

RAPPORT D'ÉTUDE



L'HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ, PRENANT EN COMPTE LE VIEILLISSEMENT

Collectif "Habiter Autrement"

*Développement et promotion
de lieux de vie variés et alternatifs
pour les personnes âgées*

Avec le soutien de



Fondation des petits frères des Pauvres

Reconnue d'utilité publique

Juillet 2017



Étude réalisée pour le collectif
“Habiter Autrement”

et financée par
la **Fondation des petits frères des Pauvres**

L’HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ, PRENANT EN COMPTE LE VIEILLISSEMENT

Par **Hélène Leenhardt**, doctorante en sociologie, Université de Tours

avec la collaboration du Comité de pilotage

François-Xavier Turbet Delof, Directeur adjoint, développement-recherche-qualité,
les petits frères des Pauvres, Association de Gestion des Etablissements (pfp-AGE),

Pierre Loussouarn, chargé de mission pour le développement des formes alternatives d’habitat,
Association Monsieur Vincent (AMV),

Anne Labit, maîtresse de conférences en sociologie/Université d’Orléans et chercheuse
au laboratoire CITERES/Université de Tours,

Olga Piou, Directrice générale adjointe, responsable des établissements et services,
Association Isatis,

Martine Borgomano, Directrice, Fondation des petits frères des Pauvres,

Nikola Jirglova, chargée de mission projets, Fondation des petits frères des Pauvres,

Annie Leroux, présidente de l’Association Hal’âge.

.....
“Habiter Autrement”

Des membres des organismes et associations suivants
ont participé aux travaux du collectif “Habiter Autrement”

Les petits frères des Pauvres, Association Monsieur Vincent, Les co-logis des aînés, Plateforme Autonomie Paris St Jacques, Villages à Vivre, La Pierre Angulaire, Ti Hameau, GPS de la Lendemain, Habitat et Humanisme, Action Tank entreprise et pauvreté, Le Pari Solidaire, Humanis, Fondation de l’Armée du Salut, GIHP, Uriopss Ile de France, CCAS Grenoble, Hal’âge, AG2R la mondiale, Isatis, UNIOPSS, Fondation Médéric Alzheimer, La Maison des Sages, EHPAD de Côté.

.....
Remerciements à tous ceux qui ont participé à la réalisation de rapport d’étude et notamment à ceux qui nous ont accueillis sur les sites visités.

Sommaire

INTRODUCTION : CONTEXTE, OBJECTIF ET MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE	4
PREMIÈRE PARTIE : L'ANALYSE TRANSVERSALE	5
1 Qu'est-ce que l'« habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné », prenant en compte le vieillissement ? Introduction	6
2 L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné : Comment ?	7
3 Pour « vivre chez soi » en étant entouré : Le choix de l'habitat groupé	9
4 Pour une solidarité face à la fragilité ou à la précarité : Le choix du logement partagé	12
5 L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné : Jusqu'où ?	13
6 L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné : Avec qui ?	15
7 L'accessibilité économique de ces habitats : Un défi ?	18
8 L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné hors loi 2002-2 : Quelles conséquences ?	20
9 Un habitat apprécié mais des dispositifs non stabilisés	21
10 En conclusion	23
DEUXIÈME PARTIE : LES PROPOSITIONS DU COLLECTIF « HABITER AUTREMENT »	24
TROISIÈME PARTIE : LES MONOGRAPHIES	26
Les habitats alternatifs s'appuyant principalement sur le soutien à la convivialité	27
Le « VillaGénération » à Noidans-lès-Vesoul	28
Les « Logements HaISSoR » de la résidence Domaine de Dorthan à Bénvy	34
Les « Logements adaptés Danton » à la Talaudière	41
Les « Vill'âge Bleu© » à Dijon et à Bretenière	48
Les résidences Intergénérationnelles Efidis à Bussy Saint Georges et à Cergy	55
Les habitats alternatifs s'appuyant principalement sur l'aide à la personne	63
La colocation à responsabilité partagée « Maison du Thil » à Beauvais	64
Le « Co-Logis des Aînés » à Lyon	71
Appartements regroupés à services partagés « Vivre aux Vignes » à Grenoble	75
Les habitats alternatifs s'appuyant principalement sur l'aide à l'inclusion sociale	84
Les domiciles partagés « Ayyem Zamen » à Paris	85
L'habitat intergénérationnel « Chabrol » à Paris	91
RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES	97
ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE	100
1 Démarche de la phase préparatoire	100
1.1 Le repérage des réalisations	100
1.2 Les axes de la typologie	101
1.3 Les catégories retenues a priori et le choix des réalisations à étudier	102
2 Méthodologie et déroulement des enquêtes	103
2.1 Le déroulement des enquêtes de terrain	104
2.2 Les grilles d'entretien	105
2.3 La grille d'observation	106
GLOSSAIRE DES ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS	107



INTRODUCTION : CONTEXTE, OBJECTIF ET MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

Le collectif « Habiter Autrement », initié en 2012, est co-animé par l'association les petits frères des Pauvres et l'association Monsieur Vincent. Il a contribué aux réflexions menées dans le cadre de la préparation de la loi d'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV). Il rassemble **des organismes actifs dans le développement et la promotion de lieux de vie variés et alternatifs à destination des personnes âgées** et a souhaité appuyer son action sur une étude de ces habitats.

Cette étude a un objectif opérationnel

- **mieux connaître les initiatives** d'habitat alternatif qui émergent actuellement hors loi 2002-2,
- **dégager l'intérêt** de ce type d'habitat, **les facteurs de succès** et **les freins** au développement de ces initiatives,
- **identifier des pistes d'actions** pour les promouvoir.

L'étude s'est appuyée sur

- une phase préparatoire pour un repérage des initiatives d'habitats alternatifs entre domicile et établissement, l'identification de leurs caractéristiques principales et le choix de dix réalisations à étudier prenant en compte leur diversité.
- une enquête qualitative auprès des dix réalisations sélectionnées : des entretiens ont été réalisés auprès des principaux acteurs de ces réalisations (partenaires, salariés, locataires et le cas échéant, familles et bénévoles), ainsi qu'une observation participante lors des visites en leur sein (participation à des temps conviviaux, des repas et des tournées du personnel).

Ce rapport présente dans sa partie principale

- l'analyse transversale des enquêtes de terrain,
- les propositions élaborées par les membres du Collectif « Habiter Autrement »,
- les dix monographies réalisées suite aux enquêtes de terrain.

Une annexe méthodologique présente la démarche de la phase préparatoire ainsi que la méthodologie et le déroulement des enquêtes de terrain.

L'analyse s'appuie sur les éléments, notamment juridiques et économiques en notre connaissance. L'étude est complétée par un Guide-Repère à l'attention des porteurs de projets, élaboré par les membres du Collectif « Habiter Autrement ». Ce guide approfondit la réflexion sur quatre axes : architectural, social, économique et juridique. Il fait l'effet d'une publication séparée réactualisable.

À noter : les citations extraites des entretiens sont présentées de façon anonyme et repérées par

le type d'acteurs :

- locataire,
- salarié (intervenant auprès des personnes),
- bénévole,
- proche (membre de famille d'un locataire ou proche aidant),
- partenaire (représentant des partenaires des réalisations : association, bailleur, élus locaux, service d'aide à la personne ...).

le type d'habitat :

- habitat groupé (HG),
- logement partagé (LP).





Première partie

ANALYSE TRANSVERSALE

1

QU'EST-CE QUE L'« HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ » PRENANT EN COMPTE LE VIEILLISSEMENT ?

Sortir du choix binaire auquel sont aujourd'hui confrontées les personnes fragilisées par leur vieillissement - rester au domicile ou entrer en établissement - **leur permettre de choisir leur lieu de vie quand apparaissent les fragilités**, tel est l'objectif des porteurs de projets d'habitat alternatif s'adressant au public âgé. Cette recherche d'alternatives au domicile ordinaire et en établissement n'est pas nouvelle. Ce type d'habitat s'est développé sous diverses formes depuis les années 1960.

