

Rapport d'activité thématique

Juillet 2025

Conférence des financeurs de l'habitat
inclusif

Synthèse des rapports d'activité 2023

Sommaire

Introduction	3
Méthodologie quantitative et qualitative	4
Chiffres clés de l'activité 2023.....	5
1 L'activité croissante des CFHI dans le déploiement de l'habitat inclusif sur le territoire	7
1.1 Une année de concrétisation	7
1.2 Une répartition hétérogène des projets	9
1.3 Un engouement pour l'habitat inclusif à nuancer	12
2 L'organisation et le mode de fonctionnement des conférences	16
2.1 La mise en place progressive et la professionnalisation des chargés de mission.....	16
2.2 Des conférences plus structurées	18
2.3 L'enjeu de la communication.....	19
3 L'habitat inclusif, un levier pour la transformation de l'offre médico-sociale ?	21
3.1 Quand le domicile devient habitat inclusif	21
3.2 Une alternative à l'établissement pour des personnes en situation de handicap	22
3.3 L'accompagnement de la transition vers l'habitat inclusif.....	22
3.4 Des porteurs de projets issus majoritairement du médico-social	24
Conclusion	26

Introduction

L'habitat inclusif s'adresse aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées qui font le choix de vivre en logement regroupé avec d'autres, dans un cadre non institutionnel.

Ce mode d'habitat, pensé comme leur résidence principale, s'appuie sur un projet de vie sociale et partagée (PSVP), conformément au cahier des charges national défini par l'arrêté du 24 juin 2019.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a posé les bases de l'habitat inclusif : sa définition, ses modalités de financement, ainsi que le rôle confié aux conférences des financeurs de l'habitat inclusif (CFHI). Présidées par les conseils départementaux et vice-présidées par les agences régionales de santé (ARS), les CFHI coordonnent les principaux leviers de développement de l'habitat inclusif : le forfait habitat inclusif, l'aide à la vie partagée (AVP), les soutiens à l'investissement, à l'ingénierie...

Chaque année, les données d'activité des CFHI doivent être transmises à la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) au plus tard le 30 juin. La CNSA élabore ensuite une synthèse nationale de ces rapports, afin de donner à voir les dynamiques territoriales, les pratiques de mise en œuvre, ainsi que les enseignements pour l'avenir.

Dans un contexte de forte croissance du nombre de projets, cette synthèse 2023 propose de répondre à trois grandes questions :

- Quelles sont les caractéristiques du déploiement de l'habitat inclusif dans les territoires ?
- Quelles évolutions observe-t-on dans la structuration et l'outillage des conférences ?
- En quoi l'habitat inclusif s'affirme-t-il comme un levier de transformation de l'offre médico-sociale ?

Méthodologie quantitative et qualitative

Approche quantitative

Cette synthèse nationale repose sur l'analyse des données d'activité 2023 remontées dans la plateforme dédiée de la conférence des financeurs, selon une approche quantitative. Elle intègre également des fiches projet décrivant, habitat par habitat, les caractéristiques des logements et de leurs habitants.

Dans toute la synthèse, le terme de « conférence » est utilisé plutôt que celui de « commission ». En effet, depuis l'instauration de la loi n° 2024-317 du 8 avril 2024 portant des mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie, le terme de « conférence des financeurs » est remplacé par celui de « commission des financeurs ». Cependant, les données utilisées sont celles remontées par les différents conseils départementaux et partenaires durant la campagne 2023. De ce fait, le terme de « conférence » est retenu pour cette synthèse. Au total, 98 conférences des financeurs de l'habitat inclusif ont renseigné leurs données d'activité 2023, soit 97 % des départements (hors Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Saint-Pierre-et-Miquelon). Ce chiffre inclut toutes celles ayant complété au moins un item. Certaines n'ont pas engagé de financements en 2023, mais des projets en cours ou en lancement ont conduit à l'organisation de réunions dédiées, mobilisant ainsi des membres.

Le taux de réponse des partenaires en 2023 est nettement supérieur à celui de l'année précédente. De plus, du fait de la réduction progressive du forfait habitat inclusif (FHI) au profit de l'aide à la vie partagée (AVP), seules 32 délégations départementales de l'ARS (31,6 % des délégations départementales) ont déclaré un financement FHI en 2023.

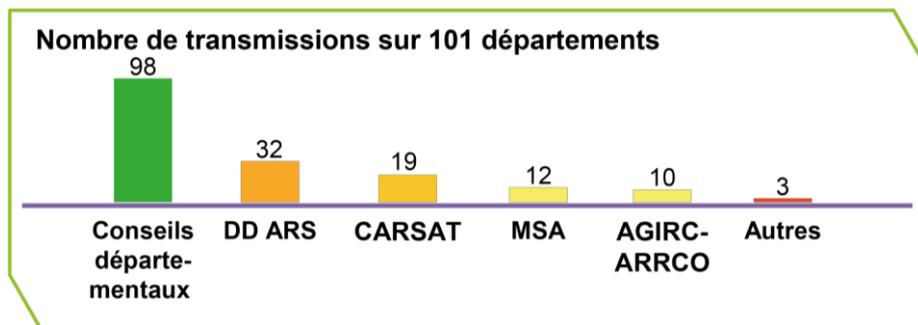
L'analyse qualitative des données a nécessité une phase rigoureuse de vérification et de correction de la saisie effectuée par les différents départements et partenaires, afin d'assurer la fiabilité et la cohérence des informations collectées.

Approche qualitative

Parallèlement à la méthodologie quantitative, une approche qualitative a été déployée pour approfondir et décrire le rôle des parties prenantes. Des entretiens semi-directifs ont été conduits pour recueillir les retours d'expérience des référents CFHI de sept départements, de trois membres des conférences des financeurs de l'habitat inclusif (l'AGIRC-ARRCO, la caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (CARSAT) Bourgogne-Franche-Comté, une ARS) et de six porteurs de projets.

Chiffres clés de l'activité 2023

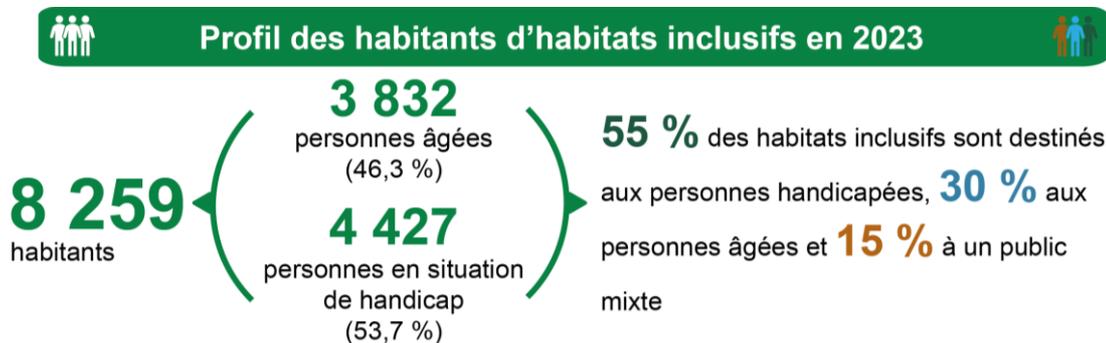
Transmission des données des CFHI à la CNSA



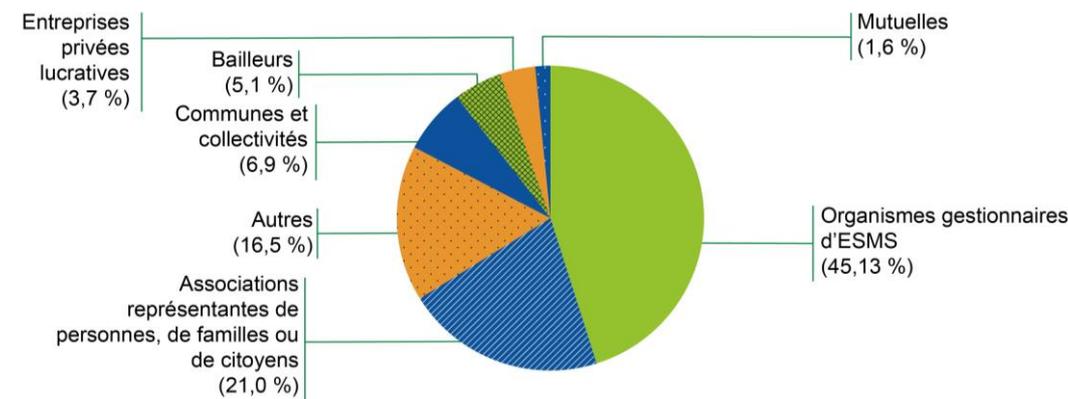
Une augmentation du nombre d'habitats et d'habitants depuis 2021...



