

Publié le 10 juillet 2026

Envoyé en préfecture le 10/07/2026

Reçu en préfecture le 10/07/2026

Publié le

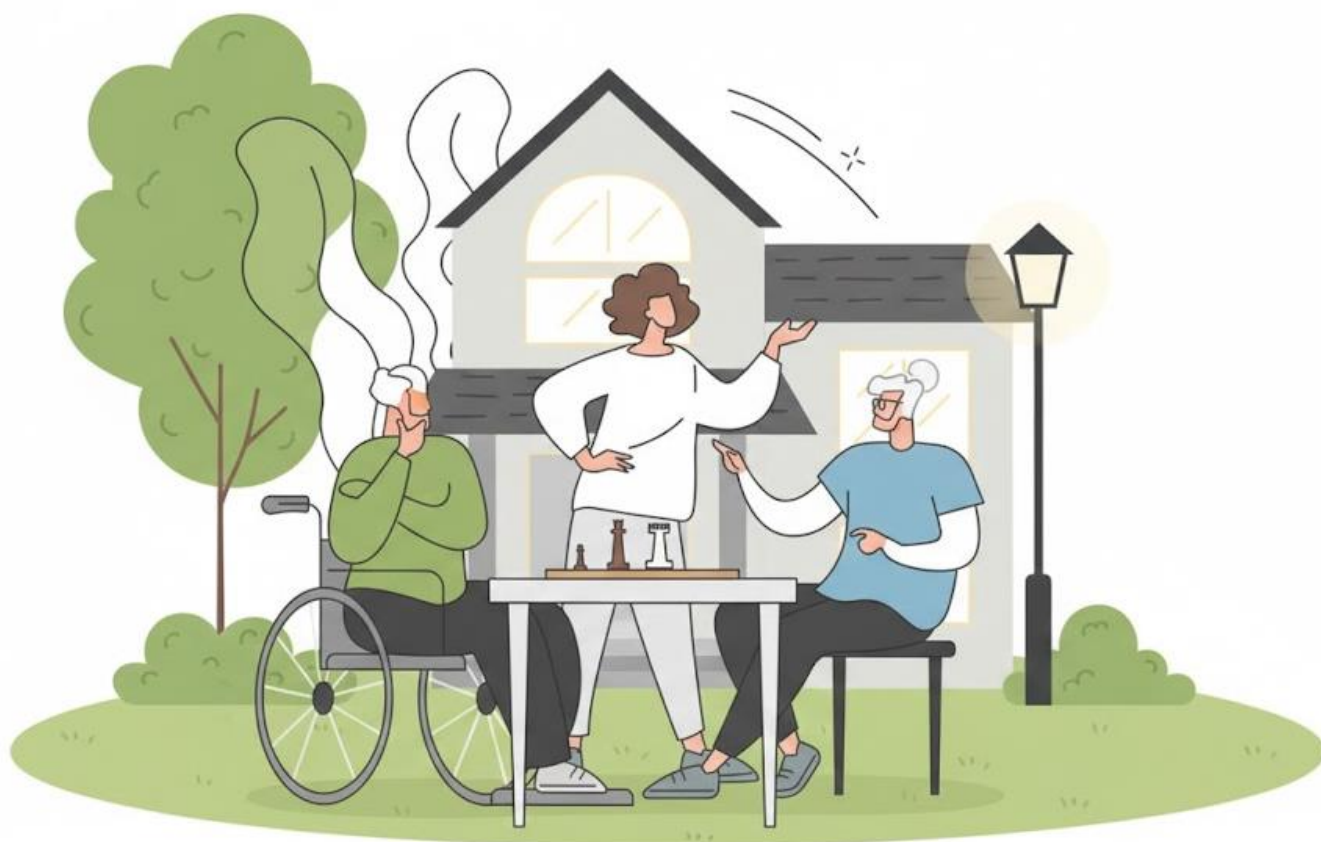
ID : 041-224100016-20260709-DL156874H2-DE

S²LO

COMMISSION DES FINANCEURS DE L'HABITAT INCLUSIF

PLAN STRATÉGIQUE PLURIANNUEL 2026-2029

Programme coordonné



ars
Agence Régionale de Santé

cnsa
Caisse nationale de
solidarité pour l'autonomie

Carsat Retraite
& Santé
au travail
Centre-Val de Loire

msa
santé
famille
retraite
services



OBSERVATOIRE
DE L'ÉCONOMIE
ET DES TERRITOIRES



Table des matières

Préambule	4
Synthèse du diagnostic	4
Le dispositif d’habitat inclusif	8
Définition de l’habitat inclusif	8
Les caractéristiques de l’habitat inclusif	9
1. Le plan stratégique pluriannuel : rappel du cadre d’intervention	11
1.1. Les missions de la commission des financeurs	11
1.2. Étude des projets par la commission des financeurs	11
1.3. Publics visés	12
1.4. Élaboration du plan pluriannuel	12
1.5. Durée du plan pluriannuel	13
1.6. Publicité du plan pluriannuel	13
1.7. Concertation des instances	13
2. Le bilan des actions réalisées de 2022 à 2025	14
3. Les axes du plan stratégique pluriannuel 2026/2029	16
Axe stratégique 1 : S’assurer d’une couverture territoriale équitable et stratégique en matière de développement de l’habitat inclusif	17
Axe stratégique 2 : S’assurer de l’accessibilité des logements	20
Axe stratégique 3 : S’assurer de la qualité et de la coordination du projet	21
Axe stratégique 4 : Évaluation	22
Conclusion	23

Préambule

Ce plan stratégique pluriannuel s'inscrit dans les orientations nationales données par la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) en matière d'habitat intermédiaire dont l'habitat inclusif.

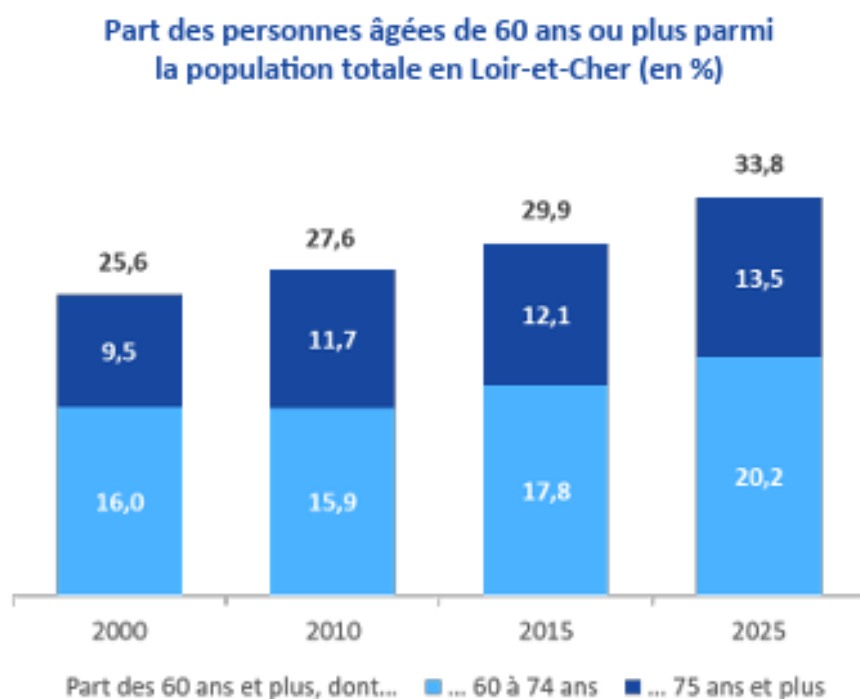
Au niveau départemental, ce plan stratégique s'appuie sur le schéma départemental des solidarités avec la volonté de développer de nouvelles offres accessibles aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap, des logements adaptés aux besoins, et des coopérations renforcées sur chaque territoire pour limiter les ruptures de parcours.

