

## 13 HABITAT

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

#### ADMINISTRATEURS PRESENTS :

- M. Jean-Marc PERRIN, Président
- Mme Marine PUSTORINO, Vice-Présidente
- Mme Sabine BERNASCONI
- M. Julian BOIS
- Mme CatherineCHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- M. Lionel DE CALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Faouzi JACQUOT
- Mme Marie-Madeleine GHIO
- M. Marc KATRAMADOS
- M. Christophe MAGNAN
- Mme Marie MARTINOD
- M. Michel ROUX
- M. Fayçal ZERGUINE

#### ADMINISTRATEURS REPRESENTES

- M. Jordan MANGANI, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Jean-Paul GUILBERT, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Martial ALVAREZ, donne pouvoir à Mme PUSTORINO
- Mme Yvette ROCHETTE, donne pouvoir à Mme PUSTORINO

#### ADMINISTRATEURS EXCUSES

- Mme DARMON
- M. Michel BALLARO
- M. Patrick CASU
- M. Abdelali LOUAFI

#### ASSISTENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- M. Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Mme Helene KERMORGANT, Commissaire aux Comptes
- Mme Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

Conseil d'Administration du 19 décembre 2025  
Délibération n° 13-CA.25.103

**INSTALLATION D'UN PROJET D'HABITAT INCLUSIF (AIDE A LA VIE PARTAGEE - AVP) SUR LA RESIDENCE BEGUDE SUD DANS LE CADRE D'UN APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) REMPORTE AUPRES DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHONE ET DE LA CAISSE NATIONALE DE SOLIDARITE POUR L'AUTONOMIE (CNSA).**

Considérant les termes du rapport n° 13 ci annexé

**Le Conseil d'Administration,**  
Vu l'article R 421-16 1° du CCH.

Après en avoir délibéré :

**Avec 18 voix pour**  
**1 voix déportée (M. Perrin)**

- **PREND ACTE** de la mise en œuvre du projet d'Habitat Inclusif sous la forme d'une Aide à la Vie Partagée AVP à la Bégude Sud.
- **AUTORISE** la mise à disposition d'une partie du local référencé 187.13.269 selon le plan ci-annexé.

**Extrait certifié conforme,**

Marseille, le 29 décembre 2025

**Le Directeur Général**

  
**Damien VANOVERSCHELDE**

Le Directeur Général certifie le caractère exécutoire de la présente délibération dûment publiée au procès-verbal des séances du Conseil d'Administration et transmise à M. le Préfet qui l'a réceptionnée à la date mentionnée en marge.

**Le Directeur Général**

  
**Damien VANOVERSCHELDE**

## RAPPORT N° 13

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

**OBJET : Installation d'un projet d'Habitat inclusif (Aide à la vie partagée - AVP) sur la résidence Bégude Sud dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) remporté auprès du Conseil Départemental des Bouches du Rhône et de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA).**

Le vieillissement de la population est un phénomène général. En 2024, selon l'INSEE, 21,5 % de la population française avait plus de 65 ans, et ce chiffre ne cesse d'augmenter.

Cela concerne aussi le parc social. Si les projections démographiques prévoient une augmentation de près de 40 % des +65 ans d'ici 2040, ce phénomène est déjà observé dans l'occupation sociale des bailleurs sociaux. Actuellement, plus de 30 % des logements sociaux sont occupés par des personnes de plus de 60 ans (chiffres USH).

Les bailleurs doivent prendre en compte le vieillissement des locataires dans leurs politiques de gestion du parc et dans le développement de nouveaux services. L'adaptation des logements face à cette évolution démographique constitue un enjeu de plus en plus important pour les bailleurs sociaux afin de maintenir leurs locataires le plus longtemps chez eux dans les meilleures conditions.

Dans le cadre de la loi Elan et à travers la loi « Bien Vieillir » du 8 avril 2024, l'habitat inclusif s'accompagne d'un projet de vie sociale et partagée (PSVP), qui formalise et structure les aspects collectifs et de mutualisation entre les habitants.

Pour amorcer une réponse à ces enjeux, l'office a répondu et remporté un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) auprès du Conseil Départemental des Bouches du Rhône et de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA).

Un montant de 60.000 € par an (6000 € par locataire) pour une durée de 7 ans a été accordé. 13 Habitat pourra ainsi proposer gratuitement un accompagnement à l'animation d'un projet de vie social et partagé à 10 seniors repérés comme vulnérables et isolés.

Dans un espace dédié au sein de la résidence, un animateur va organiser ces temps de partages afin de rompre la spirale de l'isolement en proposant des activités, des temps d'échanges, de partages, des services à la personne etc.

L'enjeu sera aussi de mettre en place une dynamique qui permettra au dispositif de perdurer et d'être pris en main par les seniors eux-mêmes.

Co-porteur du projet : Pour répondre à cet AMI, il était nécessaire de s'associer à une structure capable porter la partie animation du projet. RECIPRO-CITE a été choisie pour son expérience dans la gestion et l'animation de site intergénérationnelle.

Site du projet : La résidence de la Bégude sud a été ciblée pour ses caractéristiques : enclavement, population senior importante, environnement verdoyant, locaux disponibles pour le projet, de nombreuses structures associatives œuvrant sur place et un EHPAD à l'intérieur même de la résidence avec lequel des initiatives, des collaborations et des manifestations sont envisagées.

Local dédié au projet : Tel que demandé dans l'AMI, l'office s'engage à prendre en charge le local d'accueil du projet, son aménagement (petit matériel) et le financement des frais de fonctionnement (électricité, chauffage...).

Le local référencé 187 13 269 a été ciblé. Il est situé au Bat G en 1<sup>er</sup> étage et desservi par 2 ascenseurs.

