



SOLIDARITÉS ET HABITAT

Jennifer Brunner
Agnès Méjean
Mathilde Moinet

Marion Pinchault
Pauline Thomas
Farah Yaou-Ramdani





AVANT-PROPOS

L'étude *Solidarités et habitat* a été menée à l'initiative de l'Institut national des études territoriales (INET) dans le cadre du Séminaire de politiques publiques solidarités en avril 2024.

Cette étude a été réalisée par une équipe inter-filière : Jennifer Brunner, Agnès Méjean, Pauline Thomas (élèves administratrices territoriales) et Mathilde Moinet, Marion Pinchault, Farah Yaou-Ramdani (élèves conservatrices territoriales).

Juin 2024

Patricia Bamba
Coordination éditoriale

Cercle Studio
Design graphique

SOMMAIRE

- 5 Introduction
- 8 **Au croisement de politiques publiques aux multiples enjeux et acteurs**
- 9 Logement et habitat : une politique publique à réinventer pour s'adapter aux transitions sociales, sociétales et écologiques
- 11 Des politiques publiques nécessitant une action coordonnée d'une multitude d'acteurs
- 14 **Des nouvelles formes d'habitat pour répondre à des publics et des besoins diversifiés**
- 15 L'habitat dit « réversible »
- 19 L'habitat qui relie
- 22 L'habitat qui sauve et qui met à l'abri
- 27 L'habitat résilient : concilier enjeux sociaux et environnementaux
- 30 **Des initiatives portées par les acteurs des territoires**
- 31 L'opportunité du renouvellement urbain pour une ville inclusive : l'exemple du quartier Saragosse à Pau
- 34 Les dispositifs en faveur de l'hébergement des femmes victimes de violences intrafamiliales
- 36 Les petits frères des Pauvres, acteur précurseur en matière d'habitat inclusif pour les personnes âgées
- 39 Glossaire

Le signe ▲ indique des liens cliquables à consulter.

INTRODUCTION

Depuis l'adoption de la loi Mermaz en juillet 1989, reconnaissant le droit au logement comme un droit fondamental, le paysage de l'habitat et des solidarités a subi des évolutions significatives.

Cette loi a marqué un tournant majeur dans la reconnaissance des droits des citoyens en matière d'habitat érigeant ainsi l'accès à un logement décent en un impératif social et juridique. Toutefois, malgré ces avancées, le logement demeure largement régi par des mécanismes marchands, souvent au détriment des populations les plus fragiles.

Sur le plan historique, il convient de souligner que la question du logement et de la solidarité a toujours été au cœur des préoccupations des sociétés. Les politiques publiques en la matière ont connu des évolutions marquées par les contextes économiques, sociaux et politiques. De la naissance des premières

politiques de logement social au cours du XX^e siècle à l'émergence récente de l'habitat alternatif, l'histoire du logement reflète les mutations profondes de nos sociétés et de nos modes de vie.

Bien que soumis à des mécanismes marchands, le champ du logement est largement régulé par les acteurs publics. Les collectivités territoriales, comme l'État, jouent un rôle essentiel dans l'adaptation de l'offre aux besoins spécifiques des territoires et à la diversité des situations familiales et des vulnérabilités. À côté d'une offre assurée par l'initiative privée, des modèles alternatifs peuvent être développés avec un soutien de plus en plus marqué de la puissance publique.

INTRODUCTION

ÉVOLUTION DU CADRE JURIDIQUE SUR LES NOUVELLES FORMES D'HABITAT ET SUR LES INNOVATIONS

Loi Besson

Loi du 31 mai 1990. Création du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDLHPD) et du Fonds de Solidarité pour le logement (FSL).

1991

Mise en place de la trêve hivernale.

Loi SRU

Du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Loi 2002-2

Du 2 janvier 2002 qui définit et structure l'action sociale et médico-sociale destinée à promouvoir l'autonomie et la protection des personnes, la cohésion sociale, l'exercice de la citoyenneté, à prévenir les exclusions et à en corriger les effets.

Loi DALO

Du 5 mars 2007, elle consacre le droit au Logement opposable et ouvre un recours direct contre l'État en cas d'impossibilité de rendre effectif ce droit.

Loi ALUR

Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Loi ASV

Adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 qui consacre un chapitre à la question de l'habitat et du logement pour les personnes âgées.

Loi Égalité et Citoyenneté

Du 27 janvier 2017.

Loi ELAN

Loi Évolution du Logement, d'Aménagement et de transition Numérique du 23 novembre 2018.

Loi Climat et Résilience

De 2021.

INTRODUCTION

Le contexte de transitions sociales, sociétales et écologiques que nous traversons actuellement est marqué par des changements profonds qui influent directement sur les politiques et les pratiques en matière de logement.

L’habitat et le logement sont indissociablement liés aux dynamiques sociales et sociétales. Les évolutions démographiques, les transformations familiales et les nouvelles formes de travail impactent directement les besoins en logement. Ainsi, l’émergence de nouvelles formes d’habitat, telles que l’habitat intermédiaire ou l’habitat inclusif, témoigne des aspirations croissantes à plus de convivialité, de partage et d’inclusion sociale.

Sur le plan philosophique, la question de l’habitat et de la solidarité renvoie à des enjeux éthiques fondamentaux. **Le logement est bien plus qu’un simple abri, il est le garant de la dignité humaine et de l’égalité des chances.** À travers l’habitat, se joue la possibilité pour chaque individu de s’épanouir, de participer à la vie sociale et de trouver sa place dans la cité. Dans cette perspective, l’habitat alternatif apparaît comme une concrétisation des valeurs de solidarité, de partage et de respect de l’autre.

Dans ce contexte de transitions sociales, sociétales et écologiques, se pose la question de l’opportunité des nouvelles formes d’habitat pour les publics des solidarités.

Les collectivités territoriales, en tant qu’acteurs de proximité, ont un rôle crucial à jouer dans la promotion de ces modèles alternatifs, en favorisant leur émergence et en les intégrant dans leurs politiques publiques. C’est à travers **une approche transversale et collaborative** que les défis liés à l’habitat et à la solidarité pourront être relevés, dans le respect des droits de chacun et dans la construction d’une société plus juste et plus solidaire.

1

AU CROISEMENT DE POLITIQUES PUBLIQUES AUX MULTIPLES ENJEUX ET ACTEURS



LOGEMENT ET HABITAT

UNE POLITIQUE PUBLIQUE À RÉINVENTER POUR S'ADAPTER AUX TRANSITIONS SOCIALES, SOCIÉTALES ET ÉCOLOGIQUES

La conjonction de divers facteurs sociaux, sociétaux et écologiques influe considérablement sur les besoins en logement et sur les modèles de vie urbaine.

Sur le plan social, plusieurs facteurs contribuent à remodeler les besoins en logement.

Le **vieillessement** de la population, par exemple, entraîne une demande croissante de logements adaptés aux personnes âgées, favorisant le maintien de l'autonomie et la vie sociale.

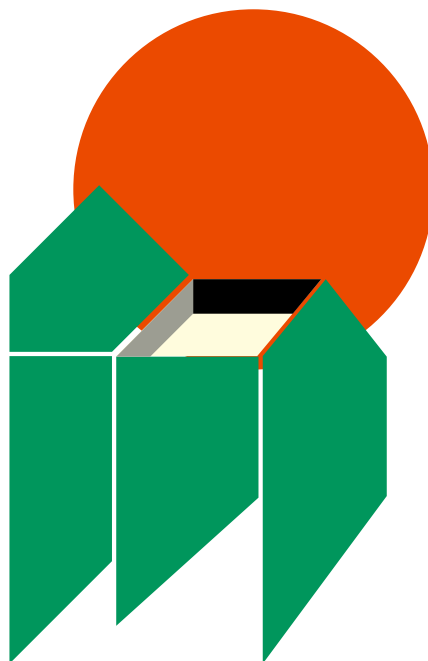
De même, **l'augmentation des situations de précarité** économique et sociale crée un besoin urgent de solutions de logement abordables et accessibles pour les populations les plus vulnérables. En outre, **l'évolution des structures familiales**, avec une diversification des modes de vie (familles monoparentales, colocations intergénérationnelles, etc.), nécessite une offre de logement flexible et diversifiée.

Au niveau sociétal, les aspirations et les valeurs évoluent également. La prise de conscience croissante de **l'urgence écologique** incite à une demande croissante pour des logements respectueux de l'environnement, privilégiant les matériaux durables et les solutions énergétiques innovantes. Par ailleurs, la recherche d'une **convivialité** accrue et d'une vie communautaire renforcée favorise l'émergence de modèles d'habitat participatifs et collectifs, mettant l'accent sur les espaces partagés et les interactions sociales. Enfin, sur le plan écologique, **les défis liés au changement climatique obligent à repenser la manière dont nous concevons nos habitats.**

La transition vers des modes de vie plus durables nécessite des logements économes en énergie, favorisant les énergies renouvelables et réduisant l'empreinte carbone. Les normes de construction évoluent pour intégrer des critères de performance énergétique élevés, tandis que les initiatives de rénovation urbaine visent à rendre nos villes plus résilientes et écologiquement responsables. Ces enjeux de transition écologique sont logiquement confortés par la démarche **ZAN** (Zéro artificialisation nette) qui incite à la rénovation des bâtiments et friches plutôt qu'à la construction neuve.

Ces transitions sociales, sociétales et écologiques ont un impact profond sur le secteur du logement. Elles obligent à repenser les politiques et les pratiques en matière d'habitat pour répondre aux besoins émergents tout en garantissant la durabilité et la justice sociale. Les modèles traditionnels de logement, centrés sur la propriété individuelle et la séparation des espaces, sont remis en question au profit de solutions plus flexibles, inclusives et respectueuses de l'environnement.

