



Séminaire régional : le développement de l'habitat inclusif dans le parc social en Île-de-France

13 mars 2025

Support et restitution



Yvelines
Le Département





GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction générale de la cohésion sociale

Séminaire régional Île-De-France : l'Habitat inclusif dans le parc social

Organisé par l'AFFIL, le 13 MARS 2025

Elise ALLAVENA (DGCS) et Typhaine MAHÉ (CNSA)





GOUVERNEMENT

Liberté

Égalité

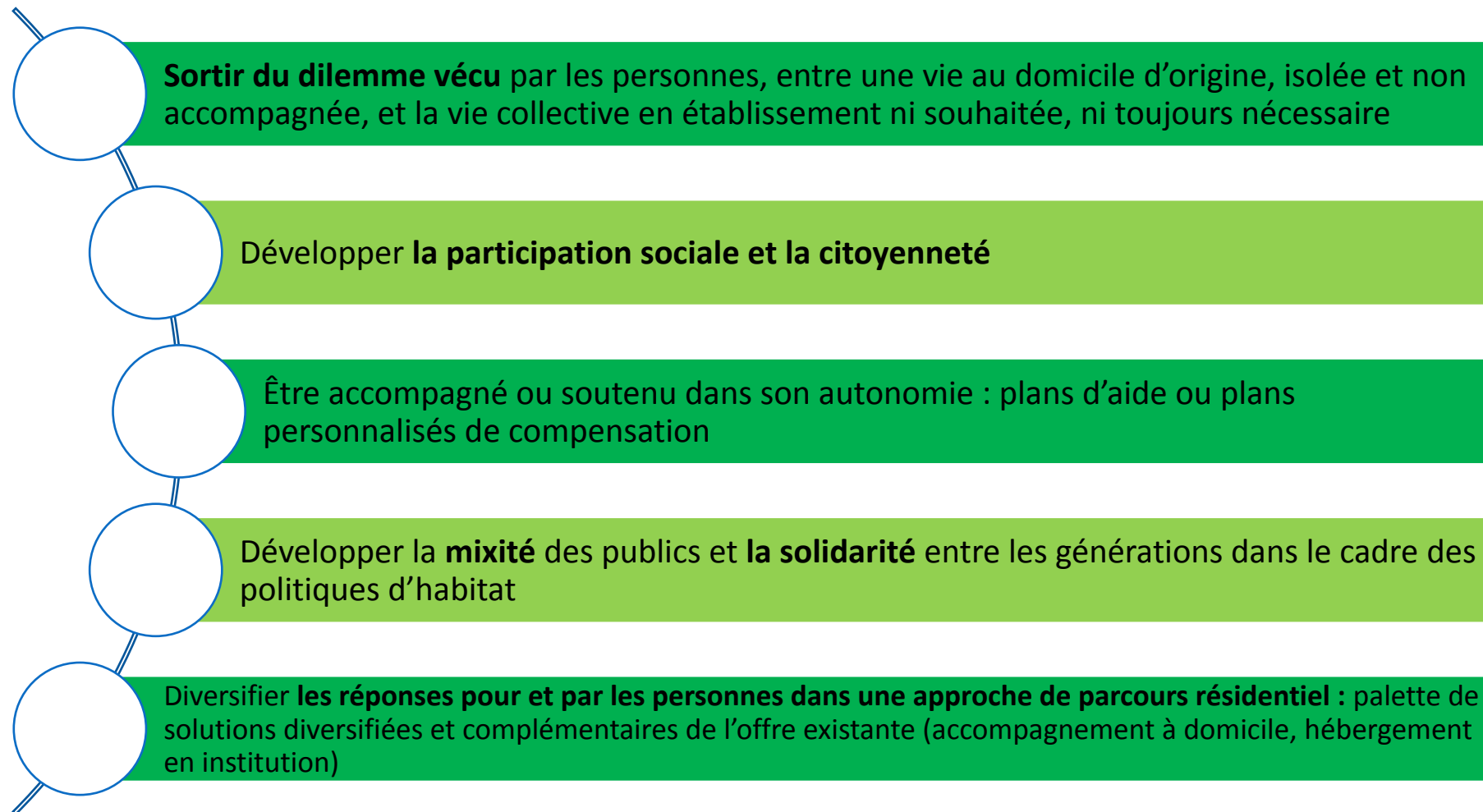
Fraternité

1. DÉFINITION ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

Habitat inclusif : définition et enjeux

- ✓ Une démarche pour répondre aux mutations de la société du vieillissement et de l'inclusion :