Deux modèles se sont diffusés sous la forme de grands collectifs, d'une part, dans le champ du médico-social, **les « foyers-logements¹»** qui s'adressent à des personnes âgées aux revenus modestes et d'autre part, hors champ médico-social, **les « résidences services »** qui ciblent des personnes âgées plus aisées. En parallèle, des acteurs du monde associatif ont créé de petites structures, pour accompagner les personnes ayant besoin d'aide dans un habitat plus familier, cherchant à préserver autonomie, liens sociaux et intégration dans la cité. Ce mouvement s'est fédéré au début des années 2000. Il a abouti à la création du statut de **PUV (Petites Unités de Vie)** pour permettre leur prise en compte dans le cadre de la réforme pour la médicalisation des EHPAD². Mais de fait, cette réforme leur a imposé des contraintes qui ont freiné leur développement.

Hors cadre médico-social, on assiste depuis une dizaine d'années, à un essor des initiatives d'habitat pour personnes âgées plutôt autonomes. Prenant conscience des enjeux de la transition démographique, citoyens, associations, municipalités, bailleurs sociaux ont créé des lieux combinant des logements autonomes et des services pour apporter présence, aide et sécurité aux habitants vieillissants.

Face à la diversité et au nombre d'initiatives repérées lors de la phase de recherche bibliographique³ de cette étude, nous avons dû préciser la définition de notre objet en cohérence avec les objectifs des membres du collectif "Habiter Autrement" et de leurs interrogations.

Nous entendons ainsi par « habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné prenant en compte le vieillissement », un d'habitat se situant **hors loi 2002-2** et accessible financièrement, **répondant à la fois à la définition de l'habitat « intermédiaire » de Laurent Nowik (Nowik, 2014) et à la définition de l'habitat « citoyen, solidaire, accompagné », de Anne Labit (Labit, 2016).**

● **UN « HABITAT INTERMÉDIAIRE »** se distingue d'un logement ordinaire et d'un EHPAD s'il réunit trois critères :

« être un logement fonctionnel et agréable pérennisant le sentiment de **«chez-soi»** »,
« faciliter **l'accès aux services**, sur place ou à proximité immédiate »,
et enfin « être affilié à un collectif visant à soutenir **les relations sociales** » (Nowik, 2014)⁴.

¹ Renommés « résidences autonomie » depuis la loi d'adaptation de la société au vieillissement

² Décret n°99-316 du 26 avril 1999 relatif aux modalités de tarification et de financement des établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes.

³ À travers la recherche bibliographique, les témoignages et l'expérience de membres du collectif « Habiter Autrement », nous avons repéré plus de deux cents projets ou réalisations d'habitat alternatif hors foyers-logements et résidences-services.

● **L'HABITAT « CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ »** est un habitat dont « le principe actif et commun est de compter sur **l'implication des personnes** concernées et **le lien social** pour faire face au vieillissement ». Il est accompagné par des acteurs divers qui « entendent laisser une place à **la participation des citoyens vieillissants** dans la définition et la gestion des projets d'habitat qui les concernent » (Labit, 2016)⁵.

Ces « habitats alternatifs, citoyens, solidaires et accompagnés » **sont portés en partenariat par des acteurs divers**, ils associent des logements adaptés réservés aux personnes âgées, un espace commun partagé et l'intervention de salariés et de bénévoles pour l'accompagnement de proximité des habitants.

À l'intérieur du champ ainsi défini, nous avons sélectionné dix réalisations à étudier, prenant en compte la diversité de l'existant, sans prétendre à l'exhaustivité. **La démarche adoptée pour ce choix est présentée dans l'annexe méthodologique». Les monographies de chacune des réalisations étudiées sont présentées dans la troisième partie du rapport.**

2

L'HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ ?

Comment ?

L'analyse des dix réalisations étudiées a permis de dégager les éléments qui les caractérisent. Les uns sont en lien avec **le type de partenariat**, de projet social et de public ciblé, les autres concernent **la traduction du projet social dans le projet architectural et dans le dispositif d'accompagnement**.

TROIS TYPES D'INITIATIVES SUIVANT LES PARTENAIRES, LE PROJET SOCIAL ET LE PUBLIC VISÉ

● **des initiatives d'ancrage local** portées en partenariat par des élus locaux, des bailleurs sociaux et des acteurs de la gérontologie pour proposer aux habitants vieillissants, plutôt autonomes à l'entrée, un habitat adapté avec un accompagnement préventif de la perte d'autonomie >

● **des initiatives impulsées par des citoyens** pour proposer une alternative à l'EHPAD à des personnes très fragilisées par des pathologies liées au vieillissement >

● **des initiatives portées par des associations à caractère social** qui souhaitent accompagner le vieillissement de personnes fragilisées par une précarité sociale ou économique >

Le « VillaGénération », les « logements adaptés Danton », les « logements HAISSOR », les « Vill'âge Bleu© » et les « résidences intergénérationnelles Marie Curie » et « les Closbilles »

« Vivre aux Vignes », la « Maison du Thil » et le « CoLogis des Aînés »

les « domiciles partagés Ayyem Zamen », les « colocations intergénérationnelles Chabrol » et « la résidence intergénérationnelle Chabrol »



LA DIMENSION DE SOLIDARITÉ DU PROJET SOCIAL TRADUITE DANS LE PROGRAMME ARCHITECTURAL

● **L'HABITAT GROUPÉ** où le « vivre chez soi » est privilégié par rapport au « projet collectif » : les personnes habitent des logements privatifs autonomes et partagent des activités dans des espaces communs extérieurs à leur logement.

● **LE LOGEMENT PARTAGÉ** de type colocation où le « projet collectif » est privilégié par rapport au « vivre chez soi » : la part de la vie collective dans les espaces communs est importante et les espaces privatifs sont limités à la chambre et éventuellement les sanitaires.

Parmi les réalisations étudiées, les initiatives d'ancrage local, associant communes et bailleurs ont fait le choix de l'habitat groupé, alors que les initiatives impulsées par les citoyens ou des associations à caractère social sont implantées à la fois dans le logement partagé et dans l'habitat groupé.

DIFFÉRENTS TYPES D'INTERVENTIONS AUPRÈS DES HABITANTS SUIVANT LES SPÉCIFICITÉS DES PROJETS

Suivant les spécificités des projets, l'accompagnement combine différents types d'interventions que nous appellerons « supports ». Nous distinguerons **quatre types de supports principaux** : la veille, le soutien à la convivialité, l'aide à la personne et l'aide à l'inclusion sociale.

● **LA VEILLE, l'attention bienveillante des intervenants et des habitants** entre eux pour détecter les difficultés ou les situations de crise est à la base de tous les dispositifs. Le sentiment de sécurité qu'elle induit est le premier apport de ces habitats, en réponse à l'inquiétude suscitée par l'isolement potentiel dans un domicile ordinaire où l'on peut se trouver en difficulté, voire en danger, sans moyen d'alerte.

● **LE SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ**, un élément essentiel pour ces habitats. Par leur présence, leur écoute et l'organisation de temps de rencontres et d'activités, les intervenants instaurent **une dynamique collective**. Ils favorisent les interactions au sein d'un groupe de personnes qui ne se connaissent pas pour développer entraide et solidarité. Ils ont aussi **un rôle de médiation**.

● **L'AIDE À LA PERSONNE** ou **l'aide aux actes de la vie quotidienne** (ménage, cuisine, aide au lever et au coucher, au déplacement, à la toilette simple) n'est intégrée que dans une minorité des réalisations étudiées. Dans les autres, elle est apportée, à titre individuel, si besoin par des prestataires extérieurs au dispositif choisis par les habitants.

