



L’habitat partagé en logements-foyers : dessiner des pistes à partir des avis du Conseil d’Etat et de la CNSA

Février 2026

Deux avis, parus à l’automne 2025, l’un du Conseil d’Etat¹ et l’autre de la Caisse Nationale de Solidarité pour l’Autonomie² (CNSA) se rejoignent pour constater la diversité d’habitats intitulé « partagés » par le premier, « intermédiaires » par le second et pour proposer une refonte des politiques publiques en matière d’habitat pour les personnes en perte d’autonomie. La logique de ces deux documents est bien de renforcer le virage domiciliaire en facilitant des réponses où le logement est associé à une vie collective notamment en termes d’espaces, visant aussi à faciliter l’accès à des services ou des prestations d’accompagnement de la perte d’autonomie.

Ces documents commencent déjà à nourrir les travaux de l’Etat comme base de réflexions à la Conférence Nationale du Handicap et très vraisemblablement au plan Bien Vieillir, annoncé prochainement.

L’Unaf, union professionnelle du logement accompagné, s’appuie sur ces réflexions pour proposer des réponses innovantes au public vieillissant et/ou en situation de handicap, logé dans les différentes formes de résidence sociales.

L’Unaf et son intérêt pour l’habitat inclusif

L’Unaf regroupe près de 200 adhérents, gestionnaires logements-foyers de type résidences sociales et foyers de travailleurs, logeant plus de 150 000 personnes. « *Un logement-foyer accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées*³ »

A l’exception des Foyers de Jeunes Travailleurs, ces établissements ne relèvent pas du Code de l’Action Sociale et ne sont pas des ESSMS.

Ces logements-foyers accueillent des populations marquées par la précarité et l’exclusion ; parmi elles, deux sont emblématiques et croisent situation économique et sociale avec l’âge ou le handicap : c’est le cas des *chibanis*, migrants âgés ayant passé leur vie dans des Foyers de Travailleurs Migrants (transformés pour la plupart en résidence sociale) et celui des personnes ayant des troubles psychiques, public cible des résidences accueil. En outre, des personnes

¹ « [Avis portant sur les questions juridiques soulevées par les différentes catégories d’habitats « partagés »](#) »

² « [Bien vivre et bien vieillir dans un habitat fait pour soi : construire un nouveau mode d’habiter pour les personnes âgées et les personnes handicapées](#) »

³ L.633-1 du Code de la Construction et de l’Habitation

âgées ou handicapées sont aussi nombreuses dans les pensions de famille et, à un moindre degré dans des résidences sociales quelles qu'en soit le type. En pensions de familles, le public âgé accueilli se caractérise par des pertes d'autonomie précoces associées à des handicaps, des pratiques addictives avec comme point commun d'avoir eu des parcours de vie marqués par la précarité, l'isolement social et affectif qui accentuent le vieillissement prématuré.

Dès la mise en place de réflexions sur un financement de l'habitat inclusif, il était prévu que les gestionnaires de logements foyers, hors ESSMS, puissent en être porteurs et percevoir le forfait habitat inclusif puis que l'AVP soit ensuite ouverte aux habitants. L'Unafop avait alors plaidé pour que des places de résidences sociales puissent servir de cadre à de l'habitat inclusif. Le choix réglementaire opéré a été de créer une nouvelle catégorie de logement-foyer pour personnes âgées ou handicapées, toujours non ESSMS. La possibilité a néanmoins été laissée ouverte de permettre la transformation de places de résidences sociales en places de logements foyers de type habitat inclusif, en modifiant la convention APL, avec des résultats très mitigés.

Les avis du Conseil d'Etat et de la CNSA, brièvement analysés ci-dessous, nous conduisent à réinterroger les politiques publiques et porter l'attention des décideurs sur la place spécifique des logements-foyers de type résidences sociales. Il nous semble que les travaux de la Conférence Nationale du Handicap et la présentation du programme Bien vieillir devraient prendre en compte ces deux documents.

1. L'avis du Conseil d'Etat : des questionnements sur les différentes formes « d'habitat partagé » conduisant à une refondation des cadres réglementaires

Interrogé par le Premier Ministre, le Conseil d'Etat livre une analyse des différentes formes « d'habitat partagé », questionne les politiques publiques en la matière et invite les décideurs à faire évoluer la réglementation.

Le Conseil d'Etat soulève plusieurs points :

- *« Parmi les différents statuts susceptibles de s'appliquer à l'habitat partagé, quels sont ceux qui, en l'état actuel du droit, sont nécessairement exclusifs les uns des autres et quels sont ceux qui sont, le cas échéant, cumulables ? En vue de réduire la complexité normative, des rapprochements ou des fusions sont-ils possibles ? »*
- *« les critères qui permettent de distinguer les statuts relevant de la législation des « établissements médico-sociaux » de ceux se présentant comme constituant des logements ordinaires ? »*
- *« les conditions, la mixité des lieux de vie, autrement dit la possibilité de voir cohabiter, non seulement des personnes présentant différentes vulnérabilités, mais aussi des personnes vulnérables avec d'autres qui ne le sont pas ».*

Par cette analyse, le Conseil d'Etat interroge la cohérence et la complémentarité des solutions en faveur des modes d'habiter pour des personnes âgées et handicapées en vue de favoriser le maintien à domicile et la prévention de la perte d'autonomie.

Le Conseil d'Etat examine les différentes catégories d'habitat au regard de leur compatibilité avec l'habitat inclusif qui, selon les auteurs, « est le concept qui rejoint le mieux la notion d'habitat « partagé » ». Dans cette analyse, il constate les caractéristiques très proches entre les logements-foyers et l'habitat inclusif.

Il note qu'à bien des égards le logement-foyer de type habitat inclusif, prévu par la réglementation, conserve un statut mal défini qui nécessiterait d'en lever les ambiguïtés. Il souligne aussi que le législateur a souhaité distinguer le logement-foyer de type habitat inclusif de la pension de famille/résidence accueil pourtant proches.