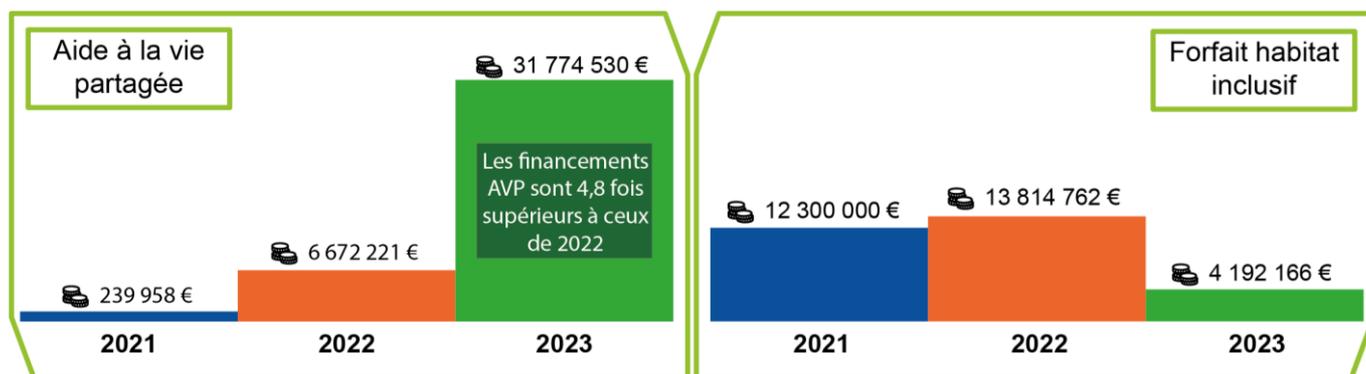
... dont une majorité à destination des personnes en situation de handicap



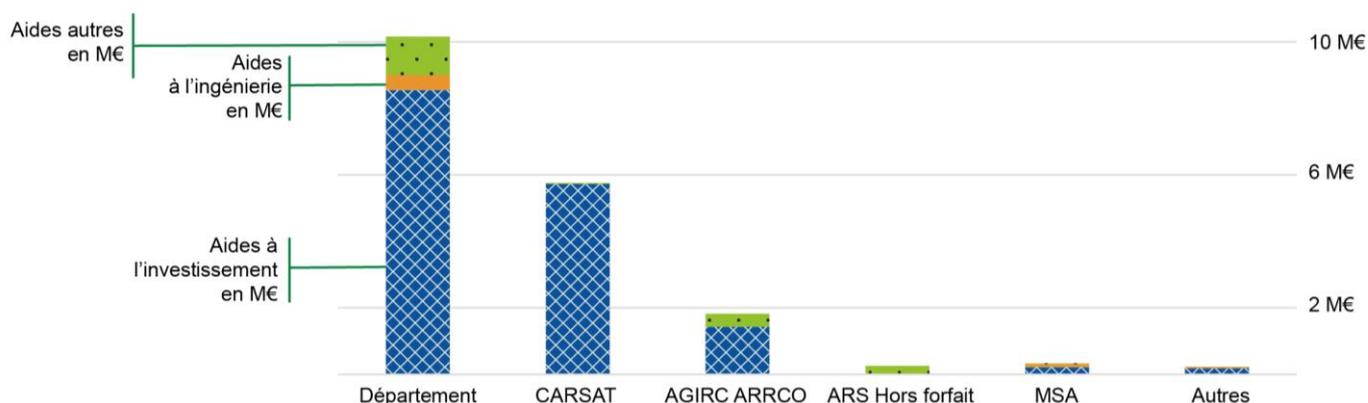
Et plutôt portés par des organismes gestionnaires d'ESMS



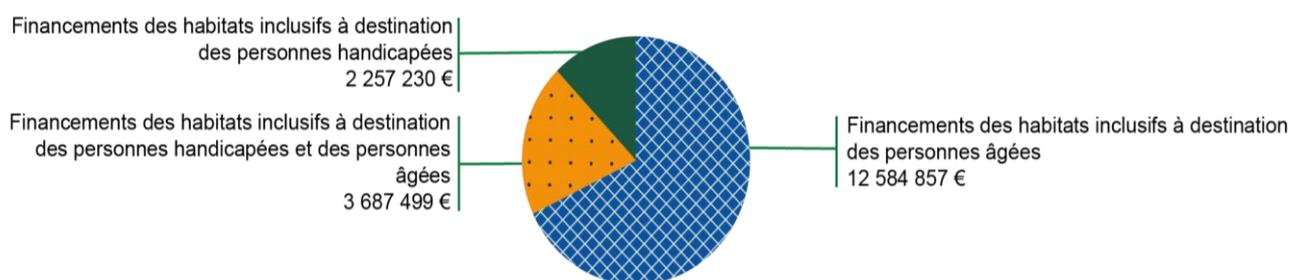
Une forte croissance des dépenses relatives à l'AVP depuis 2021 pour l'animation du projet de vie sociale et partagée et une baisse des dépenses liées au FHI



Les autres financements de l'habitat inclusif apportés par les membres des CFHI...



... majoritairement orientés vers les habitats à destination des personnes âgées



1 L'activité croissante des CFHI dans le déploiement de l'habitat inclusif sur le territoire

L'année 2023 a marqué la concrétisation de nombreux habitats inclusifs, avec une forte hausse du nombre de projets et de bénéficiaires de l'AVP.

1.1 Une année de concrétisation

En 2023, 885 habitats sont en fonctionnement, avec un projet de vie sociale et partagée.

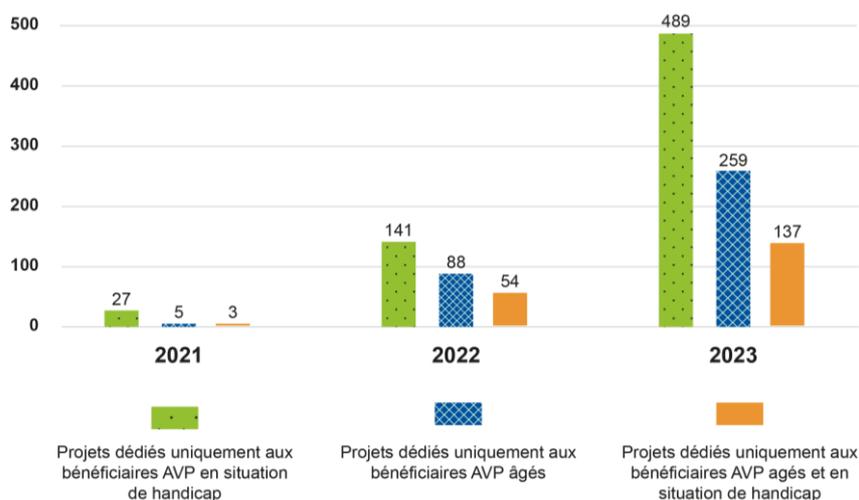
Par rapport à 2022, on observe :

- **+194 %** d'habitats inclusifs pour des personnes âgées bénéficiaires de l'AVP (259 en 2023 contre 88 en 2022) ;
- **+247 %** d'habitats inclusifs pour des personnes handicapées bénéficiaires de l'AVP (489 en 2023 contre 141 en 2022) ;
- **+154 %** d'habitats inclusifs pour des personnes âgées et des personnes handicapées bénéficiaires de l'AVP (137 en 2023 contre 54 en 2022).

92 départements disposent d'au moins un habitat inclusif opérationnel, avec des bénéficiaires AVP, contre **32 en 2022**.

Cette forte croissance s'explique par une combinaison de facteurs : l'augmentation des financements disponibles, la fin du FHI en 2025, une coordination renforcée entre les partenaires, ainsi qu'une reconnaissance croissante du rôle de l'habitat inclusif dans les politiques publiques du vieillissement et du handicap. Elle s'appuie également sur la pérennisation du soutien financier de la CNSA, actée dans la loi de financement de la sécurité sociale (LFSS) 2023, qui a constitué un levier majeur de déploiement dans les territoires. En 2023, la participation de la CNSA représentait encore 65 % des dépenses départementales au titre de l'AVP pour des projets conventionnés cette même année.

Évolution de la répartition des financements AVP en fonction du public



Source : CNSA, données transmises par les conférences, 2024.

On constate donc une forte augmentation entre 2022 et 2023, particulièrement pour les projets dédiés aux personnes en situation du handicap

L'AVP, un élément moteur du projet de vie sociale et partagée participant au dynamisme de l'habitat inclusif

La part de l'AVP par rapport au FHI a fortement augmenté. Lancée en 2021 avec **233 bénéficiaires**, l'AVP a concerné **2 784 personnes en 2022**, puis **7 572 en 2023**, soit une multiplication par **2,71** en un an du nombre de bénéficiaires en sachant que, sur la même période, les financements versés au titre de l'AVP ont été multipliés par **4,8**, passant de 6 672 221 euros en 2022 à 31 774 530 euros en 2023.

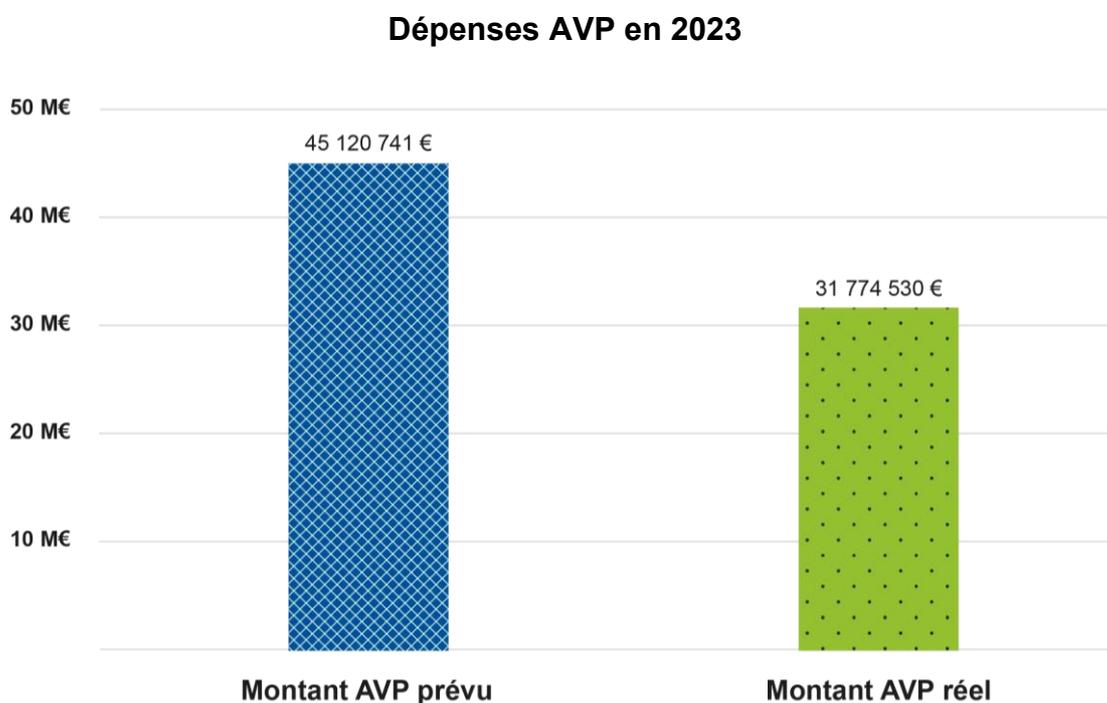
En 2023, la dépense d'AVP s'élève à **31 774 530 euros**, contre seulement **4 192 116 euros** pour le forfait habitat inclusif, selon les données des ARS.

