

COMMISSION DES FINANCEURS DE L'HABITAT INCLUSIF

POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ET LES PERSONNES ÂGÉES

PROGRAMME COORDONNÉ DE FINANCEMENT

DE L'HABITAT INCLUSIF

2026-2028



1. Définition et gouvernance	3
A. Le rôle de la commission des financeurs de l'habitat inclusif	3
B. L'habitat inclusif : définition et grands principes	4
2. Diagnostic territorial de l'habitat inclusif	6
A. Situation socio-démographique et politiques de l'habitat dans le Var	6
• Analyse socio-démographique	6
• La situation du logement aux différentes échelles territoriales	7
• Le logement des personnes âgées de plus de 65 ans	7
• Le logement des personnes en situation de handicap	8
B. Les lieux de vie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap dans le Var	8
• Soutien à l'adaptation des domiciles	9
• Transformation de l'offre médico-sociale	10
• Développement de l'habitat intermédiaire	11
C. Identification et caractéristique de l'offre d'habitats inclusifs dans le Var	12
Sur la période 2026-2028, la définition des besoins en habitat inclusif dans le Var s'articule autour de :	13
• La correction des déséquilibres territoriaux	13
3. Programme coordonné de financement	15
A. Conseil Départemental du Var	15
• L'Aide à la Vie Partagée (AVP)	15
• La mutualisation de la PCH ou de l'APA	18
B. Carsat Sud-Est	19
C. MSA Provence Azur	19
D. AGIRC-ARRCO	20
E. Autres financements mobilisables	21
• Etat - ANAH	21
• Etat - DDTM	21
• Banque des territoires	21
4. Modalités de suivi et d'évaluation du programme coordonné de financement de l'habitat inclusif	22

1. Définition et gouvernance

L'habitat inclusif est destiné aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé ou en colocation, entre elles ou avec d'autres personnes, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par le cahier des charges national¹.

La commission des financeurs de l'habitat inclusif (CFHI) recense les initiatives locales et définit un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif, dont l'Aide à la Vie Partagée (AVP) décidée et octroyée par le Département, en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés.

A. Le rôle de la commission des financeurs de l'habitat inclusif

La Commission des Financeurs de l'Habitat Inclusif (CFHI) est une instance départementale stratégique créée par la loi ELAN (2018) et renforcée par la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2021. Depuis 2026, elle est une instance de travail intégrée à la Conférence Territoriale de l'Autonomie du Var, dans le cadre de la mise en œuvre du Service Public Départemental de l'Autonomie (SPDA).

Son rôle est de coordonner les financements et de piloter le déploiement de l'habitat inclusif sur son territoire. Ses principales missions sont :

- Le recensement des besoins : Identifier les attentes des personnes âgées et des personnes en situation de handicap sur le département.
- La programmation des financements : Établir un programme coordonné pour financer les projets d'habitat inclusif, retenus ou non dans la programmation de l'aide à la vie partagée (AVP) du Département.
- La valorisation de ce nouveau mode d'habiter : la CFHI anime territorialement un réseau d'acteurs, facilitant la coopération et la connaissance du dispositif.

La commission est présidée par le Président du Conseil Départemental et vice-présidée par le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé. Elle réunit les financeurs et les acteurs institutionnels du secteur social et médico-social :

- Le Président du Conseil Départemental du Var ou son représentant,
- Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé ou son représentant (ARS),
- Des représentants du Conseil Départemental du Var,
- Un représentant de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),

¹ Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif

- Un représentant de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM),
- Un représentant de la Mutualité Sociale Agricole (MSA),
- Un représentant de la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail (CARSAT Sud Est),
- Un représentant des Institutions de Retraite Complémentaire (AGIRC-ARRCO),
- Un représentant désigné par la Fédération Nationale de la Mutualité Française,
- Un représentant de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités (DDETS du Var).
- Des représentants des collectivités territoriales

B. L'habitat inclusif : définition et grands principes

L'habitat inclusif est défini aux articles L. 281-1 à L281-5 du CASF. Il s'agit ainsi d'un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. 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 [...] Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagé.

L'habitat inclusif offre aux habitants un environnement adapté, sécurisé et à proximité de services (services publics, bibliothèques, musées, centre social, transports, commerces...). Il est inséré dans la vie locale, ce qui permet la participation sociale et citoyenne des habitants et limite le risque d'isolement.

L'habitat inclusif peut être constitué dans le parc privé ou le parc social.

Les habitants peuvent être locataires, colocataires, sous-locataires ou propriétaires.

L'habitat est caractérisé par des espaces de vie individuelle et des espaces de vie partagée.

Il doit être constitué a minima :

- D'un espace privatif pour l'habitant ;
- D'un ou de plusieurs locaux communs situés au sein de l'habitat ou à proximité directe.

En plus du local commun, l'habitat peut disposer d'un espace extérieur et/ou d'un équipement commun destiné au projet de vie sociale et partagée.

Il peut s'agir de :

- Un logement meublé ou non dans le cadre d'une colocation ;
- Un ensemble de logements autonomes meublés ou non situés dans un immeuble ou un groupe d'immeubles comportant des locaux communs.
- De logements diffus situés dans une proximité immédiate.

L'habitat inclusif doit être à taille humaine, pour garantir une participation effective des habitants.

Fondé sur le principe du libre choix, l'habitat inclusif s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale. Y emménager n'est pas conditionné à une orientation médico-sociale, à une évaluation dédiée de la situation individuelle ni à l'attribution d'une aide sociale.

Il doit enfin prendre en compte les spécificités et souhaits des habitants, afin de leur assurer la meilleure accessibilité possible. Il peut à ce titre comporter des équipements, par exemple en matière de domotique, et des aménagements ergonomiques dans une optique d'amélioration du quotidien et de préservation de l'autonomie des personnes.