Les nouvelles formes d'habitat alternatif, telles que l'habitat intermédiaire, l'habitat participatif, l'éco-habitat et l'habitat inclusif, émergent comme des réponses innovantes à ces défis. Ces modèles intègrent des principes de solidarité, d'inclusion sociale et de durabilité écologique, offrant des solutions adaptées aux besoins et aux aspirations des populations contemporaines. En favorisant la mixité sociale, en renforçant le lien social et en limitant l'impact environnemental, ces nouvelles formes d'habitat contribuent à façonner un avenir plus juste et plus durable pour le logement.



« Les normes de construction évoluent pour intégrer des critères de performance énergétique élevés, tandis que les initiatives de rénovation urbaine visent à rendre nos villes plus résilientes et écologiquement responsables. »

DES POLITIQUES PUBLIQUES

NÉCESSITANT UNE ACTION COORDONNÉE D'UNE MULTITUDE D'ACTEURS

Que ce soit en matière de solidarité ou en matière d'habitat, nombreux sont les acteurs compétents pour agir. Ces deux politiques publiques transversales fédèrent des compétences sectorielles et spécifiques de l'État et des collectivités territoriales en s'appuyant sur une logique partenariale dans leurs relations. Elles mobilisent également l'intervention des acteurs privés et parapublics que sont les associations à but non lucratif, les établissements sociaux et médico-sociaux, les bailleurs...

UNE ACTION PUBLIQUE À LA CROISÉE ENTRE PLUSIEURS POLITIQUES ET INSTITUTIONS PUBLIQUES

des situations et des besoins.

Les collectivités territoriales

La loi relative à la répartition de compétences (Defferre) du 7 janvier 1983 précise que « les communes, les départements, les régions définissent leurs priorités en matière d'habitat dans le cadre de leurs compétences respectives » (article L.301-4 du CCH).

Le logement, comme l'action sociale, constituent ainsi des champs de compétence au sein desquels État et collectivités interviennent de façon coordonnée pour répondre à la diversité

Les départements au titre de leur chef de filât en matière d'action sociale : Le rôle majeur du département dans le champ social est issu des deux grandes phases de décentralisation de 1982-1983 et 2003-2004. Ce rôle n'a jamais été remis en cause. Aujourd'hui, les départements sont directement compétents en matière d'aide sociale à l'hébergement à travers leurs responsabilités de :

- lutte contre l'exclusion et la pauvreté ;
- aide aux personnes âgées ;
- aide sociale à l'enfance ;
- aide aux personnes handicapées ;

Au titre de ces compétences sociales, le Département copilote avec l'État, le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDLHPD).

Le bloc communal est chargé de l'animation d'une action générale de prévention et de développement social sur son territoire par le biais des CCAS/CIAS.

Il intervient en faveur du logement et de l'habitat en assurant la mise en place d'une politique de l'habitat équilibrée sur les territoires :

- Planification via le Plan Local de l'Habitat (conforme au Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT) et l'instruction des permis de construire
- Attribution des logements sociaux via les commissions intercommunales d'attribution des logements sociaux (créées par la loi Engagement et citoyenneté de 2017)
- Comme autorité de rattachement des Offices Publics de l'Habitat (OPH)

L'État

L'État définit toujours les orientations nationales en matière de logement et d'hébergement et mobilise des outils fiscaux et financiers pour accompagner et orienter la construction de logements.

Au titre de sa compétence générale en matière de logement, l'État est compétent via :

- l'aide à la pierre qui constitue une incitation à construire faite aux bailleurs ;
- les aides personnelles au logement (14 milliards d'euros attribués via les Caisses d'allocations familiales) ;
- l'hébergement d'urgence ;
- le droit au logement opposable assuré par les services préfectoraux.

En matière de solidarité, si le chef de filât est assuré par les Départements, l'État demeure un acteur majeur via l'intervention de ses services déconcentrés (DREETS/DDETS) ou établissements publics (Agence Régionale de Santé). Au titre de ses compétences sociales, l'État intervient notamment pour :

- L'hébergement d'urgence et les dispositifs d'urgence sociale. Il garantit le fonctionnement des centres d'hébergements et de réinsertion sociale (CHRS) ;

- Les schémas régionaux et départementaux d'organisation sociale et médico-sociale ;
- L'autorisation, la tarification et le contrôle de certains établissements sociaux et médico-sociaux ;

Les autres acteurs institutionnels

D'autres acteurs institutionnels tels **les administrations de sécurité sociale** (CNAF, CNSA, CNAV, MSA...) sont mobilisés dans le développement et la promotion des nouveaux types d'habitats : aide au financement des nouveaux types de lieux de vie répondant aux besoins des publics des solidarités. Les caisses de retraite complémentaire représentent notamment des partenaires potentiels dans la dynamique partenariale en matière de logement. En investissant dans des projets immobiliers socialement responsables et en proposant des solutions de logement adaptées aux besoins des retraités, ces acteurs contribuent à garantir le bien-être et la sécurité résidentielle des personnes âgées.



DES ACTEURS PRIVÉS À MOBILISER ET INTÉGRER DANS LA DYNAMIQUE PARTENARIALE

Dans la dynamique partenariale en matière de logement, la mobilisation et l'intégration des acteurs privés revêtent une importance cruciale pour répondre aux

besoins diversifiés des populations et garantir la réussite des initiatives.

Action Logement est une association (action logement groupe) et une société par action simplifiée (action logement services). En lien avec l'agence nationale de contrôle du logement social, elle assure la mise en œuvre d'une stratégie de participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) qui est le dispositif visant à aider les salariés à se loger grâce à un versement obligatoire des entreprises. Ce dispositif a pris la suite du « 1% Logement » en 2009. Outre la construction et le financement des logements sociaux et intermédiaires et l'accompagnement des salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, Action Logement est un financeur majeur des politiques publiques de renouvellement urbain et de l'habitat.

Les associations à but non lucratif jouent un rôle essentiel en fournissant des services de logement abordable, en accompagnant les publics les plus vulnérables et en plaidant en faveur de politiques sociales et solidaires. Leur expertise dans le domaine de l'inclusion sociale et de l'accompagnement des personnes en situation de précarité fait d'elles des partenaires incontournables dans la mise en œuvre de projets de logement inclusif et solidaire.

Les fondations apportent un soutien financier et logistique précieux pour le développement de programmes de logement socialement responsable. Leur engagement en faveur de l'amélioration des conditions de logement et de l'accès à un habitat décent contribue à renforcer la cohésion sociale et à lutter contre les inégalités résidentielles.

Les acteurs privés à vocation commerciale

(gestionnaires privés d'ESMS, promoteurs immobiliers...) peuvent jouer un rôle important dans la diversification et le développement d'une offre de logement adapté aux différentes transitions sociales et sociétales. Leur expertise dans la gestion immobilière et leur capacité à mobiliser des ressources financières peuvent être mises au service de projets de logement inclusif et/ou écologique, répondant ainsi à une partie des besoins des populations et des territoires.

En somme, la mobilisation et l'intégration de ces acteurs privés dans la dynamique partenariale en matière de logement permettent de renforcer l'efficacité et la pertinence des politiques publiques, de promouvoir des initiatives innovantes et de créer des synergies entre les différentes parties prenantes. En favorisant la collaboration et le partage de compétences, ces partenariats contribuent à construire un système de logement plus juste, inclusif et durable pour tous.

« La mobilisation et l'intégration des acteurs privés revêtent une importance cruciale pour répondre aux besoins diversifiés des populations et garantir la réussite des initiatives. »

The background features abstract geometric shapes in orange, green, and black. A large orange circle is in the top left. Below it, various polygons and rectangles in green and orange are arranged in a stepped, architectural style. Some shapes have black outlines or shadows, giving a 3D effect. The overall composition is modern and graphic.

2

DES NOUVELLES FORMES D'HABITAT POUR RÉPONDRE À DES PUBLICS ET DES BESOINS DIVERSIFIÉS

Face aux transitions sociales et environnementales et aux nombreux enjeux et difficultés rencontrés par les publics des solidarités dans l'accès au logement, de nouvelles formes d'habitat se développent et peuvent constituer des pistes de réponses à destination des collectivités et institutions. Il s'agit ici non pas d'effectuer une recherche exhaustive de l'existant, mais d'apporter des éclairages aux institutions publiques et privées afin d'aiguiller les nouvelles politiques de l'habitat.

L'HABITAT DIT « RÉVERSIBLE »

Pour répondre à des enjeux de transition écologique et sociale, de nouvelles formes d'habitats dits « mobiles », « légers » ou encore « réversibles » ont émergé avec comme principes directeurs d'être modulables, déplaçables, peu gourmands en énergie et à moindre coût financier. En fonction des aires urbaines, ils peuvent également répondre d'une certaine manière à la crise du logement en proposant une alternative à la construction

en dur, coûteuse en moyens et en temps. Du fait de leur aspect réversible, ils contribuent aussi à l'objectif de « zéro artificialisation nette » et peuvent s'insérer plus aisément dans un paysage. Si l'un des objectifs est de limiter l'empreinte écologique du logement, il est également possible d'y voir la volonté de réduire certaines dépenses du quotidien, comme celle liée au foncier. Il constitue ainsi une forme de logement solidaire, accessible plus aisément.

Cette nouvelle forme d'habitat, qui va au-delà de la traditionnelle caravane, est rendue possible entre autres par la loi ALUR de 2014.