Ce plan stratégique pluriannuel s'insère également dans le cadre du déploiement du service public départemental de l'autonomie (SPDA).

Synthèse du diagnostic

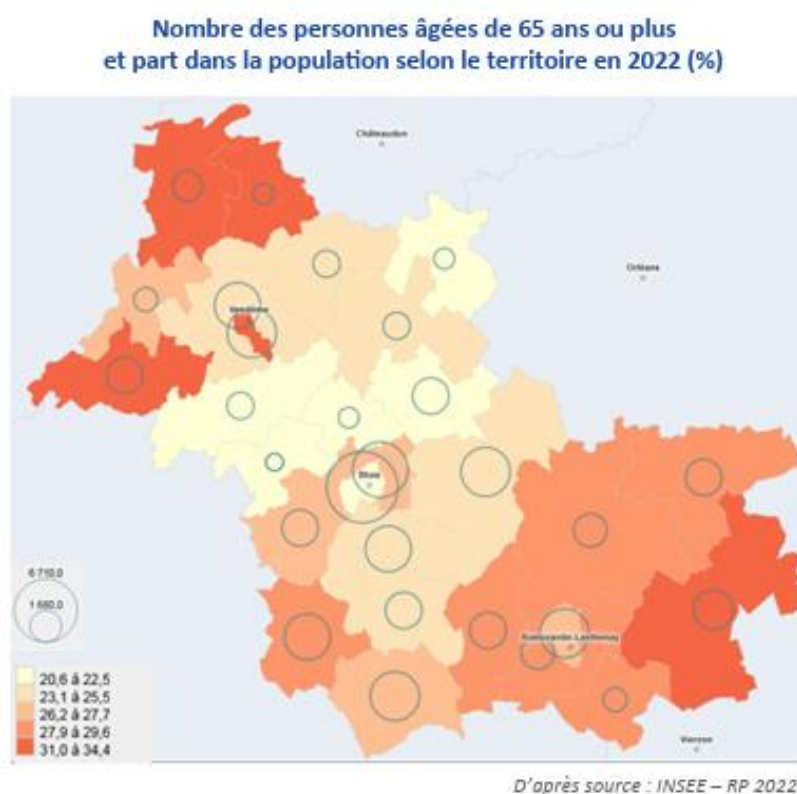
Le diagnostic présenté ci-dessous a été réalisé par l'Observatoire de l'économie et des territoires (OET).

Le département du Loir-et-Cher connaît une dynamique de vieillissement démographique marquée, à l'image de la tendance nationale. En 2025, les personnes âgées de 60 ans et plus représentent un tiers de la population départementale. En quinze ans, leur nombre a augmenté de 19 500 individus.



D'après source : INSEE – Estimations de population

Ce phénomène s'avère particulièrement prononcé dans les territoires ruraux du nord et du sud du département : sur les secteurs de Droué, Mondoubleau, Montoire, Salbris et Saint-Aignan, la part des 65 ans ou plus dépasse 30 %.



En 2025, l'indice de vieillesse en Loir-et-Cher est de 125.6 et se trouve être supérieur à celui de la région Centre Val de Loire (107.1).

L'analyse des niveaux de vie révèle des contrastes significatifs au sein de la population âgée. Si les ménages de 60-74 ans bénéficient d'un revenu médian supérieur à la moyenne départementale, celui-ci s'érode après 75 ans. Le taux de pauvreté demeure relativement modéré sur le département (9,1 % pour les 60-74 ans, 8,5 % pour les 75 ans et plus), mais il est davantage concentré au sud du département.

Autre tendance majeure : les personnes âgées vivent plus longtemps à leur domicile. Selon l'Insee, en Loir-et-Cher, plus de sept octogénaires sur dix résidaient chez eux en 2021, soit 15 points de plus qu'en 1990. En 2022, près de la moitié des Loir-et-Chériens de 80 ans ou plus vivaient seuls, une proportion qui dépasse 50 % dans les pôles urbains de Blois, Romorantin et Vendôme, ainsi qu'au nord du département.

Par ailleurs, le nombre de bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile a progressé ces dernières années pour atteindre 6 000 bénéficiaires en 2024 en Loir-

et-Cher. Si plus de la moitié d'entre eux conservent une relative autonomie, 20 % se trouvent en situation de grande dépendance.

Dans ce contexte, la question du logement devient centrale. Les seniors du département sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale et privilégient la maison individuelle.

L'avancée en âge s'accompagne toutefois d'aspirations à un changement de logement. Les données notariales révèlent que les 60 ans et plus constituaient, en 2023, le segment le plus actif du marché immobilier départemental représentant 24 % des acquéreurs de maisons et 27 % pour les appartements. Cette dynamique reste principalement locale : 46 % des seniors acquérant une maison et 72 % un appartement sont originaires du département.

Dans le parc social, plus d'un tiers des titulaires de bail ont 60 ans ou plus en 2024, dont un sur dix a 75 ans ou plus. La demande de logement social provenant des seniors représente 16 % de la demande totale, avec un taux de pression élevé de 4,3 demandes pour une attribution. Cela souligne les besoins de ce public pour des logements plus adaptés.

Plus d'un titulaire d'un bail sur trois est âgé de 60 ans ou plus

En 2024, selon l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (GIP-SNE), **35,7 % des titulaires d'un bail HLM en Loir-et-Cher étaient âgés de 60 ans ou plus**. Cette proportion, en hausse d'un point entre 2022 et 2024, est légèrement inférieure à celle observée en région Centre-Val de Loire (36,4 %).

Notons aussi qu'un titulaire d'un bail du parc social sur dix est âgé de 75 ans ou plus.

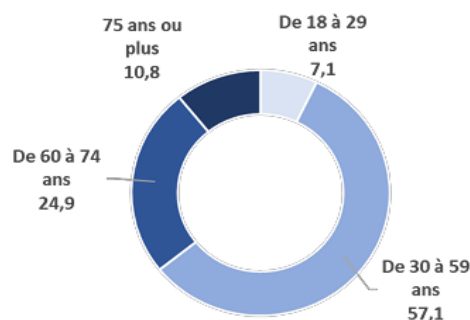
Les territoires ruraux se distinguent par un vieillissement plus prononcé de leurs locataires du parc social.

La communauté de communes de la **Sologne des Rivières** concentre la **plus forte proportion de titulaires âgés : 44,5 % ont 60 ans ou plus**, soit 8,8 points de plus que la moyenne départementale.

La **Sologne des Etangs** et les **Collines du Perche** présentent également des taux élevés, avec **près de 4 titulaires sur 10 âgés de 60 ans ou plus**.

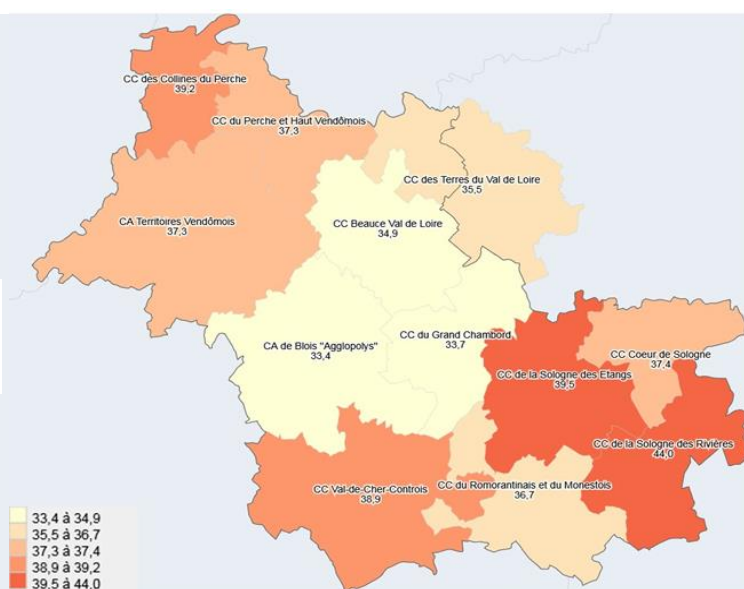
Ces territoires requièrent une attention particulière pour adapter leur parc aux besoins spécifiques des locataires seniors (accessibilité, plain-pied, etc.).

