



# HABITAT INTERMÉDIAIRE

Bien vivre et bien vieillir  
dans un habitat  
fait pour soi

Contribution du Conseil de la CNSA

# SOMMAIRE

03 L'ÉDITORIAL DU PRÉSIDENT DU CONSEIL

---

06 SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS

---

08 PRÉAMBULE

---

12 CONTRIBUTION DU CONSEIL

---

13 Près d'un demi-million de solutions de logement à créer d'ici 2050

14 Des leviers à activer vigoureusement : huit propositions du Conseil pour développer l'habitat intermédiaire

---

23 LES AUDITIONS

24 Les porteurs de projets

33 Les chercheurs et les institutionnels

35 Les élus

# L'ÉDITORIAL DU PRÉSIDENT DU CONSEIL

« Notre maison brûle et nous regardons ailleurs ». Ce constat désespérant du président Chirac face au défi climatique se voulait aussi un appel au volontarisme de tous les États et de leurs habitants pour inverser cette tendance, alors que l'universalité planétaire du problème ne permettra guère de cibler les responsables d'un suicidaire échec.

Toute proportion gardée, il n'en va pas de même pour le défi démographique auquel notre pays, pour la première fois de son histoire, est désormais confronté. Si ce défi se transformait en un mur infranchissable, c'est nous – politiques et citoyens français – qui en porterions l'entièvre responsabilité.

La première raison de ce travail du Conseil de la CNSA, c'est bien que le temps est venu de cesser de regarder ailleurs. Assurer la qualité de vie des personnes dont l'avancée en âge ou l'importance du handicap accroissent la vulnérabilité devrait être une ardente obligation consensuellement partagée, ce qui n'est déjà pas si fréquent en ces périodes de majorités introuvables. Si le respect scrupuleux de leur citoyenneté ou de leur dignité va de soi, il ne pourra être satisfait par des politiques au fil de l'eau, puisque des réformes novatrices, ambitieuses, sociétales et, tout au moins dans un premier temps, coûteuses, s'imposent. On prête au président Queuille la plaisante formule selon laquelle « il n'est pas de problème urgent qu'une absence de solution ne finisse par régler ». C'était peut-être le cas des gouvernements « châteaux de cartes » de la IV<sup>e</sup> République, mais assurément pas de la politique de l'autonomie à mettre en œuvre aujourd'hui.

Nous sommes conscients de la complexité du contexte politique, économique et budgétaire et inquiets de la banalisation des discriminations à l'égard des personnes âgées ou en situation de handicap. Lors des dernières échéances nationales, d'étranges questions que l'on pensait relever d'un passé révolu, agitaient certains réseaux sociaux : faut-il laisser le droit de vote à des personnes dont l'âge ne les qualifie plus pour se préoccuper de l'avenir de la planète, d'autant plus qu'ils ont largement contribué à la saccager leur vie durant ? Aujourd'hui, face à l'endettement de notre pays, les *baby-boomers* apparaissent bien souvent comme « les pelés et galeux d'où viendrait tout le mal ». Bref, l'âgisme se porte bien et avec lui la caricature qui tend à assimiler retraités et richesse, ce qui n'est malheureusement pas toujours le cas, loin s'en faut. On peut même s'autoriser à penser que la quasi-disparition sur une chaîne du service public d'une émission quotidienne populaire fort appréciée des aînés et rare outil de moments intergénérationnels s'inscrit aussi, de façon certes plus anecdotique, dans l'âgisme ambiant.

Notre contribution sur l'habitat intermédiaire ne peut ignorer ce contexte et permet au Conseil de la CNSA, qui réunit l'ensemble des parties prenantes du soutien à l'autonomie, de réaffirmer ses deux préoccupations essentielles : le logement des personnes vulnérables face au défi démographique et l'attractivité des professions de l'accompagnement et du soin. Si le premier enjeu constitue le cœur de notre travail, l'imbrication de ces deux préoccupations revient constamment dans notre démarche.

Nous nous refusons à tout parti pris, à toute préférence sur une forme de logement par rapport à une autre. Notre souci est de garantir aux personnes âgées ou en situation de handicap un panel de solutions d'habitat au sein desquelles elles pourront choisir librement en fonction de leurs préférences, de leur entourage, des contingences liées à leur santé et à leur autonomie. Partout, conformément à la logique domiciliaire, chacun doit pouvoir vivre comme chez soi, l'isolement et l'insécurité en moins. Tel est, en effet, l'idéal auquel aspirent aujourd'hui de nombreuses personnes âgées ou en situation de handicap.

Il s'agit pour elles de trouver une alternative aux deux modes d'habiter encore majoritairement proposés en France : d'un côté le domicile individuel, éventuellement renforcé par des services à domicile et, de l'autre, des établissements souvent médicalisés proposant un hébergement collectif type établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou maison d'accueil spécialisée (MAS).

Derrière le souhait de vivre chez soi, il est question d'intimité, d'autodétermination, de liberté, de citoyenneté, de choix, d'autonomie. Concrètement, cela signifie que la personne doit pouvoir fermer la porte de son domicile ou de sa chambre, y mettre ses meubles, inviter qui elle souhaite, choisir ses heures de lever, de coucher, de toilette, de repos et ce qu'elle va manger, choisir de faire ou non une activité, une sortie, de faire son ménage ou encore d'avoir un animal de compagnie.

Derrière le souhait de ne pas vivre seul, il est plutôt question de sécurité, de lien social, d'entraide, de transmission, d'échange, de solidarité, d'épanouissement et de convivialité. Cela signifie pouvoir trouver de l'aide facilement en cas de chute ou de difficultés dans le quotidien, savoir que d'autres personnes veillent sur notre santé physique et psychique et peuvent alerter si besoin, être aidé dans les démarches administratives, maintenir des liens sociaux, participer à des activités avec d'autres personnes dans et hors du logement, devenir bénévole. L'exigence du respect de la citoyenneté se nourrit de la satisfaction de ces deux souhaits.

Chemin faisant, notre démarche s'est infléchie. La notion même d'habitat intermédiaire amenait à exclure de nos travaux tant le domicile que, par exemple, l'EHPAD, au risque d'opposer les différents types d'habitat. Nos échanges et nos déplacements ont montré que certaines structures collectives, et notamment certains EHPAD, s'étaient transformées au nom de la logique domiciliaire, leurs résidents devenant des habitants tout en préservant le même niveau de médicalisation nécessaire. Parallèlement, le domicile individuel commence à faire l'objet, à l'échelle d'un quartier ou d'un périmètre de dimension modeste, d'initiatives de lutte contre l'isolement et de mutualisation d'actions de coordination et de prévention. Ce terrain de la complémentarité est grand ouvert, il reste à l'encourager pour hâter son développement.

Au risque d'être politiquement incorrect, nous ne souhaitons pas éluder la question du coût de cette politique alors que les urgences sur le désendettement, la défense nationale et européenne, l'investissement des entreprises et leur compétitivité, les politiques sociales monopolisent largement l'attention. Il n'en reste pas moins que c'est à l'importance qu'elles accordent aux plus fragiles que l'on reconnaît les grandes démocraties et les grandes nations.

S'il relève des pouvoirs publics et avant tout du Parlement de choisir les leviers du financement de ces politiques (part de la solidarité nationale et de l'assurantiel, rôles respectifs de l'État et des collectivités territoriales, notamment les départements, mise en place d'impôts nouveaux, reconnaissance et développement du bénévolat...), la diversité de notre Conseil nous autorise propositions et critiques sur cet aspect sensible du financement de l'autonomie. Nous reviendrons en outre sans cesse sur les exigences incontournables : respect de la citoyenneté et de la dignité, harmonie des réponses aux besoins sur tous les territoires, accessibilité financière des solutions proposées.

Enfin, l'ambition de la politique n'est pas exclusive de retours financiers, sinon immédiats, du moins à moyen et long terme. Le développement d'une politique de prévention, le recul de l'isolement, la qualité des relations avec les professionnels de l'aide à domicile permettront de prolonger l'espérance de vie en bonne santé, de désencombrer les urgences, d'éviter les hospitalisations inutiles et pénalisantes. L'attractivité des fonctions d'accompagnement, à la fois dans les relations plus sereines avec les personnes fragiles, dans une meilleure coordination entre le médical et le médico-social et dans le gain de temps sur les déplacements, devrait permettre un renforcement en nombre comme en reconnaissance de ces professionnels dont les évolutions actuelles restent largement déconnectées par rapport à la croissance très rapide des besoins.

Par les multiples échanges avec les porteurs de projets, les associations, les entreprises et les élus, comme par la diversité de la composition du Conseil de la CNSA et l'aide constante des collaborateurs de la Caisse, nous pouvons témoigner à la fois de l'inquiétude de nos interlocuteurs, ainsi que de l'attente des suites à donner à nos travaux, si possible dans les meilleurs délais.

**Jean-René Lecerf, président du Conseil de la CNSA**



Philippe Pichery, Luc Gateau, Jean-René Lecerf et Bruno Lachenaie au séminaire du Conseil, le 8 octobre 2025. CNSA ©A.Détienne

# SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS

## 01

### **Créer 500 000 solutions de logement en habitat intermédiaire d'ici 2050 et couvrir l'ensemble du territoire**

Compte tenu des besoins projetés dans un contexte de transition démographique et d'évolution des aspirations des personnes, il est proposé de définir une trajectoire de déploiement permettant d'atteindre l'objectif de 500 000 solutions de logement d'ici 2050, en veillant à couvrir l'ensemble du territoire afin que toute personne puisse accéder à cette offre. Cet objectif implique la construction d'une trajectoire pluriannuelle de financement et un renforcement de l'appui aux porteurs de projets.

## 02

### **Réformer la gouvernance et le pilotage de l'offre d'habitat intermédiaire**

Pour piloter ce déploiement, il est préconisé de sortir d'une logique de financement par opportunité pour entrer dans une logique de visibilité et d'anticipation de l'offre grâce à une gouvernance territoriale qui rassemble toutes les parties prenantes, y compris les acteurs du logement et les personnes directement concernées. Cette gouvernance devra s'appuyer sur des diagnostics des ressources du territoire, y compris l'offre non médico-sociale et les services de droit commun, et sur un renforcement des outils d'aide à la décision.

## 03

### **Sécuriser le cadre juridique applicable à l'habitat intermédiaire**

La multiplicité des statuts applicables à ces habitats entraîne des conséquences négatives sur la sécurité juridique, l'équité de traitement et la lisibilité pour les personnes. Il est proposé de clarifier, simplifier et harmoniser les règles les concernant, au bénéfice des porteurs de projet, des autorités de contrôle et de tarification et des personnes et de leurs familles. Par ailleurs, la disponibilité et l'accessibilité des services à domicile constituant l'un des gages essentiels à cette nouvelle offre, il est demandé de définir clairement les conditions juridiques de création de services autonomie à domicile « intégrés » aux habitats intermédiaires. Un travail plus spécifique sur l'accueil familial pour réformer ce statut et encourager sa transformation est également sollicité.

## 04

### **Rénover le financement de l'habitat intermédiaire pour garantir son accès à tous**

Face au constat de financements complexes, morcelés entre les différents types d'habitat et hétérogènes en fonction des territoires, il est proposé à la fois de réformer l'aide à la vie partagée (AVP) et de garantir l'accessibilité de l'offre au moyen de plusieurs leviers (nouvelles aides financières, autorisation et précision des modalités de mutualisation de l'allocation personnalisée d'autonomie - APA - et de la prestation de compensation du handicap - PCH -, partenariat avec les bailleurs sociaux, aides spécifiques en direction de certains types d'habitats intermédiaires). Il est également préconisé de faciliter l'accès au foncier pour les porteurs de projets.

# 05

## Mieux accompagner les personnes et leurs proches en habitat intermédiaire

Pour conforter l'habitat intermédiaire comme lieu de bien vivre et de bien vieillir, il est proposé d'y renforcer l'intervention de services complémentaires de prévention de la perte d'autonomie et d'aide à la vie sociale et partagée et de veiller à leur équipement technique et technologique (présence d'aides techniques, de domotique). Afin d'améliorer le quotidien des personnes et de leurs proches, même quand la perte d'autonomie s'accélère, il est également demandé qu'une fonction de coordination médicale, paramédicale et médico-sociale soit assurée dans les habitats intermédiaires et qu'une attention particulière soit portée aux personnes en situation de handicap complexe ou avec des besoins d'accompagnement 24h/24.

# 06

## Soutenir et mieux former les professionnels intervenant en habitat intermédiaire

Pour les professionnels, intervenir auprès de personnes vivant dans un habitat intermédiaire, quelle que soit sa forme, constitue une évolution de pratique avec de nouvelles compétences à mobiliser, notamment autour de l'autodétermination, de l'accompagnement du projet de vie sociale et partagée, de la gestion des conflits parfois. Un accompagnement au changement, des formations et, dans certains cas, de nouveaux référentiels métiers sont nécessaires. L'animation de ces réseaux de professionnels, en particulier pour les nouveaux métiers comme animateur de la vie sociale et partagée, et des porteurs de projets représente également un levier à mobiliser.

# 07

## Rendre plus visible l'offre d'habitat intermédiaire

Mettre en visibilité les habitats intermédiaires est un enjeu central pour permettre leur développement. Il est donc proposé de faire connaître les solutions d'habitat intermédiaire au travers des portails grand public (cartographie, annuaires), d'actions de communication et en utilisant le relais des acteurs du service public départemental de l'autonomie (SPDA). Il est également préconisé de soutenir la recherche sur ce sujet et de mieux évaluer l'impact de ces habitats pour mieux mettre en valeur leurs spécificités et leurs atouts.

