

Août 2024

# DOSSIER TECHNIQUE

---

Conférence des financeurs de  
l'habitat inclusif

Synthèse des rapports d'activité 2021

Fruit d'un travail important, ce document existe grâce à l'implication de toutes les parties prenantes. La CNSA tient à les remercier tout particulièrement.

# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>
<b><u>1</u> Les conférences des financeurs de l’habitat inclusif en 2021 .....</b>	<b>6</b>
1.1 Une augmentation significative de l’activité des conférences des financeurs .....	6
1.2 Focus thématique n° 1 : l’implication des membres de la CFHI.....	10
1.3 Focus thématique n° 2 : retour d’expérience sur la mise en place de l’AVP .....	14
<b><u>2</u> Financement de l’habitat inclusif en 2021 .....</b>	<b>19</b>
2.1 Le périmètre des financements étudiés .....	19
2.2 Détail des dépenses au titre du forfait habitat inclusif en 2021 .....	20
2.3 Détail des dépenses hors forfait habitat inclusif en 2021 .....	22
2.4 Détail des dépenses au titre du financement AVP en 2021 .....	25
2.5 Focus thématique n° 3 : financements complémentaires de l’habitat inclusif, des leviers pour soutenir le développement des projets.....	25
<b><u>3</u> Caractéristiques des habitats inclusifs financés par les conférences en 2021 .....</b>	<b>30</b>
3.1 La majorité des habitats financés s’inscrit dans le parc locatif social .....	30
3.2 Près des deux tiers des habitants sont des personnes en situation de handicap	32
3.3 Parcours résidentiel antérieur des habitants.....	33
3.4 Les principaux porteurs d’habitats inclusifs : des associations gestionnaires d’établissements ou de services .....	35
<b>Conclusion .....</b>	<b>36</b>

# Introduction

## L'habitat inclusif, une mesure de la loi ELAN

L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale.

Il vise à lutter contre l'isolement en permettant à des personnes âgées ou à des personnes en situation de handicap de vivre chez elles, de nouer des liens sociaux, dans leur quartier et leur commune. La loi ELAN en donne une définition inscrite dans l'article L. 281-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF).

**L'habitat inclusif doit être « assorti d'un projet de vie sociale et partagée ».**

La loi ELAN crée aussi le forfait habitat inclusif (FHI) pour financer ce projet de vie sociale et partagée et élargit le champ de compétences des conférences des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie (CFPPA) à l'habitat inclusif pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. En formation « habitat inclusif », les conférences des financeurs intègrent, en plus des membres identifiés pour les CFPPA, les services déconcentrés de l'État compétents en matière de cohésion sociale (DDETS – direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités) et du logement (DDTM – direction départementale des territoires et de la mer, DRIHL – direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement) ou toute autre personne physique ou morale concernée par les politiques de l'habitat (ex. : Union sociale pour l'habitat – USH, Caisse des dépôts et consignations, conseil régional...).

À la suite de la publication du rapport sur l'habitat inclusif *Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous !* (D. Piveteau, J. Wolfrom) en juin 2020, qui formule des recommandations pour intensifier le développement de ces habitats, la loi de financement de la sécurité sociale (LFSS) de 2021 introduit et crée l'aide à la vie partagée (AVP).

La **conférence des financeurs de l'habitat inclusif** (CFHI) a pour mission d'identifier les besoins sur les territoires et d'élaborer un programme coordonné de financement des habitats inclusifs pour mettre en place une stratégie territoriale partagée. La conférence des financeurs discute des orientations en matière de déploiement de l'habitat inclusif en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés. Il s'agit donc d'un lieu de coordination des acteurs concernés par les politiques du logement, de la ville, du développement social local, mais aussi par les politiques sociales et médico-sociales.

Les CFHI, présidées par les conseils départementaux et vice-présidées par les agences régionales de santé (ARS), coordonnent les différents leviers de déploiement de ces habitats : le forfait habitat inclusif, l'AVP, les soutiens à l'investissement, à l'ingénierie...

Les données d'activité des CFHI N-1 doivent être transmises à la CNSA au 30 juin de chaque année, et la CNSA s'engage à en élaborer une synthèse nationale qui constitue le présent rapport.

## Les principaux constats en 2021

L'année 2021 a été marquée par une accélération du déploiement des habitats inclusifs et par la mise en œuvre du financement de l'AVP par quatre départements : Gironde, Meurthe-et-Moselle, Nord, Oise. Cette dynamique s'est également traduite par la poursuite de l'installation des CFHI.

En 2021, dans les 101 départements, la quasi-totalité des CFHI est installée : 85 conférences ont remonté leurs données 2021, comme l'indique le tableau n° 1 ci-dessous. 19 territoires ont remonté des données de financement hors forfait habitat inclusif et hors AVP. Les quatre départements concernés par le versement de l'AVP en 2021 ont remonté les données dédiées. 73 territoires ont transmis des données liées au financement par le forfait habitat inclusif, et 78 ont renseigné les fiches projet (tableau 1).

**Tableau 1 – Nombre de répondants en 2021**

Nombre de répondants total	Nombre de répondants sur les financements hors forfait, hors AVP	Nombre de répondants sur les financements AVP	Nombre de répondants sur les financements FHI	Nombre de répondants sur les fiches projets
85	19	4	73	78

Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

Ce rapport vise à établir un état des lieux des CFHI en 2021 et à analyser leur évolution entre 2020 et 2021 autour de trois axes :

1. L'installation des CFHI, l'implication de ses membres ainsi que les tenues de réunions ;
2. Les outils de financement : le forfait, l'AVP, les autres ressources hors forfait et hors AVP ;
3. Les caractéristiques des habitats dans les « fiches projet ».

Cette synthèse nationale s'appuie sur l'analyse des données d'activité 2021 (méthodologie quantitative). Elle s'appuie aussi sur l'élaboration de trois focus thématiques selon une approche qualitative, basée sur des entretiens semi-directifs. Ceux-ci portent sur les thématiques suivantes :

1. L'évolution de l'implication des membres au sein des CFHI ;
2. La première année de mise en place du financement par l'AVP pour les CFHI des départements concernés ;
3. La mobilisation des ressources pour l'aide à l'ingénierie de projet.

# 1 Les conférences des financeurs de l'habitat inclusif en 2021

Après l'année 2020 fortement touchée par la crise sanitaire, l'année 2021 se caractérise par une reprise des activités et par une accélération des actions autour du déploiement des CFHI.

Pour la plupart des départements, les changements amenés par la LFSS 2021 ont accéléré les travaux nécessaires à l'installation des CFHI (acculturation à la notion d'habitat inclusif, identification et sollicitation des partenaires...).

## 1.1 Une augmentation significative de l'activité des conférences des financeurs

Pour rappel, dans chaque département, une seule conférence des financeurs est organisée en deux formations selon les sujets abordés : « prévention de la perte d'autonomie » et « habitat inclusif ». Certaines conférences des financeurs organisent des réunions distinctes et d'autres font le choix de fonctionner au sein d'une seule instance plénière.

Malgré la crise sanitaire, **on observe une augmentation significative des activités autour de la CFHI (tableau 2). En 2021, 286 membres ont intégré les conférences (contre 244 en 2020), soit une augmentation de 17 %, et 140 réunions se sont déroulées (contre 115 en 2020), soit une augmentation de près de 22 %.**

Tableau 2 – Évolution des réunions et des membres entre 2020 et 2021

	2020	2021
Nombre total de membres ayant intégré la conférence	244	286
Nombre moyen de membres ayant intégré la conférence	2,9	3,4
Évolution du nombre moyen de membres par rapport à l'année N-1	+0,7	+0,5
Nombre total de réunions de la conférence	115	140
Nombre moyen de réunions de la conférence	1,3	1,6
Évolution du nombre moyen de réunions par rapport à l'année N-1	+1	+0,3

Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

Concernant les réunions, leur nombre est en augmentation : 84 conférences ont tenu au moins une réunion contre 76 l'année précédente. Pour chaque conférence départementale, le **nombre moyen de réunions est de deux** (+1 par rapport à 2020), et le **nombre maximum est de six** (contre quatre en 2020).

Cependant, quelques départements n'ont pas pu réunir la CFHI en assemblée plénière ou ont connu une diminution de leur nombre de réunions. Pour autant, ces éléments ne traduisent pas une baisse dans la mise en place des projets. En effet, ces départements ont pu mettre en place en 2021 des projets impulsés en assemblée plénière en 2020, comme la Charente-Maritime. Dans ces cas de figure, les réunions plénières ont laissé la place aux comités techniques et à d'autres réunions de travail.

### **Exemple de la conférence des financeurs de Charente-Maritime ayant concrétisé en 2021 des projets impulsés en 2020**

En raison de l'absence de nouveaux projets à présenter en 2021, il a été décidé de ne pas réunir les membres de la conférence en assemblée plénière. En revanche, un bureau Habitat inclusif s'est tenu courant 2021 pour faire un point d'étape sur les financements de quatre habitats inclusifs sélectionnés par l'ARS en 2020 pour bénéficier du forfait habitat inclusif. Ce point d'étape prévoyait également des visites sur site de l'ARS et du département.

## **Évolution du type de membres**

Les membres peuvent contribuer au financement des habitats inclusifs ou apporter leur expertise aux travaux menés dans des instances internes mises en place par les conférences.

En 2021, l'augmentation de la participation et un intérêt marqué de la part des **baillleurs sociaux** sont observés. Par rapport à 2020, leur participation aux réunions passe de 10 % à 13 %. Cet intérêt s'explique en partie par une forte opérationnalisation et une plus grande proximité du département avec les porteurs et les bailleurs sociaux. Les entretiens menés ont révélé l'intérêt d'un rapprochement avec ces acteurs (voir les focus thématiques n° 1 et n° 2).

En revanche, concernant les nouveaux membres, **le taux de participation des services départementaux de l'État** (essentiellement les directions départementales de la cohésion sociale – DDCS) **est en baisse par rapport à 2020** alors que celui des « **autres membres** » **est en constante augmentation** depuis 2019 (tableau 3) : ces derniers étaient 37 en 2019, ils sont 136 en 2021, soit près de 100 membres supplémentaires en deux ans.

