



Loire
LE DÉPARTEMENT

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Observatoire Départemental de l'Habitat de la Loire

2021-2026

L'offre résidentielle
adaptée aux seniors dans la Loire
CONNAISSANCE ET ENJEUX

I SOMMAIRE

HABITAT ADAPTÉ AUX SENIORS, DE QUOI PARLE-T-ON ?	3
MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE	6
1. UNE POPULATION VIEILLISSANTE	7
2. UN MODE DE COHABITATION ET DES FRAGILITÉS DIFFÉRENCIÉS SELON L'ÂGE	9
3. LE LOGEMENT DES SENIORS, DES SITUATIONS QUI INTERROGENT	11
4. DU « RESTER CHEZ-SOI » À L'EHPAD, DIVERSES OFFRES RÉSIDENTIELLES ALTERNATIVES	13
CONCLUSION	22
ANNEXES	23
CARTE DU POIDS DES PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS ET PLUS DANS LES COMMUNES DE LA LOIRE	23
CARTE DU RECENSEMENT ET LOCALISATION DES HABITATS INCLUSIFS CONVENTIONNÉS DANS LA LOIRE AU 1 ^{ER} JANVIER 2026	24
LIENS UTILES	25

En 2025, dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) adossé au Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2021-2026, epures, avec la DDT 42 et le Conseil départemental de la Loire, porteurs du Plan Départemental de l'Habitat, ont travaillé sur le sujet de l'offre résidentielle adaptée aux personnes vieillissantes, entre le logement ordinaire et l'EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Ce sujet s'inscrit dans l'axe 3 du PDH : proposer des parcours résidentiels adaptés aux ménages ligériens, et plus particulièrement l'orientation 3.2 : prendre en compte et anticiper les besoins des personnes en perte d'autonomie. Il est également en connexion avec les autres orientations, redonner de l'attractivité aux secteurs d'habitat ancien et améliorer et diversifier l'offre de logements en privilégiant l'existant.

L'objet de cette étude est de s'acculturer sur la question du logement des personnes âgées, d'avoir une meilleure connaissance de l'offre adaptée, en termes de typologie et de localisation et d'interroger le besoin de la population vieillissante, soit l'adéquation entre la demande et l'offre.

HABITAT ADAPTÉ AUX SENIORS, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Entre le domicile (logement ordinaire) et l'EHPAD (maison de retraite médicalisée), de multiples formes d'habitat adapté ou dit « inclusif¹», pour les personnes âgées, se développent. Cet habitat adapté peut prendre diverses formes, comme de l'habitat regroupé², de l'habitat intergénérationnel³, de la résidence service⁴, de la résidence autonomie⁵, de l'accueil familial⁶, ou le village retraite⁷.

Beaucoup de ces formes s'adressent à des personnes âgées, désirant vieillir dans un logement de manière

autonome, tout en partageant un lieu de vie favorisant le lien social.

Certaines de ces offres, comme la résidence autonomie et l'accueil familial, demandent obligatoirement un agrément du Département. Les autres formes peuvent ou non faire l'objet d'aides publiques, comme l'aide à la vie partagée (AVP), aide financière déployée par les Départements depuis 2021, via conventionnement.

Ces opérations peuvent également être d'initiatives publiques ou privées avec des porteurs de projet au profil et statut juridique divers (association, bailleur social, commune, promoteur, ...).



¹ Définition du terme générique « habitat inclusif » : une forme « d'habiter » complémentaire au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement (hébergement). Il s'agit de logements dans lesquels les habitants vivent seuls ou en couple ou en colocation, souhaitent partager des temps de vie ensemble. Les diverses solutions d'habitat inclusif se caractérisent ainsi par des espaces de vie individuelle et par des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté, sécurisé et propice au lien social. A noter que le projet de vie sociale et partagée est défini dans la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et de la transition numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018. Il fait l'objet d'un financement particulier : le forfait habitat inclusif ou la prestation sociale individuelle d'aide à la vie partagée. Source : CNSA

² Habitat regroupé : petit ensemble de logements indépendants abordables avec des espaces communs partagés. L'animation et la restauration sont en option.

³ Habitat intergénérationnel : cohabitation de différentes générations dans un même espace résidentiel pour favoriser les interactions sociales et la solidarité.

⁴ Résidence service : appartements indépendants meublés, équipés et sécurisés, pouvant disposer d'espaces collectifs et de services à la carte.

⁵ Résidence autonomie : établissement médico-social comportant des appartements privatifs et un environnement sécurisé (personnel et équipements), des espaces communs pour les repas et activités. L'aide à la vie quotidienne et les animations sont en option.

⁶ Accueil familial : des accueillants familiaux, agréés par le Département, partagent leur maison et leur vie de famille, moyennant rémunération.

⁷ Village retraite : ensemble sécurisé de pavillons individuels regroupés autour d'espaces communs. Ces villages sont implantés en périphérie d'agglomération ou en milieu rural. L'animation est en option.

QUELLES SOLUTIONS D'HABITAT ADAPTÉ ?

Loire
LE DÉPARTEMENT

Entre le domicile et l'Ehpad, les solutions d'habitat se diversifient dans la Loire. Avec un intérêt nouveau et marqué pour l'habitat dit « inclusif » ou « intergénérationnel ».

Village retraite

Pour qui : personnes âgées autonomes

Ensemble sécurisé de pavillons individuels regroupés autour d'espaces communs. Implanté en périphérie d'agglomération ou en milieu rural. Animations en option.

Accueil familial

Pour qui : personnes âgées et/ou handicapées ne souhaitant plus vivre chez elles

Les accueillants familiaux, agréés par le Département, partagent leur maison et leur vie de famille, moyennant rémunération. L'accueil peut être temporaire ou définitif et comprend une aide à la vie quotidienne.

Résidence autonomie

Pour qui : personnes âgées autonomes
Établissement médico-social comportant des appartements privés. Environnement sécurisé (personnel qualifié et équipements), espaces communs pour les repas et activités sociales/animations. En option : aide à la vie quotidienne et animation.

Résidence service

Pour qui : personnes âgées autonomes
Appartements indépendants meublés, équipés et sécurisés pouvant disposer d'espaces collectifs et de services à la carte (animations, restauration, aide à la vie quotidienne...)

Chez soi

Pour qui : personnes âgées et/ou handicapées
Logement dans lequel la personne vit seule ou en famille.

Habitat inclusif

Pour qui : personnes âgées et/ou handicapées mais aussi familles, jeunes, étudiants...

Habitat pouvant prendre plusieurs formes (colocations, appartement privatisé, avec espace de vie partagée) caractérisé par la volonté de ses habitants de vivre ensemble et de formaliser un projet de vie sociale commune. À proximité de tous les services.

Habitat regroupé

Pour qui : personnes âgées et/ou handicapées

Petits ensembles de logements indépendants abordables conçus pour répondre aux besoins du vieillissement. Espaces communs. Animations et restauration en option.

EHPAD / Maison de retraite

Pour qui : personnes âgées en perte d'autonomie

Structure d'accueil médicalisée assurant l'hébergement, la restauration, le suivi médical et les activités sociales. Possibilité d'opter pour de petites unités de vie (moins de 25 places).

Habitat intergénérationnel

Pour qui : personnes âgées et/ou handicapées mais aussi familles, étudiants...

Ensemble de logements où cohabitent différentes générations dans un même espace résidentiel afin de favoriser les interactions sociales et la solidarité entre les résidents

MÉTHODOLOGIE DE
L'ÉTUDE

Périmètre d'étude

Le périmètre de l'étude concerne l'ensemble du département de la Loire.

Afin d'approcher la question de l'habitat des personnes vieillissantes de manière territorialisée, nous utilisons la grille de densité communale de l'INSEE, simplifiée, afin de distinguer l'urbain du rural de la manière suivante :

Territoires urbains : regroupement des classes "grands centres urbains", "centres urbains intermédiaires", "ceintures urbaines" et "petites villes"

Territoires ruraux : regroupement des classes "bourgs ruraux", "rural à habitat dispersé" et "rural à habitat très dispersé".

Etat des lieux de la population
vieillissante dans la Loire : profil
socio-démographique, cohabitation et logements occupés

Pour ce diagnostic, nous avons mobilisé les données du recensement de la population de l'INSEE. Elles sont complétées de données d'acteurs locaux ou nationaux, tels que l'ANAH par exemple.

Enquête auprès des communes
ligériennes

Nous avons complété le diagnostic par un questionnaire, envoyé à l'ensemble des communes de la Loire, pour avoir un retour sur le segment de l'offre résidentielle adaptée aux personnes vieillissantes : formes, offres en stock ou en projet, les difficultés, les besoins, ...