Celle-ci autorise désormais l'occupation de terrain par ces habitats mobiles et démontables.

La réglementation exige néanmoins que ce type de logement soit installé sur un certain type de parcelle et il est régi par les mêmes obligations d'occupation des terrains comme celles liées au traitement des eaux usées ou à la fiscalité. Les collectivités doivent donc prévoir dans leur Plan local d'urbanisme de réserver des parcelles dédiées à ce type d'habitation. Un engagement dans ce sens de la part des collectivités peut ainsi contribuer à favoriser l'émergence de ce type d'habitat. Par ailleurs, il doit s'agir d'une résidence principale pour bénéficier des autorisations nécessaires à l'installation d'un tel logement.

« Ces solutions d'habitats modulables séduisent par la sensation de liberté qu'elles peuvent procurer. »



ARTICLE R. 111-46-1 DU CODE DE L'URBANISME

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs, sont à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

Face à l'augmentation du coût de la vie et à la perte de pouvoir d'achat, ces solutions d'habitats modulables séduisent par la sensation de liberté qu'elles peuvent procurer. Elles peuvent ainsi être considérées comme une sorte de refuge, un moyen d'accéder à un logement décent tout en limitant les coûts. Du fait de leur mobilité, elles peuvent également être utilisées comme des hébergements d'urgence pour des publics précaires. Cette appellation d'habitat réversible recouvre plusieurs réalités, en voici quelques exemples.

L'HABITAT MOBILE

Le van ou la caravane

Habiter dans un van ou dans une caravane permet d'être mobile sur le territoire et d'expérimenter un mode de vie nomade. Néanmoins, ce mode d'habitat n'est pas nécessairement le plus facile ni le plus économique. En effet, le coût de l'essence et de l'énergie ou encore la difficulté à trouver un emplacement pour se garer, voire la nécessité de payer sa place, sont des obstacles non négligeables et ne favorisent pas l'accession des classes moyennes ou populaires à ce mode de vie.

La tiny house ou micromaison

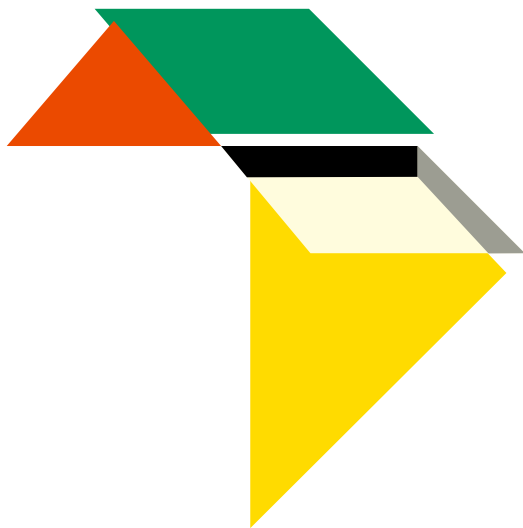
D'environ 20 ou 25m², elle concentre l'essentiel d'une maison dans ce petit espace et se place sur une remorque afin de pouvoir être mobile et de ne pas dépendre d'une emprise au sol. Sa conception se veut la plus efficace possible, avec une optimisation des espaces et des sources de consommation d'énergie. Son coût varie entre 20 000 et 80 000 euros, ce qui rend sa propriété possible pour les classes moyennes, contrairement à l'achat d'un logement en dur.

L'HABITAT LÉGER

La yourte, le tipi, la cabane, sont autant de formes d'habitat léger qui permettent de s'installer sur un terrain sans poser de fondations et en étant autonome sur le plan de l'énergie.

La yourte est reconnue en 2014 comme pouvant être une résidence principale, ce qui favorise son développement et sa montée en popularité. Dès lors que ces logements sont équipés pour cuisiner ou se laver ils ne sont plus considérés comme des tentes et peuvent être désignés comme des Habitations légères de loisirs.

Il existe une forme de flou juridique et conceptuel entre la notion de logement temporaire et celle de logement permanent ou de résidence principale.



EXEMPLE : L'ASSOCIATION HAMEAUX LÉGERS

Cette association née en 2017 en Ardèche promeut le développement des nouvelles formes d'habitats dits réversibles et particulièrement la création d'éco hameaux dans le but d'accueillir des populations avec peu de moyens pour les aider à obtenir un logement durable et solidaire.

Plus d'informations : hameaux-legers.org

UNE MANIÈRE D'HABITER QUI SUSCITE DES QUESTIONNEMENTS

L'habitat réversible est donc aujourd'hui de plus en plus populaire et apparaît

comme un moyen efficace de s'ôter différentes contraintes liées à son logement. Il porte aussi une certaine forme de militantisme écologique, avec l'idée de modérer sa consommation d'énergie, d'utiliser des matériaux renouvelables et de limiter l'empreinte au sol.

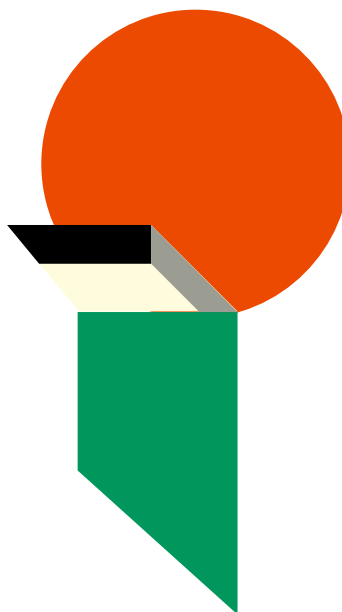
Cependant, il rencontre plusieurs obstacles et ne va pas de soi. D'une part, son insertion dans l'urbanisme local n'est pas une évidence. Cela requiert une implication de la collectivité, voire une forme de partenariat, afin de permettre une cohabitation des différentes manières d'habiter le territoire tout en veillant à une équité entre les populations. L'image d'« outsider » véhiculée par ce mode de vie alternatif provoque elle aussi des réticences au sein de la société, bien que ce phénomène de stigmatisation ne soit pas nouveau.

D'autre part, il est souvent présenté comme un idéal à atteindre, alors qu'il peut également s'agir d'une nécessité imposée par un contexte budgétaire difficile, une impossibilité à trouver un logement, un pouvoir d'achat globalement restreint. La petitesse de ces espaces n'est pas forcément vécue comme un souhait. Néanmoins l'on peut voir également émerger une forme de communauté soudée autour de l'idée du lien social et de l'entraide, ainsi qu'une volonté de pouvoir utiliser des espaces de vie solidaires.

Les évolutions possibles de cette nouvelle forme d'habitat se heurtent aujourd'hui à une législation imparfaite et au besoin d'assurer un cadre légal sécurisant pour des pratiques qui existent de toute manière.

EXEMPLE : LE RÉSEAU BRABANÇON POUR LE DROIT AU LOGEMENT

Cette association belge œuvre pour l'habitat alternatif et solidaire.



Pour aller plus loin

 *Guide juridique pour l'habitat léger*, Danthon Joris, Atelier Fertile, 2020

 *Une trajectoire de l'habiter écologique et solidaire*, Ville de Lyon 

L'HABITAT QUI RELIE

L'habitat peut aussi avoir la fonction de relier l'habitant·e à d'autres personnes sous différentes formes et selon différents objectifs. Ce lien peut prendre la forme d'une relation humaine quotidienne (par exemple l'habitat partagé) ou régulière (habitat inclusif et/ou intergénérationnel), selon un objectif de rompre l'isolement, de créer une émulation commune, de permettre un échange entre des personnes qui se côtoient peu et parfois de partager des coûts en mutualisant un logement ou des services. L'habitant·e peut aussi être relié par des dispositifs numériques à travers la notion d'habitat connecté, qui permettent aux personnes d'être en contact avec d'autres personnes (professionnels et/ou proches) via un signal numérique.

▶ **L'habitat inclusif** est régi par la loi ELAN du 23 novembre 2018 et s'adresse aux personnes âgées et en situation de handicap selon une logique d'une forme d'habitat complémentaire aux offres classiques (logement ordinaire ou hébergement). Les habitant·e-s disposent d'un espace privatif avec des espaces communs et définissent ensemble un projet de vie sociale et partagée. Ce projet peut prévoir la mise en place d'une « aide pour la vie partagée » à travers l'intervention d'un professionnel chargé de « l'animation, de la coordination ou de la régulation du vivre ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur du logement ». Il est également possible de mutualiser une offre de services permettant un soutien à l'autonomie. La CNSA participe au financement des habitats inclusifs via un forfait habitat inclusif.

Parmi ces formes d'habitat, il est possible d'extraire **trois catégories** :

- L'habitat inclusif,
- L'habitat participatif,
- L'habitat connecté

L'habitat participatif et l'habitat inclusif présentent des similitudes importantes dans leur forme puisqu'il s'agit d'habitats partagés et dans leurs objectifs de créer des solutions alternatives à des modes d'hébergement en institution, de favoriser le lien social et de permettre une plus grande liberté tout en assurant la sécurité des personnes. Toutefois, ces deux formes d'habitat ne font pas l'objet du même cadre juridique et ne s'adressent pas au même public cible.

UN EXEMPLE POUR LA FORME DE L'HABITAT INCLUSIF

Le projet « Les Amalias » à Forcalquier dans les Alpes-de-Haute-Provence consiste en trois logements, en PLAI en colocation pour des personnes en situation de handicap, trois logements sociaux au sein du même immeuble (2 PLAI et 1 PLUS) pour des personnes répondant aux critères du logement social, un logement pour les séjours transitoires (accueil d'un nouveau colocataire, accueil des aidants familiaux, séjour de répit, résidence d'artistes...) et une salle commune.

