



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 DIEDERICHS-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

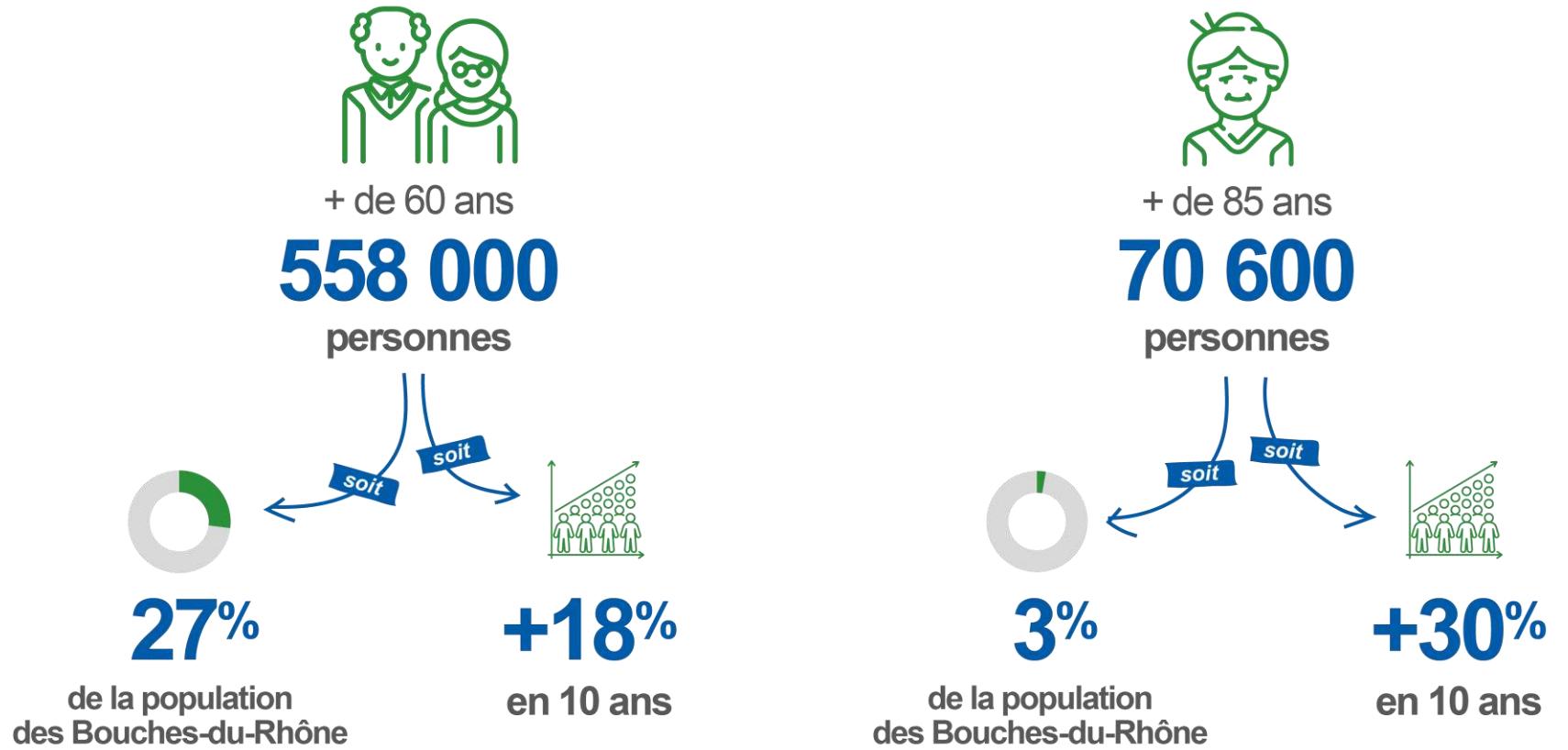
La population en perte d'autonomie

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

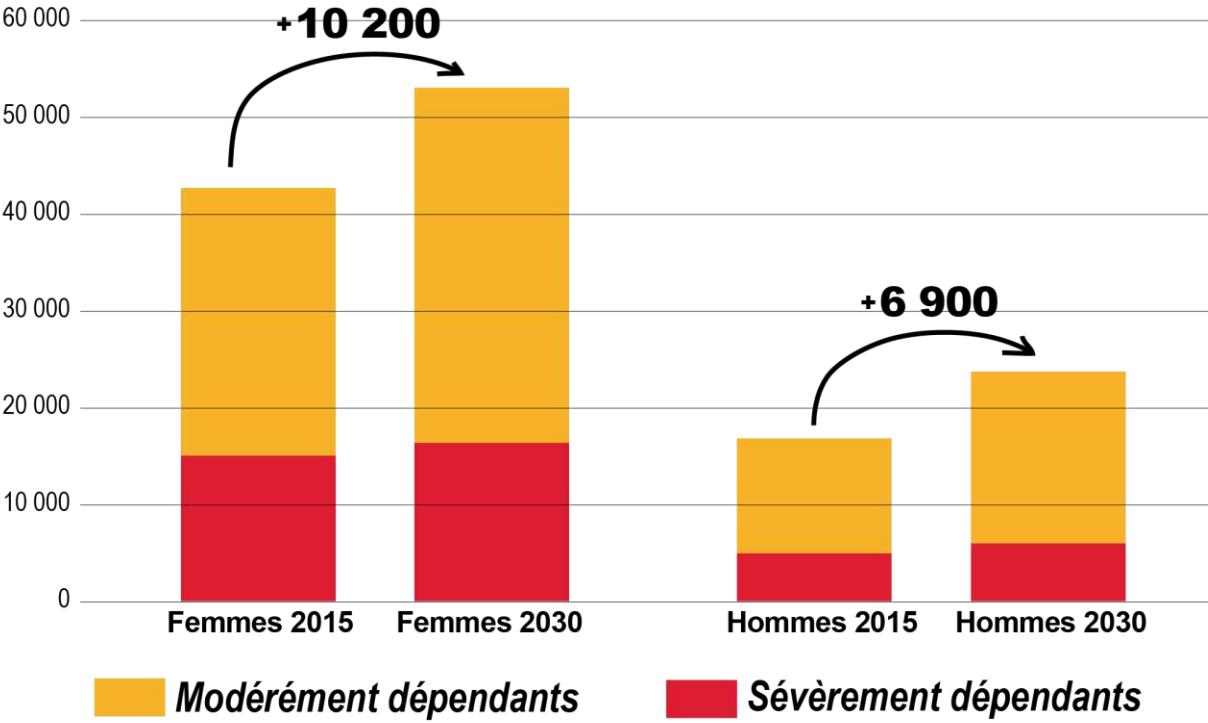
soit

+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



13%

pour les + de 75 ans



18%

pour le reste de
la population

Minimum vieillesse



8%

de la population
bénéficie de l'ASPA



en France
métropolitaine



35 000

personnes

soit



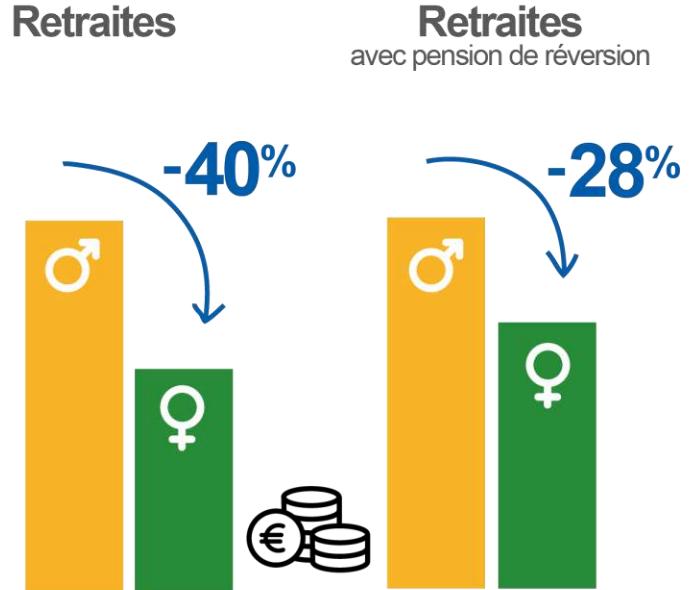
Une précarisation plus marquée dans les Bouches-du-Rhône