Ce questionnaire comportait 3 volets :

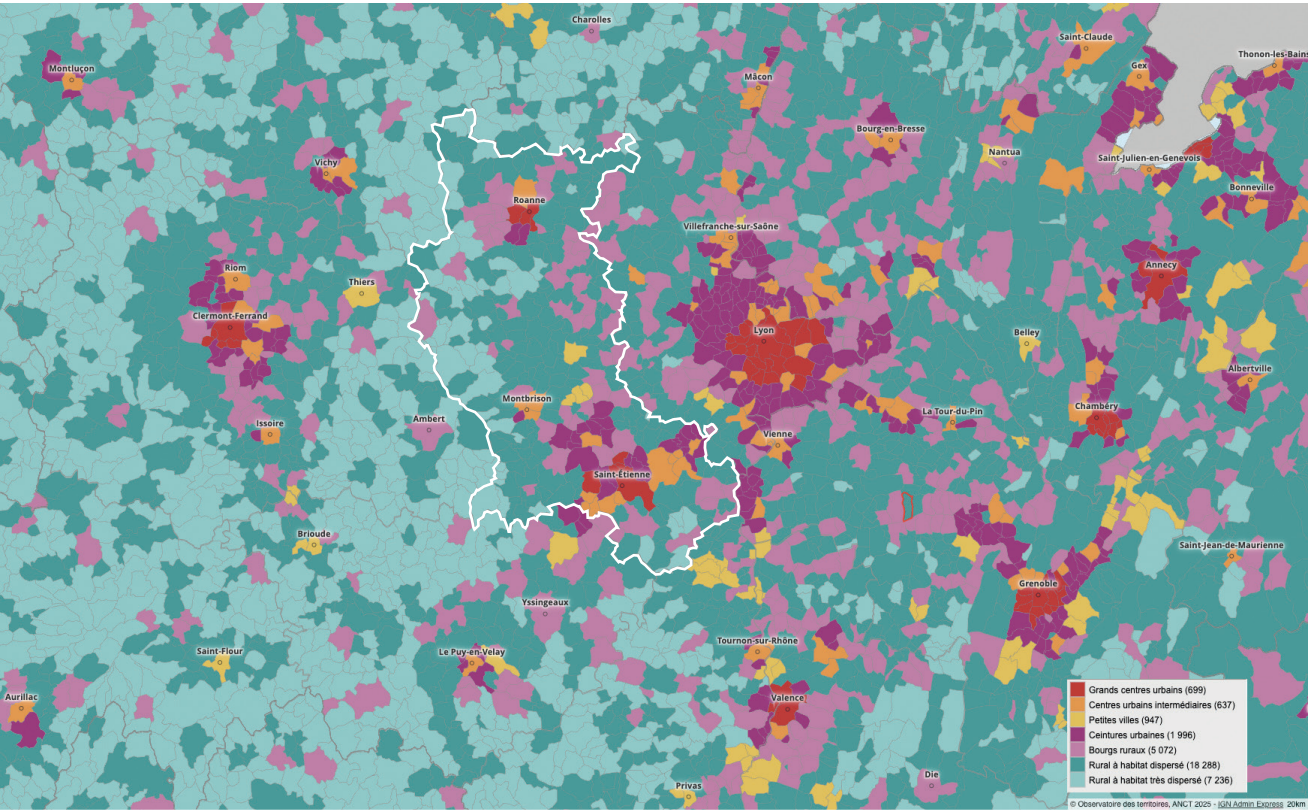
- Ce type d'offre résidentielle est-il présent sur votre territoire ?

- Existe-t-il des projets de développement d'une offre adaptée sur votre territoire ?

- Les besoins exprimés sur votre territoire

126 communes ont répondu à cette enquête - totalement ou partiellement - soit un taux de retour de 39%.

A noter que le questionnaire portait sur les formes d'habitat adapté, hors résidence autonomie et accueil familial, qui sont des solutions d'habitat demandant un agrément du Département.



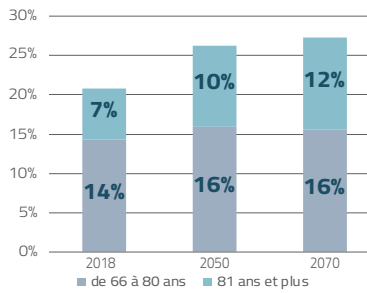
UNE POPULATION
VIEILLISSANTE

En France, la part des 60 ans et plus a augmenté de 16% à 27% entre les années 1950 et 2020. Depuis 2014 elle dépasse celle des moins de 20 ans.

Ce phénomène de vieillissement de la population se poursuit et s'exercera sur l'ensemble du territoire national, de manière plus rapide que dans le département de la Loire où la tendance est plus ancienne. D'après le modèle Omphale (scénario central), en France les plus de 65 ans passeront de 18% en 2018 à 26% en 2050 (+8 points), quand dans la Loire ils passeront de 21 à 26% sur la même période (+5 points).

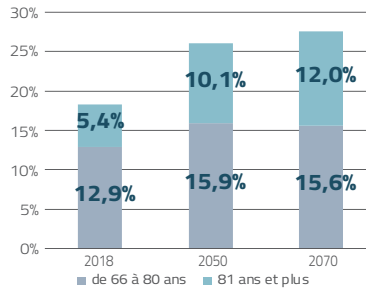
Le département de la Loire compte près de 222 000 habitants de 60 ans et plus (dits « seniors » dans la note), soit 29% de la population ligérienne. Ce taux est quasiment identique que ce soit en milieu urbain (28,7%) ou en milieu rural (29,1%). Cependant, les communes rurales ont connu une augmentation plus rapide de ce public : +1,6% / an en moyenne, entre 2015 et 2021, contre +0,8% dans les communes urbaines (+1,0% / an à l'échelle départementale, 1,5% / an en France).

EVOLUTION DE LA PART
DES PERSONNES DE 66 ANS ET PLUS
DANS LA LOIRE



Source : Insee, projections démographiques
Omphale 2018-2070

EVOLUTION DE LA PART
DES PERSONNES DE 66 ANS ET PLUS
EN FRANCE



Source : Insee, projections démographiques
Omphale 2018-2070

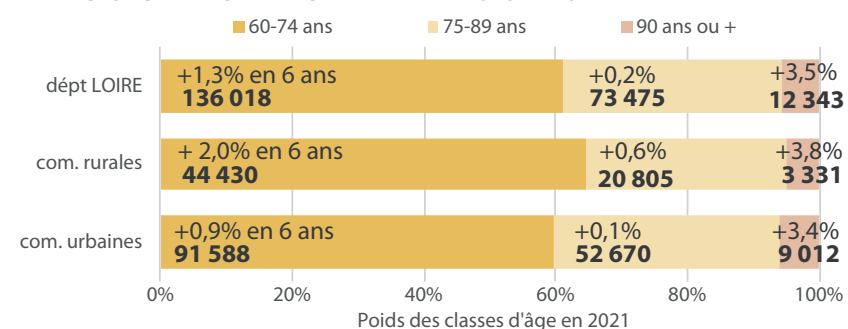
pour en savoir plus sur les projections démographiques dans la Loire

Dans le détail, on observe que les personnes entre 60 et 74 ans sont plus représentées dans les communes rurales. A partir de 75 ans, l'inverse s'observe : légère sur-représentation des 75 ans et + dans les communes urbaines (40% des seniors contre 35% dans les communes rurales). Néanmoins le phénomène de vieillissement, quelle que soit la classe d'âge, reste plus fort dans les communes rurales.

On notera également l'évolution substantielle des 90 ans et plus. Ce n'est pas le segment de population le plus important mais il représente

les individus les plus dépendants. A partir de cet âge, on estime que 90% des personnes ne sont plus autonomes.

RÉPARTITIONS DES PERSONNES D'AU MOINS 60 ANS EN 2021, ET L'ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE ENTRE 2015 ET 2021



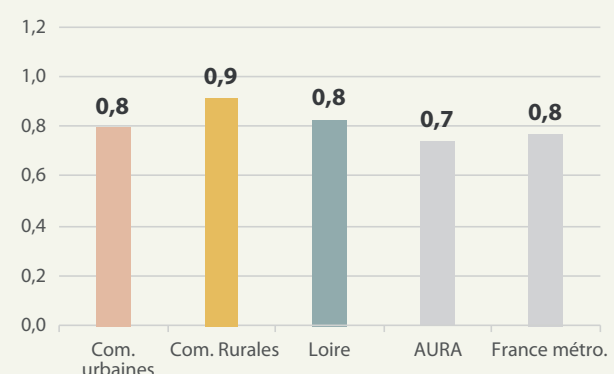
Source : INSEE, RP 2015 et 2021, traitement epures

L'indice de vieillissement, un indicateur statistique pour mesurer le vieillissement de la population

Dans le département de la Loire, on dénombre 0,83 personne de 60 ans et plus pour 1 jeune de moins de 30 ans. Ce rapport est plus élevé dans les communes rurales, traduisant une population plus âgée.

En 2012, cet indicateur était de 0,74. En 2050, d'après le modèle Omphale (scénario central), il passera à 0,89.