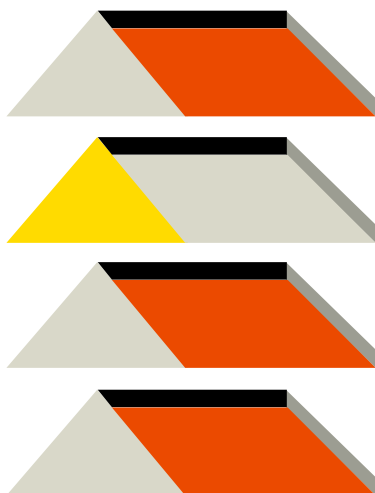
L'habitat participatif est régi par la loi ALUR du 24 mars 2014 et reprend les mêmes principes d'une forme d'habitat partagé, mais s'adresse à un public plus large (notamment les personnes âgées, en situation de handicap, les personnes sans abri, les migrants, les femmes isolées) et dispose d'un cadre juridique plus souple.

De manière générale, les habitant·e·s se constituent ainsi en groupe pour acheter un terrain ou un logement. Chaque habitant·e est associé et détient des parts sociales de la société avec un mode de gouvernance permettant à chacun·e de participer à la gestion. Mais ce modèle n'est pas unique et peut varier avec des locataires non associés qui doivent signer une charte sur les règles de fonctionnement de l'immeuble, les associés peuvent être des personnes morales (y compris des organismes de logement social).

Le statut juridique de l'habitat participatif peut également prendre la forme de coopérative d'habitants ou d'une société d'attribution et d'autopromotion.

UN EXEMPLE POUR L'HABITAT PARTICIPATIF

La Maison des Babayagas à Montreuil a été créée en 2013 par Thérèse Clerc. Au départ maison des femmes pour abriter les femmes victimes de violences, la maison a été transformée pour cibler les femmes âgées et leur permettre d'être actrices de leur vieillesse selon un principe déterminé par les habitantes « d'anti-maison de retraite ».



« L'habitat participatif reprend les mêmes principes d'une forme d'habitat partagé, mais s'adresse à un public plus large et dispose d'un cadre juridique plus souple. »

L'habitat connecté n'est pas défini par la forme des logements, mais par le type de lien vers l'extérieur et l'environnement. Un habitat connecté peut être entendu sous une forme large pour le grand public avec des outils d'alarme ou de domotique à distance, mais pour le public des solidarités il s'agit plutôt d'outils issus de la *silver economy*, à destination des personnes âgées.

L'habitat connecté dans ce cadre se développe pour plusieurs raisons, et notamment l'augmentation croissante du nombre de personnes en perte d'autonomie, la diminution importante du nombre de professionnels intervenant à domicile au regard des besoins, l'éloignement et le nombre insuffisant d'aidants familiaux, la volonté des pouvoirs publics de favoriser le maintien à domicile (en corrélation avec le souhait de la population) ou encore le développement de nouvelles technologies.

L'objectif de l'habitat connecté est ainsi de mettre en lien une personne âgée seule à domicile par un outil numérique activé par une action de l'habitant-e (par exemple les médaillons antichute), ou alors par l'envoi d'informations automatiques traitées par une intelligence artificielle qui détecte des comportements inhabituels et qui décide d'envoyer un signal d'alerte à des professionnels et/ou à des aidants. Cette connexion numérique permet aussi de faciliter l'échange d'informations entre professionnels et aidants intervenant autour de la personne.

UN EXEMPLE POUR L'HABITAT CONNECTÉ

Il est possible de distinguer deux types d'outils connectés : les outils pour la santé et les outils pour la sécurité. Pour la santé, il est possible de citer : les coussins anti-escarre, un podomètre pour mesurer l'activité physique, le verre ou la fourchette pour suivre l'hydratation et la nutrition, la montre pour suivre les signaux vitaux. Pour la sécurité, il existe par exemple : le médaillon d'appel, les chemins lumineux pour éviter les chutes la nuit ou encore la tablette connectée pour rester en lien.

En complément, d'autres formes d'habitat qui relient peuvent aussi être cités, comme le [réseau Cohabilis](#) pour l'habitat intergénérationnel ou encore le [système KAPS](#) de l'association AFEV, permettant à des jeunes de moins de trente ans de vivre en colocation avec un loyer modéré en échange d'activités utiles à la vie sociale (par exemple rendre visite aux personnes âgées du quartier).

Pour aller plus loin

[L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement](#) – guide repère, Collectif Habiter Autrement, juillet 2017

[L'habitat inclusif Les Amalias](#)

L'HABITAT QUI SAUVE ET QUI MET À L'ABRI

Être sans-abri, une notion difficile à saisir : lorsque l'on parle d'un habitat qui met à l'abri, cela renvoie au terme de « sans-abrisme ».

Depuis plusieurs années cette notion se répand dans le débat public et produit des effets dans la construction des politiques publiques en matière d'hébergement et de logement. Le « sans-abrisme » est en fait la traduction francophone du homelessness anglo-saxon. Néanmoins, il renvoie à une myriade de situations et ne permet pas une définition idoine tant les réalités sont diverses et complexes.

Le sociologue Julien Dalmon, professeur associé à Sciences Po Paris et auteur notamment de *La Question SDF* (PUF, 2012) rappelle ainsi les situations de mise à l'abri concernant : « *Celles de gens complètement à la rue, qui y restent chaque jour et chaque nuit ; celles de gens qui vivent dans des centres d'hébergement, ponctuellement ou durablement ; jusqu'à une fraction importante du mal-logement, des gens logeant dans des squats, des campements ; ou encore, à la périphérie du sans-abrisme, des personnes qui vont d'ami en ami, de connaissance en connaissance, d'hôtel meublé en hôtel meublé...* ».

1. 200 000 personnes accueillies en centre d'hébergement début 2021, *Les Dossiers de la Drees* n° 113, ministère des Solidarités, octobre 2023. Cette enquête ne couvre pas la totalité des personnes sans logement, voir notre article *Près de 300 000 personnes sans logement*, 26 décembre 2023.

LE DIFFICILE DÉNOMBREMENT DES SANS DOMICILE ET DES SANS-ABRI

Recenser ceux et celles qui vivent à la rue se révèle un exercice très compliqué. Il n'est pas simple

– pratiquement, éthiquement, politiquement – de dénombrier les sans-abri. Des ressources sont néanmoins disponibles pour cerner ces situations locales des sans-abri comme les nuits de la solidarité mises en œuvre dans plusieurs métropoles.

Aujourd'hui, environ **200 000 personnes sont hébergées** dans des centres d'accueil, des centres d'hébergement d'urgence (CHU), ou de façon temporaire, parce qu'elles n'ont pas de domicile, selon une enquête réalisée par le ministère des Solidarités en 2021¹. **Toutefois, ce chiffre ne doit pas être confondu avec le nombre de personnes sans domicile fixe.**

La fédération des acteurs de la solidarité (FAS) selon son baromètre d'août 2023 rappelle que plus **de 6 000 personnes sans domicile fixe ne sont pas hébergées dans les solutions d'urgence.**

L'enjeu majeur n'est pas seulement de décompter une population dont les contours sont relativement flous, mais aussi et surtout de progresser dans la connaissance des personnes sans domicile. Les nombreux travaux des associations au contact de ces populations, ainsi que ceux du monde de la recherche, permettent d'apporter des éléments d'informations très utiles. « *En matière de sans domicile, ou plus précisément de sans-abri, le sujet est d'abord local. Il importe davantage de savoir combien de personnes sont dans cette situation dans chacune des différentes métropoles qu'à l'échelle nationale. C'est à la fois plus réaliste et plus utile. C'est aux métropoles de se saisir du dossier, aux élus et services locaux de se voir confier les moyens et les objectifs* » précise le sociologue Julien Dalmon.

VERS DES HÉBERGEMENTS HYBRIDES ADAPTÉS AUX BESOINS DES POPULATIONS EN SITUATION DE MAL-LOGEMENT

La mise à l'abri des personnes renvoie au principe législatif de l'accueil inconditionnel d'individus dépourvus de domicile.

Ce principe est inscrit dans le code de l'action sociale et des familles (CASF), prévoit dans son article L 345-2-2 : « *Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence (...)* ».

À ce besoin essentiel de sauver du danger immédiat, de nouvelles approches tentent de créer de nouvelles manières d'habiter la ville ou de faire ville autrement en créant un centre d'hébergement associé à d'autres usages (locaux d'activité, espaces de création, équipements ouverts au public extérieur, etc.). Ces nouvelles expérimentations sont pour la plupart mises en œuvre dans le cadre d'opérations intercalaires et recourent parfois à des constructions modulaires. Ces projets rassemblent plusieurs types d'acteurs : opérateurs associatifs, financeurs, acteurs publics, architectes et urbanistes, ou encore propriétaires d'espaces pouvant être mobilisés.

Dans les différents cas, la mixité est considérée comme un vecteur possible d'insertion sociale et professionnelle des personnes hébergées. Le postulat est que les interactions sociales, les échanges et les interconnaissances peuvent faciliter l'émergence de réponses sociales nouvelles face à des parcours de vie et des besoins toujours uniques. L'accompagnement de la mixité nécessite aussi une délimitation claire des espaces privés, publics et partagés afin que chacun ait et trouve sa place. La création d'espaces communs, notamment de restauration, peut par exemple être propice à des échanges plus informels.

Enfin, dans les projets hybrides d'habitat visant à protéger les personnes précaires ou en situation de grande précarité, l'ouverture au quartier doit ainsi être pensée, accompagnée et équilibrée.