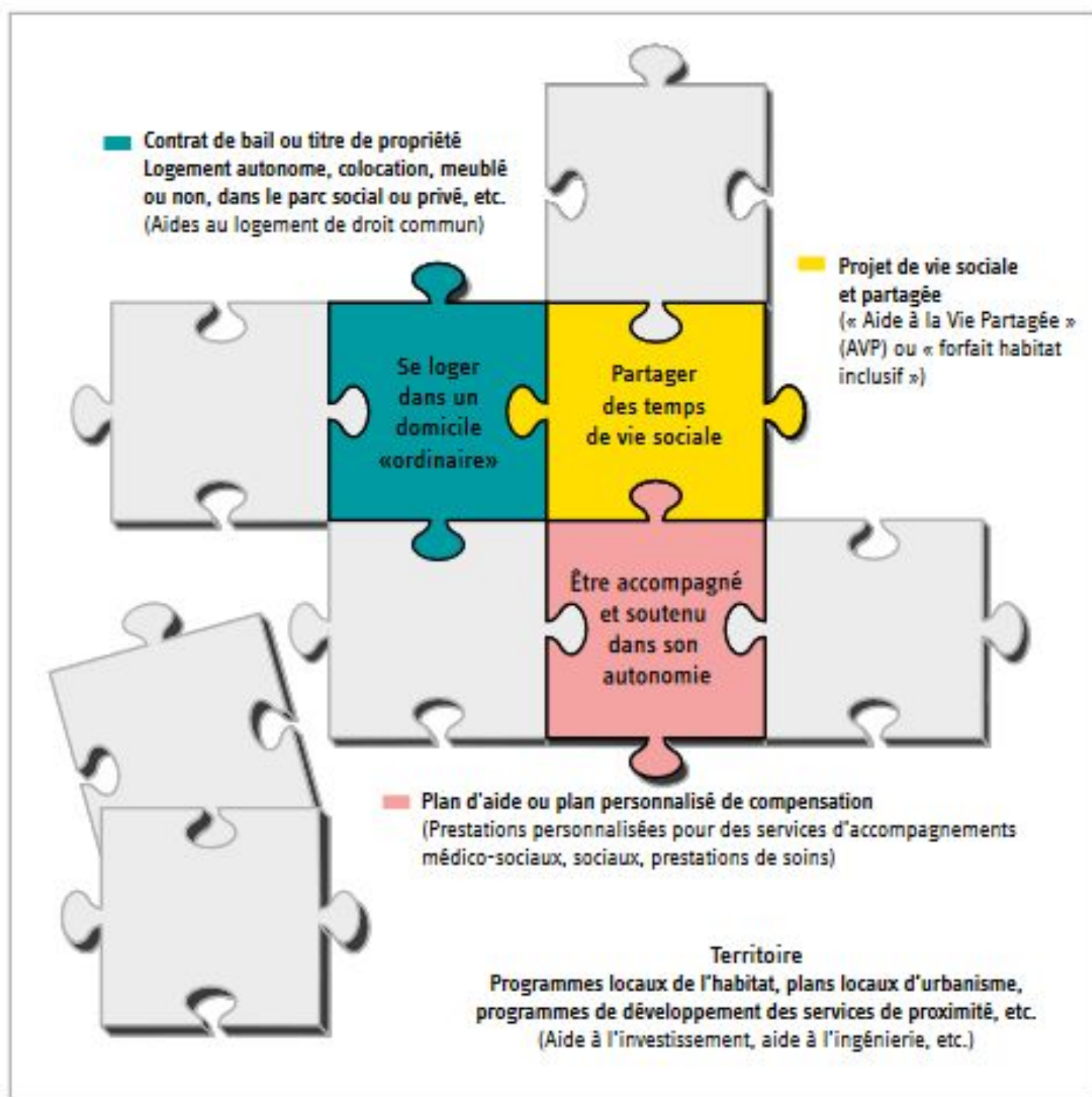
Un mode d'habiter, en colocation ou seul, pour toute personne âgée ou en situation de handicap qui souhaite « vivre chez elle, sans être seule », qui souhaite créer des liens sociaux et s'inscrire dans la Cité.



L'habitat inclusif : un puzzle à géométrie variable

Les principales caractéristiques du « chez soi, sans être seul »...

...dans un environnement favorisant la participation sociale, la citoyenneté et permettant un accès facile aux services, commerces, transports, etc.



Cadre réglementaire

Définition de l'habitat inclusif / public : L. 281-1 du CASF

Porteur de l'habitat inclusif : missions (D. 281-1 du CASF)



Gouvernance

- Article L. 3211-1 du CGCT : président du département coordonne l'habitat inclusif
- Article L. 149-12 du CASF la commission des financeurs habitats inclusifs

Sécurité incendie

- Textes d'application de l'article 37 de la loi « Bien Vieillir » du 8 avril 2024 (locaux des HI = bâtiments à usage d'habitation)
- Vise les seuls logements partagés par plusieurs personnes
- Projet de décret : principes et objectifs
- Projet d'arrêté : mesures complémentaires en fonction du seuil d'habitants, périmètre, responsabilités

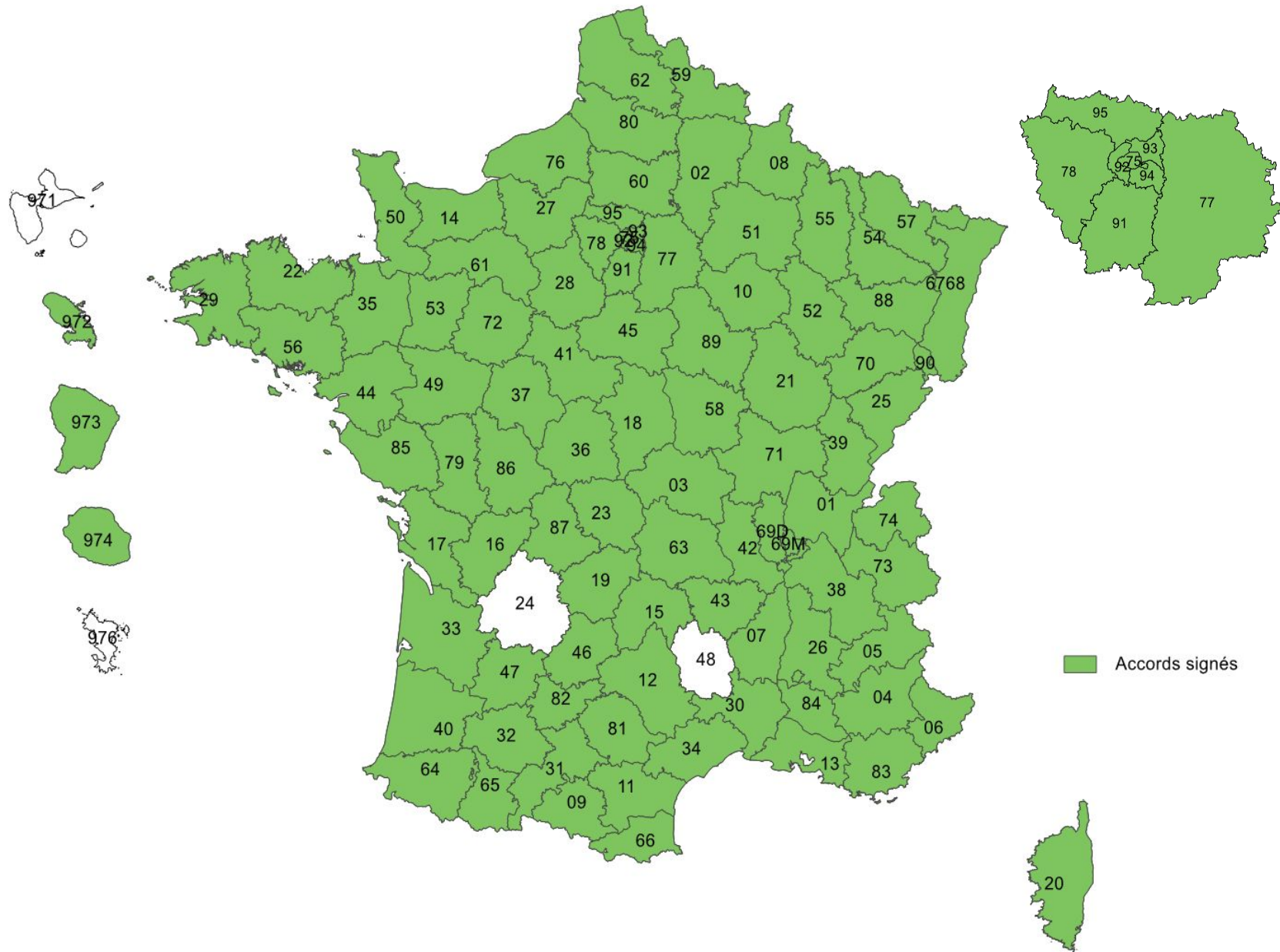
Projet de vie sociale et partagée

- D. 281-1 du CASF : Modalités de mise en œuvre
- Arrêté du 24 juin 2019 : contenu
- Financement : L. 281-2-1 et L. 281-4 du CASF