INDICE DE VIEILLISSEMENT : LES 60+ PAR RAPPORT AUX -30



Source : INSEE, RP 2021, traitement epures

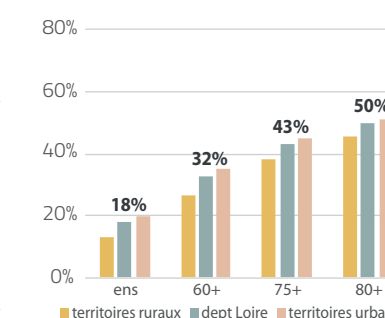
UN MODE DE COHABITATION ET DES FRAGILITÉS DIFFÉRENCIÉS SELON L'ÂGE

UN SENIOR SUR TROIS VIT SEUL DANS SON LOGEMENT

Avec l'âge, la vie en couple, sans enfant, constitue le mode de cohabitation majoritaire parmi la population des seniors (60 ans et plus). A partir de 80 ans, la vie en couple devient moins fréquente et la moitié des ménages de cet âge vivent seuls (22 840 individus). Parmi ces ménages 79% sont des femmes.

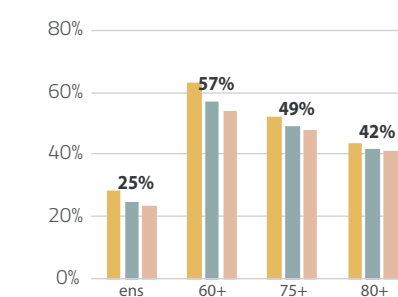
Les seniors vivant seuls sont plus représentés dans les communes urbaines. Cela n'est pas spécifique aux seniors car l'isolement au sein du logement est globalement plus fort dans les territoires urbains. Néanmoins, vivre âgé et seul dans son logement peut s'avérer préoccupant, d'autant plus en milieu rural où l'éloignement social peut être plus problématique (éloignement des services et géographique).

POPULATION DES MÉNAGES RÉSIDANT SEUL



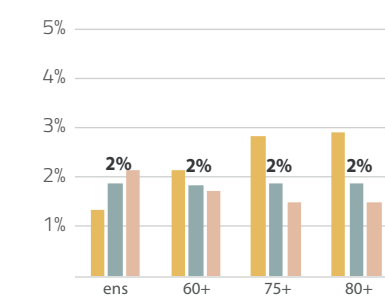
Source : INSEE, RP2021 exploitation complémentaire traitement epures

POPULATION DES MÉNAGES EN COUPLE SANS ENFANT



Source : INSEE, RP2021 exploitation complémentaire traitement epures

POPULATION DES MÉNAGES CHEZ DES TIERS AUTRES QUE LA FAMILLE



Source : INSEE, RP2021 exploitation complémentaire traitement epures

En milieu urbain, 24 190 personnes de 75 ans et + vivent seuls, en milieu rural, 8 130 personnes de 60 ans et + vivent seuls.

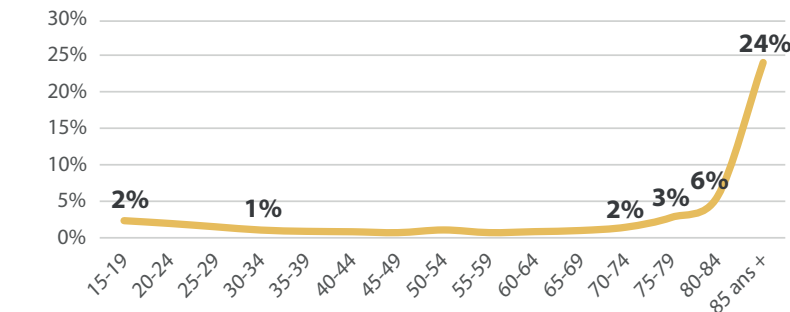
Aussi, vivre seul dans son logement induit la question des aidants, souvent indispensables au maintien à domicile à partir d'un certain âge et de la perte d'autonomie allant de pair. En 2021, on compte 2,3 aidants (45-65 ans) pour 1 aidé (75 ans +). D'après le modèle Omphale de l'Insee, scénario central⁸, en 2050 on ne comptera plus qu'1,3 aidants pour 1 aidé.

Les seniors vivant avec des tiers sont peu nombreux : 2% des 60 ans et plus. Ce type de cohabitation est plus représentée dans les territoires ruraux, surtout parmi la population des 75 et plus. L'accueil familial d'un senior, l'habitat intergénérationnel ou la colocation entre seniors seraient-ils des modèles de cohabitation plus développés en milieu rural ?

LE GRAND ÂGE, POUR CERTAINS UNE PÉRIODE DE VIE EN COMMUNAUTÉ

Au-delà des logements ordinaires, dans le département de la Loire 2,3% des individus vivent en communauté⁹.

RÉPARTITIONS DES PERSONNES D'AU MOINS 60 ANS EN 2021, ET L'ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE ENTRE 2015 ET 2021



Part des individus vivant en communauté selon l'âge

UNE PRÉCARITÉ FINANCIÈRE QUI S'ACCENTUE À PARTIR DE 75 ANS

Le revenu médian disponible des 60-74 ans est similaire au niveau de revenu des 50-59 ans et supérieur au niveau médian d'ensemble.

Il devient plus faible à partir de 75 ans et chute en deçà du niveau médian d'ensemble. Toutefois le taux de pauvreté¹⁰ est globalement plus faible chez les seniors et tend à diminuer à 75 ans. Cela s'explique par le cumul possible des allocations et minimum vieillesse.

Âge du référent fiscal	Revenu médian disponible par unité de consommation	Taux de pauvreté
Ensemble de la population ligérienne	21 970 €	15,8%
Moins de 30 ans	19 440 €	25,4%
De 30 à 39 ans	21 070 €	18,6%
De 40 à 49 ans	21 400 €	18,4%
De 50 à 59 ans	23 800 €	14,9%
De 60 à 74 ans	23 250 €	11,1%
75 ans ou plus	21 300 €	10,6%

Source : INSEE-DGFiP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosophi), 2021, traitement epures

⁸ Scénario central : prolongement des tendances observées avant 2018 sur la période future

⁹ Ehpad, établissements sanitaires ou sociaux, internats, cités universitaires, prisons, communautés religieuses, ...

¹⁰ Niveau de vie du ménage inférieur au seuil de pauvreté, fixé à 60% du niveau de vie médian, en France comme en Europe



¹¹ Dans les territoires ruraux, 87% des résidences principales sont des maisons et dans les territoires urbains, 38% sont des maisons (52% à l'échelle départementale).

¹² Situation de sous-occupation très accentuée, c'est-à-dire quand le logement compte au moins 3 pièces de plus que le besoin théorique du ménage occupant, en l'occurrence pour les seniors, des ménages d'1 à 2 personnes le plus souvent.

I LE LOGEMENT DES SENIORS, DES SITUATIONS QUI INTERROGENT

DE LA SOUS-OCCUPATION

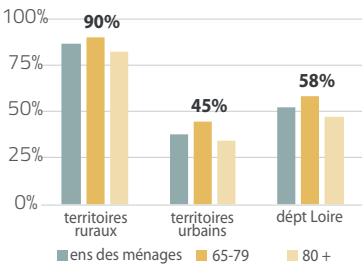
Dans le département de la Loire, 58% des 65-79 ans, soit une majorité, habitent en maison. Ce taux diminue à 47% à partir de 80 ans. A l'image des caractéristiques du parc résidentiel¹¹, dans les communes rurales une très grande majorité de seniors vivent en maison (90% des 65-79 ans, et 83% des 80 ans et plus) et l'inverse s'observe dans les communes urbaines, moins de 50% des seniors vivent en maison. En revanche quel que soit le territoire, à partir de 80 ans la part des ménages en maison diminue, en lien avec la perte d'autonomie, et la nécessité de déménager vers une solution résidentielle plus adaptée.

Un peu plus de 2 ménages de 65 ans et + sur 10 habitent un logement de 5 pièces ou plus¹². Cela est vrai aussi bien dans les territoires ruraux que dans les territoires urbains, sans grande différenciation.

La sous-occupation concerne le plus souvent les maisons individuelles occupées, depuis longtemps, par des propriétaires âgés n'ayant plus d'enfants à domicile. Dans le département de la Loire, 60% des retraités occupent leur logement depuis au moins 20 ans, 47% depuis au moins 30 ans. Ce phénomène est plus marqué dans les territoires ruraux : près de 70% des retraités installés depuis au moins 20 ans, 55% depuis au moins 30 ans.

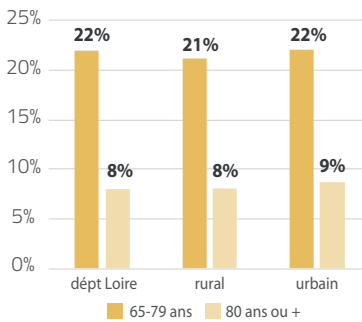
Par ailleurs, les ménages de 65 ans et plus sont majoritairement propriétaires-occupants de leur logement, un statut davantage marqué en territoire rural : 82% sont propriétaires-occupants dans le rural, 65% dans l'urbain.