Le Conseil d'Etat se prononce pour l'élargissement, sous conditions, de l'habitat inclusif à l'ensemble des résidences sociales (résidence sociale, pension de famille, résidence accueil, foyer de jeunes travailleurs, foyer de travailleurs migrants) et renverse la logique prévalant jusqu'à présent (exclusion de principe).

Il interroge aussi la place de la résidence autonomie par rapport à l'habitat inclusif *« Il existe donc, de part et d'autre de la frontière qui sépare les logements-foyers ayant la qualité d'établissement médico-social et ceux n'ayant pas cette qualité, deux modes d'accueil, résidence-autonomie d'un côté et logement-foyer habitat inclusif de l'autre, qui ont pourtant, dans certains cas, de fortes proximités en termes de projet et de publics accueillis. Le Conseil d'Etat ne peut que souligner le caractère peu cohérent de cette situation, dont le maintien semble peu compatible avec une stratégie de développement à grande échelle de l'habitat « partagé » ».*

2. La CNSA rend un avis sur l'habitat intermédiaire

La CNSA a publié en octobre 2025 un avis important intitulé « Habitat intermédiaire : bien vivre et bien vieillir dans un habitat fait pour soi ».

Cet avis ouvre une réflexion de fond sur les politiques publiques d'habitat et de prévention de la perte d'autonomie. S'appuyant sur 8 propositions, il prolonge l'avis du Conseil d'Etat et engage une réflexion de fond sur l'articulation et la complémentarité les différents services et habitat, y compris ceux du logement accompagné.

La CNSA utilise la terminologie d'habitat « intermédiaire », entre établissement social ou médico-social et domicile qui nous semble risquer de prêter confusion avec le logement locatif intermédiaire (LLI) et lui préférons celui d'habitat partagé utilisé par le Conseil d'Etat. En tout état de cause, il serait utile que les mêmes termes soient utilisés. Les dispositifs visés par la CNSA étant proches sinon identiques à celles dont traite le Conseil d'Etat.

Créer 500 000 logements intermédiaires (partagés)

Au regard du vieillissement de la population, la CNSA appelle à créer *« 500 000 solutions de logement en habitat intermédiaire d'ici 2050 et à couvrir l'ensemble du territoire »*. L'ambition de la CNSA va donc bien au-delà du développement jusqu'à présent de l'habitat inclusif, même si elle reste en-deçà des besoins que génère le vieillissement de la population. D'ailleurs, la CNSA estime que le développement de l'habitat inclusif s'est fait principalement par opportunité et, en l'absence d'orientations claires, propose de réformer la gouvernance et le pilotage de cette offre intermédiaire.

Rendre plus cohérente l'offre de services et d'habitats

Dans le prolongement de l'avis du Conseil d'Etat, la CNSA invite à *« sécuriser le cadre juridique applicable à l'habitat intermédiaire »*. Il s'agit en particulier de *« clarifier, simplifier et harmoniser des règles concernant les habitats intermédiaires pour mieux articuler les différents statuts et garantir une équité de traitement, ce qui interroge la place des logements-foyers »*.

La proposition 4 « *Rénover le financement de l'habitat intermédiaire pour garantir son accès à tous* » est, pour l'Unaf, l'une des plus intéressantes et contient les germes d'une refonte des politiques de logement pour les personnes en perte d'autonomie. Elle part du constat que celle-ci est « *complexe, morcelée et souvent peu lisible* » et propose trois pistes :

- réformer l'aide à la vie partagée,
- garantir l'accessibilité de l'offre d'habitat intermédiaire
- faciliter l'accès au foncier pour les porteurs de projets.

Sur l'Aide à la vie partagée (AVP), la CNSA fait état de points de vue divergents entre les acteurs, sans pour autant les détailler. A défaut de trancher le débat, elle considère qu'il est nécessaire « *d'harmoniser les pratiques et de s'adapter davantage à la temporalité des projets* » en finançant au fil de l'eau et non dans le cadre contraint d'AMI/AAP.

Afin de garantir l'accessibilité de l'offre d'habitat intermédiaire, la CNSA 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 ou de l'ASH), ou encore celui de l'accompagnement pour solvabiliser les besoins d'accompagnement renforcés 24h/24 (APA, PCH).* » Explicitement, elle recommande de permettre la mutualisation de l'APA et la PCH, et, sur un autre plan, de favoriser les partenariats entre bailleurs HLM et porteurs « d'habitats intermédiaires ».

La CNSA se prononce également pour repenser et renforcer les aides aujourd'hui dédiées à la prévention (forfait autonomie) et à l'animation de la vie sociale et partagée. La CNSA propose de créer un nouveau financement de la fonction de coordination médicale, paramédicale et médico-sociale dans les habitats intermédiaires, en bonne articulation avec la dotation des services à domicile récemment créée.

Par ailleurs, la CNSA propose de soutenir et mieux former les professionnels intervenant en habitat intermédiaire, de rendre plus visible l'offre et de poursuivre et accélérer la transformation de l'offre historique en établissement et à domicile. Pour cela, elle propose « *d'amplifier le soutien à la transformation domiciliaire des établissements et le renforcement de l'accompagnement des personnes dans leur domicile historique* » en multipliant les dispositifs hors les murs (EHPAD, MAS...).

3. Les propositions de l'Unafo

L'Unafo se réjouit de ces avis qui portent des préconisations d'une refonte importante des politiques d'habitat en faveur de personnes en perte d'autonomie. Les logements-foyers de type « *résidence sociale* » qui accueillent déjà des personnes en perte d'autonomie ou/et en situation de handicaps, fréquemment marquées par l'exclusion et la précarité, ont toute leur place dans ces politiques.

Les adhérents de l'Unafo sont bien placés pour développer des actions et des logements qui croisent situation sociale et perte d'autonomie. Des « fiches expériences » développées dans le cadre réglementaire actuel sont présentées en annexes.

a. **Ouvrir la possibilité de rendre éligibles à l'AVP des personnes logées dans des logements-foyers de type résidences sociales notamment les vieux migrants (cf. expérience d'Aréli à Lille)**

Cette proposition a pour objectif de permettre de développer un projet d'habitat partagé pour certains publics âgés au sein de résidences sociales et les rendre éligibles à l'aide à la vie partagée. Cette première mesure pourrait viser en premier lieu les résidences sociales issues du Plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants, parce qu'elles inscrivent l'habitat des vieux migrants dans une perspective d'habitat pérenne.