Répartition des titulaires d'un bail dans le parc social par grande tranche d'âge en Loir-et-Cher au 1^{er} janvier 2024 (en %)



Source : Occupation du Parc Social au 1^{er} janvier 2024

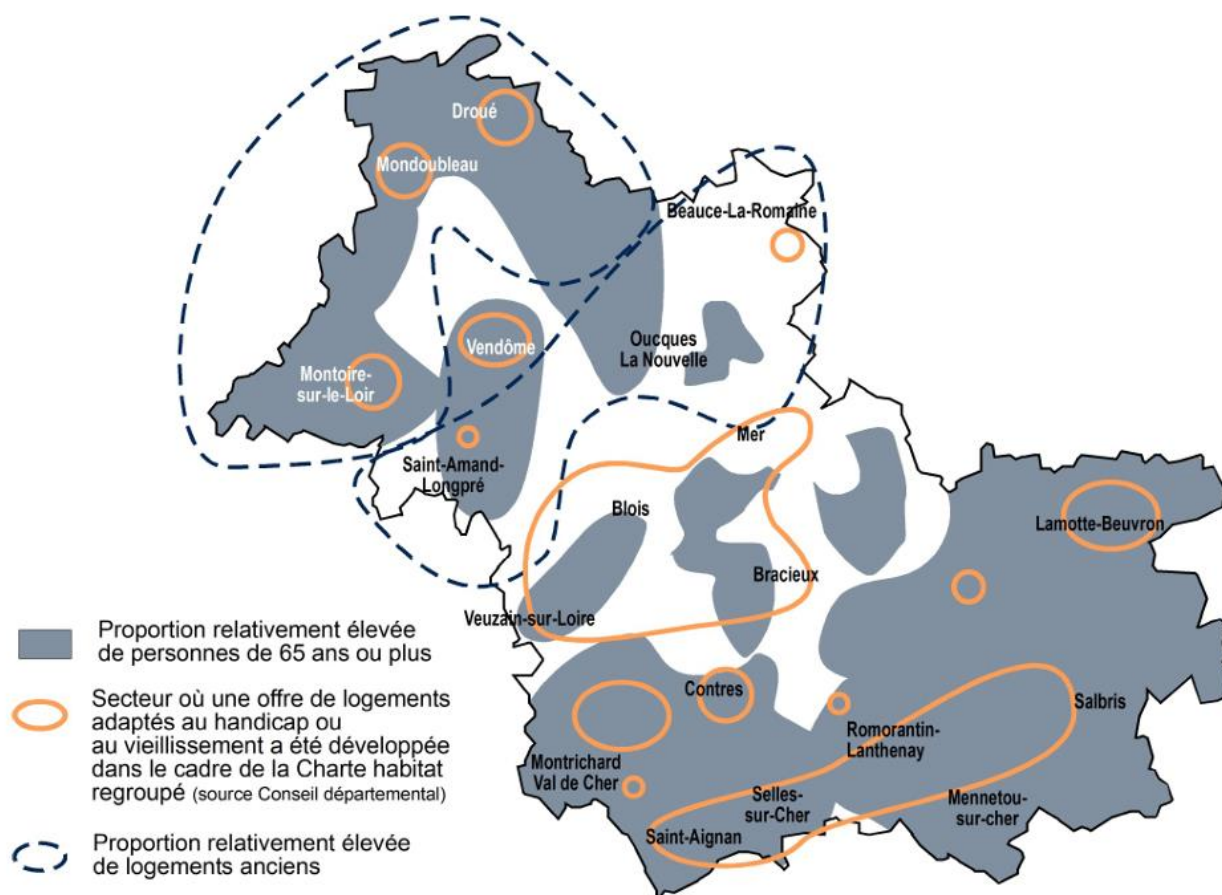
Part des titulaires d'un bail dans le parc social âgés de 60 ans et plus selon le territoire au 1^{er} janvier 2024 (en %)



Source : Occupation du Parc Social au 1^{er} janvier 2024

Face à ces enjeux, le département de Loir-et-Cher a engagé dès 2007 une démarche volontaire de soutien au développement de logements sociaux adaptés à la perte d'autonomie (personne âgée ou/et en situation de handicap) avec notamment les bailleurs sociaux : 670 logements sociaux adaptés selon les critères définis dans le cadre de la charte départementale pour la promotion d'habitat regroupé et adapté pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap ont été construits et répondent aux besoins de personnes en perte d'autonomie.

Carte de synthèse du logement



Sources : INSEE - RP 2022, Conseil départemental 2024

De plus, depuis 2022, 11 projets d'habitats inclusifs ont été livrés sur le département, offrant une alternative intermédiaire entre le domicile traditionnel et l'établissement spécialisé. L'habitat inclusif est un nouveau mode d'habitat qui s'ajoute aux offres existantes des résidences autonomie (12 résidences, 470 places) et des résidences services pour seniors.

Cette étude, réalisée par l'Observatoire en partenariat avec le département en février 2026, présente les caractéristiques sociodémographiques et résidentielles des personnes âgées en Loir-et-Cher. Ses résultats visent à constituer un outil d'aide à la décision pour l'élaboration de projets d'habitats adaptés face aux besoins croissants de ce public.

Le diagnostic complet est disponible sur le site de l'Observatoire de l'économie et des territoires (OET): <https://pilote-oet.fr/publication/lhabitat-senior-en-loir-et-cher/>

Le dispositif d'habitat inclusif

Définition de l'habitat inclusif

Apparue en Loir-et-Cher en 2020, par l'intermédiaire du forfait habitat inclusif emplanté en 2022 par l'Aide à la Vie Partagée (AVP), cette nouvelle forme d'habitat intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD, ne constitue pas une structure médico-sociale, avec des services intégrés, et se distingue des autres formes d'habitat intermédiaire (résidences autonomie, résidences services seniors...).

L'habitat inclusif est une solution de logements ordinaires des personnes âgées de plus de 65 ans et/ou des personnes adultes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

Destiné à un maximum de 20 personnes, les habitants peuvent être locataires, colocataires, sous locataires ou propriétaires. Un habitat inclusif peut prendre plusieurs formes : colocation, logement individuel, etc. et doit comprendre des espaces communs, en plus des espaces privatifs, permettant aux habitants de se réunir afin de créer une dynamique collective. Cet habitat peut être constitué dans le parc privé ou dans le parc social, dans le respect des règles de droit commun.

L'objectif étant de tendre vers le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, dans un environnement sécurisé, tout en garantissant une inclusion sociale des habitants. Cette solution vient répondre à différents types de besoins et situations : personnes âgées isolées, jeunes en situation de handicap, etc. L'autonomie des publics est nécessaire afin que les habitants puissent s'inscrire dans une dynamique collective participative.

L'habitat inclusif est soumis à un cadre réglementaire spécifique avec :

- L'article L 281-1 du code de l'action sociale et des familles,
- La Loi ELAN du 23 novembre 2018 (article 129) : venant définir l'habitat inclusif et introduire le forfait habitat inclusif,
- Le décret n°2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif,
- L'arrêté du 24 juin 2019 relatif au cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif,

- L'instruction interministérielle du 4 juillet 2019 relative aux modalités de mise en œuvre de l'habitat inclusif,
- Le décret n°2025-516 du 11 juin 2025 relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif.

