



DÉPARTEMENT  
**BOUCHES  
DU RHÔNE**



**Vendredi 28 novembre 2025**

Hôtel du Département

# JOURNÉE DÉPARTEMENTALE DE L'HABITAT INCLUSIF





# Ouverture

Monsieur le Conseiller départemental,  
délégué aux Personnes du Bel Âge



# Témoignage

Les habitants de l'habitat convivial Prado,  
à Marseille (13008)



DÉPARTEMENT  
**BOUCHES-  
DU-RHÔNE**



**Vendredi 28 novembre 2025**

Hôtel du Département

# Habitat inclusif : état des lieux dans les Bouches-du- Rhône

Laurence DIEDERICH-S-DIOP (Département 13)

Julie BONNET (Agam)

Julia RONDON (Département 13)





# Sommaire



## Habitat inclusif : état des lieux dans les Bouches-du-Rhône

**PARTIE 1** - La population en perte d'autonomie :  
Grandes dynamiques et besoins à venir

**PARTIE 2** - L'offre actuelle à destination des personnes en perte  
d'autonomie

**PARTIE 3** - Le développement de l'habitat inclusif  
dans les Bouches-du-Rhône : une nouvelle façon d'habiter



DÉPARTEMENT  
**BOUCHES  
DU RHÔNE**



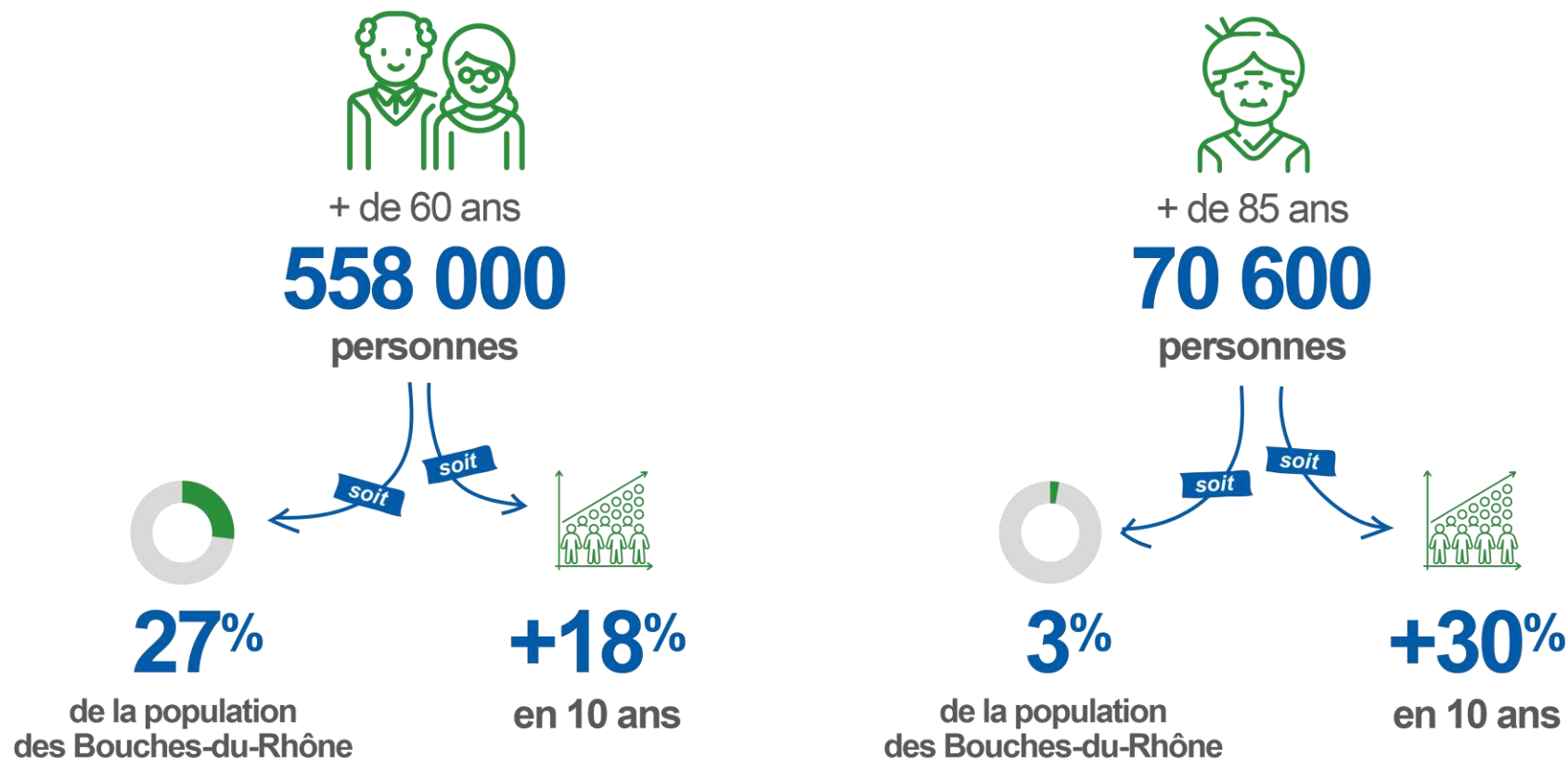
# PARTIE 1

## La population en perte d'autonomie

Grandes dynamiques  
et besoins à venir



# Le vieillissement de la population



# Le vieillissement de la population



**77 000**  
personnes âgées  
dépendantes parmi  
les 75 ans et plus en 2030

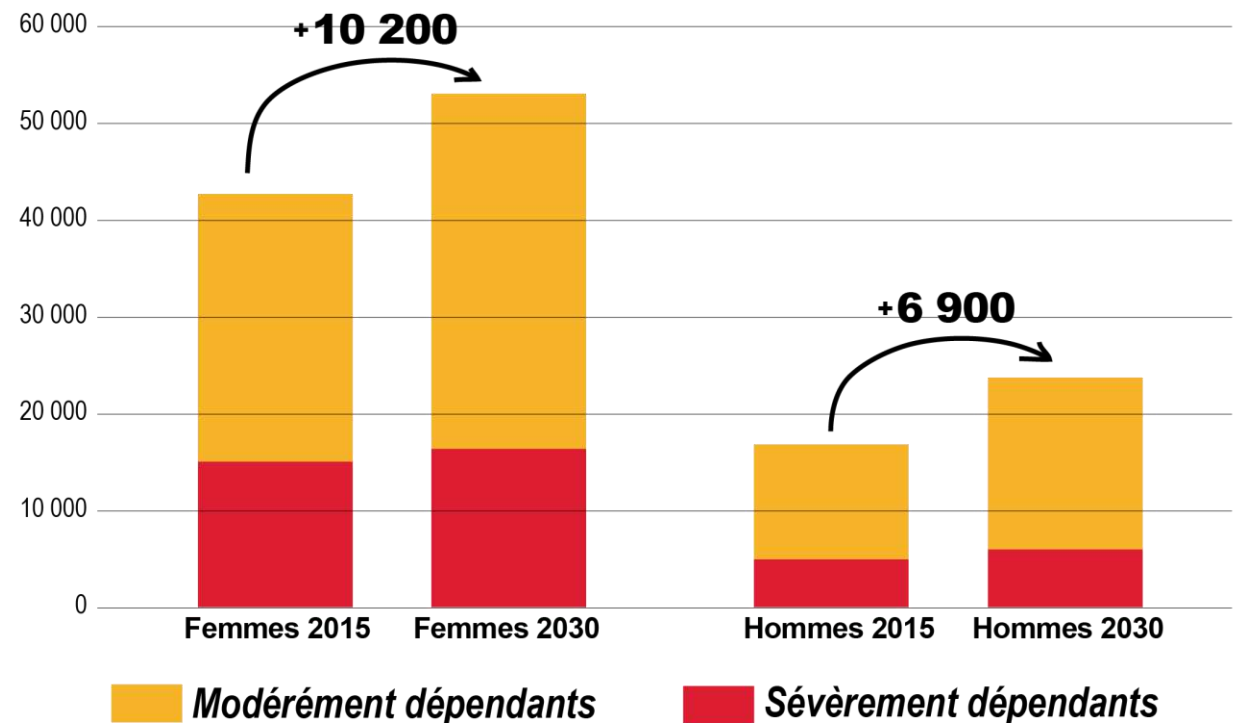
soit

**+29%**  
par rapport à 2015



**+10 200**  
femmes dépendantes en 15 ans

Nombre de personnes âgées de 75 ans ou plus en 2015  
et à l'horizon 2030, selon le sexe et le degré de dépendance



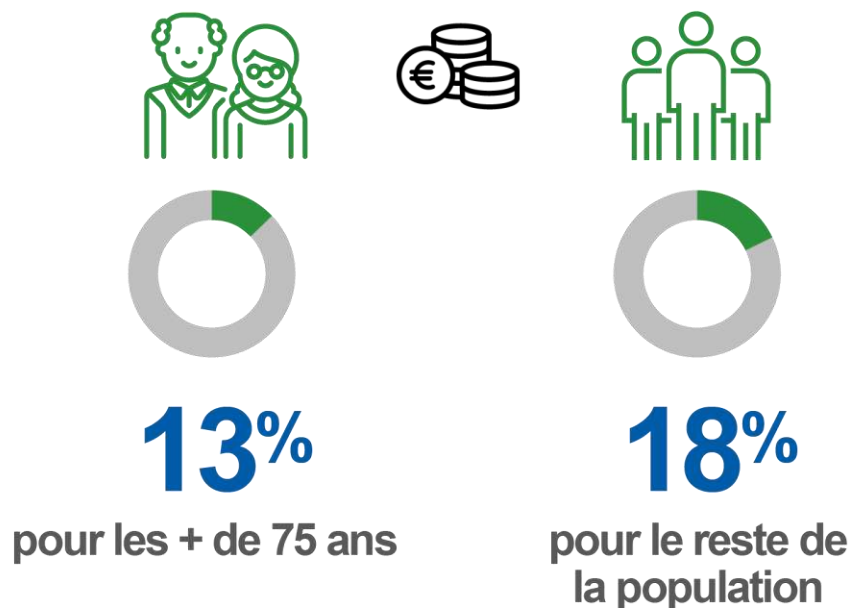
Sources : DREES, VQS 2014, Care 2015, EHPA 2015, Insee, Omphale 2017