Le montant global accordé par habitat inclusif (incluant les AVP ou les FHI ainsi que les aides supplémentaires) a également progressé, passant de **35 318 euros en 2022** à **40 590 € en 2023**.

Cette hausse s'explique en partie par le décalage entre le lancement et la pleine activité des projets. De nombreux projets ayant débuté en 2022 n'ont bénéficié d'un financement que pour une partie de l'année (de l'ouverture de l'habitat à la fin de l'année en cours). En 2023, ces mêmes habitats, devenus pleinement opérationnels sur l'ensemble de l'année, ont reçu un financement complet pour les projets de vie sociale et partagée, ce qui a contribué à l'augmentation des montants moyens alloués.

Des dépenses AVP pas totalement effectives

Une différence significative existe entre les dépenses prévues et celles réellement engagées. Seules 70 % des dépenses AVP initialement prévues (45,12 millions d'euros) ont été effectivement mises en œuvre.



Source : CNSA, données transmises par les conférences, 2024.

Cet écart s'explique par plusieurs facteurs. D'abord, les prévisions du nombre de personnes souhaitant participer à un projet de vie sociale et partagée (renseignées dans l'annexe 4) ne sont pas toujours atteintes, et cela pour diverses raisons : renoncement des individus, décès de la personne qui n'est pas remplacée, problèmes administratifs... Ensuite, des contraintes immobilières :

la difficulté à trouver des bâtiments adaptés ou des terrains disponibles freine l'implantation de projets, y compris dans les zones où la demande est forte. La difficulté à trouver des opérateurs et à mobiliser des fonds propres a également été évoquée. Enfin, le montage économique, en particulier le financement des espaces communs et le modèle d'animation fondé sur les besoins réels des habitants, n'est pas toujours en phase avec les logiques économiques des porteurs, ce qui constitue un frein au développement. D'autres facteurs ont également été évoqués comme le retard dans la mise en fonctionnement, du fait notamment d'un changement de localisation nécessaire ou de problématiques de recrutement de personnel, ou comme l'abandon de projet ou le renoncement du porteur.

Ces chiffres doivent être mis en regard avec la fragilité de certaines opérations sur le long terme. Certaines n'ont jamais vu le jour. Par exemple, dans le Calvados, le projet porté par l'APAEI de Caen n'a pas abouti, faute de mobilisation des logements sociaux initialement prévus.

1.2 Une répartition hétérogène des projets

En 2023, on comptabilise au total 971 habitats inclusifs contre 628 en 2022, soit une augmentation de 55,41 %.

55 % des habitats sont destinés à des personnes en situation de handicap, 30 % à des personnes âgées et 15 % à un public mixte.

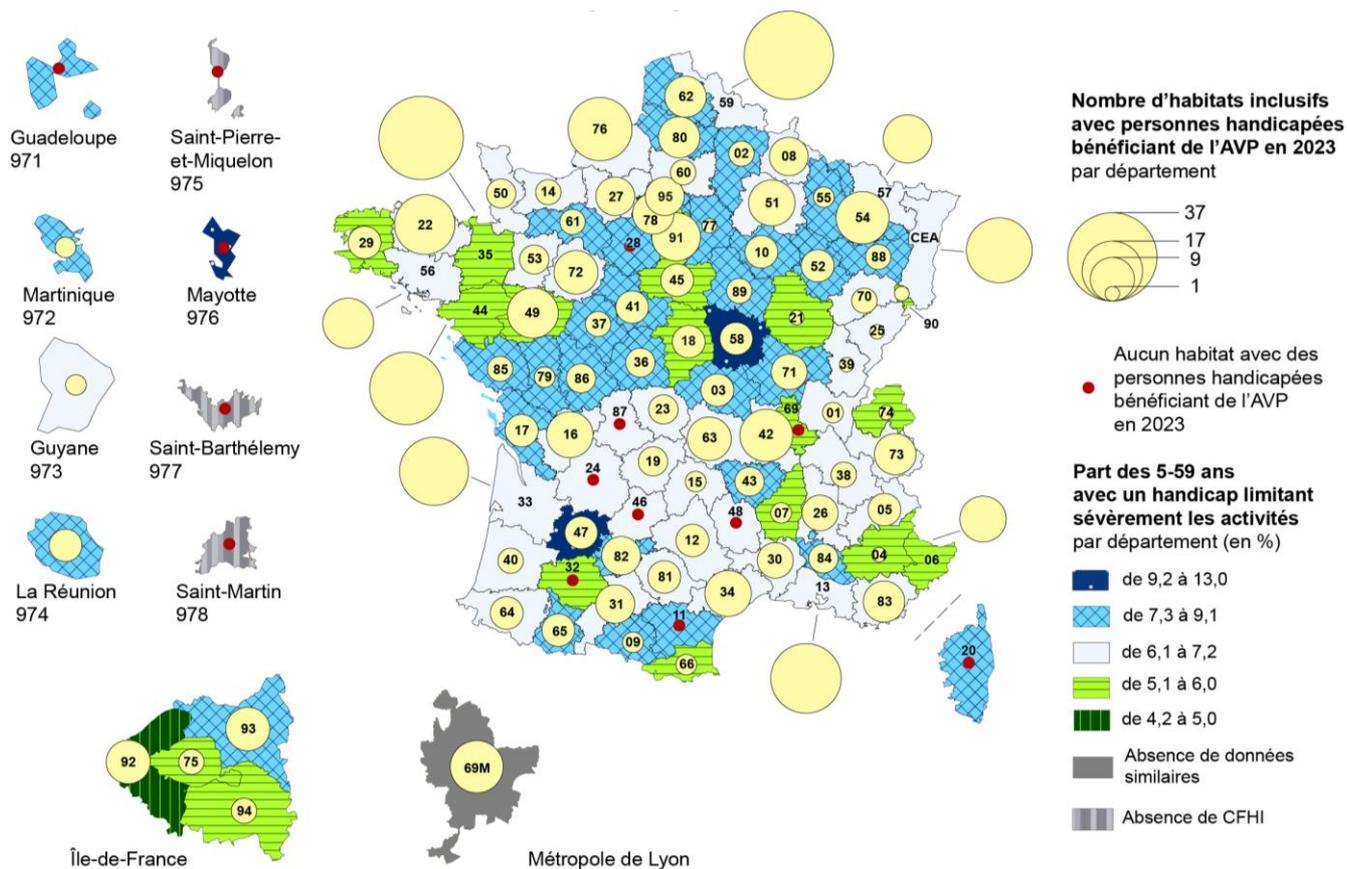
Une majorité de projets dans le secteur du handicap

On recense 626 habitats inclusifs dans lesquels vivent des personnes en situation de handicap, dont 489 sont exclusivement dédiés à ce public et 137 sont mixtes (personnes en situation de handicap et personnes âgées). Cette prédominance s'explique notamment par l'antériorité de la mobilisation du secteur du handicap, qui a été à l'initiative du déploiement national de l'habitat inclusif dès 2017. Elle s'explique également par les premiers financements apportés *via* le forfait habitat inclusif, alloué majoritairement par les agences régionales de santé aux projets à destination de personnes handicapées.

Par ailleurs, les porteurs issus du secteur du handicap – qu'il s'agisse d'organismes gestionnaires d'ESMS, de collectifs de familles ou d'associations historiquement engagées – ont pu structurer des projets plus précocement.

Ces différents facteurs ont contribué à une dynamique initialement plus forte dans le champ du handicap, bien que les tendances évoluent, avec une préoccupation croissante de déployer des projets à destination des personnes âgées.

Répartition des habitats inclusifs à destination des personnes handicapées au regard de la population de 5 à 59 ans par département en 2023



Source : CNSA, données transmises par les conférences, DREES, INSEE, 2024.

Cependant, certains départements comme celui de Lot-et-Garonne ou la Nièvre affichent une proportion élevée de personnes en situation de handicap, mais ne comptent que cinq habitats inclusifs dédiés, soit un nombre inférieur à la moyenne nationale qui s'élève à six. C'est également le cas des Deux-Sèvres et du département de Seine-et-Marne, où l'on recense respectivement deux et un projet.

Cette situation peut s'expliquer par plusieurs facteurs : une présence plus limitée d'associations ou de porteurs de projets structurés, en particulier dans les territoires ruraux, ainsi que l'existence d'une offre d'établissements médico-sociaux accueillant des personnes en situation de handicap en hébergement permanent. Celle-ci peut mécaniquement faire augmenter la part de population en situation de handicap sans pour autant générer une demande forte d'habitat inclusif.

Exemple d'une bonne pratique d'une CFHI pour une offre mieux adaptée aux besoins du territoire

Le diagnostic territorial de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif du département de la Drôme a fait ressortir des besoins prioritaires en direction des personnes handicapées vieillissantes (PHV). Pour y répondre, le département a lancé en septembre 2023 un appel à manifestation d'intérêt (AMI) spécifique. Sept projets ont été déposés, dont un, porté par la fondation Perce-Neige à Montélimar, a été retenu. Celui-ci prévoit la création d'un projet avec onze logements destinés aux personnes en situation de handicap vieillissantes.

