1 Les cahiers repères du Gihp

Démarche pour élaborer et réaliser une formule d'habitat

Avril 2022

Les publications du GIHP

Depuis 1964, en près de 60 ans, les personnes en situation de handicap qui se sont succédées dans le Réseau GIHP, ont oeuvré à la promotion des valeurs d'un réseau agissant pour que les personnes empêchées par leur différence puissent « *vivre une citoyenneté pleine et entière* ».

Tout au cours de ces années, les GIHP qui se sont créés sur tout le territoire ont conduit et développé des actions sur les trois axes qui contribuent à l'autonomie de vie dans un environnement non adapté.

La mobilité : « Déplacement et accessibilité »

Le Réseau GIHP a accompagné nombre de collectivités pour la mise en place de transport adapté à la demande. Il demeure le premier transporteur TPMR de l'Economie Sociale et Solidaire en France, notamment avec sa filiale Synergihp.

L'Habiter : « Foyers Etudiants, Unité de Logement et Services… »

Le Réseau GIHP est porteur de nombreux projets favorisant « *l'habiter dans la cité* » et accompagne des personnes, des bailleurs et des collectivités pour une réponse « *habitat* » en toute autonomie.

L'accompagnement : « Au domicile, SESSAD, SSIAD… »

Le réseau GIHP a construit des réponses au « vivre en autonomie » pour des personnes dont la différence nécessite un accompagnement de qualité, adapté à chacun, pour tous les besoins du quotidien.

Le GIHP National a décidé de faire connaitre, à tous, nos réalisations, nos recherches et notre approche des problématiques « autonomie et dépendance » au travers de publications qui se déclineront sur différents support, papier, e-book, audio livre, …

Elle se déclineront en plusieurs collections :

1. **La collection « Repères »** qui fera le point sur nos approches et nos axes de recherches et réflexion.
2. **La collection « Cahiers techniques »** qui décrira des méthodes de conduite de projet ou des processus de réalisation.

Le cahier que vous avez entre les mains est le premier numéro de la collection ***« Repères »*** et la première publication du réseau GIHP.

Il est la synthèse de nos différentes expériences et réalisations en matière d'habitat.

C'est un guide méthodologique pour accompagner un projet pour « habiter en autonomie dans la cité », pour toute personne en situation de dépendance, de perte d'autonomie qu'elle soit liée à l'âge, à la maladie ou au handicap.

Il sera un outil pour les GIHP, mais aussi pour des porteurs de projet, pour des promoteurs, pour des bailleurs, pour des collectivités… pour tous ceux qui souhaitent conduire la réalisation d'un opération d' « habiter » inclusive dans la cité.

Alain Ribager, ***Président du GIHP national***

Glossaire

Dans le document, on entendra par :

- **« Personne en situation de handicap »,** toute personne en perte ou manque d'autonomie quelle que soit l'origine de cette situation et quel que soit son âge.
- **« Démarche »,** un exposé précis d'une manière de faire permettant la définition, l'élaboration et la mise en œuvre de formules d'habitat destinées à des personnes en situation de handicap.
- **« Collectif »,** un groupe de personnes en situation de handicap, accompagnées de leurs proches ou non ; ou un groupe de proches de personnes en situation de handicap, et qui imaginent, inventent leur façon d'habiter chez eux et dans la Cité. Les personnes et/ou l'organisation qui accompagnent les demandeurs sont nommées « promoteurs » d'une formule d'habitat dans le texte.
- **« Formule d'habitat »,** un agencement de fonctions (logement, services, environnement paysager et social…) qui, une fois assemblées, constituent un habitat dont, compte tenu de la situation de handicap et de vie ou du souhait des personnes, une ou plusieurs dimensions revêtent un caractère collectif.

À qui et pourquoi cette démarche pourrait-elle être utile ?

La démarche proposée ici, est destinée à des promoteurs d'une formule d'habitat dont une ou plusieurs fonctions revêtent un caractère collectif. Elle se fonde sur le constat que la mise en œuvre d'une formule d'habitat de ce type nécessite, dans un premier temps, un travail d'élaboration, d'échanges et de confrontation entre le promoteur du projet et les personnes concernées afin qu'ils puissent se forger une représentation commune d'un mode d'habiter, condition nécessaire pour affronter la faisabilité du projet. Cette représentation commune permet alors d'engager le dialogue avec les acteurs du territoire nécessaires à la réalisation (principalement les collectivités locales et territoriales, un ou des bailleurs sociaux, éventuellement un promoteur immobilier, des opérateurs du soin et de l'accompagnement de la vie à domicile, des associations, etc.).

Sommaire

Première partie : démarche pour élaborer et réaliser une formule d'habitat

I. Pour le GIHP, habiter c'est quoi ? Principes et enjeux 10

1. Qu'est-ce qu'habiter ? 10

2. Principes 10

2.1. Habiter nécessite un véritable « chez-soi » 10

2.2. Habiter chez soi nécessite le plus souvent pour la personne en situation de handicap d'être accompagnée 11

2.3. Pour une construction conjointe de l'offre et de la demande d'habitat 12

3. Enjeux 13

II. Démarche pour élaborer et réaliser une formule d'habitat 13

1. « Problémer » 14

2. Première étape, le processus de « qualification des besoins et des aspirations » des futurs habitants 15

2.1. Résultats attendus 15

2.2. Méthode 16

3. Seconde étape, le processus de « négociation de la faisabilité » du projet d'habitat 18

3.1. Veiller à préserver un certain nombre de qualités indispensables à un projet d'habitat 19

4. Troisième étape, la réalisation de la formule d'habitat 21

4.1. Proposition d'une prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage 21

4.2. Le périmètre, le choix d'un gestionnaire du service de sécurisation 22

5. Habitat inclusif 24

Deuxième partie : quelques réalisations et projets du réseau GIHP

L'écrin des Meulières 29

Le Victoria 33

HIP-HOPE 37

ULS Mérignac 43

ULS Nancy Grand Cœur 49

Première partie

Démarche pour élaborer et réaliser une formule d'habitat

I. Pour le GIHP, habiter c'est quoi ? Principes et enjeux

1. Qu'est-ce qu'habiter ?

Dans *Espèces d'espaces*, Georges Perec se demande : « Habiter une chambre, qu'est-ce que c'est ? Habiter un lieu, est-ce se l'approprier ? Qu'est-ce que s'approprier un lieu ? A partir de quand un lieu devient-il le vôtre ? ».

C'est l'usage familier des choses habituelles qui meublent et fondent un noyau d'habitation qui est d'abord un noyau de stabilité et de confiance. Et ces choses familières, humaines et non humaines, forment aussi un noyau d'identification pour la personne dans la mesure où elle se reconnaît en elles, où elle peut se sentir enveloppée, portée et étoffée par elles : l'habiter n'est pas simplement ce que l'on habite, mais conjointement ce qui nous habite. L'habiter est ce bien désirable (et non un droit exigible comme l'est le logement), en ce qu'il conditionne toute apparition durable en public. L'habiter conditionne l'assurance de pouvoir se rendre dans la cité (flâner dans son quartier ou se rendre à son travail ou à une activité de loisir...), en ce qu'il offre la possibilité de pouvoir s'y retirer, de s'y rétablir et de s'y recueillir. Habiter ne se limite pas à vivre (ou à survivre), il donne à la vie une certaine tonalité, il la rend expressive, il se présente pour elle comme l'origine d'un sens. Habiter est un trait fondamental de l'être.

Aussi, peut-on affirmer que l'habiter ne saurait être seulement le résultat d'une « bonne » politique du logement, d'un « bonne » architecture, d'un « bon » urbanisme (et pourrait-on ajouter d'un article de la loi ELAN), conditions certes nécessaires, mais non suffisantes. L'habiter doit être considéré, par ceux et celles qui prétendent promouvoir des formules d'habitat pour les personnes en situation de handicap, comme source, comme fondement. Car c'est de l'habiter que dépend la qualité de la sphère privée, de l'habitat entendu comme, à la fois le logement, le chez-soi et tous les parcours urbains et civiques qui y mènent et d'où l'on s'y projette. En rappelant, une nouvelle fois qu'habiter est plus qu'être logé. L'habiter, dimension existentielle de la présence de l'Homme sur terre ne se satisfait pas seulement d'un nombre de mètres carrés de logement ou de la qualité architecturale d'un immeuble. C'est quand l'Homme « habite », que son habitat devient habitation. Ce lieu d'un possible devenir citoyen.