En effet, les migrants présents dans les FTM peuvent, même après la réhabilitation du foyer en résidence sociale, demeurer de manière pérenne dans leur logement, la vocation temporaire de la résidence sociale ne concerne que les nouveaux entrants postérieurs à la réhabilitation. De longue date, les gestionnaires ont cherché des solutions pour répondre aux besoins singuliers des migrants devenus âgés et dont certains sont en perte d'autonomie. Les problématiques de ces migrants en situation d'exil, ayant longtemps conservé des attaches avec une famille dans leur pays d'origine, et l'espoir d'un retour, se sont heurtés à des ruptures ou des déliètements qui a conduit à un isolement accentué par la perte d'autonomie. L'absence de moyens propres aux résidences sociales a amené dès lors à considérer le recours à l'AVP comme une solution. Mais sa mise en œuvre s'est heurtée et se heurte encore à de nombreuses difficultés (cf. point suivant).

Par ailleurs, des personnes âgées ou handicapées ne relevant pas du public migrant traditionnel des FTM, logent en résidence sociale. Au cas par cas, et avec l'accord des Ddets, ces personnes pourraient demeurer de manière pérenne au sein de la résidence sociale et avoir accès à l'AVP, si un tel projet est développé.

Pour l'Unafo, AGLS et AVP ne sont pas des financements de même nature et n'ont que très partiellement les mêmes objectifs mais développés dans des contextes et des échelles très dissemblables. Leur cumul ne nous semble pas devoir être un obstacle.

Pour rappel, l'AGLS a 4 fonctions principales :

1. L'animation et la régulation de la vie collective au sein de la résidence ;
2. La prévention et la gestion des impayés ;
3. La lutte contre l'isolement : écoute individuelle, actions favorisant le lien social à l'intérieur de la résidence, inscription de la structure dans la vie sociale locale ;
4. La médiation vers les services extérieurs mobilisables pour résoudre les difficultés des résidents.

L'aide à la vie partagée a vocation de financer l'animation et la coordination de temps de vie partagée en faveur du "vivre ensemble" et de l'inclusion sociale des résidents, à l'intérieur comme à l'extérieur de l'habitat (entourage, voisinage, services de proximité).

b. Sortir du système de modification de la convention APL pour ouvrir de l'habitat inclusif en résidence sociale (cf. expérience Vivacité + expérience d'Aréli)

Pour rappel, il est possible réglementairement de transformer des places de résidences sociales en places de logements-foyers de type habitat inclusif. Cependant cette modification apparaît comme purement formelle et se révèle être un obstacle (cf. expérience de Vivacité dans les Bouches-du-Rhône). Sa mise en œuvre par les conseils départementaux, pour l'octroi de l'AVP d'une part, et par les services de l'Etat pour la convention APL, d'autre part, s'avère complexe et la modification est considérée comme irréversible ; et ceci, alors que les conventions avec les conseils départementaux sont de durée courte, inférieure à celle de la convention APL.

De plus dès lors que l'AVP est une aide personnelle, son rattachement à un logement n'apparaît pas indispensable : par exemple, si le projet de vie sociale et partagée est arrêté pour 10 places au sein d'une résidence qui en compte 100, on ne voit pas pourquoi ce serait tel et tel logement répondant à la convention APL qui devrait être concerné. Ce sont bien les personnes logées qui décident si elles souhaitent s'inscrire dans un projet de vie partagée à l'instar de ce qui est réalisé au sein du locatif social.

Le projet de vie partagé devra bien entendu proposer un espace pour l'y mettre en œuvre de manière privilégiée au sein de la résidence ou dans son immédiate proximité. Mais sauf à transformer un logement, le recours à la modification de la convention APL ne nous semble donc pas une nécessité.

c. Faciliter les dispositifs de médiation dans le logement accompagné et les articulations avec des dispositifs médico-sociaux (cf. expérience de Vivre & Devenir)

Les rapports du Conseil d'Etat et du Conseil de la CNSA soulignent la proximité particulière des pensions de familles et surtout des résidences accueil avec des formes d'habitat inclusif (taille des dispositifs, missions exercées, importance des espaces collectifs et vie partagée). Cette proximité se décline par de nombreux opérateurs comme Habitat & Humanisme dans des opérations mixant les différents dispositifs, les financements... Nous avons choisi d'illustrer en annexe l'exemple du dispositif Côté Cours de Vivre & Devenir (également auditionné par la CNSA dans le cadre des travaux préparatoires à l'avis) qui mêle pour l'habitat-habitat inclusif et résidences autonomie-, et pour des services non conditionnés à l'habitat (SAAD, Samsah), sans occulter les partenariats avec d'autres services de droits communs.

Cependant, il ne nous a pas semblé souhaitable de pouvoir solliciter de l'AVP en pensions de familles et résidences accueil en raison de la proximité des missions financées par le forfait pension de famille et celles de l'AVP.

Cela ne signifie pas que ces établissements sont en mesure de répondre au mieux à des situations comme la perte d'autonomie ou le handicap : c'est pourquoi les médiations et articulations de dispositifs de type résidence accueil/Samsah/SAVS/SAAD méritent une attention particulière ; de même que la mutualisation de la PCH/APA. L'une et l'autre doivent être renforcées comme le préconise le rapport de la CNSA et intégrées dans les politiques publiques comme des réponses particulières aux situations de perte d'autonomie et de handicap des personnes précarisées.

d. Permettre d'ouvrir des places financées par l'AVP dans des logements temporaires pour des jeunes en situation de handicap (FJT, résidences étudiants...)

La logique de l'habitat inclusif repose sur le libre choix du mode d'habiter. Les porteurs ont jusqu'à présent proposé uniquement des solutions d'habitat pérenne. Or, les situations de vie notamment pour le public jeune peuvent induire des mobilités (liées à des études ou des premiers emplois). Pour des jeunes en situation de handicap, il pourrait être intéressant de permettre l'expérimentation d'habitat inclusif en FJT, résidences sociales jeunes actifs ou résidences universitaires.