Le projet de vie sociale et partagée est une partie inhérente à l'habitat inclusif. Son cadre est défini à l'échelle nationale par arrêté (Arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national, relatif au projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif).

Celui-ci propose a minima la mise en place d'activités destinées à l'ensemble des habitants (mais sans obligation de participation). Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif.

L'objectif du projet est donc de favoriser le « vivre ensemble », pour limiter le risque d'isolement de publics parfois fragiles. La temporalité de ces activités doit être réfléchie, afin de coïncider avec les rythmes de vie de chacun. Le projet de vie sociale et partagée, dès sa conception, doit intégrer la prévention de la perte d'autonomie d'une part et, d'autre part, l'anticipation des risques d'évolution de la situation des personnes.

L'appui aux habitants d'un dispositif d'habitat inclusif se fait dans quatre dimensions :

- la veille et la sécurisation de la vie à domicile ;
- le soutien à l'autonomie de la personne ;
- le soutien à la convivialité ;
- l'aide à la participation sociale et citoyenne.

L'importance de l'une ou l'autre des dimensions doit cependant être modulée selon les caractéristiques et les souhaits des habitants.

Le projet de vie sociale et partagée se formalise dans une charte, conçue par les habitants de l'habitat inclusif avec l'appui du porteur, ou qu'ils acceptent en cas d'emménagement postérieurement à son élaboration. Cette charte peut également être signée par des tiers participants activement au projet de vie sociale et partagée, notamment par le bailleur. Dans le parc social, une attribution ne peut être conditionnée par l'acceptation de la charte.

Le projet de vie sociale et partagée doit satisfaire, sur le long terme, les habitants. Pour cela, ils sont consultés régulièrement, conformément aux dispositions prévues par la charte, afin d'ajuster le projet si besoin.

2. Diagnostic territorial de l'habitat inclusif

Ce diagnostic territorial constitue un élément indispensable à la mise en œuvre de la stratégie départementale de l'habitat inclusif pour la période 2026-2028. En croisant les dynamiques démographiques, marquées par un vieillissement rapide de la population et une forte attractivité du territoire varois, avec les tensions structurelles du marché immobilier, il met en lumière les défis spécifiques auxquels font face les acteurs de l'autonomie. A partir de cette analyse, des territoires insuffisamment couverts et des publics prioritaires ont été identifiés, permettant de définir les priorités des futures programmations de l'Aide à la Vie Partagée (AVP).

A. Situation socio-démographique et politiques de l'habitat dans le Var

La situation du logement dans le Var est marquée par une forte tension immobilière, fruit d'une grande attractivité démographique et touristique. Ce dynamisme engendre des disparités territoriales importantes et pose des défis majeurs pour le logement des publics fragiles, notamment les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, le Var voit se dessiner une trajectoire de vieillissement rapide, avec un accroissement significatif des personnes de plus de 75 ans à l'horizon 2050. Les enjeux que doit relever le Département en termes de démographie, de maintien à domicile et d'inclusion accentueront donc les besoins en offre de logements et d'accueil adaptés.

● Analyse socio-démographique

Au 1er janvier 2025, le Var compte 1 136 000 habitants, soit une population multipliée par 1,8 en cinquante ans. Sa croissance démographique (0,8% par an) est uniquement portée par un solde migratoire très favorable (+1,1% par an, le 5ème de France métropolitaine), car son solde naturel est négatif en raison du vieillissement de sa population.

Le Var se caractérise par le fait d'être peuplé, urbain (79% de la population) et âgé.

Au 1er janvier 2025, 35% des Varois sont âgés de 60 ans ou plus (près de 400 000 personnes), un taux nettement supérieur à la moyenne régionale (30%) et nationale (28%). La proportion de seniors est passée de 22% à 35% entre 1975 et 2025 (+13 points). Selon les estimations de l'INSEE publiées au 1er janvier 2026, le Var comprendrait 15,1% de personnes âgées de + de 75 ans, contre 13,4% en PACA (14,1% dans les Alpes-Maritimes et 11, 8% dans les Bouches-du-Rhône). À l'inverse, les moins de 40 ans sont sous-représentés.

Le rythme de gérontocroissance du Var est plus rapide que la moyenne. Les personnes de 60 ans et plus se concentrent majoritairement sur le littoral (61% des seniors) et dans le nord du département, mais les volumes les plus importants se trouvent dans les grandes communes du

littoral (ex. Saint-Raphaël avec près de 18 000 seniors). À horizon 2050, les projections convergent vers une augmentation continue des situations de perte d'autonomie : ce sont 40% des Varois qui auront plus de 60 ans et 21% qui auront plus de 75 ans en 2050. D'ici 2050, la part des 85 ans ou plus devrait augmenter de 3 points (passant de 4 % à 7 % par rapport à 2025), tandis que celle des 60-84 ans (qui représentait 31 % en 2025) ne progresserait que de 2 points.

Le nombre de personnes en situation de handicap augmente également fortement. En 2025, 9,5% de la population varoise est reconnue en situation de handicap par la MDPH, correspondant à 36 650 usagers de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH).

● **La situation du logement aux différentes échelles territoriales**

Le département du Var connaît une croissance démographique soutenue (+0,77 % par an en moyenne), supérieure aux moyennes régionale et nationale. Cette attractivité se heurte à une offre de logements sociaux insuffisante et inégalement répartie, avec un niveau de tension très élevé (7,2 demandes pour une attribution en moyenne). Le marché se divise schématiquement entre deux grandes dynamiques territoriales :

Le littoral et les espaces fortement métropolisés (Métropole TPM, Estérel Côte d'Azur, Golfe de Saint-Tropez) :

Ces territoires sont caractérisés par des prix de l'immobilier déconnectés de l'évolution des revenus des ménages locaux. L'offre y est fortement amputée par le poids exceptionnel des résidences secondaires, qui atteignent 25 % à l'échelle du Var, mais s'envolent entre 40 % et 58 % dans les intercommunalités côtières (comme le Golfe de Saint-Tropez). Face à des loyers privés et des prix d'acquisition prohibitifs, les jeunes actifs et les familles locales éprouvent de grandes difficultés à se loger et sont souvent contraints de quitter ces territoires.