Cela correspond à plus de la moitié des membres qui composent les CFHI (52 %).

Les profils de ces autres nouveaux membres sont détaillés dans la partie suivante.

**Tableau 3 – Évolution du type de nouveaux membres entre 2019 et 2021**

Catégorie des nouveaux membres ayant rejoint les conférences	2019		2020		2021	
<b>DDCS</b>	16	21 %	60	25 %	48	18 %
<b>DDT</b>	13	17 %	43	18 %	42	16 %
<b>Bailleurs sociaux</b>	9	12 %	23	10 %	34	13 %
<b>Autre</b>	37	49 %	112	47 %	136	52 %
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	<b>100 %</b>	<b>238</b>	<b>100 %</b>	<b>260</b>	<b>100 %</b>

Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

## Les membres en détail

En plus de la DDCS, de la direction départementale des territoires (DDT) et des bailleurs sociaux, les membres des CFHI représentent les organismes suivants :

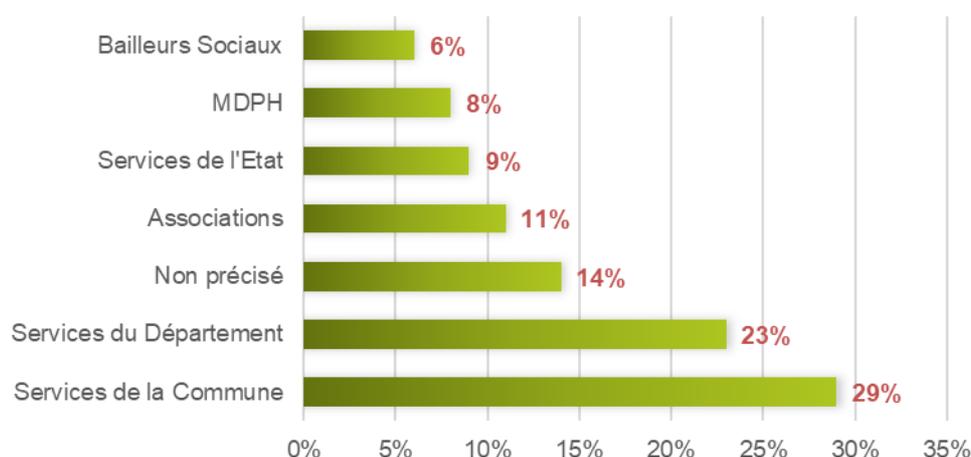
- Les services départementaux tels que les directions du développement social, du logement, de l'insertion, de l'emploi, du travail et des solidarités ;
- Les conseils départementaux de la citoyenneté et de l'autonomie (CDCA) ;
- Les collectivités locales et particulièrement les services du développement local ;
- Des organismes dont le but est de favoriser l'accès et le maintien dans le logement (par exemple, SOLIHA, Action Logement) ;
- Les agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL) dont la vocation est de fournir un service public d'information en matière de logement et d'habitat ;
- Les unions régionales de l'habitat, l'union sociale pour l'habitat (USH) ;
- Les bailleurs sociaux tels que les offices publics de l'habitat (OPH), les SA d'HLM, ou d'autres bailleurs sociaux spécifiques à un territoire ;
- Les associations régionales des maitres d'ouvrage sociaux (ARMOS) ou d'autres organismes d'assistants à maîtrise d'ouvrage (AMOA) ;
- Des structures d'ingénierie œuvrant auprès des élus locaux pour un appui à la réflexion sur la pertinence d'un projet et sa faisabilité ;
- Les comités de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ;
- Les caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Les unions départementales des associations familiales (UDAF) ;
- La Caisse des dépôts et consignations (CDC) ;
- Les associations de représentants d'usagers.

**Tableau 4 – Nombre de nouveaux membres « autres » par catégorie en 2021**

-	2021
Services de la commune	40
Services du département	33
Associations	16
Services de l'État	11
MDPH	10
Bailleurs sociaux	7
Non précisé	19
<b>TOTAL</b>	<b>136</b>

Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

**Graphique 1 – Proportion des nouveaux membres « autre » par catégorie en 2021**



Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

Cette évolution démontre le besoin croissant de proximité avec les acteurs du territoire, qui, selon les membres des CFHI interrogés, fait suite à la création de l'AVP (voir le focus thématique n° 2 sur l'AVP). Selon eux, l'AVP implique davantage d'expertise et de précision dans les financements des projets, un suivi et une évaluation plus fine ou encore une mise en cohérence et une coordination des politiques locales. Il est souhaitable de renforcer les comités techniques en vue de sélectionner les projets et de déployer l'AVP. L'arrivée de l'AVP entraîne donc l'intégration d'un nombre plus important de membres avec des profils et des compétences plus diversifiés et plus proches du terrain (tableau 4 et graphique 1).

## 1.2 Focus thématique n° 1 : l'implication des membres de la CFHI

L'engagement plus prégnant de la CFHI est marqué par une augmentation rapide du nombre de membres impliqués, mais aussi par une évolution de leurs profils. Entre 2020 et 2021, le nombre de nouveaux membres a augmenté de 10 %, passant de 238 à 260.

Parallèlement, les communes, les bailleurs sociaux ou les assistants à maîtrise d'ouvrage sont davantage mobilisés et impliqués pour leur expertise du foncier, du bâti, de l'accompagnement dans le logement.

Pour comprendre cette évolution, les départements de la Loire-Atlantique (44), de la Seine-Maritime (76) et de la Gironde (33) ainsi que l'ARS Île-de-France ont témoigné de leur retour d'expérience sur l'évolution des membres au sein des CFHI. De façon unanime, ils estiment que le rôle des membres des CFHI est en mutation, en raison du rôle plus prégnant des départements dans le déploiement de l'habitat inclusif dans leur territoire, des compétences demandées, mais aussi en raison de la redistribution des rôles, notamment celui de l'ARS qui ne financera plus à terme la vie sociale et partagée par le forfait habitat inclusif.

### Nouveaux enjeux de coordination et de définition des rôles

Le développement de l'habitat inclusif nécessite de croiser davantage de ressources et de compétences, ce qui a conduit à mobiliser un plus grand nombre d'acteurs et à s'organiser différemment. Pour les départements interrogés, il a été nécessaire de **créer une instance technique et de lui déléguer les missions de centralisation de l'information et de coordination de la programmation de projets, en cohérence avec la ligne directrice décidée par la conférence des financeurs**. Il a en effet été rapporté à plusieurs reprises la mise en œuvre d'initiatives et d'actions isolées menées au niveau des communes dans le choix des habitats, sans cohérence apparente avec les choix de la conférence. La création d'un « fil rouge », d'une instance référente permet d'articuler les engagements de tous et de se référer plus facilement au cadre de référence.

En parallèle, la coordination de l'activité des membres des CFHI évolue. Avant 2021, lorsque le nombre de membres était peu important, les échanges se déroulaient plutôt sous la forme d'une bilatérale, entre conseil départemental et ARS. Désormais, le lien direct reste encore très fort, mais des processus de coordination sont nécessaires du fait de l'implication d'acteurs diversifiés et de leur nombre plus important. Le département de la Gironde par exemple a vu le nombre de ses membres en réunion plénière augmenter de façon significative. Constatant que « l'on ne travaille pas à trois ou quatre comme l'on travaille à vingt », il a fallu nommer des référents et mettre en place un suivi formalisé.

Un second point soulevé concerne les membres non permanents et les membres invités. Travailler régulièrement avec de nouveaux acteurs ou avec des acteurs qui ne sont pas présents de façon récurrente oblige à gérer les spécificités de chacun.

Les témoignages ont mis en exergue une très grande volonté de la part des partenaires de travailler ensemble et une très grande motivation à développer l'habitat inclusif. C'est le cas par exemple en Seine-Maritime. Chaque acteur y trouve de l'intérêt et chacun apporte sa contribution et souhaite partager ses questionnements avec les autres. Tous apprécient de se retrouver régulièrement sur ces sujets.

Toutefois, selon les départements interrogés, la mobilisation des partenaires peut varier, du fait principalement de leurs difficultés à comprendre le rôle qu'ils ont à jouer dans un processus de déploiement rapide de l'habitat inclusif. Des **actions de communication, de pédagogie** sont ainsi à mener par les départements pour inciter, mobiliser et rappeler la place nécessaire de tous les membres sollicités. C'est le cas par exemple en Seine-Maritime : « le service habitat a un rôle important à jouer pour fédérer et pour que la DDETS et la DDTM se sentent investies. »

Par ailleurs, l'élargissement de la composition des membres de l'assemblée plénière tend à complexifier l'animation de la CFHI pour parvenir à une stratégie commune territoriale. Plus les membres sont nombreux et diversifiés, plus les positions de chacun risquent de diverger.

## Nouveaux enjeux de compétences et d'organisation

À la suite de la montée en charge des projets d'habitat inclusif et du fait de la diversité des leviers, notamment financiers (FHI, AVP, investissement, ingénierie), qui contribuent à leur déploiement, les départements interrogés portent une **réflexion autour de l'organisation de la CFHI, pour consolider son rôle sur le territoire, mieux articuler les différentes instances (plénières et comités techniques) et favoriser l'implication de ses membres**. Certains (Seine-Maritime, Gironde) souhaitent développer une gestion en mode projet, plus horizontale. C'est ainsi que « le comité technique pourrait s'emparer davantage du projet *habitat*, afin d'enclencher une gouvernance moins descendante par rapport au département, mais plus horizontale avec les partenaires. [...] Mon objectif c'est que les membres de l'instance technique s'approprient cette instance et qu'ils puissent aussi prendre la parole, parce que jusqu'à présent c'est le département qui l'anime. Il faudrait que cela devienne notre instance technique de la CFHI et non pas l'instance technique du département qui sollicite ses partenaires » (département de la Seine-Maritime).