Des accueils de jeunes étudiants ou jeunes actifs existent en habitats inclusifs et peuvent, en fonction de leur situation personnelle, bénéficier de l'AVP. C'est notamment le cas dans des résidences d'Habitat & Humanisme Rhône Emmanuel Mounier [Résidence intergénérationnelle Espace Emmanuel Mounier](#) et Résidence Petit Prince à [La résidence intergénérationnelle Le Petit Prince](#), pourtant la logique de l'habitat inclusif conduit l'association à proposer des contrats pérennes, en locatif ou en logement-foyer. Cependant, dans une logique de favoriser des habitats liés à la situation de mobilité du jeune (plus qu'à celle du handicap), ne serait-il pas aussi opportun d'ouvrir des places habitat inclusif dans des collectifs dédiés ?

Par ailleurs, les FJT sont certes un ESSMS néanmoins, à l'instar des résidences autonomie, l'autonomie y est importante et les jeunes choisissent librement ce mode d'habiter. Nous proposons que des expérimentations dans ces types de dispositif puissent être réalisées.

e. Des conditions à préciser pour l'ensemble

Pour l'ensemble des résidences sociales, diverses conditions pourraient être assorties à la mise en place d'une telle mesure. Un projet de vie sociale et partagée serait élaboré par les personnes avec l'appui du gestionnaire, et, en lien avec le projet social.

La question de l'hébergement des tiers mériterait d'être précisée notamment si la personne logée souhaite bénéficier d'un aidant familial. Pour rappel, l'article R. 633-9 du CCH définit les conditions de l'hébergement des tiers, ces conditions pourraient être précisées pour les logements dont les personnes sont éligibles à l'AVP.

Le Conseil d'Etat le suggère, il conviendrait aussi de préciser les modalités de concertation applicables aux résidences sociales pour ces logements.

D'aucuns considèrent qu'un obstacle à la mise en place d'un projet d'habitat partagé en résidence partagé serait que les personnes y sont orientées et n'y ont pas libre accès. Les conditions d'admission règlementaires y sont les mêmes qu'en logement social ordinaire (plafonds de ressources, titres de séjour, proportionnalité du logement à la taille du ménage). Il n'y a pas de prescription, une partie des logements fait l'objet d'orientations sur des places contingentées. Et il ne s'agit pas de prévoir des orientations vers des « places AVP » mais bien de rendre éligible, des personnes en situation de perte d'autonomie, une fois logées, à l'AVP, si elles se retrouvent dans le projet de vie partagée.

f. Faciliter la prise en charge de la perte d'autonomie de personnes âgées ou handicapées par la mutualisation de l'APA ou de la PCH (cf. expérience Adoma)

Les logements-foyers de type résidences sociales après les FTM et les FJT ont été reconnus législativement comme des domiciles des personnes qu'elles logent. Le fait qu'ils n'aient pas été considérés (sauf les FJT) comme des établissements sociaux ou médicosociaux au sens de l'article L. 312-1 du CASF devrait faciliter le fait qu'ils se prêtent bien à accueillir des services ou prestations, rattachés à la personne et en réponse à ses besoins comme c'est fréquemment le cas par exemple avec les résidences accueil, avec des SAVS ou des SAMSAH. Le fait de disposer de locaux affectés à la vie collective et des locaux privatifs (domiciles) en font un des cadres de l'habitat partagé. Cette structuration devrait faciliter la mutualisation de l'APA ou de la PCH, déjà expérimenté dans le logement accompagné qu'il nous semble souhaitable de promouvoir et faciliter. Bien qu'établissement, les logiques du logement et de l'aide à la personne doivent être séparées, tant pour la personne où le contrat de logement n'est pas subordonné à l'accompagnement que d'un point de vue institutionnel en termes de portage : la résidence a son agrément, sa convention APL ; le service à la personne son autorisation, peu importe que ce soit une même entité juridique ou deux entités distinctes, le cas le plus fréquent.

Une personne en perte d'autonomie qui souhaite demeurer dans son logement et, pour cela a besoin de services à la personne, doit pouvoir bénéficier des aides de droit commun.

Cette proposition ne nécessite pas, selon nous, de modification réglementaire, elle pourrait s'inscrire dans les dispositions actuelles et notamment le décret n° 2023-1431⁴. Sans que la CNSA détaille ses attentes, elle invite à simplifier encore cette mutualisation. L'Unafo demande, que si de nouvelles mesures devaient être prises, qu'elles permettent aussi la mutualisation dans des résidences sociales, pensions de famille ou résidences accueil.

f. Ouvrir des financements sociaux et très sociaux (PLUS, PLAI, PLAI-A) pour des logements-foyers pour personnes âgées ou handicapés (cf. expérience Alefpa)

Il est possible de financer de l'habitat inclusif, qu'il soit en locatif social ou en logement-foyer avec du PLUS ou du PLAI (voire du PLAI-adapté). De même, les résidences autonomie en outremer peuvent être financées en LLS ou LLTS (voire en LLTS-A). Ces financements sociaux et très sociaux peuvent permettre d'ouvrir l'accès à des personnes modestes voire précarisées. La finalisation de la montée en charge actuelle de la première Résidence Autonomie financée en LLTS et conventionnée à l'APL-foyer à Saint Denis de La Réunion avec le Conseil départemental, le gestionnaire (Alefpa) et le bailleur (la Semader) permettra un premier retour d'expérience. Pour les résidences autonomie, il ne s'agit pas de privilégier des établissements financés intégralement en PLAI (ou LLTS) mais de mixer les financements pour assurer une mixité sociale.