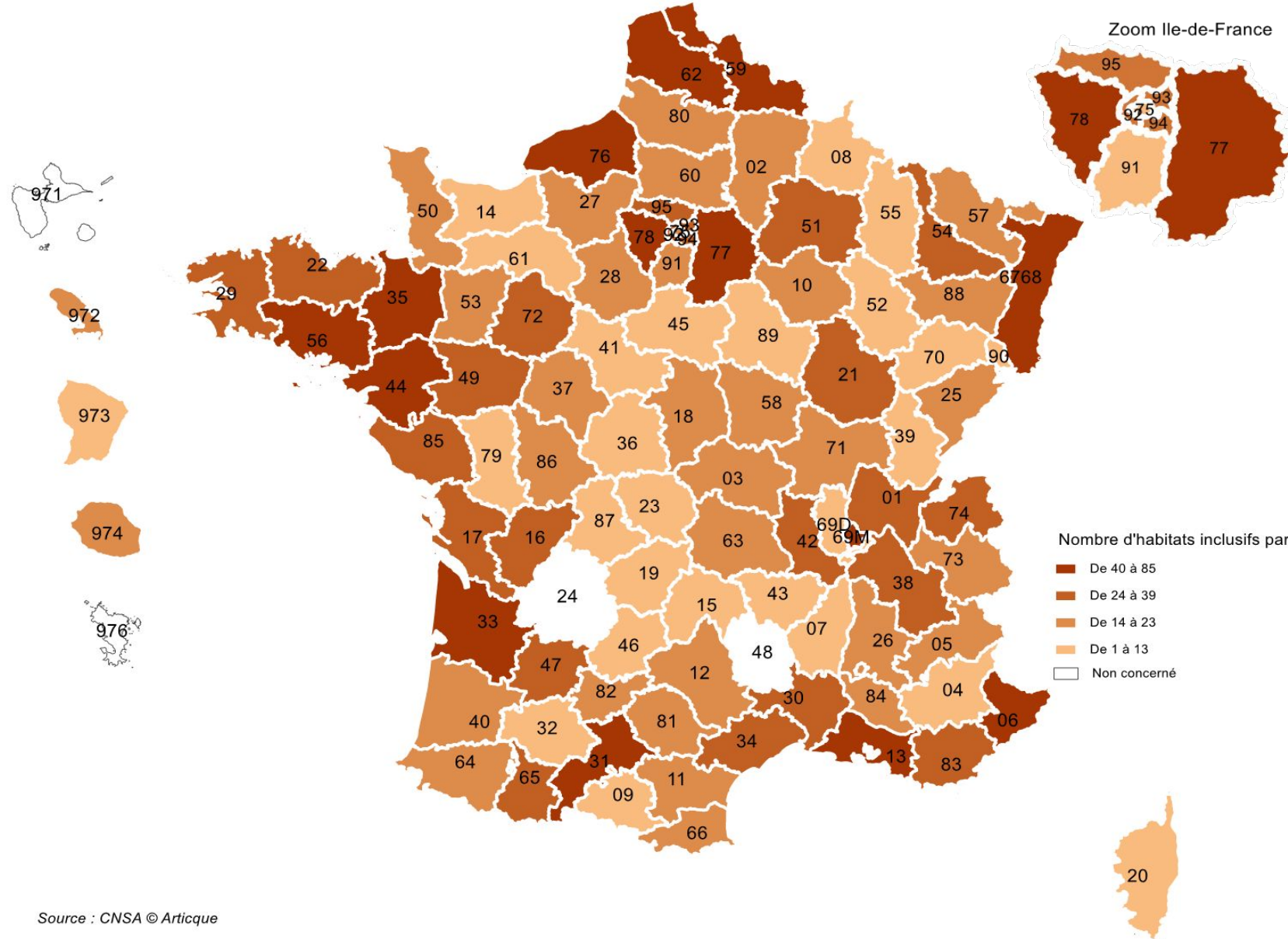
2. Le déploiement de l'AVP

Les 96 Départements engagés dans l'habitat inclusif et l'AVP en 2024



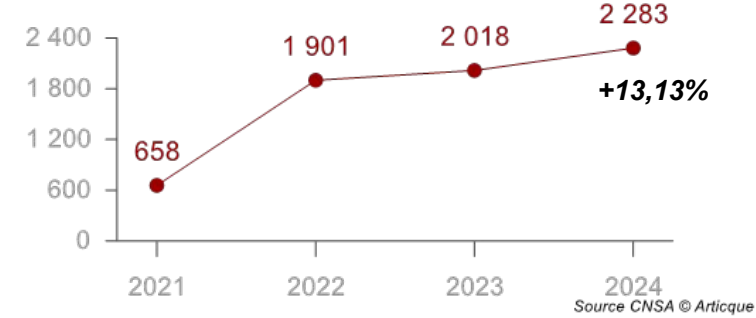
Habitat inclusif : **prévision** du déploiement national (données prévisionnelles)