« À ce besoin essentiel de sauver du danger immédiat, de nouvelles approches tentent de créer de nouvelles manières d'habiter la ville ou de faire ville autrement en créant un centre d'hébergement associé à d'autres usages »

Des habitats hybrides de mise à l'abri pour les personnes migrantes, vers un *continuum* de service : Des propositions de solutions nouvelles et adaptées aux besoins, afin de répondre aux enjeux d'insertion sociale et professionnelle des personnes migrantes.

LE CENTRE POUR MIGRANTS D'IVRY-SUR-SEINE

Une prise en charge globale pour les migrant-es nouvellement arrivés-es

En 2016, la ville de Paris et Emmaüs solidarité, en concertation avec l'État ont ouvert un centre de premier accueil pour migrants nouvellement arrivés à la Porte de la Chapelle, la Bulle pour migrants (18e). Sur le même site, un centre d'abri temporaire (la Halle) assure l'hébergement temporaire de 400 hommes isolés. Face à l'hétérogénéité des publics, un second site à destination des femmes isolées, des couples et des familles a vu le jour à Ivry-sur-Seine en 2017. Le site doit permettre de mettre à l'abri des migrant-es pendant quelques semaines et permettre en place une prise en charge globale (administrative, sociale, sanitaire) avant de les réorienter vers les structures dédiées.

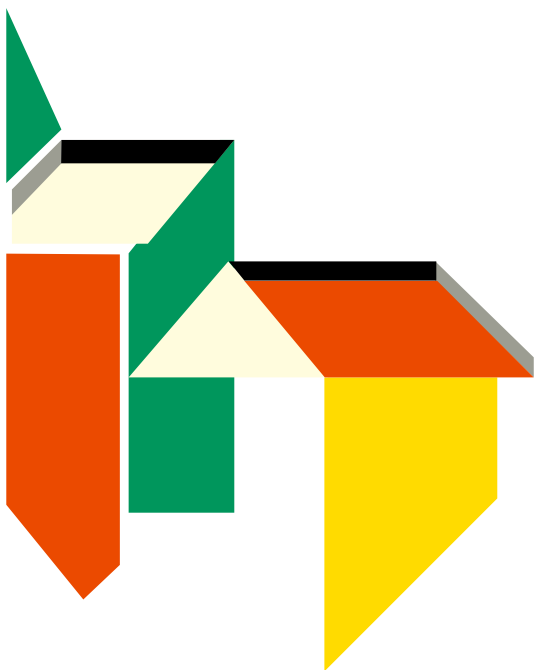
LE CENTRE JOURDAN ET LA MAISON DES RÉFUGIÉS

Au sud du 14^e arrondissement, en 2019 pour une durée de deux ans, la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) et Emmaüs solidarité (gestionnaire du projet) ouvrent un centre d'hébergement d'urgence de 280 places. Ce centre accueille (hommes et femmes) et des familles. Au rez-de-chaussée, la Maison des Réfugiés est ouverte au public et accueille des événements variés (ateliers d'insertion professionnelle, activités culturelles et sportives, concerts, etc.). Ce lieu permet de centraliser les informations et les initiatives dédiées à l'accueil et à l'intégration des personnes réfugiées, au sens large (migrants, demandeurs d'asile, réfugiés statutaires et bénéficiaires de la protection subsidiaire) : ce lieu est co-animé avec l'association Singa. En 2024, la Maison des Réfugiés s'installera quant à elle définitivement dans l'ancien lycée Jean Quarré (19^e), site qu'elle partagera avec la médiathèque James Baldwin : [présentation du projet](#).

Un habitat protecteur, adapté aux familles

monoparentales: L'association Habitat et Humanisme Rhône propose des solutions innovantes allant de l'hébergement d'urgence au logement accompagné. L'association propose aux personnes en situation de précarité des parcours adaptés avec l'objectif de créer du lien et de favoriser l'autonomie.

L'exemple du Centre d'Hébergement d'Urgence des Villas d'Amblard dans un quartier de Villeurbanne est un centre qui accueille une des familles monoparentales. Les femmes et mères de famille sont hébergées avec leurs enfants, ont pour la plupart vécu un parcours migratoire complexe et douloureux. La perte de l'estime de soi est un enjeu fort pour les aider à reprendre confiance. Ce type de solution d'hébergement d'urgence vise en premier lieu à mettre à l'abri, mais aussi à créer un environnement protecteur pour ces familles et leur permettre une insertion progressive et sereine en étant accompagnées à chaque étape de leur parcours.



LES VILLAS AMBLARD VILLEURBANNE

Habitat et Humanisme Rhône a réalisé un projet de réhabilitation d'une villa, permettant d'accueillir 25 femmes isolées avec leurs enfants à Lyon et Villeurbanne, réparties sur deux sites dans une maison mitoyenne. L'objectif est d'offrir à des familles monoparentales un lieu de répit, une aide alimentaire et de favoriser l'insertion sociale et professionnelle. En 2021, une convention a été signée avec Vilogia pour loger ces familles dans deux maisons mitoyennes. Les maisons sont dotées d'une cuisine commune équipée avec un espace extérieur, offrant ainsi aux résidentes et à leurs enfants un cadre de protecteur privilégié.

« Ce type de solution d'hébergement d'urgence vise en premier lieu à mettre à l'abri, mais aussi à créer un environnement protecteur pour ces familles. »

L'hébergement d'urgence, dans les territoires

ruraux : les territoires ruraux ne sont pas exempts de difficultés sociales et nombreux sont les publics exposés aux difficultés de mal-logements. Néanmoins, les offres de solutions d'hébergement d'urgence sont moins concentrées dans les territoires ruraux que dans d'autres lieux, notamment les territoires urbains et plus spécifiquement, la Région Île-de-France, Paris et la Petite couronne.

Les disparités des territoires ruraux sont fortes en matière de solutions d'hébergement d'urgence. Les bénéficiaires de l'hébergement ne bénéficient pas toujours d'un maillage associatif dense pour leur permettre de trouver des solutions adéquates et rapides pour être mis à l'abri.

Néanmoins, le recours à l'hébergement d'urgence s'organise différemment dans les territoires ruraux. L'offre est le plus souvent basée sur des solutions plus souples, mais nécessite une très forte implication des élus locaux et du tissu associatif pour faire face à l'exclusion sociale dans les territoires ruraux.

L'EXEMPLE DE QUELAINE-SAINT-GAULT

La petite commune au sud de Laval met à disposition des sans-abri un studio qu'ils peuvent occuper l'espace d'une semaine. Cet hébergement d'urgence en milieu rural permet de poser ses bagages et de se reposer quelques jours sans se soucier du lendemain. Un dispositif plutôt rare. Pour en bénéficier, pas besoin de passer systématiquement par le 115, le numéro d'urgence sociale, la personne peut appeler directement la mairie. Ici, le résident n'a rien à payer, c'est entièrement gratuit. Seul bémol, cet hébergement reste parfois vacant plusieurs semaines, faute de transports en commun pour desservir ce village de 2 000 habitants, au sud de Laval.

Pour aller plus loin

➤ [Connaître les personnes sans domicile est encore plus important que les dénombrer](#), INSEE, 13 avril 2021

➤ [Qui sont les personnes accueillies en centre d'hébergement d'urgence ?](#) Observatoire des inégalités, février 2024

➤ [29^e rapport sur l'état du mal-logement en France 2024](#), Fondation Abbé Pierre

➤ [Qui sont les personnes accueillies en centre d'hébergement d'urgence ?](#) Observatoire des inégalités, février 2024

➤ [Combien compte-t-on de personnes sans domicile fixe en France ?](#) Observatoire des inégalités, septembre 2020

➤ [Mal-logement : les différentes solutions d'hébergement et de logement accompagné](#), Septembre 2020

➤ [L'hébergement d'urgence et de réinsertion : accueil d'urgence et de réinsertion par les services de l'état en 2019](#)

➤ [Un hébergement d'urgence à la campagne pour reprendre des forces](#), France 3 Pays de la Loire, août 2023

➤ [L'exclusion en milieu rural : quelles réalités ? Quels rôles pour les associations de solidarité ? Quels rôles pour les élus ?](#) FNARS

➤ [Hébergement d'urgence, approches nouvelles, projets hybrides : des exemples dans la métropole du grand Paris](#), APUR? février 2021

L'HABITAT RÉSILIENT : CONCILIER ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Les problématiques liées au logement et à l'habitat sont des révélateurs du croisement nécessaire entre enjeux sociaux et écologiques. En effet, **concilier les besoins en logements avec les impératifs écologiques est un défi crucial pour répondre aux besoins de la population tout en préservant l'environnement.**

▲ Selon l'INSEE, 3,8 millions de ménages de France métropolitaine ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10% de leur revenu tandis que **3,5 millions déclarent souffrir du froid dans leur logement**. Les ménages modestes sont surtout exposés au froid, car ils cumulent des contraintes financières et un habitat peu performant. Ce chiffre n'a pas baissé en dix ans et aujourd'hui, près de 3,9 millions de ménages sont encore concernés. ▲ Par ailleurs, le besoin en logement reste soutenu, en témoigne le nombre

croissant de demandes de logements sociaux – fin 2020, **2 159 090 demandes de logement social étaient en cours d'instruction.** ▲

Pour autant, la pression foncière sur les sols n'apparaît plus soutenable, au regard des enjeux écologiques de conservation de la biodiversité, d'impact climatique et de protection et restauration des sols. **Le sol constitue ainsi l'une des limites planétaires à préserver.** La mise en œuvre du Zéro artificialisation nette témoigne de cet impératif en ayant pour objectif principal de stopper la consommation nette de terres pour l'urbanisation et la construction, et d'équilibrer cette consommation par des mesures de compensation et de régénération des terres déjà artificialisées. Par ailleurs, cette pression foncière encourage une hausse des prix de l'immobilier et accentue la précarité dans l'accès à un logement décent.