⁴ Décret n° 2023-1431⁴ du 30 décembre 2023 relatif au temps consacré au lien social concourant à prévenir la perte d'autonomie mentionné à l'article L. 232-6 du code de l'action sociale et des familles

ANNEXES : Présentations d'expériences

Sommaire :

- 1. Aréli – Lille (59) – L'Espace de Vie adapté : une résidence habitat inclusif**
- 2. Vivacité – Marseille – Le projet d'habitat inclusif au sein de la résidence sociale Viala**
- 3. Vivre & Devenir – Le Havre – Le dispositif Côté Cours**
- 4. Adoma – Aix-en-Provence – Dispositif Passerelle**
- 5. Alefpa – Résidence autonomie à Saint Denis de La Réunion**



L'Espace de Vie Adapté (EVA) : une résidence d'Habitat Inclusif

22 logements avec des services pour les retraités en situation de précarité dont 10 logements bénéficiant de l'Aide à la Vie Partagée versée par le département du Nord

L'EVA - pour Espace de Vie Adapté - propose 22 logements à des personnes de plus de 60 ans, à faible niveau de ressources, qui ont besoin d'un logement adapté à l'avancée en âge et qui souhaitent vivre dans un environnement partagé.

Sur un étage de la résidence Henri Convain, à Lille (quartier Fives), l'EVA propose :

> 8 chambres individuelles dans 2 appartements partagés

4 locataires par appartement partagent une cuisine, une salle de bains et des WC. Ils occupent chacun une chambre individuelle dans ces appartements.

> 14 studios partageant 7 sanitaires

14 locataires occupent un studio individuel. Les salles de bains et les WC sont communs à deux studios.

Les atouts de cette solution logement.

- > un emplacement privilégié, au cœur du quartier de Fives, à Lille.
- > un environnement sécurisé et adapté au vieillissement : porte d'entrée automatique, ascenseur, rampe de maintien, WC équipés de barre d'appui et douches à l'italienne, mobilier adapté aux personnes à mobilité réduite dans les studios.
- > des loyers peu élevés, éligibles à une APL majorée.
- > une possibilité de mutualisation des aides à la vie quotidienne des résidents bénéficiaires de l'APA, qui permet une présence plus longue et plus qualitative des auxiliaires de vie dans la résidence.
- > une possibilité de vie collective.

Grâce au Département du Nord, 10 personnes de l'EVA bénéficient de l'Aide à la Vie Partagée (AVP)

Des logements sont réservés à ces personnes qui souhaitent partager, en plus des lieux et des équipements, des moments, des activités et un projet de vivre ensemble.

Nord
Département

A noter : Dans un habitat inclusif, les habitants peuvent disposer d'une aide pour la vie partagée, qui se matérialise par l'intervention d'un professionnel chargé de l'animation, de la coordination et la régulation du vivre ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur du logement. Cette aide est fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée que les habitants construisent ensemble.

Comme dans tout logement ordinaire, les habitants en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent solliciter ou continuer à bénéficier d'un accompagnement individualisé pour le soutien à l'autonomie. Cet accompagnement est assuré par l'intervention des services sociaux, médico-sociaux et sanitaires, selon le plan d'aide personnalisé qui leur est propre.



Quel profil pour les résidents ?

Les + de 60 ans (65 pour les logements bénéficiant de l'Aide à la Vie Partagée (AVP)) justifiant de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Quelle procédure pour demander un logement ?

Prenez contact avec la coordinatrice pour toute question préalable à la demande de logement.

La demande de logement se fait en ligne sur www.arel.fr.

Si le dossier est recevable, le processus est le suivant :

- Entretien de pré-admission ;
- Étude du dossier en commission d'attribution ;
- Admission et évaluation du plan d'aide.

Où se trouve la Résidence Habitat Inclusif de l'EVA ?

La Résidence Habitat Inclusif de l'EVA se trouve au sein de la résidence Henri Convain, 16 rue de Lannoy, à Lille.

Métro, ligne de bus, commerces, cabinets médicaux et paramédicaux, services... se trouvent à proximité.



Qui contacter pour plus de renseignements ?

Morgane Rousseau
Coordinatrice de l'Habitat
Inclusif
06 80 03 24 04
mrousseau@arel.fr

Estelle Pannier
Travailleur social de l'EVA
06 07 62 06 76
epannier@arel.fr

Areli : une offre de logements pour toutes les situations de vie

En Hauts-de-France, Areli propose 2 000 logements principalement dédiés à des personnes que le marché du logement classique laisse sans solution satisfaisante. Avec ses résidences seniors ou jeunes travailleurs, pensions de famille, résidences de logements temporaires notamment, Areli est le principal acteur du logement accompagné dans la région.

Areli est également à l'initiative du programme Emergence. Le programme Emergence mobilise des entreprises et des acteurs engagés pour accompagner des jeunes boursiers vers la réussite scolaire et professionnelle.

Direction Innovation Sociale
Nathalie BERTHE
23/01/2026

Présentation générale du projet

Le projet d'Habitat Inclusif de la résidence sociale **Viala** vise la mise en œuvre d'un **accompagnement à la vie partagée (AVP)** au bénéfice de **12 personnes âgées**, majoritairement issues de l'immigration (chibanis), résidant de longue date au sein de la résidence.

Implantée dans un patrimoine existant, la résidence Viala accueille un public vieillissant, souvent isolé, disposant de faibles ressources et présentant des fragilités liées à l'âge, à la santé et au parcours migratoire.

Le projet AVP a pour ambition de :

- lutter contre l'isolement social,
- soutenir l'autonomie et le maintien à domicile,
- renforcer le vivre-ensemble,
- structurer un projet de vie sociale et partagée coconstruit avec les résidents.

Ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations nationales de la CNSA et du Département des Bouches-du-Rhône en matière de développement de l'habitat inclusif.

Un projet innovant et pionnier dans les Bouches-du-Rhône

Au moment du dépôt de la candidature, le projet présentait un **caractère inédit à l'échelle départementale** :

- Il concernait un **habitat inclusif en résidence sociale existante**, occupée, contrairement à de nombreuses demandes d'AVP déposées pour des programmes non encore construits.
- Il ciblait un public de **chibanis vieillissants**, dont l'éligibilité à l'AVP a nécessité un important travail d'explication et d'argumentation auprès des institutions.
- Il reposait sur l'engagement réel et formalisé de **12 résidents déjà identifiés**, volontaires pour s'inscrire dans la démarche.

Des références nationales ont été mobilisées pour étayer la faisabilité du projet, notamment les expériences portées par **ARELI à Lille** et **ARALIS à Lyon**.