Avec la concrétisation des projets, plus prégnante en 2021 que les années précédentes, les instances techniques prennent une place de plus en plus importante. L'enjeu consiste à rechercher la façon d'optimiser l'articulation entre ces instances techniques et les assemblées plénières. Les plénières sont en effet axées sur la stratégie de déploiement, et les comités techniques sur le déploiement opérationnel des projets. Du fait de poursuivre des objectifs différents, chacune de ces instances ne mobilise pas forcément les mêmes compétences, et donc les membres ne sont pas systématiquement les mêmes.

Pour nourrir les décisions stratégiques notamment, les membres des comités techniques sont mobilisés sur des travaux de définition des rôles de chacun et de définition des modes d'étude et de suivi des projets. Cette méthode de travail en co-construction implique un changement de paradigme, d'outils de travail et d'organisation des compétences.

Ce mode de gestion transversale, avec la création d'espaces d'animation territoriale, a déjà permis de lever des freins entre les bailleurs sociaux et les porteurs de projet. L'habitat inclusif est désormais « l'affaire de tous, ce n'est plus chacun qui traite son problème ».

Pour illustrer ce changement de paradigme, le service *habitat* de la Loire-Atlantique a réuni les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les bailleurs pour rechercher ensemble des leviers pour financer les espaces communs. Ceci a notamment conduit le département à mettre en place une aide pour le financement de ces espaces.

Les départements peuvent ainsi mieux se centrer sur la ligne directrice à suivre pour le déploiement de l'offre habitat inclusif. Le département de la Loire-Atlantique, par exemple, témoigne de l'importance de développer une compétence très forte sur les enjeux de définition du sujet pour être en mesure de distinguer ce qui fait « habitat inclusif » par rapport à un habitat à visée inclusive. Ce travail de définition représente le premier jalon de la clarification des rôles de chacun au sein de la CFHI. « Les deux premières réunions étaient plutôt dédiées à un travail de définition : qu'est-ce que l'habitat inclusif et quel est le rôle de chacun » (département de la Loire-Atlantique). Si le pilotage de l'habitat inclusif est de la compétence du département, « il y a tout un enjeu de définition opérationnelle parce que tout le monde n'appréhende pas l'habitat inclusif de la même manière » (département de la Seine-Maritime).

Pour les départements de la Gironde et de la Seine-Maritime, l'enjeu est également de parvenir à une cohérence des projets soutenus sur leur territoire par différents acteurs, au niveau de l'ingénierie ou de l'investissement par exemple. Le risque, selon ces départements, est d'impulser des projets au niveau local qui, finalement, ne soient pas de l'habitat inclusif.

---

## 👉 La compétence du département : le pilotage et la coordination des membres

### Département de la Seine-Maritime (76)

« Il y a beaucoup d'acteurs, que ce soient les caisses de retraite, la banque des territoires, les EPCI... qui pourraient être amenés à soutenir financièrement un projet d'habitat à travers des dépenses d'ingénierie d'investissement... La crainte que nous avons est qu'un tel projet qui a reçu des soutiens en amont, dont des soutiens financiers, ne voit jamais le jour parce que ce projet ne remplit pas les critères de l'habitat inclusif ni la stratégie définie par la CFHI. Par exemple, nous pouvons nous apercevoir que le projet n'est pas de l'habitat inclusif mais du médico-social. C'est tout un enjeu de pilotage, de coordination et de communication que nous avons identifié dans le cadre de nos échanges. »

**En conclusion, en 2021**, les CFHI se sont développées et renforcées : les membres sont plus nombreux et plus investis (définition des rôles de chacun, des modes de sélection des projets, de l'organisation de la CFHI). Les départements se sont aussi fortement mobilisés pour la coordination et l'organisation afin de gérer cette « montée en puissance ».

La mise en place de l'AVP et son financement par le département ont questionné la place et le rôle de l'ARS dans la gouvernance des CFHI. Financier du forfait habit inclusif, son rôle évolue du fait de l'abandon de cette prérogative. Les acteurs interrogés (départements, ARS Île-de-France et autres membres de la CFHI) se sont montrés confiants. Une transition est effectivement à accompagner, mais, à la suite de travaux de clarification des rôles de chacun, tous ont témoigné que l'ARS, du fait de son expertise dans le secteur, a un rôle majeur à jouer.

## La création de l'AVP, une nouvelle dynamique au sein de la CFHI

Comme évoqué *supra*, 2021 est marquée par la création de l'AVP<sup>1</sup>. À compter de cette année, il existe donc deux outils de financement du projet de vie sociale et partagée des habitants qui vivent dans un habitat inclusif :

- Le forfait habitat inclusif, versé par les ARS aux porteurs retenus dans le cadre d'appels à candidatures. Le montant peut varier entre 3000 euros et 8000 euros par an et par habitant, selon le contenu du projet de vie sociale et partagée ; il est plafonné à 60 000 euros par an ;
- L'AVP, nouvelle aide sociale individuelle, versée par les conseils départementaux aux porteurs qui ont conventionné avec le département. Le montant varie aussi selon le contenu du projet de vie sociale et partagée, et peuvent être octroyés jusqu'à 10 000 euros par an et par habitant.

Néanmoins, ces deux modes de financement de la vie partagée, fortement soutenus par la CNSA, ne peuvent pas se cumuler, ce qui implique une bonne articulation entre département et ARS pour y veiller, notamment au sein de la CFHI qui est le lieu de coordination du déploiement de l'habitat inclusif. Par ailleurs, le FHI étant progressivement remplacé par l'AVP, une coordination entre département et ARS s'impose aussi pour assurer une continuité du financement du projet de vie sociale et partagée des habitants. L'avis des autres membres de la CFHI est également sollicité pour tout projet susceptible de mobiliser l'AVP.

---

<sup>1</sup> Voir l'article L. 281-2-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF) et le Cahier pédagogique Habitat inclusif de la CNSA.

## 1.3 Focus thématique n° 2 : retour d'expérience sur la mise en place de l'AVP

Le déploiement de l'AVP sur les territoires a débuté en 2021, et de nombreux départements se sont engagés dans cette démarche. L'AVP est d'ailleurs mise en œuvre opérationnellement cette même année dans quatre départements : la Gironde, Meurthe-et-Moselle, le Nord et l'Oise. Ainsi, en 2021, 233 habitants, vivant dans 35 habitats inclusifs, ont bénéficié d'un financement de leur projet de vie partagée *via* l'AVP. Le montant global de l'AVP versé dans ces quatre territoires s'élève à 239 958 euros (tableau 5).

**Tableau 5 – Nombre d'habitats, de bénéficiaires de l'AVP et financement dans les quatre départements concernés**

	Nombre d'habitats	Nombre d'habitants	Financement
Gironde (33)	12	51	14 125 €
Meurthe-et-Moselle (54)	4	44	13 333 €
Nord (59)	18	131	195 000 €
Oise (60)	1	7	17 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>233</b>	<b>239 958 €</b>

Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

### 👉 Le rôle déterminant du département

#### Département de Meurthe-et-Moselle (54)

« Le département est l'acteur pertinent pour tenir ce rôle de pilote. L'ARS reste essentielle dans le processus de par son expertise dans le secteur sanitaire, mais il me semble logique que le département soit fortement présent si on se place délibérément dans une logique de parcours résidentiel. Dans cette optique, il doit l'être également pour l'habitat inclusif qui est un élément possible d'un parcours résidentiel donné. »

#### Département de l'Oise (60)

« Avec ces nouveaux projets financés par l'AVP, nous sommes moteurs dès la phase amont du projet. Avant l'AVP, nous n'étions pas investis à ce stade. Aujourd'hui, nous voyons même des plans de construction. Nous avons la maîtrise du projet dès le départ. »

---

## 👉 De nombreux échanges entre les départements

### Département du Nord (59)

« C'est un travail collectif avec un réseau fort entre départements et des liens d'aide importants. »

### Département de Meurthe-et-Moselle (54)

« Nous nous sommes rapprochés du Nord, nous avons des réunions régulières sur l'habitat inclusif, ses déclinaisons, les outils déjà en place chez eux. »

---

## Les leviers en matière de financement

Les porteurs de projets perçoivent le même montant qu'avant, voire davantage, pour l'animation du projet de vie sociale et partagée des habitants. « Nous avons suivi les préconisations initiales de la CNSA et on est sur des niveaux d'AVP qui varient entre 5 000 euros et 10 000 euros en fonction du projet de vie sociale et partagée. Donc beaucoup finalement perçoivent la même chose, voire des fois plus que ce qu'ils avaient à l'époque » (département de Meurthe-et-Moselle). Seules certaines charges administratives et la comptabilité n'ont pas de financement dédié à ce jour, s'accordent à dire les départements de Gironde, de l'Oise, du Nord.

Le mécanisme de gestion de l'AVP permet de limiter les trop-perçus, d'ajuster et de personnaliser les financements liés à l'animation afin d'être au plus près des besoins réels. En revanche, les modalités de suivi des financements de l'AVP, qui relèvent du choix des départements, ne sont pas sans conséquence sur le développement des projets et sur leur charge administrative. Le calendrier des versements (mensuels, trimestriels ou annuels) conditionne la gestion budgétaire et, de fait, le rythme de développement des projets. Avec la création d'une nouvelle aide sociale, les quatre départements font également part de nouvelles charges administratives à assumer et de la nécessité de trouver un juste milieu entre contrôle des financements et lourdeurs administratives. Enfin, lors de la transition entre forfait habitat inclusif et AVP pour les projets concernés, cette charge s'est accrue pour permettre la continuité des financements.