L'arrière-pays et le centre Var (Provence Verte, Dracénie, Cœur du Var, Vallée du Gapeau) :

Ces territoires "rétro-littoraux" jouent un rôle d'accueil pour les familles quittant la côte à la recherche de logements plus abordables et plus grands (majoritairement des maisons individuelles). Néanmoins, ces zones rurales ou semi-urbaines font face à d'autres défis : une vacance structurelle importante et la dégradation de l'habitat dans les centres anciens. Le nord du département est également particulièrement exposé à la précarité énergétique en raison de logements anciens et de revenus plus modestes.

● **Le logement des personnes âgées de plus de 65 ans**

L'essentiel de la population âgée vit dans le parc de logements ordinaires et est majoritairement propriétaire de maisons individuelles. Trois seniors sur cinq vivent en maison, bien que cette proportion soit inférieure à la moyenne nationale (70%). La vie en appartement est plus fréquente dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) et l'Estérel Côte d'Azur (ECAA). Par ailleurs, 72% des plus de 60 ans sont propriétaires de leur logement. Cette situation n'est pas sans

poser problème avec l'avancée en âge. Les maisons, souvent à étages ou avec de grands jardins, deviennent inadaptées et éloignent les seniors des commodités, générant des situations d'isolement. En outre, si la majorité des 60-84 ans vivent en couple (57%), près de la moitié des 85 ans et plus vivent seuls (46%).

Seuls 6% des seniors varois vivent dans un logement social, contre 10% au niveau national. L'accès y est difficile avec seulement 10 demandes satisfaites pour 100 en cours. Cependant, de nombreux seniors font face à des ressources limitées ("des travailleurs pauvres qui deviennent des retraités pauvres" source : PDALHPD du Var). Ils peinent à financer les travaux de rénovation de leur logement, ce qui les expose à la précarité énergétique ou les contraint à vivre dans le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI).

● Le logement des personnes en situation de handicap

La population en situation de handicap est en forte progression dans le Var, avec une augmentation marquée des bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) et de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH). En 2026, 12,8% de la population varoise (145 211 personnes) ont des droits ouverts au titre de leur handicap. D'ici 2030, le nombre de bénéficiaires de la PCH devrait augmenter de 29%.

Neuf allocataires de l'AAH sur dix occupent un logement autonome. Parmi eux, une large majorité (70%) vit seule. Les personnes en situation de handicap, souvent titulaires de l'AAH et disposant de revenus très modestes, sont fortement dépendantes du parc locatif social, soumis à une forte tension, pour répondre à leur besoin en logement autonome. Les personnes en situation de handicap bénéficient d'un taux de satisfaction des demandes de logement social plus élevé (11,7 pour 100 demandes en cours au 31 décembre 2024) que celui des seniors (10 pour 100 demandes). Ce chiffre témoigne d'une amélioration notable de l'accès au logement social pour ce public, puisqu'il n'était que de 8,3 % en 2021. Cette amélioration peut notamment s'expliquer par les critères établis dans les grilles de cotation des demandes de logement social. Les personnes en situation de handicap, ou ayant une personne à charge dans cette situation, font partie des publics prioritaires définis nationalement qui bénéficient, de surcroît, d'une bonification dans les grilles de cotation de la majorité des territoires de la région PACA².

B. Les lieux de vie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap dans le Var

En réponse aux défis démographiques et territoriaux en matière d'habitat, des réponses et solutions ont été développées à différentes échelles.

² La citation de la demande de logement social en Provence-Alpes-Côtes d'Azur. Etat des lieux, UrbaSud, janvier 2026

- **Soutien à l'adaptation des domiciles**

La priorité des politiques de l'autonomie reste le maintien à domicile, pour répondre à la volonté des personnes. Les collectivités du territoire déploient donc des aides financières et des programmes pour adapter les logements existants au vieillissement et au handicap.

Dracénie Provence Verdon agglomération (DPVa) : Le territoire maintient un dispositif généraliste, le Programme d'Intérêt Général (PIG), dont l'une des thématiques d'intervention est l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap. L'agglomération poursuit ainsi son accompagnement financier pour adapter le parc privé ancien et aider les ménages à faire face aux handicaps liés à l'âge.

La Communauté d'Agglomération de la Provence Verte : Elle mobilise des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU), notamment sur les communes de Brignoles et Saint-Maximin, ainsi qu'un PIG. Ces dispositifs offrent un accompagnement financier pour la réalisation de travaux de mise en accessibilité et d'adaptation à l'autonomie. Un précédent PIG incluait déjà spécifiquement cet axe d'adaptation pour favoriser le maintien à domicile.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) : Dans le parc privé, l'adaptation des logements existants est soutenue financièrement à travers le PIG de la Métropole et les trois OPAH-RU situées à Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer. À titre d'exemple, un tiers des logements financés dans le cadre du PIG 2017-2022 a concerné l'adaptation à la perte d'autonomie.

Dans le parc social, la Métropole a initié, en partenariat avec l'association Handitoit Provence, le Label « Logement Service Plus ». Ce label est destiné aux logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et aux Utilisateurs en Fauteuil Roulant (UFR). Il permet aux bailleurs sociaux d'accéder à un soutien financier spécifique pour l'adaptation des logements, y compris dans le cadre d'opérations de réhabilitation. L'objectif de ce label est d'imposer la conception de logements 100 % accessibles et adaptés aux PMR et UFR dans toutes les nouvelles constructions sociales ou les opérations de réhabilitation du parc social.