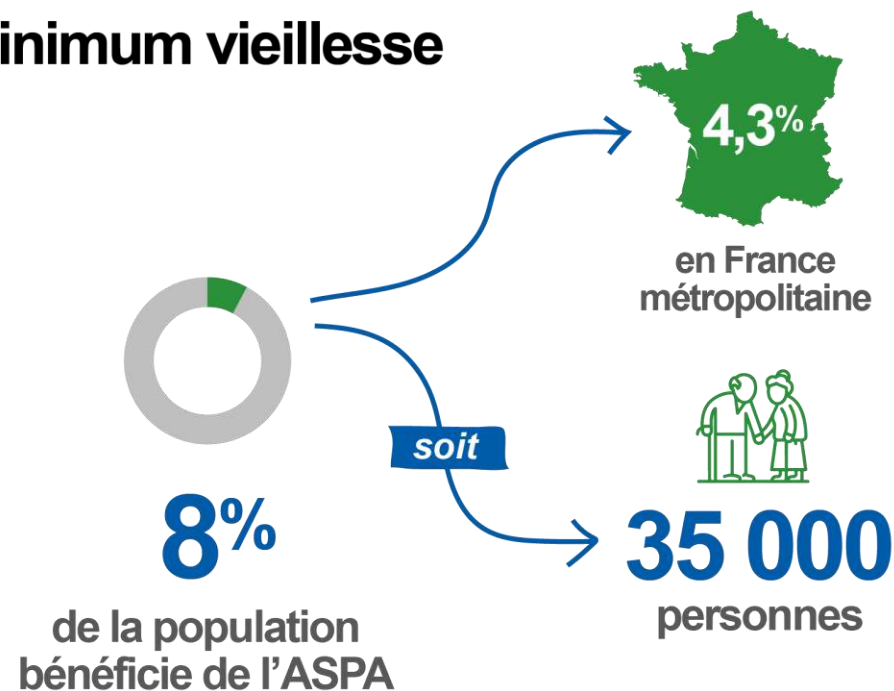
# Une précarisation plus marquée dans les Bouches-du-Rhône



## Seuil de pauvreté



## Minimum vieillesse





## Une précarisation plus marquée dans les Bouches-du-Rhône



80%

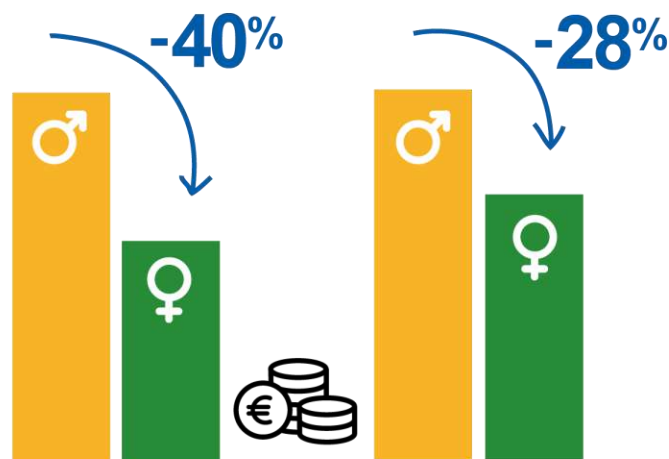
des personnes seules de 85 ans et +  
sont des femmes

Elles ont exercé plus souvent  
des métiers moins rémunérateurs  
que les hommes

### Des retraites moindres que les hommes

Retraites

Retraites  
avec pension de réversion



### Des carrières à temps partiel



1 femme sur 4



1 homme sur 10



# Une moindre solidarité familiale à venir



Une moindre solidarité  
familiale à venir

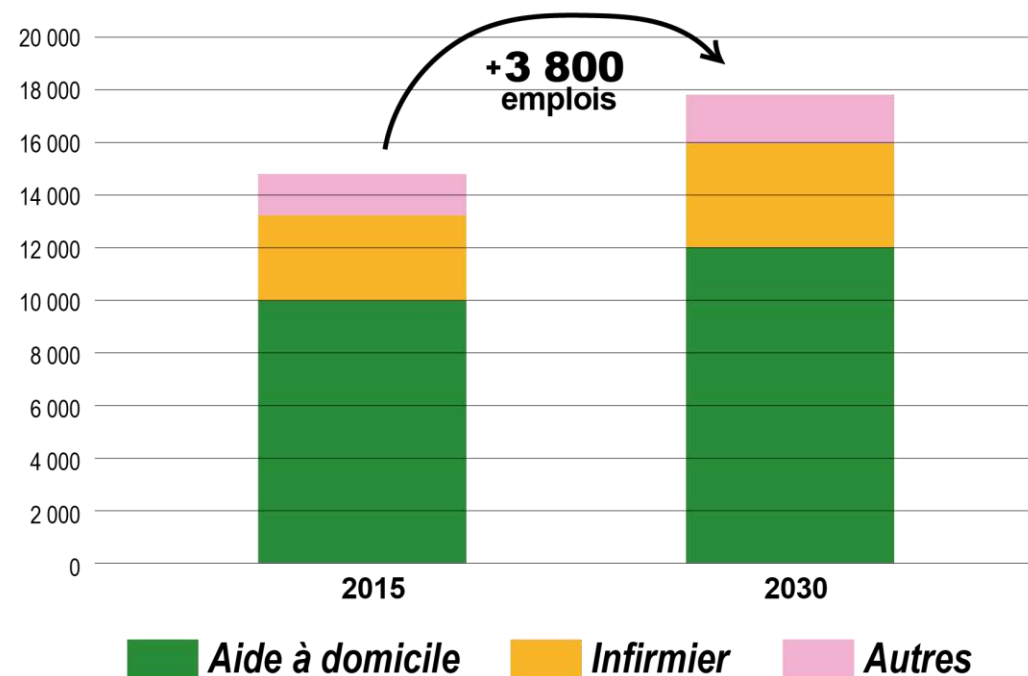


Nécessité d'anticiper les besoins futurs  
+3 800 emplois supplémentaires



Avoir un revenu bas ou être en situation de pauvreté  
à la retraite a un impact sur la qualité de vie.

Nombre d'emplois pour la prise en charge des seniors  
dépendants résidant à domicile dans les Bouches-du-Rhône



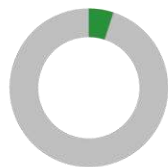
Sources : DREES, VQS 2014, Care 2015, EHPA 2015, Insee, Omphale 2017

## Une grande diversité de situations de handicap



**80%**

des handicaps  
sont invisibles



moins de  
**5%**

des personnes touchées par  
une déficience motrice se  
déplacent en fauteuil roulant

Parmi les personnes  
déficiences visuelles



**14%**

sont aveugles et une  
minorité utilisent le  
braille

Sur 6 millions de  
personnes sourdes

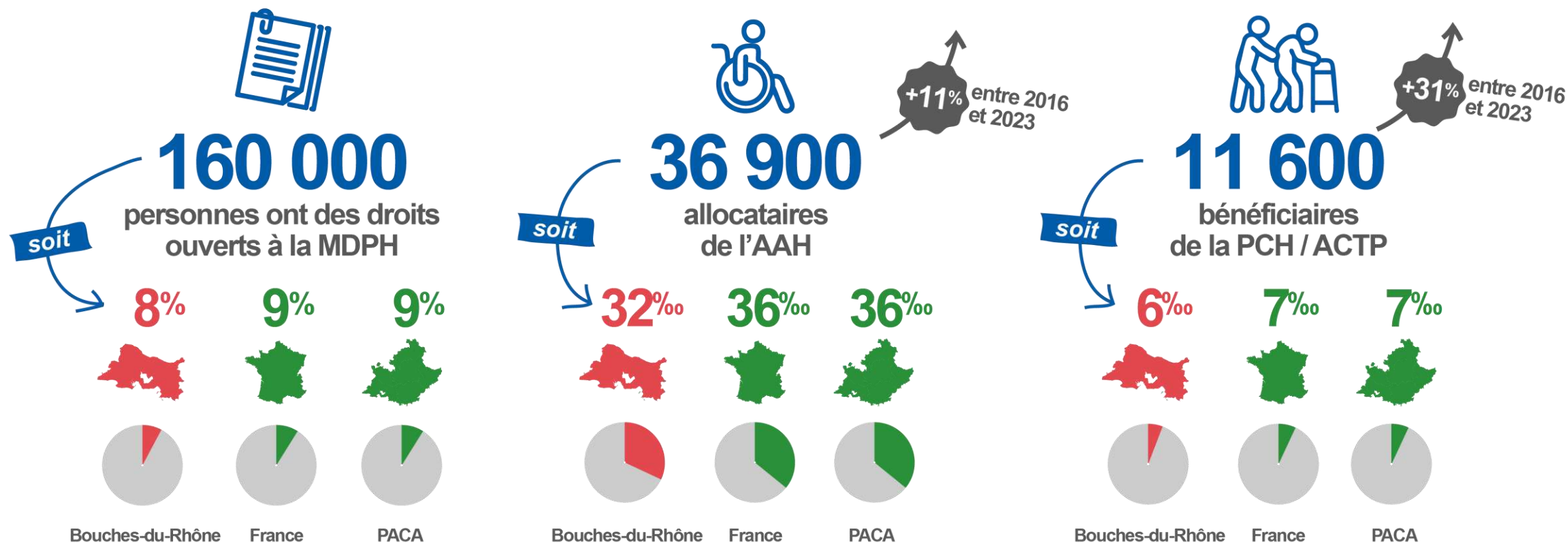


**100 000**

utilisent la langue des  
signes et apparentés



# Des aides diversifiées mais une offre d'accompagnement médico-social limitée



# Une longévité « nouvelle » qui vient réinterroger les dispositifs classiques



**70 000**

personnes de 50 ans ou plus sont accueillies dans un établissement pour adultes handicapés

dont

**15 000**

personnes de 60 ans ou plus



**18 000**

personnes handicapées de 50 ans ou plus sont accompagnées à domicile par un service dédié

dont

**5 000**

personnes de 60 ans ou plus



La part des établissements qui accueillent des personnes handicapées vieillissantes a augmenté de