---

## 👉 De nouveaux enjeux dans la gestion budgétaire : un budget géré mensuellement et une nouvelle charge administrative

### Département de Meurthe-et-Moselle (54)

« Pour être au plus près de la réalité des dépenses, le département a fait le choix d'un versement mensuel de l'AVP. Pour des porteurs de projets, en particulier ceux qui sont organismes gestionnaires d'ESMS par ailleurs, curieusement cela ne va pas de soi. Ils nous éditent des facturations trimestrielles. [...] De notre côté, cette facturation mensuelle n'est pas neutre, elle nécessite pas mal de temps à notre service gestionnaire. »

---

## La coordination entre les acteurs de l'habitat inclusif

L'accompagnement des porteurs de projets a conduit à mobiliser de nouveaux partenaires et des acteurs plus diversifiés que précédemment dans l'ensemble des départements. Chacun apporte son expertise en fonction des besoins et du territoire. Pour l'Oise, « les communes ont une grosse expertise de diagnostic du territoire et elles connaissent bien les besoins des seniors qui les sollicitent pour continuer à vivre dans leur ville. Les personnes en situation de handicap sont davantage accompagnées par des associations du secteur médico-social. »

Il en résulte une nouvelle dynamique de travail empreinte d'enthousiasme. « Nous avons fait un groupe de travail, on était une trentaine. Nous avons eu tous les bailleurs de l'Oise, c'était extraordinaire » (département de l'Oise). « En Meurthe-et-Moselle, ça marche assez bien. On a une CFHI qui fonctionne bien, avec des membres qui sont assidus et au rang desquels figurent l'ARS, la CARSAT [caisse d'assurance retraite et de la santé au travail], le CDCA... L'intérêt c'est qu'on a réussi à capter l'attention et l'assiduité de ces personnes » (département de Meurthe-et-Moselle).

La difficulté, en revanche, concerne la transversalité des méthodes de travail et la nécessité de croiser des expertises spécifiques différentes : sur le logement, l'urbanisme, la prévention, l'isolement... Parfois, deux directions préexistent. Dans l'Oise, « une direction habitat et une direction logement ont obligé à s'assurer d'une grande transversalité ». Le travail sur l'AVP a permis un échange entre les référents des conférences des financeurs, parce que certains n'avaient pas cette spécificité habitat.

Tous ont fait le choix ou envisagent de recruter un chargé de mission spécifique Habitat inclusif pour pouvoir faire le lien avec les bailleurs sociaux, l'objectif étant que tous les acteurs aient le même langage et que la définition de l'habitat inclusif soit partagée, afin d'accompagner des projets dès leur conception.

## L'opérationnalisation et la mise en pratique de l'AVP

Les quatre départements démontrent qu'un travail important de normalisation du contenu du projet de vie sociale et partagée doit être réalisé et qu'ils sont très attachés à sa qualité. Par exemple en Meurthe-et-Moselle, lorsqu'un projet intéressant n'entre pas dans le cahier des charges, le département contrôle en se rendant sur place et en questionnant les habitants. Cette pratique efficace a permis à cinq dispositifs sur six d'intégrer le dispositif AVP.

La mise en œuvre de l'AVP semble mettre en évidence la difficile appropriation de la notion de projet de vie sociale et partagée sur lequel repose le financement (AVP ou d'ailleurs FHI). Les porteurs ont par exemple parfois mis en avant auprès des départements que le financement intégrait « de nouvelles exigences qui n'étaient pas perçues si contraignantes avec le forfait habitat inclusif » (département de Meurthe-et-Moselle).

La définition opérationnelle de l'habitat inclusif a soulevé de nombreuses questions. La difficulté unanime a été d'établir des critères pour accepter ou refuser un habitat inclusif, et certains départements ont eu le sentiment d'avoir été seuls dans cette étape de sélection. Beaucoup d'outils ont été créés en 2021 pour les accompagner dans le déploiement de l'habitat inclusif. Désormais, la création d'outils d'évaluation et de suivi est nécessaire pour contrôler et maintenir la qualité des projets (départements de Gironde et de Meurthe-et-Moselle).

---

### 👉 L'accompagnement des porteurs par les départements

#### Département de l'Oise (60)

« L'AVP, c'est une véritable nouveauté parce qu'il faut accompagner les porteurs qui avaient un forfait habitat inclusif et qui passent à l'AVP, il faut les accompagner sur le projet de vie sociale et partagée. Le forfait habitat inclusif n'avait pas du tout cette dimension, c'était juste des factures, des justifications de fonctionnement. »

---

### 👉 Exigence de suivi et du maintien de la qualité

#### Département de la Gironde (33)

« Depuis 2020, on était dans une phase de développement à tout va. On a réussi à développer des projets de très bonne qualité, dans l'esprit des habitats inclusifs. Maintenant c'est comment on maintient ce haut niveau de qualité [...] on va pouvoir commencer à travailler sur l'émergence d'outils qualitatifs de suivi. »

## Les questions ouvertes par la démarche AVP

Des questions restent posées sur la définition du cadrage de l'habitat inclusif.

Les départements de la Gironde, de Meurthe-et-Moselle et du Nord témoignent par exemple de la difficulté de construire des habitats inclusifs pour des personnes en situation de handicap psychique/cognitif. Pour le département de Meurthe-et-Moselle, c'est une offre essentielle mais singulière qui doit reposer sur des compétences fortes, impliquant sans doute davantage la personne, mais également l'aidant.

Si des difficultés sont remontées, **un grand investissement, une motivation et un engouement pour le déploiement de l'habitat inclusif et de l'AVP** ressortent de tous les témoignages.

C'est le bien-être de la personne en situation de handicap ou de la personne âgée qui a guidé les départements : « Notre rôle est d'avoir un œil et de s'assurer qu'on est bien dans un habitat inclusif et que l'AVP serve à bon escient » (département de Meurthe-et-Moselle).

## 2 Financement de l'habitat inclusif en 2021

### 2.1 Le périmètre des financements étudiés

Trois sources de financement des habitats inclusifs sont distinguées :

- Le forfait habitat inclusif versé par les ARS ;
- Les crédits hors forfait habitat inclusif et hors AVP, mobilisés par tout membre de la conférence des financeurs ;
- L'AVP versée par le département.

**Tableau 6 – Financement des habitats inclusifs en 2021 pour la CFHI**

Source du financement	Nombre d'habitats financés**	Nombre d'habitants	Montant financé en euros	Nombre de territoires pour lesquels les données sont renseignées
Forfait « habitat inclusif »	427	2 723	12 318 136 €	73
Hors forfait et hors AVP	136	981	5 062 489 €	19
AVP*	35	233	239 958 €	4
<b>TOTAL</b>	<b>543</b>	<b>3 937</b>	<b>17 620 583 €</b>	<b>78</b>

Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

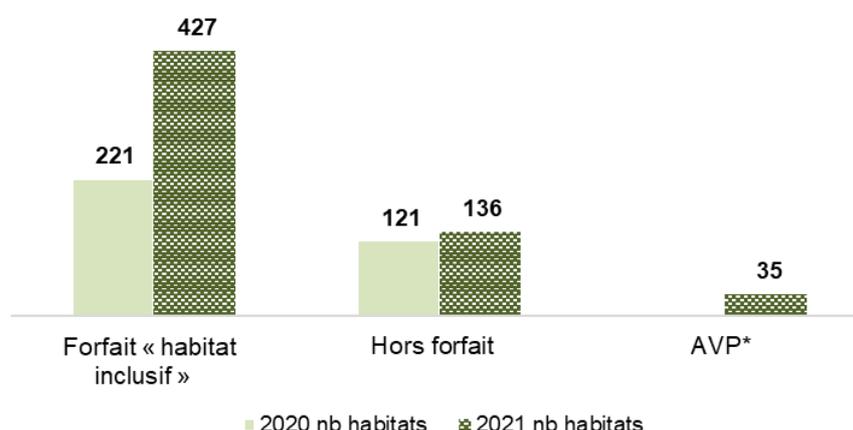
\*Les financements ont démarré à partir du dernier trimestre 2021.

\*\*Le nombre total d'habitats financés tient compte des cofinancements afin d'éviter une double comptabilisation.

Au total, en 2021, près de **17,6 millions d'euros** ont permis de financer **543 habitats inclusifs** à destination de **3 937 habitants** (tableau 6). En 2020, nous comptons 12,9 millions d'euros au total, pour 302 projets prévus pour 2 804 habitants.

Les premières dépenses au titre de l'AVP ont démarré en octobre 2021. 35 habitats et 233 habitants vivant dans quatre départements sont concernés. Le financement AVP en 2021 représente 239 958 euros versés sur une période de trois mois.

**Graphique 2 – Évolution du nombre d'habitats financés par type de financement entre 2020 et 2021**



Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

L'utilisation du forfait « habitat inclusif » a augmenté de 63 % en un an, en passant de 221 habitats financés à 427. Le nombre d'habitats soutenus par les crédits « hors forfait » (et hors AVP) connaît aussi une évolution positive, en passant de 121 à 136 habitats (Graphique 2). À cela s'ajoutent les 35 habitats dont le projet de vie sociale et partagée est financé par l'AVP, dans les quatre territoires concernés (voir le focus n° 2 sur l'AVP).

## 2.2 Détail des dépenses au titre du forfait habitat inclusif en 2021

Tableau 7 – Utilisation du forfait habitat inclusif en 2021 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	70	651	2 166 512 €	46
Personnes en situation de handicap	210	1 456	7 872 955 €	70
<i>Dont habitats à destination des personnes avec un TSA</i>	4	19	180 800 €	4
Habitat mixte (personnes âgées et personnes en situation de handicap)	147	616	2 278 659 €	23
<b>TOTAL</b>	<b>427</b>	<b>2 723</b>	<b>12 318 126 €</b>	<b>73</b>