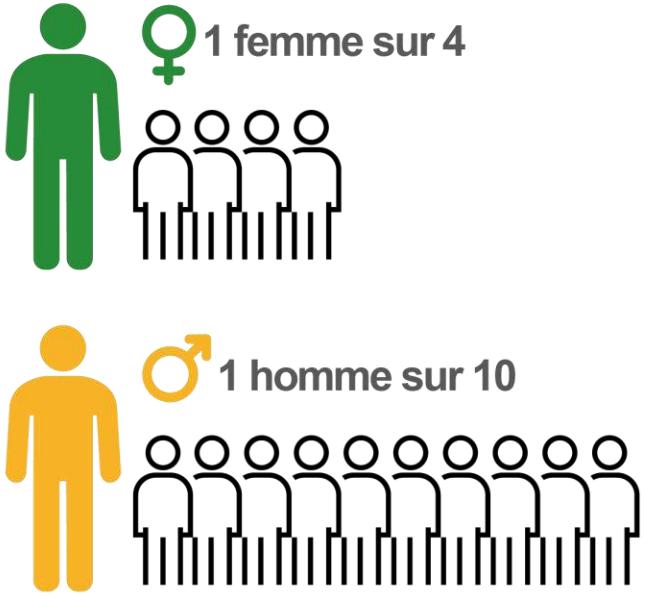
des personnes seules de 85 ans et +
sont des femmes

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

Des retraites moindres que les hommes



Des carrières à temps partiel





Une moindre solidarité familiale à venir



Une moindre solidarité
familiale à venir

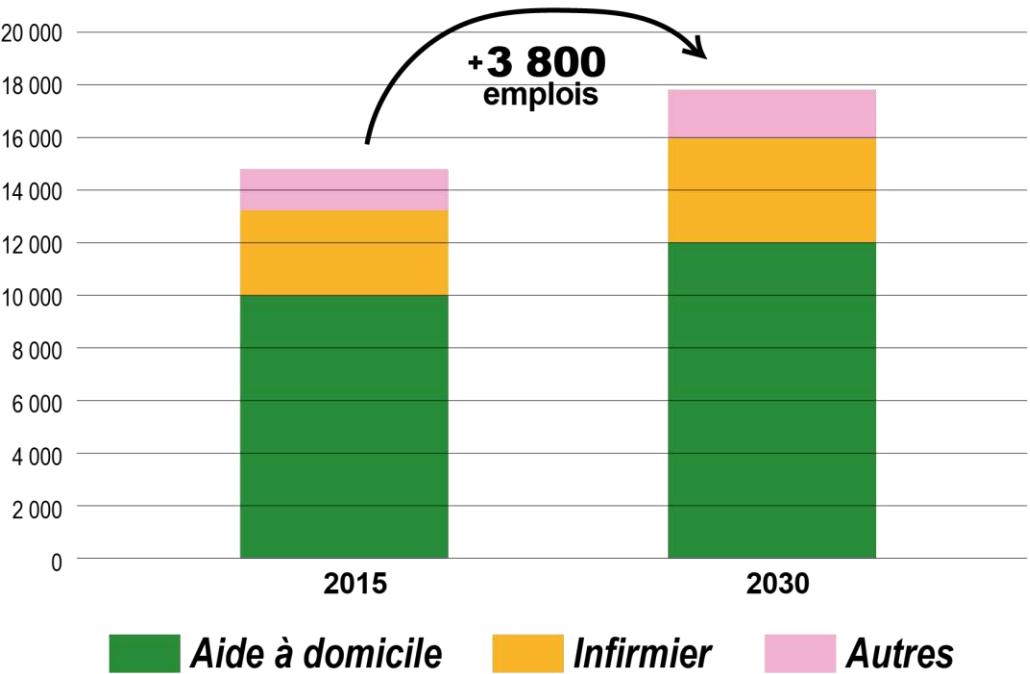


Nécessité d'anticiper les besoins futurs
+3 800 emplois supplémentaires



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

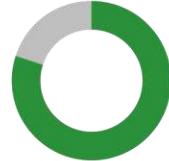
Nombre d'emplois pour la prise en charge des seniors dépendants résidant à domicile dans les Bouches-du-Rhône