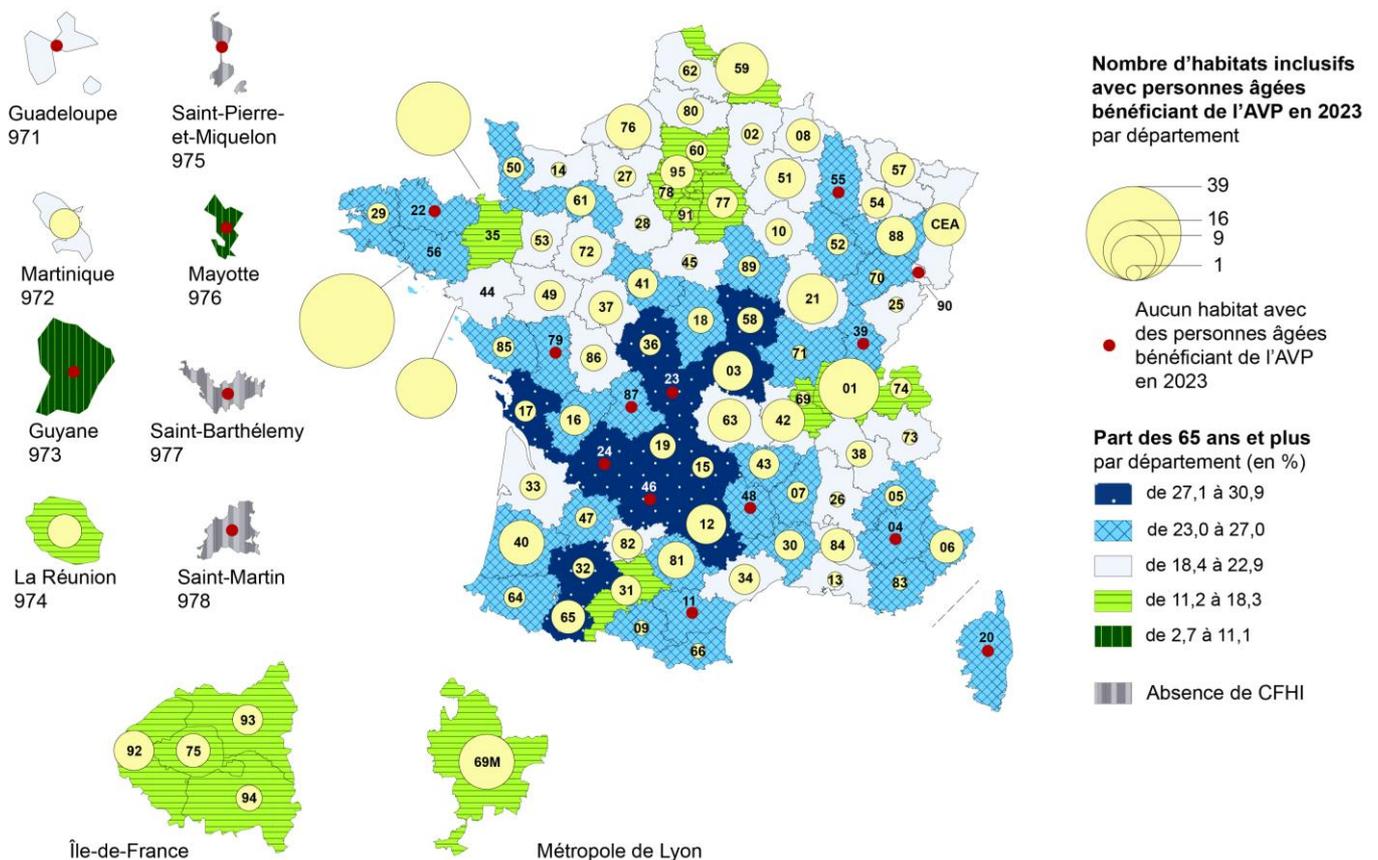
Cette démarche s'inscrit dans une stratégie plus large du conseil départemental visant à structurer l'offre sur son territoire en faveur de différents publics, notamment les personnes en situation de handicap psychique, les personnes présentant une déficience intellectuelle, ainsi que les jeunes atteints de la maladie d'Alzheimer ou souffrant de troubles du spectre autistique.

Pour les personnes âgées : une dichotomie entre les besoins et les réalisations

Malgré des besoins avérés, le développement des habitats inclusifs ne suit pas strictement la dynamique démographique des départements. Certains territoires, dont plus de 27 % de la population a 65 ans et plus, ne disposent d'aucun habitat inclusif destiné aux personnes âgées.

À noter que l'ouest de la France se distingue par un nombre plus élevé d'habitats inclusifs dédiés aux séniors que le reste du territoire.

Répartition des habitats inclusifs à destination des personnes âgées au regard de la population de 65 ans et plus par département en 2023



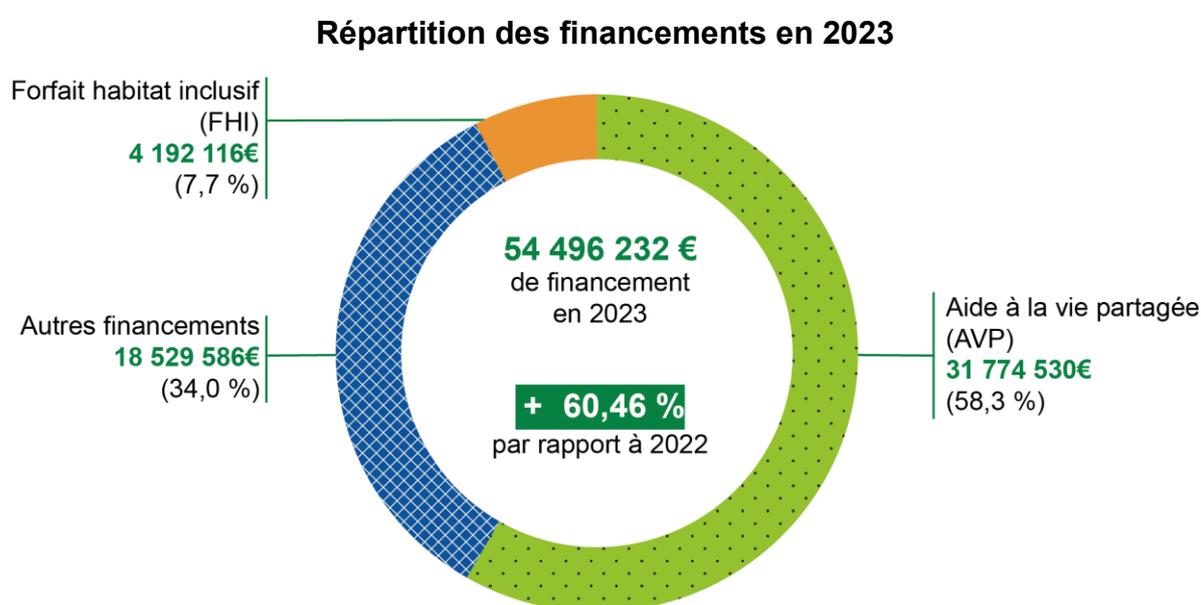
Source : CNSA, données transmises par les conférences, INSEE, 2024.

Un des leviers d'amélioration identifiés concerne la communication autour de l'habitat inclusif, qui gagnerait à être renforcée auprès des personnes âgées et de leur entourage. Une meilleure information sur l'ensemble des solutions existantes – habitat inclusif, résidences autonomie, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) – permettrait d'éclairer davantage les choix résidentiels.

Dans certains territoires, le développement de projets pour les personnes âgées progresse, mais peut encore être consolidé grâce à un accompagnement renforcé des porteurs, notamment en phase de structuration. L'habitat inclusif a vocation à enrichir l'offre existante, en complémentarité avec les autres formes d'habitat. Sa montée en puissance dépend aussi de la capacité collective à diversifier les réponses selon les besoins locaux.

1.3 Un engouement pour l'habitat inclusif à nuancer

En 2023, l'ensemble des financements a atteint 54,50 millions d'euros, ce qui constitue un record depuis la création de l'habitat inclusif, avec une part importante pour l'AVP et pour d'autres types de financements (aide à l'ingénierie, aide à l'investissement, autres aides).



Sources : CNSA, données transmises par les conférences, 2024.

Si de nombreux projets se sont concrétisés en 2023, peu de nouveaux projets ont été programmés sur la période. Les prochaines synthèses permettront de mesurer l'évolution de la dynamique.

Ce phénomène peut s'expliquer par trois facteurs :

- D'une part, les nombreux projets lancés en 2022 ont fortement mobilisé les conseils départementaux, incitant une majorité d'entre eux à temporiser avant d'engager de nouvelles initiatives ;
- D'autre part, la contribution financière plus importante des conseils départementaux aux dépenses d'AVP (de 20 % à 35 %) les conduit à prendre le temps d'en évaluer l'impact et de définir leurs priorités avant de relancer une nouvelle vague ;
- Enfin, les conseils départementaux ont eu connaissance de la pérennisation du soutien financier de la CNSA et de ses modalités début 2023. La création d'outils pour sa mise en œuvre, l'appropriation de ces nouvelles modalités et la sélection de nouveaux projets ont nécessité un certain temps (circuits de délibération, signature de la nouvelle trame de l'accord tripartite, lancement d'un nouvel AMI le cas échéant, réunion de la CFHI pour valider de nouveaux projets...).

Comment sont sélectionnés les nouveaux projets ?

Les conférences des financeurs de l'habitat inclusif (CFHI) peuvent recourir à trois modalités pour sélectionner les projets : des **appels à candidatures (AAC)**, des **AMI** ou encore une **instruction au fil de l'eau**. L'AAC définit un cadre relativement précis avec des critères attendus et des délais stricts, tandis que l'AMI est souvent plus souple, visant à identifier un éventail large d'initiatives potentielles. Le choix entre ces deux outils dépend des objectifs locaux : structuration de l'offre, ouverture à l'innovation, ou repérage de porteurs émergents.