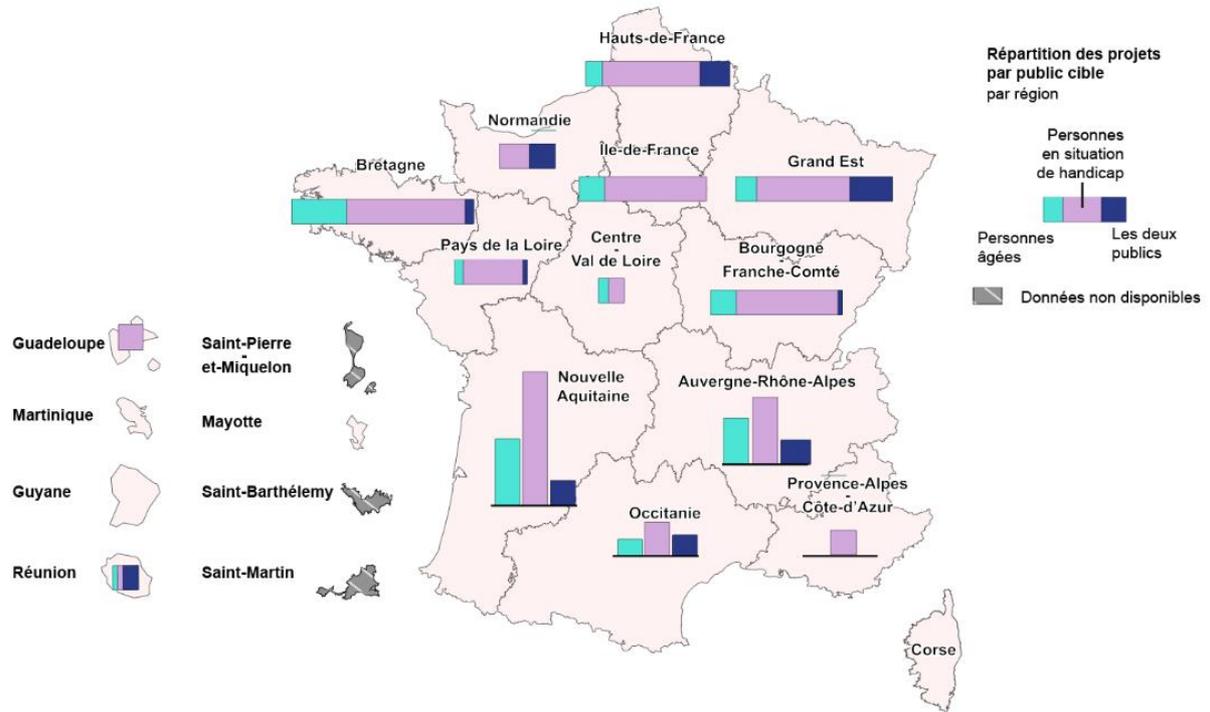
Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

\*Le nombre total d'habitats financés tient compte des données de profils renseignées afin d'éviter une double comptabilisation.

Selon les données transmises par les conférences des financeurs, 427 projets d'habitat inclusif dans 73 territoires ont bénéficié du forfait habitat inclusif en 2021, à hauteur de 12,3 millions d'euros (tableau 7). Près de la moitié des habitats s'adressent aux personnes en situation de handicap (210, soit 49 %). La part restante concerne des habitats inclusifs mixtes (147) et des habitats à destination des personnes âgées uniquement (70). Au total, 2 723 personnes vivent dans ces habitats et bénéficient du forfait pour le financement de leur projet de vie sociale et partagée.

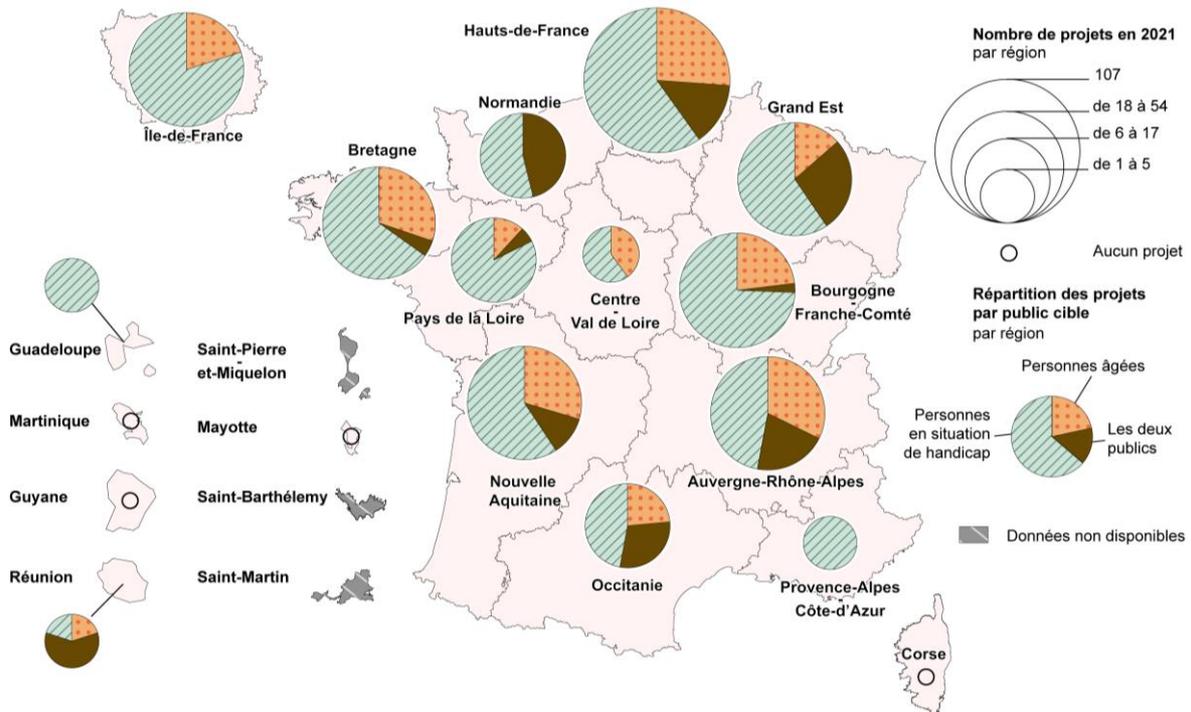
Globalement, comme l'indiquent les cartes 1 et 2 ci-dessous, le forfait habitat inclusif est davantage octroyé par les ARS aux habitats à destination de personnes en situation de handicap. C'est en Nouvelle-Aquitaine, en Bretagne et en Auvergne-Rhône-Alpes que le forfait bénéficie un peu plus aux personnes âgées.

## Carte 1 – Nombre d’habitats inclusifs en fonction du public : personnes âgées, personnes en situation de handicap ou les deux publics



Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

## Carte 2 – Répartition des habitats inclusifs en fonction du public (en %)



Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

**Tableau 8 – Habitats inclusifs financés en 2021 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	10	30 950 €
Personnes en situation de handicap	7	37 490 €
Habitat mixte (personnes âgées et personnes en situation de handicap)	9	35 056 €
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>34 498 €</b>

*Sources : CNSA, données transmises par les conférences.*

En moyenne en 2021, un habitat inclusif soutenu au titre du forfait versé par l'ARS bénéficie d'un financement de 34 498 euros pour le projet de vie sociale et partagée de huit personnes (tableau 8).

Des variations de financements sont notamment enregistrées en fonction des publics : le montant moyen attribué est plus élevé lorsque les habitats sont dédiés aux personnes en situation de handicap, avec 37 490 euros en moyenne. En 2020, ce sont les habitats inclusifs dédiés à un public « mixte » (personnes âgées et personnes en situation de handicap) qui comptabilisaient le montant moyen le plus élevé.

Quant aux montants moyens les moins élevés, ils concernent toujours des habitats dédiés aux personnes âgées, mais ont néanmoins connu une diminution entre 2020 et 2021, passant de 34 679 euros à 30 950 euros.

Par ailleurs, entre 2020 et 2021, les écarts étaient beaucoup plus importants pour les habitats « mixtes ». Ces derniers étaient composés d'un nombre moyen de quatorze personnes par habitat en 2020 et de neuf en 2021. En revanche, le nombre moyen d'habitants dans un habitat inclusif dédié aux personnes en situation de handicap ou aux personnes âgées est relativement stable sur les deux années, avec respectivement sept et neuf habitants.

## **2.3 Détail des dépenses hors forfait habitat inclusif en 2021**

En plus du forfait habitat inclusif pour le projet de vie sociale et partagée, d'autres sources de financement peuvent être mobilisées afin de soutenir des habitats inclusifs. Ces autres financements peuvent concerner par exemple le soutien à l'ingénierie de projet, l'investissement ou l'appui au fonctionnement de l'habitat.

**Tableau 9 – Financements des habitats inclusifs hors forfait en 2021  
selon le profil des habitants**

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	40	527	1 929 878 €	12
Personnes en situation de handicap	69	380	2 985 051 €	15
Personnes âgées et personnes en situation de handicap	27	74	147 560 €	6
<b>TOTAL</b>	<b>136</b>	<b>981</b>	<b>5 062 489 €</b>	<b>19</b>

*Sources : CNSA, données transmises par les conférences.*

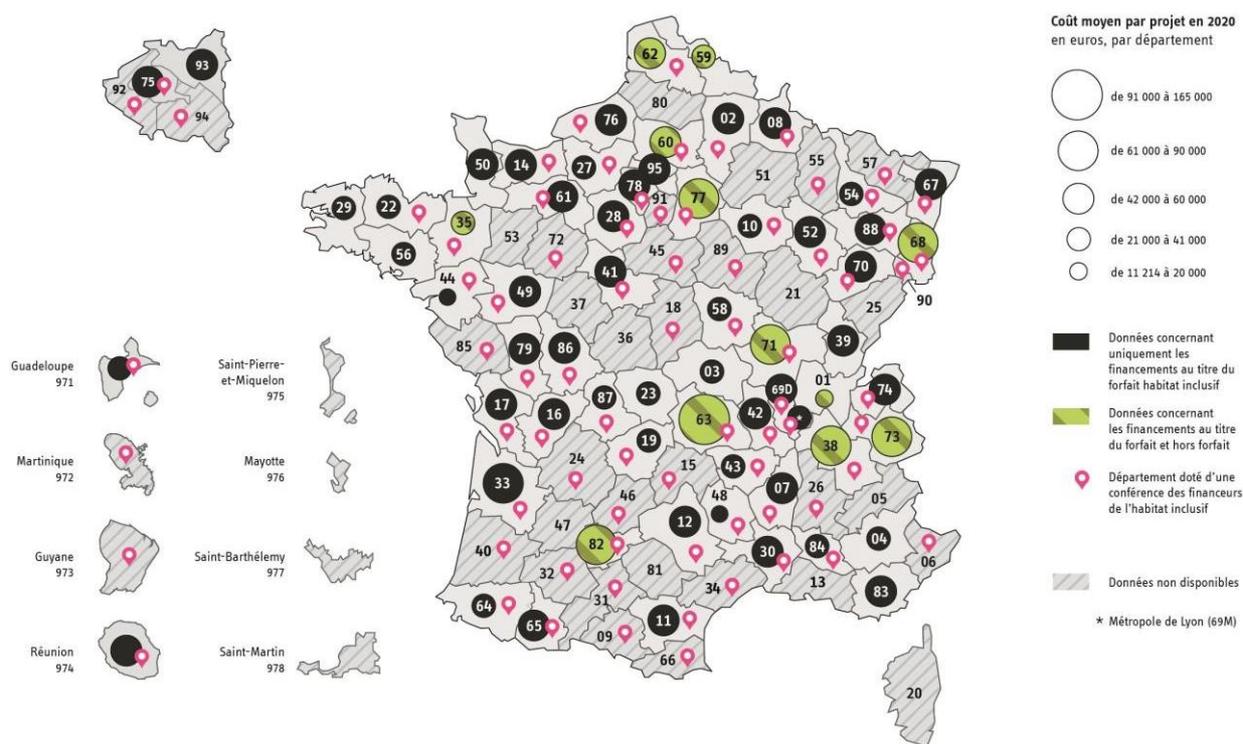
En 2021, 136 habitats inclusifs et 981 habitants ont bénéficié d'un soutien financier en dehors du forfait et de l'AVP dans 19 territoires (tableau 9). Le montant total de ces autres financements s'élève à plus de 5 millions d'euros, dont 59 % sont dédiés à 69 habitats à destination de personnes en situation de handicap et 38 % à 40 habitats à destination de personnes âgées.