● **L'AIDE À L'INCLUSION SOCIALE** (aide aux démarches administratives, orientation vers les interlocuteurs compétents, prise de rendez-vous, aide à l'informatique) est une aide individuelle essentielle quant à **l'accès aux droits** dans les réalisations qui accueillent des publics en situation de précarité sociale et économique. Elle est attendue et appréciée des habitants de la plupart des dispositifs étudiés.



3

POUR « VIVRE CHEZ SOI » EN ÉTANT ENTOURÉ

Le choix

de l'habitat groupé

DES INITIATIVES D'ANCRAGE LOCAL POUR DES HABITANTS PLUTÔT AUTONOMES À L'ENTRÉE

Dans cette étude, les initiatives d'ancrage local portées en partenariat par des élus locaux, des bailleurs sociaux et des acteurs de la gérontologie ont fait le choix de l'habitat groupé. Leur objectif **est de proposer aux habitants vieillissants de la commune ou de ses environs un logement adapté leur permettant de vieillir dans leur environnement habituel avec un accompagnement de prévention de la perte d'autonomie**. Ces projets s'adressent à des personnes âgées aux revenus modestes, plutôt autonomes à l'entrée, qui souhaitent garder leur indépendance tout en bénéficiant de la sécurité et de la convivialité d'un petit collectif. Les habitants y disposent de logements individuels, d'un espace commun pour se retrouver et d'un accompagnement salarié qui s'appuie essentiellement sur le soutien à la convivialité.



Cela apporte aux personnes de rester sur le village (...), c'est déjà la première chose. C'est ce qu'on souhaitait au départ, ça leur apporte de se retrouver dans un lieu de vie, groupés, alors je ne sais pas si on a de la chance, on verra plus tard, l'avenir nous le dira, mais ils s'entendent très, très bien (...). Les locataires sont très contents. (...) Ils se sentent en sécurité, (...), entourés, (...), ils se sentent tous ensemble là, ils peuvent compter les uns sur les autres (...). Ils ne se sentent pas seuls et c'est ce qu'ils souhaitaient tous, ne pas se retrouver tout seul, perdus dans leur maison (...). Les familles sont contentes (...). la fille de madame D : « je suis rassurée, parce que je sais qu'elle a du monde autour d'elle », donc elle est contente. Les enfants de monsieur R c'est pareil, ils sentent que leur papa n'est plus seul. (Partenaires, HG)



DES LOGEMENTS ATTRACTIFS, BIEN SITUÉS, APPRÉCIÉS ET APPROPRIÉS

La plupart des réalisations étudiées dans l'habitat groupé sont l'objet de programmes neufs et attractifs, tant par la qualité des logements et leur adaptation, que par leur situation dans la commune. Les locataires rencontrés étaient en attente de vrais logements : T3 pour les couples, T2 pour les personnes vivant seules et plus rarement T1 pour les personnes dont la situation est plus précaire suite à des ruptures dans le parcours de vie. Ces logements sont généralement suffisamment grands pour accueillir quelques pièces de mobilier du domicile précédant, facilitant l'appropriation de ce nouveau « chez-soi ». **L'adaptation des logements est appréciée⁶, elle doit rester discrète, non stigmatisante avec une technologie simple et fonctionnelle.** Certains locataires soulignent avec acuité des défauts d'ergonomie ou des détails de conception pénalisants au quotidien. Disposer d'un espace extérieur attenant au logement (balcon, terrasse) semble important et des locataires qui n'en disposent pas s'en plaignent. Le besoin de stockage suite au déménagement est évoqué et certains regrettent l'absence de garage ou de dépendance.

⁶ Sanitaires avec douche à l'italienne, sol adapté, poignée de maintien, télécommandes pour volets roulants électriques et éclairage, chemin lumineux entre chambre et WC, programmation du chauffage, et même visiophone avec tablette.

« Tout me plaît. On est libre, les voisins c'est sympa. On s'occupe bien de nous. Tout me plaît, on a une boulangerie sur place, la pharmacie à côté. La première personne que j'ai vu c'était X [l'intervenante], elle m'a expliqué ce qu'elle faisait. Ça m'a plu, puis après j'ai vu le logement qui était beau. Je suis venu parce qu'il fallait bien que j'aïlle quelque part. Je me suis plu tout de suite, au bout de 15 jours, trois semaines, c'était bon. (Locataire, HG)

Au début c'était très dur, j'ai eu du mal à déménager, j'ai eu du mal à m'habituer, je me suis donnée un an... Au début je ne voulais pas venir... Ce qui me plaît ? L'ambiance ; [l'intervenante], on a besoin de papier, elle est là, c'est important ; les gens qui nous entourent, tout le monde se rend service, c'est très important. On est dans un endroit calme, paisible, je vais faire mes courses à pied. On est chacun chez soi, on fait ce qu'on veut, on est bien. (Locataire, HG)

UN PROGRAMME ARCHITECTURAL POUR UN ÉQUILIBRE ENTRE « PROJET COLLECTIF » ET « VIVRE CHEZ SOI »

● **LA SALLE COMMUNE** est un élément important de ces habitats car elle apporte un équilibre entre « vivre ensemble » et « vivre chez soi ». Elle est le **point de repère où se trouvent les intervenants, le lieu où se tiennent les activités essentielles à la dynamique du groupe et aussi le lieu d'une sociabilité n'empiétant pas sur la sphère privée**. La salle commune n'a pas à être très grande mais doit pouvoir accueillir différents types d'activités (y compris des activités physiques) et des repas pris en commun, temps forts de ces petits collectifs. Ces salles sont investies de façon variée suivant les réalisations, dans une alchimie entre les désirs et les possibilités des habitants et des intervenants.

« Le lieu d'animation, il est très important. C'est un lieu vraiment ressource pour les gens. Il y a des personnes qui viennent tous les jours, il y en a qui viennent là peut-être plus occasionnellement mais c'est un lieu où ils peuvent venir voir les autres, boire un café, discuter, jouer, voir ce qui se passe. (Salarié, HG)

Comment est-ce qu'on fait pour que le groupe soit solide ? La question je me la suis posée et j'ai eu l'idée de dire « pourquoi pas faire un repas en commun » déjà pour que tout le monde fasse connaissance. Donc ce repas il a eu lieu, on le prépare ensemble, on met la table, on se dit « il faut qu'on apprenne à se connaître, que vous me donniez vos envies, ce que vous aimez faire ». Et le repas, on fait maintenant tous les mois. Tous les mois, tous les locataires viennent au repas. (Salarié, HG)

● **LA CONCEPTION DU PROGRAMME ARCHITECTURAL** vient en appui du projet social dans l'attention aux circulations et aux vis-à-vis. **Cette conception favorise plus ou moins les occasions de rencontres, la veille ou les interventions du personnel**. Par exemple, la position des logements entre eux et par rapport à la salle commune permettra ou non une surveillance bienveillante de l'ouverture des volets et des allées et venues, tout écart par rapport aux habitudes étant source d'alerte. Pour autant, le caractère « panoptique » poussé trop loin peut être au détriment de la discrétion et de l'intimité.

« Le rôle de veille : quand j'arrive le matin, j'ai déjà un petit coup d'œil sur les volets ouverts, pas ouverts. Avec le temps, c'est vrai que j'ai un peu appris leurs habitudes : ceux qui se lèvent tôt, ceux qui se lèvent un peu moins tôt. Donc, si je vois que certains qui ont l'habitude de se lever tôt, n'ont pas leurs volets ouverts, je donne un petit coup de téléphone pour savoir comment ça va ou sinon je vais sonner. (Salarié, HG)

DES INTERVENANTS SALARIÉS, PIERRE ANGULAIRE DU DISPOSITIF DE VEILLE ET DE SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ

Ces habitats s'appuient sur l'intervention de salariés, soit un salarié unique, soit une équipe, pour les missions de veille et de soutien à la convivialité au cœur de ces dispositifs.