Le Département du Var : À l'échelle départementale, le Conseil Départemental propose l'aide SAH (Solidarité Amélioration Habitat), destinée aux propriétaires occupants, pour les aider à rénover et adapter leur logement, en complémentarité avec les aides nationales telles que Ma Prim'ADAPT. En 2025, cette aide a bénéficié à 151 propriétaires occupants pour un montant de 352 896€.

Enfin, ces dynamiques territoriales bénéficient de l'accompagnement de financeurs institutionnels. L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) soutient spécifiquement les travaux d'adaptation des logements, notamment via le dispositif *MaPrimeAdapt'*. On observe une croissance significative des demandes de subventions pour l'adaptation des logements à l'autonomie, avec 286 demandes agréées par la DDTM du Var en 2024, contre 152 en 2023. De plus, des caisses de retraite comme la CARSAT Sud Est et l'AGIRC-ARRCO accordent des financements pour l'adaptation des logements, que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé.

- **Transformation de l'offre médico-sociale**

Une large majorité de Varois veut vivre à domicile, le plus longtemps possible. En 2022, une enquête Harris Interactive montrait que 94% des Français disaient tout faire pour finir leur vie chez eux et ils étaient 92% à penser que rester le plus longtemps possible à domicile leur permettrait de vivre une "vieillesse satisfaisante". Cette tendance est également marquée auprès des personnes en situation de handicap. Dans le respect de cette volonté, les politiques de l'autonomie s'orientent depuis de nombreuses années vers un soutien renforcé au maintien à domicile.

Aussi, si le maintien à domicile est plébiscité par l'ensemble des publics, les enjeux liés à la transformation de l'offre sont pour autant différents dans le secteur des personnes âgées et sur le champ du handicap. Il s'agit d'aborder dans son ensemble l'accompagnement individuel de la personne dans la mise en œuvre de son projet de vie et de son parcours.

Les enjeux de la transformation de l'offre sur le secteur des personnes âgées :

L'analyse des besoins fait ressortir la nécessité de transformer l'offre actuelle pour :

- répondre aux enjeux du maintien à domicile en professionnalisant les services à domicile et en travaillant l'articulation avec le parcours de soins. C'est le sens de la récente réforme des services autonomie à domicile,
- adapter les EHPAD :
 - o à la prise en charge de la grande dépendance (développement des unités Alzheimer, mises aux normes, amélioration de la qualité de l'accueil),
 - o pour leur permettre de s'ouvrir sur leur territoire en les rendant acteurs de la coordination gérontologique et de proposer une offre de répit en proximité (accueil temporaire; accueil de jour),

S'agissant en particulier de l'offre en EHPAD, celle-ci doit être analysée au regard de l'évolution démographique des tranches d'âge concernées par l'entrée dans la grande dépendance. Ainsi, l'Observatoire Régional de la Santé (ORS) PACA a analysé l'offre en EHPAD au regard de l'évolution démographique des personnes âgées de plus de 85 ans à l'horizon 2050 et parmi elles, les projections des personnes les plus dépendantes (GIR I et II). Ces besoins ont été confrontés à l'offre actuelle en EHPAD en prenant en compte les taux d'occupation et les plus de 160 places actuellement gelées dans le département en attente de réinstallation. Il ressort de cette analyse que le renforcement de places en EHPAD n'est pas prioritaire pour répondre aux besoins évalués d'ici 2050.

Les enjeux de la transformation de l'offre sur le secteur des en situation de handicap :

Le Var est confronté à un double défi sur le champ du handicap. Le premier consiste à rehausser sensiblement le niveau d'équipement, afin de mieux répondre aux besoins non couverts et de réduire les inégalités territoriales d'accès à l'offre. Le second porte sur la transformation des modalités d'accompagnement pour évoluer vers une logique de parcours, plus souple et plus inclusive, permettant d'adapter les réponses aux besoins et aux projets de vie des personnes.

Au niveau du maintien à domicile, les enjeux sont les mêmes que pour le secteur des personnes âgées, à savoir la structuration, la professionnalisation et la coordination des acteurs du domicile, en particulier des services autonomie à domicile, y compris sur le parcours de soins.

S'ajoute la nécessité de renforcer les Services d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés (SAMSAH) et les Services d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS). Il s'agit d'apporter des réponses à des publics relevant du handicap psychique et de l'autisme, domaines où les besoins sont croissants. Ces services spécialisés développent un accompagnement direct dans l'environnement de vie ordinaire, favorisant ainsi l'insertion sociale et professionnelle des bénéficiaires et leur autonomisation. Il y a également un enjeu fort en termes de couverture territoriale. L'offre de ces services ne couvre pas encore l'ensemble du territoire, notamment au nord-ouest et sur une partie de la bande littorale.

Sur le volet "établissements", le Département poursuit l'adaptation et la mise aux normes des équipements existant et envisage au regard de l'évaluation des besoins, la création de places. En effet, le Var présente un déficit de places en établissements d'accueil pour les personnes en situation de handicap par rapport à la moyenne nationale. Pour y remédier, le Département prévoit d'ici à 2031, la création de nouvelles places en EANM (Établissements d'Accueil Non Médicalisés) et en EAM (Etablissement d'Accueil Médicalisé).

● Développement de l'habitat intermédiaire

Le Var affiche également une faible densité de lits en résidences autonomie (10 pour 1 000) par rapport aux moyennes nationales. Les résidences autonomie sont absentes de quatre EPCI (Cœur du Var, Provence Verdon, Provence Verte, Lacs et Gorges du Verdon). Dans le schéma 2020-2024, le Département du Var a donc autorisé la création de 181 nouvelles places en résidence autonomie, qui devraient être ouvertes à l'horizon 2030.