Dans d'autres cas, les départements privilégient une instruction au fil de l'eau, permettant de traiter les projets au fur et à mesure de leur dépôt.

Les projets d'habitat inclusif sont évalués sur la base de critères définis par les CFHI et validés par les instances départementales avant transmission à la CNSA, parmi lesquels :

- **La réponse à un besoin identifié** : la priorité est donnée aux projets implantés dans des zones sous-dotées ou en tension ;
- **La complémentarité avec l'offre existante** : les projets doivent venir enrichir le paysage local sans créer de redondance excessive, notamment vis-à-vis des résidences autonomie ;
- **La qualité du projet de vie sociale et partagée** : clarté des objectifs, modalités d'animation, participation des habitants... ;
- **L'ancrage territorial** : l'implication des collectivités locales, en particulier des communes ou intercommunalités, est un facteur de soutien fort.

Les projets peuvent être écartés lorsqu'ils ne présentent pas de lien clair avec les dynamiques locales ou lorsqu'ils reproduisent un modèle médico-social institutionnel, ce qui n'est pas l'objet d'un habitat inclusif.

Un manque d'aide à l'ingénierie

En 2023, les aides existantes dédiées à l'ingénierie, principalement assurées par les départements, ont diminué sensiblement pour atteindre 448 826 euros, contre 987 900 euros en 2022. Seuls huit départements proposaient ce type d'accompagnement. D'autres membres des CFHI apportent ponctuellement des aides, notamment la Mutualité sociale agricole – MSA (94 980 euros).

Sans un soutien renforcé en ingénierie de projet, de nombreux porteurs abandonnent ou réorientent leurs initiatives vers des modèles plus classiques. La difficulté à mobiliser des financements en amont constitue un obstacle majeur à la structuration des projets.

Le manque d'ingénierie affecte particulièrement les projets destinés aux personnes âgées, notamment pour :

- La conception des projets : études de faisabilité, montage financier, définition précise des besoins des habitants ;
- La coordination des partenaires : collaboration entre bailleurs, services sociaux et collectivités.

Par ailleurs, d'autres types d'aides restent nécessaires pour le développement de l'habitat inclusif, comme la formation des équipes, en particulier des animateurs de la vie sociale et partagée, et le financement de postes spécifiques agissant de manière indirecte auprès des habitants (services d'accompagnement à la vie sociale – SAVS, services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés – SAMSAH).

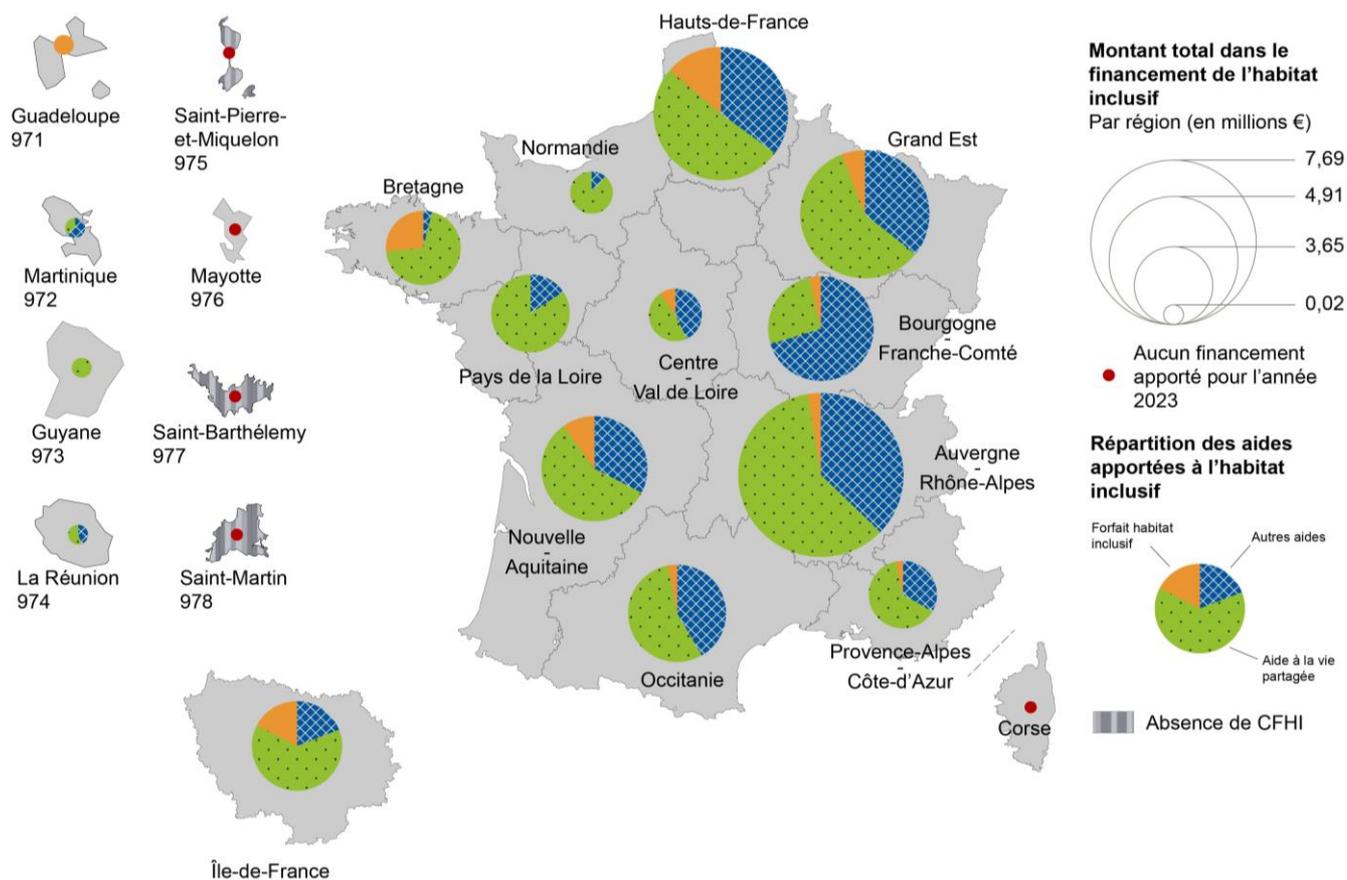
Dans le Val-d'Oise, une aide à l'ingénierie a été accordée à un porteur de projet développant trois habitats inclusifs. Cette initiative vise à dynamiser et à formaliser les projets de vie sociale et partagée, garantissant ainsi un cadre structuré et adapté aux futurs habitants.

Une aide de la métropole de Lyon a permis de financer le recrutement d'un animateur-coordonateur six mois avant l'arrivée du premier habitant.

Une disparité territoriale de la répartition des soutiens financiers au sein des CFHI

En 2023, une forte disparité régionale de la répartition des soutiens financiers apportés par les membres des CFHI apparaît. En effet, dans des régions comme Auvergne-Rhône-Alpes et Grand Est, la mobilisation financière des membres des CFHI est significative et diversifiée. À l'inverse, dans les régions de l'Ouest (notamment Bretagne, Normandie et Pays de la Loire), cette mobilisation est essentiellement axée sur l'aide à la vie partagée et repose *de facto* principalement sur les conseils départementaux, tandis que les autres membres des CFHI semblent moins investis financièrement. Cette situation peut s'expliquer par le nombre important de projets déjà financés en 2022 sur ces territoires et devenus opérationnels (ou presque) en 2023, ce qui réduit mécaniquement les possibilités de financement autres que l'AVP.

Répartition des financements à destination des habitats inclusifs pour l'année 2023



Source : CNSA, données transmises par les conférences, INSEE, 2024.

Des financements d'investissement orientés vers les seniors

Bien que minoritaires, les habitats inclusifs destinés aux personnes âgées sont les principaux bénéficiaires des aides à l'investissement, avec un financement de 11 571 806 euros. En comparaison, les habitats inclusifs pour les personnes en situation de handicap n'ont reçu que 1 026 914 euros. Ces aides reposent en grande partie sur les départements, la CARSAT et l'AGIRC-ARRCO et concernent majoritairement l'aide à l'investissement sous forme de subventions ou de prêts aidés. Enfin, pour les habitats mixtes composés à la fois de personnes âgées et de personnes en situation de handicap, l'aide à l'investissement s'élève à 3 499 124 euros.

2 L'organisation et le mode de fonctionnement des conférences

Avec la création de l'AVP, le département est devenu un acteur clé du déploiement de l'habitat inclusif. Les conférences des financeurs de l'habitat inclusif ont pour mission d'orienter et de structurer son développement en fonction de l'offre existante et des besoins territoriaux.

L'organisation et l'animation des CFHI varient considérablement selon les territoires. Plusieurs modèles d'organisation peuvent être identifiés, chacun ayant ses propres avantages et limites selon le contexte local.

2.1 La mise en place progressive et la professionnalisation des chargés de mission

Certains départements ne disposent pas de chargé de mission spécifiquement dédié à la CFHI. Cette absence peut représenter un frein à la mobilisation des partenaires et à la structuration du réseau. Dans ces cas, l'animation des conférences tend à devenir principalement descendante, ce qui peut limiter l'implication locale, même si cette conséquence n'est pas systématique. Dans d'autres territoires, un référent habitat inclusif existe, mais son rôle se limite souvent à des tâches administratives, laissant peu de disponibilité pour animer activement le réseau.

À l'inverse, d'autres départements font le choix stratégique de créer un poste dédié avec des missions clairement définies et des outils adaptés. Par exemple, dans la Drôme, la mise en place d'un tel poste a permis un accompagnement renforcé des porteurs de projet, avec des points d'étape réguliers, une identification précise des difficultés rencontrées, ainsi que des visites sur le terrain pour mieux répondre aux besoins spécifiques.