Les habitats inclusifs sont portés par des personnes morales qui peuvent être : des associations représentantes d'usagers ou de familles, des gestionnaires d'établissements ou de services du secteur social, médico-social ou sanitaire, des associations du secteur du logement, des bailleurs sociaux, des personnes morales de droit privé à but lucratif, des foncières solidaires, des mutuelles, ou encore des collectivités locales.

La personne morale est ainsi nommée dans le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, la personne « Porteuse du Projet Partagé » (personne 3P).

Les missions du porteur de projet d'habitat inclusif sont les suivantes :

- Organiser l'habitat inclusif et élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée, en s'assurant de la participation de chacun d'entre eux ; déterminer avec eux les activités proposées au sein et en dehors de l'habitat ;
- Animer et réguler la vie quotidienne de l'habitat inclusif ;
- Organiser des partenariats avec l'ensemble des acteurs concourant à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée, notamment avec les professionnels d'opérateurs sociaux, médico-sociaux et sanitaires, avec les acteurs locaux et associatifs ainsi qu'avec les proches aidants dans le respect du libre choix de la personne ;
- S'assurer de l'adaptation des locaux et mobiliser les ressources externes dans le cadre des partenariats

Les caractéristiques de l'habitat inclusif

La caractéristique principale de l'habitat inclusif est la présence d'un **projet de vie sociale et partagée (PVSP)**.

Co-construit avec les habitants, le PVSP est un véritable projet de vie collective qui vise à inclure les personnes âgées et personnes en situation de handicap dans la vie de la cité selon leurs besoins et choix. Il favorise le vivre ensemble entre les locataires mais également à l'extérieur du projet.

L'animateur/coordonateur du PVSP veillera à recenser les besoins de ces locataires bénéficiaires de l'habitat inclusif afin de concrétiser les projets des habitants.

Le développement de l'habitat inclusif et plus précisément du PVSP est rendu possible par l'attribution de **l'Aide à la Vie Partagée (AVP)**. Cette aide individuelle, versée sous forme de

subvention au porteur de projet, est destinée au financement du projet de vie sociale et partagée et plus spécifiquement à la rémunération de l'animateur et à l'achat du petit matériel d'animation. Trois tranches d'aides sont actuellement possibles : 5 000 € ; 7 500 € et 10 000 € qui varient selon le PVSP et le public cible. L'AVP est versée après décision définitive de la CNSA en fonction du nombre d'habitants effectivement présents au sein de l'habitat inclusif.

En complément, une aide à l'investissement pour la réhabilitation du bâti-accessibilité-solutions connectées peut être accordée par la CNSA par l'intermédiaire d'un appel à manifestation d'intérêt lancé chaque année au niveau national.

D'autres aides à l'investissement peuvent également être sollicitées auprès des partenaires de la commission des financeurs (CARSAT, AGIRC ARRCO, ...). L'État peut également octroyer des aides directes à l'investissement pour les logements agréés en PLAI et certains PLUS.

Il est important à noter que l'ANAH peut accompagner, dans le montage du projet, sur les questions de réhabilitation des logements vacants.

Le projet de vie sociale et partagée repose sur 4 axes définis par la CNSA :

- La veille et la sécurisation :

Il ne s'agit pas d'une surveillance institutionnelle ou médicale, mais d'une présence et d'une vigilance informelle et collective. L'animateur a pour rôle de faire du lien et en cas de besoin d'alerter des situations de "crises". Cependant, il n'endosse pas un rôle d'accompagnateur social ou médico-social.

- Le soutien à l'autonomie :

Le PVSP vise à développer le pouvoir d'agir des habitants (choix d'activités, règles communes, gestion des espaces partagés ...), à maintenir leurs capacités et à construire un projet individuel et collectif.

- Le soutien à la convivialité :

L'animateur doit prévenir le risque d'isolement et de solitude des habitants. Il doit également veiller à ce que les habitants vivent ensemble, alliant ainsi entraide et solidarité avec une régulation des conflits.

- L'aide à la participation sociale et citoyenne :

Le PVSP permet une ouverture sur l'extérieur avec les acteurs de proximité (voisins, services, ...). D'autre part, l'animateur doit veiller à encourager la participation citoyenne des habitants.

L'habitat inclusif, par l'intermédiaire du PVSP, est une solution de logement qui garantit autonomie et inclusion des habitants tout en leur offrant une sécurité. Il est l'expression d'un équilibre entre maintien de l'autonomie, vie collective et insertion sociale.

1. Le plan stratégique pluriannuel : rappel du cadre d'intervention

1.1. Les missions de la commission des financeurs

La commission des financeurs habitat inclusif s'inscrit dans la continuité de la commission des financeurs prévention de la perte d'autonomie. Elle réunit localement l'ensemble des institutions engagées dans les politiques de soutien à l'autonomie et de l'habitat.

Présidée par le président du conseil départemental et co-présidée par le directeur général de l'Agence Régionale de Santé, la commission est constituée des membres suivants :

- > Les organismes de sécurité sociale et de retraite (CARSAT, CPAM et MSA)
- > Les institutions de retraites complémentaires et mutualité (AGIRC-ARRCO, Mutualité française)
- > Les représentants des services de l'État et du secteur du logement (DDT, DDETS-PP, USH)
- > Les collectivités territoriales et intercommunalités (CIAS, CCAS, Élus communaux)
- > Les représentants des usagers (CDCA)

La commission des financeurs habitat inclusif est une instance de coordination institutionnelle qui a pour mission de définir une stratégie départementale sur le déploiement de l'habitat inclusif, de valider les projets d'habitat inclusif proposés sur le territoire et d'organiser les financements alloués.

Pour cela, elle va définir son plan stratégique pluriannuel venant structurer les grandes orientations que va prendre la commission selon le diagnostic et les besoins du territoire.

Cette stratégie de déploiement de l'habitat inclusif a également pour vocation de s'inscrire dans le plan départemental de l'habitat (PDH) et nécessite certaines validations préalables notamment auprès de la DDT, par exemple, pour la construction de nouveaux logements sociaux.

1.2. Étude des projets par la commission des financeurs

La commission des financeurs habitat inclusif est une instance de coordination. Le processus de sélection et de validation des projets se déroule comme suit :

1. Appel à candidatures : Le département lance un appel avec une date limite de dépôt

- des dossiers,
2. Instruction et analyse : Un jury étudie et analyse les dossiers, en s'assurant qu'ils respectent les critères établis et répondent aux besoins du territoire,
 3. Décision de financement :
 - a. La commission des financeurs se prononce sur la sélection des projets en attribuant les subventions
 - b. Validation de la commission permanente du département
 4. Validation finale :
 - a. Les projets retenus sont ensuite transmis à la CNSA pour validation définitive et autorisation de financement,
 - b. La validation de la CNSA intervient en cours d'année avec des financements au 1er juillet, l'AVP ne pourra être versée, par le département, en amont de la validation définitive du projet par la CNSA.

1.3. Publics visés

Les projets développés, dans le cadre de l'habitat inclusif, ne pourront bénéficier qu'aux personnes âgées de 65 ans et plus ainsi qu'aux personnes majeures en situation de handicap qui font le choix de vivre, à titre de résidence principale, en habitat inclusif.

Les personnes concernées devront connaître une autonomie suffisante afin de s'inscrire dans une démarche collective dans le cadre de la mise en place du PVSP.

D'autre part, les porteurs de projet s'assureront de la bonne volonté des usagers à vouloir participer au projet de vie collectif avant toute entrée dans les logements.