**40% à 59% en 4 ans**



**25%**

des bénéficiaires de la PCH ont 60 ans ou +



4 sur 10 pour l'ACTP



DÉPARTEMENT  
**BOUCHES-  
DU-RHÔNE**



# **PARTIE 2**

## **L'offre actuelle à destination des personnes en perte d'autonomie**

**Un enjeu de diversification de l'offre**





## Partie 2 – Un enjeu de diversification de l'offre

# L'offre de logement à destination des personnes en perte d'autonomie



### Chez soi



**Les logements personnels**

Seul  
Colocation

### Offre intermédiaire



**Les logements inclusifs**

Créés par les bailleurs sociaux, les organismes gestionnaires d'ESMS, les associations représentantes d'usagers et les mutuelles



**Les résidences intergénérationnelles**

Créées par les bailleurs sociaux



**Les résidences services sénior privées**

Gestion par des organismes privés uniquement

### En structure



**Les résidences autonomie**

**Foyer de vie  
Foyer d'hébergement**

Majoritairement gérées par des structures publiques (CCAS) ou privées à but non lucratif (associations)



**Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)**

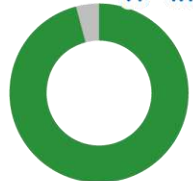
**Maisons d'Accueil spécialisée (MAS)  
Établissements d'Accueil Médicalisés (EAM)**

Gérées par des organismes privés ou publics

Champs médico social

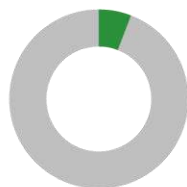


# Une population vieillissante majoritairement à domicile



**96%**

des +60 ans vivent  
à domicile



**6%**

des logements  
seraient adaptés



**47%**

des personnes âgées  
de +85 ans vivent  
seules

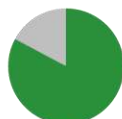


**26%**

des personnes âgées  
se sentent seules  
fréquemment en  
PACA



**83%**



chez les  
+85 ans

dont



**80%**



sont des  
femmes

# Une tension sur le logement social adapté



Une forte tension pour accéder au parc social dans les Bouches-du-Rhône



**1**  
attribution sur  
**12**  
demandes

Des difficultés accrues pour les personnes âgées



**1**  
attribution sur  
**15**  
demandes

Un parc plébiscité par les personnes en situation de handicap



Près de  
**7 485**  
personnes en  
situation de  
handicap

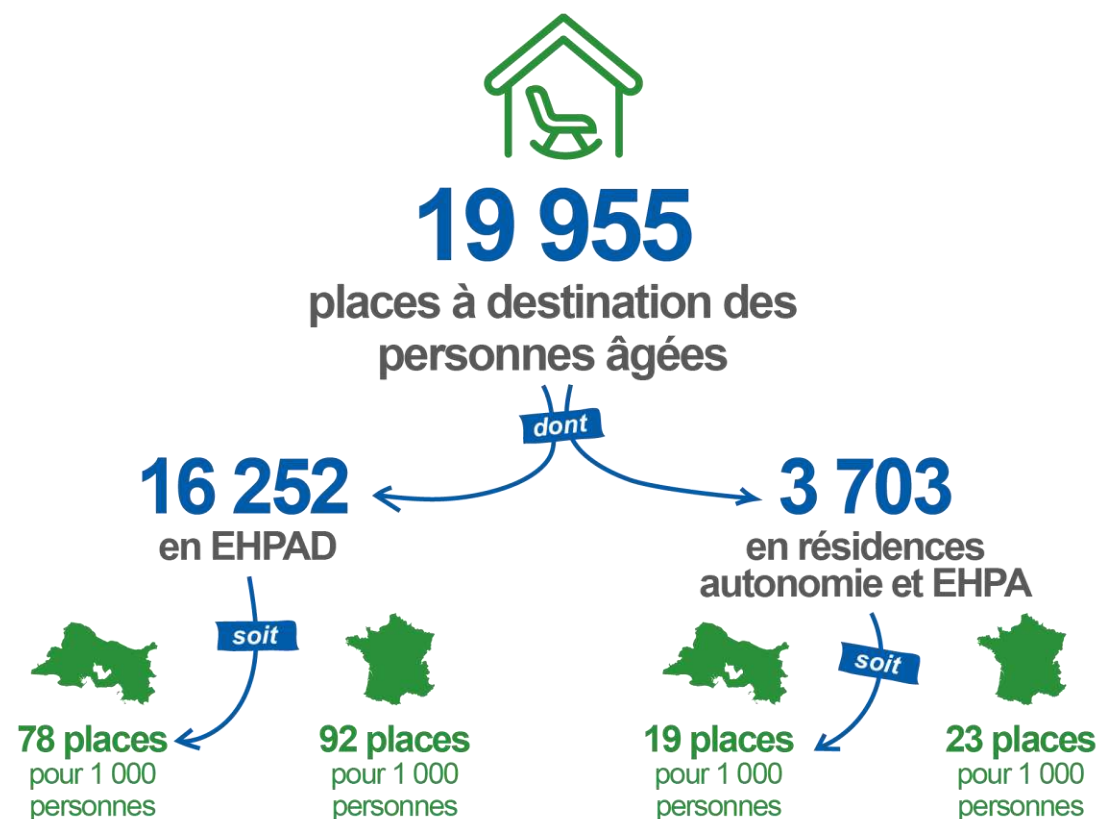
### Les demandes de mutation

 **23%**  
ont plus de 60 ans

 **16%**  
ont comme motif principal un  
logement inadapté au handicap

**6 000**  
sollicitations pour un logement  
adapté ou accessible

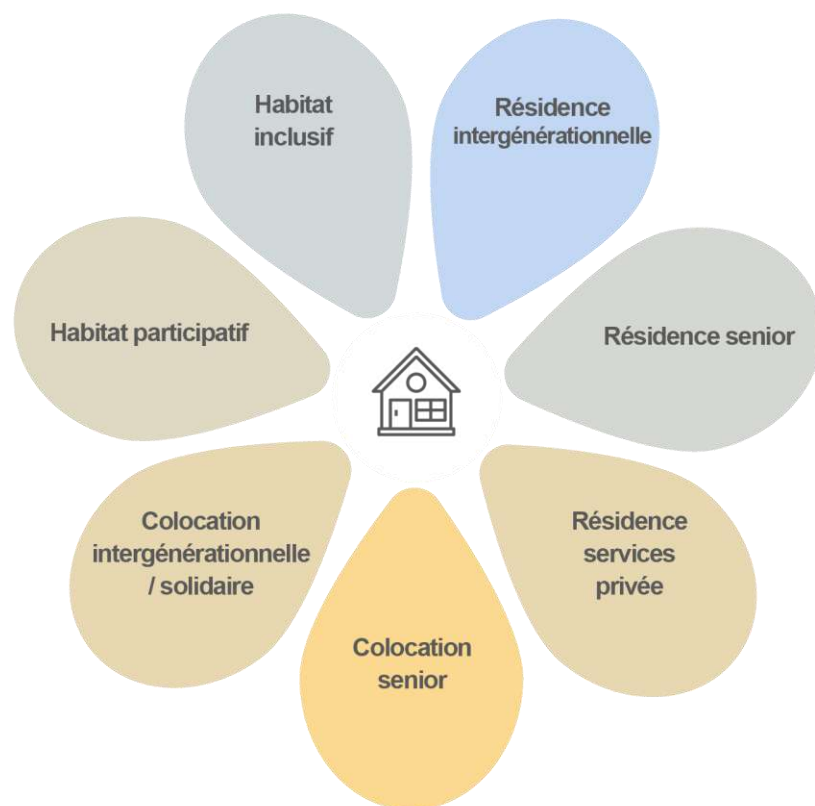
# Une offre en établissements en dessous des besoins