2. Principes

2.1. Habiter nécessite un véritable « chez soi »

Au moins trois dimensions peuvent être mobilisées pour circonscrire un « chez-soi », même si elles ne le définissent pas totalement, mais peuvent servir utilement à

l'évaluation de son effectivité : l'intimité, la clôture et le gouvernement de son temps. Ces trois dimensions constituent des repères pour différencier le fait d'être hébergé ou de celui d'habiter.

Le « chez-soi » est d'abord et peut-être avant tout, **le lieu de l'intimité.** Ce sentiment d'intimité advient au travers de la possibilité de l'appropriation de son espace (on le meuble, on le décore, on le range… ou non, à sa façon, on y construit un paysage personnel d'objets). Mais pour que cet espace devienne véritablement le lieu de l'intime, il doit pouvoir être également celui de ses secrets, de sa vie familiale et domestique, de ses arrangements privés.

La clôture est également nécessaire pour qu'existe un chez-soi, car le chez-soi a à voir avec le sentiment de sécurité. Être chez soi nécessite, en conséquence, de pouvoir contrôler qui peut y entrer (on accueille qui l'on souhaite chez soi, on en interdit l'entrée à d'autres et certains ne seront reçus que sur le seuil, etc.). Mais la clôture, qui est aussi la jointure entre l'espace de l'homme et ce qui lui est extérieur, doit pouvoir être franchie par son occupant. La possibilité d'ouvrir sa porte et de pouvoir la franchir, distingue l'hospitalité de la prison. Possibilité qui, quand on observe certaines formules d'habitat dite inclusif ne semble pas toujours aller de soi…

Le chez-soi, enfin, est **le lieu où l'on peut gouverner son temps.** Gouverner son temps est une des conditions de la maîtrise de son intérieur, mais aussi de sa manière subjective d'habiter. C'est aussi une des raisons importantes pour lesquelles les personnes en situation de handicap aspirent à habiter chez elles alors qu'elles habitent dans leur famille ou dans un établissement médico-social où leur temps est pour partie décidé et organisé par d'autres…

Le chez-soi, ainsi précisé, n'est pas le repli, même s'il peut et doit pouvoir le rester. La maison, le chez-soi est aussi l'unité d'un possible déploiement pour celui ou celle qui l'habite, l'unité d'un possible devenir citoyen et le lieu à partir duquel un nouveau champ des possibles s'ouvre…

2.2. Habiter chez soi nécessite le plus souvent pour la personne en situation de handicap d'être accompagnée

Si accompagner quelqu'un consiste à adjoindre ses forces aux siennes pour la réalisation d'une tâche ou d'un besoin qu'il ne peut remplir seul, la définition d'un référentiel de valeurs et de pratiques de cette activité d'accompagnement nécessite de s'interroger en préalable sur ce qu'habiter chez-soi et dans la Cité veut dire. Puisque c'est cela qu'il s'agit d'accompagner. La réalité et l'effectivité du « chez-soi » doivent déterminer le socle de valeurs et de pratiques sur lequel l'accompagnement va s'adosser. Afin, non seulement de préserver ce chez-soi, mais de le conforter. Préserver l'intimité de la personne que l'on accompagne, nécessite avant tout que l'une et l'autre (celle qui « accompagne » et celle

qui est « accompagnée ») s'identifient comme sujets dans une reconnaissance fondée sur l'égalité. Ce qui est problématique, dès lors que la différence ou l'asymétrie entre les sujets peut conduire parfois, à « une relation entre un sujet agissant et un sujet subissant ou même entre un sujet et un objet ». La dissymétrie des forces peut devenir une source de pouvoir et même de l'abus de pouvoir. Il s'agit là d'un risque maintes fois constatées et augmenté du fait que l'activité d'accompagnement se déroule dans le huis clos d'un logement qui est l'objet d'une autre asymétrie : être un espace de travail pour l'un et l'espace d'intimité pour l'autre. On sait combien le design et l'aménagement du logement lui-même sont prépondérants dans la facilité ou non de préserver des lieux d'intimité pour la personne qui y habite. On sait également combien est déterminante la posture de celui ou de celle qui intervient au domicile et qui peut, soit assister à la vie quotidienne des personnes, c'est à dire devenir spectateur (à distance plus ou moins grande), soit l'accompagner dans sa vie quotidienne.

L'intimité du « chez-soi » est aussi garantie par la porte, cette clôture qui empêche, dissuade ou interdit de pénétrer dans son espace privé ceux qui n'en ont pas le droit. Et le contrôle de la porte est assuré symboliquement et pratiquement par la clé qui en commande la fermeture et l'ouverture. La clé que l'on confie à celui ou celle qui vient accompagner notre lever, alors que l'on ne peut le faire seul, pour qu'il ou elle puisse entrer dans le logement et qui, sous l'effet de la routinisation, pourra oublier le petit rituel (appeler, frapper, s'annoncer, etc.), censé signifier l'acceptation de son entrée chez soi, annihilant du même coup la clôture et son contrôle.

Pouvoir gouverner son temps chez soi est également une des garanties de l'effectivité de l'habiter, au travers de la possibilité de choisir et de décider du moment où l'on se lève, s'habille, s'alimente, sort ou rentre chez soi… Autant de gestes dont on sait combien, quand ils dépendent d'un accompagnement, ils doivent être programmés et s'ajuster aux horaires de travail de ceux qui viennent nous accompagner. Raison pour laquelle, le réseau GIHP initie et parfois met en œuvre des services d'accompagnement présents 24 heures sur 24.

2.3. Pour une construction conjointe de l'offre et de la demande d'habitat

Si l'on admet la nécessité de la prise en compte des trajectoires de vie, des besoins et des attentes des personnes concernées dans le processus d'élaboration des projets d'habitat, il apparaît nécessaire de constituer et d'animer en amont de ceux-ci des « espaces de dialogue » entre les personnes handicapées, leurs représentants et les acteurs institutionnels concernés, espaces d'où émergera la conception des habitats souhaités. De tels espaces de dialogue pratiquent ce qui peut être défini comme une construction conjointe de l'offre et de la demande d'habitat.

Cette co-construction, fondée sur les pratiques quotidiennes des personnes en situation de handicap, permet la prise en compte des valeurs, des désirs, des aspira-

tions et des modes d'habiter des futurs habitants. Lors de cette étape, les futurs potentiels habitants formulent la manière dont elles souhaitent « habiter », ce que traduiront en solutions, les architectes et la maitrise d'œuvre. L'attention portée, au cours du processus d'élaboration de l'offre d'habitat, à la formalisation des demandes, concourt à ce que demande et offre s'ajustent le plus finement possible.

3. Enjeux

Pour le GIHP, les enjeux de la question de l'habiter des personnes en situation de handicap, ne se réduisent pas à ce dont ce cahier traite, à savoir l'élaboration de « formules d'habitat ». D'autres dimensions, également essentielles pour développer la possibilité d'un choix d'habitat qui réponde aux besoins et aux aspirations d'une personne à un moment donné de sa vie, sont à travailler, comme :

- la formalisation et l'outillage d'une possible offre d'assistance à maitrise d'ouvrage aux promoteurs immobiliers, afin de les accompagner dans une réalisation immobilière le plus en adéquation possible avec les usages de futurs habitants en situation de handicap
- la qualification d'une offre de services visant la sécurisation de la vie au domicile et explorant d'autres services potentiellement utiles, offre élaborée à partir du socle largement expérimenté par les « permanences 24/24 » des ULS. Dénommée (provisoirement) « conciergerie », suite à une réflexion avec le GIHP Rhône Alpes, les hypothèses de périmètre (quels services, quel « périmètre » géographique d'intervention -immeuble, quartier ?-) et de situations de vie concernées restent à explorer et à valider, à ce stade..
- la contribution à la réalisation de services de mise en relation de l'offre et la demande d'habitat sur les territoires. En complément de la contribution à la production d'une offre d'habitat, il s'agit de se préoccuper de la demande, de son accompagnement et des conditions d'information des offres disponibles.

II. Démarche pour élaborer et réaliser une formule d'habitat

La démarche proposée se fonde sur la distinction entre deux statuts, ceux de « promoteur » de projet et de « porteur » de projet.

