ L'HABITAT OU HÉBERGEMENT ÉCLATÉ

◆ Objectifs de ce type de dispositif :

- ↪ **Vivre l'institution hors des murs**
- ↪ **Proposer une réponse plus inclusive** prenant en compte les aspirations à l'autonomie des personnes orientées en institution.

◆ Modalités d'organisation :

- ↪ **Location par l'APF d'appartements accessibles et adaptés**
- ↪ **Organiser et garantir un cadre aussi sécurisant** qu'en collectif et le **même accompagnement médico-social**





- « **Autonomie** possible pour des personnes **très dépendantes** avec maintien du lien social ».
- « **Permanence du lieu et des équipes** avec une meilleure participation à la dynamique de quartier »

-
- « Ne créé **pas** les conditions d'une **réelle prise d'autonomie** (Pas de PC) »
 - « **Risque d'isolement** / Focalisation sur LE projet de la personne et absence de dynamique collective ».
 - « Peu de mixité sur certains sites (Essentiellement des personnes en situation de handicap) »
 - « Difficulté à trouver **des logements pérennes adaptés** (+ au regard des obligations de l'établissement – Normes de sécurité...) »



3. Habitat ou Hébergement TRANSITOIRE :



■ HABITAT OU HÉBERGEMENT TRANSITOIRE



◇ Objectifs de ce type de dispositif :

- ↳ Tester son autonomie en grandeur réelle
- ↳ Proposer une solution de répit aux aidants

◇ Modalités d'organisation :

- ↳ Appartement loué par un établissement, la personne est orientée vers l'Etablissement mais pour tester la vie à domicile
- ↳ Système de location - sous-location avec Intermédiation Locative
- ↳ Mise en place d'un accompagnement ou de services spécifique pour l'accompagnement à l'autonomie (subvention spécifique pour un poste AVS... et/ou Dotation supplémentaire de type « SAVS renforcé »)



■ POINTS FORTS REPERES PAR LES PROMOTEURS



- ➔ « Test en grandeur réelle / réelle expérience de vie autonome »
- ➔ « Permet des allers/retours dans le parcours de vie et un apprentissage progressif »
- ➔ « Solution de répit pour les aidants »
- ➔ « Possibilité de recourir à différents services et à les gérer directement »
- ➔ « Sentiment de sécurité grâce à l'accompagnement renforcé »



■ VIGILANCES REPEREES PAR LES PROMOTEURS



- « Inquiétude des familles à laisser leur jeune adulte »
- « Résistance de certains professionnels »
- « Des contraintes réglementaires complexes à lever : nécessité de sortir du cadre de l'autorisation pour permettre l'expérimentation ou de pouvoir mobiliser de la PC »
- « Des conditions de réussites complexes à rassembler : logements adaptés + services variés et en réseaux à proximité + bassin de vie + un accompagnement renforcé, etc... »
- « L'intermédiation locative : l'APF porte le risque locatif »

■ LES OBSTACLES



◇ Le cadre de l'action sociale et médico-sociale :

- Rigoureux : catégorisation des établissements et services, autorisation et tarification, procédure de l'appels à projets
- Adaptable : selon la volonté de l'autorité délivrant l'autorisation et le financement

◇ L'état de l'aide à domicile :

- Tarification insatisfaisante et manque d'attractivité pour les professionnels
- Des perspectives d'amélioration



Les questionnements pour l'APF

■ LES VIGILANCES - 1



◆ Ne pas limiter l'accès au logement :

- **Par la sélection des publics :**

- > Les ressources (intervention du bailleur social)
- > Le handicap
- > L'âge
- > Les mesures de protection juridique
- > La nature du projet (location ou achat)

- **Par le recours systématique à certains dispositifs :**

- > Intermédiation locative
- > Accompagnement médico-social



◇ La mutualisation de la PCH

- Avantages :
 - > Bénéficier d'une aide humaine sur des horaires élargis
 - > Faciliter l'habitat autonome et la vie sociale
- A condition :
 - > D'une initiative des personnes
 - > D'une prise en compte de la diversité des besoins
 - > D'une sécurisation par anticipation :
 - des sorties temporaires et définitives
 - du renouvellement du plan de compensation
 - > Questionne :
 - Le modèle économique
 - **L'accompagnement de la personne dans son projet d'habitat**



◇ Vis-à-vis des bailleurs sociaux :

- **Intermédiation locative et gestion sociale**
 - > Sous conditions :
 - Agrément départemental / régional
 - APF locataire ou maître d'ouvrage (suppose achat / bail emphytéotique)
 - > Pérenne ou transitoire (bail glissant)
 - > Risque financier
 - non-paiement des loyers atténué par le fonds d'intervention sociale
 - dégradation du logement
- **Réservation de logements**
 - > risque de perte de logements accessibles



■ FAIRE OU FAIRE-FAIRE ? - 2



- Expertise en accessibilité et adaptation des logements
- Facilitation de la rencontre Offre / Demande

→ **Une perspective : les commissions d'attribution des logements**

◇ **Vis-à-vis des bailleurs privés :**

- **Agence immobilière à vocation sociale**
 - > Agrément
 - > Loyer modéré
 - > Pas de risque locatif
 - > Honoraires de gestion



■ FAIRE OU FAIRE-FAIRE ? - 3



◇ **Vis-à-vis des personnes :**

- **Les accompagner :**
 - > Dans leur projet d'habitat (location et accès à la propriété)
 - > Dans leurs obligations liées au logement
- **Prévenir l'isolement social**
- **Proposer un accompagnement à domicile adapté**

→ **Capacitation et responsabilisation**

→ **Dépasser la crainte de perdre des usagers pour penser la diversification de notre activité médico-sociale et associative au bénéfice des personnes**



