

# Rapport d'activité thématique

---

**Août 2024**

**Conférence des financeurs de  
l'habitat inclusif**

**Synthèse des rapports d'activité 2022**

# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
État des lieux, faits marquants et objectifs du rapport.....	3
Méthodologie quantitative et qualitative .....	3
Chiffres clés de l’habitat inclusif .....	5
Focus thématique : déploiement progressif de l’AVP.....	7
<b>1 L’organisation des CFHI</b> .....	<b>10</b>
1.1 La montée en puissance des conférences des financeurs de l’habitat inclusif .....	10
1.2 Le déploiement de l’AVP : une nouvelle organisation pour les conférences des financeurs	11
1.3 Le processus d’élaboration et d’opérationnalisation des projets .....	12
1.4 Les difficultés et les attentes rencontrées lors de la mise en œuvre des habitats inclusifs ..	13
<b>2 Le financement de l’habitat inclusif</b> .....	<b>14</b>
2.1 Le périmètre des financements étudiés .....	14
2.2 Détail des dépenses au titre de l’AVP en 2022 .....	16
2.3 Détail des dépenses au titre du forfait habitat inclusif en 2022 .....	18
2.4 Détail des dépenses hors AVP et forfait habitat inclusif .....	20
<b>3 Caractéristiques et analyse de l’habitat inclusif</b> .....	<b>22</b>
3.1 La répartition des habitants en fonction de la taille de la commune .....	22
3.2 La répartition des habitants en fonction du type de logement .....	23
3.3 La répartition des habitats par types de porteurs .....	25
3.4 Profil des habitants propriétaires, locataires, colocataires, sous-locataires .....	27
3.5 Parcours des personnes bénéficiant d’un habitat inclusif.....	27
<b>Conclusion</b> .....	<b>29</b>

# Introduction

L'habitat inclusif est destiné aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées qui choisissent comme résidence principale un mode d'habitation regroupée avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est adossé à un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par l'arrêté du 24 juin 2019.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 définit le champ d'action de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif (CFHI) pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. Cette loi apporte ainsi une définition de l'habitat inclusif précisant les types de logements concernés et ses modes de financement.

## État des lieux, faits marquants et objectifs du rapport

L'année 2022 marque le développement significatif de l'habitat inclusif avec une augmentation de 16 % du nombre de nouveaux habitats (+85) et une augmentation de 43 % des habitants (+1 705).

Un habitat inclusif accueille en moyenne sept personnes et perçoit 35 318 euros de financement, toutes sources de financement confondues. Ces financements proviennent du forfait habitat inclusif (FHI), remplacé progressivement par l'aide à la vie partagée (AVP), mais également d'autres sources de financement qui peuvent servir à l'ingénierie de projet ou à l'investissement. En 2022, 32 territoires ont bénéficié de l'AVP.

**Ainsi, les objectifs de ce rapport sont de :**

- Comprendre le fonctionnement des CFHI ;
- Dresser un bilan de leur activité en 2022.

## Méthodologie quantitative et qualitative

### Une méthodologie quantitative

Cette synthèse nationale s'appuie sur l'analyse des données d'activité 2022 recueillies dans le système d'information (SI) de la conférence des financeurs, selon une méthodologie quantitative. 98 conférences des financeurs de l'habitat inclusif ont renseigné leurs données d'activité 2022. Ce nombre comprend toutes les conférences qui ont au moins renseigné un item. Par exemple, des conférences n'ont pas engagé de financement en 2022, toutefois des projets en cours ou en démarrage ont conduit à la tenue de réunions dédiées, et des membres ont pu être mobilisés.

L'échantillon comprend 59 conférences qui ont renseigné des données liées au FHI et 32 conférences qui ont renseigné des données liées au financement AVP, ce qui représente une population exhaustive sur ce sujet. Par ailleurs, 29 conférences ont renseigné des données liées aux autres financements. Au total, 76 conférences ont rempli les fiches projet visant à décrire, habitat par habitat, les caractéristiques de l'habitat et des habitants. Le taux de réponse des partenaires en 2022 a été supérieur à celui de l'année précédente, et la transmission des données s'est notamment améliorée pour les agences régionales de santé (ARS).

**Tableau 1 – Nombre de répondants en 2022**

Total CFHI	Sur le financement forfait habitat inclusif	Sur les financements AVP	Sur les autres financements	Sur les fiches projet
<b>98</b>	<b>59</b>	<b>32</b>	<b>29</b>	<b>76</b>

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

## Une méthodologie qualitative

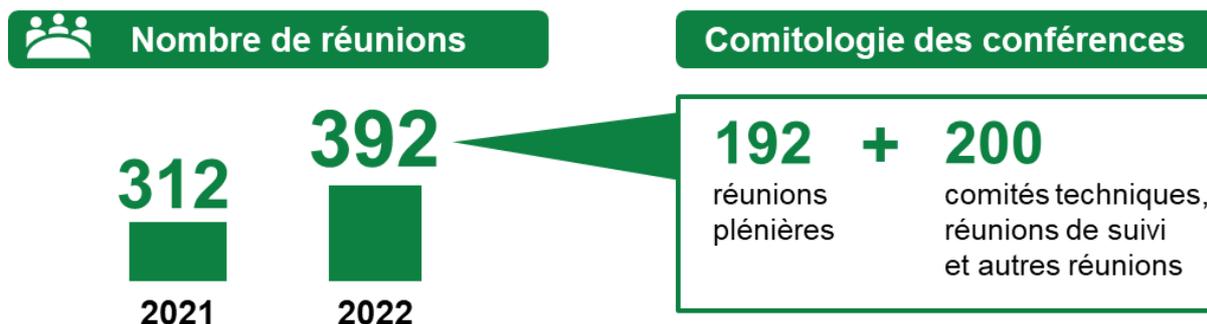
Parallèlement à la méthodologie quantitative, une approche qualitative a été déployée pour approfondir et décrire le rôle des parties prenantes. Les retours d'expériences des référents CFHI de dix départements et de l'ARS Île-de-France ont été recueillis lors d'entretiens semi-directifs.

Ce rapport vise à répondre à trois questions :

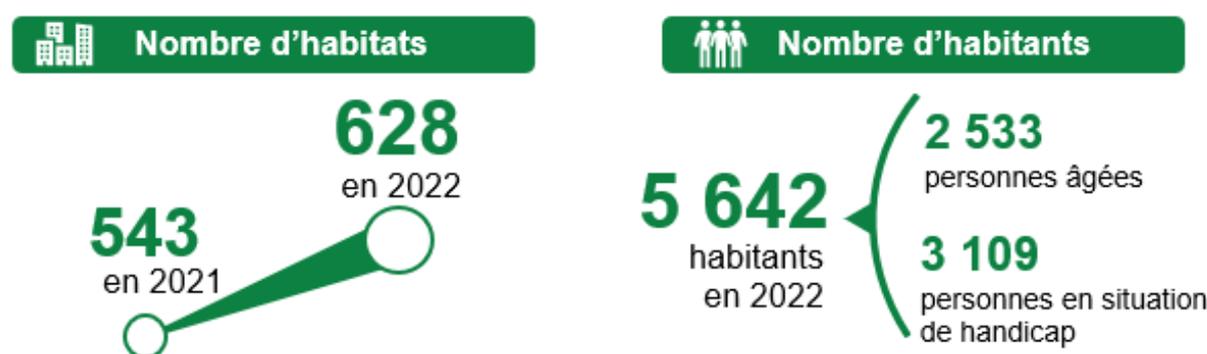
- À la suite de l'augmentation importante du nombre d'habitats inclusifs, liée notamment à l'arrivée d'une nouvelle aide sociale (AVP), comment les CFHI ont-elles pris en compte ces changements et comment se sont-elles organisées ?
- Comment les financements ont-ils évolué en 2022, et quelle place a prise le financement AVP ? Les autres financements hors forfait et hors AVP ont-ils suivi la même tendance ?
- Quelles sont les caractéristiques d'un habitat inclusif ?

## Chiffres clés de l'habitat inclusif

Engagement croissant des conférences des financeurs de l'habitat inclusif



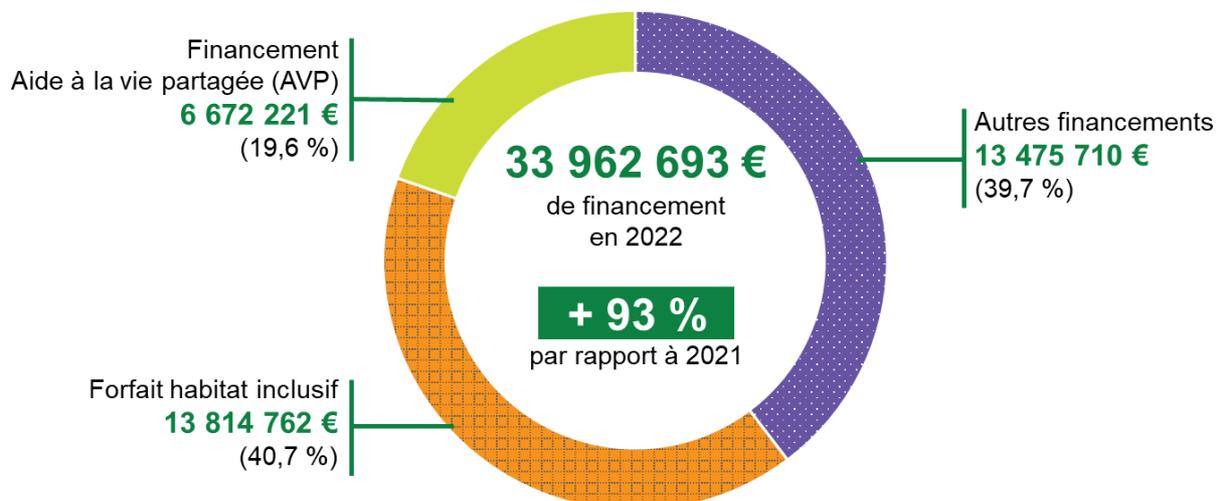
Développement du nombre d'habitats



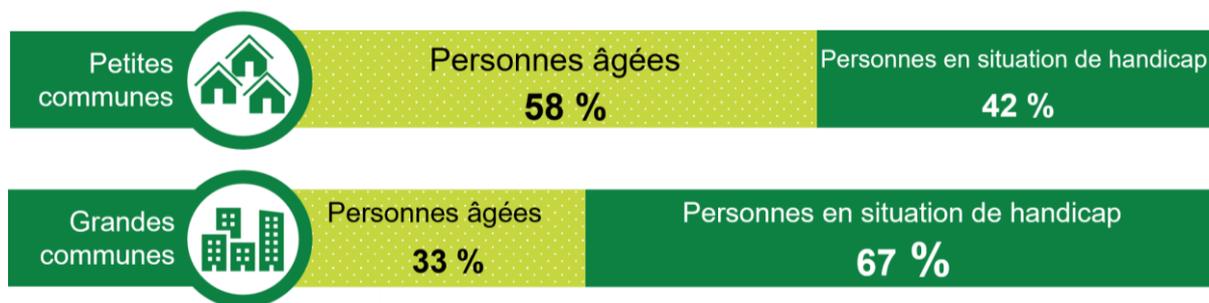
L'habitat inclusif en 2022, en moyenne c'est...