Les programmations d'habitats inclusifs des Départements engagés - octobre 2024



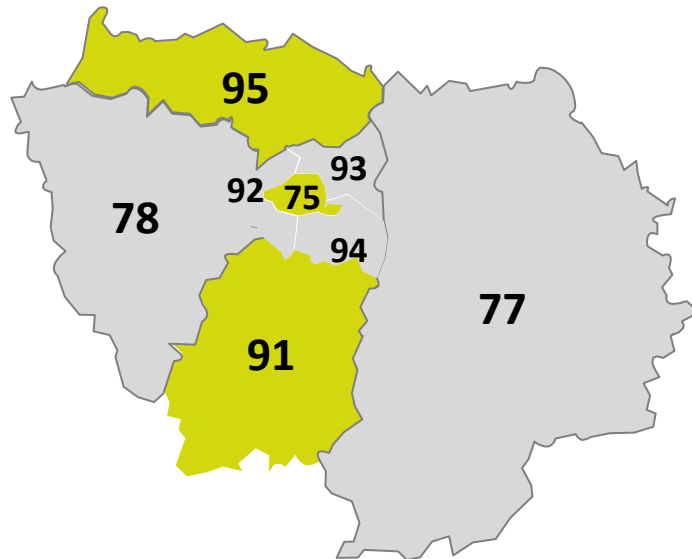
23
Le nombre moyen de projets par territoire


Evolution du nombre de projets d'habitats inclusifs depuis 2021 - octobre 2024




Habitat inclusif : focus sur l'état d'avancement prévisionnel du déploiement en IDF

Les 8 Départements engagés dans le déploiement de l'habitat inclusif et de l'aide à la vie partagée



 Département ayant signé la nouvelle trame de l'accord en 2023

 Département ayant signé la nouvelle trame de l'accord en 2024

 L'ensemble des départements ont signé la nouvelle trame de l'accord tripartite CNSA-Etat-CD.

Des programmations pluriannuelles de l'AVP variables et à renforcer

N° CD	Nom CD	Nb d'habitats inclusifs	Nb de bénéficiaires AVP	Dont nb de PA	Dont nb de PH	Montant moyen de l'AVP par an et par habitant
75	Paris	17	146	75	71	5 599,76 €
77	Seine-et-Marne	49	509	267	242	6 310,20 €
78	Yvelines	40	394	197	197	6 739,29 €
91	Essonne	22	180	32	148	8 333,64 €
92	Hauts-de-Seine	31	253	122	131	7 064,52 €
93	Seine-St-Denis	35	286	186	100	7 385,71 €
94	Val-de-Marne	25	185	86	99	8 200,00 €
95	Val-d'Oise	30	314	185	129	7 536,67 €
Total		249	2267	1150	1117	7 146,22 €

- 152 habitats inclusifs avec des habitants qui bénéficient déjà de l'AVP en 2024 ; et quasi tous les projets de la région seront opérationnels en 2026.
- 59 projets millésimés 2023 ou 2024, inscrits dans toutes les programmations départementales de la région, et surtout dans les Yvelines et en Seine-et-Marne (ces deux derniers sont d'ailleurs ceux dans lesquels le nombre de bénéficiaires de l'AVP est le plus conséquent).
- Diversité de la « taille » des projets : entre 3 et 25 habitants ; et c'est en région Ile-de-France que le nombre de colocations est plus important.
- Des montants AVP de référence au-dessus de la moyenne nationale, à l'exception de Paris et de la Seine-et-Marne qui se situent dans la moyenne nationale.



3. Le soutien à l'investissement

Rappel du contexte : les crédits Ségur de la Santé



Objectif dans le secteur médico-social : une mobilisation annuelle, jusque 2024, de 45M€ pour la construction ou la réhabilitation de 20 000 logements en habitat intermédiaire (résidence autonomie et habitat inclusif).



7,5 M € pour le soutien à l'investissement au sein des habitats inclusifs 

Ce soutien permettra de réaliser des investissements de deux ordres, à hauteur maximum de 50 000€ par ordre :

- ❖ La construction ou la réhabilitation d'un ou plusieurs espace(s) commun(s) nécessaire(s) à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée dans de bonnes conditions collectives afin de réduire les surcoûts engendrés par leur construction ou leur réhabilitation pour une utilisation adaptée et accessible.
- ❖ L'adaptabilité des habitats et des logements dédiés aux personnes âgées pour accompagner l'évolution de l'autonomie de ces habitants et ce, pour inciter les maîtres d'ouvrage et porteurs de projets à anticiper, structurellement et dès la conception architecturale des logements, l'avancée en âge des habitants.

Soutien à l'investissement

Bilan en quelques chiffres des AMI 2022, 2023, 2024

(crédits Ségur : 7,5M€/an)



304 habitats inclusifs



2 233 logements individuels PA



20 779 997 €

- 9 737 888 € sur « L'adaptabilité des habitats et des logements dédiés aux personnes âgées »
- 11 042 109 € sur « Construction ou réhabilitation d'un ou plusieurs ou plusieurs espace(s) commun(s) »



A noter que 23 projets ont été « abandonnés »

Focus en IDF

- 3 Départements ont candidaté à l'AMI CNSA, pour 26 projets.

Départements	Nb de projets	Nb de logements PA (envlpe adaptabilité des logements)	Financement « Adaptabilité des logements »	Financement « Construction ou réhabilitation d'espace(s) commun(s) »	Financement AMI (2022-2023-2024) TOTAL
CD Yvelines	13	133	564 035,00 €	550 000,00 €	1 114 035,00 €
CD Hauts-de-Seine	10	50	107 187,00 €	180 780,00 €	287 967,00 €
CD Seine-Saint-Denis	3	28	100 000,00 €	133 049,00 €	233 049,00 €
Total IDF	26	211	771 222,00 €	863 829,00 €	1 635 051,00 €



4. Les perspectives pour poursuivre et renforcer le déploiement



La pérennisation du soutien de la CNSA

- ✓ **2024** : Soutien à l'**ingénierie de projets** : un reliquat FIR versé aux ARS, pour les Départements moins pourvus en habitats inclusifs, pour une aide à l'ingénierie de projets (projets d'habitat inclusif ou aide au montage de projets de vie sociale et partagée) ou pour une aide à la sensibilisation / communication territoriale