À ce titre, VIVACITÉ a clairement **"essuyé les plâtres"** de la mise en œuvre d'un habitat inclusif en résidence sociale, dans le strict respect du cadre réglementaire.

Validation du projet AVP et premières contraintes administratives

En **avril 2024**, le projet a été **validé par la Commission des financeurs** pour une durée de **7 ans**, marquant une reconnaissance forte de sa pertinence sociale.

Toutefois, cette validation a ouvert une phase particulièrement complexe de **régularisation administrative**, indispensable pour rendre le projet opérationnel.

Il a notamment été exigé :

- le **déconventionnement de 12 logements** du parc de la résidence sociale au niveau départemental (DDETS13),
- puis leur **reconventionnement en logements-foyer “personnes âgées – habitat inclusif”** au niveau de la DDTM13.

Un processus long et complexe de déconventionnement / reconventionnement

La mise en conformité réglementaire a nécessité une succession de démarches lourdes et inédites :

- Une **première réticence de la DDETS 13**, peu familière de ce type de transformation, avant acceptation de la réduction du nombre de logements en résidence sociale à l'échelle départementale.
- L'engagement du **bailleur** dans une procédure de déconventionnement APL puis de reconventionnement des logements, impliquant des modifications techniques sur la plateforme nationale (type **APILOS**).
- Une **durée totale de plus de 18 mois** pour finaliser ces démarches, principalement en raison :
 - de la succession d'interlocuteurs côté bailleur,
 - de l'absence de précédents pour la DDTM 13,
 - de la complexité des circuits décisionnels.

Malgré une mise en relation proactive avec d'autres territoires expérimentés (notamment la DDTM de Lille), ces démarches ont nécessité un pilotage constant et une forte mobilisation de VIVACITÉ.

Sécurisation contractuelle et vigilance renforcée du Département

Face à ces délais, le Département des Bouches-du-Rhône a accordé en **décembre 2024** un **avenant** à la convention AVP, permettant de repousser la date de transmission des pièces définitives au **31 décembre 2025**.

Grâce à une mobilisation intense :

- le **bailleur a signé le 23 décembre 2025**,
- la **DDTM 13 a signé le 30 décembre 2025**.

Ces signatures ont néanmoins donné lieu à une **nouvelle vérification approfondie par le Département**, portant notamment sur la **forme juridique des documents** produits par la DDTM, ainsi que sur la conformité du montage contractuel.

Le Département a également rappelé un point structurant : **en cas de fin de financement CNSA, les 12 logements ne pourraient pas être reconventionnés en résidence sociale**, ce qui renforce l'enjeu de pérennité du projet.

Conclusion

Le projet d'Habitat Inclusif de la résidence Viala illustre à la fois :

- la **pertinence sociale** d'un accompagnement renforcé des personnes âgées en résidence sociale,

- la **complexité réglementaire** de l'innovation dans l'habitat existant,
- la **capacité de VIVACITÉ à porter des projets pionniers**, en lien étroit avec les institutions, malgré des cadres encore peu stabilisés.

Aujourd'hui sécurisé sur le plan administratif et contractuel, le projet peut pleinement entrer dans sa phase de mise en œuvre, au service des résidents et du territoire.

Enseignements et plaidoyer

L'expérience de la résidence Viala appelle plusieurs enseignements majeurs :

- **L'habitat inclusif en résidence sociale est possible**, pertinent et nécessaire.
- Les porteurs de projets innovants assument aujourd'hui un **risque administratif et juridique disproportionné**.
- Les cadres réglementaires actuels restent **pensés pour le neuf**, et non pour la transformation du patrimoine existant.
- La réussite de ces projets repose sur la **pugnacité des acteurs**, plus que sur la fluidité des dispositifs.

Le projet d'Habitat Inclusif de la résidence Viala démontre que :

- l'innovation sociale ne se décrète pas,
- elle se construit sur le terrain, avec les habitants,
- et nécessite des institutions capables d'**accompagner, sécuriser et apprendre des expérimentations**.

Soutenir l'habitat inclusif, ce n'est pas seulement financer des projets : c'est **adapter les cadres, outiller les services, et faire confiance aux acteurs de terrain**.

VIVACITÉ, à travers ce projet, a ouvert une voie.

Il appartient désormais aux politiques publiques de la rendre **plus lisible, plus sécurisée et plus répliquable**.



Dispositif Habitat Côté Cours

Le service Logement Inclusif du dispositif Habitat Côté Cours vise à garantir un accès durable et choisi au logement, en s'appuyant sur une logique de parcours découplé, évolutif et centré sur le pouvoir d'agir des personnes.

La finalité est le maintien dans un chez-soi comme point d'ancrage de l'inclusion sociale, de la citoyenneté et du rétablissement, en reconnaissant que le logement n'est pas l'aboutissement d'un parcours, mais le point de départ.

Cette logique s'appuie sur quatre cadres de référence complémentaires :

- l'approche Housing First,
- l'éducation populaire,
- l'approche systémique,
- la réhabilitation psychosociale (rehab).

Le dispositif repose sur une offre intégrée et non hiérarchisée entre :

- Résidence accueil (60 places)
- Habitat inclusif (70 places)
- Logements individuels en diffus (20 logements)

Ces formes d'habitat ne constituent pas des étapes obligatoires ou successives, mais des modalités mobilisables à tout moment, en fonction des besoins, des souhaits et du projet de vie de la personne.

Le passage de l'une à l'autre n'est ni conditionné par des critères de "réussite", ni assimilé à une progression. Il s'agit d'un mouvement libre, réversible et sécurisé, inscrit dans une logique de parcours.

Le parcours est défini comme non linéaire, co-construit, et ajustable dans le temps.

Chaque personne peut :

- Entrer directement dans le logement correspondant à son choix et à ses capacités du moment,
- Modifier sa modalité d'habitat sans rupture d'accompagnement,
- Bénéficier de soutiens modulables, indépendamment du type de logement occupé.

