

Propositions opérationnelles et enjeux de l'action publique pour l'habitat intermédiaire

Hélène PAOLETTI

Directrice de l'appui au pilotage de l'offre

Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie – CNSA

L'HABITAT INTERMÉDIAIRE, UNE RÉPONSE AU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE ET INCLUSIF



A l'initiative du Président du Conseil de la CNSA, Jean-René Lecerf, un groupe de travail rassemblant des membres du Conseil de la CNSA a travaillé de février à novembre 2025 sur le sujet de l'habitat intermédiaire.

Une contribution a été adoptée par le Conseil le 16 novembre 2025.

Contexte

- La France fait face à un défi démographique inédit : la population des personnes de plus de 75 ans atteint

7,3 millions en 2025 ;

Elle atteindra

11 millions de personnes en 2050

- Offrir des solutions de logement adaptées est donc crucial :

500 000 solutions de logement en habitat intermédiaire à créer

d'ici 2050.



Habitat intermédiaire

Ce sont différentes formes d'habitat conçues pour bien vivre et bien vieillir malgré la perte d'autonomie, à mi-chemin entre le domicile historique et l'établissement.



Atouts

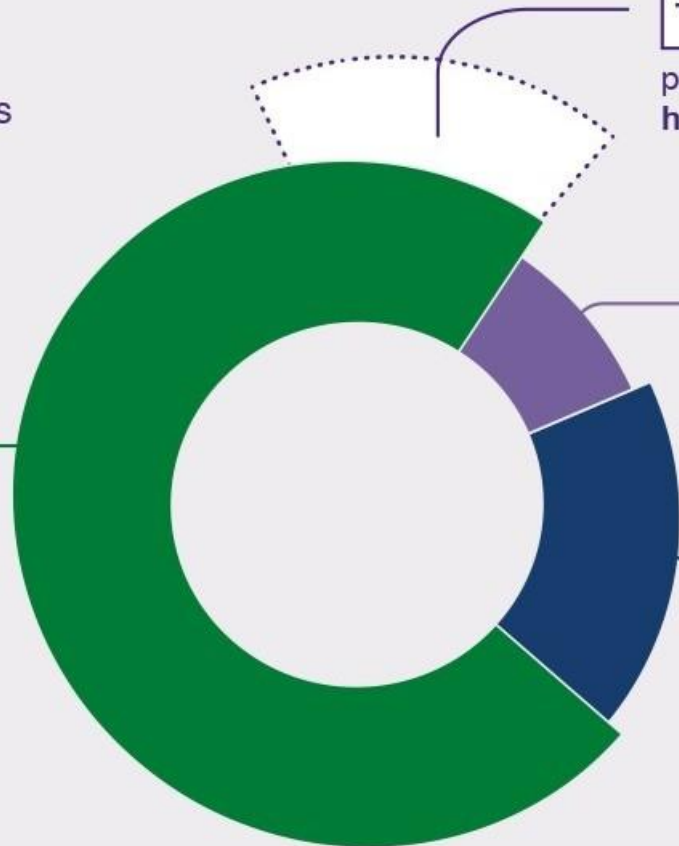
Respect des choix de vie et de l'**autodétermination** ; favorise le lien social et la prévention de la perte d'autonomie ; offre un cadre de vie ouvert et facilitant pour les accompagnements de la perte d'autonomie.

Chiffres-clés

Lieux dans lesquels vivent les **4,3 millions** de personnes âgées ou en situation de handicap ayant besoin d'une aide au maintien dans l'autonomie.

77%

vivent dans leur **domicile historique**.



Objectif 2050 :

+500 000

personnes en **habitat intermédiaire**.

Au moins

280 000 **6,5%**

personnes en **habitat intermédiaire**.

16,5%

vivent en **établissement, dont EHPAD**.

Des défis nombreux à relever

- Une multiplicité de **statuts juridiques** et une absence de définition de l'habitat intermédiaire
- Une méconnaissance et un **manque de visibilité** des habitats intermédiaires
- Une **gouvernance** et un pilotage à repenser
- Un positionnement à trouver pour les **services autonomie à domicile** « intégrés » dédiés aux occupants des habitats intermédiaires
- Un manque de **coordination médicale, paramédicale et médico-sociale** en cas de perte d'autonomie, en particulier pour les habitats accueillant des personnes ayant des besoins d'accompagnement 24h/24
- Des services complémentaires de **prévention et d'aide à la vie sociale et partagée** encore mal définis et non assurés dans tous les habitats
- Une offre qui n'est pas toujours **accessible**
- Un **modèle économique** à sécuriser pour les porteurs de projet.

Les 8 recommandations du Conseil de la CNSA pour répondre à ces défis

01



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

03



Sécuriser le cadre juridique applicable à l'habitat intermédiaire

05



Mieux accompagner les personnes et leurs proches en habitat intermédiaire

07



Rendre plus visible l'offre d'habitat intermédiaire

02



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

04



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

06



Soutenir et mieux former les professionnels intervenant en habitat intermédiaire

08



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



Pour lire la contribution du Conseil : [Avis du Conseil de la CNSA | CNSA.fr](https://www.cnsa.fr/avis-du-conseil)