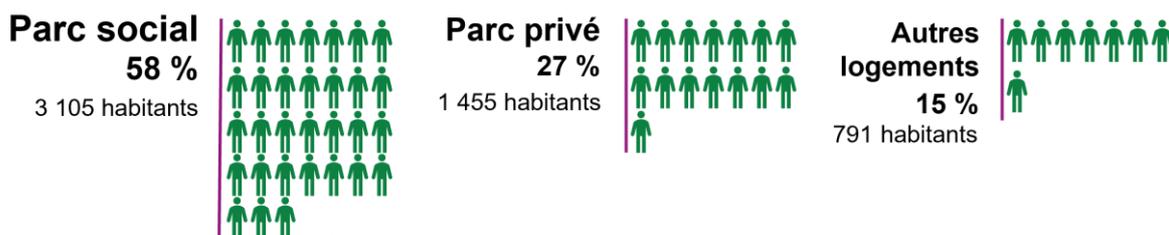
Financement de l'habitat inclusif



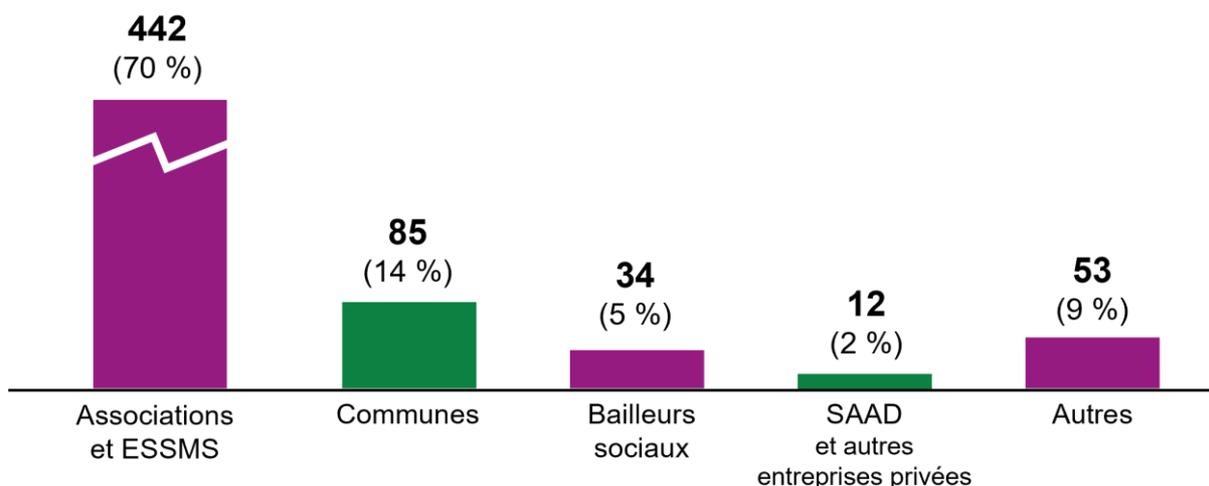
## Un public cible différent selon la taille de la commune



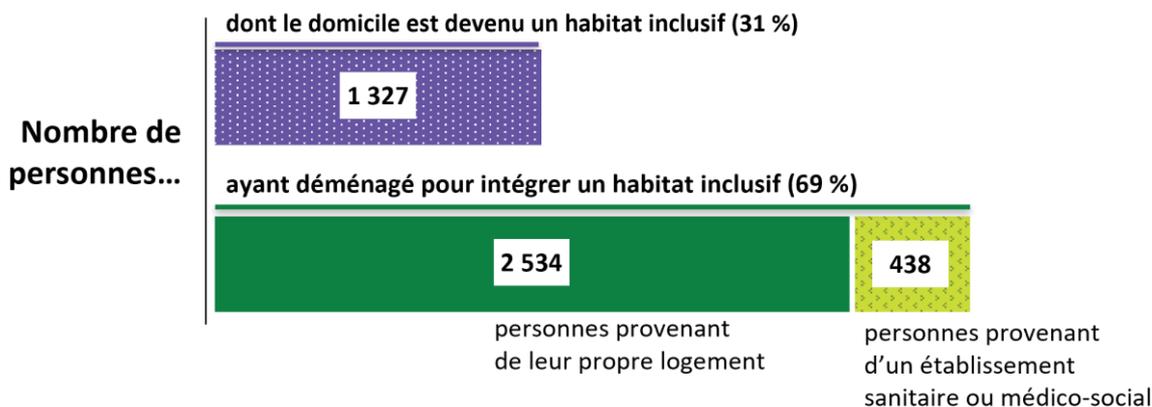
## Des logements très largement issus du parc social



## Les associations et ESSMS, premiers porteurs des projets d'habitat inclusif



## La majorité des futurs habitants rejoignent l'habitat inclusif en quittant un logement autonome

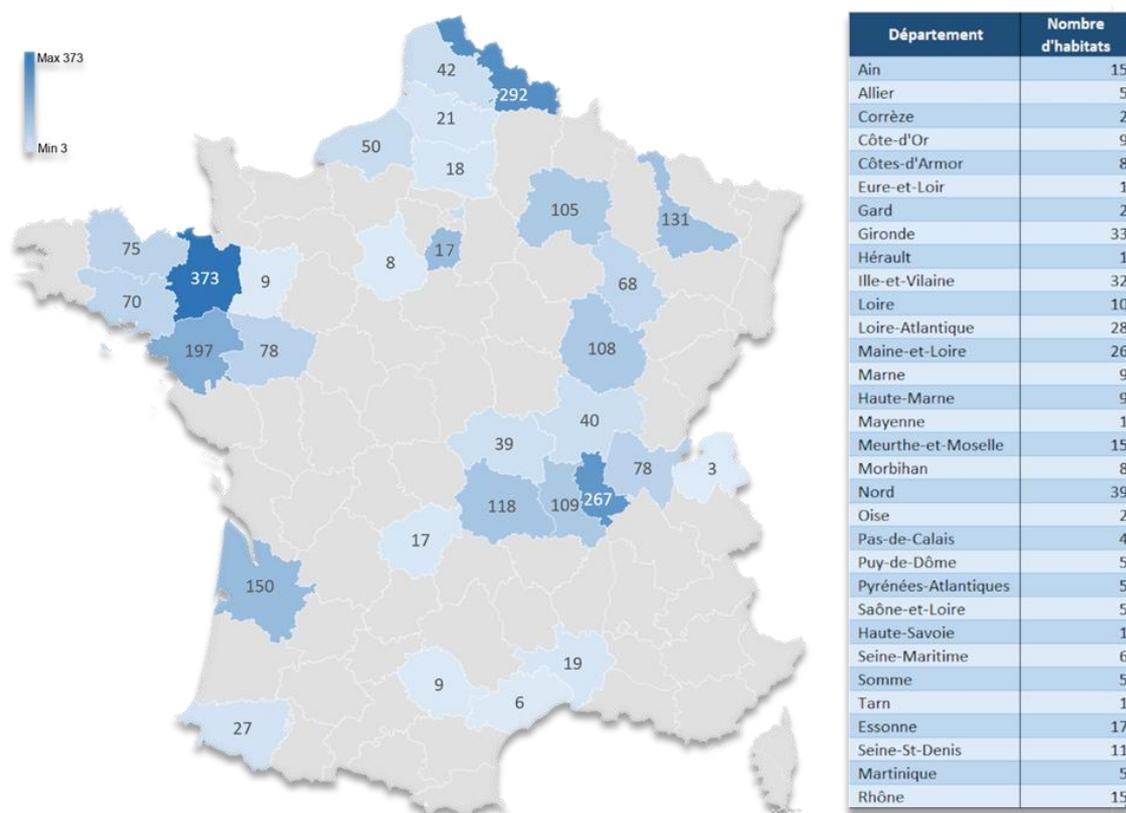


## Focus thématique : déploiement progressif de l'AVP

L'AVP est une aide sociale individuelle versée par les conseils départementaux aux porteurs d'habitat inclusif qui ont conventionné avec le département. Le montant varie en fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée, et jusqu'à 10 000 euros peuvent être octroyés par an et par habitant. Le FHI et l'AVP ne peuvent pas se cumuler, ce qui implique une bonne articulation entre le département et l'ARS, notamment au sein de la conférence des financeurs, un lieu de coordination du déploiement de l'habitat inclusif.

L'AVP a démarré en 2021 avec quatre départements pilotes. En 2022, 32 départements ont déployé ces financements. Ils ont financé 335 habitats pour 2 784 bénéficiaires de l'AVP.

**Carte 1 – Nombre d'habitants par département bénéficiant de l'AVP**



Source : CNSA, données transmises par les conférences.

En 2022, l'animation du projet de vie sociale et partagée peut être financée par l'AVP et par le FHI. L'AVP représente un tiers de ces financements pour un montant de près de 6,7 millions d'euros auprès des 32 territoires concernés. Ceci correspond à une augmentation significative par rapport à l'année précédente où les financements mobilisés par les départements pilotes correspondaient à un montant total d'environ 240 000 euros (Tableau 2).

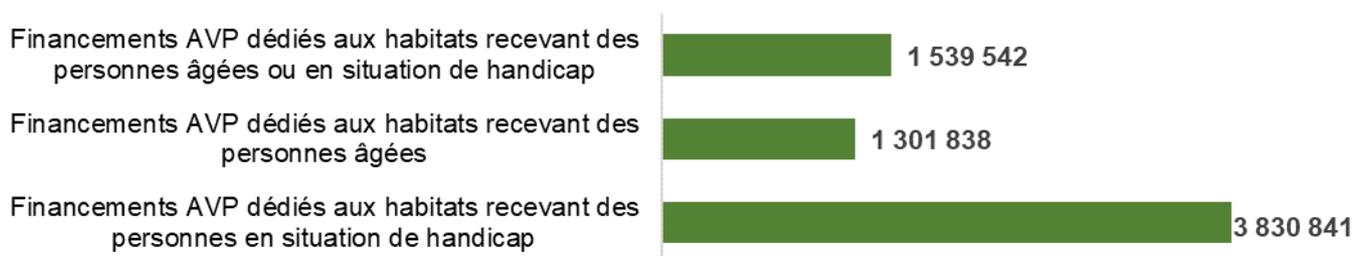
**Tableau 2 – Panorama du financement AVP**

Année	Dépenses AVP, €	Nombre d'habitants	Nombre d'habitats pour personnes en situation de handicap	Nombre d'habitats pour personnes âgées	Nombre d'habitats mixtes	Non renseigné
2021	239 958	233	27	5	3	-
			Nombre total d'habitats : 35			
2022	6 672 221	2 784	141	88	54	52
			Nombre total d'habitats : 335			

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

En 2022, les financements sont répartis comme suit : 3,83 millions d'euros pour les habitats en faveur des personnes en situation de handicap, 1,3 million d'euros pour les habitats destinés aux personnes âgées et 1,54 million d'euros pour les habitats mixtes à destination des deux publics (Graphique 1).