Structuration de l'accompagnement du déploiement de l'habitat inclusif

Exemple des Côtes-d'Armor

Pour assurer une coordination efficace, un poste de chargé de mission dédié a été créé en avril 2024. Ce poste est positionné au carrefour de plusieurs politiques et nécessite l'adoption d'une vision transversale intégrant la politique définie par la CFHI, la politique logement au niveau départemental, une connaissance du secteur médico-social, mais aussi du développement local en lien avec les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). L'augmentation du temps de travail dédié à la mission habitat inclusif est notamment liée à la volonté de pouvoir assurer un suivi plus rapproché des habitats existants, d'accompagner les porteurs de façon plus qualitative et de répondre à leurs problématiques.

Plusieurs actions structurantes sont mises en œuvre : une communication renforcée *via* une page dédiée sur le site du département, une cartographie en *open data* des habitats inclusifs et une sensibilisation des acteurs locaux en amont du déploiement.

Le chargé de mission habitat inclusif a organisé des réunions bilatérales avec les membres de la CFHI de manière à mieux se connaître, à s'imprégner des politiques de ces partenaires, à partager des enjeux mutuels et à nouer un partenariat, au-delà de la participation aux réunions plénières.

L'organisation est également renforcée par la mise en place d'un comité technique (COTECH) rassemblant notamment les bailleurs sociaux, la Banque des territoires et les EPCI, chargé d'analyser plus en profondeur les dossiers. Un suivi rapproché des projets est mis en place, incluant des visites régulières et un accompagnement individualisé des porteurs.

Une autre approche consiste à ne pas concentrer l'ensemble des missions sous la responsabilité d'un unique référent. Cette organisation répartie favorise une meilleure continuité dans l'accompagnement des projets. En effet, lorsqu'un référent unique quitte ses fonctions, la transmission des informations et du savoir-faire peut devenir complexe, mettant potentiellement en péril la pérennité des projets. En répartissant les missions entre plusieurs personnes, les départements facilitent l'échange et le partage d'expertise, un avantage significatif compte tenu de la complexité et de la transversalité des enjeux liés à l'habitat inclusif.

Par ailleurs, certains départements optent pour la fusion des instances dédiées à la CFHI avec celles consacrées à la prévention de la perte d'autonomie (PPA), ces deux fonctions étant souvent confiées aux mêmes personnes. Toutefois, cette fusion peut entraîner une diminution de la place spécifiquement accordée à l'habitat inclusif au sein des conférences.

Ainsi, il n'existe pas de modèle idéal unique pour l'organisation et l'animation des CFHI. Les choix organisationnels doivent nécessairement tenir compte des spécificités locales ainsi que des ressources humaines et matérielles disponibles pour accompagner efficacement les territoires dans leur démarche.

Recommandations pour une optimisation de l'accompagnement

Le point de vue de l'AGIRC-ARRCO

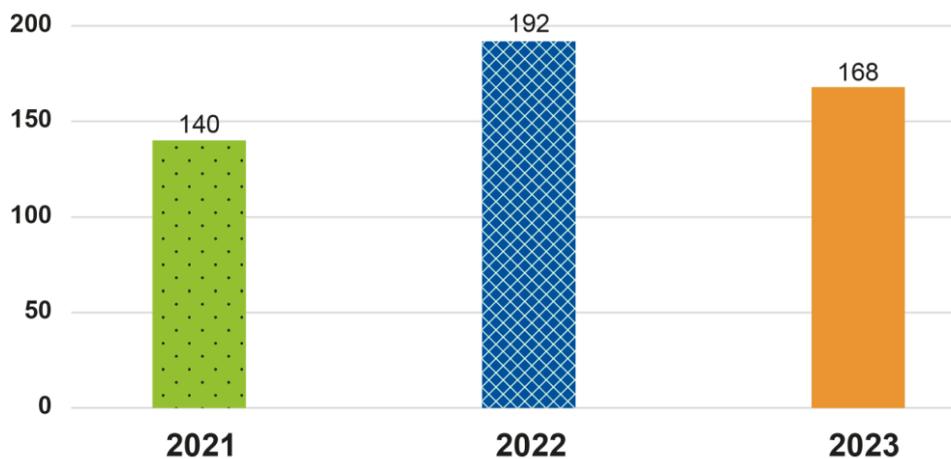
Selon l'AGIRC-ARRCO, plusieurs leviers peuvent être mobilisés pour améliorer l'efficacité des CFHI et optimiser l'accompagnement des projets d'habitat inclusif, notamment la systématisation d'instances CFHI dédiées, avec des COTECH réguliers et une composition adaptée aux enjeux de l'habitat et du handicap, le renforcement de l'accompagnement des porteurs en amont, *via* des dispositifs d'appui méthodologique, et un meilleur accès à l'information sur les financements disponibles ainsi qu'une meilleure communication, ciblant les acteurs locaux et potentiels porteurs de projet. Enfin, une remontée systématique de données sur les CFHI (statut juridique, taux d'acceptation des dossiers...) permettrait d'affiner les stratégies d'accompagnement.

2.2 Des conférences plus structurées

89 départements ont organisé au moins une réunion plénière en 2023 avec une à deux réunions en moyenne organisées par département.

Si le nombre de réunions plénières s'était accru de 37 % entre 2021 et 2022 avec 192 réunions plénières en 2022, on comptabilise seulement 168 réunions en 2023. Cependant, ce chiffre doit être nuancé, car beaucoup de départements ont choisi de différencier les CFHI des CFPPA, ce qui entraîne mécaniquement moins de plénières, mais des plénières strictement CFHI, qui permettent d'approfondir les travaux.

Nombre de réunions plénières de 2021 à 2023



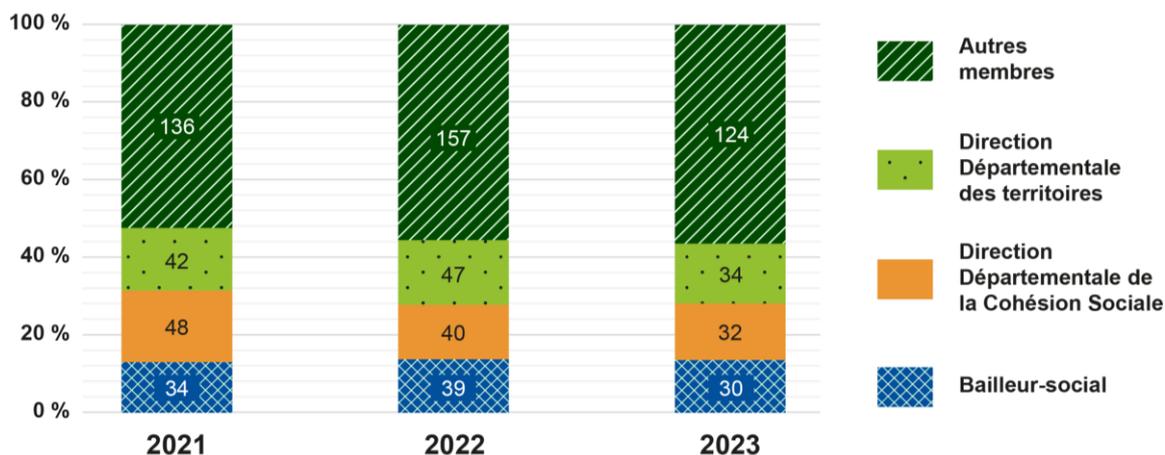
Source : CNSA, données transmises par les conférences, 2024.

On observe une forte diversification des actions menées en complément des plénières.

La création de groupes de travail thématiques (financement des animateurs, adaptation des logements, évaluation des projets) permet d'impliquer les membres en fonction de leurs expertises et intérêts. Pour pallier le manque d'implication de certains partenaires, certains départements ont mis en place des rencontres bilatérales.

Ces actions ont favorisé la mise en réseau des partenaires et le développement de collaborations. En 2023, 53 % des départements ont mis en place une instance de travail parallèle aux plénières, témoignant d'une structuration de l'animation des partenaires et d'une coordination plus aboutie des principaux leviers de développement de l'habitat inclusif.

Nouveaux membres de la CFHI de 2021 à 2023



Source : CNSA, données transmises par les conférences, 2024.

Malgré un ralentissement du rythme d'intégration de nouveaux membres, certains conseils départementaux voient leurs conférences continuer à se développer. C'est notamment le cas en Vendée, où la conférence s'est élargie en accueillant au moins douze nouveaux membres en 2023, parmi lesquels des communautés de communes ou d'agglomérations. Cette dynamique témoigne à la fois de la stabilité acquise par les départements déjà engagés et de leur capacité à étendre progressivement leur réseau et leurs collaborations sur le long terme. De plus, dans le cas du conseil départemental de la Vendée, ces nouveaux acteurs étaient déjà fortement engagés au sein de la conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie qui s'est ouverte à la question de l'habitat inclusif, permettant à ces membres de pleinement se saisir du sujet, ce qui révèle bien l'intérêt grandissant pour la thématique, mais aussi l'intérêt de maintenir un lien entre les différentes conférences.

2.3 L'enjeu de la communication

L'un des principaux défis des CFHI est d'améliorer leur communication afin de mieux mobiliser les partenaires concernés.

Les porteurs de projet ont besoin d'un accompagnement structuré pour comprendre les attentes des financeurs et constituer des dossiers conformes aux exigences. De plus, certaines communes ne perçoivent pas encore l'intérêt de l'habitat inclusif et nécessitent une sensibilisation renforcée, d'autant plus qu'elles jouent un rôle clé dans l'émergence de nouveaux projets, notamment auprès des bailleurs sociaux.

Le manque d'information sur les opportunités de financement constitue également un frein. À titre d'exemple, les Pyrénées-Atlantiques et les Côtes-d'Armor ont organisé des présentations de l'habitat inclusif aux professionnels départementaux afin de renforcer leur engagement. Le département du Rhône, quant à lui, valorise son engagement dans la mise en place de visites de sites permettant aux porteurs de mesurer concrètement les bénéfices de ces projets.