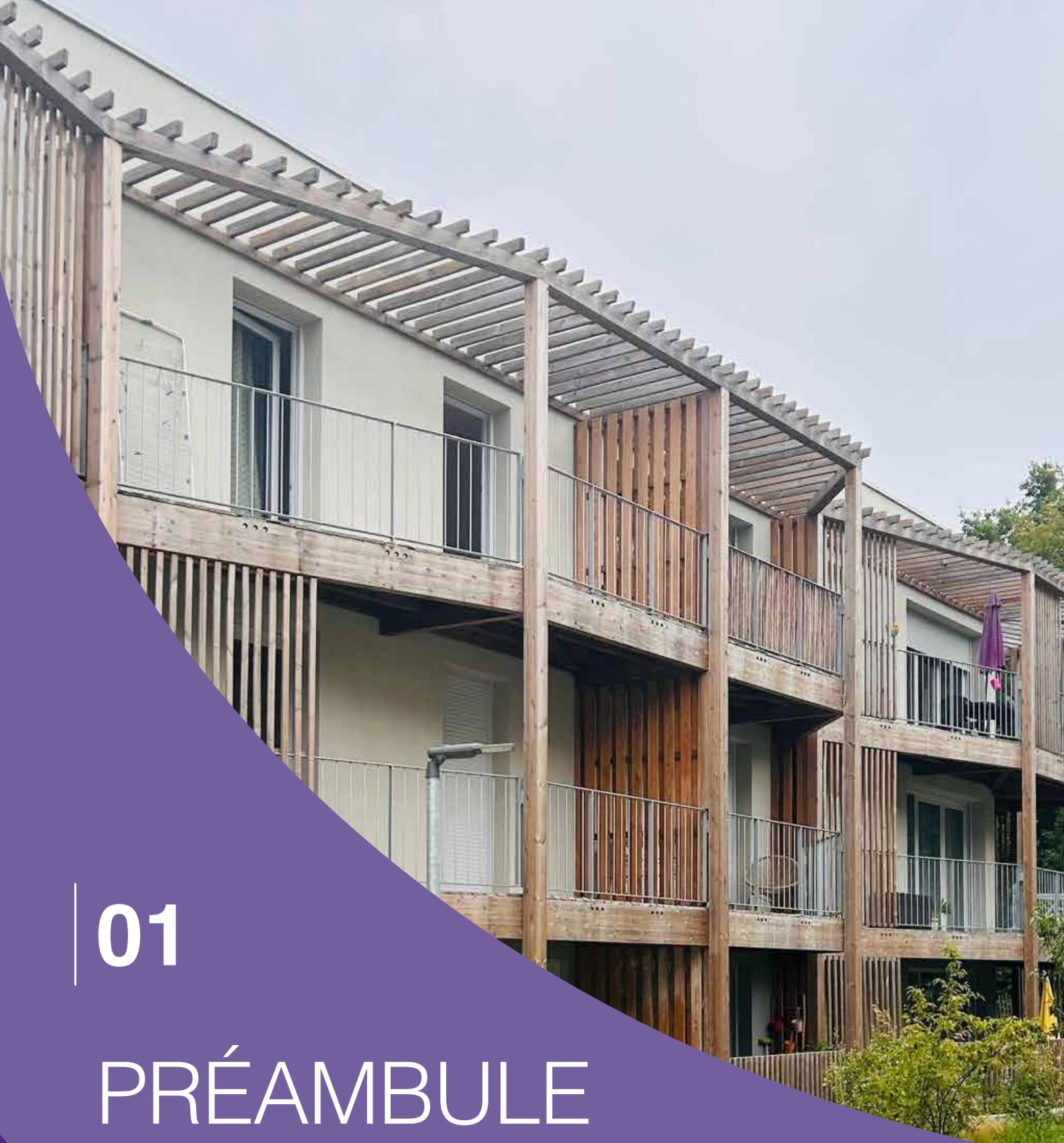
# 08

## Poursuivre et accélérer la transformation de l'offre historique en établissement et à domicile

Loin d'opposer les différents types d'habitat, il convient de souligner leur complémentarité. La convergence de ces solutions vers une « approche ou logique domiciliaire » permettrait aux personnes en perte d'autonomie, où qu'elles choisissent d'habiter, de se sentir « chez elles sans être seules ». Il est donc proposé d'amplifier le soutien à la transformation domiciliaire des établissements et de renforcer l'accompagnement des personnes dans leur domicile historique, en particulier pour lutter contre l'isolement. Il est également préconisé que certains établissements, services autonomie à domicile (SAD) et habitats intermédiaires deviennent des lieux ressources pour les personnes vivant à proximité.

01

# PRÉAMBULE



En 2025, le Conseil de la CNSA a constitué un groupe de travail sur la thématique du développement de l'habitat intermédiaire. Pour mener à bien cette réflexion, les membres du groupe ont réalisé près d'une trentaine d'auditions. Ils ont participé en présentiel à cinq rencontres pour échanger

et consolider leurs travaux. Ils ont également travaillé en formation plus restreinte pour poursuivre et approfondir leur réflexion. Le 8 octobre, le Conseil s'est par ailleurs réuni en séminaire pour échanger autour des travaux du groupe de travail. Cette contribution est issue de cette réflexion.

## Qu'appelle-t-on habitat intermédiaire ?

Au cours de ses travaux, le Conseil s'est intéressé à toutes les formes d'habitats situées entre, d'une part, le domicile historique et, d'autre part, les établissements, souvent médicalisés, proposant un hébergement collectif et un accompagnement « tout compris » cumulant les fonctions d'hébergement, d'accompagnement médico-social et d'animation de la vie sociale<sup>1</sup>.

Entre ces deux modes d'habiter qui sont aujourd'hui majoritairement proposés, il existe des solutions alternatives ou intermédiaires qui se caractérisent par le fait de ne pas être le domicile historique de la personne et d'être formées, soit d'habitats individuels regroupés dans un ensemble de logements, soit d'un vaste logement unique, avec des espaces privatifs et des espaces permettant la construction de commun (prévention, vie sociale, animations...), sans que leur fréquentation soit contrainte pour les habitants, rendant possible la mutualisation de services entre les habitants, laissés à leur libre adhésion. Ces « habitats intermédiaires » (parfois appelés « habitats partagés » ou « habitats regroupés ») sont ainsi pensés pour répondre au souhait des personnes de pouvoir vivre chez elles sans être seules, en préservant leur intimité, leur autodétermination, leur liberté de choix, leur autonomie et leur citoyenneté.

Certains habitats intermédiaires sont anciens et bien ancrés dans les territoires<sup>2</sup>, d'autres se sont développés ces dernières années. Le Conseil s'est ainsi intéressé aux résidences autonomie (anciens logements-foyers), aux résidences services seniors, aux habitats inclusifs<sup>3</sup>, aux habitats coopératifs et participatifs, aux accueils familiaux, aux résidences sociales, aux pensions de famille – maisons relais, aux résidences accueil et aux habitats intergénérationnels (résidences ou colocations)<sup>4</sup>.

Le nombre de personnes âgées ou en situation de handicap en habitat intermédiaire n'est aujourd'hui pas connu avec précision. Il touche, *a minima* et selon le périmètre retenu, près de 275 000 personnes, réparties entre les résidences autonomie (120 748 places)<sup>5</sup>, les résidences services seniors (environ 105 000 appartements en 2024)<sup>6</sup>, les habitats inclusifs (8 259 personnes bénéficiaient en 2023 de l'aide à la vie partagée)<sup>7</sup>, l'accueil familial (environ 18 000 places)<sup>8</sup>, les résidences accueil (environ 4 000 personnes)<sup>9</sup>, la cohabitation intergénérationnelle (au moins 3 700 binômes)<sup>10</sup> et les résidences intergénérationnelles (environ 13 000 logements occupés par des seniors)<sup>11</sup>.

<sup>1</sup>EHPAD ; établissements d'accueil médicalisés – EAM (dont foyers d'accueil médicalisés – FAM) ; des maisons d'accueil spécialisées – MAS ; établissements d'accueil non médicalisés – EANM : foyers de vie, foyers d'hébergement, foyers d'accueil polyvalents.

<sup>2</sup>À titre d'exemple, les deux tiers des résidences autonomie ont été construites avant 1980.

<sup>3</sup>La spécificité de l'habitat inclusif se caractérise par la mise en œuvre d'un projet de vie sociale et partagée avec et par les habitants. Différentes formes se sont développées depuis plusieurs années et ont été nommées habitats partagés, regroupés, alternatifs, intergénérationnels, diffus... Des porteurs ont pu par ailleurs créer des modèles ou marques sous des appellations variées comme, par exemple : colocations seniors, béguinages, dispositifs de familles gouvernantes, Maisons Marguerite, Maisons de Blandine, Maisons Marianne, MARPA...

<sup>4</sup>Voir pour la définition juridique de ces habitats l'avis du Conseil d'État portant sur les questions juridiques soulevées par les différentes catégories d'habitats « partagés », 15 juillet 2025.

<sup>5</sup>Source INSEE 2023.

<sup>6</sup>Audition de SILVITA, fédération des résidences seniors. La Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) dénombrait 30 000 places en 2019 (Source : DREES 2022).

<sup>7</sup>Au regard des programmations des départements, elles seront près de 22 000 dans les prochaines années.

<sup>8</sup>Rapport d'information présenté par J. Cornéloup et M. Robert en conclusion des travaux de la mission sur l'accueil familial, Assemblée nationale, décembre 2020.

<sup>9</sup>Source : ministère du Logement 2020.

<sup>10</sup>Audition de Cohabilos et Ensemble2générations.

<sup>11</sup>Audition de l'association Récipro-cité qui anime l'observatoire de l'habitat intergénérationnel : 556 résidences sont identifiées en 2024 pour 28 912 logements, sachant que 45 % des logements sont en moyenne occupés par des seniors.

## Une offre intermédiaire : pour quoi ? Pour qui ? Pour combien de temps ?

Peut-on vivre jusqu'à la fin de sa vie dans ce type de logement ou s'agit-il, pour les personnes âgées, d'habitats de transition entre le domicile et l'EHPAD ? Les personnes âgées en forte perte d'autonomie (GIR 1 et 2) ou les personnes en situation de handicap fortement dépendantes d'aides extérieures au quotidien peuvent-elles être accompagnées dans ces logements ?

Face à l'enjeu d'un accompagnement de qualité des personnes en perte d'autonomie, dont le nombre va fortement augmenter ces prochaines années, les formes d'habitat intermédiaire apparaissent, dans une logique de parcours, particulièrement adaptées à une perte d'autonomie modérée, car elles permettent de faciliter l'intervention des services médico-sociaux, de maintenir plus fortement les liens sociaux et de renforcer les actions de prévention de la perte d'autonomie. Toutefois, il n'apparaît pas souhaitable d'assigner par principe les personnes à un certain type d'habitat par une segmentation de l'offre en fonction du degré

de dépendance – les EHPAD ou les MAS pour les plus dépendants, le domicile pour les plus autonomes et l'habitat intermédiaire pour ceux qui éprouvent un besoin de sécurité du fait d'une perte d'autonomie. Une telle segmentation ne répondrait pas au principe d'autodétermination et de libre choix des personnes. En effet, de nombreuses personnes en GIR 1 et 2 sont accompagnées à leur domicile individuel, tandis que d'autres, en GIR 3 et 4 ou autonomes, mais en situation d'isolement, vivent aujourd'hui en EHPAD. Lors des auditions, une grande majorité des porteurs d'habitat intermédiaire a aussi indiqué avoir accompagné des personnes en fin de vie lorsque les conditions ont été réunies. Il n'y a en effet pas d'impossibilité à ce que les personnes qui vivent dans ces habitats puissent y rester lorsque leur niveau d'autonomie diminue et qu'elles ne soient pas obligées de déménager. Cette possibilité dépend toutefois grandement des ressources médicales et paramédicales intervenant auprès des personnes au moment de l'aggravation de leur état de santé et de la réduction de leur autonomie. Cette question apparaît cruciale au regard de la démographie médicale et paramédicale française.

## Comment la CNSA soutient-elle aujourd’hui ce type d’habitat ?

Concernant l'**habitat inclusif**, depuis la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) et surtout depuis la Loi de financement de la Sécurité sociale (LFSS) 2021 créant l'AVP, la CNSA participe financièrement aux dépenses départementales au titre de l'AVP qui est attribuée par les départements aux habitants des projets retenus dans le cadre de leur programmation (l'aide doit être inscrite dans leur règlement départemental d'aide sociale, et les départements doivent signer un accord tripartite avec la CNSA et les services de l'État pour bénéficier de ce soutien)<sup>12</sup>. Elle soutient également l'ingénierie de projet *via* divers canaux, notamment dans le cadre du programme Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) Petites Villes de demain, et l'investissement grâce aux crédits des plans d'aide à l'investissement et du fonds d'appui à la transformation de l'offre. Elle apporte aussi un soutien technique et pédagogique aux conseils départementaux et à leur commission des financeurs de l'habitat inclusif (CFHI).

- On dénombre actuellement plus de 8 300 bénéficiaires d'AVP, et ils seront près de 22 000 dans les prochaines années au regard de la programmation des départements, contre 6 000 en 2021. Près de 2 300 projets d'habitats inclusifs sont inscrits dans ces programmations et devraient être opérationnels à l'horizon 2028.