**Graphique 1 – Répartition des financements AVP en fonction du public accueilli**



Source : CNSA, données transmises par les conférences.

Dans ce focus thématique, quatre départements (Saône-et-Loire, Morbihan, Pyrénées-Atlantiques et Meurthe-et-Moselle) et l'ARS Île-de-France ont partagé leur expérience sur l'AVP et sur ses modalités d'organisation. Deux questions se sont posées : l'AVP permet-elle de prendre en charge ce qui était financé par le forfait habitat inclusif ? Quelles sont les conséquences sur le cadrage du projet de vie sociale et partagée ?

### Les montants alloués par l'AVP permettent de faire la transition avec le forfait habitat inclusif sans difficulté

La passation des dossiers d'habitats inclusifs entre le département et l'ARS a bien été orchestrée, même si des craintes ont été ressenties au départ. Cette transition a été facilitée par des collaborations efficaces, mais essentielles entre services de l'ARS et du département. À l'inverse, certaines conférences ont subi des vacances de postes, ce qui a été préjudiciable à la qualité des transmissions.

Trois points d'attention sont toutefois pointés par plusieurs conférences :

- Les formations des animateurs de vie sociale et partagée et les charges administratives ne sont pas prises en compte dans l'AVP ;
- Les petits porteurs ont souvent recours à du bénévolat, et les associations plus importantes bénéficient des dons de leur budget associatif ;

- Pour les départements, une difficulté apparaît quant à la périodicité de l'allocation de l'AVP. Alors que le forfait était souvent alloué sur une base annuelle, l'AVP est versée, soit au mois, soit au trimestre. Lors de la transition, certaines conférences ont dû être attentives à ce qu'il n'y ait pas de période sans financement. Les porteurs de projets, en particulier les organismes gestionnaires d'établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS), sont habitués à éditer des factures trimestrielles. Ainsi, cela occasionne des difficultés de coordination lorsque l'AVP est allouée mensuellement. En revanche, les modalités de versement de l'AVP permettent de limiter les trop-perçus et de financer au plus près des besoins réels des habitants.

## La mise en place d'un cahier des charges et l'accompagnement des porteurs permettent de garantir la qualité du projet

Un cahier des charges comprenant les conditions de fonctionnement de l'habitat inclusif est construit au cas par cas avec les porteurs et les habitants. Il est piloté par le département et comporte un ensemble de prérequis définissant le cadrage de l'habitat inclusif selon lequel le porteur s'engage à déployer et à cultiver dans le temps un projet de vie sociale et partagée. Le déploiement de l'AVP a permis un accompagnement de proximité entre les CFHI et les porteurs de projets.

Pour les CFHI, le défi a été d'établir des critères pour accepter ou refuser un habitat inclusif. La qualité du projet de vie sociale et partagée, sur laquelle repose le financement, a dû être intégrée dans le cahier des charges. Il en résulte une plus lourde charge administrative, parfois perçue comme une contrainte. Les départements ont développé des outils de suivi et d'évaluation pour contrôler et maintenir la qualité du projet de vie sociale et partagée dans les habitats. Pour certains porteurs de projets, le cahier des charges a été perçu comme plus contraignant, mais a permis de mieux formaliser les objectifs des habitats.

# 1 L'organisation des CFHI

## 1.1 La montée en puissance des conférences des financeurs de l'habitat inclusif

L'année 2022 marque un tournant dans l'organisation des CFHI, mais également dans la mise en œuvre, le déploiement et le suivi de l'habitat inclusif. La croissance rapide du nombre d'habitats et le déploiement de l'AVP conduisent à une évolution de l'organisation des CFHI. Neuf conférences des financeurs, ainsi que l'ARS Île-de-France, ont partagé leur retour d'expérience. Des entretiens semi-directifs ont été menés afin de comprendre ces nouvelles dynamiques organisationnelles.

Conférences des financeurs et ARS impliquées dans l'étude :

- Conférence des financeurs des Bouches-du-Rhône (13) ;
- Conférence des financeurs de la Côte-d'Or (21) ;
- Conférence des financeurs d'Ille-et-Vilaine (35) ;
- Conférence des financeurs de Meurthe-et-Moselle (54) ;
- Conférence des financeurs du Morbihan (56) ;
- Conférence des financeurs du Nord (59) ;
- Conférence des financeurs de Saône-et-Loire (71) ;
- Conférence des financeurs des Pyrénées-Atlantiques (64) ;
- Conférence des financeurs de la Seine–Saint-Denis (93) ;
- ARS Île-de-France.

### La croissance du nombre d'habitats

Entre 2021 et 2022, le nombre d'habitats financés a augmenté de 16 % en passant de 543 à 628, et le nombre d'habitants de 43 % en passant de 3 937 à 5 642 (Tableau 3). En moyenne, huit habitats par département sont financés en 2022. Douze conférences en soutiennent dix ou plus, six en soutiennent plus de vingt.

**Tableau 3 – Les indicateurs du développement des habitats inclusifs**

	2021	2022	Évolution
Nombre d'habitats ouverts	543	628	+15,6 %
Nombre d'habitants	3 937	5 642	+43,3 %

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

## L'augmentation de l'activité des conférences des financeurs

Le nombre de réunions plénières s'est accru de 37 %, et le nombre d'autres réunions telles que les comités techniques (COTECH) de 16 % (Tableau 4).

Les COTECH ont notamment pour mission de :

- Suivre les habitats inclusifs existants ;
- Permettre la création de nouveaux projets ;
- Assurer la gestion des dossiers autrefois gérés par l'ARS.

Ainsi, des nouvelles méthodes de coordination et de suivi standardisées ont été travaillées.

**Tableau 4 – Les indicateurs du développement des CFHI**

-	2021	2022	Évolution
Nombre de membres	286	292	+2,1 %
Nombre de réunions plénières	140	192	+37,14 %
Nombre d'autres réunions	172	200	+16,28 %

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

Parallèlement à la croissance de l'habitat inclusif, le déploiement du financement de l'AVP a également contribué à la nouvelle organisation des CFHI.

## 1.2 Le déploiement de l'AVP : une nouvelle organisation pour les conférences des financeurs

### Le processus d'attribution de l'AVP : une mission pour le département

Avec l'AVP, le département devient leader dans le déploiement de l'habitat inclusif, dans l'objectif notamment de renforcer le lien entre le développement de cette nouvelle forme d'habitat intermédiaire et la politique de l'habitat et du logement, ainsi que les politiques sociales dont il assure le chef de filât. Il assure la bonne coordination des partenaires engagés dans cette démarche au sein de la CFHI.

Au sein de ces instances, l'habitat inclusif s'inscrit dans une dynamique d'analyse de l'offre du territoire et des besoins de sa population.

« Nous constatons que le département est la porte d'entrée pour les porteurs de projets. Les projets se développent notamment grâce à des échanges bilatéraux lors de rencontres techniques qui nous mobilisent et demandent énormément de temps, autant pour le suivi que pour l'accompagnement des porteurs. »  
(Conférence de la Côte-d'Or)

La nouvelle charge de travail est importante et impose aux départements de mettre en place des outils de suivi et de coordination. Des référents habitats inclusifs sont désignés pour développer des outils de gestion de projets ou de communication entre les partenaires. Chaque projet d'habitat inclusif est examiné au cas par cas en fonction de la politique de déploiement de l'habitat inclusif mise en place sur le territoire de la conférence.

## Les critères de cadrage et de définition de l'habitat inclusif

L'AVP impose un cadrage et un contrôle des financements des habitats par le département plus détaillés. Un cahier des charges précis est rédigé entre la conférence et le porteur de projet. Ce contrat respecte le libre choix des habitants, mais permet de vérifier que le projet de vie sociale et partagée et les caractéristiques de l'habitat soient pérennes. Les éléments de définition de l'habitat inclusif (loi ELAN) y sont consignés. En dehors de cette « colonne vertébrale », le contenu reste libre. Cette position garantit la pluralité et la diversité des projets d'habitat inclusif.

Les conférences se positionnent dans une posture d'accompagnement des bailleurs, des porteurs et des professionnels. En retour, les porteurs de projets justifient l'utilisation de ces financements publics.

### 1.3 Le processus d'élaboration et d'opérationnalisation des projets

En moyenne, les CFHI tiennent une réunion plénière par an. Une seconde réunion est parfois organisée pour les conférences soutenant plus de dix habitats.

En revanche, les réunions opérationnelles telles que les COTECH se développent davantage. Ceux-ci rassemblent des membres de la CFHI ou des membres invités autour de thèmes spécifiques tels que la programmation, la création d'un nouvel habitat, la rédaction ou l'évolution du cahier des charges, la cohérence avec le règlement départemental d'aide sociale (RDAS)...

Les objectifs du COTECH sont notamment de :

- Structurer les partenariats ;
- Suivre les habitats existants et les projets en construction ;
- Coconstruire des outils pour aider :
  - Au recrutement de l'animateur de vie sociale et partagée : quel profil, quelles compétences et quelle formation sont-ils demandés pour cet animateur ?
  - À l'accompagnement dans la co-écriture, avec les habitants, des documents tels que la charte des habitants et le contrat d'engagement et du projet de vie partagée ;
- Évaluer les projets d'habitat inclusif.

Le rythme de tenue des COTECH s'est accru par rapport à 2021. Les 23 conférences ayant renseigné ce point annoncent entre deux et cinq réunions de COTECH par an. Alors que la gestion et le suivi des projets se faisaient au fil de l'eau, le développement massif des habitats en 2022 a fait naître un processus et des règles plus strictes en termes de suivi.

En Saône-et-Loire, la conférence des financeurs programme une réunion plénière au mois de novembre et une autre au mois de février pour la programmation 2023-2030 afin de disposer de deux fenêtres de dépôt de projets. Il est nécessaire de structurer davantage le circuit des projets et leur suivi. « L'objectif est de trouver des solutions collectivement, faire aboutir les projets efficacement et sans retard. Cette dynamique collégiale et participative est bien perçue et source de confiance de la part des partenaires. »

De façon assez générale, les COTECH sont nécessaires pour assurer des partenariats étroits avec les porteurs de projets.