Enfin, les locataires d'habitat inclusif peuvent être bénéficiaires des aides APA ou des prestations de compensation du handicap pour financer leurs besoins dans les actes de la vie quotidienne. Le recours aux aides (APA, MDPH) n'est pas un critère pour vivre en habitat inclusif. Chaque habitant doit conserver le libre choix des services autonomie à domicile.

Les locataires d'un habitat inclusif peuvent être éligibles aux aides personnalisées au logement (APL).

1.4. Élaboration du plan pluriannuel

Ce plan stratégique pluriannuel est élaboré par chaque commission des financeurs.

En Loir-et-Cher, ce plan a été construit en s'appuyant sur les objectifs du schéma départemental des solidarités du Loir-et-Cher 2024-2028 dans une démarche de parcours des usagers et de développement de l'offre d'habitat intermédiaire.

Ce document, stratégique et opérationnel, permet de :

- **Identifier** les besoins, les publics et les territoires à soutenir,
- **Planifier** les futurs projets/actions,
- **Coordonner** les efforts des différents financeurs,
- **Soutenir** les initiatives locales qui répondent aux besoins identifiés,
- **Optimiser** l'utilisation des fonds publics.

Plusieurs étapes clés ont permis de construire ce plan pluriannuel :

- Réalisation d'un diagnostic en janvier 2026 par l'Observatoire de l'Économie et des Territoires (OET),
- Élaboration du plan stratégique lors de différents groupes de travail transversaux,
- Validation en commission des financeurs.

Le plan stratégique pluriannuel de l'habitat inclusif s'inscrit dans une stratégie départementale en cohérence avec d'autres programmes tels que le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le Plan département de l'habitat (PDH).

1.5. Durée du plan pluriannuel

La validité du plan stratégique pluriannuel est fixée pour une durée de 4 ans (2026 à 2029) à compter de son adoption par la commission des financeurs de l'habitat inclusif.

Ce programme peut faire l'objet d'ajustements annuels, sans en proroger la validité au-delà d'un an.

1.6. Publicité du plan pluriannuel

Conformément aux dispositions en vigueur, le présent plan stratégique pluriannuel sera publié au recueil des actes administratifs du département (article R233-3 du code de l'action sociale et des familles).

1.7. Concertation des instances

Chaque année, le rapport d'activité de la commission des financeurs sera présenté à la Conférence Territoriale de l'Autonomie (CTA), mise en place depuis 2025, pour un suivi du plan pluriannuel, notamment sur les bilans des subventions attribuées, et au conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie (CDCA) pour un avis facultatif.

2. Le bilan des actions réalisées de 2022 à 2025

Depuis 2022, 17 projets ont été validés par la commission des financeurs habitat inclusif, s'appuyant sur la charte de l'habitat inclusif adoptée en 2022. Les projets retenus sont conventionnés pour une durée de 7 ans.

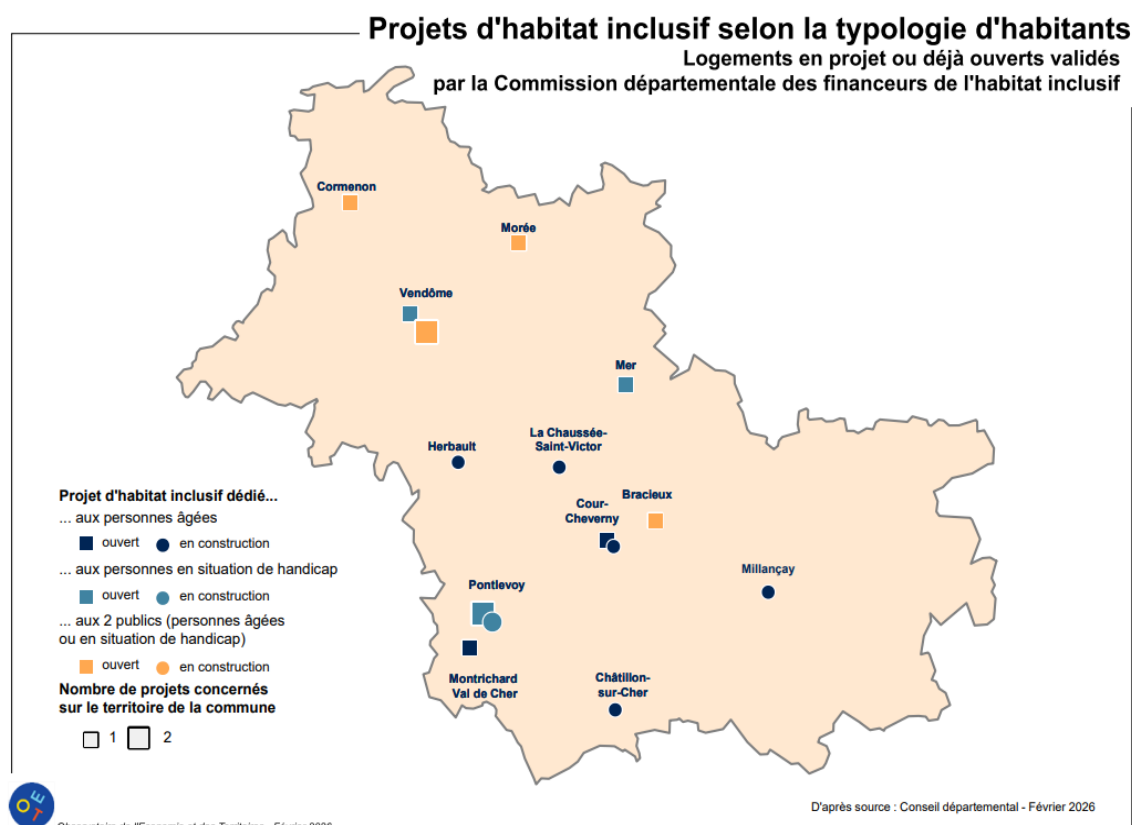
Avec une participation dégressive de la CNSA, les projets validés en 2022 ont été soutenus à hauteur de 80% par la CNSA contre 20% par le département. Pour les années 2023 et 2024, les projets sont soutenus pour 65 % par la CNSA et 35 % par le conseil départemental. À partir de 2025, les participations s'élèvent à 50 %.

	Pour l'année 2023	Pour l'année 2024
Part CNSA	146 334 €	228 771 €
Part département	36 583 €	57 896 €
TOTAL	182 917 €	286 667 €

Au total, 162 bénéficiaires sont attendus, dont 107 personnes âgées et 55 personnes en situation de handicap, avec une moyenne d'AVP à hauteur de 5 882 € par habitant

Dans le Loir-et-Cher, on retrouve en moyenne par habitat inclusif 10 bénéficiaires de l'AVP. En comparaison, la réglementation nationale fixe une capacité maximale de 20 bénéficiaires de l'AVP par projet.