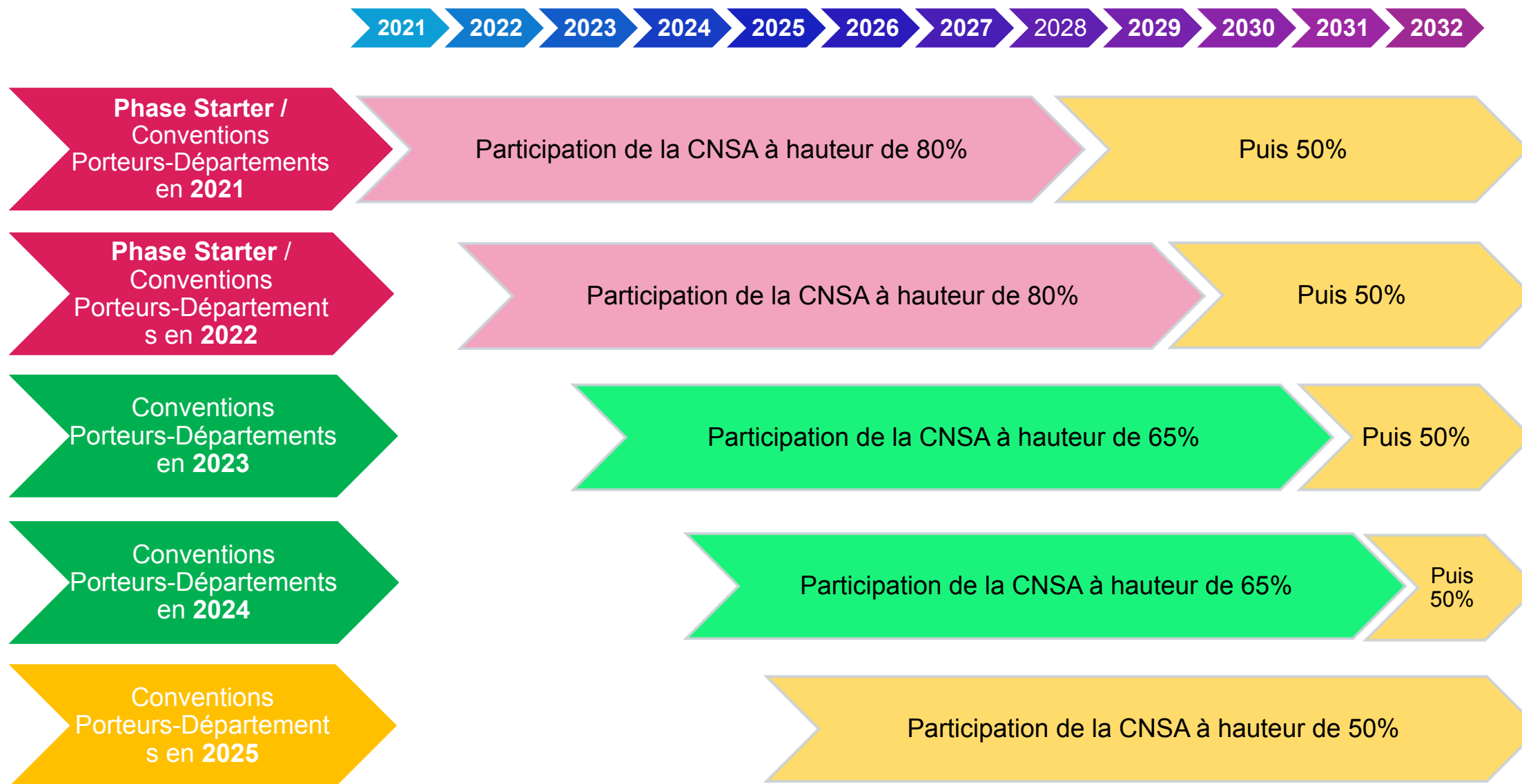
- ✓ **2025** : Soutien à l'**investissement** :
 - ✓ fonds d'appui (50 000 solutions) pour des travaux relatifs aux projets pour personnes en situation de handicap
 - ✓ Soutien (PLFSS 2025) pour les projets d'habitats inclusifs à destination des personnes âgées

- ✓ **2025 et au-delà** : Soutien aux **dépenses départementales d'AVP** pour le projet de vie sociale et partagée :

Des évolutions législatives (art.78 de la LFSS 2023) sont venues **pérenniser la participation financière** de la CNSA aux dépenses départementales d'AVP, avec des taux différents selon la signature des conventions bilatérales CD/Porteur de la vie sociale et partagée :

 - Soutien à hauteur de 80% pour les projets conventionnés en 2021 et 2022, sur 7 ans ;
 - Soutien à hauteur de 65% pour des projets conventionnés en 2023 et 2024, sur 7 ans ;
 - Soutien à hauteur de 50% pour des projets conventionnés à partir de 2025.

La participation des dépenses d'AVP par le concours de la CNSA



Accompagner le déploiement en l'articulant avec une offre d'habitat plus large



Lien entre services et habitat inclusif

Expérimentation relative à
l'accompagnement au vieillissement dans
les quartiers prioritaires de la ville

Réflexion autour de l'habitat et les
maladies neuro-dégénératives

Le pilotage et l'animation nationale

- ✓ Observatoire national de l'habitat inclusif qui rassemble des représentants d'acteurs de l'habitat inclusif, des institutionnels et des représentants de collectivités locales et qui est un lieu d'expertise partagée.
- ✓ Actualisation en cours du guide de l'habitat inclusif par la CNSA, la DHUP et la DGCS



- ✓ Le cahier pédagogique de la CNSA sur l'habitat inclusif
- ✓ Les sites



www.cnsa.fr



www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr

www.monparcourshandicap.gouv.fr

- ✓ Contacts : habitatinclusif@cnsa.fr / dgcs-habitat-inclusif@social.gouv.fr



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté

Égalité

Fraternité

DGALN/DHUP/LO et PH



MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SÉMINAIRE HABITAT INCLUSIF DANS LE LOGEMENT SOCIAL EN ILE-DE-FRANCE :

LE 13 MARS 2025

FINANCEMENT ET ATTRIBUTION

Sommaire

1. Cadre juridique

2. Le financement à l'investissement

3. Les attributions

1. CADRE JURIDIQUE

Cadre juridique de l’habitat inclusif

défini à l’article L. 281-1 du code de l’action sociale et des familles, qui dispose notamment ::

- qu’il « est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d’un mode d’habitation regroupé, entre elles ou avec d’autres personnes,

- que ce mode d’habitat est assorti d’un projet de vie sociale et partagée et est entendu comme :

1° Un logement meublé ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée, loué dans le cadre d’une colocation telle que définie au I de l’article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ou à l’article L. 442-8-4 du code de la construction et de l’habitation ;

2° Un ensemble de logements autonomes destinés à l’habitation, meublés ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée et situés dans un immeuble ou un groupe d’immeubles comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

Ce même article dispose qu’il peut être mis en œuvre dans le parc social

Cadre juridique de l’habitat inclusif dans le parc social

- dans des logements-foyers dénommés “ habitat inclusif ” accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées, qui ne sont pas soumis aux dispositions du livre III du CASF applicables aux établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

- dans des logements dits « ordinaires » attribués, par dérogation, aux personnes en perte d’autonomie liée à l’âge ou au handicap (troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 du CCH) ; la location de ces logements peut s'accompagner de la mise à disposition non exclusive de locaux collectifs résidentiels situés dans le même immeuble ou groupe d'immeubles, pour la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée

NB : L’habitat inclusif ne peut être constitué dans des logements relevant des sections 3 à 5 du chapitre Ier du titre III du livre VI du CCH : RHVS, Résidences universitaires, Résidences services.