## 1.4 Les difficultés et les attentes rencontrées lors de la mise en œuvre des habitats inclusifs

La mise en place de l'AVP nécessite un besoin d'acculturation pour les départements qui sont confrontés à diverses questions telles que :

### 1. Quel engagement pour l'ARS après le financement par le forfait habitat inclusif ?

Le passage du FHI à l'AVP a conduit beaucoup d'ARS, vice-présidentes de la conférence des financeurs, à se poser la question de leur nouveau rôle. Certains membres des CFHI ont pu craindre une baisse de l'implication de l'ARS dès lors qu'elle n'intervenait plus comme financeur. Selon l'ARS Île-de-France, pour de nombreuses conférences, l'engagement de l'ARS demeure, mais reste davantage centré sur son expertise métier. Les ARS interviennent comme expertes dans l'analyse des projets et dans leur construction. Ce rôle est particulièrement apprécié pour les habitats à destination des personnes en situation de handicap ;

### 2. Comment engager d'autres partenaires financeurs dans les projets ?

Les conférences ont exprimé leur volonté d'étendre les partenariats. Les caisses d'assurance retraite et de la santé au travail (CARSAT), les mutualités sociales agricoles (MSA) et d'autres partenaires jouent un rôle plus important, et leur engagement permet aux conférences d'avoir une vision plus large autour des thématiques de l'aide à l'investissement ou à l'ingénierie ;

### 3. Quelle taille idéale pour un habitat inclusif ?

Tandis que la taille moyenne d'un habitat est de sept habitants, certains comprennent entre vingt et trente logements (Côte-d'Or et Ille-et-Vilaine). De l'avis général, une vigilance sur ce sujet s'impose, de sorte que le projet de vie sociale et partagée reste à taille humaine.

Les interrogations sur le dimensionnement se posent aussi en rapport avec les questions de sécurité incendie. Certaines conférences ont décidé de travailler avec les commissions de sécurité incendie, en amont des projets, pour ne pas mettre en difficulté les habitats (CFHI des Pyrénées-Atlantiques). D'après les entretiens réalisés avec les CFHI, la configuration idéale serait de quatre à huit logements selon les conférences de Meurthe-et-Moselle et des Bouches-du-Rhône. Cette taille faciliterait la mise en place du projet de vie sociale et partagée.

## 2 Le financement de l'habitat inclusif

### 2.1 Le périmètre des financements étudiés

Dans le cadre de cette synthèse 2022, trois sources de financement des habitats inclusifs sont à distinguer :

- L'AVP versée par le département ;
- Le FHI versé par les ARS ;
- Les autres financements. Ces financements proviennent essentiellement des CARSAT, des MSA, des caisses primaires d'assurance maladie (CPAM), de la Mutualité française et des départements.

**Tableau 5 – Financement des habitats inclusifs en 2022 pour la CFHI**

Source du financement	Nombre d'habitats financés	Nombre d'habitants	Montant financé, €	Nombre de CFHI pour lesquelles les données sont renseignées
Financements AVP	335	2 784	6 672 221 €	32
Forfait habitat inclusif	388	2 730	13 814 762 €	59
Autres financements	241	985	13 475 710 €	29
TOTAL <sup>1</sup>	628	5 642	33 962 693 €	77

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

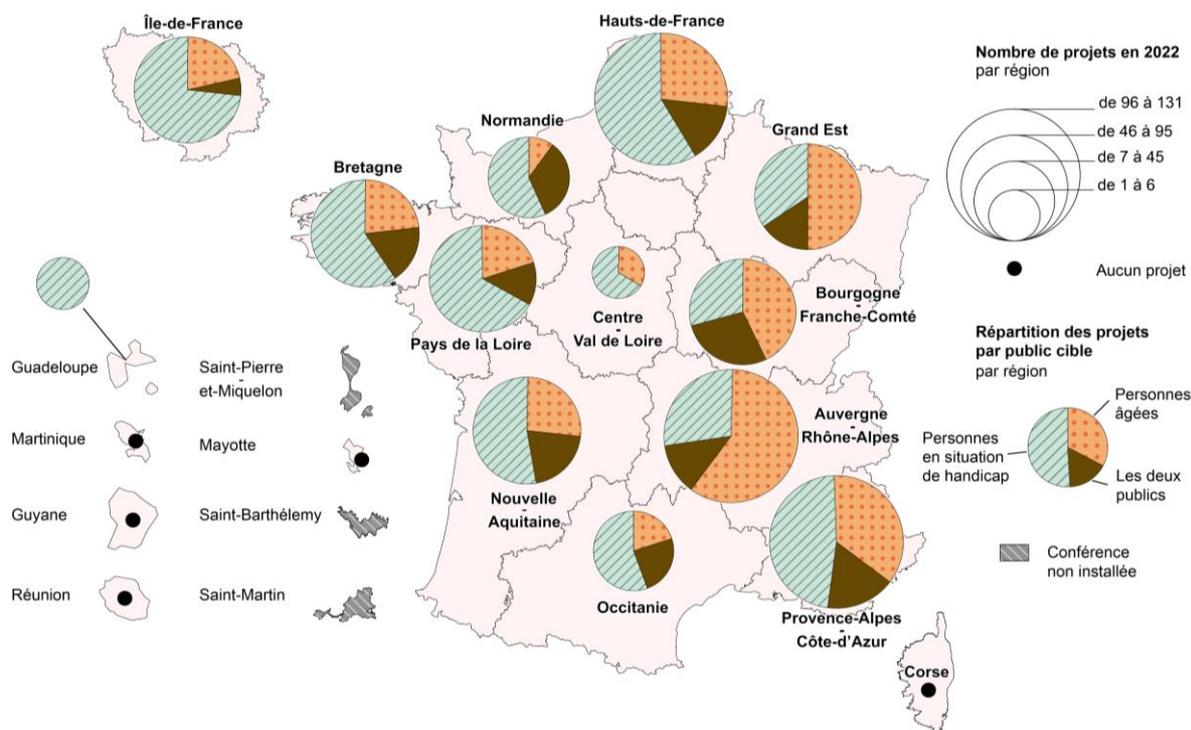
Au total, près de **34 millions d'euros** ont permis de financer **628 habitats inclusifs** à destination de **5 642 habitants** en 2022 (Tableau 5). En 2021, nous comptons 17,6 millions d'euros au total pour 543 projets prévus pour 3 937 habitants.

Tandis que le financement global augmente de manière significative, le forfait habitat inclusif s'accroît très légèrement. Il passe ainsi de 12,3 millions d'euros en 2021 à 13,8 millions d'euros en 2022. Il est remplacé progressivement par l'AVP qui représente 6,67 millions d'euros en 2022. En 2021, seules quatre conférences avaient impulsé l'AVP pour un montant de 239 958 euros.

<sup>1</sup> Le montant total n'est pas la somme des détails des lignes précédentes. En effet, des habitats ont bénéficié en 2022 du forfait habitat inclusif pendant quelques mois, puis du financement AVP durant les mois suivants. Ils sont donc comptabilisés comme un habitat ayant reçu le forfait puis comme un habitat ayant reçu un financement AVP. Il y a donc bien 335 financements AVP, 388 forfaits habitat inclusif et 241 autres financements pour 628 habitats.

La carte ci-dessous présente des disparités entre les régions (Carte 2). Alors que les régions Hauts-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur ont financé plus de 96 habitats chacune, la région Centre-Val de Loire n'a financé que 6 habitats. La majorité des régions comptabilise entre 46 et 95 habitats chacune.

**Carte 2 – Répartition des habitats inclusifs en fonction du public cible**



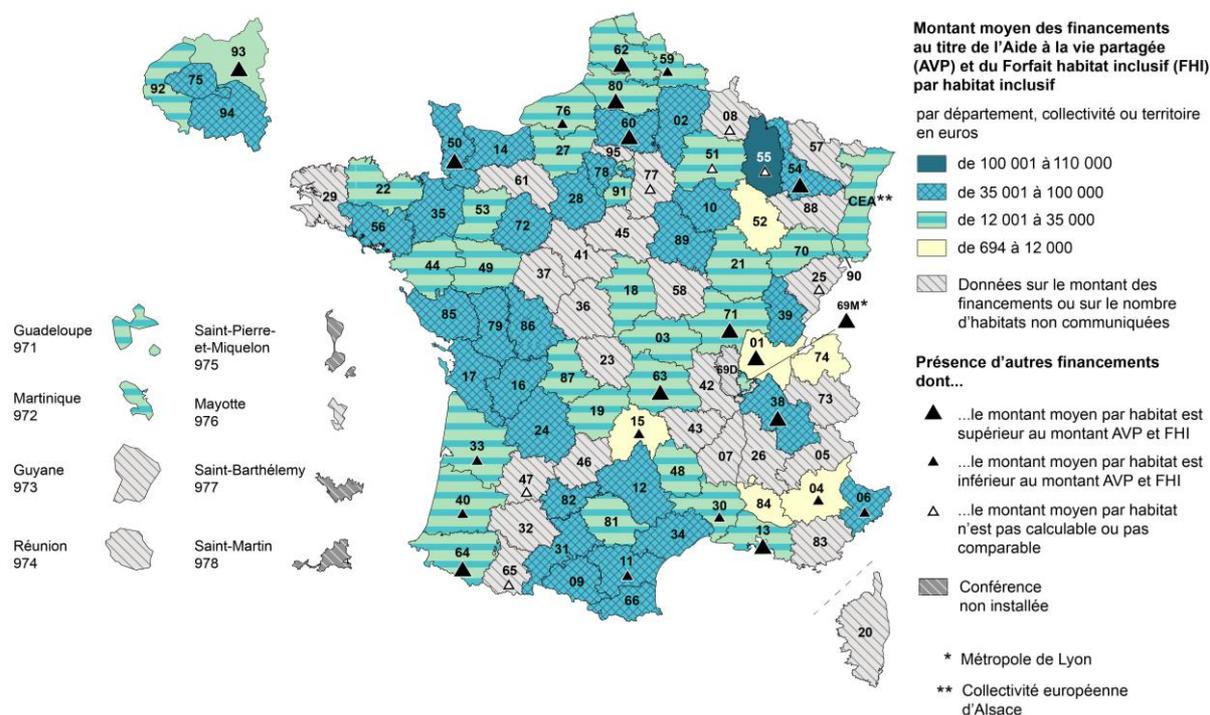
Source : CNSA, données transmises par les conférences.

La répartition des habitats à destination des personnes âgées, des personnes en situation de handicap et des deux publics est hétérogène en fonction des régions. Neuf régions ont une majorité d'habitats à destination des personnes en situation de handicap, deux régions ont une majorité d'habitats à destination des personnes âgées et deux régions ont une répartition sans majorité pour un type d'habitat.

En moyenne, un habitat inclusif a perçu 28 336 euros en 2022 pour le financement de l'animation du projet de vie sociale et partagée (AVP et FHI). La carte ci-après (Carte 3) montre des disparités entre départements même s'ils sont, pour la majorité d'entre eux, proches de la moyenne.