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
déficientes visuelles



14%

sont aveugles et une
minorité utilisent le
braille

Sur 6 millions de
personnes sourdes

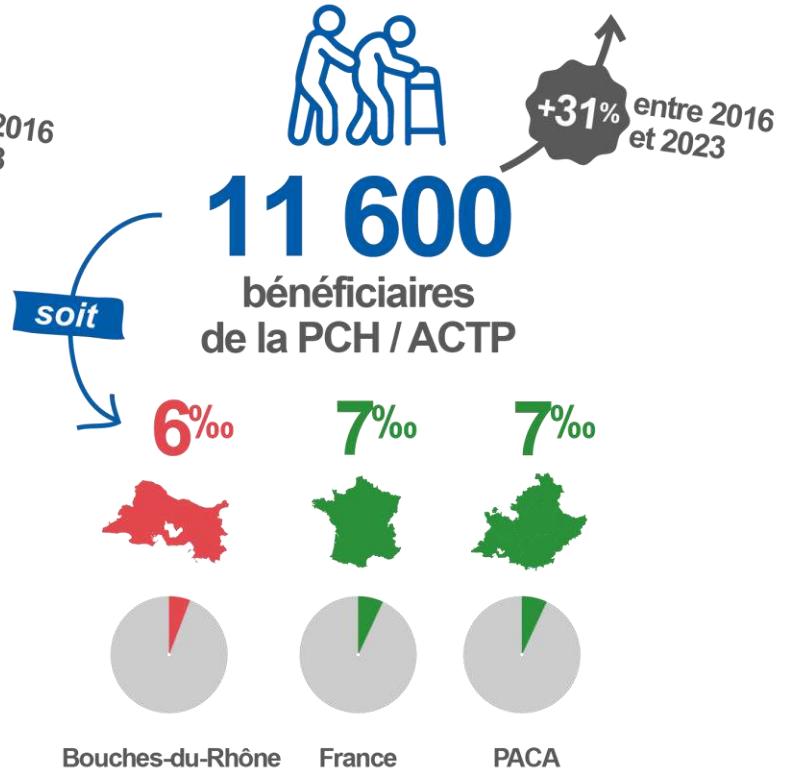
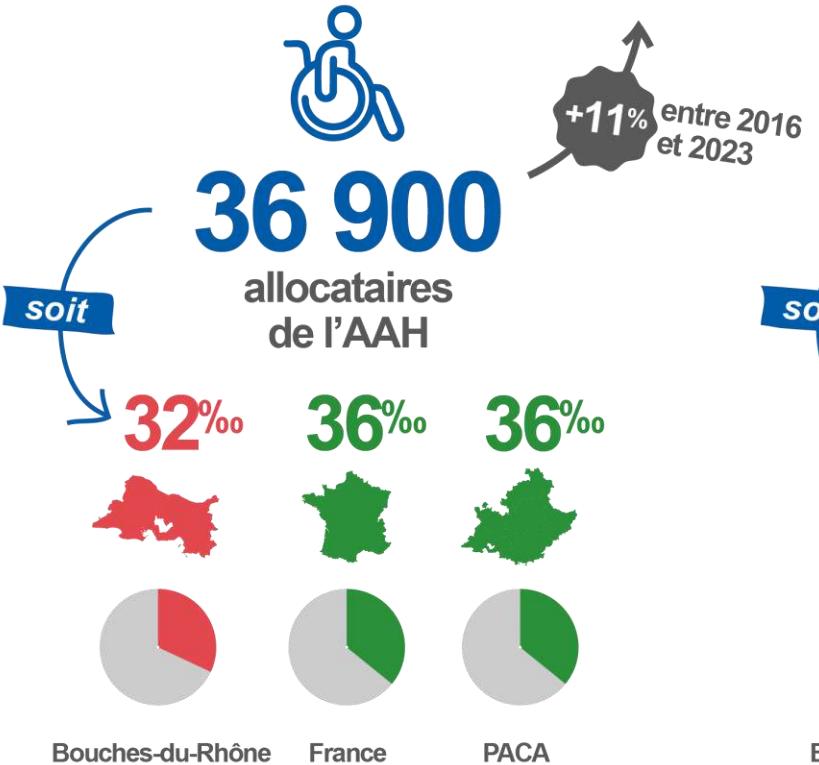
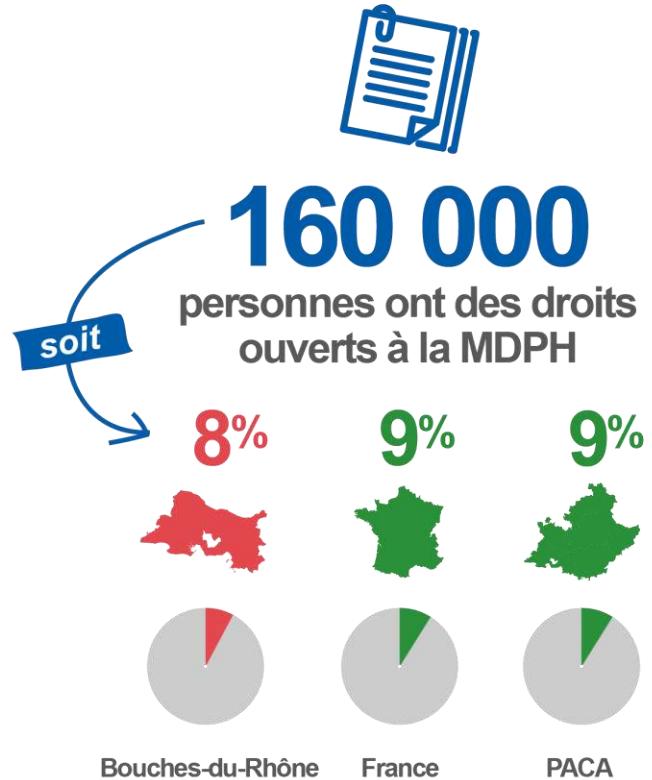


100 000

utilisent la langue des
signes et apparentés

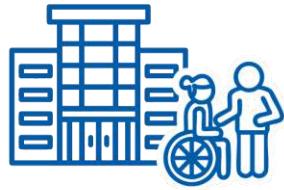


Des aides diversifiées mais une offre d'accompagnement médico-sociale limitée





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





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

Chez soi



Les logements personnels

Seul
Colocation



Les logements inclusifs

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

Offre intermédiaire



Les résidences intergénérationnelles

Crées par les bailleurs sociaux



Les résidences services senior 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)