D'une surface de 53 m<sup>2</sup> et libre, ce local, divisé en plusieurs pièces (cf. plan en annexe), nous permettraient de mettre en place le projet dans de bonne disposition.

Nous proposons donc que cette espace soit dédié au projet d'Habitat Inclusif durant le temps prévu pour le projet.

\* \*  
\*

Le Conseil d'Administration est invité à prendre délibéré conformément au projet de délibération qui lui a été présenté.



## Attestation de surface corrigée

Numéro de dossier : 24H18716269  
Date du repérage : 01/06/2023  
Heure d'arrivée : 13 h 17  
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale.

Designation du ou des bâtiments
Localisation du ou des bâtiments : Département : ...Bouches-du-Rhône Adresse : .....LA BEAUDE SUD 98 AV DE LA CROIX ROUGE (099) Commune : .....13013 MARSEILLE 13 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. @ Etage RDG; Porte 099, Lot numéro 099

Designation du propriétaire
Désignation du client : Nom et prénom : , 13 HABITAT Adresse : ..... 80 rue Albe CS 40238 13248 MARSEILLE CEDEX 04

Donneur d'ordre (ou déclaration de l'intéressé)
Nom et prénom : 13 HABITAT TECHNOPÔLE - Mme PIERI Aline Adresse : ..... TECHNOPÔLE LA MARIE 13013 MARSEILLE 13

Repérage
Périmètre de repérage : Ensemble du logement

Designation de l'opérateur de diagnostic
Nom et prénom : ..... Jerome Tricquet Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... AGENCE SOCOBAT PACA Adresse : ..... 165 avenue du marin blanc, 33400 AUBAGNE Numéro SIRET : ..... 453 079 766 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA France IARD SA Numéro de police et date de validité : ..... 5411202104 / 01/07/2023

Surface corrigée au m <sup>2</sup> du ou des lot(s)
---

**Surface habitable totale : 53 m<sup>2</sup> (cinquante-trois mètres carrés)**

AGENCE

TECHNOPOLE

CALAC DU

05/12/2024

FIGIIE DE SYNTHESE ATTRIBUTION

IDENTIFICATION DU LOCAL CONCERNE

CITE : BEGUDE SUD

N° MODULE : 187 13 269

TYPE LOCAL

- COMMERCE
- LOCAL
- LOGEMENT

CATEGORIE ERP

SURFACE OU TYPE : 57 m2

LOYER : 261,46 €

CHARGES : 105,00 €

TOTAL : 366,46 €

	Reglement	interieur
LOYER		261,46 €
CHARGES		105,00 €
TOTAL A PAYER		366,46 €

LOCALISATION LOCAL

Bt G av. de la Croix

Rouge

13013

VILLE : MARSEILLE

ADRESSE LOCAL :

CODE POSTAL :

VILLE :

ANRU

QPV

EN RISQUE DE

BASCULEMENT

NOM DU DEMANDEUR	TYPE DE STRUCTURE	ATTRIBUTION / RENOUVELLEMENT	OBJET DE L'ACTIVITE	EXIGENCES ADMINISTRATIVES	EXIGENCES SOCIALES	EXIGENCES TECHNIQUES	POLITIQUE TARIFAIRE ABATTEMENT
Ent BTP TURAN	Entreprise	Attribution	Bureaux et secrétariat	OK	OK	OK	0%

AVIS CALAC

OBSERVATIONS

MONTANT DU

FAVORABLE  ATTRIBUTION

CHANGEMENT D'USAGE  EN LOCAL ASSOCIATIF

DEFAVORABLE  ATTRIBUTION

RENOUVELLEMENT

EN COMMERCE

RENOUVELLEMENT

Accusé de réception en préfecture  
 013-782855696-20251230-13-CA25103-DE  
 Date de télétransmission : 30/12/2025  
 Date de réception préfecture : 30/12/2025

Attestation de surface corrigée n° 13H 18713269

Résultat du repérage		
Code local OPAC	INTITULE (à compléter)	SURFACE NÉELLE (HT > 1,900M)
001	CUISINE	9,18 M <sup>2</sup>
002	SEJOUR	20,48 M <sup>2</sup>
003	CHAMBRE 1	12,78 M <sup>2</sup>
004	"u" CHAMBRE 2	
005	CHAMBRE 3	
006	CHAMBRE 4	
007	CHAMBRE 5	
008	CHAMBRE 6	
009	SALLE DE BAIN	
010	RANGEMENT/PLACARD (SSI HT > 1,90M AUTRES QUE CEUX SITUÉS EN SAILLIE DU NU DES MURS)	
011	WC	
012	HALL/DEGAGEMENTS	6,92 M <sup>2</sup>
013	LOGGIA OU BALCON COUVERT	
015	CELLIER (INTÉRIEUR AU LOGEMENT)	
016	WC 2	
017	SALLE DE BAIN 2	
023	SEJOUR/CUISINE	
024	SALLE DE BAINS/WC	3,71 M <sup>2</sup>
	TOTAL :	53,07 M <sup>2</sup>

DESCRIPTIF ET SURFACE DES LOCAUX < 1,90 m, TERRASSE COUVERTE OU NON, BALCON DECOUVERT, CAVE,  
 SOUS-SOL, JARDIN, COUR, REMISE, GARAGE, GRENIER :

OBSERVATION :

Rappel : La superficie des pièces ou annexes mansardées prises en compte est égale à la moyenne des  
 superficies mesurées à 1,30 et à 2,20m du sol. Pour les annexes mansardées dont la hauteur est inférieure à  
 2,20m, la superficie est égale à la moitié de la surface mesurée à 1,30m du sol.

Attestation de surface corrigée n° 13H 18713269