Les montants moyens des financements des habitats inclusifs en 2022 s'élèvent de 694 à 108 000 euros pour la part des financements AVP et FHI. D'autres financements dédiés à l'aide à l'ingénierie ou à l'investissement existent. Ils sont indiqués par les triangles sur la carte ci-dessous (Carte 3). Pour treize départements, ces financements sont supérieurs au montant moyen AVP et FHI.

### Carte 3 – Montants moyens financés par les CFHI par habitat inclusif en 2022



## 2.2 Détail des dépenses au titre de l'AVP en 2022

Les financements au titre de l'AVP ont commencé pour quatre départements au dernier trimestre 2021 pour un montant de 239 958 euros. Ce mode de financement s'est généralisé en 2022 avec 32 territoires investis au sein de cette nouvelle dynamique. Les habitats financés par l'AVP sont des nouveaux projets qui ont émergé grâce à la création de cette nouvelle aide sociale ou des anciens projets issus d'un précédent financement par le forfait habitat inclusif.

**Tableau 6 – Caractéristiques des habitats inclusifs en 2022 financés par l'AVP**

Type d'habitat par profil des habitants	Nombre d'habitats financés	Nombre d'habitants	Montant financé, €	Nombre de territoires pour lesquels les données sont renseignées
Personnes âgées	88	798	1 301 838	24
Personnes en situation de handicap	141	1 019	3 830 841	25
Habitat mixte (personnes âgées et personnes en situation de handicap)	54	642	1 539 542	20
<b>TOTAL<sup>2</sup></b>	<b>335</b>	<b>2784</b>	<b>6 672 221</b>	<b>32</b>

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

<sup>2</sup> Le total n'est pas égal à la somme des lignes précédentes. En effet, des CFHI ont pu renseigner le total du nombre d'habitats sans renseigner le public cible (PH/PA/deux publics) de ces habitats.

Près de 41 % des habitats inclusifs s'adressent à un public de personnes en situation de handicap (1 019 habitants, Tableau 6). 32,4 % des habitats inclusifs sont occupés par des personnes âgées (798 habitants). 26,2 % des habitats inclusifs s'adressent à un public mixte, c'est-à-dire à la fois aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées (642 habitants).

Les financements AVP représentent près de 6,7 millions d'euros en 2022. Les porteurs des projets d'habitat à destination des personnes en situation de handicap ont perçu 3,83 millions d'euros. Ceux accueillant des personnes âgées ont perçu 1,3 million d'euros, tandis que les porteurs d'habitats à destination d'un public mixte ont bénéficié de 1,54 million d'euros.

**Tableau 7 – Habitats inclusifs financés en 2022 par l'AVP : profils des habitants et montant moyen par projet**

Type d'habitat sur le profil des habitants	Nombre moyen d'habitants par projet	Montant moyen financé par projet, €
Personnes âgées	9	14 040
Personnes en situation de handicap	7	25 738
Habitat mixte (personnes âgées et personnes en situation de handicap)	12	23 826
TOTAL <sup>3</sup>	8	20 037

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

En moyenne, un habitat inclusif soutenu au titre du financement AVP bénéficie d'un financement d'environ 20 037 euros et est occupé par huit personnes en 2022 (Tableau 7).

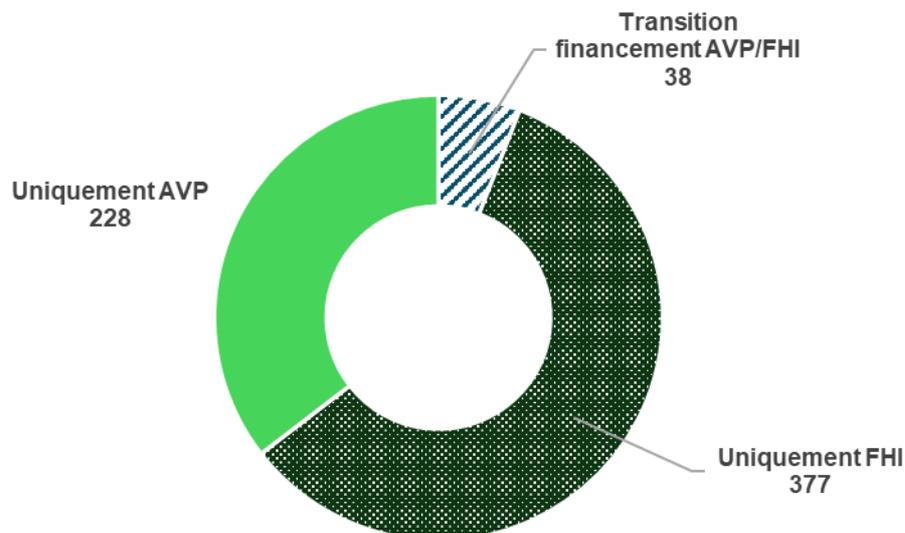
Cependant, ce financement est plus important (environ de 23 826 euros) lorsque les habitats sont occupés par un public mixte. La moyenne du financement pour un habitat à destination des personnes en situation de handicap est de 25 738 euros, alors que celle d'un habitat à destination des personnes âgées est de 14 040 euros. Une étude future est nécessaire pour comprendre les coûts qui composent ces moyennes.

Ces résultats démontrent que les habitats recevant des personnes en situation de handicap et les habitats mixtes nécessitent davantage de financements que les habitats pour personnes âgées.

<sup>3</sup> Une grande partie des habitats ont ouvert en fin d'année, et les départements ont signé l'accord fin 2022. La moyenne est donc basée sur quelques mois pour plusieurs CFHI.

L'année 2022 marque la transition entre le forfait habitat inclusif et l'AVP. 38 habitats ont bénéficié du forfait habitat inclusif pendant quelques mois avant d'être financés par l'AVP (Graphique 2). 228 habitats ont été financés exclusivement par l'AVP, 377 habitats ont été financés par le forfait.

**Graphique 2 – Nombre d'habitants par type de financement**



Source : CNSA, données transmises par les conférences.

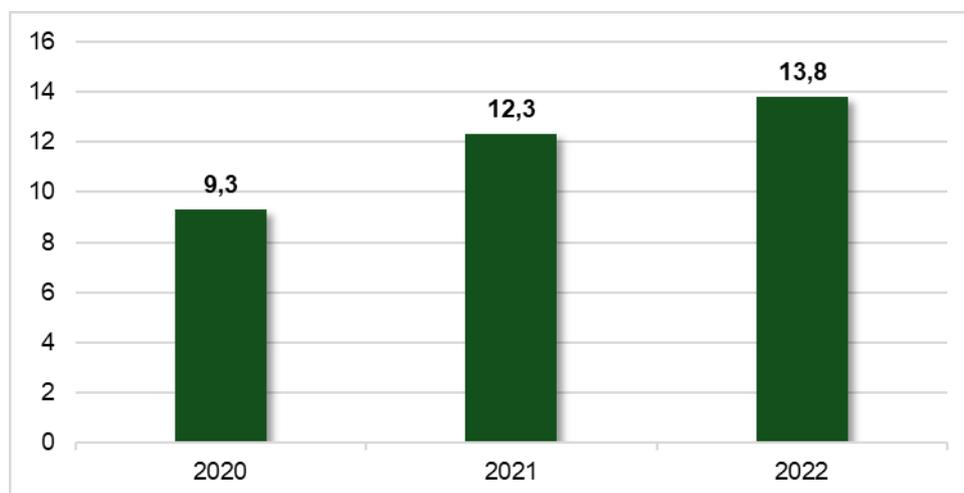
En 2022, le forfait habitat inclusif représente encore une part importante du financement des 38 habitats en transition de financement ayant perçu 1,5 million d'euros d'AVP et de forfait.

Ces deux modes de financement n'étant pas cumulables, le FHI a financé ces habitats pendant les premiers mois, avant de permuter sur l'AVP.

## 2.3 Détail des dépenses au titre du forfait habitat inclusif en 2022

388 projets d'habitat inclusif au sein de 59 territoires ont bénéficié du FHI en 2022 contre 427 projets sur 73 territoires en 2021. Les financements par le forfait marquent une légère augmentation (+600 000 euros), passant de 12,3 millions d'euros en 2021 à 13,8 millions d'euros en 2022 (Graphique 3). Ils s'élevaient à 9,3 millions d'euros en 2020.

**Graphique 3 – Évolution du FHI (en million d'euros)**



Source : CNSA, données transmises par les conférences.

Plus de la moitié des habitats s'adressent aux personnes en situation de handicap (220, soit 57 %, Tableau 8). 119 habitats sont occupés par des personnes âgées (30,6 %) et 49 habitats inclusifs sont mixtes (12,5 %).

**Tableau 8 – Utilisation du forfait « habitat inclusif » en 2022 par type d'habitat**

Type d'habitat selon le profil des habitants	Nombre d'habitats financés	Nombre d'habitants	Montant financé en euros	Nombre de territoires pour lesquels les données sont renseignées
Personnes âgées	119	601	3 061 702	14
Personnes en situation de handicap	220	1 625	8 746 443	29
<i>Dont habitats à destination des personnes avec un TSA</i>	16	51	403 994	7
Habitat mixte (personnes âgées et personnes en situation de handicap)	49	504	2 006 618	12
<b>TOTAL</b>	<b>388</b>	<b>2 730</b>	<b>13 814 762</b>	<b>59</b>

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

Au total, 2 730 personnes vivent dans des habitats inclusifs financés par le forfait habitat inclusif (Tableau 9), parmi lesquelles :

- 1 625 habitants résidant dans des habitats à destination de personnes en situation de handicap ;
- 601 habitants dans des habitats à destination de personnes âgées ;
- 49 habitants dans des habitats à destination d'un public mixte.

Parmi les habitats inclusifs à destination des personnes en situation de handicap, 16 concernent les personnes avec un trouble du spectre de l'autisme (TSA), ce qui représente 7,3 % des habitats à destination de personnes en situation de handicap.

**Tableau 9 – Habitats inclusifs financés en 2022 au titre du forfait : profil des habitants et montant moyen par projet**

Type d'habitat selon le profil des habitants	Nombre moyen d'habitants par projet	Montant moyen financé par projet, en euros
Personnes âgées	5	25 729
Personnes en situation de handicap	7	39 757
Habitat mixte (personnes âgées et personnes en situation de handicap)	10	40 951
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>35 605</b>

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

En moyenne, un habitat inclusif soutenu au titre du FHI versé par l'ARS bénéficie d'un financement d'environ 35 605 euros et est occupé par sept personnes en 2022. Cette moyenne est plus importante (près de 40 951 euros) lorsque les habitats sont occupés par un public mixte. La moyenne du financement pour un habitat à destination des personnes en situation de handicap est de 39 757 euros, tandis que celle d'un habitat à destination des personnes âgées est de 25 729 euros.