2. Le financement à l'investissement

Le financement à l'investissement

- En logement ordinaire :

- agrément PLAI/PLUS/PLS ou en amélioration, avec autorisation spécifique, mentionnée au III de l'article L. 441-2 du CCH

- dans le parc existant pour des logements construits ou aménagés spécifiquement pour l'usage des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ou dans le cadre d'une rénovation avec ou sans subvention

En offre nouvelle et en amélioration avec subvention, cette autorisation est délivrée dans le cadre de la décision d'agrément (art. D. 323-5 et D331-6 du CCH)

En offre existante, pour des logements construits ou aménagés spécifiquement pour l'usage des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, ou rénovés sans décision de subvention, l'autorisation est instruite sui generis (art. D. 441-2 du CCH).

Le financement à l'investissement

- En logements-foyers habitat inclusif :

agrément PLAI/PLUS/PLS. La création d'habitat inclusif en logement-foyer dans le parc social peut se faire en offre nouvelle ou dans le parc existant dans le cadre d'une amélioration, ou sans aide dans un logement foyer existant (déconventionnement-reconventionnement)

Points d'attention :

Pour un financement PLAI, le projet doit bénéficier d'un avis favorable de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif,

Le logement foyer habitat inclusif ne peut pas être constitué dans un EHPAD, un EHPA, une résidence autonomie (avec ou sans le label MARPA), une maison d'accueil spécialisé, un établissement d'accueil médicalisé, un foyer de vie ou d'hébergement, une résidence sociale, une maison-relais / pension de famille, une résidence accueil, un lieu de vie et d'accueil,

Le logement foyer habitat inclusif doit faire l'objet d'une convention dédiée. Toutefois, il peut se situer dans le même immeuble qu'un autre type de logement foyer.

La coexistence de « structures » différentes dans un même immeuble doit bien correspondre à des gestions propres séparées

3. Les attributions dans le parc social

La gestion directe par le bailleur social

1. Nécessité de bénéficier d'une dérogation « article 20 loi ASV » pour prioriser – dans le neuf, les réhabilitations et l'existant – les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap en commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).
2. Application du droit commun en matière d'attributions (établissement d'une DLS, cotation de la demande, respect des plafonds, priorités et 3 candidats en CALEOL etc.).
3. Toutefois, il peut être décidé, de façon partenariale et avec l'accord du préfet, que les logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif peuvent faire l'objet d'un mode de gestion spécifique dans le cadre de la gestion en flux.

Points d'attention :

- Le préfet peut dédier son contingent au public « habitat inclusif » en fonction de son appréciation des besoins locaux en la matière.
- Les attributions ne peuvent pas être conditionnées à la souscription de services.
- Il faut respecter le choix de la personne d'être ou non en habitat inclusif et de participer ou non au projet de vie sociale et partagée.

La sous-location

1. Attributions de logements « article 20 loi ASV » à un porteur de projet s'il bénéficie d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale.
2. Attributions aux habitants par le porteur de projet dans le respect des plafonds.
3. Le cas échéant, attribution de logements à des salariés qui respectent les plafonds si leur travail consiste à apporter un accompagnement continu et quotidien aux habitants.

Points d'attention :

- Possibilité de louer les locaux collectifs résidentiels pour la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée.
- Dérogations au droit commun des attributions pour les habitants et les salariés : pas de CALEOL, pas de droit au maintien dans les lieux etc.

Les attributions en logement-foyer habitat inclusif

1. Modalités d'attributions spécifiques qui sont détaillées dans la convention APL.
2. Accueil de personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence en cas de financement en PLAI.
3. Orientation sur le contingent préfectoral par le SIAO de candidats qui correspondent au public du logement-foyer.

Points d'attention :

- La colocation n'est pas autorisée.
- Nécessité de respecter les plafonds.


Séminaire Habitat inclusif

Restitution du diagnostic régional réalisé par la DRIHL à l'été 2024 auprès des départements franciliens (services de l'Etat et Conseils départementaux)

Jeudi 13 mars 2025

 Accès au logement

 Amélioration du parc

 Hébergement et insertion

 Production de logements sociaux

Bilan 2024 des actions conduites par la DRIHL au niveau régional

1^{er} semestre 2024 :

- Identification des différents **interlocuteurs** sur la thématique.
- Recueil des **données** à ce jour existantes auprès des divers acteurs.

Été 2024 :

Réalisation d'un **diagnostic territorial** auprès des départements franciliens (UD/DDT et Conseils départementaux).

Objectifs :

1. Améliorer la **connaissance territoriale**
2. Identifier les **freins et les leviers**

Fin novembre 2024 :

Organisation d'un **webinaire régional**.

Objectif : sensibiliser les services départementaux de l'Etat (UD/DDT/DEETS) autour de l'habitat inclusif.

Résultats du diagnostic régional : niveau de connaissance des services

CD : thématique majoritairement bien connue



disposent de bonnes connaissances sur l'habitat inclusif, à la fois sur le volet autonomie mais aussi sur le volet habitat



ont parfaitement identifié l'ensemble des difficultés rencontrées



recherchent un appui sur des questions précises relatives aux aides de l'Etat, aux montages financiers ou aux attributions

UD DRIHL/DDT : thématique majoritairement en phase de découverte



reconnaissent un fort besoin de formation (notamment dans le parc social : article 20 loi ASV, logement foyer inclusif et attributions)



sont relativement peu sollicités autour de cette thématique.



rencontrent des difficultés dans le suivi de l'HI

Résultats du diagnostic régional : formes d'habitat inclusif et répartitions entre les différents publics

Un déploiement hétérogène au sein des départements franciliens, à la fois :

- dans le **parc privé** (petites colocations, maisons ou appartements partagés avec un espace commun)
- dans le **parc social** (résidences intergénérationnelles dont une partie est conventionnée en HI, LLS dans l'existant, logements article 20, logement foyer inclusif...)