Champs médico social

Gérées par des organismes privés ou publics



Une population vieillissante majoritairement à domicile



96%

des +60 ans vivent
à domicile



6%

des logements seraient adaptés



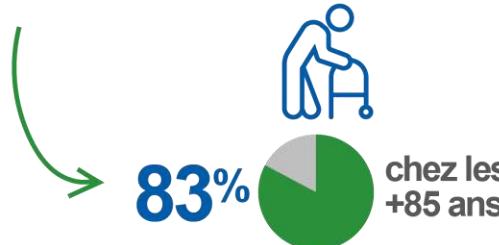
47%

des personnes âgées
de +85 ans vivent
seules

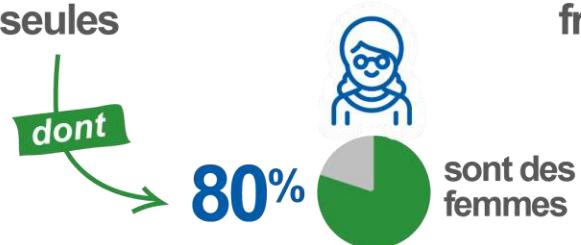


26%

des personnes âgées
se sentent seules
fréquemment en
PACA



83%
chez les
+85 ans



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

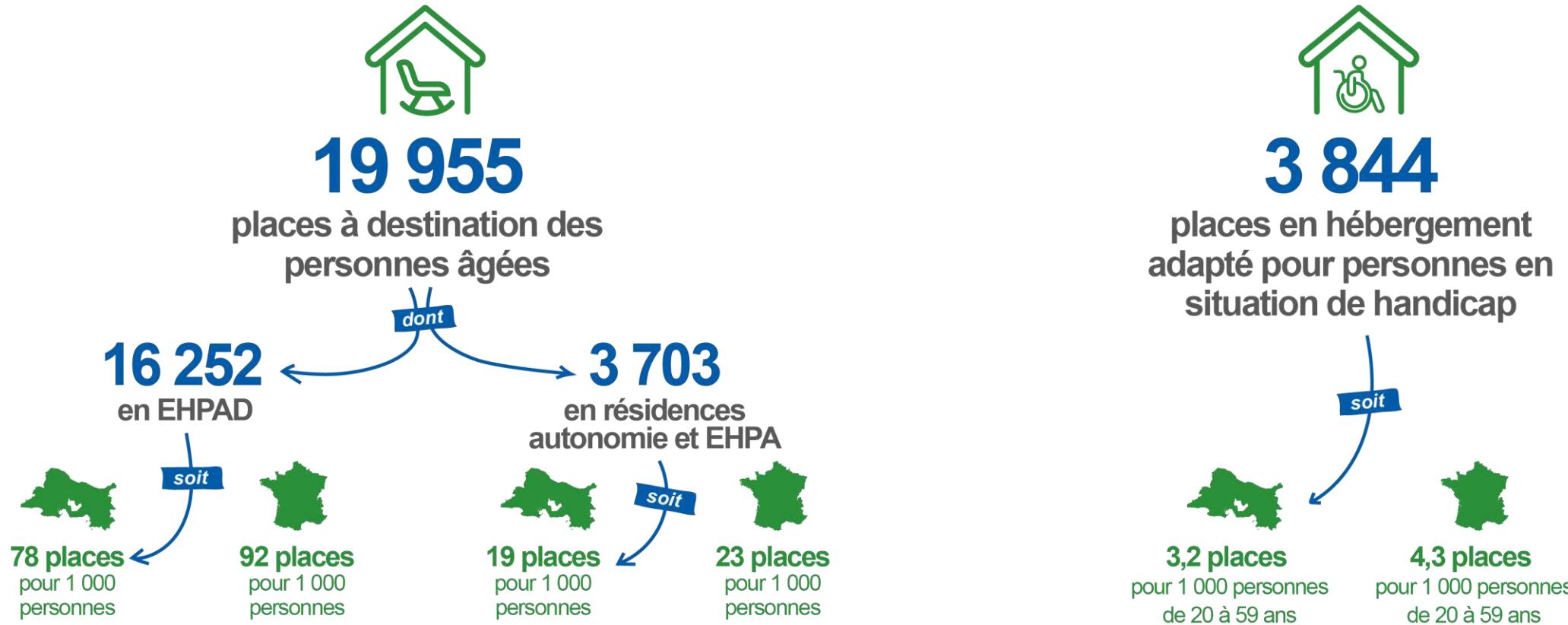


16%
ont comme motif principal un logement inadapté au handicap

6 000
sollicitations pour un logement adapté ou accessible



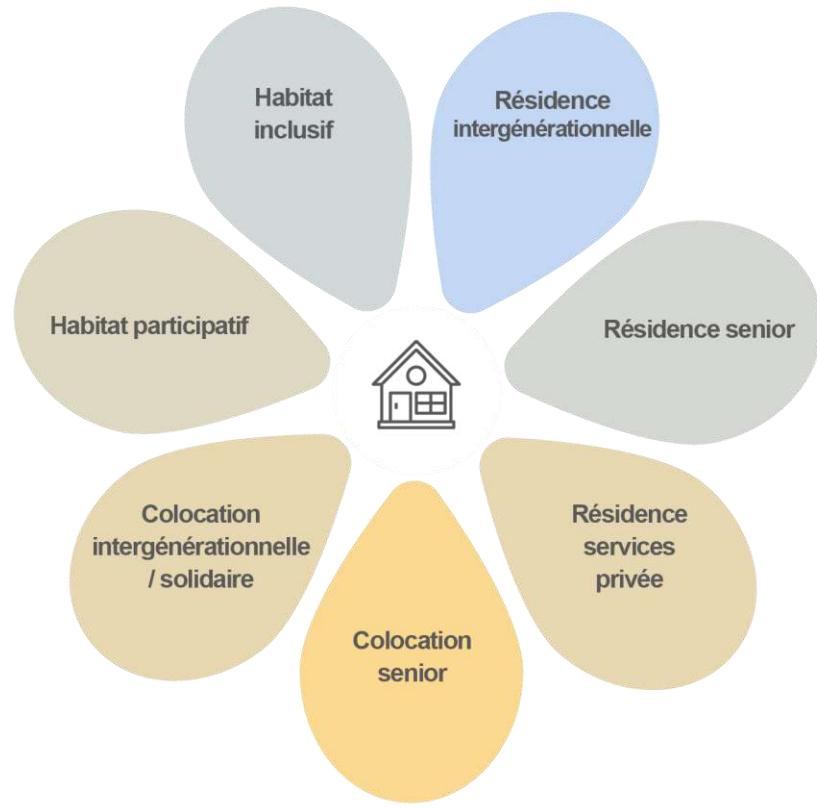
Une offre en établissements en dessous des besoins