L'accès au logement est renforcé si besoin par de l'accompagnement spécialisé, décroisé également. Les services d'accompagnement (SAMSAH et SAAD psy) interviennent de manière transversale sur l'ensemble des formes d'habitat.

L'accompagnement n'est pas attaché au lieu mais à la personne.

Il peut comprendre :

- accompagnement médico-social (SAMSAH),
- soutien à la vie quotidienne (SAAD),
- accompagnement psychologique et psychiatrique,
- soutien à l'accès aux droits,
- appui à l'insertion sociale, citoyenne et culturelle.

L'intensité de l'accompagnement doit être :

- modulable,
- évolutive,
- négociée avec la personne.

Elle peut être renforcée ou allégée sans remise en cause du logement, dans une logique de sécurisation du parcours.

Le dispositif s'inscrit dans les principes fondamentaux du **Housing First** :

- accès rapide et direct au logement ordinaire,
- séparation du logement et des soins,
- respect du choix et du rythme de la personne,
- accompagnement flexible et durable,
- réduction des risques.

Le logement est reconnu comme un droit fondamental, préalable à toute dynamique de soin ou d'insertion.

De l'éducation populaire :

- la reconnaissance des savoirs expérientiels,
- la participation active des personnes,
- la co-construction des réponses,
- le développement du pouvoir d'agir individuel et collectif.

Les personnes sont considérées comme actrices de leur parcours, et non comme bénéficiaires passives.

L'approche systémique permet de :

- considérer la personne dans l'ensemble de ses environnements (familial, social, institutionnel, territorial),
- agir sur les interactions plutôt que sur les seuls symptômes,
- mobiliser des partenariats souples et réactifs.

Le logement devient un nœud de relations, et non un espace isolé.

La rehab soutient :

- le rétablissement,
- l'autodétermination,
- le développement des compétences,
- la projection dans un projet de vie choisi.

Elle valorise les capacités, même fragiles ou fluctuantes, et s'inscrit dans une logique d'espoir réaliste.

La logique de parcours du service Logement Inclusif permet :

- la prévention des ruptures,
- la sécurisation des trajectoires résidentielles,
- une meilleure continuité des accompagnements,
- une adaptation fine aux besoins,
- une inclusion sociale réelle et durable.

Elle engage le dispositif à se transformer en continu pour s'adapter aux personnes, et non l'inverse.

Conclusion

Le service Logement Inclusif du dispositif Habitat Côté Cours repose sur une vision intégrée, décloisonnée et émancipatrice du logement et de l'accompagnement.

La stabilité résidentielle, le pouvoir d'agir et le rétablissement ne sont pas des prérequis, mais des processus soutenus par un habitat choisi, sécurisé et accompagné.

Fiche repère – Dispositif Passerelle

Cette fiche a été réalisée à partir de l'expérience des Bouches du Rhône ; les éléments ci-dessous ont pour objectif de présenter les principes du dispositif passerelle, dont les modalités de mise en œuvre sont à adapter en fonction du contexte local.

<p>Objectifs du dispositif Passerelle</p>	<p>L'objectif du dispositif Passerelle est de mettre en place auprès de résidents une intervention d'aide à domicile, gratuite, rapidement, afin de retarder l'entrée en dépendance, dans l'attente d'une prise en charge par le droit commun.</p> <p>Le dispositif s'inscrit dans un parcours de prévention du bien vieillir.</p> <p>Il repose sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la stabilité des intervenants de l'aide à domicile (un SAAD et les mêmes intervenants sur une résidence) - sur un travail de collaboration des partenaires et services sociaux institutionnels et associatifs, des SAAD, des médiateurs santé là où ils existent et Adoma (notamment responsables de résidences et responsables insertion sociale).
<p>Public cible</p>	<p>Des résidents âgés de 60 ans ou plus, vulnérables et en perte d'autonomie.</p>
<p>Durée de présence dans le dispositif Passerelle</p>	<p>La durée dans le dispositif Passerelle est de 4 à 6 mois, voire 12 mois, en fonction de la situation de la personne et du temps nécessaire pour</p> <ul style="list-style-type: none"> - travailler sur l'acceptation par les résidents de l'aide à domicile - la mise en place du dossier administratif de demande d'aide individuelle.
<p>Nombre d'heures d'intervention par personne proposées par le dispositif Passerelle</p>	<p>1 à 2h par personne et par semaine, qui peut être ajustée, si la situation le nécessite (jusqu'à 4h maximum).</p>
<p>Structures intervenant auprès des résidents</p>	<p>Les services de soins à domicile (SSAD), agréés par le CD et la CARSAT, et sélectionnés dans le respect des règles de passation des marchés</p>
<p>Types d'aides proposés aux résidents</p>	<p>Il peut s'agir principalement de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'entretien du logement, de l'aide aux courses, de l'aide au ménage dans le logement, etc. ; - la réalisation des actes de la vie quotidienne : repas, soins d'hygiène.
<p>Repérage et pré-évaluation de la situation du résident</p>	<p>Le repérage de la situation est réalisé par le responsable de résidence, ou autres partenaires intervenant dans la résidence (médiatrice santé, infirmier, ...)</p> <p>La pré-évaluation est effectuée par le coordinateur du projet, avec l'appui de travailleurs sociaux ou d'infirmiers ; elle vise à confirmer ou non que la situation relève bien du dispositif passerelle.</p>
<p>Mise en place du dispositif</p>	<p>Le résident est informé du rôle et du fonctionnement du dispositif Passerelle et des conditions d'éligibilité.</p> <p>Le dispositif Passerelle lui est proposé et, en cas d'accord, le résident signe un contrat individuel d'intervention tripartite avec le SAAD et Adoma. L'aide à domicile peut alors être mise en place.</p> <p>Durant le temps passé dans le dispositif Passerelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le résident est informé de ses droits - un travail sur l'acceptation de l'aide à domicile est réalisé auprès des personnes réticentes