En outre, depuis 2022, le soutien au développement de l'habitat inclusif a permis l'ouverture de 20 projets, 20 autres projets étant conventionnés (au 1er avril 2026).

Enfin, en dehors de la compétence du Département, 36 résidences services sont répertoriées dans le Var (130 en PACA) par l'observatoire régional de l'ARS. Le Var fait partie des départements français possédant le plus grand nombre de RSS, aux côtés des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône. En l'absence de toute régulation, cette offre a progressé d'environ 15% en deux ans. Les tarifs dans le Var sont supérieurs à la moyenne nationale. Cela s'explique par la pression foncière sur le littoral (TPM, Estérel) et le positionnement "haut de gamme" de nombreux opérateurs privés attirés par la zone. Du fait de son coût, cette forme d'habitat intermédiaire n'est accessible qu'aux résidents varois les plus aisés et ne saurait, par conséquent, constituer une solution de substitution au déficit d'offres publiques.

L'aide à la vie partagée (AVP) financée par le Département et la CNSA est essentielle pour soutenir l'habitat inclusif. Elle doit permettre de proposer une offre de logement accompagné spécifiquement destinée aux Varois disposant de ressources modestes.

Tout comme pour les seniors, les personnes en situation de handicap bénéficient de la programmation départementale de l'habitat inclusif financée par l'AVP, ce qui leur permet de vivre dans des logements insérés dans la vie locale avec un accompagnement dédié.

En synthèse, le Var fait face à un défi d'équité territoriale. Pour les seniors comme pour les personnes en situation de handicap, l'enjeu majeur des politiques de l'habitat et de l'autonomie est aujourd'hui d'accompagner le maintien à domicile et la recomposition de l'offre médico-sociale, dans un souci d'accessibilité physique et financière des différents lieux de vie.

C. Identification et caractéristique de l'offre d'habitats inclusifs dans le Var

La commission des financeurs de l'habitat inclusif n'a pas de visibilité sur l'offre d'habitat inclusif existante à l'échelle du Var en dehors des projets financés par l'aide à la vie partagée (AVP) octroyée par le Département.

En 2022, le Département du Var s'est engagé dans une politique volontariste de soutien à l'habitat inclusif. Trois appels à manifestation d'intérêt ont été lancés pour l'octroi de l'aide à la vie partagée (AVP) au sein de 40 projets, pour l'accompagnement de 325 Varois, dont 152 personnes âgées et 173 personnes en situation de handicap. Ce sont plus de 12,5 millions d'euros qui ont été mobilisés par le Département du Var et la CNSA (à hauteur de 32,75% pour le Département et de 67,25% pour la CNSA) pour soutenir cette politique jusqu'en 2033. Avec 40 projets, le Département se situe au-dessus de la médiane nationale en 2025 qui est de 19 projets par département.

Le Département a été très vigilant à garantir une équité territoriale dans la répartition des projets, au regard de la densité populationnelle et de l'offre médico-sociale implantée. Ainsi, 24 communes accueillent un ou plusieurs projets. Seuls deux territoires ne sont pas couverts : la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume et la communauté de communes du Pays de Fayence.

Au 1er avril 2026, 20 projets sont ouverts dans le Var. Au sein de ces projets, l'aide à la vie partagée bénéficie à 39 personnes âgées, 110 personnes en situation de handicap sur 16 communes du département.

Malgré un désengagement financier progressif de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA), le Département du Var souhaite poursuivre son soutien à l'habitat inclusif et lancera au dernier trimestre 2026 un nouvel appel à manifestation d'intérêt.

D. Les besoins identifiés sur le territoire

En complément de la consolidation des 40 projets déjà soutenus par l'Aide à la Vie Partagée (AVP), les orientations stratégiques départementales prévoient un développement ciblé de l'habitat inclusif. Il s'agit notamment de favoriser l'émergence de formes d'habitations intergénérationnelles et de soutenir des solutions de logements favorisant l'inclusion des personnes âgées et des personnes en situation de handicap au sein de programmes plus vastes. Cette ambition se concrétisera par le lancement d'un nouvel appel à manifestation d'intérêt à la fin 2026 et par l'adoption d'un programme d'investissement pluriannuel orienté vers l'inclusion.

Sur la période 2026-2028, la définition des besoins en habitat inclusif dans le Var s'articule autour de :

- **La correction des déséquilibres territoriaux**

Les projets d'habitat inclusif développés sur la période 2026-2028 devront prioritairement couvrir des territoires non encore pourvus, tels que le Pays de Fayence ou la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume. De manière plus précise, le Département identifie des besoins non couverts pour les personnes en situation de handicap dans le Hauts Var et dans l'ouest de la métropole Toulon Provence Méditerranée. Autour de Saint-Maximin, des projets destinés aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées pourraient également être soutenus pour couvrir les besoins de ce territoire. Du côté de l'offre d'habitat inclusif à destination des personnes âgées, au vu de la concentration importante de population vieillissante sur le littoral, l'offre actuelle pourrait être renforcée sur la bande littorale allant de la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures à la communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération mais également sur le périmètre de la communauté de communes Sud Sainte Baume.