PART DES MÉNAGES QUI OCCUPENT DES MAISONS SELON L'ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE



Source : INSEE, RP2020 exploitation complémentaire traitement epures

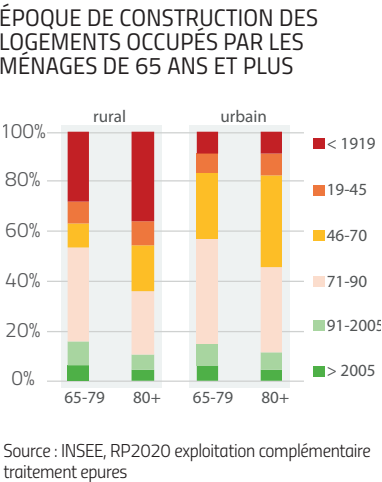
POIDS DES RÉSIDENCE PRINCIPALES DE 5 PIÈCES ET + OCCUPÉS PAR LES MÉNAGES DE 65 ET +



Source : INSEE, RP2020 exploitation complémentaire traitement epures

DE L'INCONFORT ÉNERGÉTIQUE

En plus de la taille du logement, l'ancienneté du bâti occupé par le senior ajoute un élément impactant le confort résidentiel. **33% des 65 ans et + occupent un logement construit avant 1919, dans les communes rurales, contre seulement 8% dans les communes urbaines.** A partir de 80 ans, dans le rural, cette situation se renforce davantage : 36% habitent dans un logement construit avant 1919 et 64% avant toute réglementation thermique (respectivement 9 et 55% dans les communes urbaines).



Ces caractéristiques d'occupation des seniors sont très liées à la structure intrinsèque du parc de logements dans le département de la Loire. Les maisons et grands logements sont majoritaires au sein des territoires

ruraux, le parc locatif y est plus faible, les logements plus anciens. Au-delà de la dichotomie rural/urbain, le logement interroge quand l'usager est une personne vieillissante. L'occupation de grand logement et/ou la qualité thermique peut engendrer de l'inconfort : difficulté d'entretien des espaces intérieurs et extérieurs, précarité énergétique, accès devenant difficile, espace de vie et pièces d'eau non adaptés, ... A cela s'ajoute le problème de l'isolement, en fonction de la situation géographique et familiale de l'occupant âgé.

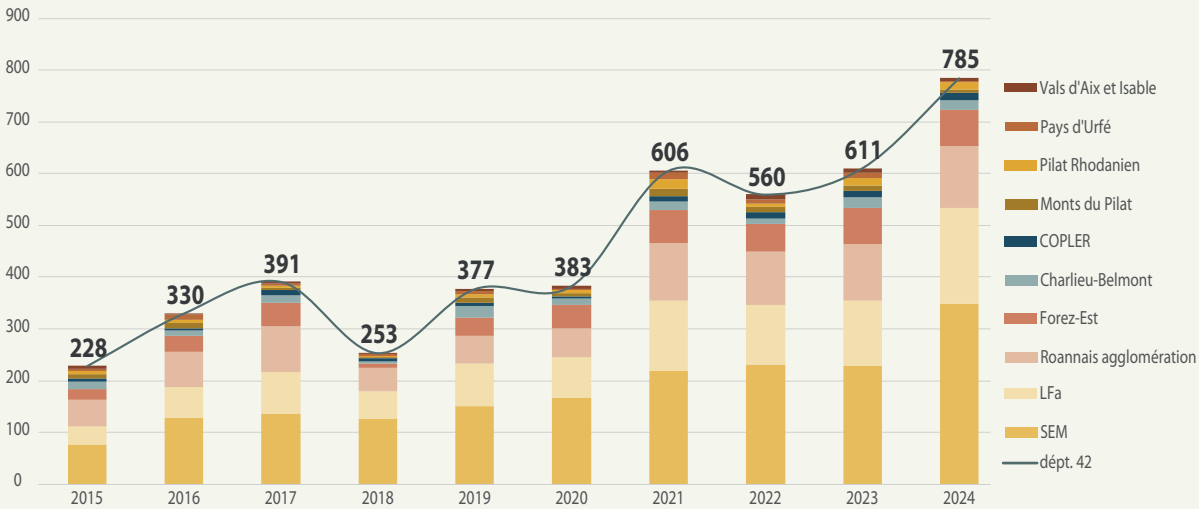
Ces problématiques sont d'autant plus difficiles quand il y a de l'attachement au logement, un désir fort de rester chez soi, et qu'à partir d'un certain âge le changement devient compliqué.

Focus sur les dossiers MaPrim'Adapt dans la Loire, dispositif de financement des travaux d'adaptation des logements

Depuis 2021, on constate une montée en puissance des dossiers MaPrim'Adapt. Sur la période 2021-2024, en moyenne 640 logements ont bénéficié d'une aide financière pour la

réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie. L'année 2024 est particulièrement importante avec 785 ménages bénéficiaires d'une aide.

NOMBRE DE LOGEMENTS AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE SUBVENTION ANAH POUR DES TRAVAUX D'ADAPTATION (MAPRIM'ADAPT ET EX-HABITER FACILE)



DU "RESTER CHEZ SOI" À L'EHPAD, DIVERSES OFFRES RÉSIDENTIELLES ALTERNATIVES

Afin de compléter le travail de connaissance de l'occupation résidentielle des seniors, un questionnaire a été envoyé aux 320 communes du département pour approfondir la question de l'offre spécifique dédiée au public seniors (cf. méthodologie page 6).

A noter que ce questionnaire porte sur les formes d'habitat adapté, en dehors des résidences autonomie et de l'accueil familial, qui par leur statut juridique, sont de la compétence du Département et donc connues de ses services. Sur les 320 communes ligériennes, 126 ont répondu au questionnaire, soit un taux de retour de 39%.

Communes	Nombre de questionnaires renseignés	Poids dans le département
urbaines	24 / 53 (45%)	17% des communes / 69% de la population
rurales	102 / 267 (38%)	83% des communes / 31% de la population
dept Loire	126 / 320 (39%)	-

Sur les 126 communes participantes, près d'1/3 a répondu avoir une offre adaptée sur son territoire : 50% des communes urbaines participantes et près de 25% des communes rurales participantes. **51 sites proposant une offre résidentielle adaptée, hors logements communaux, ont été identifiés.**

Communes	Existence d'une offre adaptée dans la commune
urbaines	12 « oui » / 24 (50%)
rurales	24 « oui » / 102 (24%)
dept Loire	36 / 126 (29%)

Près d'1/4 des communes participantes ont répondu avoir connaissance de projet(s) d'habitat adapté sur leur territoire : 63% des communes urbaines participantes et 18% des communes rurales. Certaines communes en ont cité plusieurs. **42 projets ont été identifiés.**

Communes	Des projets en cours dans la commune
urbaines	15 « oui » / 24 (63%)
rurales	18 « oui » / 102 (18%)
dept Loire	33/ 126 (26%)

Ce questionnaire a permis de dresser un état de la connaissance de l'offre adapté aux seniors, existante ou en projet, dans le département de la Loire. Cet état n'est pas exhaustif mais amène quelques enseignements détaillés ci-dessous.

UNE PETITE MAJORITÉ DE RÉSIDENCES SERVICE, PARMIS UNE PALETTE IMPORTANTE D'OFFRES DÉDIÉES SENIORS.

L'offre adaptée aux personnes vieillissantes identifiée est à 43% sous forme de résidences service¹³. Cette forme d'habitat est plus présente dans les communes urbaines (52%). C'est néanmoins l'offre la plus fréquemment évoquée, également par les communes rurales, autant que l'offre en habitat regroupé¹⁴ (33% chacune). Contrairement à la résidence service, qui s'adresse aux personnes âgées relativement autonomes, l'habitat regroupé peut cibler les personnes âgées pouvant avoir des difficultés de mobilité, et avec de petits revenus. Ce sont souvent de petits ensembles de logements. Cela peut expliquer, en partie, cette typologie davantage développée dans les communes rurales.

D'après les renseignements de l'enquête, la taille médiane¹⁵ d'une résidence service est de 19 logements. La taille médiane des sites d'habitat inclusif ou d'habitat regroupé est plutôt de 8 logements.

L'habitat inclusif¹⁶ – pour personnes âgées et/ou handicapées, avec un projet de vie sociale et partagée construit ensemble – et l'habitat intergénérationnel, font également

Communes	En nombre de sites					En nombre de logements
	Résidence service	Habitat inclusif	Village retraite	Habitat regroupé	Habitat intergénérationnel	Logement communal
urbaines	14	5	0	3	5	37
	52%	19%	4%	11%	19%	
rurales	8	3	1	8	4	56
	33%	13%	4%	33%	17%	
dept Loire	22	8	1	11	9	93
	43%	16%	2%	22%	18%	

partie de l'offre existante dans le département, respectivement 8 et 9 sites ont été identifiés. Quant au village retraite – regroupement de pavillons individuels autour d'espaces communs, (forme apparentée au béguinage) – il n'est cité qu'une fois.

Le logement communal est également un moyen de répondre aux besoins en logement des personnes âgées, surtout dans les communes rurales. L'étude sur les logements communaux dans la Loire, réalisée en 2023 dans le cadre de l'ODH également, avait permis de montrer que cette offre locative est particulièrement importante dans les territoires ruraux, où le marché locatif est peu présent. Ces logements permettent de répondre à des besoins spécifiques, notamment celui des ménages vieillissants, qui souhaitent rester dans leur commune ou dans un environnement proche, tout en se rapprochant d'un centre-bourg et de ses services.