- le terme de **« promoteur »,** conformément à son étymologie, désigne les personnes qui donnent la première impulsion au projet d'élaboration d'une formule d'habitat. Elles se constituent le plus souvent en groupe de réflexion et de travail. La composition de ce groupe de promoteurs est variable, associant de manière homogène ou hétérogène des personnes concernées par ce projet, leurs proches, des représentants de collectivités locales, des représentants d'association, etc.

- le terme de **« porteurs »,** désigne les personnes et/ou les organisations qui vont assumer la réalisation du projet et en assurer la gestion, l'administration et la coordination. Dans certains cas, les promoteurs du projet d'habitat peuvent en être également les porteurs. Mais le plus souvent, les promoteurs font appel à d'autres organismes pour réaliser, mettre en œuvre et gérer les différentes dimensions de leur projet d'habitat, réalisant ainsi ensemble un « agencement local de solutions », toujours singulier compte tenu de la diversité des situations concernées et des modalités d'habitat possibles et souhaitées. S'il est difficile d'établir une typologie de ces multiples agencements, il est envisageable d'identifier les potentiels porteurs de projet, qui peuvent être un bailleur social, un promoteur privé et plus rarement une collectivité locale.

La vocation des GIHP est d'être plutôt « promoteur » de projet. Son rôle consiste alors à :

- formaliser un document rendant compte de la qualification des besoins et des aspirations de potentiels futurs habitants ;
- négocier la faisabilité de ce projet avec un « porteur » de projet à partir de ce document support
- s'assurer de la qualité du bâti, de son accessibilité et de son agencement au travers d'une prestation d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage
- éventuellement assurer certaines fonctions nécessaires aux habitants (accompagnement à leur emménagement, sécurisation de la vie à domicile, mobilités, etc.).

Ce sont ces différentes étapes qui sont précisées dans la démarche qui suit.

1. « Problémer »

Ce néologisme pour désigner « une manière de chercher dans les possibles d'une situation les solutions aux problèmes posés ».

Une manière de « fabriquer les problèmes, (d')essayer de les poser, de les formuler au mieux et au plus loin de ce que l'on peut, de telle sorte que certaines solutions s'élimineront toutes seules et que d'autres, bien qu'elles restent à découvrir, s'imposeront d'elles-mêmes» (David Vercauteren, Micropolitiques des groupes, 2011).

Problémer est ainsi le premier travail indispensable auquel doivent se coltiner les promoteurs d'un projet d'habitat, par opposition au légitime réflexe qui consisterait à reproduire une formule d'habitat existante, à penser solution avant d'entreprendre un questionnement collectif. Penser d'abord solution peut-être le cas quand, par exemple, quelques-uns des promoteurs ont visité une ou plusieurs formules d'habitat déjà existantes et que, séduits par le projet, ils en ont conclu

que c'était « la » solution qu'ils souhaitaient mettre en œuvre. Ce qui ne veut pas dire qu'il faille s'interdire de visiter des formules d'habitat existantes, non dans le but de les reproduire, mais pour en comprendre la façon dont leurs promoteurs, dans un contexte donné, ont posé et résolu le problème, justement. Et peut-être aussi, pour découvrir comment ils se sont sortis de quelques obstacles technico-administratifs auxquels ils se sont trouvés confrontés, ce savoir d'expérience toujours utile.

Problémer est affaire d'invention. Il s'agit, en effet, d'inventer ce qui n'existe pas encore : une manière d'habiter pour des personnes qui, elles-mêmes, ne savent pas encore (ou pas tout à fait) comment elles souhaitent habiter. Et ce, dans un environnement toujours singulier, avec des acteurs et des organisations qui ont eux-mêmes perdus souvent l'habitude d'inventer. *Problémer*, on l'aura compris est une méthode d'élaboration des projets d'habitat, mais c'est avant tout une posture qui sollicite la notion d'expérimentation comme notre capacité collective à bricoler ensemble des dispositifs de tâtonnement.

2. Première étape, le processus de « qualification des besoins et des aspirations » des futurs habitants

2.1. Résultats attendus

Cette étape consiste à définir et à préciser collectivement les qualités attendues (parce qu'estimées nécessaires au moment où se réfléchit le projet), des principales dimensions du futur habitat :

- l'environnement paysager et social,
- le bâti (logements et immeubles),
- le périmètre et l'organisation envisagés du service de sécurisation et/ou d'accompagnement nécessaire à la vie au domicile des personnes concernées,
- la configuration des modes de vie envisagée (seul, seul mais regroupé avec d'autres personnes en situation de handicap par la proximité de logements, collocation, etc.),
- ainsi que les modalités souhaitées d'organisation et de portage de la solution d'habitat envisagée (le porteur du projet sera propriétaire, locataire ou fera appel à un bailleur social, etc.).

2.2. Méthode

Problématique

Une des difficultés rencontrées le plus souvent par ces groupes de promoteurs est l'étirement dans le temps du travail d'échanges, quand le projet auquel on pense est encore au stade de l'idée et que l'on se réunit plus ou moins régulièrement pour « en parler ».

Une autre difficulté peut advenir, comme il a été déjà évoqué du fait de penser « solution » avant d'entreprendre un questionnement collectif. L'expérience montre que le processus de questionnement proposé est nécessaire, à la fois pour que chacun explore profondément le mode de vie qu'il souhaite et que les désirs de mode de vie de chacun s'ajustent les uns avec les autres, pour configurer une solution commune. Ainsi la question du « degré » de vie collective est a-elle déterminante à explorer quand il s'agit de personnes en situation de handicap qui pensent ce projet ; comme l'est la manière de sécuriser la vie au domicile, quand il s'agit de parents qui imaginent un projet d'habitat pour et avec leurs descendants.

Format

La méthode suggérée pour la conduite de cette étape s'adosse à la programmation de trois à cinq séances de travail collectif, regroupant les personnes concernées, pour une durée d'environ deux heures, séances espacées de deux à trois semaines chacune.

Pourquoi ce format ?

Trois à cinq séances permettent d'organiser une dynamique contenue dans un temps relativement court : les participants se donnent ainsi de deux à trois mois pour avoir précisé leur projet d'habitat. Au-delà de cinq séances, si l'on n'est pas arrivé à une définition commune, c'est qu'il existe vraisemblablement des désaccords profonds sur le projet, désaccords qui nécessitent d'être clarifiés avant de poursuivre.

Des séances espacées de deux à trois semaines permettent à chacun de cheminer personnellement, de se réinterroger à partir des arguments qui ont été échangés précédemment et de préparer (d'affiner) les siens pour la séance suivante.

Il s'agit là, évidemment, d'un « idéal » de format que les circonstances locales et les disponibilités des participants amènent à moduler et à aménager.

Outillage

L'animation du groupe de travail est évidemment essentielle à la qualité de la production.

La personne en charge de cette fonction, garante de la méthode et de l'organisation doit également exercer une fonction dite de « facilitation ». Soit un rôle de réglemen-

tation pour ce qui concerne ce qui touche au respect du thème de la réunion et de son ordre du jour. Mais aussi tout ce qui a trait à la répartition du temps de parole, à l'ordre des interventions, à la stimulation des silencieux… et à la modération des bavards.

On ne peut que conseiller que la fonction d'animation soit confiée à une personne qui ne soit pas impliquée dans le projet afin de pouvoir tenir la « distance » nécessaire à la conduite des échanges et ne pas être « tenté » d'user de sa position pour influencer le contenu des échanges.

La fonction « mémoire » des échanges est elle aussi essentielle. Elle consiste à produire le relevé de décisions, à noter les idées principales et les questions qui restent en suspens pour la séance suivante. Elle peut être assurée par l'animateur.

Contenu

Si le résultat attendu de ces séances de travail est bien une définition collective d'un projet d'habitat, le contenu principal en est l'échange et la confrontation des points de vue de chacun sur les qualités que l'on attend de cet habitat en fonction des modes de vie que l'on souhaite, espère ou désire.

La méthode proposée suggère cinq dimensions constitutives de l'habitat afin de servir de support aux échanges et constituer la trame du document (cahier des charges du projet) qui servira à l'interpellation des acteurs institutionnels, lors de la seconde étape).

1. Les qualités de l'environnement paysager et social. Ce qui correspond à savoir ce que l'on aurait envie de voir de sa fenêtre et en sortant de chez soi, de quel(s) équipement(s) et espaces publics, de quels commerces et services, on souhaiterait disposer à proximité de chez soi, etc.