## 2.4 Détail des dépenses hors AVP et forfait habitat inclusif

En plus de l'AVP et du FHI, d'autres sources de financement peuvent être mobilisées afin de soutenir des habitats inclusifs. Ces autres financements sont de nature différente et concernent par exemple le soutien à l'ingénierie de projet, l'investissement...

En 2022, ces montants hors forfait et AVP s'élèvent à 13,4 millions d'euros (Tableau 10). Ainsi, 241 habitats avec 985 habitants ont pu bénéficier de ces financements.

**Tableau 30 – Financements des habitats inclusifs hors forfait habitat inclusif et hors AVP**

Type d'habitat selon le profil des habitants	Nombre d'habitats financés	Nombre d'habitants	Montant financé en euros	Nombre de territoires pour lesquels les données sont renseignées
Personnes âgées	97	408	9 660 217	23
Personnes en situation de handicap	93	470	2 764 888	13
Habitat mixte (personnes âgées et personnes en situation de handicap)	51	107	1 050 605	16
TOTAL	241	985	13 475 710	29

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

Parmi les 241 habitats inclusifs financés hors FHI et hors AVP, 97 habitats étaient à destination des personnes âgées, avec 408 personnes vivant dans ces habitats, pour un montant total de 9,7 millions d'euros. 93 habitats étaient à destination des personnes en situation de handicap pour 470 habitants et ont perçu près de 2,8 millions d'euros. 51 habitats étaient à destination d'un public mixte, soit 107 personnes qui ont bénéficié de plus de 1 million d'euros de financements.

Le montant total de ces financements, hors forfait et AVP, s'élève en moyenne à près de 464 680 euros par territoire. Il représente une dotation moyenne par habitat de 55 915 euros. Sur les 29 territoires concernés, l'écart type de cette moyenne est important. En effet, certains départements apportent un soutien de quelques milliers d'euros, tandis que d'autres contribuent à hauteur de plusieurs centaines de milliers d'euros. Cette différence s'explique par le fait que certains départements et certaines caisses de retraite mettent en place depuis plusieurs années des stratégies de soutien pour des formes d'habitats regroupés s'apparentant à de l'habitat inclusif.

La majorité de ces financements (9,8 millions d'euros) est destinée principalement à l'aide à l'investissement (Tableau 11). Cela représente 74 % des dépenses réalisées. Les autres crédits sont utilisés pour financer de l'aide à l'ingénierie (987 900 euros) et d'autres aides non financées par le forfait habitat inclusif ou l'AVP (2,6 millions d'euros).

**Tableau 11 – Utilisation des crédits hors financement AVP et hors FHI**

Type d'habitat selon le profil des habitants	Montant aide à l'investissement, €	Montant aide à l'ingénierie, €	Montant des autres aides, €	Montant total, €
Personnes âgées	<b>647 705</b>	<b>345 400</b>	<b>57 500</b>	<b>1 050 605</b>
Personnes en situation de handicap	<b>8 801 106</b>	<b>415 000</b>	<b>444 112</b>	<b>9 660 218</b>
Personnes âgées et personnes en situation de handicap	<b>431 205</b>	<b>227 500</b>	<b>2 106 182</b>	<b>2 764 887</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9 880 016</b>	<b>987 900</b>	<b>2 607 794</b>	<b>13 475 710</b>

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

**Tableau 12 – Contribution des partenaires au financement de l'habitat inclusif**

Partenaires	Montant aide à l'investissement, €	Montant aide à l'ingénierie, €	Montant des autres aides, €	Montant total, €
Département	<b>2 201 812</b>	<b>876 361</b>	<b>2 021 939</b>	<b>5 100 112</b>
CARSAT	<b>7 603 204</b>	-	<b>554 844</b>	<b>8 158 048</b>
MSA	<b>75 000</b>	<b>52 039</b>	<b>31 111</b>	<b>158 150</b>
CPAM	-	<b>2 400</b>	-	<b>2 400</b>
ARS hors forfait	-	<b>57 000</b>	-	<b>57 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9 880 016</b>	<b>987 800</b>	<b>2 607 894</b>	<b>13 475 710</b>

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

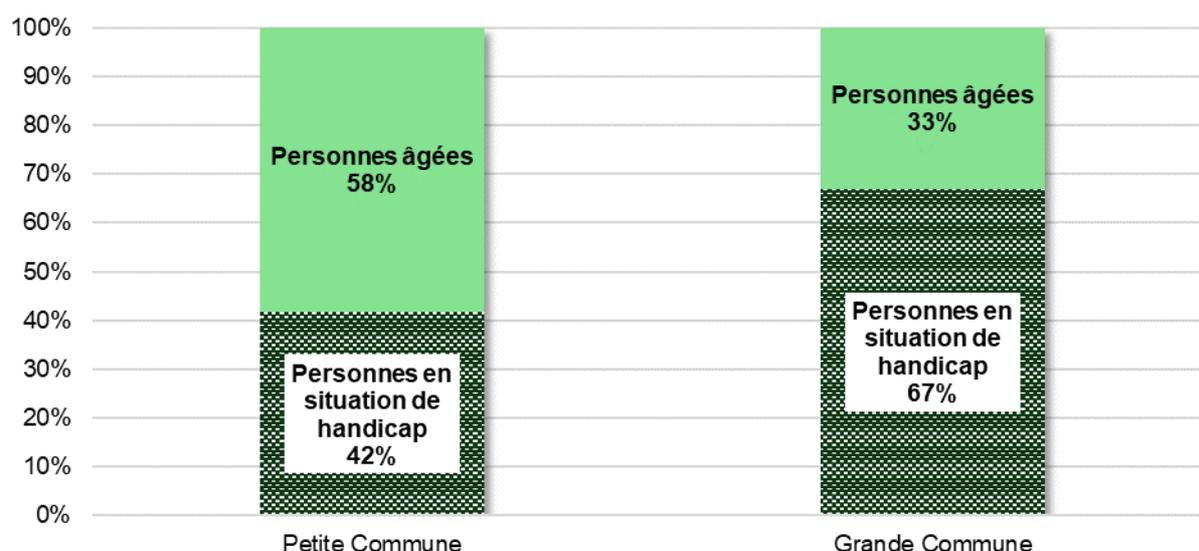
### 3 Caractéristiques et analyse de l’habitat inclusif

En complément des données d’activité financière 2022, les conférences des financeurs apportent des renseignements détaillés pour chaque habitat ou projet d’habitat inclusif. Au total, 628 fiches projet ont été renseignées pour 76 conférences. L’ensemble des données présentées dans cette partie proviennent de ces fiches projet.

#### 3.1 La répartition des habitants en fonction de la taille de la commune

Les personnes âgées sont plus présentes dans les habitats inclusifs des petites communes (58 %) que les personnes en situation de handicap (42 %). À l’inverse, dans les grandes et moyennes communes, ce sont les personnes en situation de handicap qui représentent la majorité (67 %) des personnes accueillies, contre 33 % de personnes âgées. Le graphique ci-dessous montre cette disparité (Graphique 4).

**Graphique 4 – La répartition des habitants en fonction de la taille de la commune**

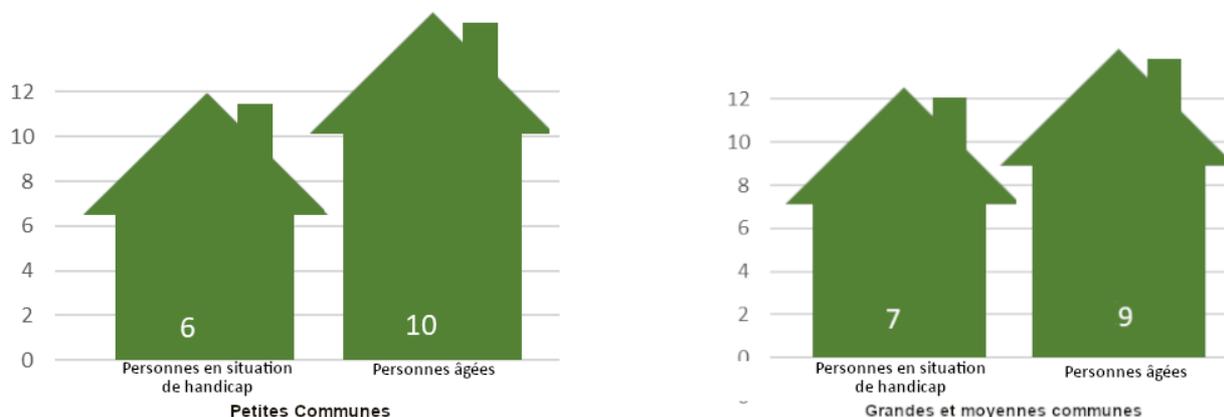


Source : CNSA, données transmises par les conférences.

Les petites communes accueillent 1 550 personnes âgées en habitats inclusifs et 1 110 personnes en situation de handicap. Cette tendance s’explique par un vieillissement de la population plus marqué en zone rurale où la transition démographique a déjà débuté. À l’inverse, les associations qui accompagnent les personnes en situation de handicap sont plus présentes dans les villes de grande taille. 63 % des associations gestionnaires d’établissements ou de services portant des habitats inclusifs sont situées dans des villes moyennes et dans des préfectures.

La taille moyenne d'un habitat inclusif est de sept habitants dans les petites communes comme dans les villes moyennes et grandes. Si ce résultat est relativement homogène, des disparités entre les publics hébergés existent (Graphique 5). Dans les petites communes, la taille moyenne d'un habitat pour personnes âgées est de dix tandis que celle d'un habitat recevant des personnes en situation de handicap est de six. Dans les moyennes et grandes communes, les habitats pour personnes âgées sont plus petits avec une moyenne de neuf habitants tandis qu'à l'inverse, les habitats pour personnes en situation de handicap sont en moyenne de sept habitants.

**Graphique 5 – Taille moyenne des habitats selon la taille des communes**



Source : CNSA, données transmises par les conférences.

### 3.2 La répartition des habitants en fonction du type de logement

La grande majorité des habitats sont des logements locatifs sociaux réservés aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées (Graphique 6). Ils représentent 3 105 habitats dans l'échantillon étudié, soit 58 % du parc. Le parc privé représente quant à lui 1 455 habitats, soit 27 % du parc. Les « autres logements » représentent 791 habitats, soit 15 % de l'ensemble. Parmi eux, certains habitats inclusifs sont gérés directement par des associations qui mettent à disposition des logements parallèlement à un accompagnement quotidien des personnes accueillies en fonction de leurs besoins spécifiques.