En termes de maîtrise d'ouvrage, le statut privé est majoritaire concernant les résidences seniors, quand

pour les autres types d'habitat adapté, la maîtrise d'ouvrage a davantage un profil public (commune ou bailleur social) ou associatif.

¹³ Résidence service (statut privé ou associatif) : appartements indépendants meublés, équipés et sécurisés pouvant disposer d'espaces collectifs et de services à la carte – différent des résidences autonomie qui sont des établissements médico-sociaux dont les statuts juridiques de l'établissement et des occupants sont différents.

¹⁴ Habitat regroupé : petit ensemble de logements indépendants abordables, avec des espaces communs partagés. L'animation et la restauration sont en option.

¹⁵ La médiane marque la moitié d'une série de données. 50% des données sont en dessous de cette valeur médiane, 50% sont au-dessus

¹⁶ Habitat inclusif et Habitat intergénérationnel

Concernant les projets, 19 projets de forme inclusive ont été recensés dans des communes urbaines et 14 projets dans des communes rurales. C'est beaucoup comparativement à l'offre existante recensée.

A l'image de l'offre existante, les projets de résidence service restent les plus importants en milieu urbain. L'habitat regroupé se développe également, ainsi que 3 villages retraite à l'étude ou en cours. Dans le rural, l'habitat inclusif, regroupé et intergénérationnel sont les 3 formes qui semblent les plus projetées, comme le logement communal.

Concernant les porteurs de projet, la maîtrise d'ouvrage privée est la plus importante. Elle l'est à 100% des projets renseignés en habitat inclusif, et très majoritairement en résidence service. Les projets d'habitat regroupé sont davantage sous maîtrise d'ouvrage d'un bailleur social.

Beaucoup de programmes dédiés seniors sont des constructions neuves. On voit tout de même de petites opérations se développer à partir de bâtiments existants, anciennes maisons de maître ou autres bâtiments à caractère patrimonial. Ce sont souvent des projets d'initiative privée ou communale en milieu plutôt rural. Le développement d'offres résidentielles, à occupation ciblée, est un moyen de remobiliser des locaux vacants sur les territoires tout en répondant à une demande spécifique, en l'occurrence une offre adaptée aux seniors.

Communes	En nombre de sites					En nombre de logements
	Résidence service	Habitat inclusif	Village retraite	Habitat regroupé	Habitat intergénérationnel	Logement communal
urbaines	7	2	3	6	1	2
	37%	11%	16%	32%	5%	
rurales	2	5	-	3	4	7
	14%	36%	-	21%	29%	
dept Loire	9	7	3	9	5	9
	27%	21%	9%	27%	15%	

Ancien bâtiment conventuel transformé en résidence seniors : exemple d'une Initiative publique par la Commune de Cordelle¹⁷ (COPLER)

Achat et transformation d'un ancien couvent ouvert sur un parc et des jardins, en cœur de bourg, en résidence seniors de 7 logements.

Un ascenseur et des balcons ont été ajoutés à ce bâtiment, tout en gardant son caractère patrimonial.



Vue avant, ajout de balcons



Vue arrière du bâtiment avec ascenseur

¹⁷ Cordelle : commune dans la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône de 944 habitants en 2022, dont près de 27% de 60 ans et plus

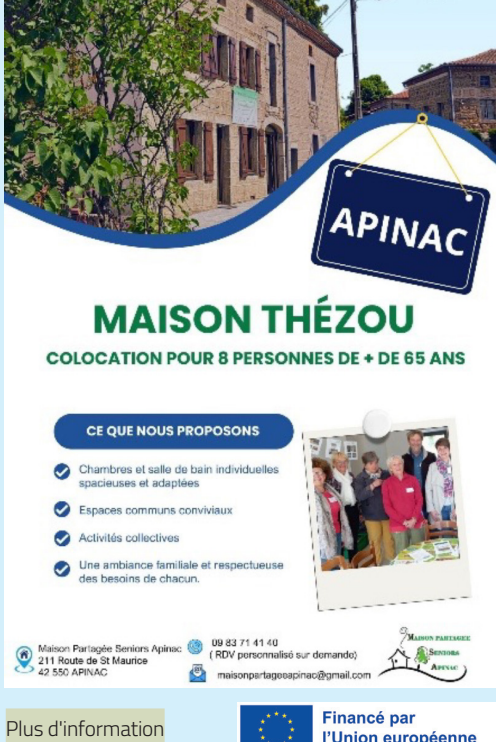
Réhabilitation d'une ferme pour la création d'un habitat inclusif "Maison partagée seniors" à Apinac¹⁸ : exemple d'une initiative privée par un collectif d'habitants (LFA)

Ce projet a été porté par l'association « Maison partagée seniors Apinac », via l'engagement de bénévoles habitant tous la commune d'Apinac ou ses environs. Cet habitat partagé, de droit commun, a été concrétisé en juillet 2025, après l'acquisition d'une ferme située près du centre-bourg de la commune et la réalisation de travaux de réhabilitation. La viabilité financière du projet a été possible via la mise de fonds propres, l'aide de partenaires institutionnels (dont des financements européens), acteurs du territoire et financements participatifs.

Cette colocation comprend 8 chambres, ouverte aux personnes de 65 ans et plus, relativement autonome. Une salariée de l'association est présente pour favoriser la vie collective.

Chaque locataire dispose d'un espace privatif : une chambre avec salle d'eau-WC et partage des espaces communs : la cuisine, la salle à manger, le salon, la buanderie, ainsi que le parc et le potager de façon à favoriser les liens sociaux.

Le coût est de l'ordre de 1 350€/mois comprenant loyer, charges, prestations repas, accompagnement à la vie collective et aux animations



APINAC

MAISON THÉZOU
COLOCATION POUR 8 PERSONNES DE + DE 65 ANS

CE QUE NOUS PROPOSONS

- ✓ Chambres et salle de bain individuelles spacieuses et adaptées
- ✓ Espaces communs conviviaux
- ✓ Activités collectives
- ✓ Une ambiance familiale et respectueuse des besoins de chacun.

Maison Partagée Seniors Apinac
211 Route de St Maurice
42 550 APINAC

09 83 71 41 40
(RDV personnalisé sur demande)
maisonpartageapinac@gmail.com

Plus d'information

Financé par l'Union européenne

Réhabilitation d'une maison de village pour une colocation entre seniors : exemple d'une initiative privée du réseau des Maisons Marguerite à Roisey¹⁹ (CC du Pilat Rhodanien)

Acquisition et réhabilitation d'une grande maison de village dans le cœur de la commune de Roisey par le réseau de concessionnaires indépendants des Maisons Marguerite, pour développer une offre dédiée aux seniors, entre le logement individuel et l'hébergement collectif.

Ce type d'offre est développé pour les personnes âgées seules ou en couple, encore autonomes et en demande de lien social. Des prestations de services sont proposés aux résidents comme la préparation des repas, le ménage, des activités collectives, via du personnel salarié sur place.

Plus d'information



¹⁸ Apinac : commune dans Loire Forez agglomération de 424 habitants en 2022, dont près de 36% de 60 ans et plus

¹⁹ Roisey : commune dans la Communauté de communes du Pilat Rhodanien de 1006 habitants en 2022, dont près de 27% de 60 ans et plus

UNE DEMANDE DE RESTER CHEZ SOI OU DE BÉNÉFICIER DE LOGEMENTS ADAPTÉS BIEN LOCALISÉS...

28 communes font remonter, via le questionnaire, l'expression d'une demande en logements adaptés sur leur territoire. Parmi ces 28 communes, 17 sont classées en rural (61%).

Les demandes portent principalement sur le souhait de rester à domicile - demande d'adaptation du logement : quels partenaires compétents, quels financements mobilisés, demande d'un accès PMR (ascenseur), de services type conciergerie pour réalisation de petits travaux à domicile - ou de pouvoir bénéficier d'une offre en logement adapté au vieillissement, en centre-ville ou centre-bourg, avec des commerces, équipements et services de proximité.

...QUI INDUISENT LES POLITIQUES PUBLIQUES

Beaucoup de collectivités développent des services d'aide à la personne à destination des seniors. Il peut s'agir d'animation collective (ateliers de travaux manuels, exercices, rencontres, ...) ou d'une aide personnalisée (travaux, aide à la mobilité, portage de repas ...) pour favoriser le lien social et le maintien à domicile. Ces services sont souvent développés à l'échelon communal.

Une conciergerie pour favoriser le maintien à domicile et rompre l'isolement : exemple de Roche-la-Molière¹⁹

En 2022, la commune a lancé une conciergerie P'Roche de Vous, en direction des seniors, dans le but de rompre l'isolement et de maintenir ces derniers à domicile. Elle propose des services dédiés :



- Trajets en minibus au marché, 1 fois par semaine
- Trajets en minibus dans les moyennes surfaces, 1 fois par semaine
- Trajets au cimetière, 2 fois par mois
- Séance de cinéma + goûter, 1 fois par mois
- Trajets pour repas et activités à la Résidence, 2 fois par semaine
- Trajets médicaux sur la commune, sur demande avec regroupement des personnes
- Portage de repas
- Télé-assistance
- Gym douce adaptée, 1 fois par semaine
- Activités intergénérationnelles
- Labellisation d'auto-entrepreneurs pour petits travaux au domicile des seniors : espaces verts, plâtrerie peinture, petit bricolage, informatique...