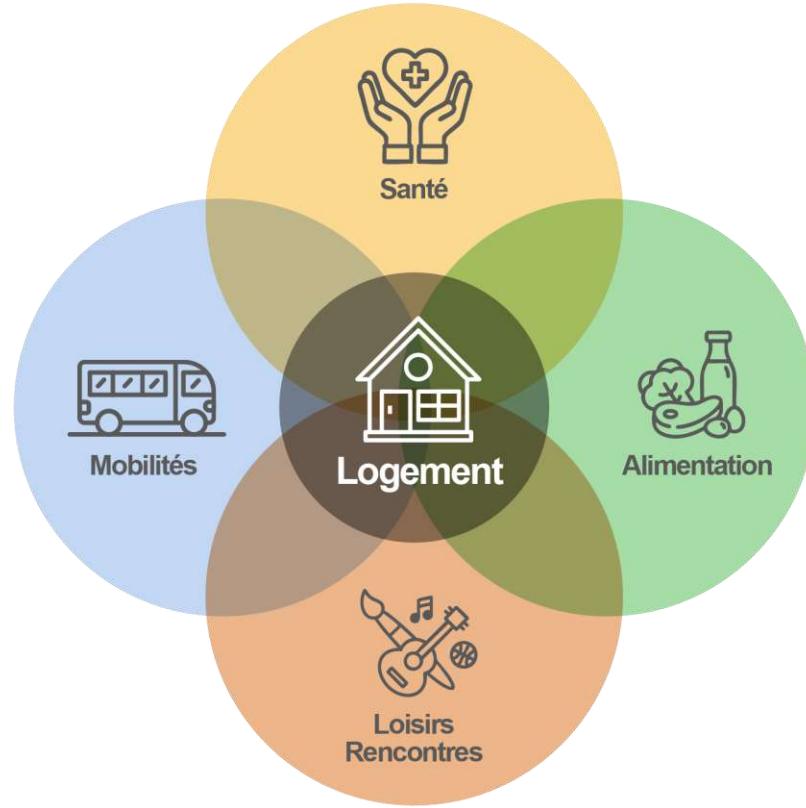


Les enjeux à relever

1/ Diversifier l'offre



2/ Repenser le logement et son environnement

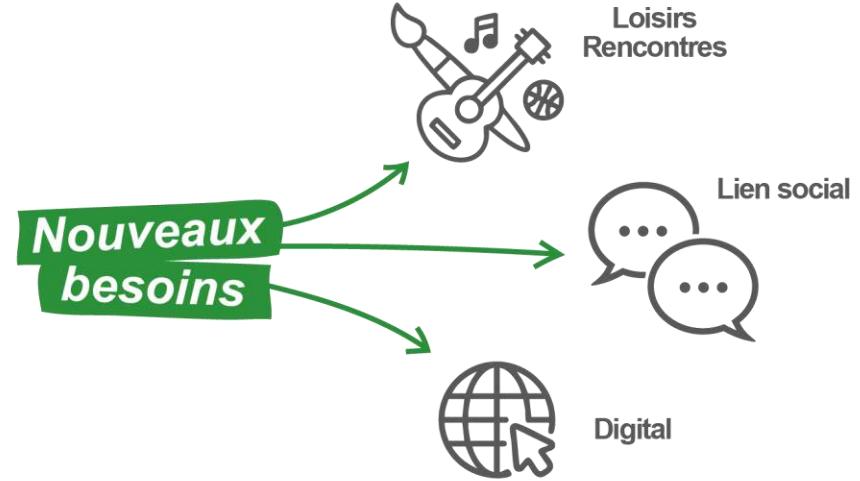
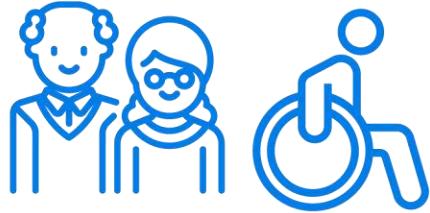
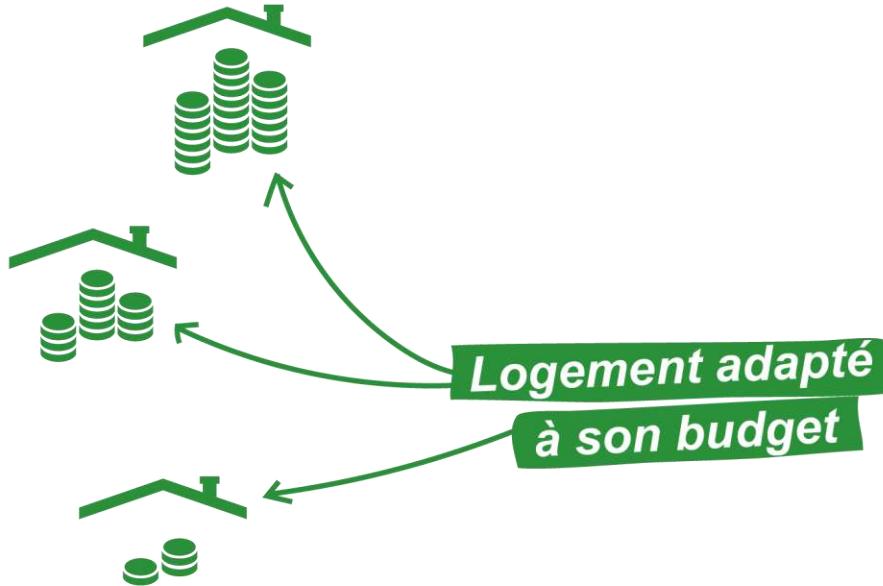