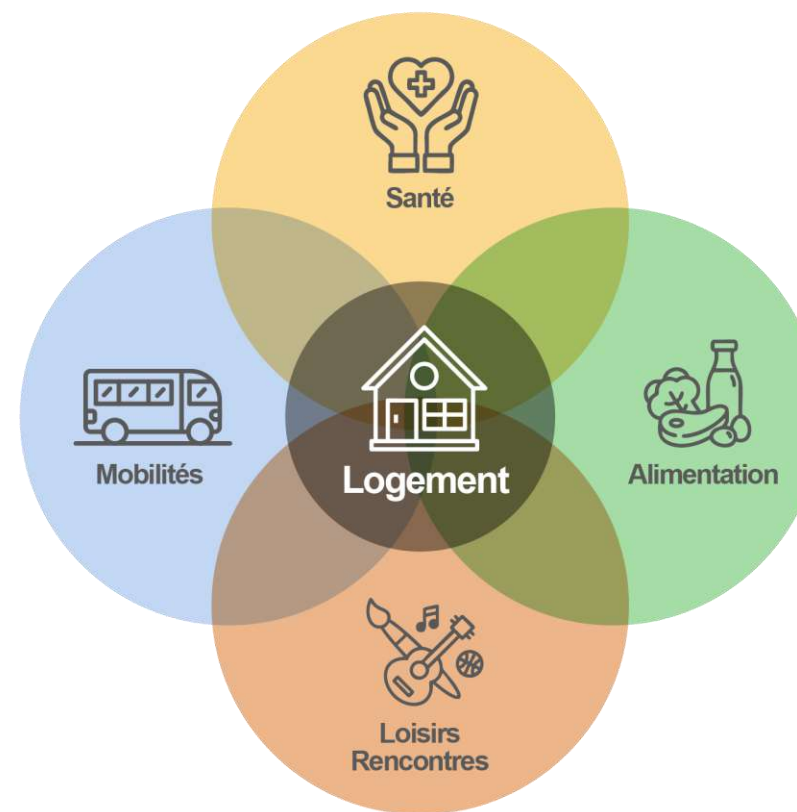
# Les enjeux à relever



### 1/ Diversifier l'offre



### 2/ Repenser le logement et son environnement

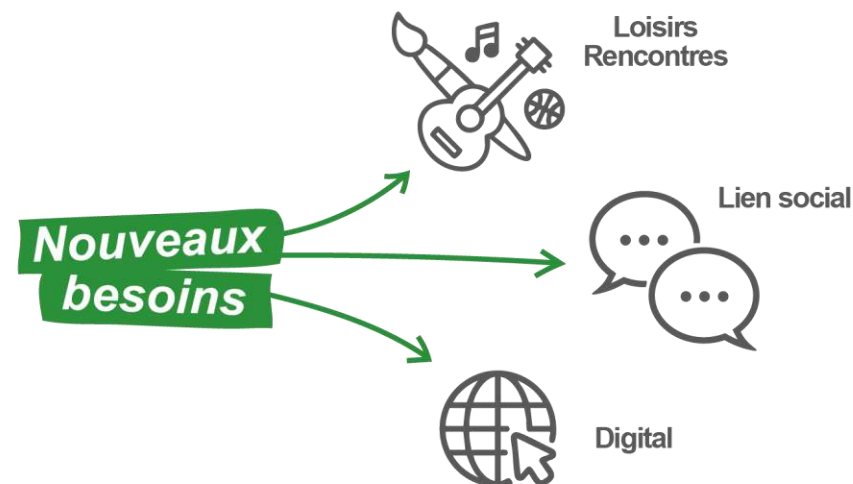
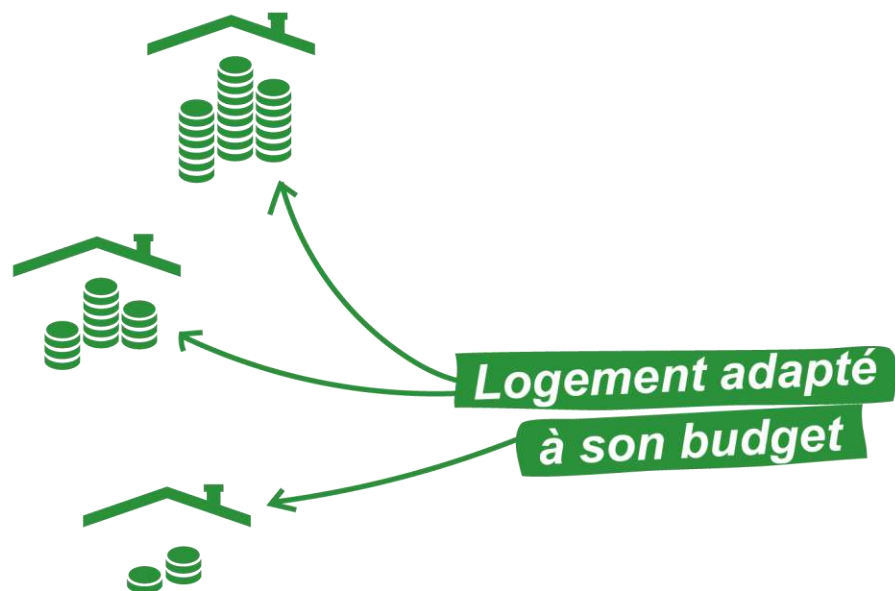




# Les enjeux à relever

### 3/ Proposer des offres abordables

### 4/ Adapter l'offre aux générations futures





DÉPARTEMENT  
**BOUCHES-  
DU-RHÔNE**



# PARTIE 3

## Le développement de l'habitat inclusif dans les Bouches- du-Rhône

Une nouvelle façon  
d'habiter



# L’habitat inclusif : quelques éléments de définition



*Article L.281-1 du code de l’action sociale et des familles (CASF) : l’habitat inclusif est destiné « aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d’un mode d’habitation regroupé, entre elles ou avec d’autres personnes. [...] Ce mode d’habitat est assorti d’un projet de vie sociale et partagée ».*

*« Chez soi sans être seul »*

### L’habitat inclusif : quelques éléments de définition



#### Pour qui ?

- Personnes âgées > 65 ans
- Personnes handicapées
- Au sein d’un collectif (de 3 à une dizaine d’habitants)



#### Quels formats ?

- Résidence principale
- Colocation
- Habitat regroupé / Habitat diffus



#### Caractéristiques de l’habitat

- Existence d’un projet de vie sociale et partagée
- Inséré dans la cité / le quartier (partenariats, transports, équipements à proximité...)



- Un logement « ordinaire »
- A partir des besoins des personnes
- Constitution du collectif +++
- Présence d’un coordinateur



## Partie 3 – Le développement de l'habitat inclusif dans les Bouches-du-Rhône

### La Commission des financeurs de l'habitat inclusif



Réunit les institutions investies dans le champ de l'habitat à l'attention des personnes âgées ou personnes en situation de handicap





# Le rôle de la Commission des financeurs



Définir la stratégie de déploiement de l'habitat inclusif sur le département



Identifier les projets au travers d'appel à manifestation d'intérêt



Soutenir les projets d'habitat inclusif dans leur mise en œuvre (ingénierie, accompagnement, investissement, fonctionnement)



Promouvoir l'habitat inclusif auprès des personnes concernées et des porteurs éventuels



### Le rôle du Département

1. Coordination de la Commission des financeurs de l’habitat inclusif
2. Mobilisation et versement de l’aide à la vie partagée (AVP)
3. Réponses aux questions des porteurs éventuels et accompagnement
4. Animation du réseau des porteurs d’habitat inclusif du département (porteur et animateur)
5. Lien avec le niveau national (CNSA)
6. Communication autour de l’habitat inclusif

## Partie 3 – Le développement de l’habitat inclusif dans les Bouches-du-Rhône

### L’aide à la vie partagée



Co financée par  
la CNSA



entre  
**5 000 et 10 000**  
€/ an / hab.



Pour financer la vie  
collective, sociale  
et partagée



Financement temps  
de présence  
+ petites dépenses



## Partie 3 – Le développement de l’habitat inclusif dans les Bouches-du-Rhône

### Le déploiement dans les Bouches-du-Rhône



**3**

Appels à manifestation  
d'intérêt (AMI)