Concernant les **résidences autonomie**, structures autorisées par les conseils départementaux, la Caisse soutient l'investissement immobilier au travers du programme de réhabilitation et du programme Initiative pour le développement

des résidences autonomie (IDRA) en partenariat avec la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV)<sup>13</sup>, tous deux financés par des crédits du Ségur. Elle finance aussi par concours l'intégralité du forfait autonomie permettant des actions de prévention dans les résidences autonomie dans le cadre des commissions des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie (CFPPA).

- Le nombre de places en résidence autonomie a augmenté de près de 10 % depuis 2017<sup>14</sup>. Le soutien aux résidences autonomie a permis la réhabilitation de 10 000 logements (de 2021 à 2024) et aidé à la création de 96 nouvelles résidences autonomie (de 2021 à 2023). Le programme ESMS numérique a permis d'équiper informatiquement la quasi-totalité des résidences autonomie, soit directement, soit *via* l'équipement du service à domicile sur lequel elles sont adossées.

Elle soutient par ailleurs le développement de l'**accueil familial** au travers de l'axe 6 de son appel à manifestation d'intérêt en direction des départements.

- 70 conseils départementaux financent des actions au bénéfice de l'accueil familial grâce à l'appui de la CNSA.

Enfin, plusieurs **recherches et innovations** soutenues par la CNSA ces dernières années ont porté sur les habitats intergénérationnels<sup>15</sup>, les habitats alternatifs<sup>16</sup>, les trajectoires résidentielles<sup>17</sup>, les territoires capacitant et inclusif<sup>18</sup>, sur la gestion des crises en habitat inclusif<sup>19</sup> ou plus largement sur les modes d'habiter<sup>20</sup> et l'habitat intermédiaire<sup>21</sup>.

<sup>12</sup> Soutien à 80 % pour les projets conventionnés avec les départements en 2021 ou 2022, à 65 % pour les projets conventionnés en 2023 ou 2024, à 50 % pour tout projet conventionné à partir de 2025 (tout projet nouvellement conventionné et tout projet qui fera l'objet d'un renouvellement de sa convention avec le département au-delà de 2025); ce soutien est pérenne.

<sup>13</sup> La CNAV gère depuis 2014 un plan d'aide à l'investissement (PAI) en faveur des résidences autonomie, et le partenariat avec la CNSA a été mis en place en 2021.

<sup>14</sup> On dénombre 110 471 places en 2017, contre 120 748 en 2023.

<sup>15</sup> R. AUBRY (dir.), Dispositifs expérimentaux et modèles alternatifs d'habitats intergénérationnels et domotique : une alternative à l'EHPAD ? Conception d'un programme de recherche multidimensionnel, 2019.

<sup>16</sup> N. RAPEGNO et C. ROSENFELDER, Inclure et sécuriser dans les habitats alternatifs, EHESP, 2022.

<sup>17</sup> P.-Y. BAUDOT et T. CHEVALLIER (dir.), L'assignation à résidence. La condition résidentielle des personnes handicapées en France, 2021.

<sup>18</sup> C. GRENIER, Territoire Capacitant et Inclusif en faveur du Pouvoir d'agir des Personnes en situation de handicap, IReSP, recherche en cours.

<sup>19</sup> EmiCité, Les enseignements de la crise COVID-19 en habitat inclusif, 2021.

<sup>20</sup> B. CHAUDET (dir.), Groupe de recherche et d'actions participatif sur les modes d'habiter, l'innovation socio-spatiale et la citoyenneté : situation de handicap et de vieillissement, IReSP, recherche en cours.

<sup>21</sup> Projet HILAUSENIORS (Habitats Intermédiaires – Logements – Autonomie – SENIORS) coordonné par L. Nowik, recherche en cours.

| 02

## CONTRIBUTION DU CONSEIL



De l'institutionnalisation au virage domiciliaire, nos politiques de l'âge et du handicap ont conduit à une trop forte polarisation des réponses apportées aux personnes. À l'heure du virage inclusif, de l'accélération du vieillissement, de l'augmentation du déficit de la branche et des tensions sur les métiers de l'autonomie, un modèle intermédiaire est à construire de manière urgente, mais également exigeante du point de vue de la qualité de vie des personnes, de leurs aidants et des professionnels.

La conviction du Conseil réside dans la capacité de la branche Autonomie à relever ce défi si les moyens lui en sont donnés et dans le fait que cet habitat « intermédiaire » constitue une part très importante de la solution en permettant aux personnes âgées d'être moins isolées et aux personnes en situation de handicap de sortir de la logique de l'institution pour entrer dans le droit commun. Plus adapté aux attentes de nos concitoyens, son développement constitue un axe majeur de la transformation de l'offre, que le Conseil appelle de ses vœux.

Éclairé par les travaux menés cette année, le Conseil fait le constat d'un besoin massif d'habitats intermédiaires dans les prochaines années et formule huit propositions concrètes pour parvenir à lever les freins qu'il a identifiés.

## Près d'un demi-million de solutions de logement à créer d'ici 2050

Parmi les 4,3 millions de personnes âgées ou en situation de handicap considérées comme ayant besoin d'une aide au maintien dans l'autonomie<sup>22</sup>, une très grande majorité de personnes vivent actuellement dans leur domicile historique. En effet, seules 570 000 personnes âgées résident en EHPAD<sup>23</sup> (dont entre 35 000 et 40 000 personnes en situation de handicap)<sup>24</sup>, 137 700 adultes handicapés sont hébergés en établissement pour personnes handicapées<sup>25</sup> et environ 280 000 personnes âgées ou en situation de handicap vivent aujourd'hui en habitat intermédiaire<sup>26</sup>. Pour le Conseil, cette répartition est toutefois amenée à évoluer dans les prochaines années dans le sens d'une demande massive d'habitat intermédiaire, sous l'impulsion de plusieurs facteurs.

Concernant les personnes âgées, les projections indiquent que 150 000 personnes âgées en perte d'autonomie supplémentaires sont attendues d'ici 2030, et 500 000 d'ici 2040, avec des différences de vieillissement entre les départements. À pratiques inchangées, la DREES projette un besoin de création de 270 000 places d'EHPAD et de 50 000 places en résidence autonomie d'ici 2050. Si les préférences des personnes ou les orientations des politiques publiques amènent à limiter le développement en places d'EHPAD, les besoins de création de places en résidence autonomie ou autres formes d'habitat

intermédiaire augmenteront d'autant (la DREES projette un besoin dans cette hypothèse de 320 000 places d'ici 2050 dans les seules résidences autonomie). Si l'on considère par ailleurs que le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, notamment celles qui sont les plus dépendantes, sera rendu plus difficile du fait de la diminution du nombre d'aidants et des tensions sur les professionnels du domicile, aggravées par l'éparpillement des accompagnements et l'allongement des temps de transport, de la faible attractivité ou des difficultés de coordination entre les professionnel, les besoins en habitat intermédiaire seront bien supérieurs et pourront s'élever jusqu'à 450 000 personnes souhaitant habiter dans ce type de logement d'ici 2050.

Concernant les personnes en situation de handicap, la demande d'un autre mode d'habiter est portée par trois facteurs. D'une part, les solutions proposées, toutes formes confondues, sont encore en nombre insuffisant, et les délais d'attente sont trop longs sur certains territoires, avec des personnes, leurs familles et leurs aidants sans solution, ce qui justifie un investissement important dans la création de nouvelles offres. D'autre part, le respect du choix de vie des personnes et la sortie d'une logique de « place » pour aller vers une offre de services coordonnés qui doit permettre notamment de déconnecter l'accompagnement nécessaire à la personne et son lieu de vie, nécessitent également le développement d'une offre d'habitat nouvelle. Enfin, le phénomène démographique majeur que constitue le vieillissement des personnes en situation de handicap n'est pas suffisamment appréhendé aujourd'hui. Dans son rapport de 2023, la Cour des comptes indique que près de 90 % des personnes handicapées vieillissantes vivent dans un domicile autonome sans être accompagnées. 37 % des aidants partagent le même logement que la personne qu'ils assistent déclarent rechercher une solution alternative. Le vieillissement parallèle des aidants constitue lui-même un facteur de fragilisation. Si les personnes en situation de handicap ayant accédé jeunes à un établissement social et médico-social (ESMS) connaissent des parcours relativement stables, des ruptures de parcours peuvent être constatées pour celles vivant à domicile ou pour celles travaillant en établissement et service d'accompagnement par le travail (ESAT) et résidant en foyer, dont le logement est conditionné par l'emploi. Les personnes avec un handicap psychique sont également particulièrement concernées par ces ruptures de parcours, car les solutions d'accompagnement sont souvent plus complexes à mettre en place, et les évolutions de la prise en charge sanitaire du handicap psychique, recentrée sur la gestion de la phase aiguë de la crise, induisent des difficultés pour gérer les périodes d'aval, certains patients étant même maintenus à l'hôpital pour des séjours de longue durée qui ne sont plus motivés médicalement.

<sup>22</sup> Ce chiffre regroupe, pour les personnes âgées : les personnes âgées de plus de 60 ans considérées comme étant en perte d'autonomie à domicile (1,3 million de personnes : DREES, Perte d'autonomie à domicile : les seniors moins souvent concernés en 2022 qu'en 2015, nov. 2024), et celles qui résident en EHPAD (570 000 personnes). Pour les personnes en situation de handicap : les personnes entre 15 et 65 ans qui indiquent éprouver une restriction forte dans leurs activités quotidiennes (2,4 millions : DREES, Le handicap, différentes approches pour une notion complexe, nov. 2024) et les adultes vivant en établissement pour personne en situation de handicap (137 700).

<sup>23</sup> DREES, Des résidents de plus en plus âgés et dépendants dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, Études et Résultats, juillet 2022, p. 2.

<sup>24</sup> Cour des comptes, L'accompagnement des personnes en situation de handicap vieillissantes, p. 88.

<sup>25</sup> DREES, Le Handicap en chiffre, 2024.

<sup>26</sup> Voir l'encadré.

Cette offre intermédiaire répond également à plusieurs enjeux clés en termes de qualité et d'efficience pour la branche Autonomie. Elle permet de mieux prévenir et ralentir la perte d'autonomie et de lutter contre l'isolement (maintien en activité du fait de la vie partagée, détection plus rapide des signes de perte d'autonomie, prévention des chutes par l'adaptation des locaux et par une présence humaine renforcée, plus grande intégration dans la vie de la cité). Elle permet aussi aux professionnels du soin et de l'accompagnement de rationaliser leurs interventions à domicile, avec un impact en termes d'attractivité des métiers, notamment grâce à la réduction des temps de trajet ou à la possibilité d'organiser des temps de présence humaine plus continue. De nouveaux métiers s'y développent également, tels que les animateurs de la vie sociale et partagée.

Pour le Conseil, cette offre intermédiaire, complémentaire à l'ensemble des réponses déjà apportées aux personnes âgées ou en situation de handicap, est en mesure de répondre aux ambitions de la France concernant la qualité de vie, la dignité et l'inclusion des personnes, si tant est qu'elle veille à la juste adéquation entre les besoins des personnes et de leurs aidants et l'accompagnement proposé, en particulier pour les publics les plus fragiles. Dès lors que ce type d'habitat respecte l'égalité des droits avec les autres citoyens, il s'inscrit dans les orientations de l'Organisation des Nations unies<sup>27</sup>.

Avec moins de 280 000 solutions de logement en habitat intermédiaire proposées aux citoyens, cette offre apparaît aujourd'hui très insuffisante et ne permet pas aux personnes âgées ou en situation de handicap d'exercer la liberté de choix à laquelle elles aspirent dans leur parcours de vie. Pour répondre aux besoins constatés dans les prochaines années, une planification au niveau national est à opérer de toute urgence. En effet, pour arriver à simplement doubler le nombre de places en résidence autonomie d'ici 2050, il faudrait multiplier par huit la dynamique de création de places constatée sur ces cinq dernières années. Du côté de l'habitat inclusif, la dynamique de création est plus importante et pourrait conduire à un doublement des solutions si elle était maintenue. Or, l'ensemble des porteurs de projets auditionnés ont fait état d'un ralentissement du soutien apporté par les conseils départementaux, notamment en raison d'un contexte financier de plus en plus contraint. Un climat d'incertitude pèse aujourd'hui fortement sur les projets et rend de plus en plus difficile leur émergence, sauf à pouvoir mobiliser des fonds privés ou du mécénat.

Le Conseil appelle donc à une prise de conscience beaucoup plus forte des pouvoirs publics et du grand public sur l'urgence à développer massivement de nouveaux habitats pour les personnes âgées ou en situation de handicap d'ici 2050 pour faire face aux besoins, et il a identifié plusieurs freins à lever.

<sup>27</sup> Comité des droits des personnes handicapées des Nations unies, Lignes directrices pour la désinstitutionnalisation, y compris dans les cas d'urgence, 10 octobre 2022.

<sup>28</sup> Les résidences services seniors qui sont installées plus fréquemment dans l'Ouest, sur la façade Atlantique. Le taux d'équipement en résidence autonomie varie quant à lui de 2 places pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans dans les départements de l'Yonne et des Landes à 50 places pour 1 000 en Seine-Maritime. La programmation des habitats inclusifs des départements montre aussi des disparités territoriales : la Dordogne et la Lozère n'ont aucune programmation alors qu'un département comme le Nord soutient 85 habitats inclusifs.