	<p>-le résident est aidé dans la constitution du dossier de demande d'aide individuelle - l'évaluation individuelle est réalisée par les services évaluateurs habilités</p> <p>La gestion des dossiers administratifs est réalisée par les services de droits communs (assistantes sociales de secteur, CLIC, ...) ou par le coordinateur du projet, en fonction de la structuration locale</p> <p>Dans le dispositif Passerelle le résident bénéficie d'un reste à charge à 0€.</p> <p>A réception de l'accord du plan d'aide individuelle et acceptation de ce dernier par le résident, il sort du dispositif Passerelle ; il reste cependant suivi dans le cadre d'une veille.</p> <p>En cas de refus de l'aide individuelle accordée, le résident sort du dispositif.</p> <p>Le résident a la possibilité de choisir un autre prestataire au moment du passage vers le droit commun.</p>
Coordination du dispositif	<p>La coordination du dispositif Passerelle contribue à la mise en œuvre du dispositif et vise à garantir un suivi du projet à toutes les étapes de sa mise en place, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la pré-évaluation de la situation - l'information sur la prestation son intérêt et la plus-value dans la prévention de l'autonomie du résident, la participation financière de droit commun selon les ressources et selon le plan d'aide (APA, PAP CARSAT, Aide Sociale) => travail d'acceptation de l'aide par le résident - l'accompagnement dans les démarches d'accès au droit commun : présentation de la procédure administrative, constitution et suivi des dossiers - le suivi des prestations des SAAD au domicile des résidents - le partenariat avec les professionnels mobilisés autour du dispositif : les visites à domicile, l'organisation et l'animation des réunions et des commissions d'orientation et de suivi. <p>Le temps de coordination, indispensable au projet, est à intégrer au plan de financement du projet. Selon l'organisation locale, il sera porté en interne par Adoma (ex : RIS dédié) ou en externe.</p>
Ingénierie du projet	<p>L'ingénierie du projet est réalisée par le responsable développement social Adoma. Elle consiste :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la mobilisation et au suivi financier du projet (dont facturation des SSAD) - à la réalisation des appels d'offre pour le recrutement des SAAD - à l'organisation de la coordination du projet - à l'évaluation du projet
Instance de suivi	<p>Une commission d'orientation et de suivi trimestrielle Un comité de pilotage <i>A adapter au territoire</i></p>
Financements	<ul style="list-style-type: none"> - CARSAT - Conseil Départemental <p>En fonction du projet et du contexte local, d'autres co-financements peuvent être sollicités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conférence des financeurs (aspects collectifs du projet) - collectivités locales - ARS - ... <p>A titre d'exemple, dans le département du 13, les financeurs du projet sont la CARSAT et le Conseil Départemental du 13, portant chacun 50% du coût du projet</p>



FICHE ETABLISSEMENT

Référence : DG

Résidence Autonomie Les Résidentiales « La Trinité » de Saint-Denis (97490)

Date : 06/02/2026

Océan Indien

Coordonnées :

Adresse : 19 rue de l'Europe 97490 Saint-Denis

Téléphone : 02 62 70 90 90

Email : residentiales.trinite@alefpa.fr



La Résidence Autonomie, c'est un espace de vie partagé, convivial et sécurisé !

Vous êtes :

- Une personne âgée de 60 ans et plus, éligible ou non à l'APA (Allocation Personnalisée à l'Autonomie)
- Une personne autonome vivant avec une reconnaissance de handicap

Vous pouvez renseigner un dossier d'admission pour occuper un appartement T1 bis, T2, T3 et bénéficier d'un ensemble de services :

<https://www.alefpa.fr/etablissement/residence-autonomie-les-residentiales/#presentation>

Découvrez notre concept de résidence autonomie : Entre confort, liberté et sécurité.



Vous souhaitez vivre dans un cadre convivial, sécurisé et adapté à vos besoins ? Notre concept « Les Résidentiales » est fait pour vous ! Profitez d'un logement privatif confortable, au sein d'un environnement chaleureux où services, animations et accompagnement sont à portée de main. Ici, vous vivez à votre rythme, seul ou en couple, entouré d'une équipe bienveillante et d'autres résidents avec qui partager des moments de convivialité. Rejoindre Les Résidentiales « La Trinité » à Saint Denis, c'est bénéficier d'un accompagnement personnalisé par une équipe pluridisciplinaire gérée par une

association sans but lucratif experte dans l'accompagnement des personnes. La promesse de l'ALEFPA, association reconnue d'utilité publique : « Accompagner chacun dans son projet ».

Notre Résidence comprend un total de 52 logements :

- 41 T1 Bis allant de 27,63 m² à 38,57 m² ;
- 8 T2 allant de 46,53 m² à 52,22 m² ;
- 3 T3 de 57,79 m².



Avec l'APL Foyer, la redevance mensuelle : à partir de 453 euros

Notre résidence est conventionnée à l'APL Foyer. Plafond maximal pour l'APL foyer : 418 €. Merci de vous rapprocher de la CAF afin de connaître vos droits.

Nos logements sont accessibles pour une prise en charge au titre de l'aide sociale départementale à l'hébergement.

	FICHE ETABLISSEMENT	Référence : DG
	Résidence Autonomie	Date : 06/02/2026
	Les Résidentiales « La Trinité » de Saint-Denis (97490)	Océan Indien

Nos tarifs comprennent les charges locatives et les services.

Les charges locatives :

- Eau ;
- Électricité ;
- Brassage d'air ;
- Entretien des locaux communs.

Et les services :

- Accès minimum à internet sans fil dans toute la Résidence (débit limité) ;
- Animations et activités ludiques collectives ;
- Actions de prévention de la perte d'autonomie (gymnastique douce, ateliers et consultations mémoires, activités adaptées) ;
- Accès aux salles d'activités ;
- Accès au réfectoire ;
- Accès à la cour intérieure et terrasse ;
- Contrôlé de l'accès principale par interphonie dans le logement ;
- Téléassistance.

En dehors du tarif socié, des prestations complémentaires sont proposées aux choix des résidents :

- Portage de repas ;
- Buanderie intérieure.

La présence d'animaux domestiques peut être autorisée sous certaines conditions (chats, chiens et petits mammifères).

Nous vous attendons nombreux au sein de la Résidence Autonomie.

Pour tout renseignement concernant les conditions d'admission et votre future installation vous pouvez nous joindre : 02 62 70 90 90

Financé par