Une moyenne de **10 personnes** par HI (avec un maximum de 15)

Les PH légèrement plus représentées que les PA (55%/45%), mais **volonté de rééquilibrage**

Dans certains départements, quelques difficultés à trouver des **publics ciblés** pour l'habitat inclusif

Résultats du diagnostic régional : pratiques des bailleurs sociaux

Constats positifs :

Bailleurs sociaux qui font déjà de l'HI :
des acteurs bien identifiés et disposant
d'une bonne connaissance de la
thématique

Sensibilisation des acteurs qui ne font
pas déjà de l'HI : plusieurs CD et
UD/DDT organisent réunions annuelles,
webinaires et mènent un travail de
terrain

Alertes / Pistes d'améliorations :

Une mobilisation encore partielle des
bailleurs sociaux

Tous les projets ne peuvent pas rentrer
dans la catégorie HI

La complexité du dispositif tend à
orienter les bailleurs sociaux vers
d'autres produits (résidences sociales,
jeunes)

Résultats du diagnostic régional : volet financier / aides octroyées

A part dans le 93 et 95, il n'existe **pas d'aides relatives à l'ingénierie versées par le Conseil départemental**. Le CD agit plutôt comme un accompagnateur et un coordinateur.

Les bailleurs sociaux peuvent être lauréats d'une **aide à l'ingénierie HI fournie par l'ANCT** dans le cadre du programme « petites villes de demain »

Il n'existe **pas d'aides à la pierre spécifiques pour l'Habitat inclusif**, ou de bonus octroyés par l'Etat ou la région concernant cette forme d'habitat.

Dans la plupart des départements, il n'existe **pas de plafonnement de l'AVP**. Certains départements ont cependant choisi de plafonner cette aide, en fonction notamment des publics visés ou du type de produit proposé.

Résultats du diagnostic régional : obstacles principaux au déploiement de l'habitat inclusif

6 obstacles financiers :

- difficultés à trouver du foncier et à capter des logements
- diminution du financement de l'AVP par la CNSA et contexte budgétaire difficile
- absence de visibilité sur les aides financières disponibles
- absence de recul sur les projets d'HI qui devront nécessiter une évaluation
- faiblesse du modèle financier pour les porteurs de projets
- lourdeur de la procédure de demande de l'AVP avec la CNSA

6 obstacles juridiques :

- risques des requalification d'un habitat inclusif en ESMS ou en ERP
- pérennisation des logements en article 20 et risques de déstabilisation du projet de vie sociale
- pérennisation des places dans le parc social existant (dérogation dans l'existant)
- financement des locaux collectifs résidentiels
- difficulté à développer de l'habitat inclusif en logement foyer inclusif
- complexité du dispositif = besoin de formation des UD / DDT

Résultats du diagnostic régional : 6 leviers principaux identifiés pour le déploiement de l'habitat inclusif

Montée en compétences des UD/DDT afin de mieux relayer l'information auprès des bailleurs sociaux

Rédaction d'un support pédagogique par la DRIHL à destination des UD /DDT

Formation des CD sur la dimension immobilière, les soutiens financiers dans le neuf et en réhabilitation

Meilleure **sensibilisation de l'ensemble des acteurs et notamment des bailleurs sociaux**

Réalisation d'un cadrage régional afin d'harmoniser les pratiques

Mise en œuvre d'un club régional régulier pour les UD/DDT avec intervention possible des CD et des associations

Plan d'action 2025 de la DRIHL pour le développement de l'habitat inclusif

Représentation de la DRIHL aux divers temps forts de l'HI en 2025

Coordination et mobilisation des services de l'Etat (relai des orientations nationales afin d'harmoniser les pratiques)

Assurer la fiabilisation et le suivi des données relatives à l'habitat inclusif

Animation du club régional « habitat inclusif »

FOCUS SUR LE DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Focus sur le département des Hauts-de-Seine

Travail commun État / Conseil départemental sur le développement de l'habitat inclusif :

- Conférence départementale des financeurs de l'habitat inclusif, qui permet un travail partenarial sur les projets ;
- Présentation aux bailleurs sociaux et aux collectivités du dispositif lors de la conférence annuelle de financement du logement social 2024 ;
- Mobilisation des financements du parc social pour la création de logements inclusifs : deux opérations en 2023 (une colocation et un foyer) ;
- Action n°3 du PDALHPD.

Focus sur le département des Hauts-de-Seine

Programmation partagée de l'habitat inclusif :

- Accord-cadre départemental prévoyant 31 projets financés par l'Aide à la vie partagée (AVP) entre 2023-2029 par le conseil départemental ;
- 21 projets déjà en fonctionnement ;
- Répartition égale entre logements pour personnes âgées et pour personnes en situation de handicap.

Autre rôle du conseil départemental :

- Visite des habitats inclusifs organisées par le CD dans le cadre du Conseil départemental de la citoyenneté de l'autonomie pour donner la parole aux usagers ;
- Lien avec les autres instances de l'autonomie : CFPPA, CDAPH...

Rôle de la DRIHL :

- Soutenir la partie bâti des financements à travers les aides à la pierre ;
- Porte d'entrée : bureaux chargés du financement du logement social.

Focus sur le département des Hauts-de-Seine

Exemple de projet d'habitat inclusif co-financé DRIHL / Conseil départemental

- Projet porté par Perce-Neige à Bois-Colombes, destiné à accueillir 3 personnes âgées et 13 personnes souffrant de troubles du spectre de l'autisme ;
- Les habitants seront logés dans un habitat diffus d'un immeuble de 4 étages composé de 6 studios, 4 T2 et 3 T3. Un salon commun sera affecté au projet de vie sociale et partagée ;
- **Engagements financiers :**
 - **Conseil départemental** : dans le cadre de la convention bipartite signée avec le porteur de projet, le Département s'est engagé à verser l'AVP (6 000 € / an / personne) et accompagner le porteur dans la mise en œuvre du projet en lien avec la conférence des financeurs ;
 - **État** : une subvention de 423 150 € au titre des aides à la pierre, sur un prix de revient en investissement total de 2,30 M€.