Exemples de dispositifs mis en place dans les départements pour améliorer la communication et l'animation

En 2023, des outils d'information et d'animation des réseaux de porteurs et d'animateurs ont commencé à se généraliser progressivement dans les départements, ce qui a eu un impact positif sur les acteurs susceptibles de porter ou d'être partenaires d'un habitat inclusif.

La création d'une cartographie interactive des habitats inclusifs sur le site internet du département : cet outil permet une identification aisée des initiatives existantes et des partenaires impliqués. Il peut être complété par des fiches techniques détaillées pour chaque projet, mentionnant les conditions pratiques de mise en œuvre, les financements disponibles et les contacts référents. Ces supports facilitent non seulement la structuration de l'information territoriale, mais permettent aussi d'intégrer progressivement de nouveaux acteurs susceptibles de soutenir ou de porter des projets d'habitat inclusif.

Une newsletter spécifique est diffusée régulièrement aux porteurs de projets et aux élus locaux : elle relaie les actualités pertinentes, les bonnes pratiques ainsi que les opportunités de financement, contribuant ainsi à renforcer l'information continue auprès des acteurs concernés.

L'organisation de webinaires et de rencontres annuelles pour informer et fédérer les partenaires autour des enjeux clés de l'habitat inclusif : ces événements favorisent le partage d'expériences et les retours de terrain, consolidant ainsi une dynamique collaborative à l'échelle locale.

La mise en place d'une plateforme collaborative en ligne (*via* Teams ou un espace dédié sur le site du département) offre aux partenaires un espace d'échanges permanents et structurants.

3 L'habitat inclusif, un levier pour la transformation de l'offre médico-sociale ?

L'habitat inclusif est une forme d'habitat destinée aux personnes âgées ou en situation de handicap, qui souhaitent vivre de manière autonome tout en partageant une vie sociale avec d'autres. Il constitue ainsi une offre complémentaire et alternative au domicile classique et à l'établissement médico-social.

L'habitat inclusif repose sur le choix volontaire des habitants de s'engager dans un projet de vie sociale et partagée, favorisant leur autonomie dans un cadre de vie ordinaire où ils conservent pleinement la maîtrise de leur quotidien.

Cette forme d'habitat s'inscrit dans une logique de diversification de l'offre sur un territoire, permettant ainsi à des habitants d'opter pour une solution alternative à la vie en établissement médico-social (EMS), car elle peut répondre aux besoins spécifiques de personnes jusqu'alors accueillies en établissement sans que leur situation le justifie pleinement. En rendant possible une vie autonome à domicile enrichie d'une dimension sociale partagée, l'habitat inclusif permet également de repenser l'organisation traditionnelle des services à domicile et la gestion des logements, notamment sociaux, ce qui contribue à stabiliser l'occupation du parc social en limitant les flux de départs.

3.1 Quand le domicile devient habitat inclusif

En 2023, 60,5 % des habitants sont des personnes n'ayant pas eu à emménager au sein de leur habitat inclusif. En effet, 86,9 % d'entre eux ont continué à vivre dans l'habitat inclusif au moins depuis 2022, et 12,3 % ont vu leur habitat transformé en habitat inclusif au cours de l'année 2023 (0,8 % non renseigné). Dans les deux cas, ces habitants n'ont pas eu besoin de se déplacer pour vivre en habitat inclusif. Les 39,5 % restant sont des habitants qui ont emménagé depuis un autre logement ou depuis une structure pour partager une vie sociale avec d'autres au sein d'un habitat inclusif. Parmi ces 39,5 %, les lieux de vie en amont sont, pour 75 %, des domiciles personnels ou familiaux et, pour 25 %, des structures spécialisées (EMS, EHPAD, foyer d'hébergement).

Ce phénomène de déménagement depuis un lieu d'hébergement vers un logement habitat inclusif concerne davantage les personnes handicapées. En effet, les **personnes âgées** rejoignent rarement un habitat inclusif après un passage en établissement. Elles y **emménagent généralement depuis leur domicile**, souvent sur proposition d'un bailleur et plus rarement à la suite d'une démarche de collectifs d'habitants ou d'associations.

Toutefois, il est important de noter qu'une partie des habitants actuels n'ont pas déménagé, leur logement ayant été transformé en habitat inclusif. Cette approche de création d'habitats inclusifs au sein du parc existant est particulièrement répandue dans le logement social. Elle s'inscrit majoritairement dans des projets de réhabilitation et de mise en accessibilité de patrimoines anciens, souvent occupés par une proportion significative de personnes âgées. Au-delà des adaptations physiques, les bailleurs sociaux jouent un rôle clé dans l'identification des besoins spécifiques de leur population et dans la création ou le maintien des liens sociaux, contribuant ainsi à une meilleure qualité de vie pour les habitants.

Ces transformations permettent une réponse flexible aux besoins locaux, en tenant compte à la fois de l'offre de logements sociaux disponible et des attentes sociales des habitants, notamment autour de la lutte contre l'isolement et de la recherche de lien social.

3.2 Une alternative à l'établissement pour des personnes en situation de handicap

Pour les **personnes en situation de handicap**, l'emménagement en habitat inclusif concerne **principalement celles ayant vécu auparavant dans un établissement médico-social**, comme un foyer de vie, un foyer d'hébergement ou un établissement spécialisé. Ces habitants présentent des profils variés : personnes en situation de handicap intellectuel, souffrant de troubles psychiques ou du spectre de l'autisme, mais aussi travailleurs d'établissements et services d'accompagnement par le travail (ESAT) proches de la retraite. La transition vers un habitat inclusif répond à plusieurs besoins : gagner en autonomie, maintenir un lien social ou sortir d'un cadre institutionnel jugé trop rigide.

Les personnes qui vivaient dans un ESMS disposaient d'un plan d'aide individuel élevé du fait de leur niveau de perte d'autonomie. Ce plan d'aide tend à être maintenu lors d'un retour à domicile. Il prévoit notamment des interventions médico-sociales, voire sanitaires. Ces interventions peuvent être assurées notamment par des services médico-sociaux comme le SAVS ou le SAMSAH, par des auxiliaires de vie financées au moyen de la prestation de compensation du handicap (PCH), ou encore par des équipes mobiles de psychiatrie, en fonction des besoins spécifiques des personnes. La PCH mutualisée constitue alors, non pas une prestation nouvelle, mais un mode d'organisation collectif de l'aide individuelle dont disposent déjà les habitants, la mutualisation reposant toujours sur un choix volontaire.

3.3 L'accompagnement de la transition vers l'habitat inclusif

L'habitat inclusif ne doit pas être confondu avec les dispositifs temporaires, tels que les appartements passerelles ou les séjours d'essai. L'AVP n'a d'ailleurs pas vocation à financer ces dispositifs. Cependant, les entretiens réalisés dans le cadre de cette synthèse illustrent le fait que ces solutions transitoires peuvent constituer une étape intéressante pour les personnes en situation de handicap issues d'établissements médico-sociaux. Elles leur permettent de vérifier en amont si la vie en milieu ordinaire correspond effectivement à leurs attentes, besoins et à leur libre choix avant une installation définitive. L'accompagnement dans le cadre de cette phase transitoire relève principalement des missions des SAVS ou du secteur psychiatrique.

À titre d'exemple, la Fondation Falret propose « un toit pour s'essayer », un appartement temporaire, mais souligne la faible diffusion de ce type d'initiatives, en raison du manque de financements spécifiques dédiés. Elle mentionne également avoir mis en place un droit de retour de trois mois vers l'établissement d'origine, solution toutefois insuffisante en l'absence d'une organisation et de financements adaptés à cette étape préalable à l'entrée dans un habitat inclusif.

L'ACPEI permet également un retour à l'établissement initial, tout en indiquant que cette option dépend fortement des disponibilités et des capacités d'organisation des établissements gestionnaires. De plus, l'évaluation parfois insuffisante des besoins en aides humaines et techniques à la sortie des établissements complique davantage cette transition. Les échanges menés avec l'association AXED (association d'accompagnement d'enfants et d'adultes en situation de déficience intellectuelle) ont montré qu'une meilleure évaluation des besoins de PCH semblait nécessaire, afin de sécuriser et de simplifier le passage à l'habitat inclusif.

La Fondation Falret relève que la transition vers l'habitat inclusif peut générer de fortes angoisses chez les personnes concernées et leurs familles, notamment en raison de la perte du cadre sécurisant fourni par une présence professionnelle continue dans les structures médico-sociales. Cette inquiétude est amplifiée par la perception d'une régression en matière d'accompagnement dans la vie quotidienne dans un logement ordinaire, malgré le réel bénéfice en autonomie apporté par ce changement. L'habitat inclusif n'est pas toujours l'offre la plus adaptée aux besoins.

Enfin, l'ADAPEI Papillons Blancs d'Alsace souligne que, lorsque les habitants progressent vers une plus grande autonomie et développent un réseau social propre, ils préfèrent souvent rester durablement dans l'habitat inclusif. Cet attachement au cadre sécurisant et à leur participation au projet de vie sociale et partagée explique l'absence de *turn-over* observée dans leurs projets.

Exemple de l'association Vivre et Devenir

L'association Vivre et Devenir accompagne plus de 5 000 personnes en situation de précarité, de fragilité ou de handicap, grâce à un réseau de 1 200 salariés répartis sur l'ensemble du territoire national. Forte de son expérience dans la gestion d'établissements médico-sociaux (maisons d'accueil spécialisées – MAS, foyers de vie, soins de suite et de réadaptation – SSR, ESAT, hôpital de soins palliatifs), elle a développé depuis 2019 un modèle d'habitat inclusif, permettant aux personnes en situation de handicap psychique de vivre en milieu ordinaire tout en bénéficiant d'un accompagnement adapté.