Le coût moyen du loyer en habitat inclusif est de 410 € par mois

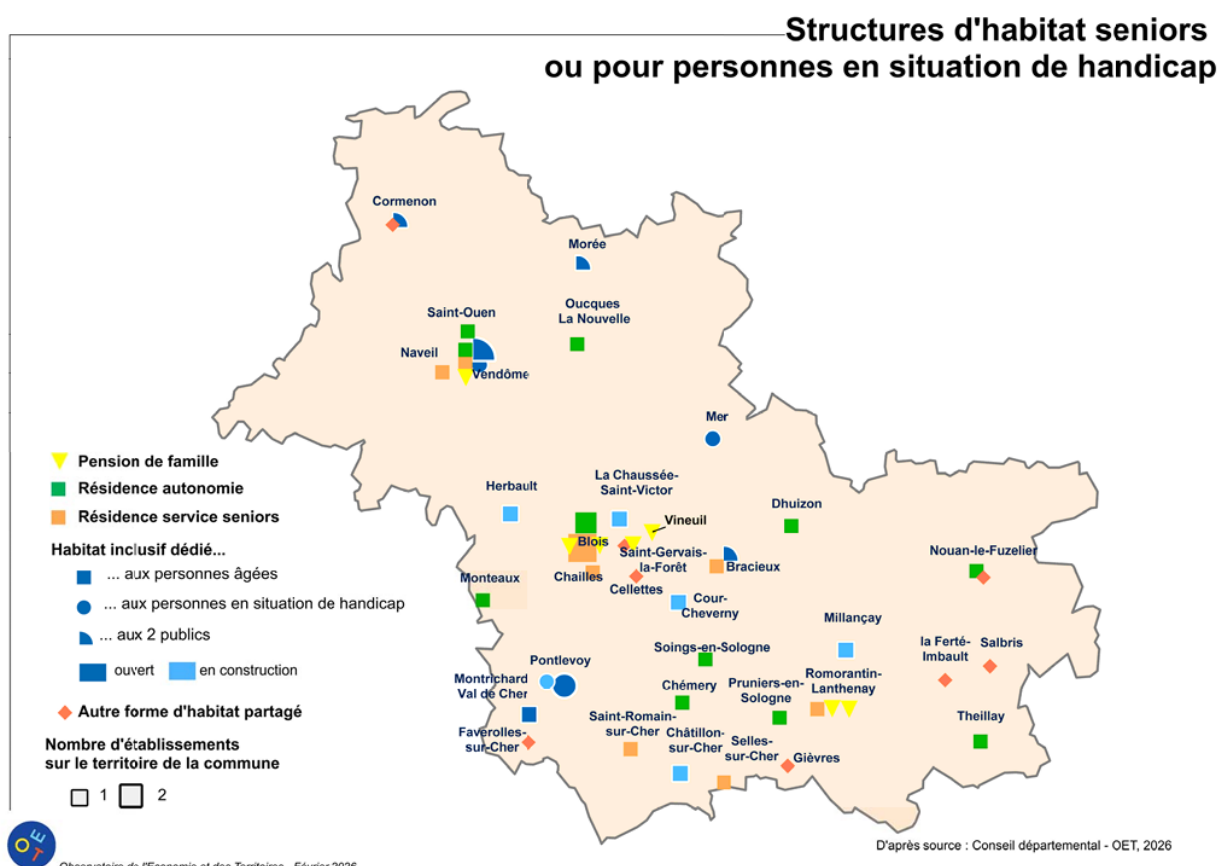


En matière de gestion de l'habitat inclusif, les principaux constats, depuis 2022, et le lancement des premiers habitats inclusifs sont les suivants:

- Un portage du projet global de l'habitat inclusif à structurer et à sécuriser. Il est constaté une meilleure assise et un suivi plus adapté par des porteurs ayant une expérience antérieure dans l'accompagnement des personnes âgées et en situation de handicap,
- Un montage financier dès le démarrage du projet à sécuriser pour proposer des loyers adaptés (au plus proche de la moyenne départementale) aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées,
- Une montée en charge progressive des habitants notamment la première année, nécessitant un budget ajusté notamment pour financer l'animateur de la vie partagée par le porteur de l'habitat inclusif,
- Un travail partenarial sur le territoire à engager dès le démarrage du projet afin de s'appuyer sur des animations existantes et proposer un accompagnement adapté en cas de perte d'autonomie de la personne accompagnée,
- S'inscrire dans une démarche de communication nécessaire pour développer le projet (recrutement des professionnels, recherche de nouveaux locataires ...)

Le dispositif s'inscrit dans une offre d'habitat pour les seniors ou personnes en situation de handicap qui recouvre les habitats inclusifs, les pensions de familles, les résidences autonomie, les résidences service seniors et les autres formes d'habitat partagé.

La carte ci-dessous recense 58 structures d'habitat senior.



On dénombre 12 résidences autonomie offrant 471 places (incluant 8 places d'hébergement temporaire) au total en Loir-et-Cher (données de 2024).

On recense par ailleurs 8 structures d'habitat partagé (colocation notamment) offrant 70 places, 14 résidences services seniors sur le territoire départemental, dont la capacité d'accueil totale n'est toutefois pas connue. S'ajoute pour finir, les 7 pensions de familles présente sur le département.

3. Les axes du plan stratégique pluriannuel 2026/2029

Ce plan 2026/2029 s'organise autour de 4 axes stratégiques visant à orienter l'ambition du territoire. Chacun d'entre eux se traduit par des objectifs opérationnels concrets et mesurables.

Axe stratégique 1 : S'assurer d'une couverture territoriale équitable et stratégique en matière de développement de l'habitat inclusif

Depuis 2022, l'habitat inclusif s'est développé naturellement sur une bonne partie du territoire. Cependant afin de réduire les déséquilibres territoriaux tout en assurant un maillage cohérent, il est nécessaire que l'habitat inclusif s'implante dans des territoires du département encore non couverts par le dispositif.

Le développement de l'habitat inclusif doit être réfléchi et coordonné en fonction de l'ensemble de l'offre déjà existante sur le territoire des communautés de communes pour accompagner des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap.

➤ objectifs opérationnels identifiés :

1.1. Développer le projet d'habitat inclusif principalement dans les zones blanches

Actuellement, le dispositif d'habitat inclusif ne couvre qu'une partie du département. Certaines communautés de communes n'ont pas encore de projet d'habitat inclusif identifié, notamment :

- Communautés de communes de la Sologne des Rivières,
- Communautés de communes Cœur de Sologne,
- Communautés de communes du Romorantinais et du Monestois,
- Communautés de communes Beauce Val de Loire,
- Communautés de communes des Terres du Val de Loire.

Des projets sont attendus en priorité dans ces territoires, ciblant les personnes âgées et/ou les personnes en situation de handicap.

Les secteurs suivants pourraient développer des projets pour un public en situation de handicap :

- Communauté de Communes de la Sologne des Étangs,
- Communauté de Communes du Perche et Haut Vendômois,
- Communauté de Communes des Collines du Perche.

Chaque projet doit s'inscrire dans une dynamique propre au territoire d'implantation, en répondant aux besoins locaux.

Chaque projet est étudié par la commission des financeurs afin de répondre aux enjeux de chaque territoire et aux besoins identifiés dans le schéma départemental de l'autonomie.

1.2. S'inscrire dans un développement ciblé et cohérent en réalisant un diagnostic

Chaque projet doit s'inscrire dans une dynamique propre au territoire d'implantation, en cohérence avec les besoins réels des habitants et les services préexistants.