**80**

dossiers



**623**

personnes concernées  
dont PH et PBA



Tout type handicap  
représenté



**41**

projets ouverts actuellement



**2 030 250 €**

Montant cofinancé en 2025



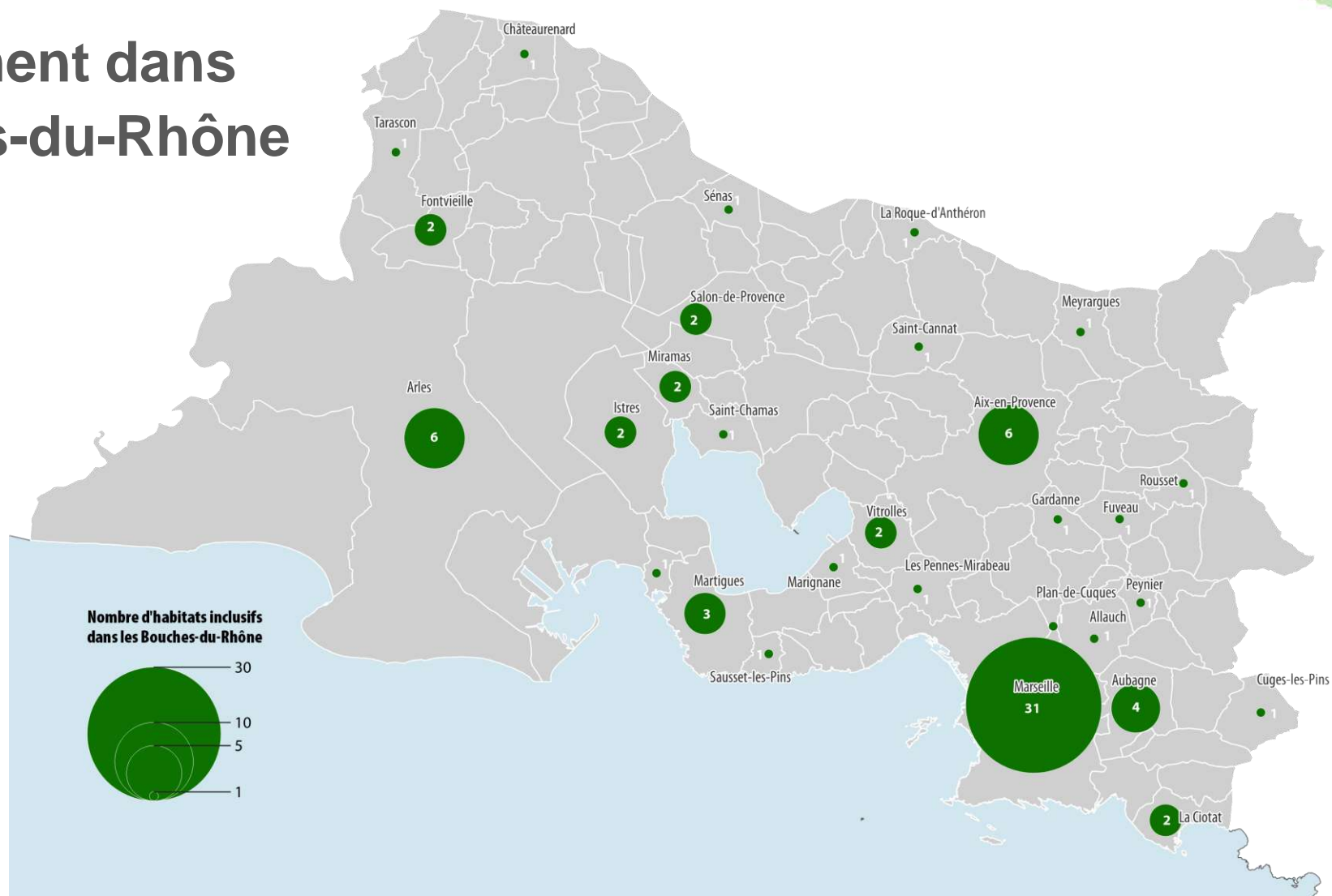
Montée en charge progressive de l'AVP

**4 749 500 €**

prévus à partir de 2028

## Partie 3 – Le développement de l’habitat inclusif dans les Bouches-du-Rhône

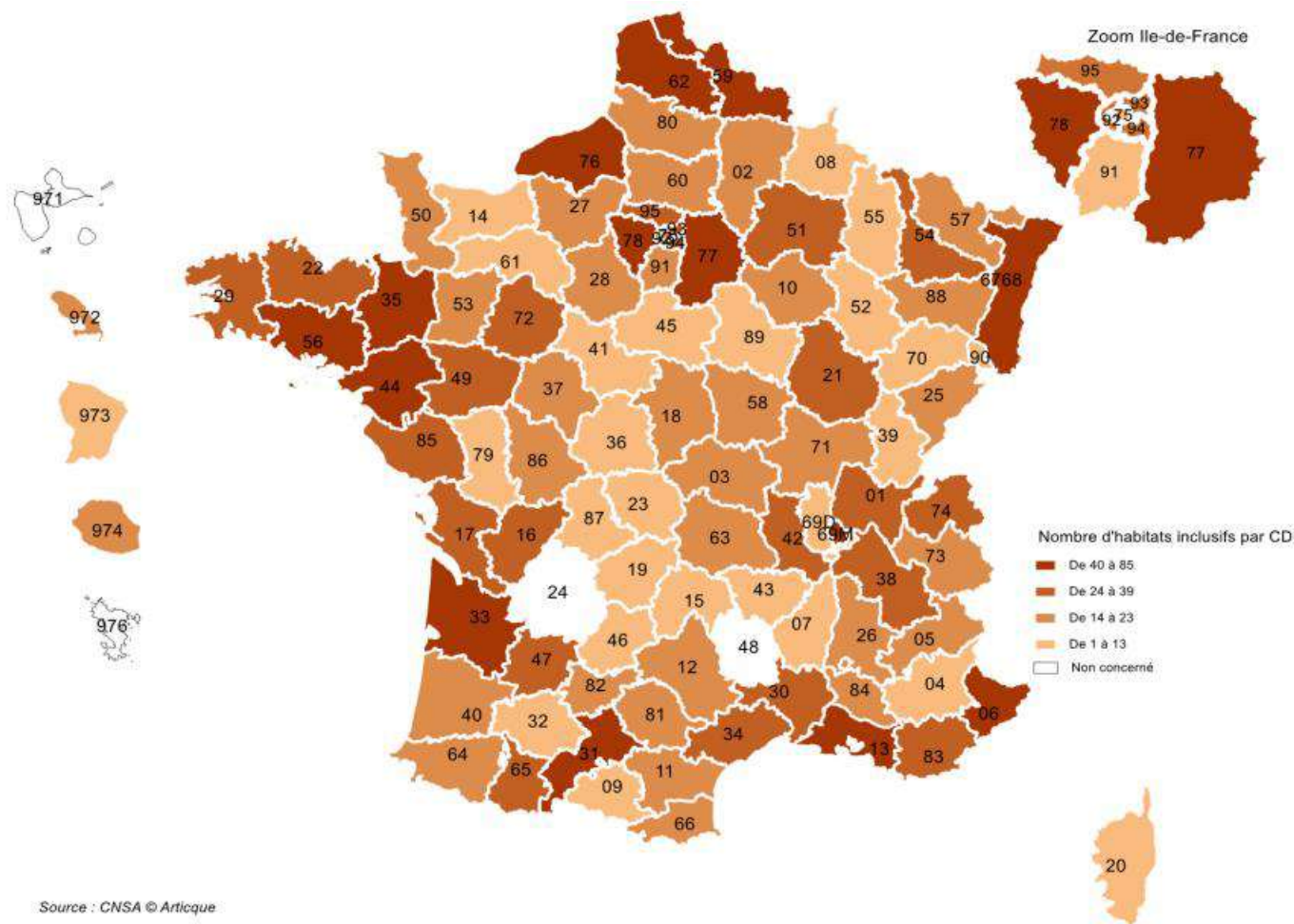
### Le déploiement dans les Bouches-du-Rhône



# Quelques éléments de comparaison avec le niveau national



- Programmation en 2025 : 80 projets
- Nombre de projets moyen / département : 23