Table ronde : retour d'expériences des Départements des projets développés dans le parc social

Anachecar Destin, cheffe de projets prévention de la
perte d'autonomie et habitat inclusif, **Hauts-de-Seine**

Clémence Fontan Ducret, chargée de projets habitat
inclusif et adapté, **Seine-Saint-Denis**

Christelle Mallet, chargée de mission habitat inclusif,
Val d'Oise

Christian Grangeon, chargé de mission résidences
autonomie et habitat inclusif, **Yvelines**

Caracteristiques de l'offre

Val d'Oise

2 programmations
en 2022 et 2024
pour 30 projets dont
la moitié est ouverte

60% dans le
parc social

60% pour
personnes
âgées; 40%
pour personnes
en situation de
handicap

Yvelines

33 projets
dont 24
ouverts en
2025

89% de l'offre
se trouve
dans le parc
social

40% dans le diffus
pour personnes en
situation de
handicap; 60% en
résidence
intergénérationnell
e

Hauts-de-Seine

AMI en 2022
pour 31
projets

17 porteurs
de projets

Equilibre projets
pour personnes
âgées (122
logements) et pour
personnes en
situation de
handicap (131
logements)

Seine-Saint-Denis

2 programmations,
en 2022 et en
2024, avec une
troisième en cours
pour 2025-2030 qui
concernerait 40
projets

2/3 des
projets
conventionnés
parc social

Approche et contexte

L'ensemble des 4
Départements (93, 78, 92,
95) inscrivent l'habitat
inclusif dans le parc social
dans la stratégie générale
domiciliaire pour adresser
les besoins des personnes
âgées et en situation de
handicap sur leur territoire

93: porte une
attention particulière
sur la mise en place
en amont d'un
partenariat fort
bailleur/gestionnaire

78: attentif à une
approche très fine
aux publics ciblés, en
particulier les publics
les plus fragiles

95: attentif aux projets
qui s'adressent aux
personnes en situation
de handicap, avec un
abondement de l'AVP
à destination de ces
porteurs (A2HI)

92: cherche davantage de
bailleurs sociaux porteurs
de projet d'habitat inclusif
en propre, ou alors pour
nouer des partenariats
avec les porteurs de projet
associatifs

Rôle des Départements

Accompagnement : L'ensemble des 4 Départements a de l'expertise sur l'habitat inclusif nécessaire pour accompagner les bailleurs sociaux et porteurs de projet

Coordination : Les Départements se chargent de la coordination à travers la Commission des financeurs pour valider les projets et mettre les bailleurs sociaux et porteurs en lien avec des partenaires pour le financement et au-delà

Financement : Les Départements sont chefs de file pour l'octroi de l'Aide à la Vie Partagée pour l'animation. Le 93 et le 95 financent en plus l'ingénierie et l'investissement, et tous les Départements sont disponibles pour échanger sur mesure pour débloquer des projets

Enjeux et difficultés

Contexte général : budgets des collectivités en baisse et rareté de foncier

- Un financement de l'Etat à hauteur de 50% de l'AVP à partir de 2025, difficultés pour financer les autres aspects de projets (investissement, ingénierie) – le Département des Yvelines est néanmoins disposé à étudier tout projet répondant à ses objectifs, et appelle à une meilleure mise en œuvre des outils du logement social par l'Etat
- Départements soucieux de l'expertise des porteurs de projet associatifs et la solidité du partenariat avec le bailleur social : les Départements 93 et 95 proposent une aide de formation des professionnels de l'habitat inclusif
- Départements soucieux de l'équilibre entre projets pour personnes en situation de handicap dans le diffus versus projets pour personnes âgées en résidence : besoin de bien travailler la question des attributions pour pouvoir proposer des projets alternatifs aux ESSMS aux personnes en situation de handicap qui ne sont pas déjà locataires du parc social, créer de nouveaux parcours résidentiels

Table ronde : parole aux acteurs de terrain : présentation de projets par les bailleurs sociaux

A Paris : Florian Maillibuau, directeur des politiques sociales, Paris Habitat

En Seine-et-Marne : Jean-José Hellin, référent vieillissement, adaptation, handicap, Trois Moulins Habitat

En Val-de-Marne : Marie Dumas, directrice de projets habitat spécifique, Valophis

Table ronde : parole aux acteurs de terrain : présentation de projets par les bailleurs sociaux

Trois Moulins Habitat

- 3 résidences intergénérationnelles avec des résidents bénéficiaires de l'AVP en Seine-et-Marne

Paris Habitat

- Projets à Paris et un en montage dans le 93 en résidence intergénérationnelle et en colocations dans le diffus

Valophis

- 7 résidences intergénérationnelles dont 3 avec de l'habitat inclusif à Villeneuve Saint-Georges, Ivry, et Trappes, majoritairement pour des personnes âgées

Table ronde : parole aux acteurs de terrain : présentation de projets par les bailleurs sociaux

Bailleur	Mode de gestion de la vie sociale et partagée	
Valophis	Gestion internalisée, montée en compétences DSU et adaptation du temps du gardien pour plus soutenir les résidents fragiles	Pour tous : des projets qui demandent beaucoup d'ingénierie, qui émanent principalement de la demande de groupes d'habitants pour renforcer le collectif et les activités proposées
3 Moulins Habitat	Gestion au quotidien internalisée, partenariats associatifs (Maisons de Marianne et Villages d'Or) sur les aspects intergénérationnels	
Paris Habitat	Partenariats avec associations spécialisées pour la gestion, en fonction du public – Groupe SOS Senior, Ayyem Zamen (association spécialisée dans l'accompagnement de personnes âgées issues d'un parcours migratoire)	

Table ronde : parole aux acteurs de terrain : présentation de projets par les bailleurs sociaux

Constats partagés :

- L'habitat inclusif est un nouveau dispositif, les bailleurs sociaux comme les services de l'Etat montent progressivement en compétences □ cela peut créer des disparités territoriales difficiles pour le bailleur, car elles ne permettent pas de généraliser des projections financières pour les projets
- Aucun financement, y compris l'AVP, ne couvre l'espace collectif essentiel aux projets □ demande de chercher d'autres sources de financement pour l'investissement et la gestion
- Face au contexte budgétaire compliqué, le nombre d'appel à projets AVP a diminué à partir de 2024 □ un avenir incertain de projets, malgré une forte volonté et pertinence pour les habitants
- Les bailleurs sociaux sont un acteur de première ligne dans la lutte contre l'isolement des personnes en situation de fragilité, en particulier liée à l'âge ou à l'handicap, et l'habitat inclusif est un outil parmi d'autres pour s'y prendre □ cela appelle pourtant à des compétences qui vont au-delà de la construction et la gestion de logements, nécessitant des partenariats avec les acteurs locaux et les associations, et des financements supplémentaires.