## Des leviers à activer vigoureusement : huit propositions du Conseil pour développer l'habitat intermédiaire

### 01

#### Créer 500 000 solutions de logement en habitat intermédiaire d'ici 2050 et couvrir l'ensemble du territoire

##### Définir une trajectoire de déploiement de l'offre

Pour répondre aux besoins projetés pour faire face à la transition démographique, le Conseil appelle les décideurs à fixer une trajectoire claire de déploiement de l'offre d'habitat intermédiaire d'ici 2050, en lien avec le soutien apporté aux établissements et au maintien au sein du domicile historique. Compte tenu des projections démographiques (vieillissement de la population et diminution du nombre d'aidants), de la trajectoire actuellement prévue pour les EHPAD (limitation des créations de places au profit du soutien apporté à leur médicalisation et au renforcement du personnel soignant) et de l'envolée des besoins identifiés en matière de lutte contre l'isolement, il considère qu'un objectif de 500 000 solutions à déployer d'ici 2050 apparaît pertinent. Pour le Conseil, cet objectif nécessite un très fort engagement de l'ensemble des acteurs dans le cadre d'une planification de l'offre qui devra impérativement prévoir un séquencement. Cette proposition nécessite que le législateur et les pouvoirs publics déterminent rapidement les financements qu'il faut allouer à cette nouvelle politique dans les prochaines années. Il s'agit là d'une urgence en termes de politique publique. L'offre d'habitat intermédiaire étant, par ailleurs, inégalement répartie sur le territoire<sup>28</sup>, les crédits devront être alloués dans une logique de rattrapage et de réponse aux besoins. Toute personne doit en effet pouvoir accéder à cette offre à proximité de son domicile historique.

##### Renforcer l'appui aux porteurs de projets

Dans chaque territoire, les porteurs de projet devront pouvoir bénéficier d'un appui au montage de projet et d'un interlocuteur unique, expert sur le sujet. La Caisse des dépôts et consignation et les départements, par leurs agences techniques, pourraient être mobilisés pour construire cette offre d'appui. Ce soutien devrait également passer par le financement d'un appui à l'ingénierie de projet en amont, pour aider les porteurs à élaborer ou finaliser leur stratégie et à mettre en œuvre

leur plan d'action. Un appui à l'ingénierie foncière peut également être spécifiquement pensé et pourrait être accompagné par la création de référents foncier/urbanisme au sein des collectivités et des directions départementales des territoires.

## 02

### Réformer la gouvernance et le pilotage de l'offre d'habitat intermédiaire

#### Réformer la gouvernance

Le Conseil a constaté l'absence d'instance de gouvernance et de pilotage de cette offre intermédiaire, que ce soit au niveau national ou local, alors même que le sujet mobilise de nombreux acteurs et croise plusieurs politiques publiques (autonomie, logement, santé, aménagement du territoire). La CFHI, qui est une émanation des commissions des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie (CFPPA), a vocation à permettre l'élaboration d'une stratégie territoriale partagée de développement de l'habitat inclusif, à identifier les projets du territoire et à élaborer un programme coordonné de financement des habitats inclusifs dans le parc social et privé<sup>29</sup>, mais il n'existe pas d'instance de gouvernance relative à l'ensemble de l'offre d'habitat intermédiaire qui permettrait un développement plus massif et mieux coordonné.

Pour que ce développement puisse se produire, il apparaît indispensable de sortir d'une logique de financement par opportunité pour entrer dans une logique de visibilité et d'anticipation de l'offre grâce à une gouvernance respectueuse de l'ensemble des parties prenantes. Cette planification est attendue au niveau territorial, sous la responsabilité des conseils départementaux en lien avec les agences régionales de santé (ARS) et devra être réalisée sur la base de diagnostics territoriaux qui devront aussi intégrer l'offre non médico-sociale, particulièrement importante au sein des habitats intermédiaires. Elle devra également prévoir la représentation des personnes pour interroger ce que sont leurs désirs et leurs aspirations.

Des expériences de programmation commune existent, dans le champ du handicap par exemple à l'occasion de la programmation des « 50 000 solutions » de la Conférence nationale du handicap 2023, ou via des instances de gouvernance existantes particulièrement actives. En matière d'habitat intermédiaire, cette programmation doit être pensée en cohérence avec le déploiement et l'organisation territoriale des autres offres d'établissements et de services,

notamment des services spécialisés comme les services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH) et les services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS), essentiels aux personnes en situation de handicap complexe. Elle doit l'être également avec les réformes engagées ces dernières années (transformation de l'offre pour les personnes en situation de handicap, réforme des services autonomie à domicile – SAD, centres de ressources territoriaux...) et en lien avec l'offre sanitaire et de droit commun, dans une logique d'aménagement du territoire. Une coordination avec les documents de programmation en matière d'habitat et d'aménagement du territoire à l'échelle locale, départementale et régionale apparaît notamment nécessaire. Le Conseil appelle donc à une pleine intégration des enjeux relatifs à l'habitat intermédiaire dans la gouvernance territoriale qui se déploie grâce au SPDA et à la conférence territoriale de l'autonomie (CTA) notamment. La mobilisation des élus locaux au sein de ces instances permettra de bien « chaîner » l'ensemble des politiques.

#### Renforcer les outils d'aide à la décision et de pilotage

Cette planification implique également la construction d'outils d'aide à la décision et de pilotage, qui font aujourd'hui défaut. Le portail Data Autonomie<sup>30</sup>, observatoire permettant d'analyser l'offre en matière d'établissements et de services pour personnes âgées ou en situation de handicap et une cartographie relative à la programmation de l'offre d'habitats inclusifs bénéficiant de l'AVP. Il s'agit là d'outils novateurs qui éclairent les décisions des élus à l'échelle départementale. Toutefois, les autres types d'habitats intermédiaires ne font aujourd'hui l'objet d'aucune cartographie, et d'autres outils d'aide à la décision peuvent aussi être pensés, en lien notamment avec le besoin en services médicaux et de soins et la réforme des services autonomie à domicile qui est en cours de déploiement.

<sup>29</sup> Circulaire interministérielle DGCS/SD3A/DHUP/DGCL/2021/191 du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif.

<sup>30</sup> Source : CNSA

# 03

## Sécuriser le cadre juridique applicable à l'habitat intermédiaire

### Clarifier, simplifier et harmoniser des règles concernant les habitats intermédiaires pour mieux articuler les différents statuts et garantir une équité de traitement

L'habitat intermédiaire recouvre des réalités très hétérogènes, tant du point de vue juridique que des caractéristiques concrètes des habitats. Certains d'entre eux se rattachent au Code de l'action sociale et des familles, d'autres au Code de la construction et de l'habitat, d'autres encore ont une base législative *ad hoc*. Les projets peuvent être de très petite taille ou de taille très importante (certaines résidences autonomie dépassent 100 places). Ils peuvent prendre la forme d'un ensemble de bâtiments comportant des logements ou d'un logement unique accueillant des colocataires. Ils peuvent proposer des services intégrés ou un conventionnement avec des services extérieurs. Cet éclatement des réalités matérielles et juridiques apparaît créateur, non seulement de confusion et d'insécurité, mais également d'inégalités entre les porteurs de projets. Il peut les amener à se rattacher artificiellement à une catégorie ou une autre au regard des contraintes afférentes aux différents statuts. Quant aux personnes concernées et à leurs aidants, cette situation laisse aujourd'hui prospérer des inégalités de traitement, et elle entraîne un manque de transparence sur la réalité de l'offre dont ils vont bénéficier.

Comme le montre l'avis du Conseil d'État sur les questions juridiques soulevées par les différentes catégories d'habitats « partagés »<sup>31</sup>, une mise en cohérence des règles applicables aux habitats intermédiaires apparaît aujourd'hui nécessaire, en lien avec les problématiques de financement. Ce travail de clarification et d'harmonisation devra s'attacher à mieux articuler les différents statuts et à supprimer les freins qui existent actuellement dans la législation pour développer massivement ces habitats. Il permettra à la fois aux décideurs de mettre en place des actions de soutien ou de développement de façon plus équitable et d'harmoniser les pratiques, aux porteurs de projets de sécuriser leurs modèles et aux personnes de mieux identifier cette offre et de comprendre ce qu'elle recouvre.

Les exigences de liberté et d'autodétermination, d'une part, et d'hygiène et de sécurité d'autre part étant au cœur des enjeux de développement de l'habitat intermédiaire, le Conseil appelle à ce que ce travail juridique s'accompagne d'une réflexion

éthique permettant d'aboutir à un plus juste équilibre entre ces principes. Plus généralement, il leur semble impératif que ce travail repose sur un principe de confiance dans les acteurs qui portent ce type d'habitat, ce qui n'exclut pas les contrôles inopinés *a posteriori*. C'est sur cette base qu'il sera possible de simplifier les démarches, de lever le carcan administratif qui pèse aujourd'hui sur l'ensemble des acteurs et de redonner le souffle nécessaire à l'innovation associative et aux porteurs de projets.

### Définir clairement les conditions de création de SAD « intégrés » aux habitats intermédiaires

Comme dans tout domicile, les personnes qui habitent en habitat intermédiaire doivent pouvoir faire appel à un service médico-social. En pratique, on constate une gradation dans le degré d'intégration des services selon qu'ils sont ou non proposés par le porteur du projet d'habitat. En effet, certains porteurs d'habitat intermédiaire créent leurs propres SAD afin de proposer aux habitants, dans le respect de leur libre choix, des services permettant leur maintien dans l'autonomie. Les professionnels qui interviennent dans ce cadre sont, dans certains cas, exclusivement dédiés à l'habitat.

Lorsque ce SAD intégré existe, il doit en tout état de cause respecter le principe de libre choix des personnes et permettre aux habitants qui le souhaitent de solliciter un autre SAD, extérieur à l'habitat, le refus de recourir à ce SAD ne pouvant conduire le bailleur à mettre fin à l'occupation du logement.

La possibilité pour les porteurs de projets de créer un tel service intégré est aujourd'hui ouverte aux habitats intermédiaires avec l'autorisation du conseil départemental.

Lors des auditions, plusieurs porteurs de projet d'habitat inclusif ont fait état de difficultés rencontrées pour obtenir l'autorisation de tels services, avec les conséquences qui en résultent selon eux : déséquilibre en matière de financement, difficulté à trouver des professionnels formés aux besoins spécifiques des personnes ou aux spécificités de ce type d'habitat. Ces difficultés semblent liées à la crainte du non-respect du libre choix des personnes<sup>32</sup> ou à des considérations relatives à l'organisation de l'offre d'accompagnement à domicile.

Par ailleurs, les résidences services seniors bénéficient de conditions dérogatoires au droit commun, définies à l'article L. 7232-4 du Code du travail. Pour les autres habitats, ces conditions dérogatoires n'existent pas.

Le Conseil a vivement débattu de la situation des services à domicile créés par les porteurs de projet d'habitat intermédiaire au bénéfice de leurs habitants. Plusieurs positions ont été exprimées.

<sup>31</sup> Avis rendu le 15 juillet 2025.

<sup>32</sup> Voir sur le sujet du libre choix des personnes, les points 91 et suivants de l'avis du Conseil d'État sur l'habitat partagé.

Pour certains, la constitution de ce type de SAD devrait être systématiquement autorisée, car elle permet d'améliorer la qualité de service et de garantir que les intervenants sont formés aux spécificités de ces habitats ou des besoins des personnes qui y résident. D'une part, les conditions dérogatoires qui existent pour les services créés au sein des résidences services seniors doivent pour eux être maintenues, voire étendues à d'autres habitats, et la possibilité de réaliser des prestations au bénéfice de non-résidents doit leur être reconnue. D'autre part, les difficultés rencontrées par les habitats inclusifs devraient être levées.

Pour d'autres, aucune dérogation aux règles d'autorisation ne devrait perdurer pour inscrire ces services dans le droit commun applicable à tous les ESMS, garantir ainsi une égalité de traitement avec les autres types d'habitats et permettre aux conseils départementaux de pleinement jouer leur rôle de pilote de l'organisation de l'offre d'aide et d'accompagnement à domicile<sup>33</sup>.

En position intermédiaire, d'autres considèrent que les SAD « intégrés » doivent être autorisés de façon automatique lorsque l'habitat s'adresse à des personnes ayant de forts besoins ou des besoins spécifiques d'accompagnement.

Les conditions de création de SAD « intégré » ne font pas l'unanimité au sein du Conseil. Chacun souligne néanmoins la nécessité de poursuivre l'instruction de cette question relative aux autorisations, car la disponibilité et l'accessibilité des services à domicile constituent l'un des gages essentiels à cette nouvelle offre d'habitats intermédiaires.

### Réformer l'accueil familial et encourager sa transformation

L'accueil familial des personnes âgées ou en situation de handicap est un modèle ancien, encadré par la loi depuis 1989 sous la forme du contrat de gré à gré entre un accueillant familial agréé par le conseil départemental et une personne accueillie. Depuis 2007, les accueillants familiaux peuvent aussi être salariés d'une entreprise privée ou d'une personne morale de droit public.

Parmi les habitats intermédiaires, l'accueil familial connaît des freins tout à fait spécifiques, en raison notamment de la fragilité du statut des accueillants familiaux en contrat de gré à gré et des difficultés liées au fait que les personnes se retrouvent au domicile de l'accueillant. Toutefois, le Conseil souhaite soutenir ce type d'habitat qui existe de longue date et permet d'apporter aux personnes des réponses de proximité et dans un cadre familial. Ils appellent donc à revoir ce statut et à sécuriser les moments de répit

à la fois pour l'accueillant et sa famille et pour l'accueilli. Ils ont également pris connaissance du nouveau modèle proposé par des porteurs de projets visant à créer de nouveaux lieux dédiés à l'accueil familial, puis à organiser, faciliter et coordonner ces derniers. Ce modèle leur apparaît sécurisant, à la fois pour les personnes et pour les accueillants, et mérite d'être soutenu, notamment pour permettre à des personnes aux revenus modestes d'y accéder.