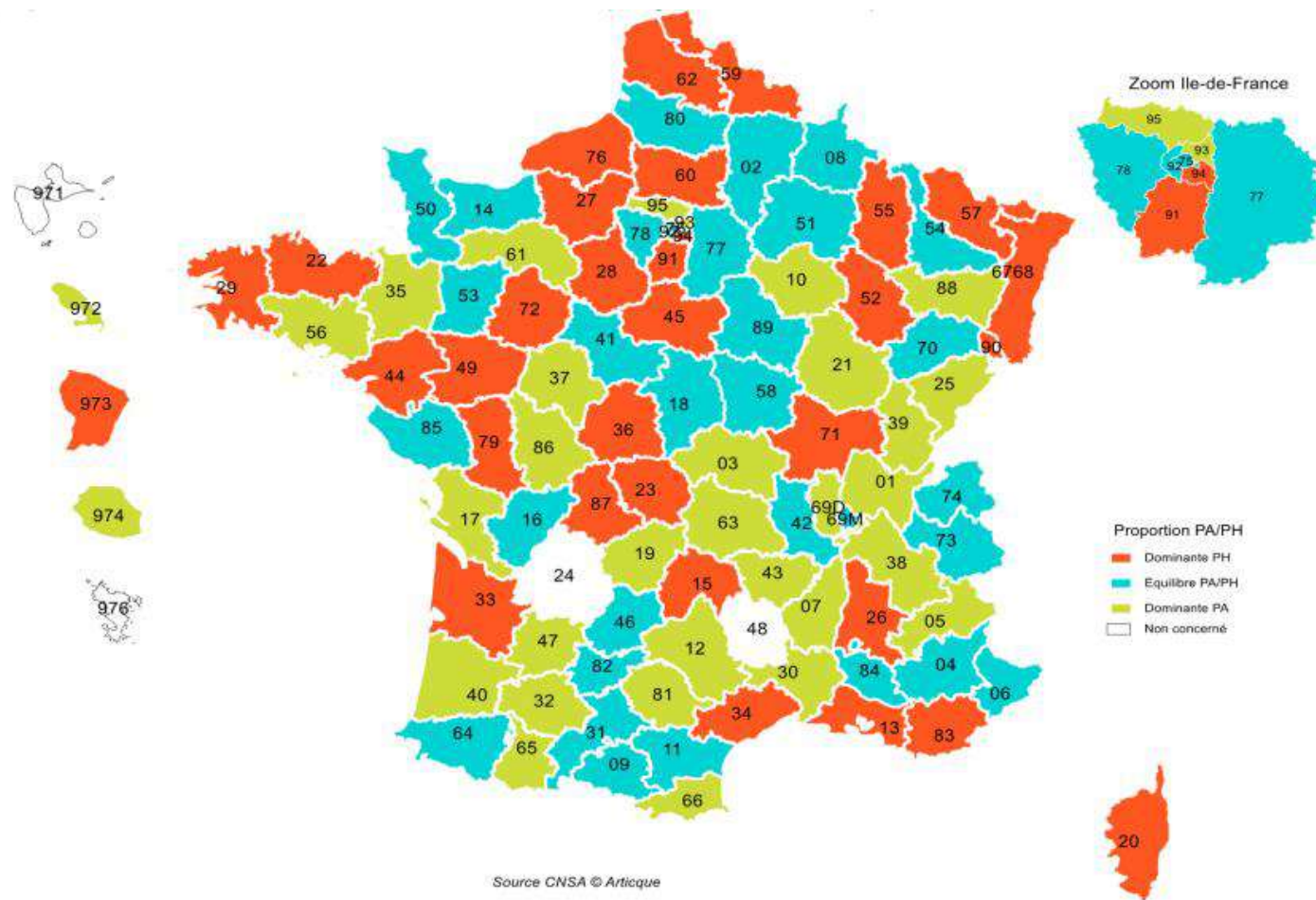




# Quelques éléments de comparaison avec le niveau national



- 623 habitants :
- 262 âgés de plus de 65 ans
- 361 en situation de handicap



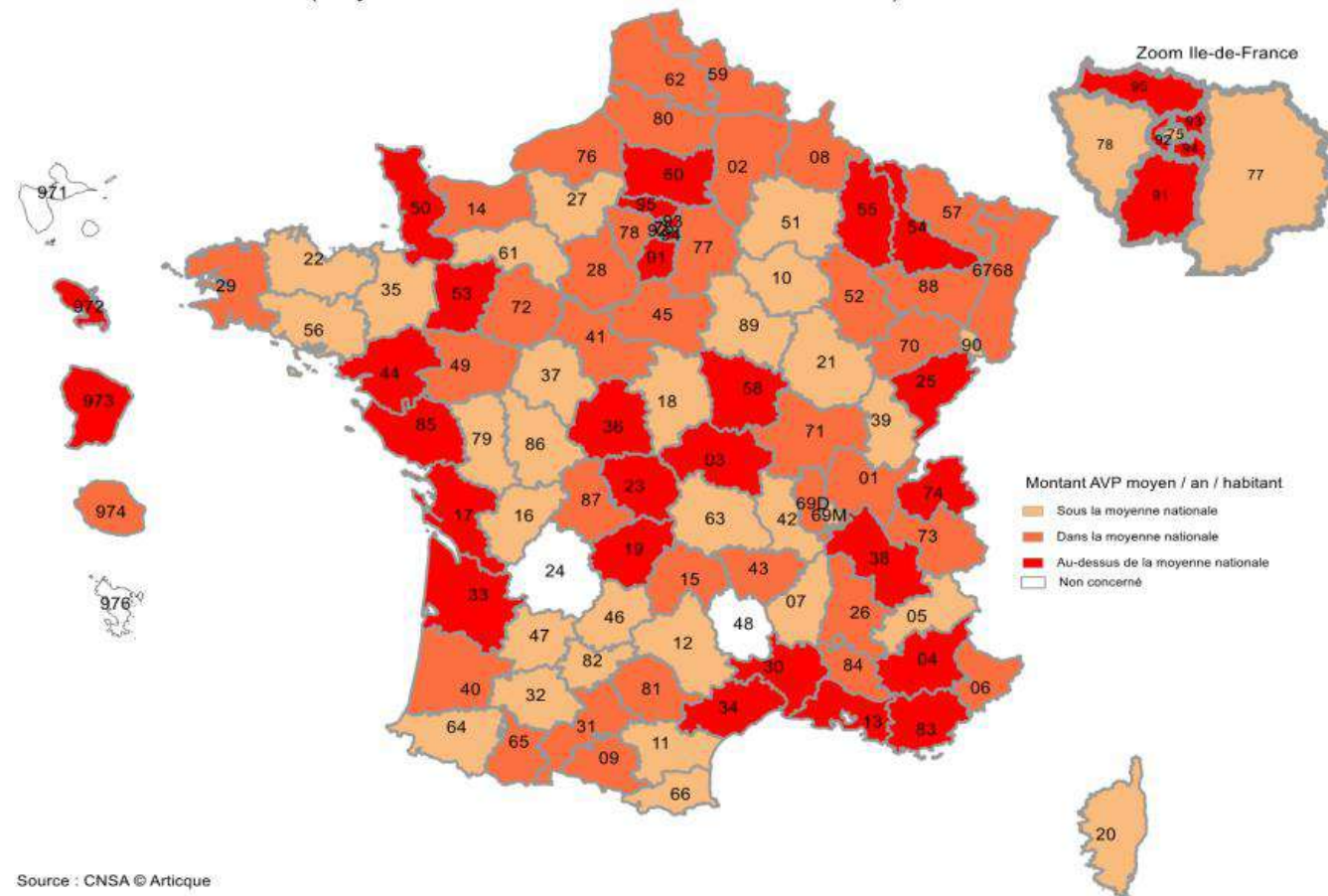


# Quelques éléments de comparaison avec le niveau national



- Montant moyen AVP / habitant : 7 713 €
- Moyenne nationale : 6 145 €

(Moyenne nationale : 6 145 euros / an / habitant)



# Quelques résultats de la mesure d’impact réalisée par l’association HAPI



Disposer d’un vrai domicile sécurisé



Amélioration du bien-être et de la santé



Développement de liens sociaux



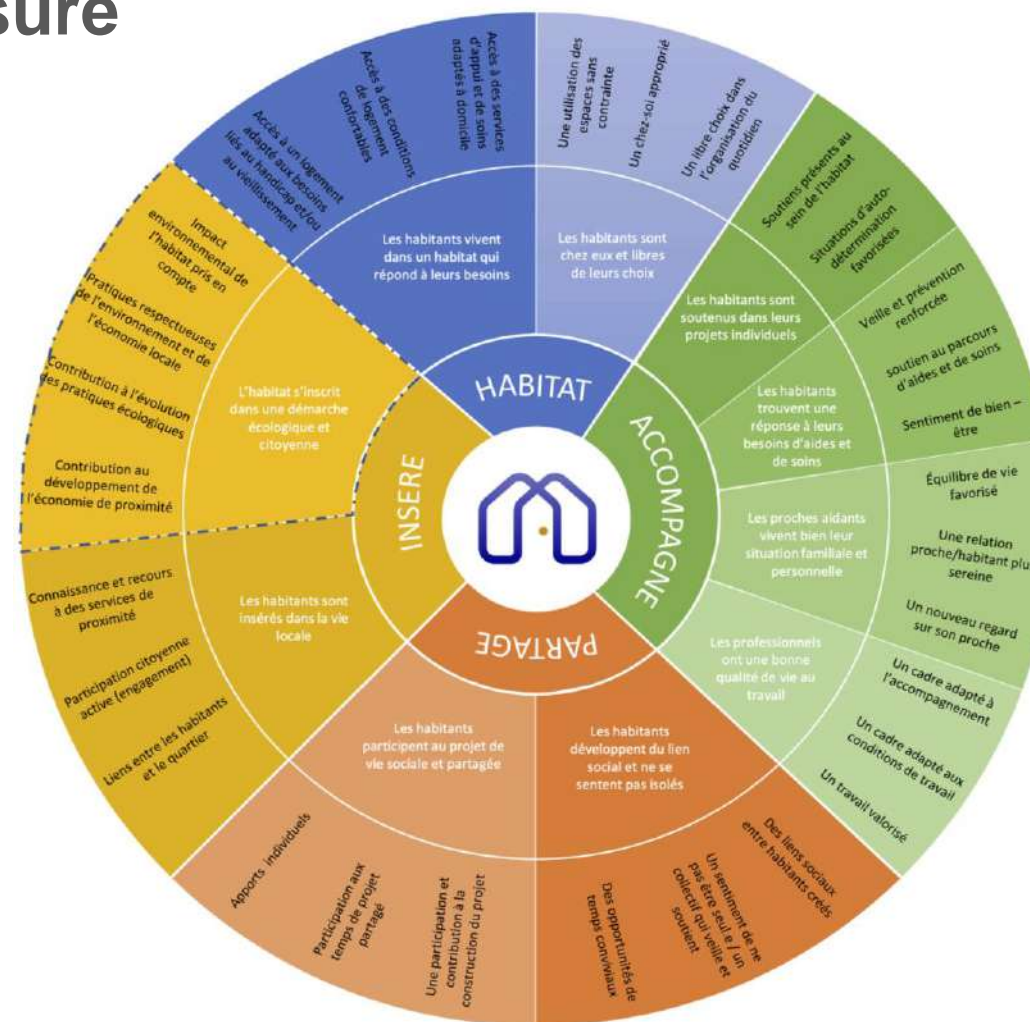
Acquisition d’autonomie ou maintien en mouvement avec des projets



Gain de confiance en ses compétences

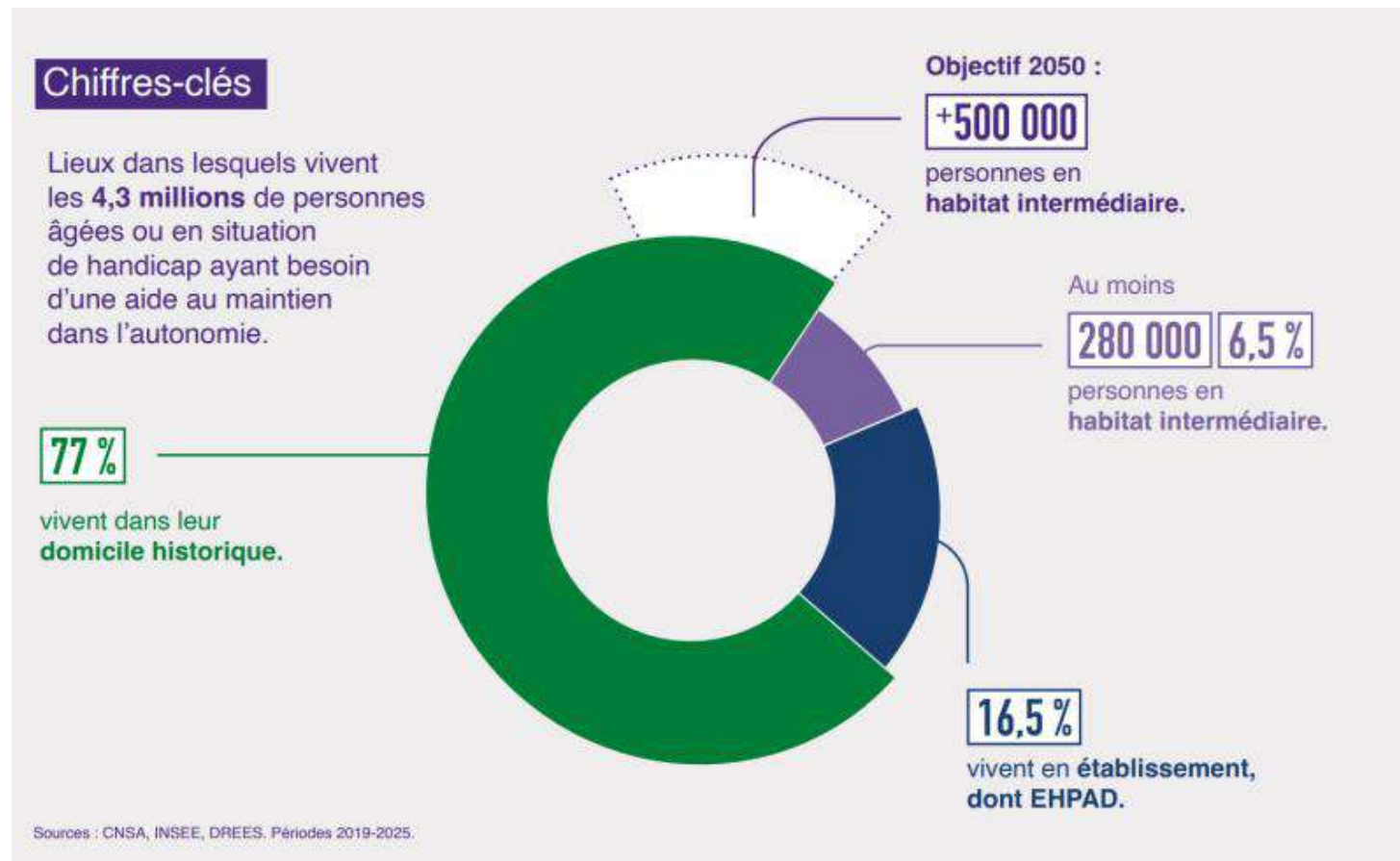


Utilisation facilitée des commerces et équipements du quartier



### Perspectives

- Annonce de 500 000 solutions de logement en habitat intermédiaire d’ici 2050 par la CNSA
- Arbitrage en cours pour un nouvel AMI lancé par la CFHI dans les prochaines années