Néanmoins, le nombre d'habitats financés par ces crédits a été le plus important pour les habitats mixtes qui ont presque triplé en un an (+181,81 %), suivi par les habitats pour personnes en situation de handicap, qui ont presque doublé sur la même période (+83,33 %). Quant aux habitats à destination des personnes âgées, une augmentation moins rapide est constatée (+43,18 %).

**En 2021, le montant total des financements hors forfait habitat inclusif s'élève en moyenne à 266 446 euros par territoire.**

Le montant total des financements autres que le forfait ou l'AVP varie selon les 19 territoires qui ont transmis ces données. Alors que les financements identifiés hors forfait dans l'Ain, en Isère, en Savoie et en Seine-et-Marne ne dépassent pas 22 000 euros par territoire, les crédits mobilisés en Ille-et-Vilaine et en Collectivité européenne d'Alsace s'élèvent à plus de 400 000 euros. Ces départements mettent en place depuis plusieurs années des stratégies de soutien des habitats partagés et adaptés pour des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

### Carte 3 – Coût moyen par projet d’habitat inclusif en 2021



Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

**Tableau 10 – Montant moyen par projet d’habitat inclusif hors AVP financé en 2021 par type d’habitat selon le profil des habitants**

Type d’habitat selon le profil des habitants	Montant moyen en euros par projet financé exclusivement par le forfait	Montant moyen en euros par projet financé exclusivement par d’autres sources de financement hors forfait	Montant moyen en euros par projet financé à la fois par le forfait et par d’autres sources hors forfait
Personnes âgées	30 950	48 247	37 240
Personnes en situation de handicap	37 490	43 262	38 918
Habitat mixte (personnes âgées et personnes en situation de handicap)	15 501	16 396	25 258
<b>MONTANT MOYEN TOTAL EN EUROS</b>	<b>35 094 €</b>	<b>37 222 €</b>	<b>35 689 €</b>

Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

Le montant moyen d’un projet financé exclusivement par le forfait en 2021, sans distinction de public, s’élève à environ 35 000 euros. Celui d’un projet bénéficiant exclusivement d’un autre soutien hors forfait/hors AVP est à hauteur de 37 222 euros. Enfin, le montant moyen d’un projet financé à la fois par le forfait et par une autre aide est de 35 689 euros (Tableau 10 et carte 3).

## 2.4 Détail des dépenses au titre du financement AVP en 2021

Tableau 11 – Montant moyen par habitat inclusif financé par l'AVP en 2021 par type d'habitat en fonction du profil des habitants

Type d'habitat par 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	5	49	44 583 €	3
Personnes en situation de handicap	27	155	161 625 €	4
Habitat mixte (Personnes âgées et personnes en situation de handicap)	3	29	33 750 €	1
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>233</b>	<b>239 958 €</b>	<b>4</b>

Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

Pour rappel, les financements au titre de l'AVP et l'emménagement des habitants dans leurs logements n'ont commencé qu'au dernier trimestre 2021, pour quatre départements (voir le focus n° 2 sur l'AVP). Sur cette période, l'AVP a concerné une grande majorité d'habitats inclusifs à destination de personnes en situation de handicap : 27 habitats dans lesquels vivaient 155 habitants. Le montant AVP total versé pour ces 155 habitants s'élève à 161 625 euros (soit un montant moyen AVP par projet de vie partagée de 5 986 euros) – Tableau 11.

## 2.5 Focus thématique n° 3 : financements complémentaires de l'habitat inclusif, des leviers pour soutenir le développement des projets

En plus des financements spécifiques à l'animation du projet de vie sociale et partagée (forfait habitat inclusif, AVP), d'autres aides peuvent soutenir le développement de ces habitats. Ces autres aides peuvent financer l'ingénierie de projet, l'investissement ou encore d'autres besoins en amont du projet ou lorsque l'habitat inclusif est déjà en fonctionnement.

En 2021, les dépenses identifiées à ce titre s'élèvent à plus de 5 millions d'euros (tableau 10, *supra*), en hausse par rapport aux années précédentes. Le présent focus thématique vise à dresser un premier état des lieux des sources et des objets de ces financements complémentaires de l'habitat inclusif.

## Des financements souvent mobilisés pour faciliter le démarrage du projet d'habitat inclusif

Près de la moitié des financements hors forfait habitat inclusif et hors AVP identifiés dans le cadre de la conférence des financeurs sur l'exercice 2021 concerne l'aide à l'investissement et l'aide à l'ingénierie de projets.

### Financements pour soutenir l'investissement

En 2021, cinq conseils départementaux<sup>2</sup>, trois caisses locales de la Mutualité sociale agricole (MSA)<sup>3</sup>, deux CARSAT<sup>4</sup> et l'ARS Auvergne-Rhône-Alpes ont soutenu des projets au titre de l'aide à l'investissement. Leur soutien visait à cofinancer des travaux de construction de nouveaux logements et des travaux pour **l'adaptation des logements individuels**, l'équipement en domotique ou l'aménagement d'espaces collectifs. Ainsi, le département du Pas-de-Calais, dans le cadre de sa stratégie de l'habitat accompagné, a attribué une subvention à l'association Ferme Sénéchal pour l'adaptation de quinze logements à destination des personnes en situation de handicap à hauteur de 6 000 euros par logement.

Souvent, l'aide à l'investissement accordée aux porteurs de projets d'habitats inclusifs s'inscrit dans le cadre d'une stratégie plus large de financement des habitats intermédiaires, entre l'habitat individuel et l'hébergement collectif en établissement, ou de projets à caractère social. C'est le cas par exemple du département du Puy-de-Dôme (voir *infra*) ou encore de **l'assurance retraite**. Cette dernière soutient le déploiement d'habitats intermédiaires et les investissements qui visent à améliorer le cadre de vie, à favoriser la vie sociale et le maintien de l'autonomie des retraités. Dans ce cadre, les CARSAT peuvent apporter une aide à l'investissement pour des projets d'habitat inclusif par le biais de **prêts à taux zéro**, remboursables sur dix ou vingt ans, et elles octroient également des subventions pour **l'aménagement et l'achat d'équipements** qui n'entrent pas dans le cadre d'un programme global de réhabilitation ou de construction, dans la limite de 100 000 euros par projet.

De même, les caisses locales de la MSA et la **Caisse centrale de la mutualité sociale agricole (CCMSA)** peuvent apporter un soutien financier aux projets d'habitat inclusif dans les territoires ruraux *via* l'appel à projets « Sites Habitat ». Les financements accordés peuvent porter sur **l'ingénierie de projets ou sur l'investissement**. Une des thématiques de cet appel à projets annuel (créé en 2006) concerne des initiatives originales ou à caractère expérimental de logements et d'habitats, destinées à des personnes âgées ou en situation de handicap.

---

<sup>2</sup> Alpes-Maritimes, Eure-et-Loir, Gironde, Pas-de-Calais, Puy-de-Dôme.

<sup>3</sup> MSA Sud Aquitaine, MSA Dordogne–Lot-et-Garonne, MSA Île-de-France.

<sup>4</sup> CARSAT Aquitaine, CARSAT Hauts-de-France.

## Un fonds départemental pour soutenir la production de logements dans le cadre d'opérations innovantes à caractère social dans le Puy-de-Dôme

Depuis 2017, dans le cadre de sa politique habitat, le conseil départemental du Puy-de-Dôme a mis en place le **fonds OSIRIS** afin d'accompagner les bailleurs sociaux, les collectivités et les porteurs de projets privés dans la construction **de logements dans le cadre d'opérations innovantes à caractère social**. Les opérations éligibles doivent s'adresser à des publics spécifiques, dont les personnes âgées ou les personnes en situation de handicap, mais aussi les jeunes ou les publics vulnérables (publics très précaires, publics complexes, gens du voyage...). Visant un périmètre plus large que celui de l'habitat inclusif, le fonds OSIRIS permet de soutenir la construction d'habitats intermédiaires dans la limite de 15 000 euros par logement. L'ensemble des fonds accordés par le département s'élèvent à 1,2 million d'euros par an.

Afin de bénéficier de ces financements, les projets doivent répondre à une série de critères stricts (étude des besoins préalable, existence d'un projet social, mobilisation des acteurs du territoire, caractère innovant du projet, viabilité financière, présence de services à proximité). Le département doit être associé à l'étude de besoins en amont, ce qui permet de définir le périmètre de l'opération et le projet social.

L'association L'Arche a par exemple bénéficié d'une subvention à hauteur de 315 000 euros pour son projet d'habitat partagé pour des personnes en situation de handicap avec une déficience intellectuelle à Clermont-Ferrand.