Comment, dès lors, concilier les enjeux sociaux et environnementaux du logement et de l'habitat ?

Plusieurs pistes peuvent aiguiller les institutions publiques, et notamment les collectivités :

DENSIFIER ET RÉHABILITER POUR CRÉER DES LOGEMENTS SANS CONSTRUIRE

Les interstices urbains offrent une possibilité de construction et de densification, pour répondre aux besoins

croissants de logement, tout en limitant l'artificialisation et en consommant peu d'espaces naturels. Il est ainsi possible de s'emparer :

- Du recyclage des friches
- De la réhabilitation des bâtiments
- Des espaces privés, tels que le projet BIMBY

BIMBY – BUILD IN MY BACKYARD

La démarche Bimby propose une alternative à l'étalement urbain tout en facilitant la création de nouveaux logements. Conçue par deux architectes, Benoît Le Foll et David Miet, celle-ci propose de s'emparer des potentiels offerts par les jardins des zones pavillonnaires, parfois déjà artificialisés, pour construire de nouveaux logements. Il s'agit d'une nouvelle approche de la densification, fondée sur un existant de 14 millions de maisons individuelles, parfois sous-occupées.



CONSTRUIRE EN ARTIFICIALISANT MOINS, EN CONSTRUISANT MIEUX

L'autre levier pour répondre aux impératifs sociaux et écologiques en matière d'habitat consiste à mieux construire,

notamment via les pistes suivantes :

- Mieux utiliser le bâti existant en résorbant la vacance des logements. En effet, entre 2005 et 2023, le nombre de logements a augmenté deux fois plus vite que le nombre total de logements.
- Résorber, de la même façon, la vacance de bureaux.
- Réguler les résidences secondaires, qui constituent 10% du parc immobilier. La piste fiscale via la THRS est un levier à disposition des collectivités pour désinciter à l'acquisition de résidences secondaires.
- Encourager la construction de logements écologiques et durables qui utilisent des matériaux recyclés, sont bien isolés et intègrent des technologies d'économie d'énergie, ceci afin de réduire l'empreinte environnementale des bâtiments.

MAÎTRISER LE PRIX DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER

La spéculation immobilière aggrave les inégalités dans l'accès au logement.

Plusieurs leviers peuvent être mobilisés :

- Réguler le prix des loyers, à la manière des villes de Paris et Lyon
- Lutter contre la rétention foncière
- Soutenir la création de logement social

RÉDUIRE LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS

La fondation Abbé Pierre, en partenariat avec la Fondation pour la nature et l'Homme, dans son

rapport *Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement, c'est possible!*, indique que la réduction de la sous-occupation présente un potentiel plus important encore que la réduction de la vacance et du nombre de résidences secondaires, en matière de réduction de l'étalement urbain. « On estime à 8,5 millions le nombre de logements concernés ».

Par ailleurs, **84% des 65 à 74 ans et 85% des 75 ans et plus** sont en situation de sous-occupation de leur logement. Plusieurs pistes peuvent être proposées, notamment via :

- les hébergements collectifs, participatifs
- la location d'une partie des logements à d'autres types de publics pour favoriser l'intergénérationnel (étudiant-es, etc.)
- Le bégainage, habitat inclusif pour les séniors

LE BÉGUINAGE, UNE SOLUTION SOLIDAIRE À LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Le bégainage permet de proposer aux publics séniors des ensembles immobiliers à taille humaine, organisés autour d'espaces collectifs. Il constitue une alternative aux dispositifs de maintien à domicile. Ces logements peuvent être conventionnés pour un accès aux plus vulnérables.

Pour aller plus loin

▀ *La transition foncière*, 2023, ouvrage collectif sous la direction de Jean Guion, David Valence et Claire Chenu

S'APPUYER SUR LE LOGEMENT SOCIAL POUR METTRE EN ŒUVRE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Toujours dans son rapport, la fondation Abbé Pierre démontre **que le logement social est faiblement**

consommateur d'espaces naturels et que c'est bien l'habitat individuel qui représente la plus grande part des espaces artificialisés.

- Entre 2006 et 2014, **l'habitat collectif était responsable de 3% de la consommation d'espaces naturels**, contre 47% pour l'habitat individuel. Or, 84% des logements sociaux sont de l'habitat collectif.
- De plus, **le logement social est majoritairement construit sur des sols artificialisés** : en Île-de-France, 87% de la production HLM est faite en densification, recyclage, renouvellement urbain ; dans les Hauts de France, cela représente les deux tiers de la production HLM.

METTRE EN PLACE UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL FAVORABLE A LA PRÉSERVATION DES ÉCOSYSTÈMES NATURELS

La demande en logement est liée à la façon de concevoir l'écosystème territorial, et notamment :

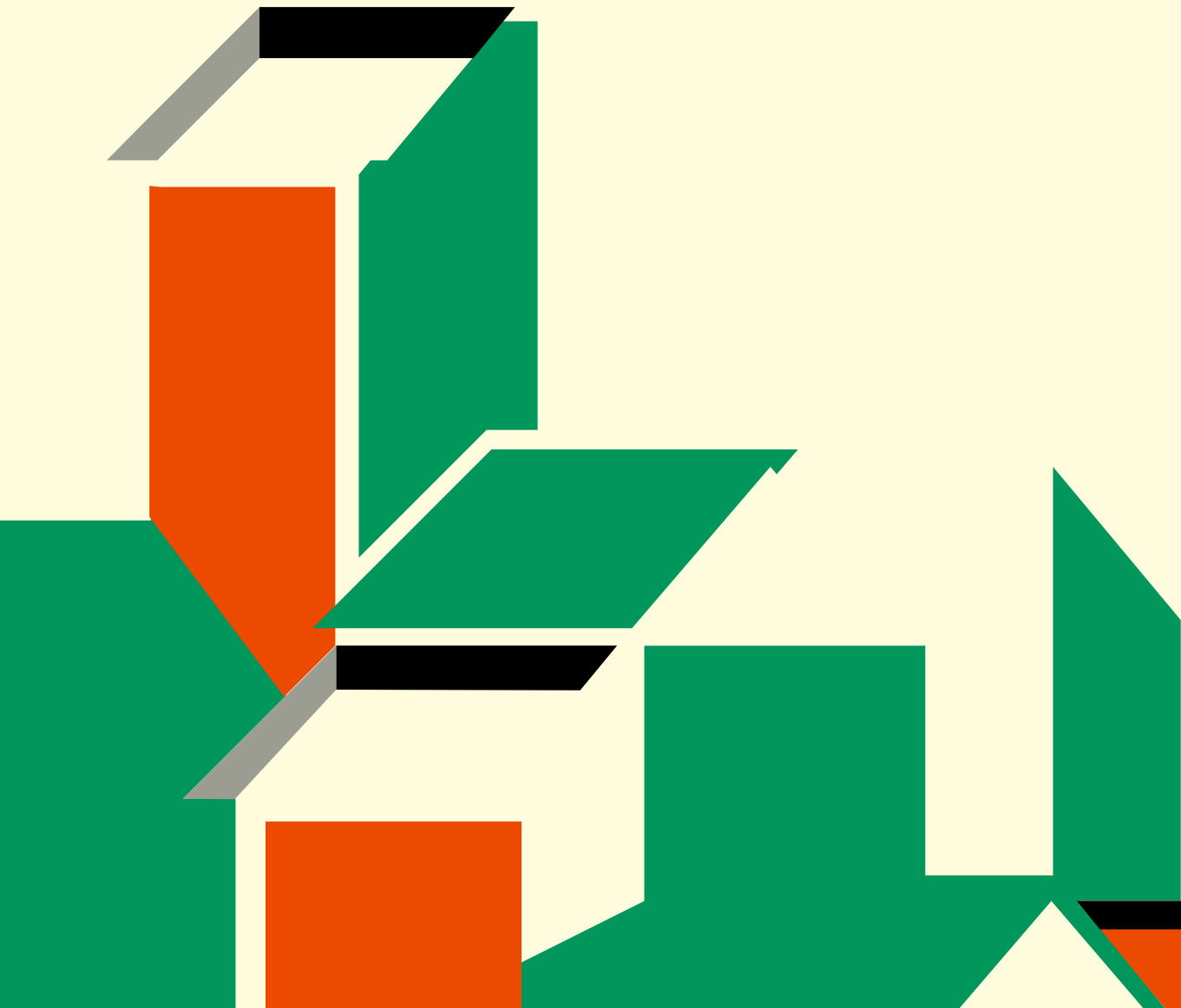
- **Favoriser les transports collectifs** : l'accessibilité aux transports

en commun efficaces peut permettre de réduire la nécessité de vivre loin des centres urbains, réduisant ainsi la pression sur les espaces naturels. La promotion des modes de transport doux comme le vélo et la marche peut également contribuer à cette démarche.

- **Proposer une planification urbaine intégrée** qui prend en compte à la fois les besoins en logements, les transports, les espaces verts et la préservation de la biodiversité
- Mobiliser **les leviers à disposition des collectivités**, et notamment :
 - Proposer une fiscalité progressive de la THRS selon le nombre de propriétés détenues par un propriétaire
 - Développer l'encadrement des loyers
 - Adopter une approche intégrée du ZAN au sein des documents d'urbanisme.