# Témoignage

## Les habitants de la Maison des quatre, à Gardanne





# Présentation de la Chaire Territoires API - Inclusifs et Capacitants

Corinne GRENIER, Enseignante-chercheuse, Kedge BS



# KEDGE RESEARCH

## CHAIRE Territoires API inclusifs et capacitants

Direction: Corinne Grenier, professeur senior, HDR  
([corinne.grenier@kedgebs.com](mailto:corinne.grenier@kedgebs.com))



CROIX-ROUGE  
FRANÇAISE



## Cinq territoires d'expérimentation (2024-2026-2027)



**L'habitat inclusif Simon de Cyrène (Marseille, 13<sup>e</sup> arrondissement)**  
Ouvert en janvier 2021 ; proch. 18 habitants actuellement hébergés.  
8 explorateurs



**L'habitat Partagé de l'APF (HP, Le Cannet, 06) :**  
Ouvert depuis l'été 2023 ; pour 5 habitants.



**Ouverture progressive d'un habitat inclusif « diffus » pour 10 habitants sur Orange (84)**



**L'établissement La Croix Rouge française (L'Escarène, 06)**  
Un FAM (31 places) et un foyer de vie (25 places, dont 3 en accueil de jour / temporaire).



**Phar 83. La Farlède**  
Un IME relocalisé au cœur du village de La Farlède

+ monographies (4)  
+ lectures académiques et professionnelles  
+ participation à des rencontres ou manifestations sur les HI / ESMS en transformation

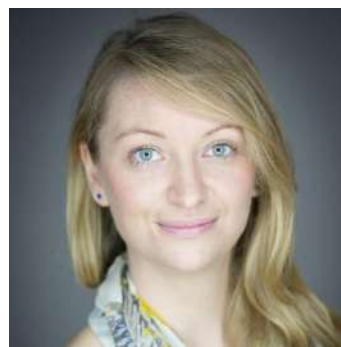
## L'équipe de recherche



Corinne Grenier  
KBS



Chloé Vallée, KBS



Elizabeth Franklin-  
Johnson KBS



Frédéric Bally KBS



Karl-Emanuel  
Dionne HEC  
Montréal



François Routhier  
Université de Laval,  
Québec



Martin Caouette  
Université du Québec à  
Trois-Rivières



Marie Aline Bloch, EHESP



# Objectifs de la chaire Territoires API

## Objectif

Promouvoir et animer des quartiers de vie inclusifs pour renforcer l'autodétermination et le pouvoir d'agir des personnes en situation de handicap

Promouvoir des quartiers de vie inclusifs pour les personnes âgées / en situation de handicap

Environnements cloisonnés  
 Habitats isolés  
 Territoire comme une « liste » d'activités

Démarche d'innovation faiblement ouverte et faiblement collaborative

Compétences professionnelles non adaptées

Faible reconnaissance des savoirs expérimentiels et du pouvoir d'agir des personnes

## Hypothèses

Le territoire (acteurs, associations, services prof. de soins / santé, commerçants...) comme levier de transformation :

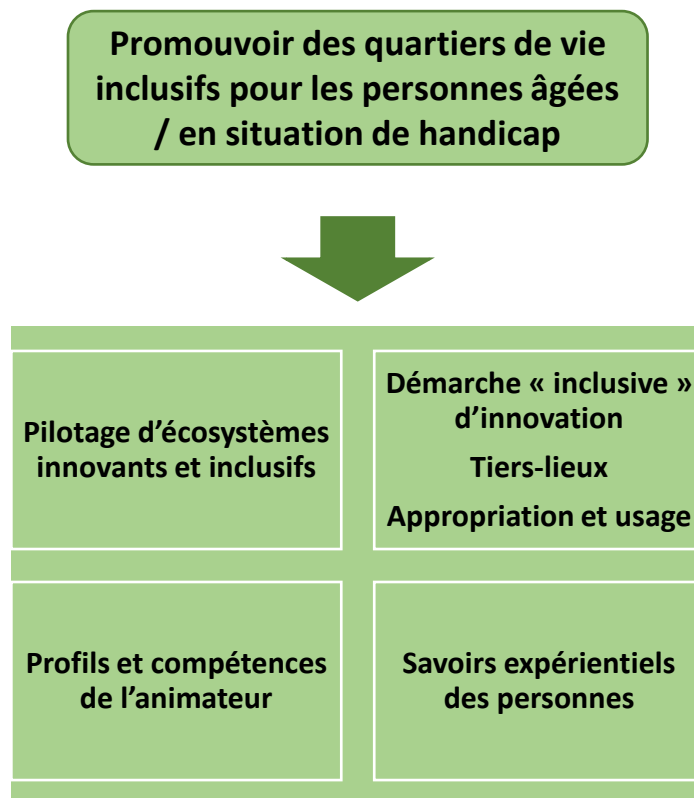
1. de l'habitat inclusif (et ESMS)
2. du quartier favorable à la vie ordinaire
3. des pratiques professionnelles et modes d'intervention des acteurs du soin / santé

Pilotage d'écosystèmes innovants et inclusifs

Démarche « inclusive » d'innovation  
 Tiers-lieux  
 Appropriation et usage

Profils et compétences de l'animateur

Savoirs expérimentiels des personnes



## Territoire inclusif

Entendu comme l'espace de vie « ordinaire » (quartier, commune, infrastructure...) souhaité et animé pour permettre à toute personne de :

- a) de s'y déplacer et avoir des activités ;
- b) avec le plus d'autonomie possible ;
- c) en se sentant respecté et en sécurité ;
- d) et pouvoir participer et être « acteur » sur ce territoire.

## Territoire capacitant

- Facilite le recours aux « ressources » du territoire
- Grâce à des leviers de toute nature (individuel, collectif, infrastructure, organisation, compétences spécifiques et connaissances des situations de handicap...)

# Méthodologie

## Une recherche interventionnelle et participative

### Des outils / dispositifs d'intervention et d'analyse

- La cartographie du territoire vécu et ressenti de chaque habitant / explorateur (texte, graphique et image)
- La cartographie des intérêts / motivations des acteurs du territoire.
- Les « ballades » découvertes du territoire.
- La matrice d'ancrage (institutionnalisation)



**Un comité local de suivi  
par territoire**



**Des ateliers participatifs  
de design**

**+ Le comité de pilotage du projet**

Premières  
observations

Déconstruction

- ☐ L'habitat est peu connu (en tant que nouvelle forme d'hébergement) et peu ouvert sur son environnement
- ☐ Le territoire (quartier de vie) n'est pas naturellement connu / investi des habitants de l'habitat inclusif
- ☐ L'entraide (réassurance, expériences...) entre habitants est parfois difficile à installer (un collectif pour quoi faire? ; quel PVSP? Un collectif parfois »subi » )
- ☐ L'inclusion est surtout pensée en termes d'accessibilité physique (versus « rôle social » ou « participation, i.e. être acteur »)
- ☐ Des relations parfois inexistantes entre l'animateur du PVSP et les intervenants professionnels habituels (SAD, par ex.) et non formés à l'intervention en HI.
- ☐ La mission « animer le territoire » pour l'animateur PVSP diversement / mal appréhendée



1

**La rencontre Habitat –  
Habitants – Acteurs du  
territoire :**

**De nombreuses  
« tactiques »**

- Découvrir et s'appropriier le territoire (PSH, animateur)
- Susciter l'envie chez les habitants
- Présentation d'acteurs ou proposition / élaboration de liste d'activités / manifestations

### **Conditions impactantes**

- Faire émerger le « désir » chez les habitants
- Mettre en relation avec les projets de vie des habitants (éviter le simple « occupationnel »)
- Donner du sens en s'appuyant sur des retours d'expériences d'habitants (faire vivre le projet collectif)
- Aller à la rencontre des acteurs du territoire avec des habitants
- Renouveler .... Et capitaliser (pouvoir raconter « de belles histoires »)
- Une condition importante : se sentir bien « chez soi » et avec les autres habitants

2

Quelles relations entre  
**Habitat – Habitants –  
 Acteurs du territoire :**

**De nombreuses  
 « représentations »**

## Trois approches de l'usage du territoire devant se cumuler

Le territoire est Mon territoire	Le territoire est une « liste d'activités » mise en commun au sein de l'HI	Le territoire est notre espace de projets
Usage personnel du territoire Pas de partage et de capitalisation	Multiplications des activités et des lieux investis Partages d'expériences Inclusion sans être forcément acteur Usage sans action sur...	La volonté de promouvoir un espace co-construit L'HI se positionnant « comme une ressource pour le territoire » Être acteur
Accompagnement et soutien individuel Déploiement de son projet de vie	Discussion de partage d'expérience autour des activités	Élaboration d'éléments structurants (gazette du quartier, association des voisins, manifestations récurrentes...)

# 3

Le territoire comme un  
espace de projet

Cause commune  
+  
Infrastructures sociales

## Promouvoir ensemble (« cause commune ») des ressources inclusives et capacitantes : agir au regard de la notion d'Infrastructure sociale (Klinenberg, 2018),

- « désignent des lieux et organisations qui structurent les interactions, soutiennent la sociabilité et renforcent la résilience collective ; permettent divers registres de socialité ; ont un rôle pour le bien-être et la justice sociale »
- => comment agir ensemble pour que des ressources du territoire soient des IS qui soutiennent les capacitations des PSH en faveur de leur participation et de leur inclusion dans leur environnement ?