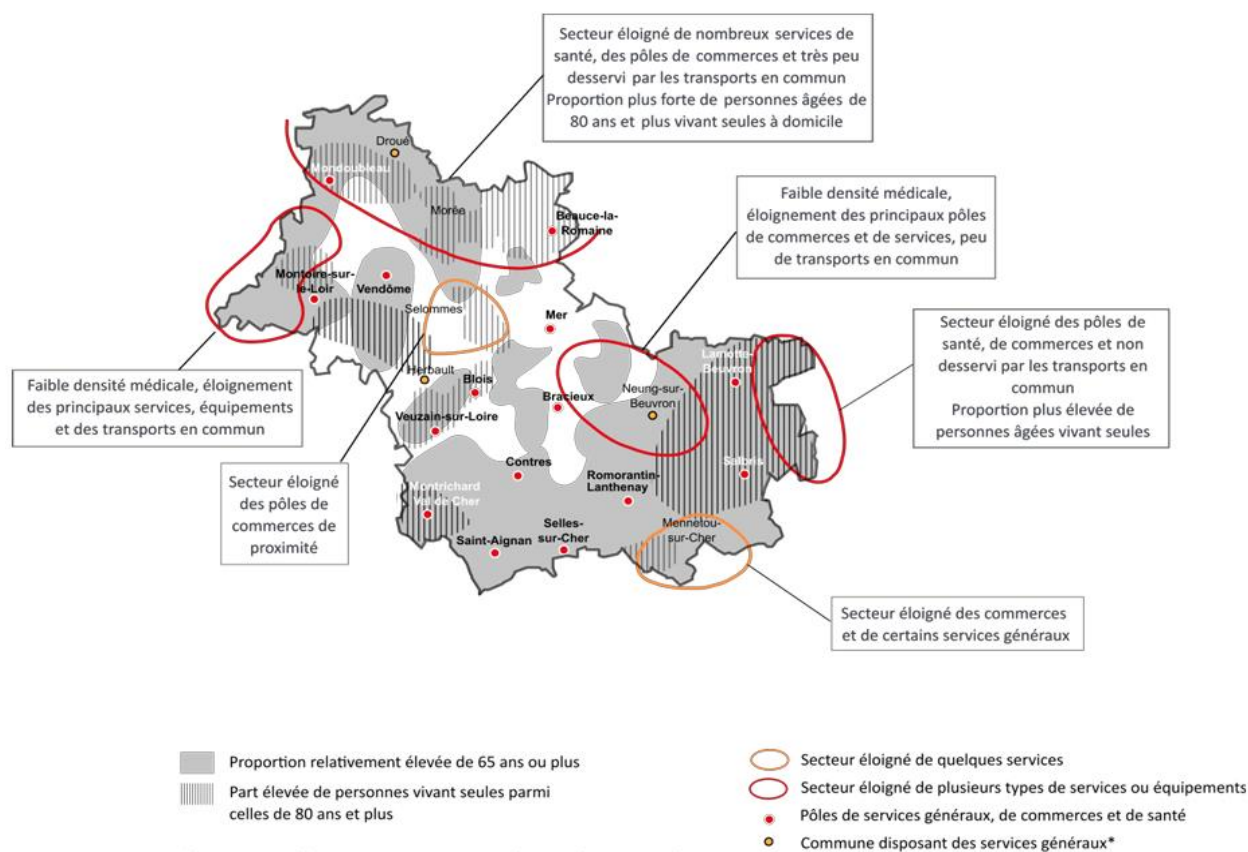
L'habitat inclusif doit répondre à un besoin et une demande identifiés des habitants, offrant ainsi une alternative adaptée pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Le porteur, quant à lui, doit s'inscrire dans une approche prospective du projet visant à en assurer la pérennité.

1.3. Être à proximité des services, offres déjà existantes (- 500 m)

L'habitat inclusif se fonde sur le principe fondamental de la proximité des services et commerces pour garantir une inclusion effective des personnes.

En Loir-et-Cher, on constate un isolement des personnes âgées en raison d'un éloignement des services de santé, des pôles de commerces et de la faible densité des transports en commun. La carte ci-dessous représente l'isolement des personnes âgées en tenant compte des tranches d'âge (de plus de 65 ans et de plus de 80 ans).



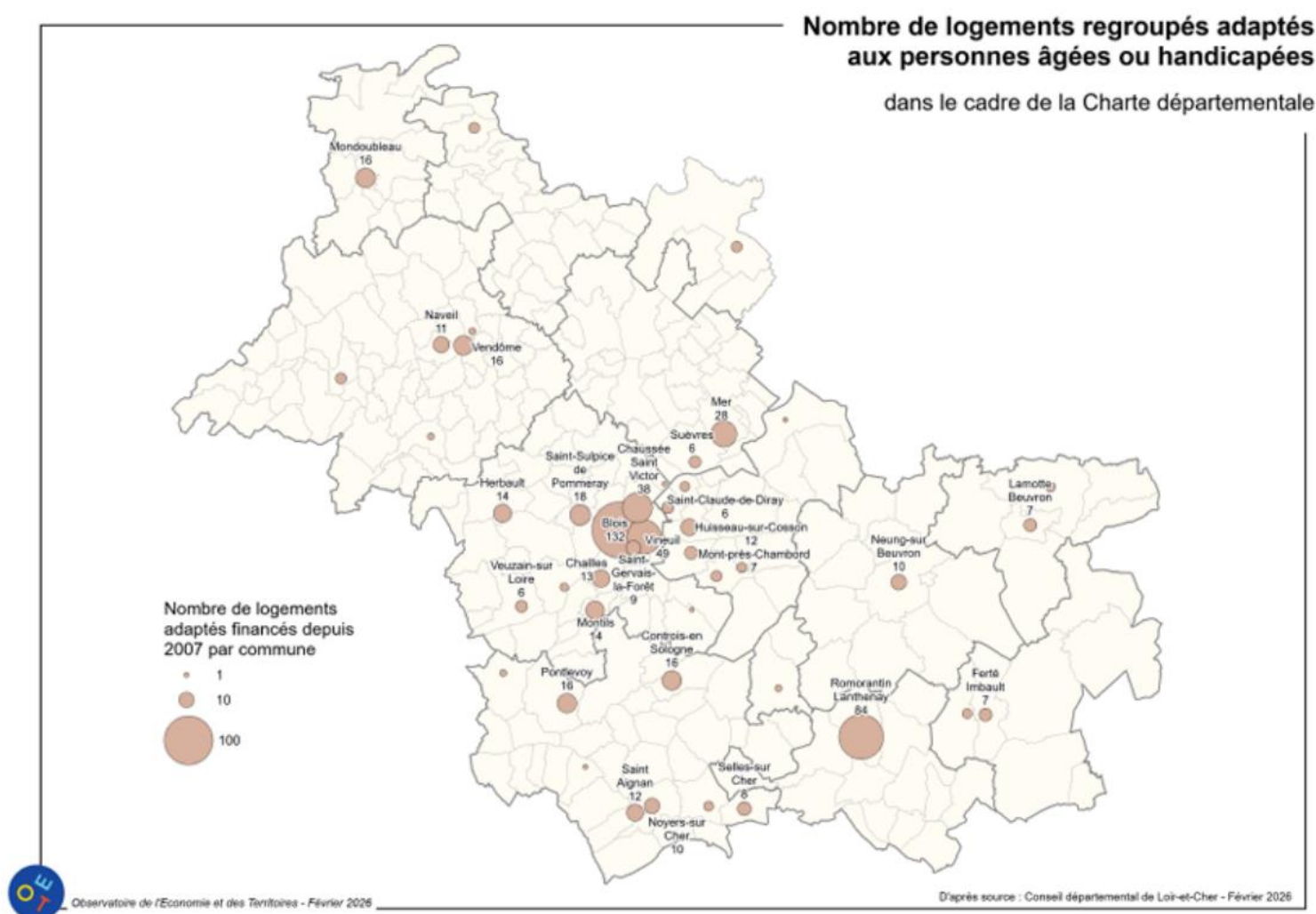
* Les services généraux retenus pour cette analyse sont les suivants : police ou gendarmerie, SDIS, La Poste, conciliateur de justice, Maison Départementale des Solidarités (et antenne) et France services

Observatoire de l'économie et des territoires, 2026

On retrouve la proximité géographique et urbaine du projet avec les services, commerces, transports en commun et lieux de vie sociale permettant de lutter contre l'isolement, maintenir une autonomie et de faciliter la pleine participation des habitants à la vie de la cité.