Ce modèle d'habitat inclusif favorise la prise d'initiatives, permettant aux habitants de renforcer leur confiance en eux et d'élargir leur réseau social. Toutefois, une autonomie accrue peut parfois exposer à des risques, notamment pour les personnes présentant des troubles psychiatriques non stabilisés. Cette instabilité potentielle nécessite alors un accompagnement rigoureux et une étroite collaboration avec les professionnels de santé pour assurer une intervention rapide en cas de difficulté, voire organiser temporairement un retour vers un établissement médico-social lorsque cela s'avère nécessaire.

Vivre et Devenir propose également d'autres formes d'habitat accompagné, telles que les résidences accueil ou les unités de psycho-réhabilitation, destinées à des personnes nécessitant un cadre plus étayé sur le plan médico-social. Il convient toutefois de bien distinguer ces solutions, proches du modèle « établissement hors les murs » ou d'un « SAVS renforcé », du modèle que représente l'habitat inclusif avec son PSVP. Dans ce dernier, l'implication des familles constitue par ailleurs un atout majeur, en apportant aux habitants un soutien affectif complémentaire et une sécurité accrue dans leur vie quotidienne.

3.4 Des porteurs de projets issus majoritairement du médico-social

Les conférences des financeurs apportent des renseignements détaillés pour chaque habitat ou projet d'habitat inclusif.

Au total 971 fiches projet ont été renseignées. L'ensemble des données présentées dans cette partie proviennent de ces fiches projet. En moyenne, les habitats du parc privé comptent sept habitants, contre plus de neuf pour les logements sociaux. Les habitats pour personnes âgées regroupent en moyenne dix personnes, ceux dédiés aux personnes en situation de handicap, sept personnes, et les habitats mixtes, onze personnes. Les bailleurs sociaux sont propriétaires de 50 % des habitats renseignés.

Les ESMS, premiers porteurs de projets

Si les habitants doivent être les porteurs de leur propre projet de vie sociale et partagée, ils sont souvent accompagnés dans la mise en œuvre concrète par des professionnels. Il est fondamental qu'ils demeurent les décideurs afin d'éviter des effets d'aubaine ou un dévoiement de l'habitat inclusif.

En 2023, les ESMS restent les principaux porteurs de projets dédiés aux bénéficiaires de l'AVP, avec 508 projets en cours de réalisation ou en préparation, soit 43,6 % de l'ensemble. De plus, pour les habitats en fonctionnement, 72,9 % des projets portés par les ESMS concernent les personnes en situation de handicap.

À l'inverse, comme en 2022, les porteurs que sont les communes, les entreprises du secteur privé et les bailleurs sociaux dédient plus de 60 % de leurs projets fonctionnels exclusivement aux personnes âgées. Entre 27 et 36 % de leurs projets sont donc dédiés uniquement aux personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, sur l'ensemble des projets mis en évidence en 2023 (y compris ceux qui n'ont pas encore démarré), les associations représentant des personnes, des familles ou des citoyens portent 223 projets, soit 19 % du total. Les collectivités en portent 74, tandis que les entreprises à but lucratif en comptent 44, contre 14 en 2022. Les bailleurs portent 69 projets, en hausse par rapport aux 34 de 2022, et 18 projets sont portés par les mutuelles.

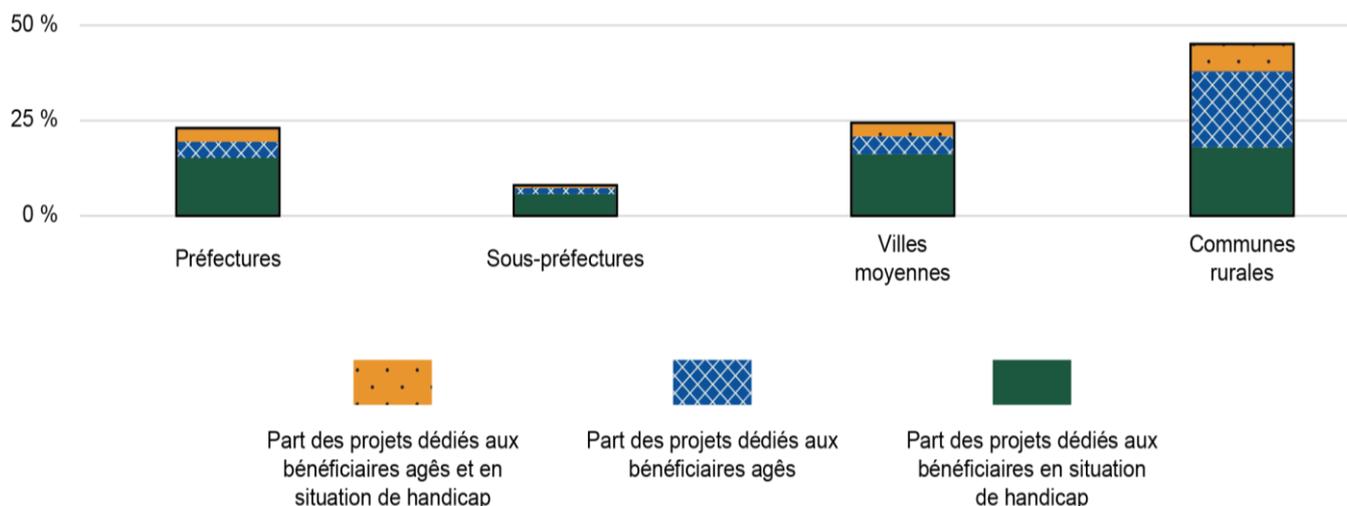
Concernant les habitats inclusifs en fonctionnement avec des bénéficiaires de l'AVP, la taille moyenne varie selon le type de porteur. Elle est plus élevée pour les mutuelles (seize habitants) et pour les communes et collectivités (douze), tandis qu'elle est plus faible pour les associations et les organismes gestionnaires d'établissements sociaux et médico-sociaux (huit). Toutefois, une diminution de la taille moyenne est observée par rapport aux années antérieures.

Des caractéristiques différentes en fonction des territoires

45,1 % des habitats inclusifs sont situés dans une petite commune. Parmi eux, 44 % sont destinés aux personnes âgées, 40,1 % aux personnes en situation de handicap et 15,8 % à un public mixte.

En revanche, **dans les villes moyennes, les sous-préfectures et les préfectures, les habitats inclusifs destinés aux personnes en situation de handicap sont nettement plus nombreux que ceux dédiés aux personnes âgées.** Cette différence s'explique principalement par une plus grande présence de personnes en situation de handicap dans ces territoires urbains, liée notamment à la disponibilité accrue de dispositifs adaptés et à la facilité d'accès aux services. **À l'inverse, les personnes âgées sont proportionnellement plus nombreuses dans les petites communes**, ce qui rend logique cette répartition.

Part des projets d'habitat inclusif par type de territoire et leurs destinataires



Source : CNSA, données transmises par les conférences, INSEE, 2024.

La taille moyenne des habitats, quant à elle, varie peu selon la localisation : les habitats dédiés aux personnes âgées sont organisés en moyenne autour de neuf à onze habitants, tandis que ceux pour les personnes en situation de handicap regroupent entre sept et huit habitants. Il n'existe donc pas de différence significative liée à la taille des communes.

Conclusion

La dynamique de déploiement de l'habitat inclusif s'est fortement accélérée en 2023. Cette progression a été portée par une coordination institutionnelle renforcée entre les partenaires clés sous l'égide des conseils départementaux qui se sont structurés et organisés en interne. Parallèlement, la pérennisation de la contribution de la CNSA a joué un rôle déterminant pour amplifier ce développement sur l'ensemble du territoire.

La diversité des projets d'habitat inclusif déployés illustre son adaptabilité aux besoins de publics variés. Dans chaque cas, l'habitat inclusif apporte une réponse modulable, offrant à chacun un logement privatif inséré dans un environnement collectif, avec un projet de vie sociale et partagée.

L'habitat inclusif constitue un levier de transformation de l'offre médico-sociale. En tant qu'offre complémentaire, il représente une alternative à l'établissement médico-social, sans pour autant se substituer aux solutions existantes. En encourageant le choix d'un logement ordinaire avec un accompagnement selon les besoins des personnes, l'habitat inclusif élargit le panel des réponses proposées en synergie avec les établissements spécialisés et les services d'aide à domicile.

L'habitat inclusif est une forme d'habitat intermédiaire à part entière : vivre de manière autonome dans un cadre rassurant tout en préservant une vie sociale au travers notamment du PSVP. Il contribue à faire évoluer l'offre de logement vers un modèle plus solidaire et inclusif, en phase avec les aspirations des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

La pérennité de l'habitat inclusif suppose néanmoins de relever plusieurs défis importants dans les années à venir.

Elle dépend tout d'abord de la sécurisation des financements dédiés aux différents éléments constitutifs de l'habitat inclusif, essentielle pour garantir la stabilité économique du dispositif.

Les conseils départementaux font face à des contraintes budgétaires croissantes, liées notamment à l'augmentation de dépenses obligatoires. Cette situation oblige les départements à réaliser des arbitrages politiques et stratégiques, ce qui impose à l'habitat inclusif de renforcer son positionnement en tant qu'alternative crédible comme offre intermédiaire. Par ailleurs, il apparaît nécessaire de renforcer l'ingénierie en amont, afin d'accompagner efficacement les porteurs de projets et de favoriser l'émergence d'initiatives durables sur l'ensemble du territoire, en garantissant leur qualité et leur viabilité économique. Enfin, une réflexion sur l'écosystème entourant l'habitat inclusif, particulièrement sur ce qui concerne les aides à domicile, paraît nécessaire afin d'améliorer la flexibilité et la fluidité de l'accompagnement proposé aux habitants.



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

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

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



Crédits photos : S. Budon pour la CNSA

CNSA

66, avenue du Maine – 75682 Paris cedex 14
Tél. : 01 53 91 28 00


Caisse nationale de
solidarité pour l'autonomie


service public
de l'autonomie