- **La correction des déséquilibres entre les publics de l'autonomie**

Un axe stratégique prioritaire pour la période 2026-2028 consiste à rééquilibrer l'offre d'habitat inclusif entre les personnes âgées (PA) et les personnes en situation de handicap (PH). Alors que les gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux (ESMS) du champ du handicap s'étaient particulièrement mobilisés lors du lancement du premier appel à manifestation d'intérêt (AMI) en 2022, les deux appels suivants ont vu une montée en puissance des projets portés par les acteurs du secteur du grand âge. Bien que cette évolution ait favorisé un rééquilibrage, l'offre disponible reste insuffisante pour répondre aux besoins d'accompagnement spécifiques des personnes âgées. En conséquence, la programmation de l'Aide à la Vie Partagée (AVP) pour la période 2026-2028 privilégiera les projets ciblant ce public, afin de garantir une meilleure équité dans l'offre départementale.

- **La réponse à des besoins encore insuffisamment couverts**

Au-delà des orientations stratégiques transversales, les diagnostics territoriaux ont mis en lumière la nécessité de répondre à des besoins spécifiques, encore insuffisamment couverts, ciblant des publics dont la vulnérabilité nécessite des modalités d'accompagnement, adaptées à l'habitat inclusif :

- **Les personnes âgées en situation de précarité** : Face à la tension immobilière du territoire et aux faibles ressources de certains retraités, il est impératif de développer une offre d'habitat inclusif accessible financièrement, permettant de lutter contre l'isolement social tout en favorisant le maintien à domicile dans de bonnes conditions.
- **Les personnes âgées présentant des débuts de troubles cognitifs** : Ces publics requièrent des environnements favorisant la veille et la sécurisation de la vie à domicile. Le projet de vie sociale et partagée doit ici anticiper l'évolution de la perte d'autonomie et faciliter la réassurance au quotidien, au travers de structures à taille humaine.

- **Les jeunes adultes en situation de double vulnérabilité (enfant accueilli par l'aide sociale à l'enfance et présentant un handicap) :** représentant un effectif significatif au sein du département, ces personnes sont confrontées à des parcours d'accompagnement complexes, qui nécessitent une bonne coordination entre les acteurs de la protection de l'enfance et ceux du secteur du handicap. Il est crucial d'éviter les ruptures lors des transitions vers la vie adulte. L'habitat inclusif peut contribuer à répondre à cette ambition, en proposant un accompagnement soutenu, structuré autour de la figure de l'animateur-coordonateur de la vie partagée, couplé à un suivi social régulier. Cet accompagnement vise à garantir l'apprentissage des gestes de la vie quotidienne et l'inclusion sociale.
- **Les personnes présentant des déficiences intellectuelles :** L'habitat inclusif constitue pour ce public une opportunité majeure d'autodétermination. Il nécessite une offre hybride, coordonnée avec les acteurs médico-sociaux (SAVS/SAMSAH), pour assurer un cadre de vie sécurisant tout en favorisant la participation citoyenne et la convivialité au sein de la cité.

3. Programme coordonné de financement

A. Conseil Départemental du Var

• L'Aide à la Vie Partagée (AVP)

L'aide à la vie partagée est une aide individuelle concourant à solvabiliser les personnes faisant le choix d'habiter dans un habitat inclusif. Elle s'inscrit dans le cadre du développement de nouvelles formes d'habitats à destination des personnes en situation de handicap et des personnes âgées, impulsé par la loi Elan de 2018 et conforté par l'article 281-2-1 du Code de l'action sociale et des familles :

« Le règlement mentionné à l'article L. 121-3 peut prévoir que les habitants d'un habitat inclusif bénéficient d'une aide à la vie partagée leur permettant de financer le projet de vie sociale et partagée, versée directement à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée.

Le bénéfice de l'aide est subordonné à la signature, au titre des logements concernés, d'une convention entre le département et cette personne morale.

Un accord pour l'habitat inclusif, passé entre le département et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, fixe les conditions, portant notamment sur le montant de l'aide et ses conditions d'attribution, qui ouvrent droit au versement par la caisse, au titre du 4° de l'article L. 223-8 du code de la sécurité sociale, d'un concours pour le financement des dépenses départementales d'aide à la vie partagée. »

L'aide est destinée à financer l'animation, la coordination du projet de vie sociale ou encore la régulation du « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur de l'habitat (entourage, voisinage, services de proximité).

Elle n'a pas vocation à financer l'accompagnement individuel de la personne pour la réalisation des actes de la vie quotidienne (aide à l'autonomie et surveillance), ni le suivi des parcours individuels ou la coordination des interventions médico-sociales.

Conditions d'octroi de l'AVP :

Publics concernés :

- ☐ Les personnes en situation de handicap bénéficiant de droit(s) ouvert(s) à la MDPH (AAH, PCH, RQTH, CMI, orientation ESMS, etc.) ou d'une pension d'invalidité délivrée par la CPAM, et sans condition de ressources.
- ☐ Les personnes âgées de plus de 65 ans, sans condition de ressources.

Types d'habitat :

Il s'agit d'un habitat inclusif dont le porteur de projet (dit porteur 3P) a signé une convention avec le département.

Contenu de l'AVP :

La prestation d'animation de la vie partagée s'appuie sur le projet de vie sociale et partagée de chaque habitat inclusif considéré (caractéristiques et intensité), ainsi que la configuration des lieux et le mode d'habiter (espaces de vie individuelle et espaces de vie partagée, volonté des habitants d'y habiter, modalités de relations et de contractualisation entre les habitants et les services de soins ou médico-sociaux, situation géographique, etc.).