En 2025 la conciergerie compte 252 adhérents pour une ville de 9 950 habitants

Des démarches, labels ou événements, se sont développées ces dernières années, comme la démarche Ville amie des aînées (Le Chambon-Feugerolles et Saint-Étienne labellisés) ou encore la semaine bleue (Saint-Genest-Malifaux).

Néanmoins, la question du parcours résidentiel n'est pas exclue des politiques publiques. Le maintien à domicile est un besoin fortement exprimé par les ménages, comme en témoigne la montée en puis-

sance des dossiers MaPrimAdapt (p.12) mais certains ménages, personnes âgées ou leurs familles, expriment aussi le souhait de pouvoir bénéficier d'une offre résidentielle alternative au maintien « chez soi », synonyme de solitude parfois, avec une dimension de convivialité et de partage. Des territoires soutiennent ce type de projet d'habitat adapté, aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain.

²⁰ Roche-la-Molière : commune de Saint-Étienne Métropole de 9 853 habitants en 2022, dont 32% de personnes de 60 ans et plus

Une politique communale de l'habitat en faveur des seniors : l'exemple de Saint-Martin-d'Estréaux²¹

Les élus de Saint-Martin-d'Estréaux ont cherché à répondre aux enjeux du vieillissement en mettant en place des logements adaptés pour les personnes âgées et en maintenant les services et commerces de proximité. Dès les années 1995-2000, la commune a racheté et rénové d'anciens bâtiments (maisons bourgeoises, ancienne école, ancienne mairie) pour créer des logements présents en centre bourg et adaptés aux personnes âgées, souvent d'anciens agriculteurs qui perdaient leur logement à la retraite. Ces projets ont, à l'époque, bénéficié d'aides importantes de l'ANAH.

Un projet de résidence service

En 2008, la commune a lancé, en lien avec Arcadia, structure d'aide à domicile, un projet de résidence Marguerite et de cabinet médical. La commune a porté seule l'opération de 1,5 millions d'euros pour



Résidence Marguerite, Saint-Martin d'Estréaux

Source : des racines et rides, bien vieillir en milieu rural, étude epures, février 2025 (cf. liens utiles en fin de document). L'exemple de la commune de Néaux (COPLER) est également détaillé dans cette publication, illustrant la prise en compte du mode de vie des personnes âgées au sein des réflexions de revitalisation des centres-bourgs.

créer 8 logements adaptés avec des services à la personne, une buanderie, une salle commune, un cabinet médical et des logements pour les médecins. Lorsque le concept de résidence Marguerite a été abandonné par les successeurs d'Arcadia, les locataires ont été libres du choix du prestataire.

Un parc communal de logements à destination des personnes âgées

Aujourd'hui, la commune possède 27 logements, dont une partie est réservée prioritairement aux personnes en perte de mobilité (personnes vieillissantes). La taille des logements varie du T2 au T4 et les loyers de 350 à 450€, suivant la superficie (charges non comprises). Des travaux réguliers sont réalisés grâce aux aides de Roannais Agglomération pour les économies d'énergie et l'adaptation au vieillissement (douches à l'italienne et barres de maintien) et à l'aide occasionnelle du Département sur les autres types de travaux. La qualité de l'entretien de ces logements explique leur attractivité : ils ne restent jamais vacants. De plus, le fait que la commune soit propriétaire rassure les locataires.

Des commerces et services

La commune bénéficie d'une offre complète de services et commerces de proximité (médecins, pharmacie, dentistes, poste, épicerie, boucherie, boulangerie, coiffeur). Cette situation incite les personnes âgées à rester sur la commune et attire de nouveaux arrivants à la retraite. Cependant, le maintien de cette offre reste fragile : les médecins recrutés à l'étranger quittent la commune au bout de quelques années.

La Cité des Aînés à Saint-Étienne : (re)penser le parcours de vie des seniors

AESIO Santé a développé un concept innovant, la Cité des Aînés, qui vient révolutionner les codes de prise en charge des personnes âgées. Ce concept répond à tous les besoins de la personne âgée en termes de santé, bien-être, lien social, hôtellerie et restauration. La première réalisation de ce concept a ouvert ses portes à Saint-Étienne, en partenariat avec la Ville de Saint-Étienne, Loire Habitat et ADIM Lyon filiale de Vinci Construction France.

Le projet est né d'une volonté de recomposer l'offre médico-sociale sur Saint-Étienne, en regroupant la résidence La Rivière gérée par le CCAS de la Ville de Saint-Étienne et la Résidence Mutualiste Valbenoite.

Ce concept innovant repose sur des engagements qui garantissent aux usagers, à leurs proches et aux professionnels :

- Une recherche permanente de bien-être et de qualité de vie,
- Une ouverture extérieure pour favoriser le lien social,
- Une démarche continue de recherche et d'innovation,
- Une accessibilité financière.

La Cité des Aînés a réuni sur un même lieu des modes de prise en charge variés et complémentaires afin de favoriser les parcours de vie et de soins des personnes âgées, du logement adapté aux unités spécialisées de l'EHPAD.

La Cité des Aînées regroupe :

- 12 logements adaptés (T2 et T3, normes PMR) gérés par Deux Fleuves Loire Habitat, également maître d'ouvrage/propriétaire de l'ensemble bâti

- une résidence autonomie de 35 logements (T1 et T2)
- un EHPAD de 159 lits

Pour rompre l'isolement souvent associé à l'entrée en institution, et décroïsonner l'environnement, l'établissement intègre une "rue tiers-lieu" ouverte au public et au quartier, facilitant la rencontre intergénérationnelle et sociale. Ces espaces de vie comprennent une brasserie, un espace culturel, un coworking (utilisé par les étudiants de l'université Jean Monet et les professionnels de santé) et un service de conciergerie hybride (plateforme web et présence physique) communes à l'ensemble des résidents leur permettant de maintenir leurs habitudes de consommation comme n'importe quel citoyen. Ce système de conciergerie a été rendu possible grâce au soutien financier du Conseil Départemental de la Loire.

"le projet est né d'une réflexion globale pour créer un lieu unique capable de prendre en charge toutes les dépendances, dans un environnement générateur de lien social et bien-être."

Le modèle insiste également sur le maintien de la citoyenneté des résidents. A travers une boutique, une brasserie, la Cité des Aînés souhaite permettre aux personnes âgées de conserver leurs habitudes de vie et d'achats, maintenir les gestes du quotidien, leur autonomie et leur citoyenneté. Comme ils avaient l'habitude de le faire, les résidents peuvent faire quelques achats, sans passer par leurs proches, dans une boutique se rapprochant de celles qu'ils avaient l'habitude de fréquenter.

La mobilisation des acteurs locaux (la Ville, le Département), régionaux (l'ARS) et nationaux a été fondamentale pour faire réussir ce projet profondément ancré sur le territoire.

La Cité des Aînés est habilitée à 100% à l'aide sociale d'hébergement (ASH), ce qui garantit l'accessibilité économique du lieu à toutes les personnes, quels que soient leurs revenus.

Deux autres cités des Aînés ont ouvert leurs portes, à Montpellier et Valence. D'autres projets sont en cours à Privas ou Firminy.

Pour en savoir plus : <https://www.aesio-sante.fr/cite-des-aines-saint-etienne/>

²¹ Saint-Martin-d'Estréaux : commune de l'Agglomération roannais de 850 habitants en 2022, dont près de 41% de personnes de 60 ans et plus

DES POLITIQUES PUBLIQUES QUI NE SONT PAS FORCÉMENT PARTAGÉES

A travers le questionnaire, il semble-rail que peu de communes ont une vision claire des politiques inter-communales, menées en matière de logements pour les personnes vieillissantes. Il apparaît également peu de situations de concertation territoriale et mutualisation de réflexions,

entre territoires voisins sur ce sujet.

La Convention Territoriale Globale intercommunale²² ou le Contrat Local de Santé²³ de l'EPCI sont le plus souvent mentionnés par les communes interrogées, en termes de connaissance de portage inter-communal en lien avec le sujet du vieillissement de la population. Ces documents ne sont pas directement pilotés par les politiques de l'habitat.

Néanmoins la question du logement des personnes âgées est inscrite au sein des PLH. Elle est très souvent intégrée aux orientations et aux actions traitant des besoins spécifiques, c'est-à-dire les réponses en termes d'habitat à apporter aux publics spécifiques, tels que les personnes âgées, les jeunes, les gens du voyage ou encore les personnes défavorisées.