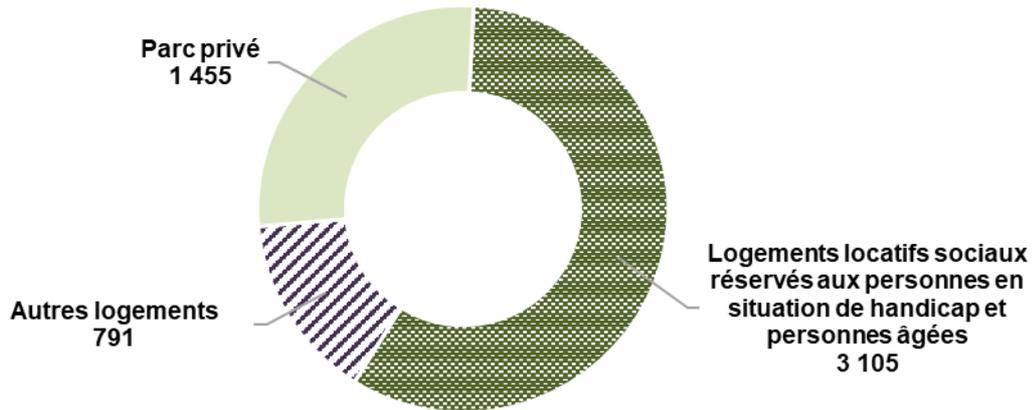
#### L'habitat inclusif Vivre et Devenir

Cet habitat inclusif partagé en Île-de-France offre un logement pérenne à des personnes qui se trouvent en situation de handicap psychique et précarisées. Les appartements sont constitués de deux à cinq chambres et sont mis à disposition des résidents par l'association Vivre et Devenir en sous-location ; ceux-ci vivent en colocation et partagent le quotidien.

Le loyer est payé selon une logique de droit commun. Une forte implication dans les activités est encouragée et un fort engagement des secteurs de la psychiatrie est mobilisé pour accompagner les habitants.

*(Habitats soutenus par les CFHI 93 et 94)*

## Graphique 6 – Répartition des logements locatifs sociaux et des logements du parc privé

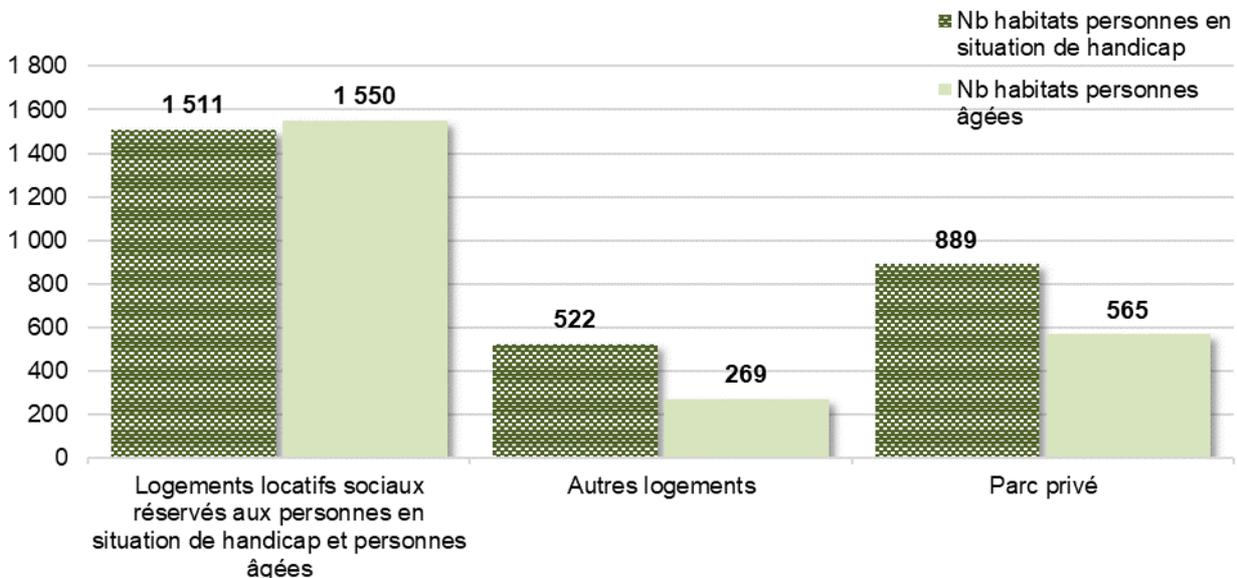


Source : CNSA, données transmises par les conférences.

Les logements locatifs sociaux accueillent sensiblement le même nombre de personnes âgées et de personnes en situation de handicap, avec respectivement 1 550 et 1 511 habitants. En revanche, le graphique ci-dessous montre que les logements du parc privé, comme les « autres logements », sont davantage occupés par des personnes en situation de handicap que par les personnes âgées (Graphique 7) :

- 61 % des habitats inclusifs du parc privé sont occupés par des personnes en situation de handicap contre 39 % par des personnes âgées ;
- 66 % des habitats inclusifs des « autres logements » sont occupés par des personnes en situation de handicap, et 34 % par des personnes âgées.

## Graphique 7 – Répartition des types d'habitats par public

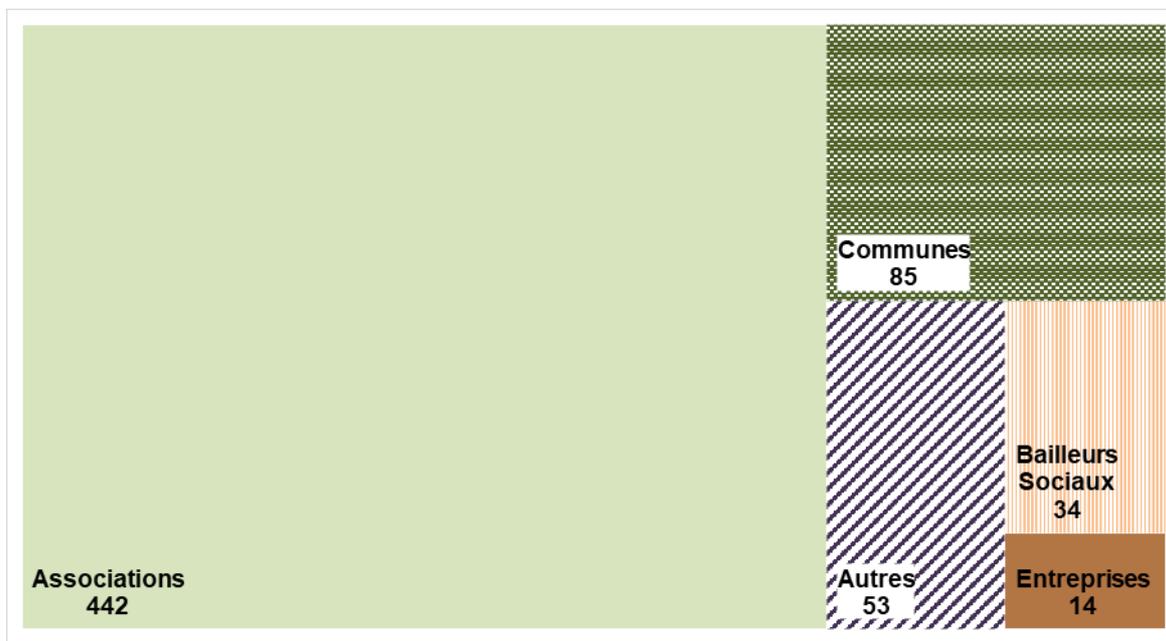


Source : CNSA, données transmises par les conférences.

### 3.3 La répartition des habitats par types de porteurs

Les associations sont incontestablement les porteurs de projets qui disposent du plus grand nombre d'habitats et qui accompagnent le plus grand nombre de personnes âgées comme de personnes en situation de handicap (Graphiques 8). Les associations du secteur médico-social (gestionnaires ESSMS) accompagnent 442 habitats inclusifs, les communes 85, les bailleurs sociaux 34, et les services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) 14.

**Graphique 8 – Répartition du nombre d'habitats en fonction du type de porteurs**



Source : CNSA, données transmises par les conférences.

**Tableau 13 – Répartition habitats/habitants par types de porteurs**

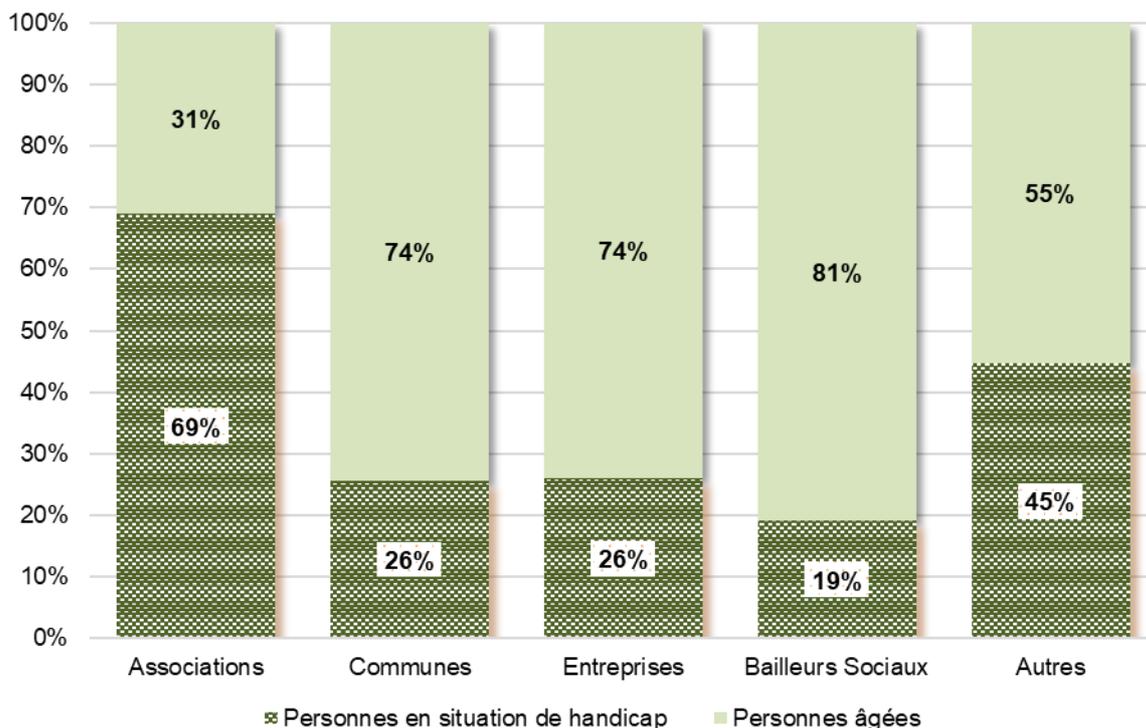
	Nombre d'habitats	% habitats	Nombre d'habitants	% habitants
Associations ESSMS	442	70 %	3 591	65 %
Communes	85	13 %	884	16 %
Autres	53	8 %	133	9 %
Bailleurs sociaux	34	5 %	390	7 %
Entreprises	14	2 %	519	2 %
TOTAL	628	100 %	5 517	100 %

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

Les centres communaux d'action sociale (CCAS) hébergent plus d'habitants par habitat que les associations gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux (ESSMS). Ces dernières détiennent 70 % des habitats alors qu'elles n'hébergent que 65 % des habitants. À l'inverse, les communes qui disposent de 13 % des habitats accueillent 16 % des habitants.