## Financement pour soutenir l'ingénierie de projets

Concernant l'aide à ingénierie, les données de financement ont été transmises par trois caisses locales de la MSA<sup>5</sup>, deux conseils départementaux<sup>6</sup> et l'ARS Occitanie. Pour ces financeurs, il s'agit d'apporter un effet levier au développement des projets identifiés susceptibles de s'inscrire dans le cadre des futurs conventionnements AVP afin de garantir le bon achèvement des opérations (exemples de l'Occitanie et de la MSA) ou encore d'intervenir de façon exceptionnelle en complément de l'aide à l'investissement déjà versée. La coordination entre les acteurs apparaît comme un élément clé de ces initiatives de financement.

<sup>5</sup> MSA Sud Aquitaine, MSA Dordogne–Lot-et-Garonne, MSA Côtes Normandes.

<sup>6</sup> Puy-de-Dôme, Guadeloupe.

Ainsi, dans le Puy-de-Dôme, l'association L'Arche qui avait déjà bénéficié d'une aide à l'investissement dans le cadre du fonds OSIRIS, a obtenu une subvention exceptionnelle du département à travers un fonds dit « d'amorçage » destiné à financer les dépenses d'investissement et d'ingénierie nécessaires pour finaliser un projet viable. Le montant de la subvention s'élevait à 40 000 euros, attribués sur la base d'un pourcentage du budget global du projet de façon à garantir un effet levier sans pour autant constituer un élément majoritaire du budget. L'initiative a été portée par la direction de l'autonomie en coordination avec la direction de l'habitat, chargée du fonds OSIRIS.

### **Projet de création d'un habitat inclusif intergénérationnel à Granville (Manche), soutenu par la MSA**

Dans le cadre de l'appel à projets « Sites Habitat », la CCMSA et la MSA Côtes Normandes ont financé l'étude de faisabilité en vue de la création, à Granville, d'un habitat mixte pour personnes âgées et personnes en situation de handicap, inclusif et intergénérationnel, avec un atelier et un jardin partagés. Ce projet est pensé comme une réponse pour les seniors et les personnes handicapées vieillissantes. Il présente un caractère novateur pour la MSA dans la mesure où il est situé sur un territoire périurbain.

Le projet d'habitat inclusif, porté par la ville de Granville, s'inscrit dans un contexte de tensions grandissantes sur le logement à la suite de l'arrivée d'un grand nombre de jeunes retraités d'autres territoires dans cette commune.

Un comité de pilotage a été mis en place dès le début du projet avec la participation de la mairie, du centre communal d'action sociale (CCAS), du département, de la CARSAT et de la MSA. Le projet est identifié pour que les habitants bénéficient à terme de l'AVP.

L'aide accordée s'élève à 10 000 euros, montant maximum prévu par l'appel à projets initial. Elle a permis de financer une étude des besoins comprenant l'organisation de *focus groups* d'habitants (jeunes retraités vivant à domicile, personnes en résidences autonomie) et la diffusion d'un questionnaire de grande ampleur sur le territoire, notamment auprès des jeunes ménages de façon à mieux prendre en compte les attentes et les besoins de l'ensemble des futurs habitants de l'opération immobilière.

## Autres financements complémentaires contribuant au développement de l'habitat inclusif

L'objet de ces financements est varié. Ils peuvent notamment servir de fonds d'amorçage ou de transition **en attendant par exemple le financement de l'animation du projet de vie sociale et partagée par le forfait habitat inclusif ou l'AVP**. Ainsi, en Ille-et-Vilaine, la participation versée pour financer les missions du professionnel référent chargé de la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée des habitants s'élève à près de 300 000 euros en 2021 pour les projets inscrits dans la programmation du département, mais ne bénéficiant pas encore de l'AVP (en attendant que l'AVP soit versée l'année suivante, en 2022). L'Oise a également financé de manière exceptionnelle une aide à l'animation pour les porteurs qui avaient bénéficié précédemment du forfait habitat inclusif, alors que les crédits AVP n'étaient pas encore être disponibles.

Quant au département de Tarn-et-Garonne, il a pris l'initiative de financer les frais de **location de l'espace partagé et les charges associées (eau, électricité)** pour deux projets qui bénéficiaient du forfait habitat inclusif en 2021. Une subvention exceptionnelle a été accordée dans la limite de 23 000 euros par projet.

En conclusion, ces financements complémentaires, hors forfait habitat inclusif et hors AVP, permettent de repérer et de soutenir les projets les plus en adéquation avec les besoins du territoire et de suivre leur déploiement dans la durée. Ils constituent des leviers majeurs du développement de projets innovants et contribuent à cette dynamique partenariale observée dans les territoires concernés. Pour ces conférences de l'habitat inclusif, la coordination entre les financeurs du territoire est essentielle dans l'accompagnement des projets afin de garantir leur continuité et l'articulation des différents soutiens financiers.

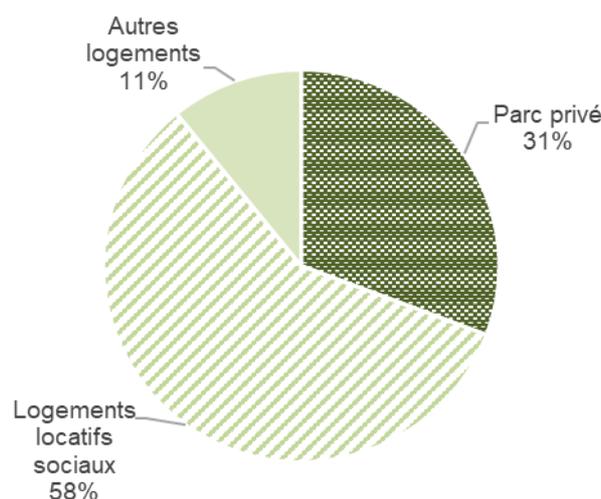
### **3 Caractéristiques des habitats inclusifs financés par les conférences en 2021**

Parallèlement aux données d'activité financière 2021, les ARS et les départements ont apporté des compléments d'informations sur les projets soutenus. Au total, **416 fiches projet** ont été renseignées pour 78 départements, **soit 25 % de plus** que l'année précédente.

#### **3.1 La majorité des habitats financés s'inscrit dans le parc locatif social**

Les habitats inclusifs peuvent exister dans le parc social comme dans le parc privé. Néanmoins, parmi les 471 habitats financés en 2021 pour lesquels ces données sont renseignées, plus de la moitié des habitats sont implantés dans le parc social.

**Graphique 3 – Répartition des habitats inclusifs par type de parc en 2021**

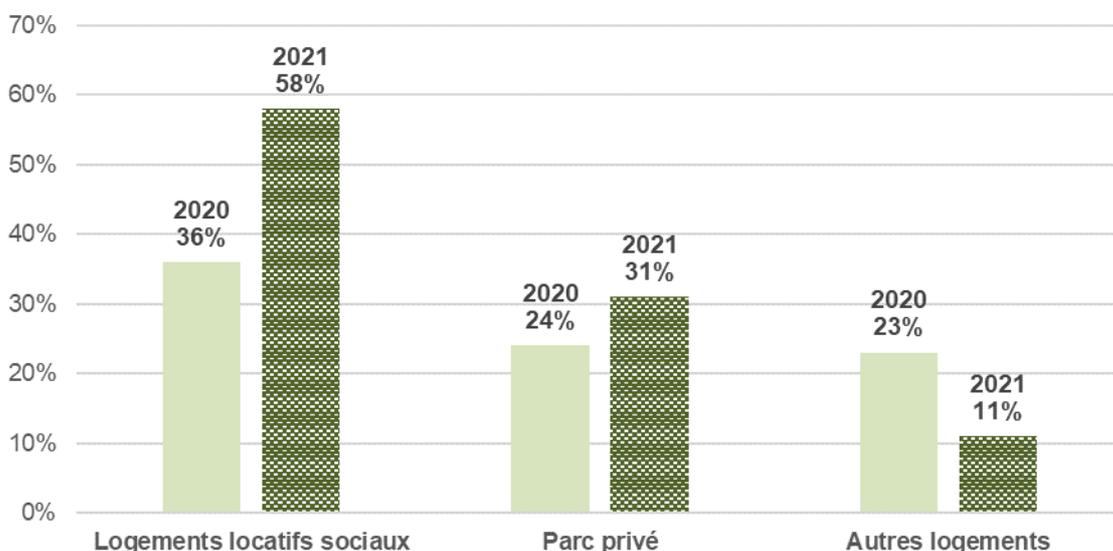


Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

- 178 habitats (58 %) sont associés à des logements locatifs sociaux pouvant être attribués en priorité, pour tout ou partie des logements, à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ;
- 34 habitats inclusifs (11 %) sont constitués dans d'autres logements sociaux (hors attribution prioritaire) ;
- 95 habitats (31 %) se situent dans le parc privé.

Le parc social voit sa part augmenter entre 2020 et 2021. En 2020, il représentait 36 % du total du parc. Le graphique 4 suivant montre cette évolution.

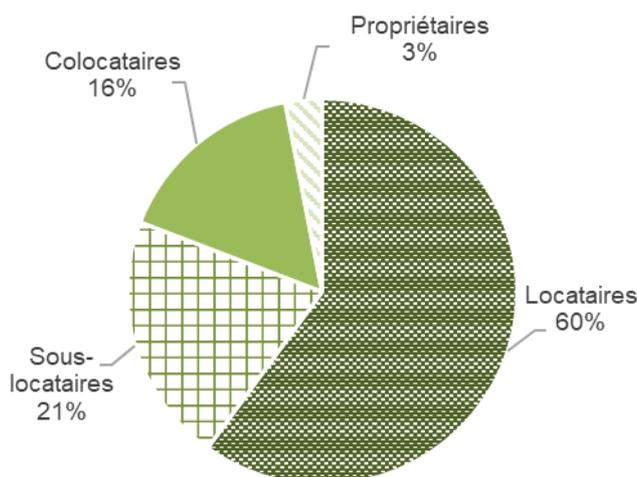
**Graphique 4 – Évolution de la répartition du parc entre 2020 et 2021**



Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

La plupart des personnes vivant dans un habitat inclusif sont locataires, colocataires ou sous-locataires (97 %) ; elles peuvent également être propriétaires, mais cette situation reste minoritaire (3 %) – Graphique 5. Entre 2020 et 2021, la tendance reste plutôt la location (+22 points).