²² La Convention territoriale globale (CTG) est une convention-cadre politique et stratégique qui permet d'élaborer et de mettre en œuvre un projet social de territoire partagé :

- sur les champs d'interventions communs : accès aux droits et inclusion numérique, petite enfance, parentalité, enfance, jeunesse, animation de la vie sociale, logement et habitat
- adaptée aux enjeux du territoire et à la diversité des besoins sociaux des habitants (information, accessibilité aux services, prise en compte des besoins spécifiques des familles...)
- pour une impulsion nouvelle du partenariat en faveur du développement global des territoires : vers l'action publique sociale de demain...

Cette convention est co-pilotée par la CAF, l'intercommunalité ou la commune et les partenaires locaux concernés.

²³ Le contrat local de santé (CLS) est un outil porté conjointement par l'agence régionale de santé (ARS) et une collectivité territoriale, pour réduire les inégalités territoriales et sociales de santé

UNE OFFRE QUI SEMBLE TROUVER SON PUBLIC MAIS DES POINTS DE VIGILANCE À AVOIR

Aucune commune ne pointe de réel problème lié aux logements adaptés, mais quelques points de vigilance sont tout de même à relever :

- La question des communs et le coût engendré en plus du loyer

La mise en commun d'espaces de vie, les propositions d'animation collective, les prestations de services telles que les repas, la blanchisserie, etc. ont un coût qui s'additionne au loyer. Ces prestations peuvent être option-

nelles ou obligatoires selon l'offre. Ces coûts peuvent dissuader certains ménages. Un équilibre est à trouver entre besoins et viabilité financière des seniors.

- Le manque de concertation territoriale sur l'offre résidentielle adaptée

Cela peut aboutir à des projets dont la localisation n'est pas judicieuse ou à des projets dans de petites communes, qui ne se concrétisent pas faute de présence de services et commerces de proximité. Une concertation organisée, à l'échelle d'un bassin de vie, permettrait des opérations plus qualitatives, une mutualisation de moyens et une couverture optimale

de l'offre adaptée, notamment dans les territoires les plus ruraux, évitant aussi la concurrence entre projets trop proches.

- Un manque de lisibilité des solutions d'offre adaptée

Il est facile de confondre une forme d'habitat adapté avec une autre, certaines étant par ailleurs labellisées ou sous concepts créés opportunistement. Les acteurs qui gravitent autour de ces questions sont également nombreux et variés.

²⁴ LFa a apporté son soutien financier à la maison partagée seniors d'Apinac (cf. page 16)

Une offre adaptée aux personnes vieillissantes favorisée, via une aide financière rendue opérationnelle après la réalisation d'une étude sur le besoin des personnes âgées : exemple du PLH de Loire Forez agglomération



Une étude sur le besoin des personnes âgées, en termes d'habitat et cadre de vie, a été menée par Loire Forez agglomération, entre 2022 et

2023, avec l'aide d'un bureau d'études. Ce travail a réuni élus et techniciens de l'agglomération, quelques élus communaux intéressés par le sujet, mais aussi d'autres institutionnels tels que le Département ou encore l'Etat car le « Grand âge » est un sujet embrassant diverses compétences (la santé, l'autonomie, ...).

A travers cette étude, un diagnostic de territoire a été réalisé, complété d'un guide sur les différentes formes de logements pour personnes âgées et d'un inventaire de l'offre existante présente sur le territoire. Cette étude a permis de constater que l'offre

adaptée était globalement bien dimensionnée sur le territoire, mais sans doute à renforcer au regard de l'évolution démographique.

L'étude a dégagé 5 orientations pour répondre aux besoins des personnes âgées :

- Accompagner le maintien à domicile
- Accompagner le développement d'une offre dédiée
- Promouvoir une politique transversale pour le bien vieillir
- Accompagner la transformation des structures existantes
- Rendre actives les personnes âgées dans leur parcours résidentiel

Aujourd'hui ces orientations font plus ou moins l'objet d'actions concrètes. Elles seront, sans nul doute, réinterrogées au moment de la révision du PLH en vigueur (2020-2026).

Accompagner le maintien à domicile

L'agglomération est couverte par un PIG, permettant aux ménages de bénéficier d'une aide financière pour les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dans leur logement (Maprim'Adapt abondée par LFa, via une aide forfaitaire plafonnée à 1 500€). Une forte demande s'exprime sur le territoire, liée au souhait de vieillir à domicile.

Accompagner le développement d'une offre dédiée

A la suite de l'étude 2022-2023, dans le cadre de l'action 11 de son PLH « soutien le développement d'une offre locative abordable et innovante à destination des seniors », LFa a mis en œuvre une aide financière à destination des personnes morales porteuses de projet, dont au moins 50% des logements sont réservés à des personnes de plus de 60 ans. Peuvent être financés aussi bien les projets en

neuf qu'en rénovation, sous conditions. Cette aide est récente et peu de projets ont abouti à ce jour.

Au-delà du logement, LFa a été accompagné par le collectif Carton Plein qui porte une recherche-action sur le bien vieillir. Cette démarche questionne le vieillir aujourd'hui et a pour but de porter un regard nouveau sur le vieillissement. Elle a été conduite, indépendamment de l'étude sur le besoin des personnes âgées en matière d'habitat, mais les deux ont pu s'alimenter. Cette démarche « Vieillir Vivant » est transversale et a associé 3 services de l'EPCI, Habitat, Cohésion sociale et Culturel.

Pour en savoir plus sur « Vieillir Vivant » : <https://www.loireforez.fr/services-au-quotidien/culture/ressources-culturelles-en-ligne/vieillir-vivant/>

I CONCLUSION

Le sujet du vieillissement de la population n'est plus nouveau, il est bien repéré et connu des politiques publiques.

En termes d'habitat, dans un contexte où une majorité de la population vieillissante exprime le souhait de pouvoir rester vivre en autonomie dans son logement, une palette large de solutions résidentielles inclusives et alternatives au logement classique s'est développée, ainsi qu'une économie allant avec.

D'initiative privées ou publiques, de statuts juridiques différents, avec ou sans prestations impliquant des coûts plus ou moins élevés, une offre résidentielle dédiée aux seniors se développe dans les territoires ligériens, comme ailleurs en France. Les collectivités semblent dépassées par ce panel d'offre adaptée. Celle-ci se développe dans un cadre complexe, sans doute trop pour permettre un déploiement optimal sur les territoires.

Le Conseil d'Etat, saisi par le 1^{er} ministre, a d'ailleurs rendu **un avis sur les différentes formes d'habitat « partagées »** en juillet 2025²⁵.

« Le Conseil d'Etat relève que le choix – légitime – d'accompagner avec souplesse le développement progressif de ces différentes formes d'habitat se traduit aujourd'hui par un certain « désordre statuaire », qui peut faire obstacle au déploiement à plus grande échelle souhaité par le Gouvernement.

Il estime que, dans un objectif de lisibilité et de simplification du cadre normatif applicable, celui-ci pourrait être réorganisé en distinguant, en premier lieu, les logements-foyers (résidence autonomie, logement-foyer habitat inclusif), en deuxième lieu, les statuts ou régimes qui, tout en conservant leurs particularités, devraient être mieux articulés avec l'habitat inclusif (logement locatif social, en location ou colocation, cohabitation intergénérationnelle solidaire, habitat participatif et, si l'obstacle législatif est levé, résidence service) et, en troisième lieu, les logements accompagnés à objets spécifiques (tels que l'accueil familial ou les lieux de vie et d'accueil). »