2. Les qualités du logement proprement dit. Ce qui correspond à préciser les qualités architecturales (les espaces nécessaires et leurs agencements) et d'équipements, ainsi que leurs possibilités d'évolution. Sur ce point, on pourra se référer utilement aux préconisations qui ont été réalisées selon les différentes situations de handicap et de vie par différentes organisations.

3. Les nécessités de sécurisation de la vie au domicile. Ce qui correspond à préciser les modalités techniques (aménagement et équipements) et les prestations humaines qui vont permettre que la situation de vie des personnes au domicile soit sécurisée.

4. La configuration de vie. Ce qui correspond à préciser les modalités de vie souhaitée, de la plus indépendante à la plus communautaire, en passant par toutes les nuances possibles de vie collective.

5. Le mode de portage souhaité de la formule d'habitat

Question

Une question se pose inévitablement : quel degré de précision doit adopter ce premier document.

Deux situations doivent être distinguées :

- soit le groupe de promoteurs est en situation de devenir propriétaire de la solution d'habitat,
- soit il doit passer par un opérateur (de type bailleur social) qui va porter la solution d'habitat.

Dans la première hypothèse, le cahier des charges se doit d'être le plus précis possible afin d'engager une discussion avec un éventuel promoteur immobilier (si le groupe de promoteurs souhaite déléguer sa responsabilité de maître d'ouvrage) et un architecte avec lesquels il conviendra d'établir un processus de co-élaboration qui conduira à réinterroger les dimensions du projet afin de les confronter aux impératifs techniques et économiques qui le dimensionneront.

Dans la seconde hypothèse, la définition des qualités attendues doit suffire à engager un dialogue et une concertation. Un niveau de précision trop important ferait prendre le risque d'une fin de non-recevoir au prétexte que ce genre de projet n'est pas envisagé, ni envisageable. Alors qu'engager la discussion sur l'attente de qualités permet au bailleur d'intégrer plus facilement ce projet dans une réalisation à venir.

3. Seconde étape, le processus de « négociation de la faisabilité » du projet d'habitat

Dans l'hypothèse où les promoteurs doivent passer par un opérateur de type bailleur social, la seconde étape consiste à mobiliser les acteurs nécessaires à la réalisation de l'agencement local de la solution d'habitat souhaité. Il s'agit principalement de la collectivité (ville ou agglomération) où sera implantée la solution, du Conseil Départemental (direction de l'autonomie), d'un bailleur (social), de l'Agence régionale de Santé (ARS), de la MDPH… liste évidemment non exhaustive et déterminée par la singularité de chaque projet.

Il s'agit d'entreprendre un ensemble de démarches qui vont permettre de partager une vision commune de la solution d'habitat envisagée afin d'identifier, puis de résoudre les questions de sa faisabilité :

- trouver un foncier inclus dans le fonctionnement urbain,
- inscrire le projet dans la programmation départementale du logement social (quand il s'agit du mode de portage retenu)

- éventuellement définir, organiser et établir le mode de financement du service de sécurisation et/ou d'accompagnement, et/ou de l'animation du projet de vie sociale et partagée (habitat inclusif au sens de l'article 129 de la loi ELAN).
- recruter l'organisation de régulation du dispositif (s'il doit être différent du porteur du projet), etc.

Compte tenu de la singularité de chaque projet, de leur état d'avancement et de définition, les deux étapes (qualification des besoins et négociation de la faisabilité) peuvent être « poreuses ». Il peut être pertinent, par exemple, d'associer un ou des acteurs nécessaires à la mise en œuvre de la solution, au moment de l'étape dite de qualification des besoins… ou au contraire de privilégier un premier temps exclusivement entre les porteurs de projet quand il s'agit d'abord de « renforcer » leur vision commune du projet.

Acteurs et/ou organisation à mobiliser (liste non exhaustive) :

La MDPH et la Direction de l'autonomie du Conseil départemental

La MDPH et la Direction de l'autonomie du Département sont deux interlocuteurs privilégiés, car ils sont susceptibles de connaître les besoins de personnes en situation de handicap à qui se destine le projet d'habitat et peuvent avoir écho de projets qui, peut-être, s'imaginent simultanément sur le territoire, sans que le promoteur en ait connaissance.

Une collaboration est à envisager avec les deux acteurs : la MDPH pour qu'elle puisse informer d'éventuelles personnes en situation de handicap intéressées par ce projet et le Département, si une fonction de sécurisation et/ou d'accompagnement à la vie sociale est constitutif du projet (le Département pourra conseiller le promoteur sur les dimensions de sa structuration et de sa solvabilisation).

Les associations de personnes en situation de handicap et/ou gestionnaires de services

Ces interlocuteurs peuvent faire part au promoteur des besoins qu'elles connaissent, ainsi que d'éventuels projets en cours. Il est également possible de nouer des collaborations sur un partage d'expertise sur le design, l'équipement des logements ou d'autres dimensions de l'habitat.

3.1. Veiller à préserver un certain nombre de qualités indispensables à un projet d'habitat

La négociation de la faisabilité du projet d'habitat avec un promoteur immobilier, réalisé à partir du document support qui établit les besoins et les aspirations des potentiels habitants doit veiller à préserver un certain nombre de qualités incontournables :

L'environnement social et paysager du projet afin d'éviter l'opportunité foncière ou immobilière :

Il est nécessaire d'effectuer un repérage des services et équipements pour chaque localisation envisagée, afin de ne pas retenir comme critère exclusif la possibilité de bénéficier d'une opportunité foncière ou immobilière.

Il faut prendre en compte le fait que ces futurs habitants acceptent de quitter un lieu où elles ont peut-être vécu de nombreuses années et qu'elles devront faire l'effort de prendre de nouveaux repères, de nouvelles habitudes : autant que ces changements se fassent dans un environnement valorisant, facilitant une vie sociale plus aisée qu'auparavant.

La desserte des transports en commun : point majeur

La desserte par les transports en commun doit être étudiée afin de permettre l'accès aux infrastructures et aux services manquants. Elle doit être aisée et donner la possibilité d'effectuer un aller-retour dans la journée.

Il est important de savoir si ces transports en commun et leurs infrastructures sont accessibles aux personnes handicapées.

Le choix d'une localisation en centre bourg, centre-ville ou dans des quartiers adjacents est toujours un point positif pour la viabilité du projet. Ce choix peut se porter sur des quartiers suffisamment équipés pour assurer la délivrance de services ou proches de galeries, surfaces commerciales ou commerces et lieux culturels attractifs.

Il est nécessaire de faire une analyse précise dans un périmètre de cinq cent mètres autour de l'implantation proposée de la présence d'une pharmacie de services, de commerces, d'équipements publics et autres…

Une étude de la desserte et des heures d'ouverture des services et équipements dits « rares » (mairie, poste, théâtre, cinéma…), est à prévoir. Une grille d'analyse peut être élaborée pour recenser les professionnels de santé, les commerces d'alimentation, de vêtements, les supérettes et surfaces commerciales de proximité, de salon de coiffure…

Il est également important de répertorier les manques et connaitre les lieux où trouver les services manquants pour organiser des alternatives (recours aux proches, à des bénévoles, transports occasionnels de substitution…).

Statut d'occupation des habitants

Les habitants peuvent être :

- soit copropriétaires dans certains cas,
- soit locataires de plein droit, car rien juridiquement ne s'oppose à ce que les habitants soient locataires en titre, situation qui conforte leur place de citoyen à part entière,

- soit en colocation,
- soit sous-locataires du propriétaire en titre au sens où ils sont locataires d'une structure qui sert d'intermédiation locative (organisme qui contractualise avec le bailleur et assure l'interface avec les habitants). En effet, même si cette situation évolue, certains bailleurs sociaux souhaitent encore que le promoteur du projet soit le locataire en titre et les habitants sous-locataires. Ce souhait des bailleurs qu'il existe un intermédiaire entre lui et les locataires en situation de handicap peut être motivé pour des raisons économiques et l'assurance qu'une personne morale ne fera pas défaut des loyers. Il est aussi parfois motivé par une crainte de ne pas savoir « faire » avec des locataires en situation de handicap. Il peut être nécessaire de le « rassurer » (et de rassurer son personnel) par une intervention du promoteur de projet pour lui montrer que les personnes en situation de handicap sont des locataires comme les autres…

Ces différents statuts font l'objet de baux ou de convention de sous-location.