## 04

### Rénover le financement de l'habitat intermédiaire pour garantir son accès à tous

Le Conseil a constaté de nombreuses difficultés relatives au financement. Il est à la fois complexe, morcelé et souvent peu visible<sup>34</sup> : les porteurs de projets manquent de visibilité financière et sont confrontés à l'instabilité des dispositifs. Ils souhaitent que le financement des habitats intermédiaires soit clarifié, simplifié et repensé, mais aussi renforcé pour garantir son accessibilité.

#### Réformer l'aide à la vie partagée (AVP)

Le Conseil a constaté de fortes disparités territoriales concernant les enveloppes allouées par les départements dans le cadre de leurs programmations et des divergences de pratiques dans l'attribution de cette aide. Ils invitent donc à s'interroger sur les orientations à prendre pour faire évoluer l'AVP. Pour certains, il faudrait faire de cette aide un véritable droit individuel universel opposable, qui puisse être sollicité en dehors des programmations des départements, à l'image des aides personnalisées au logement (APL). Pour d'autres, qui mettent l'accent sur sa mutualisation et le caractère collectif de cette aide, il conviendrait plutôt de la transformer en une subvention de fonctionnement attribuée directement au porteur de projet pour animer la vie partagée. Cette question n'a pas été pleinement tranchée par le Conseil qui appelle à ce qu'un débat de société soit organisé sur le rôle de la solidarité nationale dans le soutien à l'exercice d'une vie sociale plus riche pour les aînés et les personnes en situation de handicap, que ce soit au sein d'un logement partagé ou regroupé ou à l'extérieur, dans la vie de la cité.

Dans l'attente de ce débat, il souhaite que les modalités d'attribution de l'AVP soient revues pour harmoniser les pratiques (notamment concernant les charges liées à un poste de travail d'animation – équipement, formation, déplacement... – acceptées dans le cadre de cette aide), s'adapter davantage

<sup>33</sup> Cette position rejoint la recommandation n° 13 formulée par auteurs du rapport de l'IGAS paru en février 2024 « Lieux de vie et accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie : les défis de la politique domiciliaire. Se sentir chez soi où que l'on soit ».

<sup>34</sup> Les financements par les branches de la Sécurité sociale prennent diverses formes : dotations aux établissements et services concernant le soin ; remboursements de l'assurance maladie pour les soins individuels ; concours pour le forfait autonomie des résidences autonomie relatif à la prévention ; droits individuels concernant la PCH, l'APA, l'AVP et les plans d'aide « Offre de services coordonnée pour l'accompagnement de ma retraite » (OSCAR) de la CNAV. Les habitats intermédiaires ne sont globalement pas financés en tant que tels par la branche Autonomie : seuls les services dont bénéficient les personnes le sont, généralement via des aides individuelles (APA, PCH, AVP notamment).



à la temporalité des projets (avec un financement au fil de l'eau et non dans le cadre contraint d'AMI/AAP), et aux moments de transition lorsqu'un des habitants quitte de manière temporaire ou définitive le logement, par exemple en cas d'hospitalisation ou de décès, alors même que les besoins d'animation perdurent pour les autres habitants. Pour certains, la prise en charge d'un temps de vacance pourrait être mise en place pour assurer la pérennité des projets comme cela se pratique déjà dans certains départements.

### **Garantir l'accessibilité de l'offre d'habitat intermédiaire**

L'accessibilité financière constitue pour le Conseil une préoccupation majeure. Actuellement, cette accessibilité semble assurée dans les logements qui sont éligibles à l'aide sociale à l'hébergement (ASH) des départements (résidence autonomie, accueil familial) ou lorsque le projet est porté par un bailleur social puisque le logement se trouve alors réservé à des personnes entrant dans les critères du logement social. Le logement reste également accessible lorsque le projet est soutenu par une collectivité qui met à disposition du foncier à coût réduit pour le porteur de projet ou accorde des subventions, ou lorsque des mécènes permettent d'équilibrer l'opération pour offrir la possibilité de proposer des loyers à prix réduits. En dehors de ces hypothèses, le reste à charge pour les familles peut être très important.

Pour rendre certains de ces habitats plus accessibles, le Conseil propose d'attribuer sous conditions des aides permettant à ces habitats de baisser le coût de la prévention et de l'animation de la vie sociale et partagée pour les habitants (le forfait autonomie, l'AVP), celui du logement (par l'attribution d'aide personnalisée au logement – APL – spécifique ou de l'ASH), ou encore celui de l'accompagnement pour solabiliser les besoins d'accompagnement renforcés 24h/24 (APA, PCH), par exemple pour des personnes avec des troubles cognitifs ou certains handicaps ou polyhandicaps, ou en cas de dégradation du niveau d'autonomie des personnes lorsque les habitats accueillent des personnes avec de faibles plans d'aide individuels.

Le Conseil préconise par ailleurs d'autoriser explicitement la mutualisation de l'APA et de la PCH dans ces habitats sans diminution des plans d'aide et de préciser les modalités d'attribution en cas de mutualisation pour garantir qu'elle soit bien réalisée au service des personnes. Le financement d'un socle d'heures mutualisées pour garantir un niveau minimal d'accompagnement pour le groupe pourrait notamment être exploré, ainsi que l'inclusion dans les plans d'aide d'un forfait nuit spécifique pour reconnaître la continuité de l'accompagnement 24h/24.

Il propose par ailleurs d'encourager les partenariats entre porteurs de projets d'habitat intermédiaire et bailleurs sociaux. Plusieurs pistes de réflexion ont été identifiées en ce sens : la possibilité pour les porteurs de projet de proposer à la Commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) des attributaires identifiés et l'aménagement du cadre juridique applicable aux projets d'habitat intermédiaire (autorisations, financement des parties communes, assouplissement des règles relatives aux services associés).

Il invite par ailleurs les bailleurs sociaux à participer aux débats relatifs à la planification de ces habitats.

Enfin, il a constaté que certains modèles d'habitats intermédiaires présentent des besoins de financement spécifiques pour garantir leur accessibilité. C'est le cas de la cohabitation intergénérationnelle solidaire, qui permet à la fois de louer un espace (chambre qui n'aurait pas été occupée autrement), à moindre coût pour le jeune, et de garantir à la personne âgée une présence humaine et une vie sociale plus forte. En effet, elle présente pour les personnes un surcoût lié au service de médiation proposé entre le jeune et la personne âgée lorsqu'il n'est pas assuré par des personnes bénévoles. Son coût est évalué à 1 500 euros par an par binôme accompagné, ce qui peut présenter un frein à son développement lorsqu'il n'est pas pris en charge par une collectivité ou par le mécénat. Concernant l'accueil de jeunes en résidence autonomie ou résidence service seniors, il se heurte également au coût de la location pour le jeune, qui doit être inférieur au prix du marché, et à la clarification de son rôle au sein de la résidence.

### **Faciliter l'accès au foncier pour les porteurs d'habitats intermédiaires**

Pour accélérer le déploiement de ces habitats, il apparaît nécessaire de faciliter l'accès au foncier pour les porteurs de projet. Plusieurs pistes ont été avancées par le Conseil, comme celle de considérer automatiquement les habitats inclusifs destinés aux personnes en situation de handicap dans les quotas de logements sociaux imposés aux communes par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). Cela apparaît d'autant plus justifié que le parc social est aujourd'hui encore très inadapté au handicap<sup>35</sup> et que le fait d'avoir un handicap diminue de 14 % la chance d'obtenir un logement social<sup>36</sup>.

Certains membres du Conseil ont également préconisé un allègement de charges ou des exonérations fiscales locales et un renforcement du soutien à l'acquisition foncière via les dispositifs existants (Agence nationale de l'habitat – ANAH, Action Logement, Caisse des dépôts).

<sup>35</sup> Selon le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, seul 3 % des logements seraient accessibles au sens réglementaire du terme : rapport du haut comité pour le droit au logement, Préconisations de mise en œuvre du nouveau critère de reconnaissance au titre du droit au logement opposable : « logé dans un logement inadapté à son handicap », septembre 2022.

<sup>36</sup> Rapport annuel 2025 sur l'état du mal logement en France, Fondation pour le Logement des Défavorisés.

# 05

## Mieux accompagner les personnes et leurs proches en habitat intermédiaire

### **Renforcer les services complémentaires de prévention et d'aide à la vie sociale et partagée dans tous les habitats intermédiaires et veiller à l'adaptation des logements proposés**

Lieux pensés pour le bien vieillir et l'inclusion, l'ensemble des habitats intermédiaires se rejoignent sur le fait de permettre des actions de prévention et une animation autour d'un projet de vie sociale (éventuellement partagée avec les autres habitants), en lien parfois avec les habitants du quartier grâce à l'existence d'espaces communs et collectifs. Toutefois, le financement de ces besoins de prévention et d'animation sociale et de participation à la vie de la cité diffère selon les types d'habitats : la prévention n'est financée que dans les résidences autonomie par le forfait autonomie, et l'animation de la vie sociale et partagée ne l'est que dans les habitats inclusifs soutenus par les départements. Le Conseil appelle à repenser les aides aujourd'hui dédiées à cette prévention (forfait autonomie) et à cette animation de la vie sociale et partagée pour les renforcer dans l'ensemble de ces habitats.

Il souhaite également attirer l'attention sur l'opportunité que constituent ces habitats intermédiaires de proposer aux personnes des logements pleinement adaptés, intégrant des aides techniques et de la domotique, dans un but de prévention, d'efficience environnementale et de maintien dans les lieux.

### **Assurer une fonction de coordination médicale, paramédicale et médico-sociale dans les habitats intermédiaires, en particulier dans ceux qui accueillent des personnes ayant des besoins d'accompagnement 24h/24**

Dans l'ensemble des habitats intermédiaires, le Conseil a fait le constat que la coordination des actions médicales, paramédicales, médico-sociales réalisées par les professionnels extérieurs à la résidence (médecins, dentistes, infirmières, kinésithérapeutes, services autonomie à domicile...) sont actuellement assurés par la famille ou par la personne elle-même si elle n'a pas de proches aidants. Or, dans un contexte de vieillissement des habitants, d'augmentation des maladies neurodégénératives et du nombre de personnes ayant des besoins en soins ou en accompagnement spécifiques comme les personnes handicapées vieillissantes, l'évolution des besoins doit être anticipée afin de permettre aux personnes de rester dans leur habitat sans rupture de parcours, si elles le souhaitent, et sans que l'organisation des soins et des accompagnements ne pèse sur les aidants.

Contrairement aux établissements, les habitats intermédiaires n'assurent pas eux-mêmes les prestations de soins et paramédicales, mais les personnes font appel à des professionnels extérieurs. L'accompagnement médico-social n'est assuré par le porteur du projet qu'en cas de SAD « intégré ». Il ne s'agit pas de modifier ce fonctionnement en imposant aux porteurs d'assurer obligatoirement ce suivi comme le font les établissements, mais le Conseil préconise de créer ou de renforcer la fonction de coordination de ces prestations afin d'aider les personnes et leurs aidants dans leur vie quotidienne. Cela est particulièrement utile dans les habitats qui accueillent des personnes avec des besoins d'accompagnement importants, en particulier celles en situation de handicap complexe, dont les ruptures de parcours constituent un sujet constant de préoccupation. Mais cette coordination l'est aussi dans les autres habitats qui voient ou verront nécessairement les personnes avancer en âge.

Cette fonction de coordination pourrait faire l'objet d'un nouveau financement, en bonne articulation avec la dotation de coordination des services à domicile récemment créée. Elle permettrait d'alléger la charge pour les proches aidants, de fluidifier les parcours et d'améliorer le suivi sanitaire et social des habitants dans une logique de prévention. Elle aurait vocation également à sécuriser les professionnels des résidences autonomie en facilitant le lien avec le sanitaire et le social.

# 06

## Soutenir et mieux former les professionnels intervenant en habitat intermédiaire

### **Mieux structurer les missions et accompagner le changement de pratiques des professionnels de l'habitat intermédiaire**

L'habitat intermédiaire mobilise une pluralité et une diversité de professionnels susceptibles d'intervenir auprès des personnes âgées ou en situation de handicap et les impacte de plusieurs façons. Par les nouvelles conditions d'intervention, l'équilibre exigeant entre liberté et sécurité et le besoin de nouvelles compétences que ces formes d'habitat entraînent, il nécessite que les professionnels soient mieux formés et soutenus dans l'évolution de leurs pratiques, qu'il s'agisse des intervenants médico-sociaux, des professionnels du soin, des paramédicaux, des animateurs ou coordinateurs de la vie sociale et partagée. Ce soutien doit leur permettre de faire évoluer leur posture, notamment vers une meilleure prise en compte du choix des personnes.

Par ailleurs, si la mise en œuvre d'activités de loisirs, culturelles ou sportives fait déjà l'objet d'actions de formation dédiées, les missions de l'animateur coordonnateur de la vie sociale et partagée nécessitent d'être structurées. Un référentiel métier et compétences pourrait être conçu, à destination des animateurs de la vie partagée, mais qui pourrait plus globalement concerner pour tout ou partie les animateurs en résidence autonomie, les animateurs des groupes d'entraide mutuelle... Les sujets prioritaires sont la mise en œuvre réelle de l'autodétermination, la prise de risque inhérente au développement de l'autodétermination, la gestion des conflits et des relations au sein d'un groupe d'habitants, la méthodologie de co-construction d'un projet avec les habitants concernés, leur participation active, les techniques d'animation, la construction d'outils et supports adaptés aux besoins des habitants...