Ces salariés insufflent une dynamique collective et un sentiment d'appartenance à travers la proposition de temps de rencontre, de moments conviviaux, d'activités, et parfois de sorties. Pour cela, ils ont un équilibre à tenir entre un rôle de facilitateur et de force de propositions en évitant stigmatisation et infantilisation auxquelles les locataires sont très sensibles. Ils se donnent aussi pour objectif d'inciter à la participation les personnes qui restent en retrait mais respectent ce retrait quand il exprime un désir.

« C'est eux qui décident, (...) je n'impose rien. Je ne suis pas là pour imposer mes idées. Je ne suis pas là pour imposer ce que j'aime faire. Alors évidemment des fois aussi je leur dit « Tenez là, il y a une exposition, est-ce que ça vous intéresse ? » donc là ils adhèrent, ils viennent ou ils ne viennent pas. (Salarié, HG) »

Tous les habitants de ces réalisations n'ont pas la même implication et la même demande par rapport au collectif. Suivant les réalisations, la participation est variable, avec, en général, un noyau de participants réguliers. L'ensemble des locataires participent généralement aux repas conviviaux et aux temps festifs. La possibilité de choix et de retrait par rapport aux activités est mise en avant par les locataires eux-mêmes comme une qualité de ces habitats.

« Déjà le concept c'est de ne pas me retrouver seule (...). L'après-midi on fait des jeux, même des fois le matin (...). On a une animatrice qui est très proche des personnes d'un certain âge. Et elle nous donne tout le temps des tas d'idées. Tous les lundis matin, on a une réunion et puis on demande ce qu'on veut faire. Donc c'est pris ou ce n'est pas pris on vient ou on ne vient pas c'est libre... Puis on s'entend bien. On est dans une bonne équipe. (Locataire, HG) »

Il y a des gens qui côtoient moins la salle ... Mais c'est aussi un choix des gens, la salle elle est ouverte, chacun y a sa place. Après les gens ils viennent ou ne viennent pas. (Salarié, HG)

Les intervenants sont davantage reconnus quand ils assurent aussi un rôle d'aide à l'inclusion sociale et se positionnent en « personne-ressource » dans les relations individuelles. **Leur travail dans le cadre de ces relations individuelles vient également en soutien de la dynamique sociale** : ils suscitent des occasions de rencontres entre les habitants, leur suggérant intérêts partagés ou entraide.

« N'ayant pas d'enfant, on a besoin d'une personne jeune pour nous stimuler. Vous voyez par exemple, on parle maintenant beaucoup d'internet. Nous les anciens (...), par exemple la déclaration d'impôt. J'aurai besoin d'une aide pour ça. (Locataire, HG) »

Ils me disent « est-ce que je peux vous prendre 5 minutes » donc on s'assoit et on discute de tous les problèmes (...). Ça peut être des papiers qu'ils n'arrivent pas à gérer, les problèmes qu'on rencontre tous les jours, le docteur qui ne vient pas alors ils nous demandent si on ne peut pas intervenir. Voilà des problèmes qu'on rencontre tous les jours. Et puis y'a des jours où ça va pas, où ils disent « là je n'ai pas le moral, là je suis énervé ». (Salarié, HG)

Dans la plupart des réalisations étudiées, **une relation de confiance semble établie entre les locataires et les intervenants.** Là où une seule personne intervient, des liens forts se développent entre cette dernière et un petit groupe de participants réguliers aux activités. Ces liens soutiennent la dynamique mais comportent un risque de dépendance du groupe à cette personne.

« Des fois, j'ai l'impression que quand je ne suis pas là, ça ne fonctionne pas pareil. C'est dans ce sens-là que je vous dis que dans le cas d'animations extérieures, ils n'y vont pas forcément parce que je ne suis pas là. C'est un peu dommage. (Salarié, HG) »



4

POUR UNE SOLIDARITÉ FACE À LA FRAGILITÉ OU À LA PRÉCARITÉ

Le choix

du logement partagé

Les initiatives de logements partagés étudiées reposent sur un projet de solidarité entre les habitants. Il s'agit, soit d'initiatives portées par des associations à caractère social pour accompagner le vieillissement de publics fragilisés par une précarité sociale et économique, soit d'initiatives impulsées par des citoyens (associations, aidants ou professionnels) qui cherchent à proposer des alternatives à l'EHPAD à des personnes très fragilisées par des pathologies liées au vieillissement.

FACE À LA PRÉCARITÉ SOCIALE OU ÉCONOMIQUE ET AU MAL-LOGEMENT

Le partage d'un logement est un moyen d'obtenir un logement décent dans des conditions économiques abordables. L'intervention salariée est d'abord centrée sur l'aide à l'inclusion sociale pour garantir l'accès aux droits. Cette aide à l'inclusion est assurée par du personnel salarié qui apporte aussi, de façon plus légère, et en coopération avec des bénévoles, un soutien à la convivialité.

« C'est une solution [pour eux]. Mais dans l'idéal, ils préféreraient vivre seuls (...). C'est une réalité aussi : ils ont le projet de vivre seuls, de faire venir l'épouse. Mais concrètement, ce n'est pas possible. Après quand même ils disent que c'est beaucoup mieux que ce qu'ils ont connu avant (...). Ils m'amènent souvent des amis parce qu'ils en parlent beaucoup autour d'eux. Ils arrivent avec leurs amis : « Ils seraient intéressés aussi ». Ils en parlent autour d'eux. Ça montre qu'ils apprécient et que pour eux, c'est une solution intéressante. (Salarié, LP)

Déjà, moi, je ne sais pas lire, je ne sais pas écrire. C'est elle qui s'occupe de toutes mes paperasses. ... Les papiers, tout, le téléphone ... L'autre fois, on a été à la retraite, elle est venue avec moi, pour m'accompagner. Parce que elle, elle peut discuter pour les choses officielles, mieux que moi. (Locataire, LP)

QUAND LE BESOIN D'AIDE À LA PERSONNE EST IMPORTANT

Le partage d'un logement permet le partage de services et la mise en commun des aides. Dans ce cas, l'intervention salariée est centrée sur l'aide à la personne alors que le soutien à la convivialité peut être apporté par des bénévoles. Le logement partagé permet aux habitants d'être accompagnés de façon plus personnalisée, plus respectueuse de l'autonomie et dans un environnement plus convivial que dans un établissement classique.

« Je pense que c'est super pour eux. Dire, ce n'est pas ouvert à tout le monde et... Ils ont quand même des gens compétents qui sont là 24h/24, ils sont libres (...). Ils vivent à leur rythme. C'est vraiment (...) à la carte. (...) Si Mr F a envie de se coucher à 23h, ou s'il n'a pas envie, il restera alors à regarder la télé si ça lui plait. (Partenaire, LP)

LE LOGEMENT PARTAGÉ, UN COMPROMIS FACILITÉ PAR LE SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ

Dans les réalisations étudiées, les logements partagés sont situés dans des logements existants qui ont été adaptés. L'emplacement, le cadre et l'aménagement de ces logements partagés sont agréables et permettent de s'y sentir à l'aise. L'appropriation des lieux y est cependant plus difficile que dans le cadre de l'habitat groupé. **Les contraintes de la cohabitation et du partage des espaces sont ressenties mais acceptées du fait d'une solidarité importante face aux situations spécifiques.** Dans ce contexte, qu'il s'agisse d'accompagner des personnes fragilisées par la précarité ou par des pathologies liées à l'âge, ces réalisations ne font pas l'impasse sur le soutien à la convivialité. Celui-ci est d'autant plus important, qu'au-delà des conflits potentiels liés à une vie en grande proximité, la fragilité des personnes peut constituer un frein au lien social. Les intervenants salariés peuvent contribuer à ce soutien, en complément de leur mission principale, par l'animation de temps conviviaux, la régulation ou la médiation. Cependant, leur temps de présence est limité par la contrainte économique.