Concernant la répartition du type de public accueilli, ce sont les associations gestionnaires d'ESSMS qui destinent les habitats inclusifs principalement à des personnes en situation de handicap : 69 % de ces habitats contre 31 % pour les personnes âgées (Graphique 9). À l'inverse, tous les autres porteurs adressent principalement leurs habitats aux personnes âgées. Les communes, comme les entreprises du secteur privé, accueillent 74 % de personnes âgées et 26 % de personnes en situation de handicap. Les bailleurs sociaux accueillent 81 % de personnes âgées et 19 % de personnes en situation de handicap. Les bailleurs sociaux accueillent 81 % de personnes âgées et 19 % de personnes en situation de handicap. Les autres accueillent 55 % de personnes âgées et 45 % de personnes en situation de handicap.

**Graphique 9 – Répartition par porteur de projets du public accueilli**

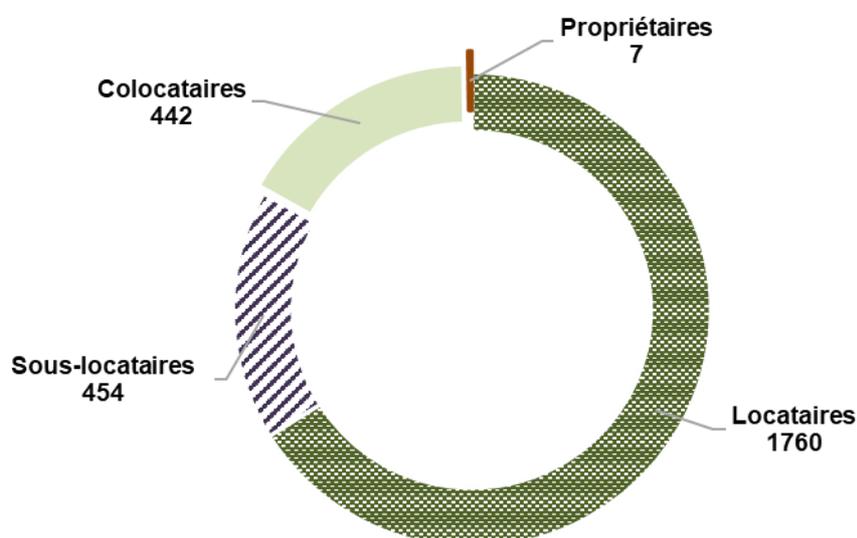


Source : CNSA, données transmises par les conférences.

### 3.4 Profil des habitants propriétaires, locataires, colocataires, sous-locataires

1 760 habitants des habitats inclusifs sont locataires (66 %), 442 sont sous-locataires (16 %) et 454 sont colocataires (17 %). Les propriétaires, avec sept logements au total, représentent 0,3 % des habitants (Graphique 10).

**Graphique 10 – Répartition des habitants par leur statut par rapport au logement**



Source : CNSA, données transmises par les conférences.

### 3.5 Parcours des personnes bénéficiant d'un habitat inclusif

Le tableau ci-dessous montre que, sur 4 299 personnes, 2 972 personnes (soit 69 %) ont déménagé pour intégrer un logement répondant aux critères de l'habitat inclusif (Tableau 15). En parallèle, 1 327 personnes (31 %) sont restées dans leur propre logement, celui-ci devenant habitat inclusif. Ce résultat montre qu'il est possible de développer un projet de vie sociale et partagée avec ses voisins ou les habitants de son quartier.

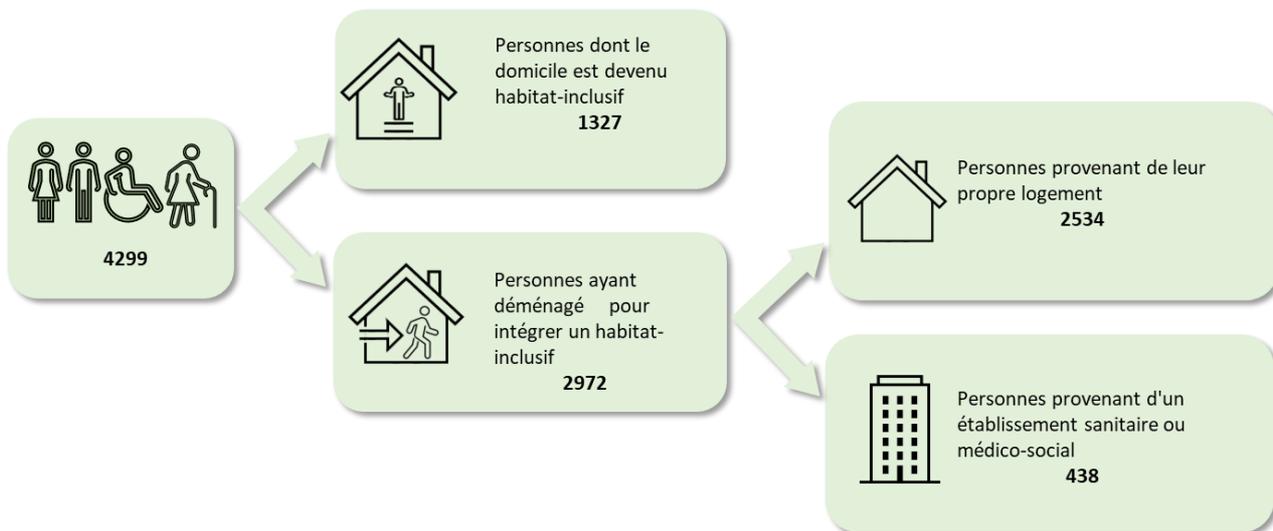
**Tableau 44 – Part des déménagements dans l'accès à l'habitat inclusif**

	Personnes dont le logement est devenu habitat inclusif	Personnes ayant déménagé dans un nouveau logement habitat inclusif
Total	1 327	2 972
%	31 %	69 %

Source : CNSA, données transmises par les conférences.

Parmi les 2 972 personnes ayant déménagé pour accéder à l’habitat inclusif, certaines peuvent venir de leur domicile tandis que d’autres viennent d’un établissement sanitaire ou médico-social. La figure suivante illustre le parcours de ces personnes depuis leur déménagement jusqu’à l’accès à l’habitat inclusif (Figure 1). Sur 2 972 personnes, 2 534 (85 %) ont quitté leur domicile pour emménager dans un habitat inclusif tandis que 438 personnes (15 %) étaient précédemment hébergées dans un établissement.

**Figure 1 – Parcours des habitants (nombre de personnes)**

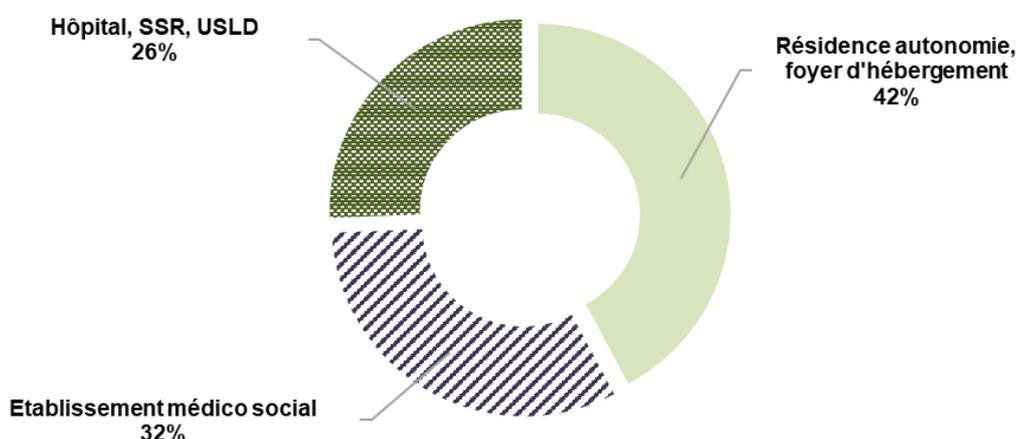


Source : CNSA, données transmises par les conférences.

Ce pourcentage laisse apparaître l’habitat inclusif comme une alternative à l’hébergement dans un établissement médico-social. 438 personnes ont quitté un ESSMS pour revenir à domicile. En 2021, ce nombre était de 322 personnes, soit une augmentation de 36 %.

Le graphique ci-dessous montre l’origine domiciliaire des habitants préalablement hébergés en établissement (Graphique 11). Les résidences autonomie et les foyers d’hébergement en accueillent 42 %, les établissements médico-sociaux (foyers médicalisés, instituts médico-éducatifs, maisons d’accueil médicalisées…) 32 % et les établissements hospitaliers (hôpitaux, établissements de soin de suite et de réadaptation, unités de soin longue durée…) 26 %.

**Graphique 11 – Origine domiciliaire des habitants venant d’un établissement sanitaire ou médico-social**



Source : CNSA, données transmises par les conférences.

# Conclusion

L'année 2022 confirme le rôle des conférences des financeurs dans la structuration et le déploiement de l'habitat inclusif. Elle est également marquée par une accélération de l'activité, tant par la mobilisation des conférences que par le développement des projets et la croissance du nombre d'habitats inclusifs.

Le déploiement progressif de l'AVP marque un tournant dans le mode de financement des habitats, mais également dans l'animation du projet de vie sociale et partagée des habitants. En devenant pilote des conférences des financeurs de l'habitat inclusif, le département assure la coordination des membres de la CFHI. La co-construction des projets et leur suivi dans le temps avec les partenaires de la conférence et les porteurs de projet en sont ainsi facilités.

Les soutiens financiers complémentaires des membres des conférences, notamment les CARSAT, les MSA, les départements, démontrent cet intérêt grandissant pour le développement de l'habitat inclusif. En apportant une aide à l'investissement et à l'ingénierie, ils permettent d'impulser des projets qui ne pourraient pas exister sans cet accompagnement.

[www.cnsa.fr](http://www.cnsa.fr)   

[www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr](http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr)

[www.monparcourshandicap.gouv.fr](http://www.monparcourshandicap.gouv.fr)



**CNSA**

66, avenue du Maine – 75682 Paris cedex 14

Tél. : 01 53 91 28 00 – [contact@cnsa.fr](mailto:contact@cnsa.fr)

  
Caisse nationale de  
solidarité pour l'autonomie

  
service public  
de l'autonomie