Les missions et le rôle des porteurs d'habitats intermédiaires, et plus spécifiquement des porteurs d'habitats inclusifs, devraient également faire l'objet d'un cadre clair et structurant, sur la base des textes réglementaires existants, pour asseoir leur crédibilité et permettre une appropriation du développement de l'offre attendue.

#### **Renouveler l'animation du réseau des professionnels et des porteurs de projets**

En complément de la formation et de la production de référentiels ou d'outils, des actions d'animation des réseaux de porteurs et d'animateurs par exemple doivent être renforcées dans les territoires par les conseils départementaux et leurs commissions des financeurs de l'habitat inclusif pour faciliter les échanges de pratiques, identifier les obstacles rencontrés par les uns et les leviers mobilisés par les autres. Ces temps d'animation doivent aussi viser l'interconnaissance et la mise en relation des acteurs territoriaux : l'offre que chacun développe, les services, espaces et compétences susceptibles d'être mis en commun.

## **07**

### **Rendre plus visible l'offre d'habitat intermédiaire**

#### **Faire connaître les solutions d'habitat intermédiaire au travers des portails grand public et du SPDA**

Contrairement aux EHPAD ou aux établissements faisant l'objet d'une orientation par les MDPH, les personnes âgées ou en situation de handicap et leurs aidants, mais également les professionnels qui les orientent et les décideurs, rencontrent des difficultés pour identifier clairement l'offre intermédiaire. Mettre en visibilité les habitats intermédiaires est donc un enjeu central pour permettre leur développement.

Le Conseil préconise que ces habitats fassent l'objet d'une cartographie et qu'un annuaire de ces solutions soit accessible sur les portails grand public gérés par la CNSA ([monparcourshandicap.fr](http://monparcourshandicap.fr), [pourlespersonnesagees.fr](http://pourlespersonnesagees.fr), [maboussoleaidant.fr](http://maboussoleaidant.fr)), en dépassant les difficultés liées au caractère privé de ces habitats. Des actions de communication grand public ou à destination des professionnels du secteur doivent aussi être envisagées. Des actions ciblées pourront aussi être pensées pour les habitats intermédiaires spécifiques tels que la cohabitation intergénérationnelle solidaire et l'accueil familial.

L'année 2025 doit par ailleurs donner lieu à la généralisation du service public départemental de l'autonomie. Il s'agit d'une étape importante pour améliorer l'accompagnement des personnes et l'attribution des droits. L'information et le respect des choix des personnes étant au cœur de ce nouveau service public, il est important que l'ensemble des professionnels du SPDA aient une bonne connaissance de cette offre intermédiaire et des personnes ressource à contacter pour permettre aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap et à leurs aidants d'accéder à ces habitats.

#### **Soutenir la recherche et mieux évaluer l'impact de ces habitats**

L'habitat intermédiaire est aujourd'hui encore peu documenté. Il conviendrait de prévoir l'inscription des porteurs de projets d'habitats intermédiaires dans un fichier national afin de pouvoir réaliser des enquêtes statistiques et de soutenir de nouvelles recherches, à l'image du projet HILAUSENIORS soutenu par la Caisse. Ces enquêtes et recherches permettraient de mieux connaître les habitants des habitats intermédiaires et leur mode de fonctionnement. La question de l'impact de ces habitats est également essentielle pour les décideurs politiques. Savoir ce qu'apportent ces habitats en matière de prévention, de santé, de lien social, de qualité de vie pour les personnes et leurs aidants, d'organisation des soins et de l'accompagnement médico-social, d'aménagement du territoire ou encore d'efficience permettrait d'éclairer les débats et de comparer ces offres.

# 08

## Poursuivre et accélérer la transformation de l'offre historique en établissement et à domicile

Loin d'opposer les différents types d'habitats, le Conseil souhaite souligner à la fois leur nécessaire complémentarité et l'objectif, qu'il affirme depuis plusieurs années<sup>37</sup>, que l'ensemble des habitats convergent vers cette ambition de garantir aux personnes le fait de se sentir chez elles sans être seules, que l'on désigne par «approche ou logique domiciliaire»<sup>38</sup>. Parallèlement au déploiement des habitats intermédiaires, le soutien à la transformation de l'offre historique doit se poursuivre et être pensé en lien avec cette offre intermédiaire. Dans un contexte de forte tension sur les métiers du soin et de l'accompagnement et sur les financements alloués au maintien dans l'autonomie, la complémentarité entre les offres doit être pleinement exploitée et leurs interdépendances renforcées.

### Amplifier le soutien à la transformation domiciliaire des établissements et le renforcement de l'accompagnement des personnes dans leur domicile historique

Lors des auditions menées, le Conseil a ainsi pu constater l'existence d'EHPAD et d'établissements pour personnes en situation de handicap s'étant organisés et transformés dans le sens de cette «logique domiciliaire» tout en restant statutairement des établissements, par exemple des MAS à domicile. Dans cette hypothèse, le rôle du gestionnaire se trouve modifié en profondeur : il n'organise plus l'hébergement des résidents, qui fait l'objet d'un bail auprès d'un propriétaire (souvent bailleur social), mais uniquement l'accompagnement renforcé caractéristique des établissements. Les salariés de l'établissement se transforment alors en équipes mobiles intervenant au domicile des personnes. Pour autant, l'établissement conserve un même niveau de médicalisation et d'accompagnement : il ne se transforme pas en habitat intermédiaire et conserve ses modalités de financement (partagé la plupart du temps entre l'ARS et le conseil départemental). Ces transformations soulèvent un grand nombre de questions juridiques et financières, et cette insécurité conditionne aujourd'hui leur émergence au seul volontarisme de porteurs de projets et de financeurs particulièrement engagés dans cette direction. Ces projets novateurs apparaissent pourtant respectueux des droits et des choix des personnes ayant besoin d'étayage et d'accompagnement, de soutien à l'autonomie, de soins et d'aide à la vie sociale. Les établissements volontaires peuvent, dans le cadre de la démarche domiciliaire portée par le rapport de la CNSA de 2019, se transformer en domiciles regroupés. Ils peuvent ainsi devenir des alternatives au modèle classique et s'intégrer

dans une logique d'habitat intermédiaire. Les freins à la transformation domiciliaire des établissements pourraient être levés grâce à des expérimentations et au lancement d'un travail technique sur les modalités de ces transformations (implications RH, financières, administratives, organisationnelles, pour les pratiques professionnelles, les rôles hiérarchiques...).

Concernant le domicile individuel, le Conseil considère que les actions de prévention, de lutte contre l'isolement et d'aller vers sont aujourd'hui insuffisantes pour permettre partout un maintien à domicile dans une démarche de bien vieillir. La plus forte dispersion des logements individuels et l'absence de coordination entre les professionnels sont aujourd'hui un obstacle au renforcement de l'accompagnement des personnes. Toutefois, certaines initiatives visant à mutualiser les actions de prévention et d'accompagnement en direction d'une population âgée située dans un même périmètre (à l'échelle d'une résidence ou d'un quartier) parviennent à lever ces freins en permettant des gains d'efficience et de qualité d'intervention<sup>39</sup>. Il conviendrait de les encourager.

### Faire de certains établissements, services autonomie à domicile et habitats intermédiaires des lieux ressources pour les personnes vivant à proximité

Certains établissements et services médico-sociaux pour personnes âgées ou personnes en situation de handicap ont développé une expertise et une qualité d'accompagnement qui doit aujourd'hui irriguer les personnes qui ont les mêmes besoins, mais qui vivent ailleurs (habitat inclusif, résidences autonomie, vie en famille, logement individuel de droit commun...). Cette expertise est en mesure d'éviter aux personnes d'avoir à déménager, à changer d'accompagnement, ou à faire des choix qui affectent leur qualité de vie et leurs préférences. Les ESMS doivent donc poursuivre leur transformation en plateformes de services coordonnées et, en partenariat étroit avec le droit commun, proposer une offre de services en réponse aux besoins exprimés par la personne. Le modèle du centre de ressources territoriale (CRT) pour les EHPAD et les SAD et de la MAS hors les murs est à évaluer et, le cas échéant, à essaimer. Les travaux sur l'orientation en «bouquet de services» pour les personnes en situation de handicap sont également à approfondir.

Enfin, grâce à la présence d'espaces communs permettant d'accueillir des activités sportives et culturelles et à la présence de professionnels de la prévention et de l'animation de la vie sociale, de nombreux habitats intermédiaires doivent également s'ouvrir aux habitants vivant à proximité dans leur logement individuel ou dans un autre habitat intermédiaire et devenir des lieux ressources. En raison de leur taille et de leur forte implantation sur le territoire, cette transformation est notamment attendue des résidences autonomie.

<sup>37</sup> Démarche prospective du Conseil de la CNSA, «Chez-soi : l'approche domiciliaire», juillet 2019.

<sup>38</sup> L'approche domiciliaire est définie ainsi dans le préambule de la convention d'objectifs et de gestion entre la CNSA et l'État pour 2022-2026 : «L'approche domiciliaire procède de la mise en œuvre de modes d'accompagnement respectueux des personnes concernées, quel que soit l'endroit où elles résident, quels que soient leur âge, leur situation de handicap ou de santé, par l'adaptation des moyens permettant de répondre à leurs besoins et à leurs aspirations, grâce à des «services domiciliaires» repensés et soutenus, à domicile, dans des formes innovantes d'habitat comme en «établissements domiciliaires». Cette approche contribue à faciliter le parcours de vie des personnes et participe pleinement au développement d'une société inclusive».

<sup>39</sup> La CNSA soutient avec la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) et l'ANCT une expérimentation de programmes d'accompagnement et de prévention de la perte d'autonomie auprès de publics âgés et fragiles dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (programme «NORC»).

03

## LES AUDITIONS



# LES PORTEURS DE PROJETS



## Fédération des Maisons Partagées Séniors

**Vincent Delauney,**  
président fondateur

**Mathieu Decultis,**  
Réseau Marguerite

**La Fédération des Maisons Partagées Séniors** est un réseau d'entraide, de partage d'expérience et de représentativité de petits porteurs de projets d'habitats inclusifs sous la forme de colocation avec moins de 12 occupants et pas plus de 3 maisons gérées par le même porteur de projet.

Elle regroupe des porteurs de projets (en associatif ou entrepreneurs indépendants), des femmes et des hommes qui sont animés par le même désir de développer le modèle d'habitat inclusif en colocation senior où l'humain et le projet de vie sociale et partagée sont au cœur des actions produites.

Les membres de la fédération partagent les valeurs de l'économie sociale et solidaire. Porteurs, dans leurs activités et les moyens employés, de démocratie, de coopération, de transparence, de profits raisonnés, de responsabilités sociales et environnementales, en interne comme vis à vis de la société, les membres de l'association font le choix de placer la personne humaine au centre de leurs projets en assurant notamment le plein respect de leur liberté de choix.

« Quand la solitude et l'organisation de la vie au quotidien deviennent difficiles, l'Habitat Intermédiaire offre un vivre ensemble très riche, de la solidarité et de la fraternité. Il permet un vrai maintien de l'autonomie et une alternative à l'entrée en Ehpad. Pour en faciliter l'émergence, il faut sécuriser son cadre réglementaire. »  
**Vincent Delauney**

## Habitat et Humanisme

**Pierre Caly,**  
président

**Pascal Isoard-Thomas,**  
directeur général

**Philippe Chabasse,**  
responsable habitat inclusif



Depuis 40 ans, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, **Habitat et Humanisme** agit en faveur du logement, de l'insertion et de la récréation de liens sociaux. Le Mouvement habitat & humanisme s'est donné pour mission de permettre aux personnes à faibles ressources d'accéder à une solution d'habitat adaptée à leur situation, de contribuer à une ville ouverte à tous, en privilégiant les logements situés dans « des quartiers équilibrés », et de proposer un accompagnement personnalisé ou collectif pour favoriser la récréation de liens et l'insertion sociale.

« Un changement de culture s'opère, l'Habitat Inclusif ne doit pas se limiter à une alternative à l'institution. Ses différentes formes sont une vision nouvelle de la place des personnes âgées et des personnes vivant avec un handicap dans la cité. Ils concourent à la lutte contre l'isolement social ce sont des solutions souples qui peuvent s'adapter à des territoires très divers en dynamisant la vie locale. » **Philippe Chabasse**

## EPI Bretagne

**Marie-Christine Poulain,**  
co-fondatrice et secrétaire



Avec APF France handicap, **EPI Bretagne** porte deux dispositifs d'habitat inclusif innovants, St-Cyr et Guînes, ouverts à Rennes en 2016 et 2023. Ils ont le même modèle : appartements individuels T2 ou T3, diffus dans des résidences sociales neuves, adaptées au handicap de chacun, 6 pour personnes avec épilepsie pharmaco-résistante et troubles associés et 6 pour personnes avec handicap moteur, avec un appartement-ressource pour les locataires et les intervenants (coordinateur, SAD). Des aidants sont présents 24h/24, 365 jours par an. Choix de vie, autonomie et sécurité sont nos priorités.

« Aménager un habitat inclusif en cœur de ville avec des logements diffus et adaptés au sein d'une même résidence répond aux souhaits et besoins des personnes accompagnées, favorisant leur autonomie, sécurité et inclusion sociale. Ce modèle en milieu ordinaire encourage l'ouverture sur la ville et la convivialité. L'expérience montre l'importance de valoriser l'expertise des associations, de simplifier le cadre existant et d'offrir plus de flexibilité pour lever les freins identifiés et véritablement transformer l'offre. » **Marie-Christine Poulain**

## Association Fratries

Aurélien L'Hermitte,  
président



**L'association Fratries**, fédère des jeunes adultes en situation de handicap mental et/ou de troubles autistiques et les accompagne à vivre et travailler en milieu ordinaire. Elle déploie principalement son action dans les grandes métropoles françaises en portant la création d'habitats inclusifs sous forme de *colivings* ordinaires de jeunes actifs dont la moitié seulement ont un handicap.