« Ce n'est pas évident quand même de partager un logement avec des personnes qu'on ne connaît pas du tout. [...] J'ai un travail aussi de mise en relation, de création de liens. Un soir par semaine, je partage un repas avec eux pour faire en sorte qu'il y ait cette petite vie qui se crée. (...) Il y a des endroits où la solidarité, c'est quelque chose de quotidien, c'est presque une vie de famille entre eux. Il y en a d'autres où il y a plus de travail [pour créer du lien] parce qu'il y a des personnes qui sont très solitaires, qui ont eu un parcours assez difficile. (Salarié, LP) »

5

L'HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ

Jusqu'où ?

Dans un domicile ordinaire, quand le besoin d'aide devient important, le maintien au domicile est conditionné par la présence de l'entourage qui assure une veille, qui coordonne les aides individuelles et éventuellement une aide complémentaire. L'entrée en établissement est souvent décidée quand cet entourage fait défaut pour la coordination ou n'est pas suffisamment présent pour apporter l'aide complémentaire nécessaire entre les passages des intervenants des services d'aide et de soin à domicile. Les limites du maintien au domicile sont différentes si la personne est isolée, en couple ou aidée de façon régulière par un proche, elles sont aussi fonction des ressources disponibles pour financer les aides nécessaires.

Les projets d'habitat alternatif optent pour des dispositifs différents suivant les objectifs qu'ils s'assignent :

- la plupart d'entre eux s'assignent a minima un rôle de veille et de coordination pour la mise en place de l'aide à domicile sans intégrer cette dernière dans le dispositif ;
- ceux qui se posent en alternative à l'EHPAD s'appuient essentiellement sur de l'aide à la personne.

PRÉVENIR LA PERTE D'AUTONOMIE POUR PERMETTRE AUX PERSONNES FRAGILISÉES DE RESTER LE PLUS LONGTEMPS POSSIBLE CHEZ ELLES

Les projets qui s'adressent à des personnes plutôt autonomes à l'entrée, que ce soit des projets qui s'appuient sur le soutien à la convivialité ou sur l'aide à l'inclusion sociale, entendent accompagner le vieillissement de leurs habitants par une veille sécurisante et par une prévention de la perte d'autonomie. Ils n'intègrent pas dans le dispositif l'intervention de salariés pour de l'aide à la personne (ou alors de façon très ponctuelle). Les intervenants sont cependant vigilants par rapport à l'évolution du besoin d'aide des habitants. Ils les accompagnent, ainsi que leurs familles, dans la mise place des aides individuelles et, le cas échéant, dans la réflexion sur un déménagement si les conditions ne leur semblent plus réunies pour une vie en sécurité dans l'habitat en question.

« Au départ, on nous a bien dit que c'était pour les personnes valides mais qu'il y aurait un accompagnement, même si on va vers la dépendance. (...) On nous a dit qu'il y avait des structures exprès, des aides ménagères (...). Le but c'est de rester le plus longtemps chez soi. On nous avait dit aussi qu'on aurait priorité sur des maisons médicalisées ... C'est vrai que de ce côté-là, avec le cheminement, on s'était dit que c'est bien, on ne serait pas seuls lâchés dans la nature. (Locataire, HG)

Souvent ce sont des personnes comme à domicile, qui sont hospitalisées. Il y a une chute ou un souci de santé particulier. On a plusieurs hospitalisations, ce qui amène à s'interroger au retour à domicile sur les besoins que la personne peut avoir. Dans un premier temps, c'est renforcer l'aide qu'ils ont à domicile, tout en s'interrogeant sur l'avenir, sur les possibilités pour la suite, « est-ce que je pourrais rester à domicile ou pas », et puis s'orienter vers une structure. (...) C'est la personne qui prend sa décision, parfois en lien avec l'entourage, nous on est là dans un rôle d'écoute et puis d'accompagnement, dire qu'il peut exister telle possibilité ou telle autre, orienter. (Partenaire, HG)

Ce qui est difficile c'est quand on est confronté à des personnes qui ont des demandes spécifiques. On a eu le problème d'une dame qui n'est plus là maintenant, qui est partie en maison de retraite... Cette personne avait beaucoup d'exigences par rapport à nous, elle nous sollicitait énormément, elle ne comprenait pas notre rôle, pourquoi on était là. Elle pensait qu'en s'inscrivant ici, elle pouvait avoir quelque'un 24 heures sur 24. (Salarié, HG)

Dans le logement partagé, les porteurs de projets sont sensibles au fait que le besoin d'aide trop important de certains colocataires peut devenir un poids pour les autres habitants et cela malgré la mise en place d'aides individuelles.

Certaines de ces réalisations s'interrogent cependant sur le moyen d'**accompagner plus longtemps les personnes quand le besoin d'aide s'accroît en travaillant sur la complémentarité entre le soutien apporté par le dispositif et celui procuré par l'aide individuelle hors dispositif** (par exemple, en réduisant le temps d'animation et de présence en journée au profit de tournées le matin et le soir, ces tournées étant sécurisantes pour les personnes très fragiles).

INTÉGRER DE L'AIDE À LA PERSONNE POUR SE POSER EN ALTERNATIVE À L'EHPAD

Trois réalisations de notre étude se distinguent en se posant en alternative à l'EHPAD tout en affirmant leur caractère de domicile avec des organisations très différentes.

Deux d'entre elles, « Vivre aux Vignes » et « la Maison du Thil » proposent un accompagnement avec une présence 24 heures sur 24.

- La « Maison du Thil », en logement partagé, intègre au sein du dispositif toutes les aides à la personne.
- L'association « Vivre aux vignes » associe un habitat groupé et un petit logement partagé. Son dispositif combine un service partagé de veille et d'aide ponctuelle, appelé « continuité de présence », avec de l'aide individuelle apportée par des prestataires extérieurs choisis par chaque locataire. Le service partagé de continuité de présence est important pour les personnes fragiles car il est complémentaire des aides individuelles dont des temps d'intervention sont limités et qui interviennent très rarement la nuit.

Dans ces deux habitats, les limites à l'accueil sont peu différentes de celles rencontrées dans un EHPAD non spécialisé dans l'accueil des personnes présentant « des troubles sévères du comportement » mais elles restent fonction des conditions de réalisation : adaptation des locaux, présence du personnel suffisante par rapport au nombre de personnes qui ont besoin d'aide.

- La troisième, le « CoLogis des Aînés », n'assure qu'une aide et une présence partielle, 5 heures par jour en matinée et en fin d'après-midi. De fait, les personnes qui s'y installent ont besoin d'aide du fait de leur pathologie, mais sont amenées à quitter le CoLogis quand cette pathologie s'aggrave.

Cet accompagnement implique de nombreux acteurs : une équipe de salariés, des bénévoles, des prestataires extérieurs et les familles souvent présentes. Les fonctions de gestion des intervenants, de coordination d'ensemble et de médiation entre tous les intervenants y sont cruciales.

« C'est un projet à mesure et grandeur humaine. Et c'est ça qui est bien, c'est que c'est chaleureux. C'est le côté familial. Cela englobe le côté positif comme le côté négatif. Dans les familles, il y a aussi, parfois, des tensions, des conflits... Il faut être alors hyper communicatif, je pense, pour que justement, ces conflits et ces petits soucis, ne soient que des petits soucis passagers et pas des grosses catastrophes (...).Après, c'est vrai que là, on a une population particulière. Ce n'est pas la même chose qu'avec des personnes... on va dire, juste âgées. Ça implique beaucoup plus de choses. (Proche, LP)

C'est vrai que s'il y a des personnes qui ont plus de risques de chutes ou (...) de comportement agressif, c'est un peu la limite de ce type de structure. Parce que bien évidemment s'il y a trop d'agressivité et qu'on n'arrive pas à le gérer, la colocation devient compliquée. Le but, c'est qu'ils soient tous bien, qu'ils se sentent bien, qu'ils se sentent chez eux, qu'ils ne se sentent pas anxieux, qu'ils ne se sentent pas opprimés, qu'ils se sentent libres. (Proche, LP)

6

L'HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ

Avec qui ?