**Graphique 5 – Statut des habitants par rapport à leur logement en 2021**

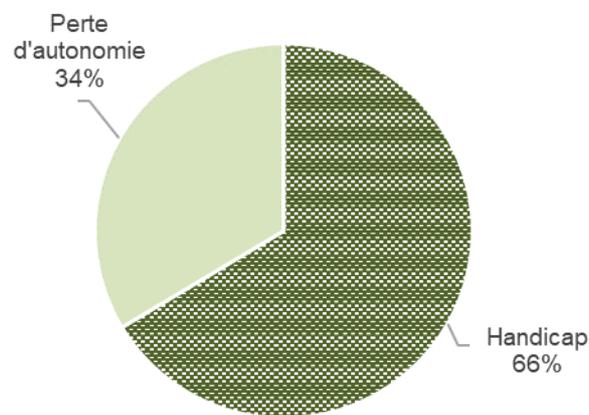


Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

- 1 320 habitants sont locataires et représentent la grande majorité des situations dans les habitats inclusifs (60 % de l'ensemble) ;
- 459 sont sous-locataires (soit 21 %). Dans ces cas-là, c'est souvent le porteur du projet qui intervient en tant que principal locataire, notamment à la demande du bailleur, et il sous-loue ensuite les logements aux habitants ;
- 354 sont colocataires (soit 16 %) ;
- 67 sont propriétaires de leur logement (soit 3 %).

## 3.2 Près des deux tiers des habitants sont des personnes en situation de handicap

Graphique 6 – Évolution de la répartition du parc entre 2020 et 2021



Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

Les habitats inclusifs s'adressent aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap ; ces deux publics peuvent également y vivre ensemble ou, tout au moins, partager le même projet de vie sociale. Le nombre d'habitants est précisé pour 471 projets d'habitat inclusif financés en 2021. Parmi ceux-ci, les données concernant leur profil sont disponibles pour 2 723 habitants :

- 1 808 personnes sont en situation de handicap, soit 66 % ;
- 915 personnes sont en perte d'autonomie, soit 34 %.

### 3.3 Parcours résidentiel antérieur des habitants

Les habitants sont des personnes qui bénéficiaient déjà du dispositif d'habitat inclusif (52 %) ou des personnes qui ont emménagé dans ce logement pour partager une vie sociale (48 %).

Les informations concernant le parcours des habitants avant leur emménagement dans le logement sont renseignées pour 1 891 personnes (tableau 12).

**Tableau 12 – Parcours résidentiel antérieur**

	Nombre d'habitants	Répartition
Personnes <b>ayant emménagé</b> dans le logement pour bénéficier du dispositif d'habitat inclusif	914	48 %
Personnes <b>vivant déjà</b> dans le logement et bénéficiant du dispositif d'habitat inclusif	977	52 %

Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

Par ailleurs, la majorité des habitants vivait précédemment à domicile. Sur les 914 personnes pour lesquelles cette information est disponible, 592 étaient dans cette situation (65 %) tandis que 322 vivaient précédemment en établissement (35 %) – Tableau 13.

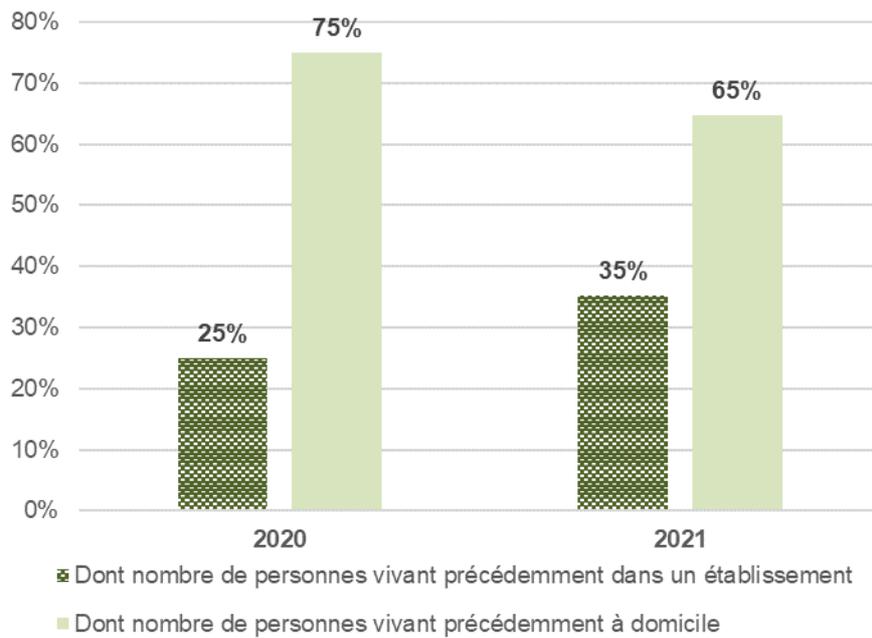
**Tableau 13 – Origine domiciliaire**

	Nombre d'habitants	Répartition
Personnes vivant <b>précédemment à domicile</b>	592	65 %
Personnes vivant <b>précédemment dans un établissement</b>	322	35 %

Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

**À noter** : les données 2021 font état d'un **nombre de personnes vivant précédemment dans un établissement plus important qu'en 2020** (Graphique 7). En 2020, 155 personnes, soit 25 %, vivaient en établissement avant d'emménager dans un logement au sein d'un habitat inclusif. En 2021, ce sont 322 personnes qui sont dans cette situation, représentant 35 % des habitants, soit une augmentation de 10 points. L'habitat inclusif permettrait un retour à domicile ou une vie à domicile et serait en conséquence un levier à la transformation de l'offre médico-sociale.

**Graphique 7 – Évolution de l'origine domiciliaire entre 2020 et 2021**



Sources : CNSA, données transmises par les conférences.

### **3.4 Les principaux porteurs d'habitats inclusifs : des associations gestionnaires d'établissements ou de services**

Les projets d'habitats inclusifs sont portés par des personnes morales de statut varié. Toutefois, comme en 2020, les porteurs dont les projets ont été financés en 2021 sont, dans une grande majorité, des associations gestionnaires d'établissements et de services médico-sociaux (239 sur 380 projets pour lesquels le statut du porteur est précisé, soit 62 %).

Par ailleurs, parmi les porteurs de projets les plus souvent identifiés figurent notamment les associations du mouvement de l'Union nationale des associations de parents de personnes handicapées mentales et de leurs amis (UNAPEI : ADAPEI, APEI, Les Papillons Blancs) avec au moins 47 projets et les UDAF avec 23 projets.

Parmi les autres porteurs, des CCAS et des communes sont régulièrement mentionnés (33 projets) et plus rarement des fondations (15), des sociétés privées (8), des mutuelles (5) ou encore des bailleurs sociaux (7).

# Conclusion

L'année 2021, première véritable année de fonctionnement des CFHI, confirme leur apport à la structuration et au déploiement de l'habitat inclusif. Après une année de ralentissement des actions entreprises marquée par la pandémie du COVID-19, 2021 se caractérise par une accélération de l'activité, tant par la mobilisation des membres que par la concrétisation des projets eux-mêmes.

Sur le plan financier, la tendance générale à la progression de l'utilisation des enveloppes de la CNSA se confirme en 2021. Par ailleurs, les soutiens financiers complémentaires des membres des conférences, particulièrement des conseils départementaux, sont en augmentation par rapport à l'année précédente.

La création de l'AVP en 2021 marque également un tournant dans le mode de financement de l'animation de la vie sociale des habitants vivant dans les habitats inclusifs. Quatre départements l'ont d'ailleurs déjà mise en place. Outre le développement de projets, la création de l'AVP conduit aussi à la nécessaire coordination et implication des membres des CFHI pour une stratégie globale partagée.

## Les chiffres clés de l'année 2021

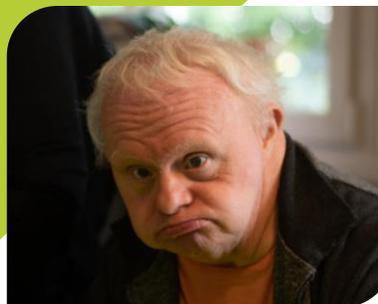
- Une accélération de la mobilisation des membres et une diversification de leurs compétences : 286 membres ont rejoint les conférences des financeurs en 2021 contre 244 en 2020, avec une participation croissante des bailleurs sociaux ;
- Une accélération des financements destinés aux habitats inclusifs : au total, 17,6 millions d'euros de financement d'habitats inclusifs ont été mobilisés en 2021, pour soutenir 543 projets à destination de 3 937 habitants. En 2020, 12,9 millions d'euros avaient financé 302 projets pour 2 804 habitants ;
- Les financements de l'AVP ont démarré à partir d'octobre 2021 : 239 958 euros ont été versés sur trois mois pour financer la vie sociale et partagée de 206 habitants vivant dans 35 habitats dans quatre départements : la Gironde, Meurthe-et-Moselle, le Nord et l'Oise ;
- 136 habitats inclusifs dans 19 départements ont reçu des financements hors forfait et hors AVP pour un montant de 5,1 millions d'euros, dont 59 % sont dédiés à 69 habitats à destination des personnes en situation de handicap et 38 % à 40 habitats à destination des personnes âgées ;

- Deux tiers des habitants sont des personnes en situation de handicap, un tiers sont des personnes âgées en perte d'autonomie ;
- La majorité des habitants est locataire et vit dans le parc locatif social ;
- Si les habitants vivent plutôt à domicile avant d'emménager dans un logement habitat inclusif, le nombre de personnes vivant précédemment dans un établissement croît en 2021 (322 personnes soit 35 % des habitants) par rapport à 2020 (155 personnes soit 25 %).

[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