La proximité aux services d'aide à la personne et principalement des services autonomie à domicile (Aide et soins) ainsi que des services de santé sont également primordiaux, bien que l'habitat inclusif soit un mode d'habitat "ordinaire", afin de sécuriser le parcours de santé des personnes âgées et/ou en situation de handicap (aide à domicile, soins, accompagnement social et médico-social) et de répondre aux évolutions de leurs besoins en matière de santé et de perte d'autonomie tout en préservant autonomie et liberté de choix.

Ceci est un des critères pouvant permettre de solliciter le département pour une aide financière par logement adapté en lien avec la Charte Habitat Regroupé (CHR) pour le développement de logements adaptés (neufs ou rénovés). Cf carte ci-dessous.



Depuis 2007, le département s'est engagé avec un ensemble de partenaires locaux, dont les bailleurs sociaux, à développer une offre de logements adaptée aux seniors ainsi qu'aux personnes en situation de handicap afin de faciliter leur maintien à domicile et leur autonomie. Cette Charte départementale définit les modalités d'aménagement intérieur et extérieur ainsi que les communes d'implantation disposant d'un minimum de commerces et services.

Une nouvelle charte a été signée en décembre 2023 par l'État, le département, l'Association des maires du Loir-et-Cher, l'association des maires ruraux de Loir-et-Cher, les principaux bailleurs sociaux intervenant sur le département, le CAUE et la délégation départementale de l'association des paralysés de France (APF).

Ce sont près de **670 logements** qui ont été financés dans ce cadre. Ils sont principalement localisés à Blois et dans les communes de la proche couronne ; à l'inverse, peu de logements adaptés sont présents au nord du département.

Notons toutefois que ces logements adaptés, destinés aux personnes âgées ou en situation de handicap, sont proposés à la location dans le parc social. En l'absence de demande des publics cibles lors de leurs commercialisations, ils peuvent être attribués à d'autres publics. La difficulté porte donc sur l'adéquation entre l'offre et la demande.

1.4. Être en lien avec le réseau de professionnels préexistant

En complément de cette proximité géographique, l'habitat inclusif doit créer un lien étroit avec les professionnels alentour garantissant le parcours des locataires pour une prise en charge rapide et fluide des usagers, afin de limiter les ruptures de parcours et anticiper les changements en cas d'augmentation du niveau de dépendance des personnes âgées ou de l'évolution des besoins des personnes en situation de handicap.

Axe stratégique 2 : S'assurer de l'accessibilité des logements

L'accessibilité au logement est un pilier fondamental de l'habitat Inclusif et garantit l'accès pour tous à un habitat adapté dont le coût est soutenable pour les publics cibles, notamment les personnes à faible revenu.

➤ Objectifs opérationnels identifiés :

2.1. Proposer des logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie

Les logements adaptés veillent à maintenir l'autonomie des personnes le plus longtemps à domicile.

D'autre part, selon le nombre de logements et leur configuration, les logements doivent respecter les normes de sécurité incendie en application du décret n°2025-516 du 11 juin 2025.

En dehors du logement privatif, les espaces communs doivent également être pensés et aménagés pour être facilement accessibles par toutes les personnes, favorisant ainsi la participation au Projet de Vie Sociale et Partagée (PVSP).

2.2. Ajouter une dimension éco-durable

Une attention particulière sera portée sur les projets intégrant une démarche éco-durable lors de la construction des logements. Cela concernerait tant la dimension énergétique des logements (mode de chauffage, mise en place de panneaux solaires, utilisation de matériaux éco-responsables, ...) qu'environnementale (amélioration de la qualité de l'air dans les logements, qualité des équipements, ...)

2.3. Proposer des loyers abordables pour toutes les catégories sociales, notamment les personnes vulnérables

Dans cette démarche de maintien à domicile et de développement de l'autonomie des personnes âgées et/ou en situation de handicap, l'accessibilité financière aux logements inclusifs constitue une priorité pour le département.

L'évaluation du reste à vivre est un critère opérationnel crucial dans le processus d'admission pour garantir la pérennité du choix de vie en habitat inclusif. Le "reste à vivre" correspond au budget dont dispose le locataire après paiement de son loyer et de toutes les charges liées au logement. Une étude préalable est nécessaire pour déterminer le niveau de vie des futurs locataires sur le bassin de vie d'implantation de l'habitat inclusif.

Axe stratégique 3 : S'assurer de la qualité et de la coordination du projet

La coordination de l'habitat inclusif est rendue possible par l'intervention d'un animateur, responsable de la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée en venant animer les activités et coordonner le partenariat.

➤ objectifs opérationnels

3.1. Mettre en place une charte, co-construite avec les habitants

L'animateur est responsable de l'organisation et de la coordination de rencontres régulières (mensuelles, trimestrielles, selon le choix des participants) avec les habitants, selon leurs besoins. Ces échanges sont essentiels pour définir les orientations principales du PVSP. Ils assurent un suivi régulier et permettent de s'adapter aux évolutions du collectif.

La mise en place d'une charte permet de formaliser l'organisation des temps communs au sein de l'habitat inclusif. La charte est conçue par les habitants avec l'aide du porteur de projet, ou acceptée en cas d'emménagement postérieurement à son élaboration.

3.2. Accompagnement dans le deuil au logement à l'arrivée et au départ du locataire

Le changement de domicile représente une épreuve importante notamment pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap. Avec la perte de repères, il est nécessaire d'accompagner les habitants durant cette transition et de les aider à faire le « deuil » de leur ancien logement. Cela implique de présenter le dispositif et la possibilité de transition ou sortie adaptées aux besoins. Il convient de prévoir des partenariats avec le secteur médico-social et la signature de conventions avec des EHPAD situés à proximité.

Axe stratégique 4 : Évaluation

Le bilan annuel permet d'évaluer l'impact du projet sur l'autonomie des personnes âgées et/ou en situation de handicap dans l'objectif de réajuster le projet. Ce bilan devra être partagé avec les personnes concernées en termes de projection pour l'année suivante.

Chaque année, un bilan annuel qualitatif, quantitatif et financier sera établi et communiqué aux membres de la commission des financeurs avant mi-février.

Des réunions annuelles seront organisées par le département avec les porteurs de projet et les animateurs pour un suivi et un partage d'expériences dans l'objectif d'améliorer le développement des habitats inclusifs dans le Loir-et-Cher.

Conclusion

Ce premier plan stratégique pluriannuel 2026-2029 vient établir les grandes orientations pour l’habitat inclusif selon les besoins territoriaux du Loir-et-Cher en termes d’offre pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap, en conformité avec les orientations nationales. Il favorisera les projets comportant un diagnostic complet de la commune d’implantation et des besoins des personnes concernées. L’habitat inclusif constitue une solution pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap, un habitat intermédiaire entre le domicile et une solution médicalisée, qui s’inscrit dans une dynamique territoriale en s’appuyant sur l’offre déjà existante.

Avec une volonté de couverture départementale, le plan stratégique pluriannuel cible les zones blanches, assurant ainsi une équité territoriale et un maillage cohérent des offres. S’ajoute la question de l’accessibilité aux logements, primordiale dans le développement d’un projet d’habitat inclusif avec la présence de services de proximité (-500m), des services autonomie à domicile pouvant intervenir auprès des habitants et une offre de loyers abordables conditionnée par l’évaluation du reste à vivre des futurs locataires.

Ce plan s’inscrit dans la stratégie départementale, et la coordination entre les financeurs et les acteurs est essentielle pour éviter la duplication des offres et permettre une articulation entre les différents dispositifs d’habitat

La réussite du projet repose sur la présence d’un animateur dont le rôle est de coordonner le “vivre ensemble” et l’inclusion sociale des locataires par l’intermédiaire du PVSP en lien avec les acteurs du territoire.

Pour toute demande d’information :
commissiondesfinanceurs@departement41.fr