Ces habitats alternatifs, citoyens, solidaires et accompagnés s'appuient sur l'intervention de salariés mais font une large place tant aux habitants, qu'aux bénévoles et aux familles ou proches aidants.

DES INTERVENANTS SALARIÉS POUR UN NOUVEAU MÉTIER

Les intervenants de ces habitats font face à un métier nouveau et, parmi les salariés rencontrés, plusieurs présentent leur prise de fonction comme un défi ou une aventure. Quant aux partenaires, ils témoignent du travail effectué lors du montage des projets, pour définir les missions et le profil des tâches des intervenants salariés, en référence à des métiers connus ou à des expériences d'habitat accompagné existantes, soit pour s'en inspirer, soit pour s'en démarquer.

« Les tâches. On était à peu près d'accord dès le départ. Ce n'est pas une infirmière, ce n'est pas une aide-ménagère. C'est quelqu'un qui a un rôle particulier, qui ressemblait un peu à ce qu'on avait vu (...). C'est à dire quelqu'un qui à la fois écoute les gens, rend des services, et anime, et fait vivre le village. Un autre point extrêmement important, et c'est un conseil que je peux donner, c'est le recrutement. Si on tombe sur quelqu'un qui ne fait pas l'affaire, on est mal. (Partenaire, HG)

« L'accompagnement à la vie sociale (...), c'est un nouveau métier (...). C'est assez large, malgré tout, avec des connaissances si possible en géronto puisqu'on est avec un public âgé, donc se posent des questions comme là en ce moment (...) des gens qui ne peuvent plus rester, ou qu'il faudra réorienter ou aider dans leur parcours de vie (...). Après ça s'appelle accompagnateur à la vie sociale parce que ça regroupe d'autres choses. On n'est pas que sur des activités, mais l'activité c'est juste un support pour faire des choses ensemble et avoir plaisir à se retrouver (...). Il y a une part d'accompagnement quand même par rapport à nos locataires et un accompagnement individuel à côté de l'accompagnement collectif (...). On est dans une relation aussi avec les gens d'écoute et de confiance. (Salarié, HG) »

Le choix du profil des intervenants salariés semble directement lié à la mission dans le cas de l'aide à la personne, confiée à des auxiliaires de vie, et dans le cas du soutien à l'inclusion sociale des personnes en situation de précarité, confiée à des travailleurs sociaux. En ce qui concerne le soutien à la convivialité, le choix du profil des intervenants semble être davantage lié au secteur d'origine du porteur principal. Les acteurs du médico-social ont choisi des auxiliaires de vie, des aides-soignants ou des animateurs ; les bailleurs se sont tournés vers leurs agents de proximité, le domaine associatif ou social vers des travailleurs sociaux.

Ces missions de veille, d'écoute bienveillante, d'aide administrative et d'animation d'un petit groupe de personnes âgées autonomes et potentiellement fragiles, associent des problématiques d'aide et d'accompagnement individuel à des problématiques de gestion de groupe. **L'importance des qualités relationnelles, permettant de se positionner tant dans une relation individuelle que face à un groupe ou face à des partenaires, est soulignée par tous les acteurs.** En première approche, le capital social et le parcours personnel et professionnel semblent plus importants que la qualification professionnelle elle-même ou la formation.

La préparation des salariés avant leur prise de fonction est très diverse : certains se sont formés sur le tas, avec le soutien de leur encadrement et des partenaires locaux, d'autres ont participé à la préparation du projet en amont. Ceux qui ont la chance d'appartenir à un réseau se sont immergés dans des réalisations analogues, un des intervenants a bénéficié d'un parcours d'immersion avec les acteurs de la commune. Une seule des réalisations étudiées a développé une session de formation spécifique. Si les formations spécifiques peuvent être un atout, il y a un risque qu'elles induisent chez les intervenants des attitudes perçues comme stigmatisantes par les locataires. **Ces derniers apprécient d'être aidés dans leur démarches quand ils en éprouvent le besoin, mais pas de se sentir observés comme des personnes potentiellement fragiles ou de se voir proposer des activités qu'ils ressentent comme infantilises.** À noter qu'une activité qui a du succès dans un habitat peut passer très mal dans un autre.

« Alors ici les gens, les seniors, ils n'aiment pas qu'on les appelle senior. Ils n'aiment pas trop, parce que pour eux le fait de dire senior c'est que c'est fini pour eux. (Salarié, HG) »

Au-delà de la formation, **les intervenants expriment le besoin d'un soutien car ils sont parfois en difficulté dans leur mission ou face au groupe.** Ce soutien vient le plus souvent de la hiérarchie, des partenaires ou des collègues du réseau. Un intervenant bénéficie d'analyse des pratiques qu'il apprécie, d'autres souhaiteraient pouvoir bénéficier de groupe de parole.

LA PLACE DES HABITANTS, DES PROCHES ET DES BÉNÉVOLES

Ces habitats alternatifs se sont donnés pour objectif d'accompagner le vieillissement des locataires en préservant leur position de citoyens et d'acteurs : citoyens vivant au cœur de la cité, en position de prendre des décisions sur ce qui les concerne et de se projeter ; acteurs de la solidarité, de la bienveillance et de l'entraide au sein du petit collectif et aussi force de proposition. Dans les faits, **sentiment d'appartenance, convivialité, veille et entraide semblent effectifs dans ces petits collectifs** ainsi que l'implication, d'au moins un petit groupe, dans les décisions relatives à la vie commune.

« Quand je dis qu'on fait toujours partie de ce monde, il y a des gens qui n'allaient plus au centre-ville (...) et qui n'avaient jamais mis les pieds dans un salon de thé ou [n'étaient jamais] aller boire un café. Alors il y en a qui me disent « Oh vous vous rendez compte si mon mari me voyait, qu'est-ce qu'il dirait ? » ... Elles ont découvert ça aussi en venant ici. On a été jouer au Casino et là pareil, ils me disent « ... Quand je vais dire ça à ma fille ! ». Ils se découvrent, ils se disent « on est heureux d'être là » parce qu'on fait des choses qu'on n'aurait pas fait, surtout pas en maison de retraite. [...] Et l'isolement c'est important. Les gens ils ne sont plus tous seuls. Ils ne vivent pas chez eux cloîtrés (...). Il y en a qui me disaient « on ne faisait plus partie de la société, même nos voisins de palier on ne les voyait plus ! » alors que là ils réapprennent à s'habiller, à aller chez le coiffeur, à reprendre un peu goût à la vie. (Salarié, HG) »

Les proches sont plus ou moins présents, suivant les configurations familiales et le besoin d'aide des personnes. Ils ont toute leur place dans ces habitats et y interviennent comme ils interviendraient si leur parent habitait dans un logement ordinaire, ou même davantage, certains s'impliquant aussi auprès des autres locataires. Les intervenants sont attentifs à la place des proches et à la préservation du lien familial. **Les familles apprécient la sécurité apportée par le dispositif et sont rassurées par la présence régulière des intervenants.** Les proches des personnes les plus fragilisées expriment leur soulagement et apprécient d'être déchargée du soin et des tâches matérielles et de retrouver un positionnement plus naturel auprès de leur parent.