Présente à ce jour à Nantes, Rennes et en Île-de-France l'association propose aussi un accompagnement vers et dans l'emploi à ses adhérents pour leur permettre de travailler en milieu ordinaire.

« Rendre ordinaire le logement pour les personnes en situation de handicap, c'est construire un marchepied vers un logement ordinaire. Il est important de créer des lieux de vie vraiment inclusifs, avec le coliving, sans recréer des lieux de vie entre publics vulnérables. Une chance à saisir pour un changement de regard en profondeur. » **Aurélien L'Hermitte**

## Réseau Cohabilis Ensemble2générations – France

Bertrand Gauthier,  
président du réseau Cohabilis

Joachim Pasquet,  
délégué général du réseau Cohabilis

Estelle de Saint-Bon,  
directrice générale Ensemble2générations



Le **Réseau Cohabilis** est pionnier et premier acteur de cohabitation intergénérationnelle solidaire en France. Il regroupe plus de 60 structures privées non lucratives ou publiques qui mettent en œuvre des solutions d'habitat partagé sur près de 17 000 communes en métropole et outre-mer et accompagnent 1700 cohabitations par an. Cohabilis assure l'animation, le développement et la promotion des actions du réseau. Il agit pour améliorer le cadre réglementaire, la diffusion et l'essaimage des bonnes pratiques. Il s'appuie sur la solidarité, le respect, la laïcité et la convivialité.

L'association **Ensemble2générations - France** a été créée en 2006 et œuvre à la cohabitation intergénérationnelle : chez un senior, elle met à disposition un logement en échange de présence, de services ou d'une contrepartie modeste de la part d'un jeune. Elle intervient également en résidence autonomie/Ehpad avec la mise à disposition d'un logement par l'établissement en échange d'animations du jeune auprès des résidents.

Aujourd'hui, E2G est présente dans 34 départements. Elle accompagne 1004 bénéficiaires en 2024 au domicile des seniors et 760 bénéficiaires seniors en résidence.

« Les modalités d'habitat ont changé. Pour l'ensemble de la population comme pour le grand âge, cela implique de faire évoluer certaines modalités d'accompagnements sociaux et financiers. La cohabitation intergénérationnelle solidaire et l'accueil des jeunes en résidence autonomie peuvent répondre à plusieurs phénomènes sociétaux en favorisant le lien social et la cohésion, en développant l'accès au logement des jeunes et en luttant contre le réchauffement climatique. »  
**Estelle de Saint Bon et Joachim Pasquet**

## Les Résidences KAZALIS

**Arnaud Barais,**  
directeur



Notre projet de gestion de la Résidence Services Seniors s'inscrit dans une démarche de développement de solutions de services aux personnes et familles, initiée à partir de 2008, à Angers. Nous défendons un accompagnement tourné autour de valeurs simples pourtant essentielles dans notre domaine : la proximité, l'écoute, l'empathie, le professionnalisme et le vivre ensemble.

Au sein des **Résidences KAZALIS** nous proposons aux résidents un lieu de vie où la quiétude et le respect permettent d'envisager l'avancée en âge avec la plus grande sérénité.

« Plus nous serons cohérents dans nos projets d'accompagnement, plus nous répondrons aux besoins de la population dans les territoires. Une grande vigilance doit être de mise pour ralentir la surenchère de normes qui engendre une surenchère de coût. A partir de l'ancrage local fort, nous respectons les demandes des résidents. Il est indispensable de travailler sur la promotion de l'autonomie. Pour favoriser les accompagnements et enrichir le parcours des résidents, il ne s'agit pas d'opposer structures privées et publiques, mais bien de renforcer la complémentarité et la coopération entre les différents formats d'accompagnement. »

**Arnaud Barais**

## MonSenior

**Clément Venard,**  
co-fondateur

**Alexandre Nicolet,**  
co-fondateur

**Amélie Robin,**  
secrétaire générale



**MonSenior**, entreprise ESUS, développe un nouveau modèle d'accueil familial, solution intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD. Dans le cadre chaleureux d'une maison, un accueillant familial agréé – avec sa famille – héberge et accompagne trois personnes en perte d'autonomie, dans un quotidien convivial et bienveillant. De la conception des maisons à leur gestion, en passant par l'accompagnement et la formation des professionnels, MonSenior intègre tous les savoir-faire nécessaires à cette nouvelle approche humaine et personnalisée dans l'accompagnement du Grand Âge au cœur des territoires.

« Les hameaux de maisons d'accueil familial nécessitent un fort ancrage local afin d'en faire des lieux de vie partagés, créateur de lien social. Fortement sollicités par les communes rurales et péri-urbaines, les hameaux MonSenior s'organisent en lien avec les politiques solidarités et habitat social des communes et des départements en totale réciprocité. »

**Clément Venard**



## Familles Solidaires

**Bernadette  
Paul-Cornu,**  
dirigeante du Groupe  
Familles Solidaires

**Familles Solidaires** est un groupe associatif non lucratif, implanté dans 5 territoires, qui porte lui-même des habitats inclusifs et colocations pour des personnes fragilisées par l'âge, la maladie ou le handicap (Alzheimer, autisme, handicap mental). Il dispose d'un centre d'expertise reconnu pour former et accompagner des porteurs de projets partout en France, publie des enquêtes, construit des outils, et contribue à la structuration des métiers de l'habitat inclusif. Familles Solidaires siège à l'Observatoire national et collabore activement avec les principaux réseaux nationaux du secteur.

« Il faut remettre le texte de la loi Elan au cœur des débats pour que l'habitat intermédiaire et inclusif soit rendu possible équitablement dans tous les territoires. La salle commune, véritable lieu de ressource et de convivialité demande que l'on porte une réflexion sur le financement de ses charges. »

**Bernadette Paul-Cornu**

## Dispositif Habitat Côté Cours Association Vivre et devenir

**Marie-Sophie Desaulle,**  
présidente nationale de Vivre et devenir

**Marie Delaroque,**  
directrice du dispositif Côté Cours



**Habitat Côté Cours** au Havre accompagne plus de 400 adultes en situation de handicap psychique grâce à des logements inclusifs, aides humaines, SAMS AH et service à domicile. Il propose un logement de droit commun, durable et choisi, avec accompagnement valorisant les capacités et l'entraide. Le dispositif s'adapte à des publics spécifiques (femmes victimes, jeunes issus de l'ASE, personnes vieillissantes), développe le lien social et propose des formations. L'ensemble favorise une meilleure inclusion, un meilleur accès aux soins et le maintien dans le logement.

« Aller en prévention avec les partenaires pour casser les préjugés sur la maladie psychique est possible en soutenant le logement vecteur de soin. Ce logement évite le recours aux institutions médico-sociales en y adossant la culture de la prise de risque grâce au partenariat fort avec l'hôpital public, et grâce à la mutualisation des compétences et à la paire-aidance. Le terrain doit être une ressource pour éviter la rupture de parcours. »  
**Marie Delaroque**

## Fédération Simon de Cyrène

**Denis Piveteau,**  
président

**Laurent de Cherisey,**  
directeur général et cofondateur

**Elodie Veillon,**  
secrétaire générale



Le projet **Simon de Cyrène** a été créé avec des personnes ayant subi de graves accidents de vie (traumatismes crâniens, AVC, IMC...), souffrant de cérébro-lésions et leur entourage, pour répondre à la solitude douloureuse dont ils souffrent autant, et même souvent davantage, que du handicap lui-même. Dans chaque maison-partagée vivent 6 à 8 personnes en situation de handicap et 5 personnes « valides » salariées de la personne 3P ou du SAD, ou volontaires. En 2025, 27 maisons-partagées Simon de Cyrène sont implantées dans 8 villes en France, et 24 autres maisons sont en projet de construction.

« Installé dans des quartiers en cœur de ville, notre modèle, construit avec les personnes en situation de handicap, leur permet de construire des réponses qui sont guidées par leur projet de vie. Il n'y a pas qu'une seule réponse et la plus belle des réussites est quand une personne développe son autonomie et sa capacité d'agir, au sein et dans l'environnement du logement inclusif en prenant appui sur la vie communautaire, ou, pour ceux qui le souhaitent, en dehors du logement inclusif après l'avoir quitté pour une vie plus indépendante. » **Elodie Veillon**

## Marpa

**Patricia Saget-Castex,**  
présidente

**Marion Le Cam,**  
directrice



La **fédération nationale des Marpa** (Maison d'Accueil et de Résidence Pour l'Autonomie) créée il y a 40 ans, fédère et anime un réseau de 207 résidences autonomies à taille humaine (24 à 30 places), implantées au cœur des bourgs pour favoriser le lien social et l'ancrage territorial. Labellisées par la MSA, elles garantissent qualité et sécurité. Elles sont présentes dans 70 départements. 40 projets en métropole et outre-mer sont en cours. 4800 seniors y sont accompagnés par plus de 1500 professionnels engagés dans l'accompagnement respectueux de l'autonomie et des choix de chaque résident.

« L'implantation en ruralité et le travail avec tous les acteurs d'un territoire sont l'ADN des Marpa, avec une réflexion autour du parcours de la personne en maillant au fur et à mesure la dynamique. La petite taille est importante pour la qualité de vie des personnes et des professionnels. S'ouvrir sur l'extérieur, c'est aussi équilibrer un modèle économique. » **Marion Le Cam**

## Association hapi Réseau HAPA

**Ingrid Dautrey,**  
directrice

**Sophie Audrain,**  
directrice Réseau HAPA



Crée fin 2021 par la Caisse des Dépôts et Consignations, la Fondation des Petits Frères des Pauvres et le Réseau HAPA, l'**association hapi** a pour vocation de soutenir le développement de l'habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale (API) jusque dans les territoires. Au service de l'ensemble des acteurs impliqués, elle s'appuie sur quatre missions : promouvoir l'habitat API, orienter les porteurs de projets vers les financeurs et/ou accompagnateurs potentiels, sensibiliser et accompagner la montée en compétences des acteurs de cet écosystème, mesurer l'impact de l'habitat API.

Le **Réseau HAPA**, association loi 1901 créée en 2017, fédère plus de 130 acteurs de l'habitat inclusif pour personnes âgées et/ou en situation de handicap. Il agit pour faire émerger et consolider des habitats partagés et accompagnés à travers trois missions : renforcer la coopération entre les porteurs de projets, accompagner le développement des habitats et engager un dialogue structuré avec les acteurs de l'écosystème aux niveaux local et national. Il promeut un habitat choisi, adapté, non lucratif, accessible et ancré dans les territoires.

« Nos valeurs défendues, avec une coloration qui nous est propre, sont très attentives aux fondamentaux de la Loi Elan, aux projets à dimension humaine ancrés sur les territoires et à la construction partenariale. Une attention particulière est portée au libre choix de la personne, à l'accessibilité de ces habitats aux personnes à faibles ressources. Il faut s'appuyer sur les territoires pour construire la réflexion et acculturer ceux qui en sont éloignés. » **Sophie Audrain**

« L'association hapi est une caisse de résonance collective qui permet de faire dialoguer concrètement les acteurs de terrain, les institutions et les financeurs autour des grands enjeux de l'habitat inclusif. C'est une réponse pragmatique à la complexité du secteur, où chacun, à son niveau, peut contribuer à faire avancer les choses. » **Ingrid Dautrey**

## Collectif Habiter Autrement

**François-Xavier Turbet Delof,**  
co-animateur du Collectif Habiter Autrement,  
directeur Adjoint de l'association de gestion  
des établissements des Petits Frères des Pauvres

**Evolène de Genti,**  
co-animateuse du Collectif Habiter Autrement,  
directrice générale de l'association maison Madeleine



Le **collectif Habiter Autrement**, créé en 2012, œuvre à la promotion de l'habitat alternatif à destination des personnes âgées. Il est composé d'organismes à but non lucratif et/ou relevant de l'économie sociale et solidaire et de personnes physiques qualifiées. Le collectif Habiter Autrement est membre de l'Observatoire National de l'Habitat Inclusif. Les axes stratégiques du collectif Habiter Autrement sont :

- Plaidoyer auprès des institutionnels nationaux (administratifs et politiques)
- Faire le lien entre les différents acteurs
- Réaliser une réflexion prospective sur les enjeux actuels et à venir des formes alternatives d'habitat pour personnes âgées.

« Diversifions et facilitons les offres de logement pour les personnes les plus vulnérables à une période de leur vie où l'isolement peut prendre le dessus. Depuis la Loi Elan, une belle dynamique a vu le jour mais soyons vigilants à un essoufflement. Il est nécessaire de redimensionner l'offre en proximité. »  
**François-Xavier Turbet Delof**

## Résidence de l'Abbaye – Groupe ABCD

Pascal Champvert,  
directeur



**La Résidence de l'Abbaye** déploie concrètement la logique domiciliaire. Les personnels ne sont pas en tenue hospitalière, les résidents peuvent meubler leur logement, conserver les denrées qu'ils souhaitent, y donner ou pas l'accès librement (sauf en cas d'extrême urgence). Ils disposent de leur boîte aux lettres, peuvent aller et venir librement, recevoir les visiteurs de leur choix à tout moment, vivre avec un animal de compagnie...