Les enjeux à relever

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



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



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



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



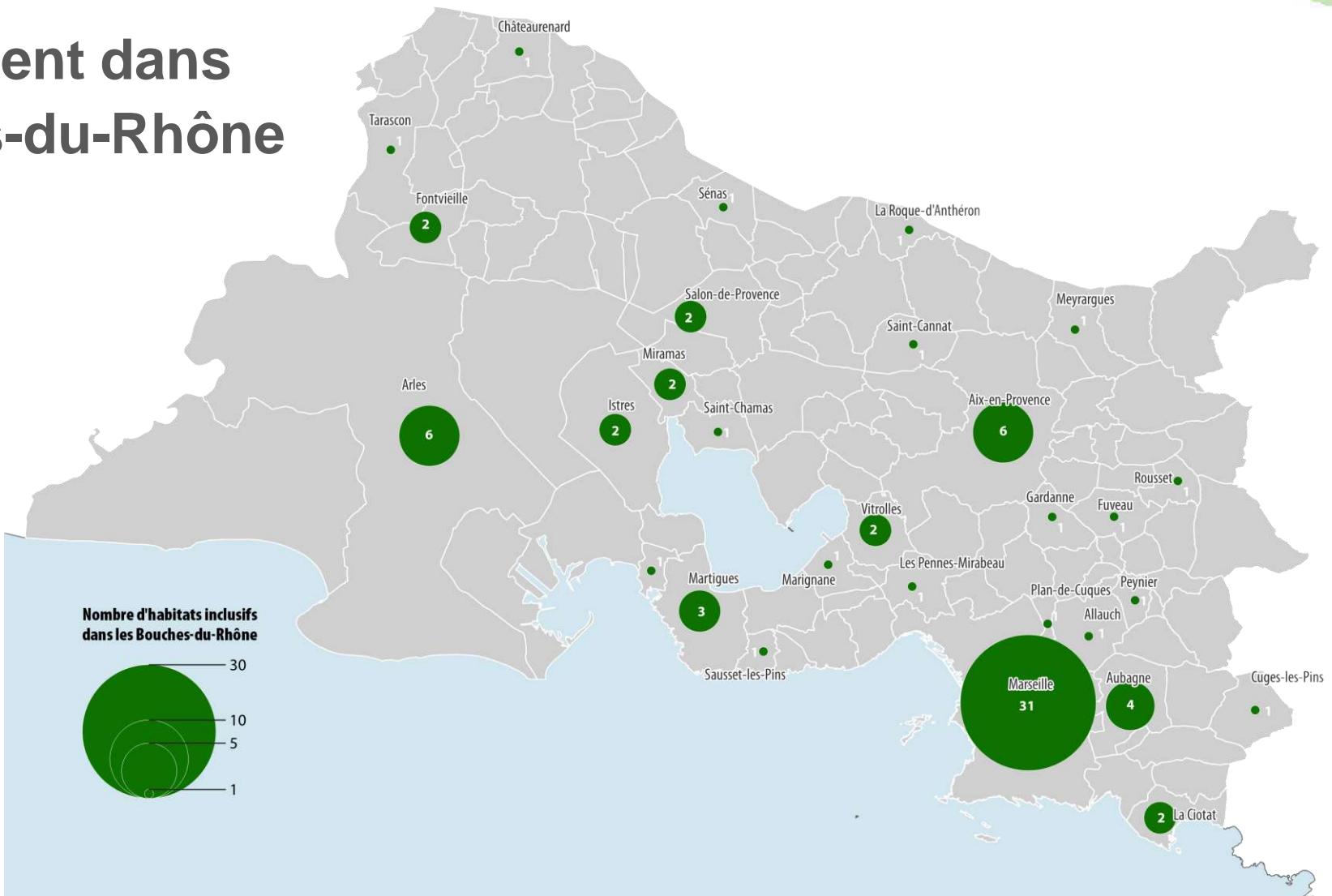
Montée en charge progressive de l'AVP

4 749 500 €

prévus à partir de 2028



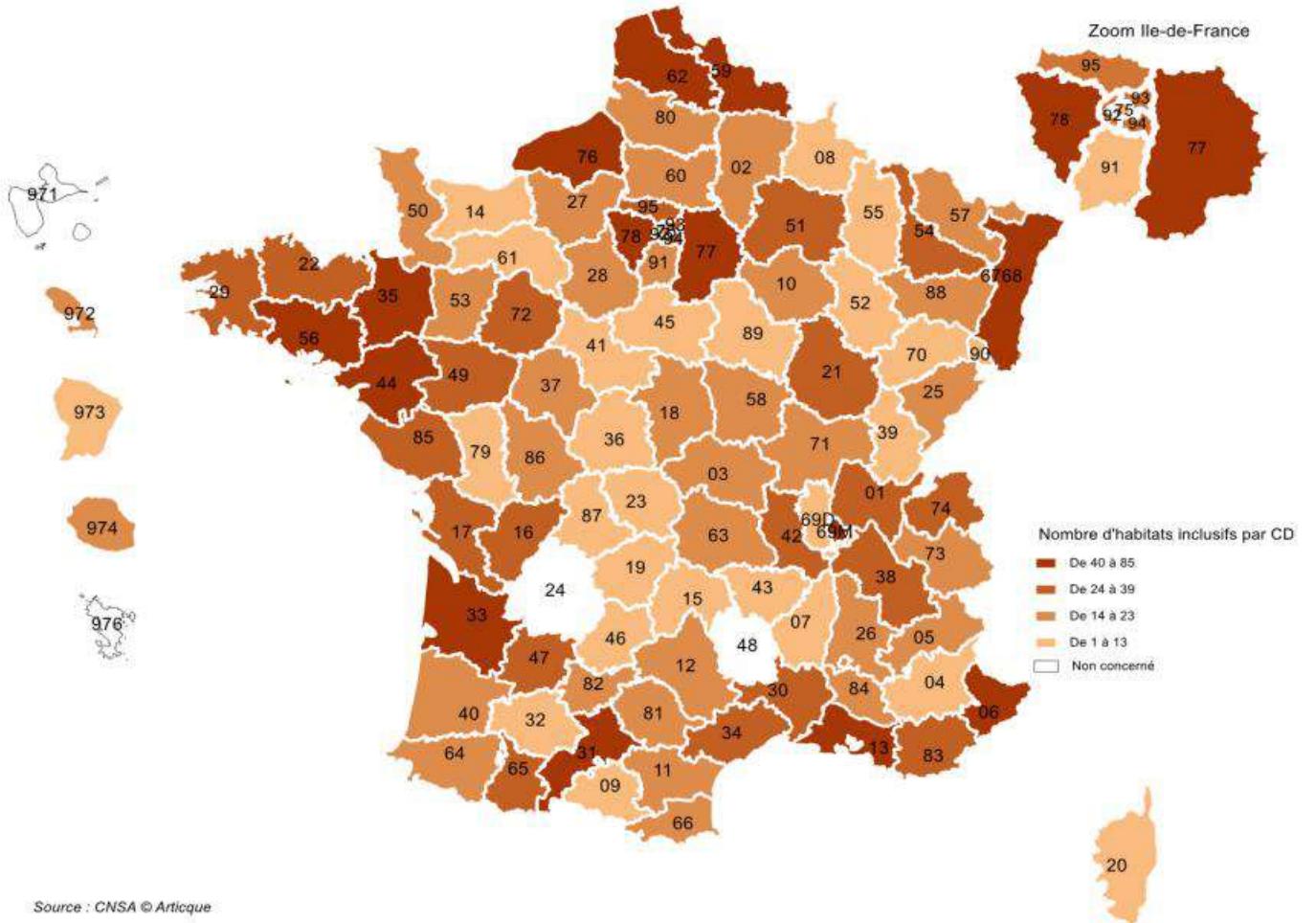
Le déploiement dans les Bouches-du-Rhône





Quelques éléments de comparaison avec le niveau national

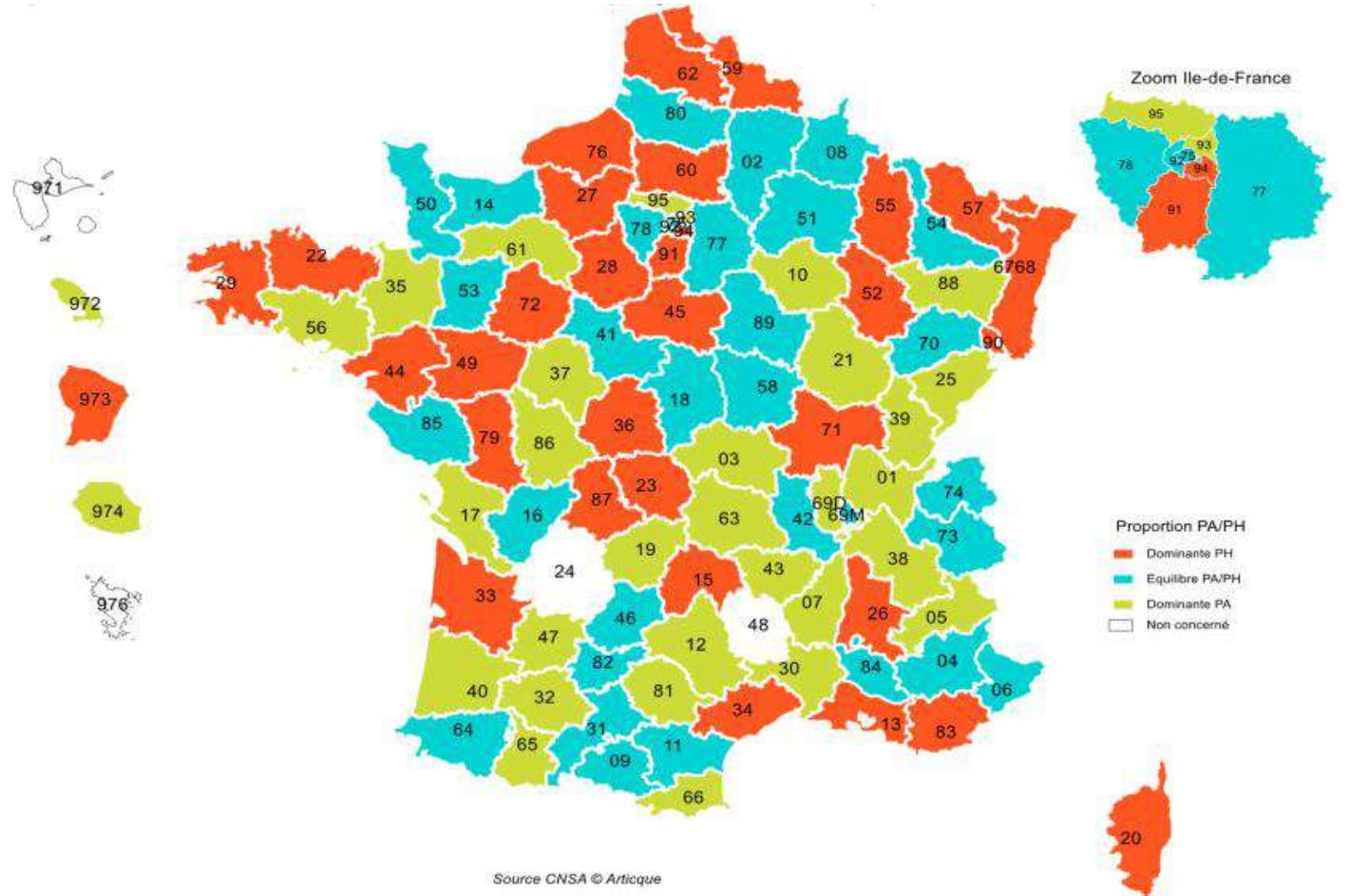
- Programmation en 2025 : 80 projets
- Nombre de projets moyen / département : 23