« Souvent les familles nous appellent quand ils trouvent leurs parents pas trop bien, qu'ils sont un petit peu inquiets, [pour nous demander] d'être un peu plus vigilant (...). Nous aussi, on peut appeler quand on trouve la personne pas trop bien. (Salarié, HG)

Les enfants qui ne sont pas là, ils savent aussi que les parents ne sont pas perdus. Parce que je suis là et que je pourrais alerter et mettre en place tout ce qu'il faut. (Salarié, HG)

Pour moi, c'est rassurant de savoir qu'il y a du monde 24/24 (...) qui peut intervenir en cas de besoin. Parce que je ne peux pas être là 24 h/24. Donc c'est me décharger de ça, de dire «Je n'ai pas à le faire manger le soir, je n'ai pas à me taper deux heures de courses, parce qu'il y a ça, ça et ça qui manque ». C'est me défaire des choses basiques et d'arrêter d'avoir le rôle d'aide-soignante et de m'occuper de mes parents en tant que fille et uniquement en tant que fille (...). Ce n'est plus toute cette charge de travail que j'avais à faire (...), ce n'est plus le stress que j'avais (...). Je n'ai plus que la question administrative et affective qui me reste. ... C'était lourd, c'était vraiment très lourd [...]. (Proche, LP)

Dans les réalisations étudiées, les bénévoles interviennent essentiellement pour le soutien à la convivialité et surtout dans les dispositifs qui s'appuient en premier lieu sur l'aide à la personne ou l'aide à l'inclusion. **L'intervention des bénévoles apporte une dynamique**, elle permet une intervention qui ne pourrait pas être financée par ailleurs, mais elle est conditionnée par l'existence d'un partenaire capable de les mobiliser de façon importante et régulière afin d'assurer une continuité de l'accompagnement⁷.

« Ce sont les bénévoles qui font essentiellement tourner la maison (...) dans le sens où ils dynamisent, où ils font participer (...). Je pense que sans bénévole ça ne peut pas tourner (...). Cela serait sans vie. Je pense que sans les bénévoles, ça aurait plus tendance à tomber dans un fonctionnement type maison de retraite (...). C'est ça qu'on ne voudrait pas ... que ça parte à fonctionner comme une maison de retraite. (Proche, LP)

On a la chance d'avoir une équipe de bénévoles ultras motivés... On ne sait pas ce que donnera cette équipe dans 5 ans, dans 10 ans. On est incapable de le dire et donc il faudra, veiller en fait, constamment à renouveler ou en tout cas accueillir de nouveaux bénévoles pour justement perpétuer l'histoire. (Partenaire, LP)

La répartition des rôles entre les bénévoles et les salariés n'est pas toujours bien vécue en particulier dans les habitats où les salariés assurent de l'aide à la personne dans un temps contraint alors que les bénévoles ont une mission plus valorisante car porteuse de lien.

« C'est vrai que les auxiliaires n'ont pas un rôle facile dans le sens où elles sont là, elles sont présentes, elles s'occupent de tout le monde, elles ne participent pas forcément à des ateliers, parce que justement, il y a une charge de travail assez importante. Je pense qu'elles aimeraient aussi, de temps en temps, pouvoir participer. (Proche, LP)

La « Maison du Thil » et « Vivre aux Vignes », font une place particulière aux familles et aux bénévoles, non seulement dans l'accompagnement des personnes mais aussi dans la gouvernance du dispositif. Ces deux réalisations portées par des associations mettent en avant la notion de responsabilité partagée et témoignent de la richesse et des difficultés d'un tel fonctionnement.

⁷ Ce qui est le cas, pour les petits frères des Pauvres à la « Maison du Thil », l'ADMR dans les « logements adaptés Danton », Habitat et Humanisme dans l'« habitat intergénérationnel Chabrol », l'association Vivre au Vigne et l'association Ayyem Zamen.



7

L'ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DE CES HABITATS

Un défi ?

Les réalisations étudiées ont pour ambition d'être accessibles à des personnes aux revenus modestes. Cette étude montre, que dans chaque projet, c'est la synergie entre les différents partenaires qui permet de faire face à ce défi car aucune des réalisations étudiées ne s'appuie sur une refacturation aux locataires de l'ensemble des coûts.

Parmi ces coûts, on peut ainsi distinguer les coûts directs liés au logement et aux services et les coûts indirects.

Les coûts directs sont constitués :

- par le loyer et les charges du logement occupé par le locataire,
- le coût salarial du personnel assurant le service,
- le loyer et les frais de fonctionnement de la salle commune,
- et le coût des activités proposées.

Les coûts indirects comportent :

- l'ingénierie sociale liée à la conception du dispositif,
- le coût de la gestion du personnel et de la coordination des différents acteurs,
- et les coûts liés à la vacance locative (c'est-à-dire le coût du loyer d'un appartement inoccupé et le coût du service quand celui-ci est partagé entre les locataires).

UN PREMIER DÉFI : MAINTENIR LES COÛTS DIRECTS À UN NIVEAU ABORDABLE POUR DES REVENUS MODESTES

En ce qui concerne les coûts directs, le coût du loyer est généralement assumé par les locataires. Le coût salarial des intervenants est généralement facturé, mais pas toujours en totalité. Il n'est pas facturé aux locataires dans les réalisations qui s'adressent aux personnes en situation de précarité. Les coûts afférents à l'usage des espaces communs ne sont pas toujours répercutés sur les locataires. Pour les activités, la plupart des dispositifs fonctionnent avec des budgets réduits ou nuls et les locataires, contraints financièrement, sont peu enclins à participer à des activités payantes. Le premier enjeu est donc le maintien des coûts directs imputables aux locataires à un niveau supportable pour eux.

● **L'ACCÈS À UN LOGEMENT À UN COÛT MODÉRÉ** est un point clef de ces habitats, il sera possible soit grâce à un partenariat entre une mairie et un bailleur social, soit grâce à l'engagement d'organisations « philanthropiques ou solidaires » - associations, fondations ou fonds de dotation (les petits frères des Pauvres, Habitat et Humanisme...). Ces organismes, souvent d'envergure nationale, ont une capacité à apporter des financements solidaires alimentés par la générosité du public. Les porteurs des réalisations étudiées ont également mobilisé divers financements soutenant la construction : prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et des consignations, subvention des collectivités départementales ou régionales, prêt de la Carsat, fonds européens. Les coûts du loyer varient suivant la typologie du logement (colocation, T1, T2 ou T3) et le type de financement dans le parc social.

Les partenaires ont aussi à cœur de minimiser l'impact des locaux collectifs sur les coûts répercutés aux habitants. Il n'y a pas actuellement de disposition permettant de les financer aisément dans le logement social. Les caractéristiques et les statuts des salles observés dans l'étude sont très divers, résultats des négociations entre partenaires. Parfois locaux communs résidentiels (LCR), parfois propriétés de la commune ou du bailleur, elles peuvent être louées ou mises à disposition et partagées ou non avec d'autres utilisateurs.

● **LE COÛT DU SERVICE** correspond, en grande partie, à la masse salariale des intervenants : l'équation à résoudre est celle du bon équilibre entre le nombre de logements bénéficiant du service et l'intensité de l'accompagnement. L'étude montre que le type d'accompagnement et son financement sont différents suivant les personnes ciblées par les habitats.

• Dans les habitats ciblant des personnes en situation de précarité, l'accompagnement, assuré par des salariés de l'association porteuse, n'est pas refacturé aux habitants.

• Les habitats ciblant des personnes très fragilisées par le vieillissement font intervenir des salariés pour l'aide à la personne. Du fait de l'importance du temps de présence, ces habitats sont relativement coûteux en personnel : un équivalent temps plein (ETP) permet d'assurer une présence d'environ 5 heures par jour. Une présence 24 heures sur 24 nécessite au minimum 5 ETP. Le coût pour les habitants est minoré par la mobilisation de l'APA (Aide Personnalisée à l'Autonomie) ou de la PCH (Prestation Compensatoire au Handicap).

• Les habitats qui mettent en œuvre essentiellement le soutien à la convivialité s'appuient sur l'intervention de salariés. Le temps de présence de ces salariés est variable suivant les projets mais ne dépasse pas 1 ETP dans les réalisations étudiées⁸. Ce service est généralement facturé aux locataires. Quand ce service est porté par un service prestataire d'aide à la personne, l'APA peut être mobilisée pour un paiement partiel.