Quand une permanence d'auxiliaires de vie est proposée pour accompagner la vie à domicile des habitants en situation de handicap, le gestionnaire de ce service peut s'inquiéter du mode d'attribution des logements pour la raison que son « modèle économique » est adossé à un nombre d'habitants.

Mais **l'article 20** de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 (dite **Loi ASV**) a introduit la possibilité de prioriser l'attribution de logement en faveur de personnes en situation de perte d'autonomie lié à l'âge ou au handicap, sous réserve que le bailleur social en face la demande au moment de sa déclaration de programmation. Ce à quoi le promoteur de projets doit veiller, certains bailleurs ne semblant pas encore connaître cette disposition malgré l'ancienneté de cette disposition législative.

4. Troisième étape, la réalisation de la formule d'habitat

4.1. Proposition d'une prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Afin d'assurer la qualité et de l'adaptation du bâti, du design, de l'aménagement et de l'équipement des logements et parties communes, il paraît nécessaire de proposer au maître d'ouvrage une prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, fondée sur l'expertise accumulée par les différentes réalisations des GIHP. Une telle prestation pourrait comprendre :

En phase amont :

La transmission d'un cahier de préconisations d'un habitat adapté et évolutif, concernant le design, l'aménagement et l'équipement des logements et parties communes

Les futurs logements, ainsi que les parties communes de l'immeuble, qui seront occupés par des locataires en situation de handicap doivent répondre à des exigences d'aménagements, d'équipements et de prestations appropriés.

Le GIHP transmet un cahier de préconisations réalisé sur la base des besoins recueillis préalablement auprès des personnes susceptibles d'habiter ces logements. Il s'appuie également sur les expériences réalisées dans son réseau.

Les préconisations ont pour but d'être intégrées dans le projet de la maîtrise d'œuvre et dans le dossier de consultation des entreprises.

Le GIHP donne son avis sur l'esquisse et des dossiers d'avant-projet (sommaire et définitif), puis valide le projet définitif avec le maître d'ouvrage.

L'examen des réponses des entreprises

Le Gihp se propose de vérifier les réponses des entreprises concernant les éléments propres aux équipements des logements pour les locataires en situation de handicap. Il s'agit de vérifier que les solutions d'aménagement et/ou d'équipements remplissent les objectifs attendus. Les avis seront argumentés.

En phase opérationnelle :

Le suivi du chantier

Le GIHP se propose de faire un suivi du chantier à des étapes clés pour vérifier tout au long de la construction de la bonne interprétation et de la bonne mise en œuvre des préconisations. Le GIHP assiste à certaines réunions de chantiers et contrôle l'exécution des travaux en coopération avec la maîtrise d'œuvre pour ce qui concerne les points particuliers liés à l'adaptation et au caractère évolutif du bâti. Architecture de détails, la fonctionnalité des habitats destinés à des personnes en situation de handicap nécessite une grande vigilance au moment de la réalisation dans l'anticipation des éventuelles erreurs de maîtrise d'œuvre dues à des habitudes dans les manières de faire.

4.2. Périmètre du service de sécurisation de la vie au domicile

Un certain nombre de situations de handicap nécessite que de surcroît à l'accompagnement des actes de la vie quotidienne, la vie à domicile soit sécurisée par la présence en proximité d'une auxiliaire de vie pouvant intervenir à la demande de l'habitant. Sécuriser les situations de vie des habitants veut dire pouvoir intervenir avec pertinence, célérité et à la demande des personnes à un évènement imprévu qu'ils estiment les mettre en danger.

Outre le fait de cette possible intervention en cas de nécessité, cette présence rassure les personnes et rend leur vie au domicile plus confortable.

Par ailleurs, cette présence en proximité permet de compenser les situations de handicap des habitants le plus souvent en dehors des temps de présence des proches aidants ou des auxiliaires de vie individuelles. Il s'agit alors de réaliser auprès des personnes accompagnées des actes de la vie quotidienne, lorsque ces actes sont à réaliser dans des moments où des proches ou les auxiliaires de vie individuelles ne sont pas présentes : servir un verre d'eau, mettre un CD dans la chaîne-hifi, mettre un vêtement pour sortir, etc. ; ou bien lorsque que les auxiliaires de vie individuelles ne peuvent effectuer ces actions seules. Ces interventions contribuent à rendre la vie des personnes moins « programmée » et moins dépendante des organisations des services d'aide à domicile.

Points de vigilance

Cette intervention de sécurisation est mise en œuvre dans le cadre d'une intervention professionnelle au domicile de la personne. Comme toute intervention au domicile, elle se caractérise avant tout par le fait que le lieu de travail de l'un est aussi (et avant tout), le lieu privé et intime de l'autre. Cette situation, si singulière, qui caractérise le travail des auxiliaires de vie se confronte de manière constante à la question des « frontières » de l'intervention. Ainsi, parce que l'on intervient auprès d'une personne pour compenser des actions que celle-ci ne peut réaliser totalement ou sans aide, la frontière est parfois ténue entre « faire à sa place » et « faire à sa place sans lui demander son accord ou son avis » (le plus souvent en pensant que l'action ainsi réalisée améliorera la situation, matérielle ou morale de la personne ou parce que la routine s'installant, l'intervenante réalisera le geste « machinalement »).

Une des particularités du service de sécurisation est qu'il réside le plus souvent dans le même immeuble que les habitants concernés (condition de son efficacité et de sa rapidité d'intervention). Cette présence (jour et nuit), qui plus est, chargée de la responsabilité de la sécurisation des situations de vie des personnes, produit inévitablement, pour les professionnels concernés, des distorsions dans l'appréciation du rôle et de la fonction initialement définie. Il existe un possible effet « d'institutionnalisation » que l'on pourrait caractériser par l'élaboration d'une représentation, d'une perception collective du groupe d'habitants (dans le rapport service de sécurisation des locataires en situation de handicap), en lieu et place d'une perception d'une multitude d'interventions inter-individuelles. Effet d'institutionnalisation que l'on peut repérer ou déceler, par exemple, dans la transmission d'informations privées, comme dans l'intervention des auxiliaires dans les façons de vivre des locataires en situation de handicap. Ces effets d'institutionnalisation de l'intervention du service de sécurisation contredisent (et à terme peuvent nuire) au projet de vie autonome qui est proposé

et réalisé par ce biais. Ce qui plaide pour la nécessité d'un encadrant qui puisse assurer la régulation de l'équipe d'intervenantes.

Conditions à satisfaire pour la structure gestionnaire du service de sécurisation

- Le service d'aide à la personne intervient dans le département d'implantation au moment de son recrutement ;
- Il bénéficie de l'agrément Qualité, et/ou gère un service autorisé ;
- Le service gère un service d'astreinte téléphonique fonctionnant de manière systématique et fiable en dehors des heures d'ouverture de ses bureaux ;
- Outre un respect systématique des lois et règlements en vigueur, le service d'aide à la personne candidat à la gestion de ce service de sécurisation respecte et promeut l'application du principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de gestion des ressources humaines que sont notamment l'embauche, la formation, l'avancement ou la promotion professionnelle des collaborateurs.

5. Habitat inclusif

L'habitat inclusif, dénommé aussi habitat accompagné, partagé et inséré (API) depuis la publication du rapport de Jacques Wolfrom et Denis Piveteau « Demain, je pourrai habiter avec vous », est un mode d'habitat regroupé, assorti d'un projet de vie sociale et partagée. Le projet de vie sociale et partagée est défini dans la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et de la transition numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018. Il fait l'objet d'un financement particulier : le forfait habitat inclusif ou, à compter de 2021 dans certains Départements ayant passé convention avec la CNSA , la prestation d'aide à la vie partagée (AVP).

Deuxième partie

Quelques réalisations et projets du réseau GIHP

L'Écrin des Meulières à Castelnau Le Lez

Métropole de Montpellier

Emménagement des habitants, le 1er avril 2019

Historique

Le Conseil d'Administration du Giph Occitanie-LR a fait le double constat que les personnes en situation de handicap et notamment les plus dépendantes devaient faire face à deux problèmes :

- trouver un appartement adapté à leurs besoins avec des contraintes budgétaires fortes pour la plupart et un manque criant de logements à Montpellier (plus de 3 ans pour une demande de logement classique)
- avoir un accompagnement suffisant pour leur permettre de vivre à domicile en toute sécurité

Un premier projet de dix logements adaptés et domotisés dans un ensemble immobilier de cinquante quatre logements devait être livré en 2009. À quelques jours de la livraison les services de sécurité n'ont pas autorisé ce projet d'habitat (trop d'appartements dans une même cage d'escalier, situés jusqu'au 4e étage, absence de désenfumage, absence de point de rassemblement, etc.). Il a fallu quelques années pour trouver le bailleur social « Un Toit pour Tous », intéressé par le projet.