3

DES INITIATIVES PORTÉES PAR LES ACTEURS DES TERRITOIRES



L'OPPORTUNITÉ DU RENOUVELLEMENT URBAIN POUR UNE VILLE INCLUSIVE

L'EXEMPLE DU QUARTIER SARAGOSSE À PAU

La ville de Pau a mené une opération de renouvellement urbain sur le quartier Saragosse pour **favoriser une ville inclusive et redonner un nouveau dynamisme au quartier au bénéfice de tous les publics.**

Contexte

Le quartier Saragosse est un quartier politique de la ville marqué par de grands ensembles construits dans les années 60-70. Il s'agit d'un quartier d'habitation, mais aussi de passage avec des liaisons déjà constituées en matière de mobilité, à proximité du centre-ville de Pau. **14 000 habitants résident dans ce quartier, avec 50% de personnes qui vivent seules et 14% de personnes qui ont plus de 75 ans.**

Public concerné

La réflexion de la Ville sur le projet est partie de la **nécessité d'adapter les espaces publics et privés au vieillissement de la population afin d'anticiper une évolution démographique rapide** et comportant des enjeux importants notamment en termes de sécurisation, de circulation, de lien social. Toutefois, le projet a été élargi à l'ensemble des publics (et notamment de tous les publics des solidarités), selon une logique d'accessibilité universelle et de bénéfice à toutes et tous.

Grandes étapes et description du projet

Au départ, la ville a été sélectionnée dans le cadre de deux programmes ANRU en 2015 avec un projet qui s'est donné l'ambition de renouveler le quartier dans toutes ses dimensions :

- Faire évoluer les espaces publics pour favoriser la sécurité, les mobilités douces, les espaces de rencontre, dans un cadre végétalisé et accueillant
- Mener une réflexion sur les équipements publics à travers des réhabilitations de bâtiments existants (crèche, MJC, accueil périscolaire...), la reprise de friches, pour améliorer l'accueil des usagers et créer un dynamisme économique dans le quartier (espaces de co-working, ateliers, des logements étudiants et jeunes travailleurs...)
- Rénover et améliorer la modularité des habitats pour que l'habitat s'adapte aux contraintes et aux différents âges de la vie, mais aussi pour améliorer la résilience énergétique et écologique et pour favoriser le bien vivre (couleurs, espaces...)
- Créer une centralité dans le quartier, une « place de village » pour faire en sorte que les habitant·e·s s'y sentent bien, pour éviter l'effet « quartier de passage »
- Rendre le quartier attractif et favoriser la mixité sociale avec la construction de nouveaux logements pour avoir de nouveaux habitant·es, mais aussi pour permettre aux habitant·es du quartier d'acheter un logement par le dispositif d'accession sociale

Objectifs du projet

Au-delà de ce projet de renouvellement urbain, trois fils conducteurs irriguent le projet :

- ① Développement durable : la Ville a la volonté de donner un cadre de vie agréable et respectueux de l'environnement aux habitant·es du quartier. Cette démarche passe par l'obtention d'un label éco-quartier, la création d'une charte de développement durable et la mise en place de partenariats afin de créer du lien entre les habitant·es et les associations du territoire.
- ② Qualité d'Us-âges : les porteurs du projet de rénovation du quartier Saragosse ont permis la création d'un guide très détaillé réalisé par une architecte afin de prendre en compte l'adaptation des infrastructures au vieillissement de la population.
- ③ Démarches de concertation : l'association Bruit du Frigo a mené le projet « Jardin invisible » en accompagnement de l'agence de paysage Base et la Ville de Pau pour la mise en place d'une action de concertation vivante et humaine en adéquation avec le territoire arpenté, dans l'objectif de préfigurer un jardin au sein du quartier.

Financement

Le bailleur Pau Habitat finance les rénovations des logements, avec une subvention de l'ANRU initialement prévue à hauteur de 10-20%. En raison des coûts qui augmentent fortement, la subvention de l'ANRU représente environ 9% du coût total.

Résultats produits

Le projet est désormais en voie de finalisation avec une reconfiguration de l'espace public et la réalisation des travaux de réhabilitations d'immeubles ainsi que de nouvelles constructions de logements. L'objectif pour la Ville est de déployer cette méthode de renouvellement urbain auprès des quartiers et des publics des solidarités.

Par exemple, le guide d'Us-âges pourra être réutilisé sur d'autres territoires.

FOCUS SUR LE GUIDE D'US-ÂGES ET LA DÉMARCHE SILVER&CO

Partant d'un constat de vieillissement de la population aussi bien sur le plan national que local, la Ville de Pau a souhaité adapter le quartier Saragosse à cette évolution.

Une étude des besoins et des envies des habitant·es menée par la Ville a fait ressortir un attachement fort au quartier et la volonté des populations de pouvoir y rester malgré les relogements induits par la rénovation urbaine.

Dès lors, une double démarche se met en place : à la fois adapter l'existant aux populations vieillissantes, mais aussi tenter d'anticiper le vieillissement des populations et la complémentarité des usages dans l'espace public. Une attention est portée aux espaces de vie communs comme les cages d'escalier, les halls d'entrée, tout autant qu'aux espaces intérieurs. Un mobilier adapté (lavabos bas, chemins


lumineux, sols non glissants, etc.), mais non stigmatisant est valorisé, pour permettre d'accueillir des personnes tout au long de leur vie.

Il est également question de réfléchir à la chaîne des déplacements dans l'espace urbain afin de valoriser les bienfaits de la marche et favoriser tous types de déplacements au sein du quartier en assurant la sécurisation des espaces. Cette notion de complémentarité des usages et des espaces est au cœur du projet de rénovation du quartier.

Le guide d'Us-âges est issu de ces réflexions et a pour objectif de les rendre accessibles aisément aux bailleurs et autres acteurs de la rénovation. Il s'agit d'un outil de facilitation et de médiation qui a vocation à servir aux autres quartiers de la Ville de Pau, voire à être diffusé plus largement.



Lien vers la capsule vidéo

 *[En immersion à Pau : découvrez le quartier Saragosse](#)*



LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DE L'HÉBERGEMENT DES FEMMES VICTIMES DE VIOLENCES INTRAFAMILIALES

Dispositif Un toit pour Elle : un dispositif pionnier pour faciliter l'accès au logement pérenne des femmes victimes de violences conjugales et intrafamiliales.

Description

Le dispositif Un Toit pour Elle vise à faciliter l'accès à un logement pérenne pour les femmes victimes de violences et pour leurs enfants. Il consiste en un partenariat entre une commune, un bailleur social, une association d'aide aux victimes (SOS femmes 93) et le département via son observatoire. La collectivité ou son OPH réserve dans son contingent de logements sociaux des logements pour les victimes de violences intra familiales.

L'une des innovations majeures du dispositif consiste en son approche partenariale. Il permet aux femmes de résider sur un autre territoire que celui de leur ex-conjoint et implique les associations d'aide aux victimes du territoire.

Public concerné

Le dispositif est à destination des femmes et des enfants victimes de violences au domicile conjugal. Bien entendu, toutes les femmes victimes de violences n'ont pas besoin d'un accompagnement spécifique en hébergement spécialisé non-mixte. Un certain nombre d'entre elles accède directement au logement social ou privé, d'autres restent dans leur logement suite à l'éviction du conjoint violent par la justice. Mais, parfois, la dangerosité est telle qu'il est souhaitable qu'elles quittent le domicile conjugal pour s'installer dans une autre commune, voire une autre région. Ce logement stable et sécurisant est une étape importante dans le processus de reconstruction et marque bien souvent la sortie effective et durable des violences.

Contexte

Une femme sur dix déclare avoir été victime de violences par son conjoint ou ex-conjoint en France métropolitaine, selon l'enquête Cadre de vie et sécurité. Via son **Observatoire des violences envers les femmes**, le **Département de la Seine-Saint-Denis** mène depuis plus de 20 ans des actions afin de mieux protéger les femmes et les enfants victimes de violences conjugales. Parmi les dispositifs mis en place : Un Toit pour Elle, qui vise à **favoriser l'accès au logement pérenne aux femmes victimes de violences**.

Grandes étapes et description du projet

À l'origine de ce dispositif, une volonté commune, celle de fluidifier l'hébergement spécialisé pour les femmes victimes de violences. C'était l'objectif prioritaire que s'étaient fixé, en 2005, l'Observatoire des violences envers les femmes du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, les associations l'Amicale du Nid, SOS Femmes 93 et le maire de Bobigny Bernard Birsinger. Il s'agissait alors pour chaque commune du département de réserver chaque année un logement sur le contingent communal ou intercommunal pour une femme accueillie dans les centres d'hébergement des associations spécialisées dans l'accueil de femmes victimes de violences : Amicale du Nid 93 et SOS Femmes 93. Depuis 2010, le dispositif a été étendu : aux femmes en très grand danger disposant d'un téléphone grave danger et aux femmes bénéficiant ou ayant bénéficié d'une ordonnance de protection (article 19 de la loi du 9 juillet 2010).

Financement

L'observatoire est financé en grande partie via le budget du département. Les agent.es sont agent.es du département de Seine-Saint-Denis. Il peut également bénéficier de subventions d'autres acteurs publics pour des projets spécifiques.

L'observatoire compte **huit employés du conseil départemental**.

