


Les recommandations de l'IGAS et de l'IGEDD pour développer l'habitat partagé adapté au vieillissement

 accens-avocats.com/blog/2026/07/03/les-recommandations-de-ligas-et-de-ligedd-pour-developper-lhabitat-partage-adapte-au-vieillissement

Pierre Naitali - ACCENS Avocats

July 3, 2026



ACCENS
AVOCATS • CONSEILS

Le 11 mai 2026, l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS) et l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ont publié un rapport intitulé « *Mission inter-inspections relative aux diverses formes d'habitat partagé adapté au vieillissement* ».

Pour faire face au défi démographique à venir lié au vieillissement de la population, les pouvoirs publics souhaitent maintenir les personnes âgées à domicile et ne pas créer de nouvelles places d'EHPAD. Parmi ces solutions, est notamment évoquée celle de l'habitat partagé.

En quoi consiste l'habitat partagé ?

L'habitat partagé n'est pas un établissement médicalisé, tel qu'un EHPAD. Il est constitué de logements privés, aux côtés desquels se trouvent des espaces dédiés à l'animation et aux services communs. Il peut s'agir de résidences autonomie (RA), de réserves services seniors (RSS), ou encore d'habitat inclusif.

Ces logements sont avantageux pour la politique du grand âge :

- Lutte contre l'isolement ;
- Cadre sécurisé pour les personnes âgées ;
- Participation à la prévention de la perte d'autonomie à travers l'organisation d'une vie collective et d'actions spécifiques ;
- Optimisation des ressources humaines dédiées à l'accompagnement au domicile, dans un secteur en tension.

L'objectif est de développer significativement ce type d'offre.

Quels sont les axes d'amélioration ?

1. **Définir l'habitat partagé** : c'est une notion floue qui nécessite d'être définie, afin de notamment préciser les conditions dans lesquelles une structure peut être reconnue comme étant de l'habitat inclusif.
2. **Fixer un objectif cible de création de nouveaux logements relevant de l'habitat partagé** d'ici 2040, en doublant le nombre de places actuelles (408 100 places en 2040 contre 231 000 places en 2023).
3. **Développer l'habitat partagé dans toute sa diversité**, en se concentrant sur 3 objectifs :
4. **Améliorer la qualité de l'accompagnement à la perte d'autonomie et conforter son modèle économique** en recourant à des services autonomie à domicile (SAD) au sein de l'habitat concerné.
5. **Faire de l'habitat partagé pour les personnes âgées un axe majeur de la politique du logement**, piloter et accompagner son déploiement.
6. **Définir un cadre spécifique pour l'habitat partagé des personnes souffrant de troubles neurocognitifs**, à travers l'instauration d'un cadre financier et organisationnel facilitant le développement de cette offre en alternative à l'EHPAD.
7. **Mieux garantir la protection des personnes et la qualité de la prise en charge** dans l'ensemble de ces habitats.

Quel est le coût financier à prévoir ?

La mission indique que : « *Les impacts financiers seront significatifs : selon les estimations, le coût du programme d'investissement (hors places supplémentaires en EHPAD) serait de l'ordre de **1,8 Md € sur la période 2027-2040** (soit environ 130 M € en moyenne annuelle). En fonctionnement, à horizon 2040, **le besoin de financement supplémentaire global, par rapport aux financements actuels, s'établirait à environ 950 M €** tous financeurs confondus avec une montée en charge progressive d'ici cette échéance. En tout état de cause, ces montants sont très inférieurs à la dépense qu'aurait occasionnée la création de places d'EHPAD nécessaires à l'accueil de ces nouvelles personnes dépendantes.* »

Observations :

Le vieillissement de la population impose de nouvelles réflexions autour de l'hébergement en établissement, mais également de l'accompagnement en-dehors des murs. En réponse, les pouvoirs publics souhaitent le maintien à domicile des personnes à vulnérabilité, et notamment des personnes âgées. L'objectif serait double : dépenser moins dans la création de nouvelles places en EHPAD et améliorer la qualité de l'accompagnement des personnes concernées, en prenant davantage en compte leurs besoins.

L'habitat partagé est ainsi présenté (tout comme les SAD) comme étant une solution adéquate. Se posera cependant la question des personnes dont le niveau de dépendance nécessitera un accompagnement et des soins plus importants, surtout lorsque l'état général se dégradera significativement, dans un temps relativement réduit.