Habitants

Dix locataires, célibataires au moment de l'entrée dans leur logement. Ce sont des étudiants, des salariés ou des personnes sans emploi en situation de handicap moteur, ayant le souhait de vivre dans un logement adapté et adaptable en toute sécurité grâce à une permanence 24 heures sur 24, et des besoins programmables également quotidiennement. Ils bénéficient d'une PCH Aide humaine entre 6 et 15 heures par jour. Ils ont vécu en établissement ou chez leurs parents. Ils souhaitent tous être indépendants et ne souhaitent pas d'activités en commun.

Partenariat

Le promoteur était « Un Toit pour tous ». Le partenariat a été constant tout au long de la construction avec l'architecte, les différents artisans, une ergothérapeute, le responsable du pôle vie à domicile, la responsable de secteur et l'administratrice déléguée au secteur médicosocial du GIHP.

Logements

5 logements PLAI et 5 logements PLUS. Ce sont des T2 d'environ 55 m². Les logements sont composés d'une grande pièce avec un coin cuisine, une grande chambre et une salle de bain avec WC, lavabo et douche, d'un cellier ainsi que d'une loggia.

La porte palière est motorisée ainsi que la porte qui donne sur la terrasse. La domotisation permet de commander à distance les portes, la lumière, les stores, une prise dans chaque pièce, les interrupteurs et l'ascenseur. Elle permet également de déclencher le dispositif d'appel au service de permanence. Chaque locataire choisit sa téléthèse en fonction de ses besoins et fait une demande auprès de la MDPH pour la financer.

Modalités de réservation

Les locataires signent un bail directement avec Un Toit pour Tous. Le GIHP a sélectionné les futurs locataires en fonction de plusieurs critères (niveau de PCH, capacité à vivre en appartement, motivations) et a transmis ces candidatures au bailleur pour vérifier leur éligibilité à un logement social. Les entretiens ont été menés par le responsable de pôle, la responsable de secteur et l'administratrice déléguée du GIHP.

Service de sécurisation de la vie au domicile

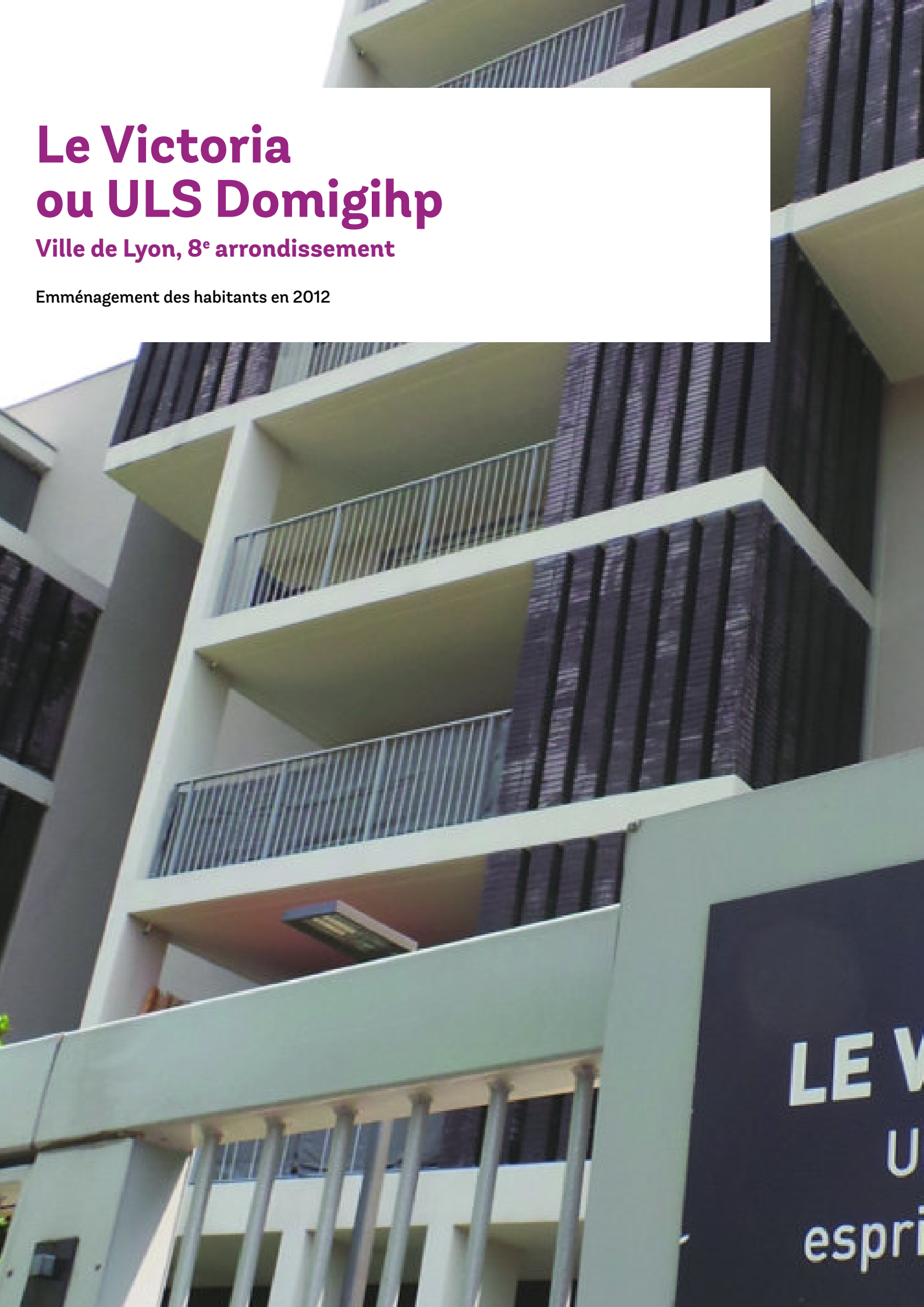
C'est le GIHP qui gère le service de permanence 24 heures su 24. L'équipe est composée de six auxiliaires de vie à temps partiel (80%) et d'un temps de responsable de secteur. Ce service est financé par la mutualisation d'un temps de PCH (2 heures 24 par locataire).

https://gihp-occitanielr.org

Le Victoria ou ULS Domigihp

Ville de Lyon, 8e arrondissement

Emménagement des habitants en 2012



Historique

A partir du constat des administrateurs du GIHP Rhône-Alpes concernant le manque de spontanéité dans la vie d'une personne en situation de handicap dépendante, il s'est agi de penser une formule d'habitat pour "sortir » d'une vie programmée. Comment arriver à un modèle permettant la liberté individuelle, tout en étant pérenne financièrement ?

Habitants

Grand Lyon Habitat désigne le Victoria comme un immeuble intergénérationnel où cinq générations y vivent et se côtoient tout les jours : parmi elles des étudiants, des personnes en situation de handicap, des seniors, des parents et leurs enfants.

Partenariat

Les administrateurs du GIHP Rhône-Alpes, des associations partenaires, le bailleur social « Grand Lyon habitat » et Nexity durant la construction, la région Rhône-Alpes, les personnes en situation de handicap destinataires des logements.

Logements

Dans un immeuble de 75 logements, dix sont destinés à des personnes en situation de handicap, quinze pour des personnes âgées, vingt cinq pour des familles et vingt cinq pour des étudiants (à l'origine, la part des étudiants étant moindre aujourd'hui). La composition des ménages qui habitent l'immeuble est variable : familles, personnes seules ou couple…

Les dix logements sont de type T2 et T3, PLAI et PLUS, financés pour l'adaptation en domotique par la région Rhône-Alpes à quatre vingt dix pour cent. Les préconisations en matière d'accessibilité ont été travaillées en lien avec le bailleur, le constructeur et le GIHP national et local. Les dix logements sont répartis dans les deux ailes de l'immeuble et à différents niveaux. l'ascenseur peut être piloté par une personne en situation de handicap avec Téléthèse, les ouvrants extérieurs de l'immeuble, jusqu'au trottoir, sont pilotés par de la domotique. Toute la domotique des parties communes a été financée par le bailleur social.