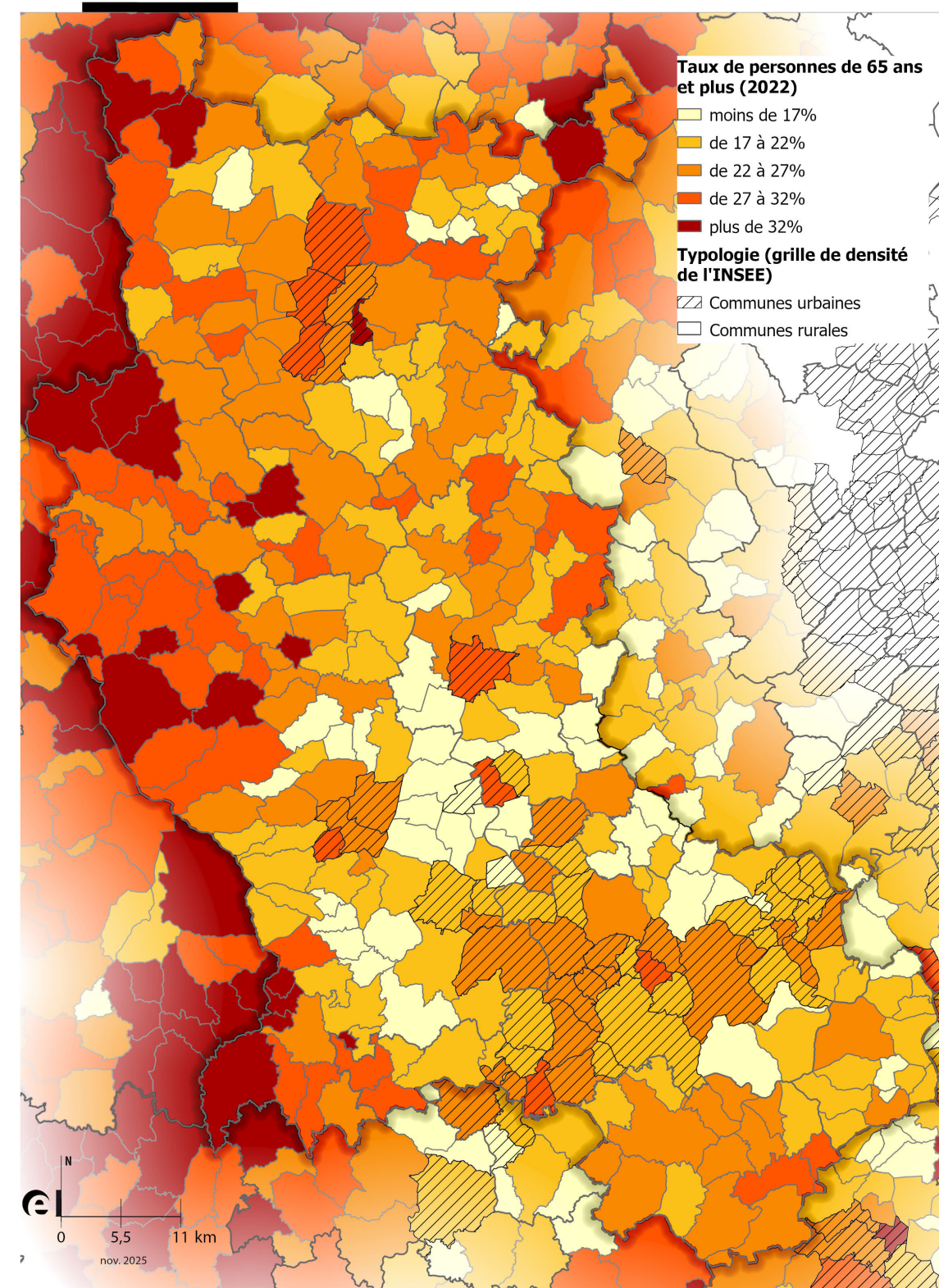
On peut alors imaginer que la terminologie et le modèle des différentes formes d'habitat partagé va évoluer, pour une meilleure prise en compte des besoins et du parcours résidentiel des ménages vieillissants²⁶.

²⁵ L'objectif de l'avis est de clarifier le cadre juridique des différentes formes d'habitat partagé (habitat inclusif, colocation, habitat participatif, cohabitation intergénérationnelle, accueil familial...), afin de lever l'insécurité juridique et de mieux distinguer ces projets des établissements médico-sociaux (ESSMS).

²⁶ Le Conseil de la CNSA (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie) a émis un avis sur le sujet, il parle désormais d'habitat intermédiaire. <https://www.cnsa.fr/sites/default/files/2025-10/CNSA-avis-de-conseil-WEB-ANNEXE-PAGE-V3-ACCESSIBLE-LIGHT.pdf>

I ANNEXE

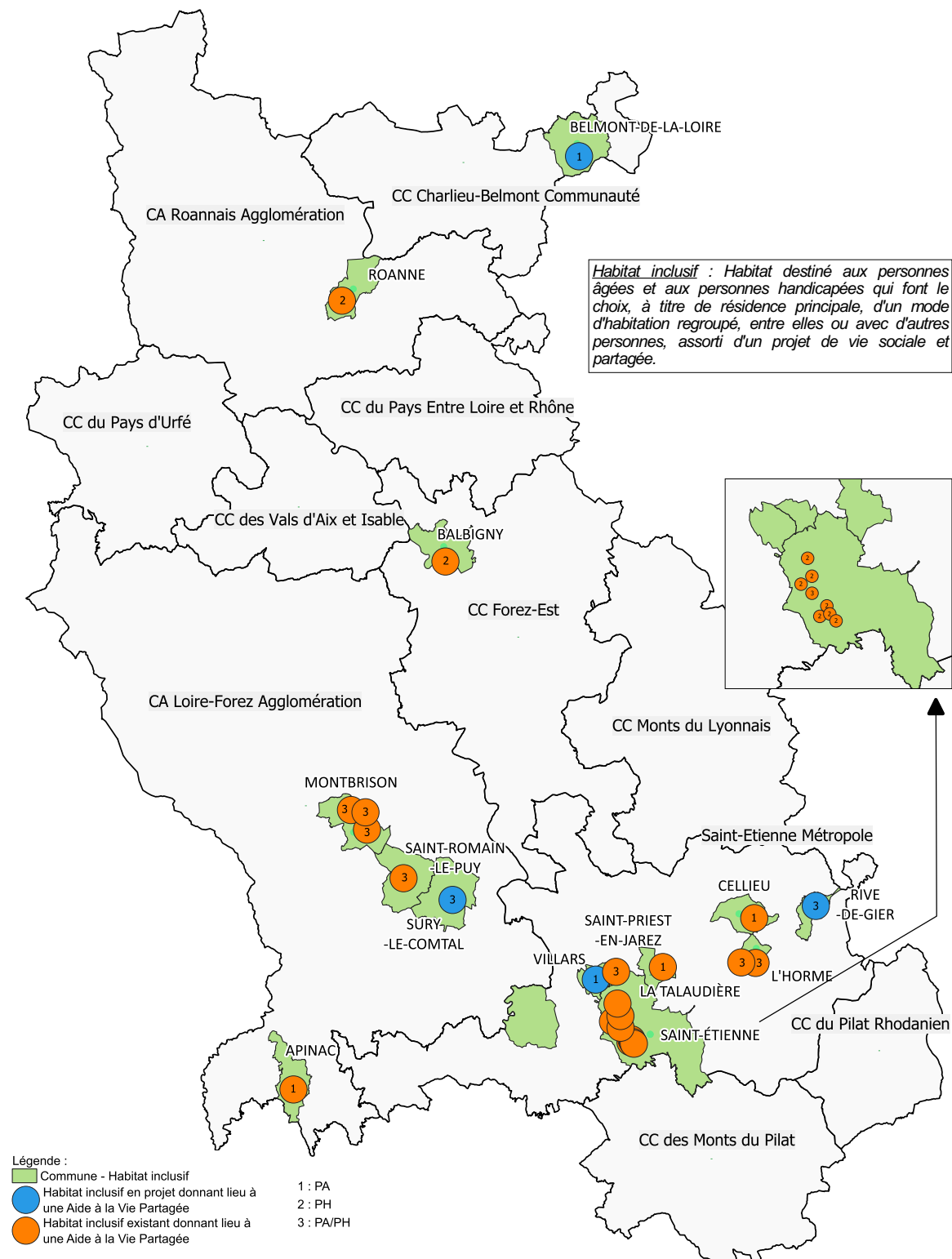
POIDS DES PERSONNES DE 65 ANS ET PLUS DANS LA LOIRE



Sources : INSEE, RP 2022 - socle d'observation epures

CMR - 04/76

RECENSEMENT ET LOCALISATION DES HABITATS INCLUSIFS CONVENTIONNÉS DANS LA LOIRE AU 1^{ER} JANVIER 2026



LIENS UTILES

Conseil Départemental de la Loire :

- Schéma Autonomie 2023-2028 :
https://www.loire.fr/jcms/lw_1183091/fr/schema-departemental-de-l-autonomie-2023-2028
- Lien vers la page internet « Habitat partagé » du Conseil Départemental de la Loire
Pour en savoir plus les typologies d'habitat, les aides possibles, la Commission des financeurs de l'habitat inclusif, et l'annuaire de l'habitat inclusif conventionné "Aide à la vie partagée" dans la Loire :
https://www.loire.fr/jcms/lw_1425284/fr/habitat-partage

Plan Départemental de l'Habitat en vigueur et Observatoire :

- Plan Départemental de l'Habitat 2020-2026 :
<https://www.loire.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Logement/Les-problematiques-de-logement-dans-la-Loire-l-action-de-l-Etat-et-des-collectivites-territoriales/Les-strategies/Plan-departemental-de-l-habitat-de-la-Loire>
- Travaux de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) :
 - Livret d'indicateurs 2022
 - Actualisation des indicateurs en 2024
 - Étude sur le logement communal (2023)

Etudes et articles sur le sujet du vieillissement :

- Le vieillissement en milieu rural, publication d'épures, février 2025 :
[des racines et des rides, bien vieillir en milieu rural](#)
- Les aidants, enquête thématique de l'UNAF, février 2024 :
<https://www.unaf.fr/ressources/aidants-qui-etes-vous-que-faites-vous/>
- Sur les modes de résidences des 65 ans ou plus, publication de l'INSEE, juin 2022 :
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8349408>
- Un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée, publication de l'INSEE, juillet 2025 :
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8606928#onglet-1>
- Vieillesse : ce qui nous attend d'ici 2070, article du Centre d'observation de la société, décembre 2024 :
<https://www.observationsociete.fr/population/donneesgeneralespopulation/vieillesse-ment-2070/>



Loire
LE DÉPARTEMENT

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Observatoire Départemental de l'Habitat de la Loire

2021-2026

L'offre résidentielle
adaptée aux seniors dans la Loire
CONNAISSANCE ET ENJEUX