Quelques éléments de comparaison avec le niveau national

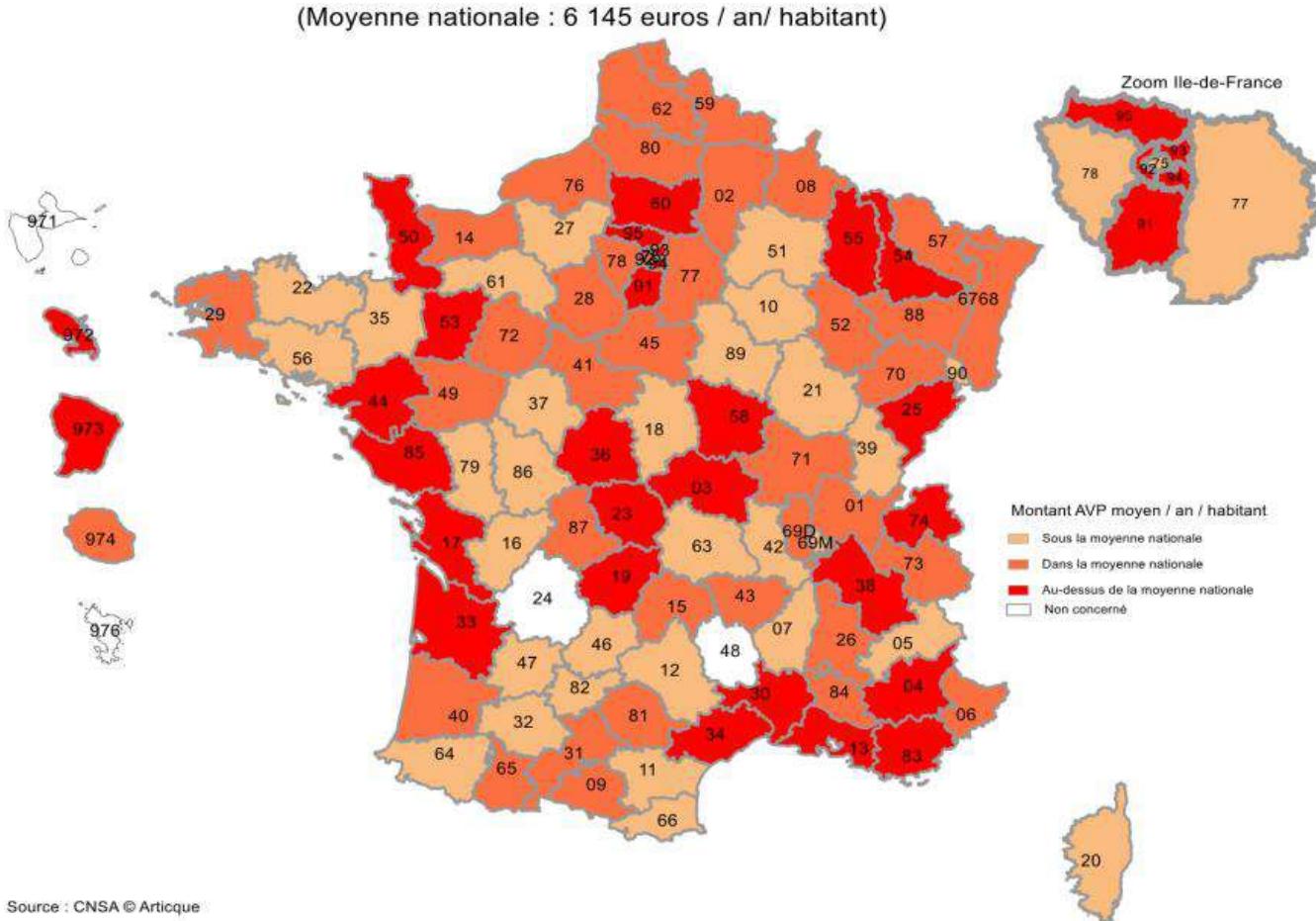
- **623 habitants :**
- **262 âgés de plus de 65 ans**
- **361 en situation de handicap**





Quelques éléments de comparaison avec le niveau national

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





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



Disposer d'un vrai domicile sécurisé



Acquisition d'autonomie ou maintien en mouvement avec des projets



Amélioration du bien être et de la santé



Développement de liens sociaux



Gain de confiance en ses compétences



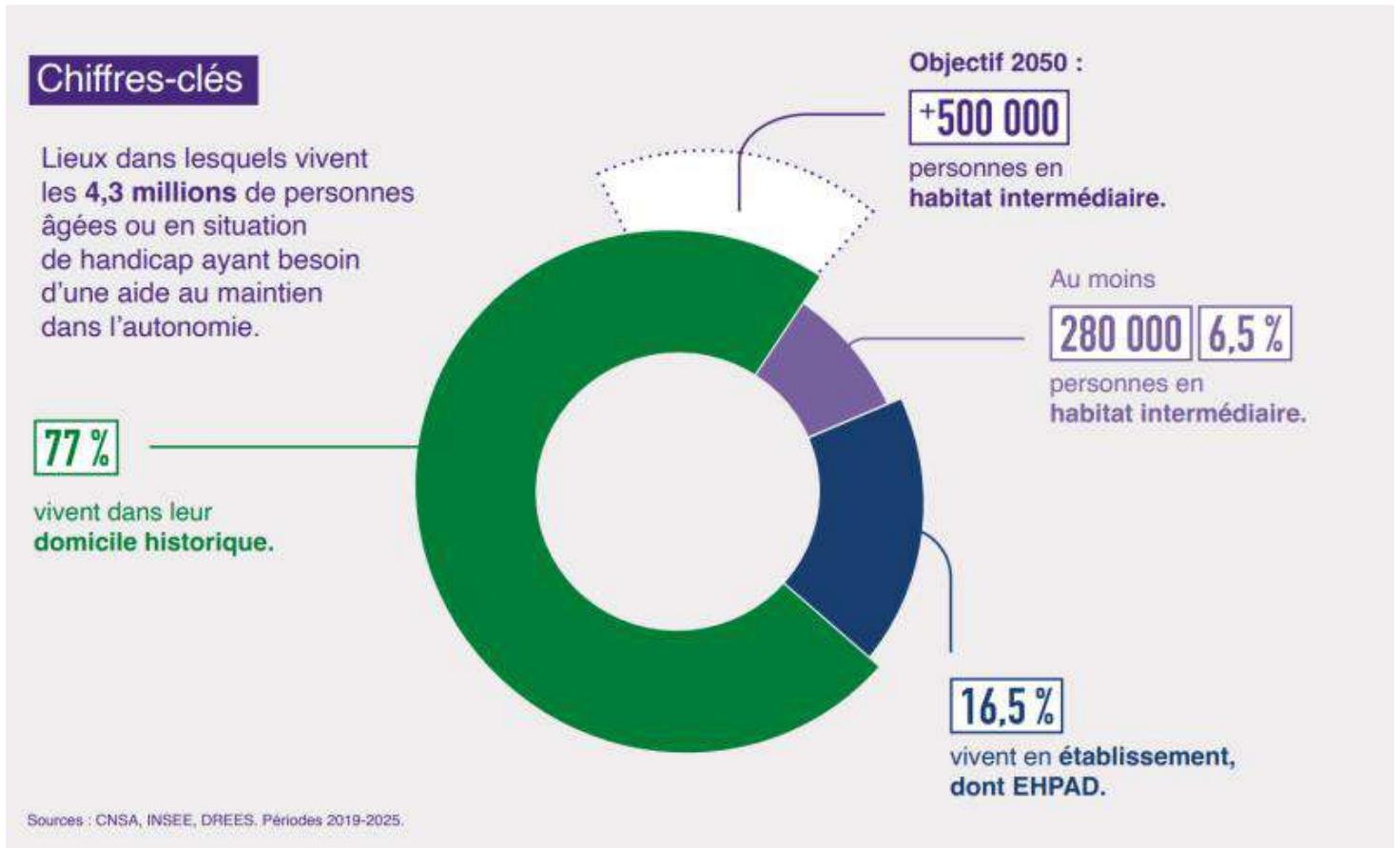
Utilisation facilitée des commerces et équipements du quartier