Abondance	Pluralité d'usages et de temporalités Favorisant la coprésence
Diversité	Favorisant la mixité
Maintenance	Quand l'entretien de l'IS favorise son usage
Accessibilité	Décrivant les catégories sociales pouvant accéder à l'IS
Réactivité	Quand l'IS peut s'adapter aux attentes (nouveaux usages)
Ethos démocratique	Quand l'IS est un lieu de débat, participation (décision collective)

### 1° situation : « usage fermé » :

Habitants restant entre eux  
Parfois, faible renouvellement dans l'usage

### 2° situation : « usage ouvert » :

Davantage d'échanges et de liens avec d'autres publics  
Générant de nouveaux usages  
Découlant de rencontres préalables avec le « gestionnaire / acteurs principaux » pour préparer l'usage

3

**L'animateur du PVSP  
comme un « courtier »  
épaulé par les habitants**

### **Le courtier d'innovation**

Acteur déployant deux fonctions principales

- a) repère, combine et transfère des connaissances d'une sphère vers une autre
- b) orchestre des relations et compétences dans l'exploration collective de nouvelles idées

### **Déployant 5 compétences :**

1. Mettre en relation les acteurs
1. Faciliter la circulation de la connaissance
2. Développer les compétences de vulgarisation
3. Produire, explorer, traduire et diffuser la connaissance
4. Mobilisation et légitimation

### ***Modalité 1 : Le collectif de courtier partagé***

Courtage exercé de manière collective et horizontale,  
Chacun apportant ses connaissances, expériences et réseaux,  
Appuyé sur un apprentissage mutuel continu,  
Courtier « à double direction » (habitat <-> territoire)

### ***Modalité 2 : Le collectif de courtier passeur***

Une forme plus fragmentée de courtage,  
Basée sur des interactions inter-individuelles et séquentielles,  
Peu de co-construction ni espace collectif structuré.  
Une modalité considérée comme une étape transitoire.  
Courtier davantage unidirectionnel



# 4

De quelques  
recommandations ou  
pistes de travail

- Dès le démarrage du projet ; au plus en amont
- Dans le recrutement des habitants
- Localisation de l'HI
- Prévoir un espace « collectif et ouvert sur le quartier » (café, jardin partagé, salle ouverte à des réunions...)
- Le rôle des AVS / autres professionnels => évolution de pratiques quand intervention en HI // source de connaissance et mise en relation avec le territoire
- La question de l'auto-détermination
- Surmonter les difficultés :
  - AVP pouvant financer un médiateur ?
  - Aide aux difficultés financières de certains habitants (activités)

*Merci*



# Témoignage

Camille, futur habitant à Villa Saint-Louis,  
à Marseille (13007)



# Table ronde

## « L’habitat inclusif : tout un écosystème à faire vivre »

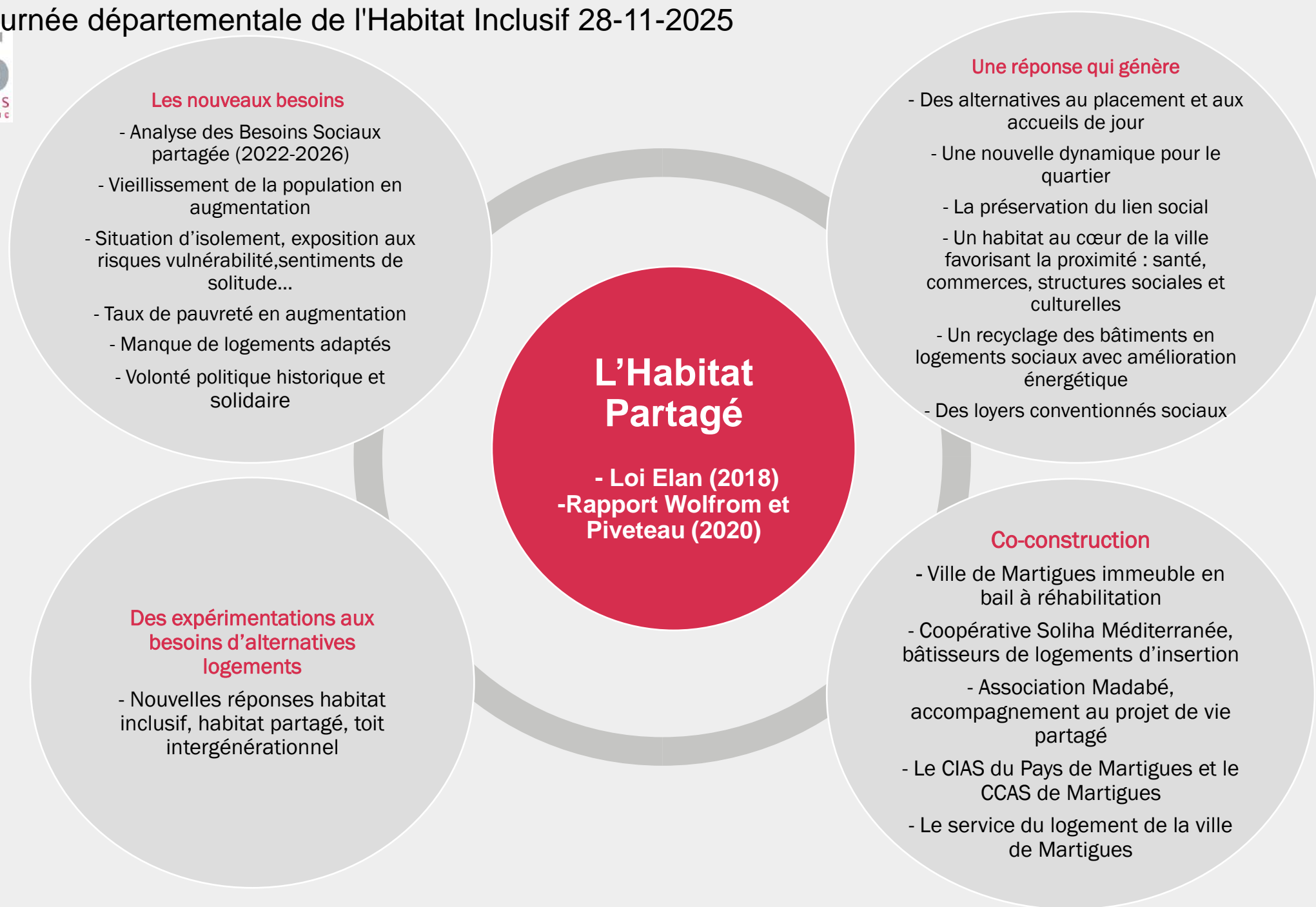




## Table ronde

« L'habitat inclusif : tout un écosystème à faire vivre »

- **Léa BACHELERY** - Maison Marguerite Saint-Cannat
- **Hélène PANAÏA** - CIAS du Pays de Martigues
- **David ROSANVALLON** - Familles et Provence
- **Béatrice GUERRINI** - Carsat Sud-Est
- **Christelle GUERRERO** - Association SAJ
- **Laurence ZIMMERMANN**- ADAR Provence





GROUPE  
**ADAR**  
PROVENCE



Depuis 52 ans - 1629 collaborateurs



27 agences SAD - 7 Services de Soins - 3 ESA

2 services Famille - 1 Service Soutien Aux Aidants - 1 résidence Autonomie



7 départements



Un partenaire Essentiel



## Clés de succès : au moins 5



**Esprit du dispositif** : projet de vie des Habitants... adhésion, charte...

**Clarification des Rôles** : règlement, coordinations régulières, cahier de liaison.... > **Harmonisation des Pratiques**

**Savoir-faire** : faire avec ou à la place.... > **Posture professionnelle** : communication non-violente, gestion des conflits...

> **Recrutement - Intégration - Tutorat : une équipe**

**Formation** : multi-pathologies.....Programme acceptation Handicap/ Deuil... > **Programme évolutif**

Force de **Proposition & de conciliation** : gestion du collectif, équilibre entre espaces communs et respect du cadre individuel....

Et tant d'autres !

SERVICE AUTONOMIE A DOMICILE

SERVICE D'AIDE A DOMICILE	SERVICE DE SOINS INFIRMIERS A DOMICILE	SERVICE A LA PERSONNE	SERVICE A LA MOBILITE	SERVICE AUX FAMILLES PARENTALITE	SERVICE DE PORTAGE DE REPAS	SERVICE DE SOUTIEN AUX AIDANTS	SERVICE HABITAT INCLUSIF	SERVICE COORDINATION & ACCOMPAGNEMENT SPECIFIQUE	SERVICE PETIT BRICOLAGE JARDINAGE
---------------------------	--	-----------------------	-----------------------	----------------------------------	-----------------------------	--------------------------------	--------------------------	--	-----------------------------------

EN SAVOIR PLUS : [adar-provence.com](http://adar-provence.com) - [laurence.zimmermann@adar-provence.com](mailto:laurence.zimmermann@adar-provence.com) - 04 42 95 28 68



# Quelques infos avant de se quitter





**Email avec accès à :**  
un dossier documentaire, évaluation de la  
journée, programme coordonné de l'habitat  
inclusif (2024-2028)...

Un contact : **[julia.rondon@departement13.fr](mailto:julia.rondon@departement13.fr)**

# Pour celles et ceux qui participent aux ateliers de l'après-midi



Atelier 1 : salle des séances publiques

Atelier 2 : salle des séances plénières

Atelier 3 : salle des commissions 3

Atelier 4 : salon d'honneur

*RDV un peu avant 14h devant l'entrée de la salle des  
séances publiques*



# ...merci de votre participation !

# Ateliers de l'après-midi (14h-15h30)



- \* Atelier 1 : salle des séances publiques  
Julie GIRAUD et Marion AMBROSETTI
- \* Atelier 2 : salle des séances plénières  
Jean-Marc MONTAGNE et Caroline ICARD
- \* Atelier 3 : salle des commissions 3  
Corinne GRENIER et Stéphanie BONNET
- \* Atelier 4 : salon d'honneur  
Bernadette SALMON et Aure GARCIA



# Restitution des ateliers





# Clôture

# Merci pour votre participation !