Résultats produits

En 2023, 26 villes de Seine-Saint-Denis, la préfecture/Direction régionale interdépartementale de l'Hébergement et du Logement, la Caisse d'Allocation familiale et plus de 8 bailleurs (LogiRep, Plaine-Commune-Habitat, Seine-Saint-Denis Habitat, SEQENS, IRP, RATP Habitat, 1001 vies Habitat, Action logement) sont partenaires de l'initiative. **Ensemble, leurs actions ont permis de protéger 368 femmes et 631 enfants en 13 ans.**

Le Département de la Seine-Saint-Denis a renouvelé mercredi 22 novembre 2023 son engagement avec le bailleur LogiRep pour la période 2024-2027 dans le cadre du dispositif départemental « un toit pour elle » en présence de Pascale Labbé, vice-présidente chargée de l'Observatoire départemental des violences envers les femmes et de l'égalité femmes-hommes. Désormais, ce sont 8 logements supplémentaires sur 3 ans qui seront proposés par LogiRep en Seine-Saint-Denis aux femmes victimes de violences.

LogiRep construit et gère des logements sociaux de qualité destinés principalement aux familles à revenus modestes, en Île-de-France et en Normandie.

Lien vers la capsule vidéo

[*Un toit pour Elle : reloger les femmes victimes de violences conjugales*](#)

LES PETITS FRÈRES DES PAUVRES, ACTEUR PRÉCURSEUR

EN MATIÈRE D'HABITAT INCLUSIF POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Créée en 1946, l'association Les Petits Frères des Pauvres intervient en faveur de la lutte contre la solitude et la précarité des personnes isolées de plus de 50 ans à faibles ressources.

Organisé en 3 sphères, l'ensemble Petits Frères des Pauvres, c'est :

- L'association mère : elle fixe les orientations nationales et gère les équipes de bénévoles qui font de l'accompagnement à domicile (accompagnement de personnes âgées à domicile, lutte contre la solitude, accompagnement de la fin de vie, accompagnement au logement pour les personnes sans domicile, accompagnement des personnes malentendantes, personnes en prison, personnes en foyer) ;
- Créée en 1977, la fondation des petits frères des pauvres est, en tant que propriétaire, le bailleur principal des établissements. Elle assure les

campagnes de recherche de fonds et assure, notamment par des appels à projets, un soutien à de nombreux organismes ouvrant à l'amélioration de la qualité de vie des personnes âgées ;

- Créée en 2001, l'association de gestion des établissements gère 28 structures réparties en 3 pôles :
 - Un pôle vacances : gestion de maisons de vacances pour tous.
 - Un pôle autonomie PA/PH : développement et gestion de petits lieux de vie : résidence autonomie, hébergements temporaires, foyer de vie, habitats inclusifs...
 - Un pôle inclusion sociale orienté vers les personnes à partir de 50 ans issues de la rue ou en grande précarité : développement et gestion de petites structures (type pension de famille), CHRS spécialisé pour les personnes vieillissantes et pensions de famille.

COLOCATION À RESPONSABILITÉ PARTAGÉE : LA MAISON DU THIL À BEAUVAIS

Description

Logement partagé accompagné 24 heures sur 24, **il s'agit de proposer à des personnes atteintes de troubles cognitifs un lieu de vie ordinaire** en mettant en commun les moyens des colocataires pour financer l'accompagnement par un service d'aide à domicile (une personne présente la nuit et deux personnes en journée). La colocation se trouve dans une maison de 250 m² située à proximité du centre-ville de Beauvais (60).

Public concerné

Six personnes âgées souffrant de pathologies du type Alzheimer ou apparentés

- pour lesquelles une alternative au maintien au domicile individuel est nécessaire et qui cherchent une autre réponse que l'EHPAD,
- qui ont des aptitudes à vivre en petite collectivité, capables de communiquer, de se déplacer et de prendre les escaliers de façon autonome,
- adhérant ainsi que leurs aidants familiaux ou proches-aidants à la « charte d'engagements réciproques » (qui correspond aux règles collectives de la colocation).

Contexte

À l'origine du projet se trouvent des familles (enfants ou conjoints) de personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer. Inspirées des colocations développées par la branche allemande des PFP et des expériences menées dans le Morbihan, ces familles ont sollicité l'appui de l'ensemble PFP (fondation et association de gestion) pour bénéficier d'un soutien technique au montage et à la mise en œuvre du projet.

Les grandes étapes

Le projet a été initié en 2007 et a pu ouvrir en janvier 2016.

Financement

À la création

- Achat et financement de la rénovation de la maison par la fondation Bersabée (fondation PFP),
- Équipement de la maison financé par des subventions (association PFP, fondation L. Rollin) et par les locataires.

Fonctionnement

Financé par les locataires :

- le loyer de la colocation (238€ hors charge),
- les charges qui comprennent les charges locatives, fluides (eau, électricité), chauffage, entretien, une provision pour les achats d'alimentation et produits d'entretiens (400€),
- le coût du service d'aide à domicile qui assure l'accompagnement 24 heures sur 24 (environ 1800€). Financée par le Département, l'APA ou la PCH peut, selon la situation des colocataires, venir en déduction de ce coût.

Financé par la fondation Bersabée :

- le coût des loyers en cas de vacances des appartements.

Financé par l'association Les Petits Frères des Pauvres :

- une aide individuelle aux personnes à faibles ressources,
- le coût du poste de coordinatrice à mi-temps (soit 33 000€ annuel), qui est désormais pris en charge par l'Aide à la Vie Partagée (AVP).
- une subvention d'aide au démarrage pour compenser l'occupation progressive.

Certaines activités sont financées sur le budget de l'équipe des bénévoles des Petits Frères des Pauvres (animation, séjour de vacances).

Résultats produits

- Alternative à l'EHPAD pour les locataires.
- Possible implication des aidants dans la gouvernance et la vie de la colocation.
- Vie sociale riche grâce à un engagement bénévole
- Équilibre économique fragile.

LA RÉSIDENCE YERSIN À PARIS (13^E ARRONDISSEMENT)

Description

Située dans un quartier intégré à la géographie politique de la ville, la résidence Yersin est un établissement dans lequel l'association de gestion PFP gère une pension de famille (public précaire), une résidence autonomie et une petite unité de vie. Au rez-de-chaussée, se trouvent un accueil de jour Alzheimer, un centre médical (médecins et infirmiers) et le tiers-lieu T-Kawa. L'établissement compte 62 places (24 places en pension de famille, 17 en résidence autonomie, 21 en petites unités de vie) ainsi qu'un café associatif ouvert 6 jours sur 7, accessible à tous et bénéficiant de l'animation sociale et culturelle par un collectif de bénévoles.

Public concerné

Personnes âgées en grande précarité.

Contexte

En 2007-2008, un diagnostic réalisé par la ville de Paris met en exergue un quartier extrêmement pauvre avec une population importante de personnes âgées et isolées à très faibles ressources et avec des surfaces importantes de destruction-reconstruction. Le diagnostic montrait un manque d'espace de convivialité.

Un appel à projets de la ville de Paris prévoyait la mise en place, dans un même immeuble, de 3 types de structures d'hébergement et d'un accueil de jour.

Les grandes étapes

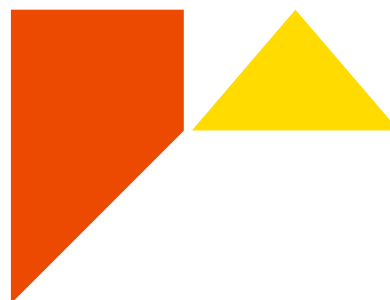
Ouverture de la résidence Yersin en octobre 2018.

Financement

Pour le tiers lieu : exploitation du café et fonds propres de l'association

Pour les logements : Paris Habitat est le bailleur unique de la résidence, le propriétaire a bénéficié de subventions et de prêts de la Caisse des Dépôts. La quasi-totalité des usagers bénéficie de l'aide sociale.

- Les unités de vie : application de la tarification applicable aux ESMS : établissement d'un prix de journée pour les sections hébergement et dépendance ;
- La résidence autonomie : forfait autonomie attribué au titre de la conférence des financeurs. Les résidents payent un loyer, déduction faite de l'aide sociale ;
- La pension de famille : financement de l'État (19,50€ par jour et par personne) pour l'animation, les usagers payent un loyer et bénéficient des APL.



Lien vers la capsule vidéo

[*Les Petits frères des pauvres, acteur précurseur en matière d'habitat inclusif pour les personnes âgées*](#)

GLOSSAIRE

ALUR: Accès au logement et à un Urbanisme rénové

ANRU: Agence nationale de rénovation urbaine

APA: Allocation personnalisée d'autonomie

APL: Allocation personnalisée au logement

ARS: Agence régionale de Santé

ASV: Adaptation de la société au vieillissement

BPI: Bénéficiaire de la Protection internationale

CASF: Code de l'action sociale et des familles

CCAS/CIAS: Centre communal/intercommunal d'action sociale

CCH: Code de la construction et de l'habitat

CHRS: Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CNAF: Caisse nationale d'allocations familiales

CNAV: Caisse nationale d'assurance vieillesse

CNSA: Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie

DREETS/DDETS: Direction régionale/départementale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités

EHPAD: Établissement d'Hébergement pour personnes âgées dépendantes

ELAN: Évolution du logement de l'aménagement et du numérique

ESMS: Établissements sociaux et médico-sociaux

FAS: Fédération des Acteurs de la solidarité

FSL: Fonds de Solidarité pour le logement

DALO: Droit au logement opposable

MJC: Maison des Jeunes et de la Culture

MSA: Mutualité sociale agricole

OPH: Office Public d'Habitat

PCH: Prestation de compensation du handicap

PDLHPD: Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

PLAI: Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH: Plan local de l'habitat

PLU: Plan local d'urbanisme

RIVP: Régie Immobilière de la ville de Paris

SCOT: Schéma de Cohérence Territoriale

SRU: Solidarité et renouvellement urbain

ZAN: Zéro artificialisation nette