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



Université du Québec
à Trois-Rivières



KEDGE | CHAIRE Territoires API inclusifs et capacitants

Direction: Corinne Grenier, professeur senior, HDR
corinne.grenier@kedgebs.com



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



L'habitat inclusif Simon de Cyrène (Marseille, 13^e 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

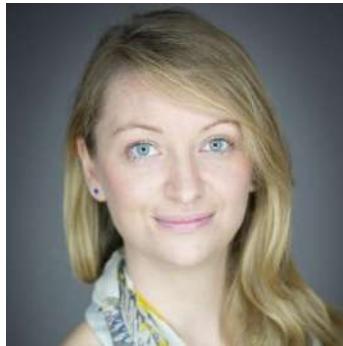
L'équipe de recherche



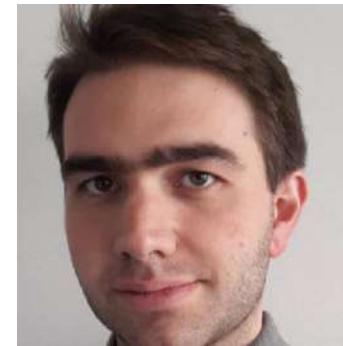
Corinne Grenier
KBS



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

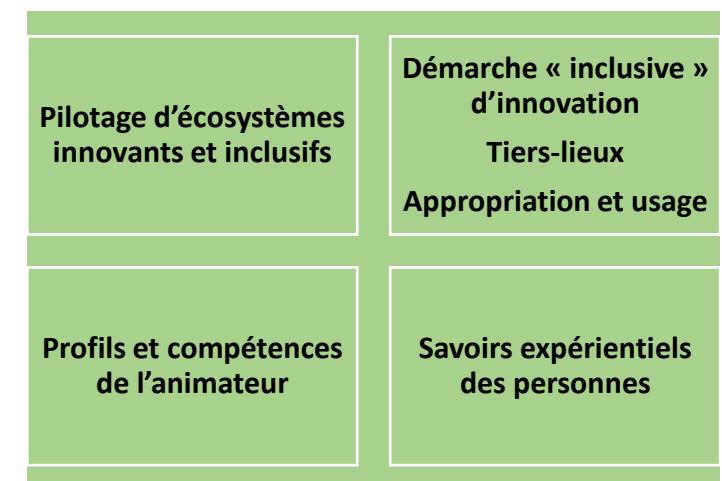
Promouvoir des quartiers de vie inclusifs pour les personnes âgées / en situation de handicap

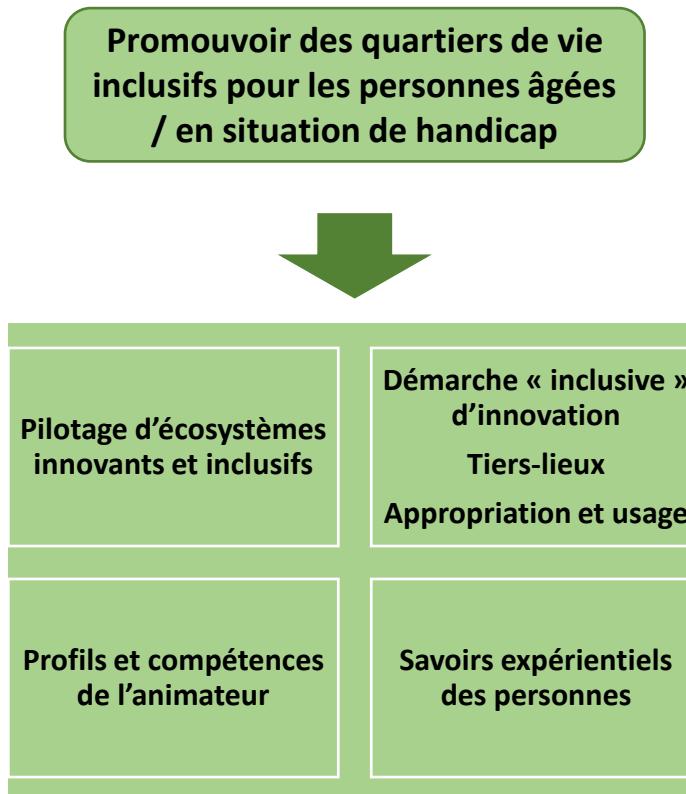


Hypothèses

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





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 analyses et perspectives

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'approprier 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 capacitanates : 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

Les nouveaux besoins

- Analyse des Besoins Sociaux partagée (2022-2026)
- Vieillissement de la population en augmentation
- Situation d'isolement, exposition aux risques vulnérabilité, sentiments de solitude...
- Taux de pauvreté en augmentation
 - Manque de logements adaptés
 - Volonté politique historique et solidaire

Des expérimentations aux besoins d'alternatives logements

- Nouvelles réponses habitat inclusif, habitat partagé, toit intergénérationnel

L'Habitat Partagé

- Loi Elan (2018)
-Rapport Wolfrom et Piveteau (2020)

Une réponse qui génère

- Des alternatives au placement et aux accueils de jour
- Une nouvelle dynamique pour le quartier
 - La préservation du lien social
 - Un habitat au cœur de la ville favorisant la proximité : santé, commerces, structures sociales et culturelles
- Un recyclage des bâtiments en logements sociaux avec amélioration énergétique
- Des loyers conventionnés sociaux

Co-construction

- Ville de Martigues immeuble en bail à réhabilitation
- Coopérative Soliha Méditerranée, bâisseurs de logements d'insertion
 - Association Madabé, accompagnement au projet de vie partagé
- Le CIAS du Pays de Martigues et le CCAS de Martigues
- Le service du logement de la ville de Martigues



ADAR
AU SERVICE DES GÉNÉRATIONS

LAIDÉ
AU SERVICE DES MÉTIERS DES
FAMILLES

LA POPULAIRE
AIDE ET SERVICES À LA PERSONNE

G R O U P E
ADAR
PROVENCE

- 1 000 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



SERVICE AUTONOMIE À DOMICILE

SERVICE D'AIDE À DOMICILE

SERVICE DE SOINS INFIRMIERS À DOMICILE

SERVICE À LA PERSONNE

SERVICE À LA MOBILITÉ

SERVICE AUX FAMILLES PARENTALITÉ

SERVICE DE PORTAGE DE REPAS

SERVICE DE SOUTIEN AUX AIDANTS

SERVICE HABITAT INCLUSIF

SERVICE COORDINATION & ACCOMPAGNEMENT SPÉCIFIQUE

SERVICE PETIT BRICOLAGE JARDINAGE

EN SAVOIR PLUS : adar-provence.com - laurence.zimmermann@adar-provence.com - 04 42 95 28 68



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 !



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

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 plénierès
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 !