Les fonctions susceptibles d'être financées par l'AVP relèvent ainsi de cinq domaines complémentaires :

- La participation sociale des habitants, le développement de la citoyenneté et du pouvoir d'agir ;
- La facilitation des liens d'une part entre les habitants (réguler les conflits, gérer les événements particuliers comme les décès, les arrivées, les départs...) et d'autre part entre les habitants et l'environnement proche dans lequel se situe l'habitat (réguler le « vivre ensemble » à l'extérieur de l'habitat, faciliter les liens avec le voisinage, les services de proximité, la personne 3P, faciliter l'utilisation du numérique...) ;
- L'animation du projet de vie sociale et des temps partagés, la gestion et la régulation de l'utilisation partagée des espaces communs, voire des circulations, ainsi que la programmation de sorties, achats, visites, interventions culturelles, sportives, fêtes, événements de type familial, ou au sein du collectif ;
- La coordination au sein de l'habitat des intervenants permanents et ponctuels, en jouant un rôle d'alerte/vigilance, de veille ou de surveillance bienveillante pour la sécurité des habitants dans tous les domaines (hors coordination médico-sociale.) ;
- L'interface technique et logistique des logements avec le propriétaire, le bailleur (selon convention).

Éléments pour la mise en œuvre :

L'AVP a été introduite en 2022 dans le règlement départemental d'action sociale (RDAS).

L'ouverture et le versement de cette nouvelle prestation individuelle sont également basés sur un double conventionnement :

- entre la CNSA, l'Etat et le conseil départemental
- entre le conseil départemental et la personne morale « Porteuse du Projet Partagé » (personne 3P).

Modalités d'attribution de l'AVP :

L'AVP est attribuée aux habitants sous réserve qu'ils vivent dans un logement « Habitat inclusif » respectant le cahier des charges défini par l'arrêté du 24 juin 2019 et bénéficiant d'une convention avec le département.

L'attribution est conditionnée préalablement

- à la candidature du porteur de projet (personne 3P) auprès du Département,
- dans le cas où la candidature est retenue par le Département, à la signature d'une convention pluriannuelle entre le Département et la personne morale porteur de projet partagé
- à la présence effective des personnes éligibles au sein de l'habitat inclusif,
- à la réalisation des missions et actions arrêtées en accord avec les habitants et mentionnées dans le projet de vie sociale et partagée signé entre chacun d'entre eux et le porteur de projet partagé.

Montant et versement de l'AVP :

Le montant de l'AVP est fonction du public concerné et la nature des activités mises en place dans le cadre du projet de vie sociale et partagée, selon le niveau d'autonomie des habitants, l'intensité de leur participation au projet, leurs besoins de présence, d'animation et de régulation du vivre ensemble, à l'intérieur et à l'extérieur des logements (autre que pris en charge par APA, PCH, autre que les services médico-sociaux, sociaux).

Le montant maximum de l'AVP est de 7500 € par personne et par an.

Le montant de l'AVP peut être modulé en fonction du budget des projets de vie sociale et partagée en évitant une sur-dotation non indispensable à leur réalisation ainsi qu'en fonction du nombre de logements. En conséquence, le montant total des AVP perçues ne peut excéder le montant des charges éligibles et effectives affectées exclusivement au projet de vie sociale et partagée.

Les dépenses concernées par l'AVP comprennent exclusivement des coûts occasionnés par la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée. Elles doivent être liées à l'objet du projet conventionné avec le Département, nécessaires à sa réalisation, raisonnables selon le principe de bonne gestion, engendrées pendant le temps de sa réalisation, dépensées par le demandeur et identifiables et contrôlables. Sont exclus des dépenses éligibles : les dépenses d'investissement, les frais financiers et judiciaires, la charge de la dette, les impôts et taxes, les provisions et dotations aux amortissements, le travail effectué par les bénévoles.

L'AVP sera versée directement à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée. Les conditions de versement et les modalités de contrôle de l'AVP sont définies par la convention entre le Département et le porteur de projet.

Le Porteur du projet de vie sociale et partagée devra notamment s'assurer par tout moyen :

- de la stricte utilisation de l'AVP aux fonctions/actions sus-indiquées,

- de la tenue exacte et sincère d'une comptabilité respectant le plan comptable révisé,
- de la tenue et de leur transmission au Département des documents ci-après : un bilan d'activité quantitatif et qualitatif, à l'issue de l'exercice, un rapport annuel financier comportant les documents comptables et budgétaires suivants : bilan, compte de résultat, documents annexes jugés nécessaires par l'une ou l'autre des parties, du respect de ses obligations vis-à-vis de la réglementation sur l'utilisation des fonds publics.

● **La mutualisation de la PCH ou de l'APA**

La prestation de compensation du handicap (PCH) et l'allocation personnalisée à l'autonomie (APA) sont des aides individuelles. Leur mise en commun doit nécessairement être conciliée avec ce principe d'individualisation de l'aide et doit donc être réalisée à la demande de la personne ou avec son accord. Dans les mêmes conditions, la personne peut y mettre fin sans que cela conditionne sa sortie.

Chaque bénéficiaire concerné doit être informé de façon complète et compréhensible sur le projet de mise en commun de son aide (le cas échéant, par le porteur de projet), ses caractéristiques, ses enjeux, les prestations concernées.

La mise en commun consiste, pour les bénéficiaires concernés, à additionner tout ou partie des moyens financiers reçus par chacun pour financer de façon groupée les aides identifiées dans leur plan de compensation ou leur plan d'aide.

La mutualisation de l'aide humaine est possible pour des personnes présentant, partiellement au moins, des besoins similaires. Elle permet d'accéder ou de faciliter l'accès à un service à domicile commun au sein de l'habitat inclusif et d'augmenter l'amplitude horaire d'intervention d'aide humaine jusqu'à 24 heures sur 24, sécurisant le maintien à domicile. Cette mutualisation permet aussi de réduire le turnover des intervenants et de valoriser leurs compétences.

La mutualisation des heures d'aide humaine doit être formalisée par écrit. Le bénéficiaire donne son accord explicite sur sa volonté de mettre en commun tout ou partie de son aide.

La MDPH chargée de l'attribution de la PCH et le Département chargé de la gestion, du contrôle et du financement de l'APA et de la PCH, informés préalablement, accompagnent la mise en commun des aides dans le cadre des projets d'habitat inclusif.