Modalités de réservation

La réservation des logement se fait uniquement par l'intermédiaire du GIHP. Les locataires ont un statut de sous-locataire pendant un an, par l'entremise d'une association d'intermédiation locative et un bail glissant, puis ensuite ils peuvent accéder à un bail direct avec le bailleur Grand Lyon habitat.

Service de sécurisation de la vie au domicile

Le gestionnaire du service de sécurisation est le GIHP Rhône-Alpes,. L'amplitude d'intervention est de 24 heures sur 24. Deux intervenants sont présents simultanément de 22 heures à minuit. Il y a six salariés pour permettre cette sécurisation, il s'agit d'auxiliaires de vie sociale avec expérience ou diplômée. Le budget annuel est de 230 000€ via un CPOM Contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens.

http://www.gihp-rhonealpes.org

HIP HOPE (Habitat Inclusif des Pionniers Espoir)

Ville de Toulouse

L'emménagement des habitants est prévu à l'automne 2023

Historique

Le GIHP MIDI-PYRENEES pratique depuis de très nombreuses années la pair aidance et le développement du pouvoir d'agir (empowerment). Lors de ce type d'accompagnement et d'échanges, la difficulté la plus aigüe rapportée le plus souvent concerne le logement. Même quand elles réussissent à trouver un logement adapté PMR, ces personnes en situation de handicap se sentent souvent isolées dans un environnement pas toujours bienveillant.

Le GIHP a souhaité s'informer auprès de ses partenaires associatifs pour voir s'ils souhaiteraient participer à ce type de projet.

L'opportunité a été la conjonction entre les textes officiels pour le développement de l'habitat inclusif et la requalification / rénovation de plusieurs quartiers de Toulouse.

Le GIHP MIDI-PYRENEES est à l'initiative et à la coordination de ce projet interassociatif qui réunit actuellement autour du GIHP MIDI-PYRENEES les associations suivantes : ADIM'S, AFM, APF France handicap, AmisPlégiques, AFSEP, ARSLA, France Parkinson, GATT, Voir ensemble.

Ce projet citoyen est construit et piloté avec la présence active et décisionnelle des personnes en situation de handicap, à partir de leurs attentes, de leurs projets de vie respectifs et, éventuellement, de leur proche entourage.

Il s'agit d'un projet participatif :

- solidaire avec des équipements collectifs accessibles à tous : salle polyvalente, terrasse et jardins, échanges de services… ;
- social, culturel et citoyen : jardin partagé permettant la rencontre des habitants du quartier et la mixité des publics, des activités culturelles et d'éducation populaire…
- appuyé sur le principe de mixité sociale, économique, et générationnelle ;
- durable avec des choix énergétiques raisonnés pour réduire le coût environnemental.

Partenariat

Nous avons été associés au travail sur les plans par l'architecte. Et nous avons construit un partenariat avec des laboratoires de recherche universitaire (l'IRIT et le LAAS) associés au sein de la Maison Intelligente de Blagnac (MIB).

La Maison Intelligente de Blagnac est une plateforme de type « living lab » dédiée au maintien à domicile des personnes âgées et/ou des personnes à mobilité réduite. Elle sert à prototyper et à valider des dispositifs de suivi, d'interaction et d'adaptation de

l'habitat, puis à étudier leur pertinence et leurs appropriations en situation d'usage.

La plateforme permet aux chercheurs de disposer d'un environnement réel pour l'évaluation des technologies d'aide à domicile.

Ce projet d'habitat inclusif sera un lieu en situation de vie réelle, de tests et d'usage de technologies dans les logements des personnes qui le souhaiteront, et dans les espaces communs de la résidence.

Habitants

Les habitants en situation de handicap, comme les autres habitants, seront des personnes désireuses de :

- partager un projet de vie entre citoyens, dans un esprit de coopération, d'attention au lien social et à l'environnement ;

- participer activement aux échanges entre futurs habitants de la résidence et du quartier, aux réflexions sur le projet architectural, à la mise en place de la charte de vie, …
- Les 3 spécificités du projet HIP HOPE :
- Il s'adresse à des personnes avec tout type de handicap, dont une majorité sont des personnes avec un handicap moteur ou neurologique, ou une maladie neurodégénérative, et/ou une déficience visuelle ;
- Il vise l'inclusion sociale par la culture, l'éducation populaire, et la solidarité (entraide mutuelle), la participation sociale et citoyenne, le développement du pouvoir d'agir, et se situe dans le champ des innovations sociales ;
- Sur le plan des innovations technologiques, ce sera un « living lab » pour les aménagements et aides techniques, équipements technologiques, des logements PMR et des espaces communs. http://www.gihp-rhonealpes.org

Logements

Il s'agit d'une résidence de 58 logements portée par le bailleur social « Les Chalets » et comprenant :

- 19 logements PMR du projet d'habitat inclusif HIP HOPE
- 1 T3 pour la coordination et l'animation du projet d'habitat inclusif HIP HOPE
- 3 logements PMR pour l'Union Cépière Robert Monnier (UCRM, établissement médico-social) de test en situation de vie quotidienne en milieu ordinaire pour des personnes cérébrolésées
- 10 logements pour seniors
- 20 logements pour familles
- 5 logements en PSLA.
- Actuellement, le bailleur social a annoncé la répartition suivante pour les 23 logements (20 logements HIP HOPE + 3 logements UCRM) :
- 8 PLAI : 5 T2 ; 2 T3 et 1 T4
- 14 PLUS : 1 T1 ; 5 T2 ; 4 T3 ; 2 T4 et 1 T5 + le logement T3 du coordinateur
- 1 PLS (1 T1).

Modalités de réservation

Encore à finaliser. En principe, il est prévu que chaque habitant soit directement locataire du bailleur social du projet. Un conventionnement avec le bailleur est à l'étude. Pour les trois logements réservés à l'UCRM, il s'agira d'un bail direct de l'UCRM avec le bailleur social.

Service de sécurisation de la vie au domicile

Chaque occupant du projet HIP HOPE gérera lui-même l'organisation de sa vie quotidienne (aide humaine, aide à domicile, soins, etc.).

Le porteur choisi pour l'animation du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif est LA LIGUE DE L'ENSEIGNEMENT 31. Un animateur sera donc présent 5 jours / 7 environ 12 h / jour.

Les habitants ne seront pas obligatoirement bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH).

La sécurisation sera assurée par la présence d'un veilleur de nuit et de week-end : étudiants de l'Institut du Travail Social ERASME, partenaire également impliqué dans ce projet sur le versant des innovations sociales. La mutualisation de cette sécurisation avec les occupants des 10 logements séniors est à l'étude.

Un travail de recherche est conduit de façon à éviter au maximum la mutualisation de la PCH, trop pénalisante pour de nombreuses personnes.

GIHP Midi-Pyrénées
10 rue Jean Gilles,
Local n° 902,
31100 TOULOUSE

Tél : 05 61 44 88 33
Courriel : gihp.mip@laposte.net

Unité Logement Service à Mérignac

Ville de Mérignac

L'emménagement des habitants est prévu au 1er trimestre 2022

Historique

Issu du réseau GIHP, l'expérience très positive de l'ULS lyonnaise a inspiré le GIHP Aquitaine pour décliner une ULS en Gironde. Parallèlement, le bailleur social « Mésolia » s'est montré intéressé pour proposer une diversification de son offre de logements. En tant qu'elle garantit la sécurité et le libre choix de vie des habitants grâce à une permanence d'auxiliaire de vie 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, l'ULS a également pour vocation d'offrir des conditions d'habitat d'un haut niveau d'accessibilité grâce à la domotisation de chacun des 12 logements.

Habitants

L'ULS est composé de 12 logements qui se déclinent en 8 T2 et 4 T3 qui permettront d'accueillir potentiellement entre 12 à 16 habitants. En effet, si les problématiques motrices sont communes à l'ensemble des habitants, la configuration des logements permet de multiples composition des foyers : habitant seul, en couple, avec ou sans enfant.