« Le grand levier pour vivre bien en établissement, c'est la parole des aînés car l'âgisme qui les en prive imprègne trop notre société. Garantir la liberté et le soutien à l'autonomie en Établissement pour personnes âgées, c'est sortir d'une logique sécuritaire, c'est être chez soi, libre et indépendant. Les résidents sont alors citoyens dans un domicile regroupé et non pas patients dans une institution. » **Pascal Champvert**

### CetteFamille

Djamel Souami,  
directeur général délégué

Florent Ury,  
directeur de l'innovation sociale



**CetteFamille** est créateur de colocations seniors et facilitateur de vie partagée.

Nos 66 habitats partagés s'adressent à des personnes âgées en perte d'autonomie, dont le maintien dans leur domicile n'est plus possible, que ce soit pour des raisons d'isolement social, d'éloignement ou d'inquiétude des familles. Une moitié de nos habitats partagés sont destinés spécifiquement à des personnes atteintes d'Alzheimer. Notre ambition est d'assurer à nos colocataires une vie harmonieuse au sein d'habitats adaptés aux besoins du grand âge, sécurisés, proche des territoires et accessible au plus grand nombre.

« Une colocation CetteFamille, c'est un peu comme notre République : chacun est libre (Liberté), dans le respect des autres (Égalité) et du vivre ensemble (Fraternité). Notre préoccupation première : un équilibre permanent entre le libre choix de chaque colocataire au quotidien et l'harmonie de la maison, afin que le projet de vie partagée puisse se mettre en place et s'inscrire dans la durée ». **Djamel Souami**

### Cez'Attitudes - UNAPEI 30

Olivier Donate,  
directeur général

Catherine Masse,  
DGA du Territoire concerné

Maxime Nortes,  
directeur de l'établissement



**Cez'Attitudes** propose une 3ème voie entre vie en institution et maintien chez les parents. Ce projet innovant permet à des personnes en situation de handicap de vivre chez elles, dans un quartier inclusif, tout en bénéficiant d'un accompagnement professionnel formé à l'autodétermination et aux rôles sociaux. Les ressources personnelles sont préservées et le budget institutionnel réorienté vers l'accompagnement. Objectif : offrir un vrai choix de vie, individuel, inclusif et épanouissant.

« Au-delà des postures, l'accompagnement mis en œuvre doit permettre aux personnes de vivre le plus normalement possible dans le droit commun, tout en respectant leur choix. Notre projet novateur de logement inclusif se base en partie sur l'évaluation des capacités pour voir à quel besoin cela répond. C'est faciliter ainsi l'écoute des professionnels. Vivre en institution toute une vie, est-ce la solution ? Cette interrogation a déclenché la mise en œuvre de nos habitats inclusifs Cez'Attitudes. » **Olivier Donate**

## Récipro-Cité,

en tant que représentante  
du Réseau de l'habitat intergénérationnel,

**David Meynard,**  
président

**Nathaël Torres,**  
directeur agence Est



**Le réseau de l'habitat intergénérationnel** a pour vocation de rassembler des acteurs engagés autour d'un objectif commun : bâtir et promouvoir des lieux de vie inclusifs et solidaires adaptés à toutes les générations avec une attention particulière portée au bien-vieillir. Les membres du réseau sont portés par des valeurs communes et la volonté de :

- Professionnaliser l'habitat intergénérationnel
- Partager des compétences et des expériences entre acteurs,
- Mobiliser les décideurs publics pour garantir un cadre législatif et des financements adaptés à l'habitat intergénérationnel en France.

« Notre ambition est de faire vivre un réseau d'acteurs de l'habitat intergénérationnel. Permettre à des personnes âgées de vieillir entourées dans un habitat collectif accueillant d'autres générations, c'est contribuer activement à la cohésion sociale entre les âges et les diverses classes sociales. » **David Meynard**

## Fédération de L'Arche en France

**Laurence Hyvernat,**  
responsable nationale habitat inclusif  
et responsable régionale Ile-de-France  
et Grand Est



**Maria Becquey,**  
secrétaire générale

Depuis plus de 60 ans sur les 5 continents, L'Arche anime des associations où vivent et travaillent ensemble des personnes en situation de handicap mental et ceux qui les accompagnent.

En France, ce sont 33 associations avec 1900 personnes en situation de handicap accueillies, 1120 salariés, 11 ESAT, 300 jeunes volontaires et près de 900 bénévoles.

L'Arche en France s'est engagée dans l'habitat partagé en 2014. En 2025, ce sont 13 associations avec 25 habitats inclusifs, 175 habitants et 88 cohabitants, avec ou sans GEM et avec ou sans SAD intégré. Et aussi 11 projets d'habitats pour 76 habitants portés par 5 associations.

« Vivre et grandir ensemble, apprendre au contact de l'autre, faire avec l'habitant qui est acteur : l'habitat inclusif possède de grands atouts car l'autonomie s'y développe avec souplesse et agilité. La présence de volontaires qui vivent sur place et partagent la vie collective représente un vecteur de confiance pour les personnes en situation de handicap. Elle favorise l'inclusion dans la cité en tenant compte des besoins et des envies des personnes plutôt que des besoins d'une structure. » **Maria Becquey**



## SILVITA – la Fédération des Résidences Seniors

**Olivier Wigniolle,**  
président

**François Georges,**  
président délégué

**Philippe Campinchi,**  
délégué général  
intergénérationnel

**SILVITA, la Fédération des résidences seniors,** rassemble et représente les acteurs engagés en faveur d'un habitat adapté, convivial et sécurisé pour les personnes âgées. Elle valorise un modèle d'alternative entre domicile et établissement, favorisant autonomie, lien social et qualité de vie. Interface entre gestionnaires, pouvoirs publics et partenaires, Silvita œuvre à promouvoir les bonnes pratiques, structurer la filière et accompagner son développement au service du bien vieillir.

« L'habitant est un citoyen qui doit vivre dans un domicile choisi. Le couple lien social-appartement adapté avec services permet de maintenir l'autonomie des seniors et le renforcement de la prévention, et d'innover autour du virage domiciliaire. Les résidences services seniors contribuent au dynamisme des centres villes avec un modèle rigoureux qui permet de relever les défis du vieillissement avec des partenariats adaptés aux besoins des personnes. Ces résidences ont leur place dans une offre diversifiée de logements adaptés. » **Olivier Wigniolle**

## Vivre en Béguinage

**Christophe Baiocco,**  
président

**Aurélie Renaud,**  
directrice



Crée en 2017 et reconnue d'intérêt général en 2020, l'association **Vivre en Béguinage** accompagne les seniors dans les béguinages conçus par Vivr'Alliance, bureau d'études d'ingénierie sociale fondé en 2012. Implantés à travers tout le territoire français, ces lieux de vie ouverts sur l'extérieur accueillent des personnes autonomes ou en perte partielle d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ayant fait le choix d'un cadre de vie solidaire, sécurisé et adapté aux besoins de chacun. L'accompagnement s'articule autour du « bien vivre ensemble », du maintien à domicile, de la prévention de la perte de l'autonomie et de l'inclusion sociale.

« Il est important d'intégrer la préservation de l'autonomie et l'inclusion sociale comme critères fondamentaux dans la définition de l'habitat inclusif afin de renforcer le lien social tout en prévenant les fragilités liées à l'avancée en âge. Le logement est un droit fondamental et déterminant, un régulateur du vivre ensemble et un levier d'autonomie pour bien vieillir dans un cadre inclusif. »

**Christophe Baiocco**

## Axentia

**Gilles Leclerc,**  
directeur général

**Aliette Gendre,**  
directrice de l'immobilier

**Bertrand Dabas,**  
DGA en charge  
du développement



**Axentia** est une Entreprise sociale pour l'Habitat spécialiste du médico-social et de l'hébergement thématique, et société à mission. Elle accompagne les acteurs du secteur non lucratif dans la construction, le financement et la réhabilitation d'établissements dédiés aux plus fragiles : seniors, étudiants et jeunes actifs, enfants, personnes en situation de précarité ou de handicap. Axentia est propriétaire de 232 établissements, soit plus de 12 000 personnes accueillies, et est présente sur tout le territoire grâce à ses agences de Bordeaux, Douai, Lyon et Paris.

« Au service de l'habitat spécifique nous construisons, adaptons et incarnons chaque jour une réponse aux besoins des acteurs de la solidarité dans les territoires. Nous constatons qu'il est urgent d'avoir une approche homogène au sein des départements pour mieux articuler la mise en place de l'habitat intermédiaire sous toutes ses formes, de former les professionnelles de la coordination et de clarifier l'interprétation des textes pour préserver la création du lien social. » **Gilles Leclerc**

# LES CHERCHEURS ET LES INSTITUTIONNELS

## Inspection Générale des Affaires Sociales (IGAS)



Malgré les avancées depuis 2015, les conditions ne sont pas encore réunies pour réussir une politique domiciliaire durable pour les personnes âgées en perte d'autonomie, ce qui nécessite une mobilisation forte des pouvoirs publics autour du développement des habitats intermédiaires et de la rénovation des résidences autonomie. Le [rapport](#) recommande notamment la construction de 100 000 logements supplémentaires d'ici 2030 et la sécurisation des services d'accompagnement à domicile pour répondre aux besoins croissants.

## DREES



« Le modèle Livia est un modèle de projection qui s'appuie sur deux points essentiels : la démographie et la prévalence des difficultés en lien avec l'évolution choc des baby-boomers dès 2030. Cela conduit à plusieurs hypothèses liées à une espérance de vie qui a augmenté et à une projection sur de nouveaux lieux de vie, ce qui implique de raisonner en « Changement et évolution résidentielle ». »

## Hilauseniors



Financé par l'Agence nationale de la recherche (ANR) dans le cadre du Programme prioritaire de recherche (PPR) sur l'autonomie, le projet HILAUSENIORS (Habitats Intermédiaires – Logements – Autonomie – SENIORS) interroge la manière dont le logement et l'environnement contribuent au maintien de l'autonomie avec l'avancée en âge. Il part d'un questionnement sur ce que peuvent apporter de plus les habitats qui sont conçus pour les retraités.

« Notre recherche va permettre de mieux identifier le maintien à domicile pour les personnes âgées à venir. Il sera important d'explorer la relation entre autonomie et différentes formes d'habitats. La place de l'habitat est très importante dans le maintien de l'autonomie et il serait peut-être préférable d'encourager la mobilité résidentielle pour mieux relocaliser les personnes âgées afin qu'elles restent plus longtemps autonomes. Ne pas oublier qu'un habitat Intermédiaire est un logement ordinaire, les gens sont chez eux ! »  
**Laurent Novik**

# LES ÉLUS



« Comment construire un écosystème avec les citoyens ? Il sera nécessaire de questionner le rôle des Ehpads dans les territoires, d'intégrer les habitats inclusifs et de promouvoir le rôle de l'aîdant et des bénévoles. »

**Frédéric Bierry,**  
Président CEA



« L'attente des citoyens est forte pour rester chez eux accompagnés. Notre questionnement : la cité leur offre-t-elle ce choix ? Il est donc nécessaire que notre écosystème local soit en totale adéquation avec leurs attentes (CCAS, Agglo, Communes). »

**Stéphanie Guiraud-Chaumeil,**  
maire d'Albi, présidente du Grand Albigeois



« Il faut une vision communautaire et très participative pour mettre en place un plan d'actions qui concerne diverses thématiques dans les territoires ruraux. Autour de l'habitat intermédiaire, l'agilité et la souplesse sont nécessaires. Il est également nécessaire de s'assurer de l'accompagnement d'une ingénierie sociale partagée avec les élus et les partenaires sur des propositions innovantes. »

**Denis Lefebvre,**  
vice-président en charge de l'autonomie  
chez La Communauté de communes du Pays de Mormal

Le Conseil de la CNSA remercie Denis Piveteau, grand témoin, et tous les participants du groupe de travail sur l'habitat intermédiaire, présidé par Jean-René Lecerf :

AD-PA : Pascal Champvert, ADMR : Jérôme Perrin, Thierry d'Aboville et Benjamin Astic,  
ANDASS : Agnès Maillard, et Bernard Bonnel, CCMSA : Elisabeth Joly, Conseil départemental Gironde :  
Stéphanie Maire, Conseil départemental Mayenne : Aurélie Mahier, CFDT : Marinette Soler, CNAV : Alexandra Tschens  
et Catherine Lachaussée, CPME : Annick Huyghe et Anne Richard, DGCS : Florian Kastler, Elise Allavena et Elisa Pierrel,  
DHUP : Florent Aubert, FEHAP : Sébastien Coulomb, FFDYS : Christine Auché-Le Magny, FNADEP : Annabelle Véques  
et Mathilde Allard, FNAQPA : Clémence Lacour, FNAR : Bruno Lachesnaie, FNATH : Karim Felissi, FNMF : Diane Roubinowitz,  
Frédéric Raynaud et Natacha Lecas, Générations Mouvement : Henri Lemoine, MEDEF : Catherine Lopez, NEXEM : Marie Aboussa  
et Leslie Le Bigot, UNAF : Agnès Brousse, Sébastien Dubuisson et Alexine Geller, UNAFAM : Roselyne Touroude,  
UNANIMES : Philippe Racaud, UNAPEI : Luc Gateau, UNA-SSAD : Vincent Vincentelli, UNIOPSS : Maëliss Bouticourt,  
UNIR-CFE-CGC : Maud Giloux, SG CIH : Céline Poulet et Maxime Oillaux, SYNERPA : Haïk Assatrian.

Avec l'appui de Geneviève Mannarino, Anne-Marie Ho-Dinh, Cyrille Lebrun, Hélène Paoletti, Sarah Legland,  
Typhaine Mahé, Karine Rollot et Zeineb Chaabane.



**Retrouvez la synthèse  
des auditions sur cnsa.fr**