● **Le soutien à l'investissement**

Depuis 2022, la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie lance un appel à manifestation annuel pour financer, par l'intermédiaire des départements, les investissements dans les habitats inclusifs. En 2024 et 2025, le Département du Var a été lauréat, ce qui a permis de financer 7 projets varois.

Dans le cadre des travaux d'élaboration du schéma de l'autonomie 2027-2031, le Département envisage de maintenir ce soutien, dans le cadre d'un programme pluriannuel d'investissement orienté vers l'inclusion et la mixité des publics.

B. Carsat Sud-Est

La Carsat Sud-Est lance des appels à projets Lieux de Vie Collectifs, pour financer, par le biais d'un prêt à taux 0 sur 20 ans et/ou d'une subvention, les dépenses d'investissement pour la construction ou la rénovation de projets immobiliers d'habitat collectif seniors.

L'objectif est de développer une gamme diversifiée de lieux de vie collectifs de qualité, pour les personnes retraitées, socialement fragilisées, relevant des Gir 5 et 6.

Il s'agit notamment de favoriser les modes d'accueil intermédiaires entre l'habitat individuel et les hébergements collectifs en institution. Sont concernées toutes les solutions de logements individuels regroupés autour d'un projet de vie collective comme les logements sociaux adaptés, les logements intergénérationnels, les bédouinages, les résidences sociales, les foyers de travailleurs migrants ainsi que l'habitat inclusif.

Pour plus d'informations : lieuxdeviecollectifs@carsat-sudest.fr

C. MSA Provence Azur

Depuis le lancement de l'appel à projets Sites Habitat en 2006, la CCMSA soutient des projets d'habitats alternatifs à destination des publics vieillissants et en situation de handicap.

Il s'agissait, pour la MSA, en complément de son action dans le champ médico-social avec la création de Marpa, d'accompagner le développement d'une offre alternative dans le champ du logement ordinaire. Les caisses de MSA ont ainsi pu accompagner de nombreux projets d'habitats regroupés ou partagés offrant aux populations un logement adapté, sécurisé et facteur de lien social.

MSA Provence Azur finance des dépenses liées à la réalisation du projet (ingénierie, aide au démarrage, expérimentation d'une démarche ou d'une méthode, élaboration et réalisation d'outils, participation à un projet local).

Les porteurs de projets éligibles :

- collectivité territoriales ou assimilés (Conseils départementaux, communes ou intercommunalités, CCAS, CIAS)
- associations (champs du social / médico-social, logement, services aux personnes, habitants, économie sociale et solidaire ...)
- bailleurs sociaux

- coopératives

Montant de la dotation Caisse centrale :

La sollicitation financière faite à la Caisse centrale ne pourra excéder 15 000 € par projet.

> Contact : msapa.actionsociale@gmail.com

D. AGIRC-ARRCO

Le financement de l'AGIRC-ARRCO vise à soutenir le déploiement d'un habitat plus inclusif, participatif et solidaire.

Objet de la demande

Demande de financement pour le déploiement de l'habitat inclusif ou habitat API (accompagné, partagé, inséré dans la vie locale) et de l'habitat participatif (dont l'habitat coopératif) portant sur des espaces communs dans le cadre d'une construction et/ou privatifs dans le cadre d'une réhabilitation.

A qui s'adresse le dispositif ?

- Projet d'habitat inclusif présenté ou non en commission des financeurs sans que celui-ci soit nécessairement validé par la commission.
- Projet d'habitat participatif
- Projet d'habitat coopératif
- Habitats regroupés : logements individuels regroupés autour d'un projet de vie
- collective, domiciles services, béguinages, appartement d'accueil, ...
- Pour les projets mixtes PA-PH, si la proportion de logement destinée aux personnes
- en situation de handicap est majoritaire, la demande doit être faite auprès du CCAH

Les dépenses éligibles

- Les dépenses de construction, de réhabilitation, d'extension et d'adaptation des
- espaces communs
- Les dépenses d'adaptation des espaces privatifs dans le cadre d'un projet de
- réhabilitation
- Les dépenses d'acquisition de mobilier
- Les honoraires de prestations intellectuelles (y compris les honoraires d'architecte,
- ergothérapeute...)

Les dépenses inéligibles

L'achat d'un terrain, les dépenses liées à l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et les dépenses liées à la démolition d'un bâtiment ne sont pas éligibles à l'aide.

> Contact : habitatpacacorse@agirc-arrco.fr

E. Autres financements mobilisables

- **Etat - ANAH**

Financement des travaux de rénovation de l'habitat

> Contact : ddtm-anah@var.gouv.fr

- **Etat - DDTM**

Financement du logement social

> Contact : ddtm-shru-bruls@var.gouv.fr

- **Banque des territoires**

Financement du logement social

Financement et investissement en faveur des projets immobiliers inclusifs

A destination des collectivités locales, des EPL, des associations, des entreprises ou des acteurs financiers

> Contact : helene.lanceau@caissedesdepots.fr

4. Modalités de suivi et d'évaluation du programme coordonné de financement de l'habitat inclusif

Le suivi et l'évaluation du présent programme est réalisé à partir de l'outil de pilotage de la CNSA selon les indicateurs suivants : nombre d'habitats financés par le Département et/ou par d'autres financeurs, nombre de personnes âgées et de personnes en situation de handicap bénéficiant de l'AVP, montant moyen de l'AVP octroyé, départs et arrivées dans les habitats inclusifs au cours d'une année, accueil d'origine avant l'entrée en habitat inclusif...

Des indicateurs complémentaires pourront être mis en œuvre pour des évaluations de l'impact des actions ou en cas d'évolution des outils de pilotage de la CNSA.