Actuellement, les futurs habitants partagent des caractéristiques communes : tranche d'âge (9 ont moins de 30 ans), situation familiale (2 couples avec des projet parentaux), exercice ou projet professionnel. Par ailleurs, ils ont également des centres d'intérêts communs, notamment l'accès à la culture (cinéma, spectacle vivant, arts plastiques, nouvelles technologies)

Leurs témoignages, ainsi que ceux des adhérents du GIHP, montrent que les personnes souffrant de déficiences motrices, sensorielles, cognitives et en situation de handicap ont pour la très grande majorité d'entre elles été accompagnées par des structures médico-sociales avec hébergement collectif, et ce au moins une grande partie de leur enfance/jeunesse, voire jusqu'à un âge adulte assez avancé (25-30 ans pour certaines).

De cette histoire, elles font un récit contrasté. Si la grande majorité reconnaît une relative bonne qualité des prestations délivrées, il n'en reste pas moins que toutes déplorent les pesanteurs d'une vie par trop « à l'écart » du monde ordinaire.

L'un des points saillants réside dans le fardeau de la vie institutionnelle, et ce qu'elle induit comme frein majeur au libre choix de vie. En effet, la vie collective, ses horaires, ses rythmes imposés, le poids du regard constant des professionnels et des autres usagers ont fini par devenir insupportables et par constituer un repoussoir absolu. Devant faire avec une dépendance à l'autre indépassable du fait de leur situation de handicap, notamment au regard de leur nécessaire besoin de compensation pour réaliser les actes de la vie quotidienne de façon sécurisée, les personnes aspirent à une vie indépendante et libérée des contraintes collectives.

Il en va de même pour les personnes qui ont été confrontées à des limitations fonctionnelles apparues au cours de leur vie d'adulte, soit qu'elles aient été consécutives à

des accidents de vie (santé, routier, sportif, loisir, professionnel, etc.), soit qu'elles aient été consécutives à une maladie (orpheline, neurodégénérative, etc.) apparue alors qu'ils étaient déjà des adultes autonomes.

Habituées à mener une vie indépendante, les personnes doivent surmonter le choc psychologique consécutif à leur nouvelle situation de santé. Leur premier moteur est de retrouver dans des délais les plus rapides une autonomie maximale ainsi que les marges de manœuvre dont ils jouissaient avant la dégradation de leur santé.

Partenariat

Mésolia est une Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH) avec laquelle le GIHP Aquitaine avait noué un partenariat dans le cadre de notre Pôle Ressource Logement Adapté dont l'objet est de faciliter l'accès au logement social par les personnes souffrant de déficiences et en situation de handicap.

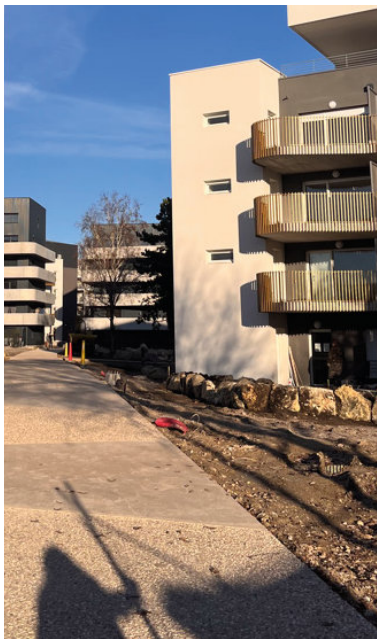
Mésolia s'est montrée intérevssée lorsqu'il s'est agi de trouver un partenaire bailleur pour le projet ULS. Après une première convention cadrant les responsabilités de chacune des parties prenantes avant la livraison des logements, une seconde sera signée fin 2021 afin de spécifier les conditions d'exploitation de l'ULS.

Logements

Les 12 logements auront une superficie allant de 46 à 65 m2. Chaque appartement aura soit une chambre, soit deux ; un espace dédié à la cuisine ; une salle de bain et des toilettes adaptées et bénéficiera d'une domotisation complète, ainsi qu'une terrasse.

Concernant la domotisation, un cahier des charges de 14 pages détaillant les besoins précis a été fourni au bailleur et transmis à deux sociétés spécialisées dans la domotique. En résumé, il comporte des éléments relatifs à :

- la circulations intérieures : porte, renfort au bas des portes, cloison ;
- la salle de bain/WC : douche à siphon de sol, qualité du revêtement, lavabo fixé au sol et sans pied, hauteur des WC, barre d'appui ;
- la cuisine : évier évidé, plan de travail réglable en hauteur, type de robinetterie ;
- l'éclairage d'urgence, éviter les seuils de porte, volets motorisés avec alimentation secteur, prise infrarouge dans la chambre et pièce de vie ;
- au fonctionnement général grâce à la téléthèse, système BUS EIB-KNX, motorisation porte d'entrée, serrure et volet ;
- à l'accès aux bâtiments avec des circulations adaptées PMR, porte d'entrée et ascenseur.



Modalité de réservation

Par conventionnement avec le bailleur, les logements sont réservés pour le GIHP Aquitaine. Les habitants bénéficieront d'une intermédiation locative, gérée par le GIHP Aquitaine.

Service de sécurisation de la vie au domicile

Compte tenu du moratoire que le Département de la Gironde a pris relativement à la création des SAAD, le GIHP Aquitaine a sollicité différentes associations gestionnaires de SAAD pour nouer un partenariat.

Ainsi, un conventionnement est en cours de finalisation avec l'APAJH33 qui mettra à disposition du projet une équipe dédiée d'auxiliaires de vie.

Composée de 8 professionnels, pour 7,5 Equivalent Temps Plein, ils interviendront 24 heures sur 24, 7 jours sur 7. Le service sera financé par une mise en commun de 3,5 heures de PCH par habitant et par jour, garantissant une présence en doublon des auxiliaires de vie en continu.

https://www.gihp-aquitaine.fr/v2/

Unité Logement Service Nancy Grand Cœur

Ville de Nancy

Emménagement des habitants en juillet et août 2020

Historique

S'inspirant de la réalisation d'une ULS (Unité Logement et Services) par le GIHP Ile de France, le bureau du GIHP Lorraine s'est fixé pour objectifs :

- De proposer une solution alternative aux institutions spécialisées à des personnes en situation de handicap moteur
- De promouvoir la liberté d'aller et venir et de s'affranchir d'une vie programmée
- De promouvoir le lien social et de rompre l'isolement en favorisant les relations et les échanges entre les habitants de l'immeuble

Habitants

Personnes en situation de handicap et notamment d'anciens étudiants résidant dans le foyer d'accueil médicalisé AGI (Accueillir et Guider l'Intégration)

Partenariat

Le projet a été réalisé en partenariat avec le bailleur social OMH Nancy et avec le soutien d'AG2R-La Mondiale, le groupe Malakoff Médéric Agirc-Arrco, le Conseil Départemental 54, la Fondation MACIF et la Fondation de France.

Logements

Dans un immeuble de 51 logements, 14, de type T1 et T2, adaptés et domotisés, sont destinés à des personnes en situation de handicap et sont répartis de manière diffuse dans l'immeuble. L'immeuble se situe au cœur d'un nouvel écoquartier, situé en centre-ville de Nancy et en conséquence, dans la proximité immédiate de toute commodités.

Modalités de réservation

La réservation des logements se fait uniquement par l'intermédiaire du GIHP Lorraine qui propose des candidats locataires lors des Commissions d'Attribution de Logement.

Service de sécurisation de la vie au domicile

Initialement, le gestionnaire du service de sécurisation était le GIHP Lorraine, c'est désormais l'association Ville et Services qui assure l'intervention auprès des habitants en complément des accompagnements programmés. Une permanence présente 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.

GIHP Lorraine

11 avenue du Charmois,
54500 VANDOEUVRE LES NANCY

Téléphone : 03 83 51 49 43

Ce cahier a été réalisé grâce à la contribution des participants au groupe « Habitat » du GIHP :

Eric Baudry, Jean-Luc Benoist, Louis Bonet, Catherine Cousergue, Pierre Deleest, Nicolas Lafont, Cynthia Moreze, Hervé Parra, Agnès Pizzutti, Alain Ribager, Jocelyne Roche

et à la relecture de Jacques Delmas et Mireille Soulier

Rédaction : Jean-Luc Charlot

Responsable de la publication : Alain Ribager, Président du GIHP

Contact :

GIHP
61 rue du Faubourg Poissonière
75009 Paris

01 43 95 66 36

www.gihpnational.org