UN AUTRE DÉFI : ASSUMER LES COÛTS INDIRECTS QUI NE SONT PAS RÉPERCUTÉS SUR LES HABITANTS

En ce qui concerne les coûts indirects, ils sont rarement assumés par les locataires, que ce soit l'ingénierie de projets, la coordination du dispositif ou encore les coûts liés à la vacance. La viabilité de ces dispositifs repose donc sur l'engagement des porteurs de projets qui supportent une partie des coûts directs et indirects et de facto des partenaires qui les subventionnent.

L'engagement des partenaires dans les projets se manifeste aussi dans la façon dont la responsabilité des coûts liés à la vacance locative est déterminée au départ du projet entre les acteurs. Quand un logement est vacant, le partenaire qui assume ces coûts (bailleur ou gestionnaire à qui la gestion locative est déléguée) est-il prêt à attendre que se présentent des candidats dont la situation et les attentes sont véritablement en phase avec le dispositif ?

MALGRÉ CES EFFORTS, LA CIBLE RESTE ÉTROITE

Pour les habitats réalisés dans le logement social, les revenus des locataires doivent être inférieurs à un plafond correspondant au type de financement du logement : pour une personne seule, 1 000 € pour un logement en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 1 500 € pour un logement en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). Les porteurs de projets rencontrés témoignent de l'étroitesse de la cible : **des personnes peuvent être exclues de ce type d'habitat alors que leurs ressources ne dépassent les plafonds de de très peu, d'autres dont les revenus correspondent aux plafonds ne peuvent intégrer certains dispositifs si elles ne disposent pas d'un patrimoine complémentaire à mobiliser pour payer le service.** L'ouverture de ces logements à un financement PLS (Prêt Locatif Social) élargit la fourchette mais le loyer est alors moins attractif.



Un point négatif que je n'ai pas soulevé, c'est sur l'accès. On est effectivement dans du logement HLM avec un financement PLAI, PLUS et il y a un accès qui est limité dans le cadre où il y a un plafond de ressources à ne pas dépasser (...). On avait sur la commune des personnes qui souhaitaient y entrer et qui avaient cet obstacle de ressources trop importantes. C'est une première chose et la deuxième chose, c'est la nécessité d'avoir des ressources pas trop faibles (...). On a sur la commune, comme partout, des personnes notamment des dames seules, qui n'ont peut-être pas travaillé, qui ont le minimum vieillesse et qui ont une petite réversion de retraite. Des retraites à 800 ou 900€ (...). Ça a limité le nombre car il y a un créneau de ressources [étroit]. Et puis il n'y a pas de prise en charge [du service]. C'est vrai que si [le poste de l'intervenant] était financé par le Conseil Départemental, par exemple, ça permettrait de faciliter l'accès à des gens qui ont des ressources moindres. (Partenaire, HG).

Le prix ... Moi, ça fait un peu plus haut que ma retraite. Je dépense plus que ce que je gagne. Alors je dis aux petits enfants « Si je vis trop longtemps je serai à votre charge ». (Locataire, HG).



⁸ Le coût du support « soutien à la convivialité » effectivement facturé aux locataires dans les habitats étudiés varie entre 50 € et 270 € pour une personne seule et 350 € pour un couple. Mais la plupart des porteurs de projets ciblent un coût autour de 120 €, ce qui ne permet de financer un poste salarié à temps plein qu'à partir de 25 logements.

8

L'HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ HORS LOI 2002-2

Quelles conséquences ?

Les projets d'habitats étudiés se situent hors loi 2002-2 car celle-ci laisse actuellement peu de place à l'initiative citoyenne et peu de possibilité de création de nouvelles structures. En contrepartie de la souplesse apportée par ce choix, ces projets s'exposent à différentes difficultés liées en particulier au risque de requalification en ESSMS⁹ et aux spécificités de la gestion locative dans le logement ordinaire et dans le parc social.

Pour faire **face au risque de requalification en établissement, les porteurs de projet ont intégré, en amont dans la réflexion, les partenaires institutionnels** et en particulier les conseils départementaux.

La délégation de la gestion locative permet au bailleur de déléguer les processus d'admission, de résiliation, de gestion et les risques de vacance et plus généralement de résoudre la question du ciblage du public. Ceci dit, le gestionnaire doit être en capacité de porter le risque financier lié à la vacance locative.

Contrairement à un établissement où le gestionnaire peut résilier un contrat de séjour s'il estime que l'établissement ne peut plus accompagner un résident dans de bonnes conditions, **un contrat de bail ne peut être rompu en raison des fragilités d'un locataire**, ce motif ayant un caractère discriminatoire. Les réalisations étudiées prévoient une sensibilisation et un accompagnement des personnes pour préparer les changements qui apparaissent nécessaires et éviter les situations de crise.

Quand ils se situent dans le parc social, ces habitats sont soumis aux règles du logement social, (plafond de ressources, commission d'attribution). Si la loi ASV a introduit de nouvelles possibilités pour l'attribution prioritaire d'un logement à des personnes âgées, celles-ci restent limitées¹⁰. Par ailleurs les nouvelles dispositions relatives aux résidences-services introduites par la Loi ASV peuvent-elles s'appliquer dans du logement social, avec ou sans intermédiation locative ?¹¹ Sur ce point, les interprétations divergent et les porteurs de projets ne se sentent pas sécurisés si ce n'est par des accords trouvés localement.

« Il faudrait qu'on soit un certain nombre d'intervenants dans ce système-là pour qu'on puisse soit rencontrer les députés, soit rencontrer des décideurs comme on dit aujourd'hui, pour que la législation puisse évoluer pour l'accompagnement de ce type de projet. (Partenaire, HG) »

⁹ ESSMS : Etablissements et Services Sociaux et Médico-Sociaux.

¹⁰ La loi ASV permet aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge de bénéficier, par priorité d'un logement social (CCH L 441-2). Cette attribution prioritaire nécessite l'autorisation du préfet.

¹¹ Les résidences services peuvent facturer des services non-individualisables. Le contrat de location peut contenir une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas de non-paiement de ces services (CCH L631-15).



9

UN HABITAT APPRECIÉ

mais des dispositifs

non stabilisés

UNE OFFRE QUI RENCONTRE UNE DEMANDE

Cette offre, destinée aux personnes âgées, d'un habitat adapté et accompagné pour prévenir la perte d'autonomie rencontre localement une demande. Parmi les réalisations étudiées, peu doivent faire face à de la vacance. Elles sont très diverses en termes de coûts ou d'organisation, mais **les locataires rencontrés se disent satisfaits du dispositif dans lequel ils se sont installés et y adhèrent globalement**. Les critiques qui sont formulées n'ont pas trait à sa conception et à son organisation mais plutôt à des problèmes techniques relatifs aux logements et, plus rarement, aux coûts ou à la façon dont les salariés accomplissent leur mission.



Les repas du lundi c'est merveilleux, on se retrouve, on discute un petit peu, on n'est pas mal, après il y a l'animation un jour par semaine, je trouve que c'est très bien. (Locataire, HG)

Oui ça nous apporte quelque chose (...). Ça prouve que nous sommes entourés, même si on vit seul dans le logement. Mais dans la tête on sait, je sais tout de suite que dès que j'ai un petit souci, je peux prendre le téléphone... (Locataire, HG)

Ce que j'apprécie vraiment, c'est d'être bien. Ça c'est vraiment très bien. Et puis, on nous propose des choses que chez nous on ne faisait pas. On allait même plus au cinéma. On faisait rien, rien d'extérieur. (Locataire, LP)

Je me disais, il faut que je prévois quelque chose pour que mes enfants soient tranquilles et que je puisse vivre bien... Je revis ici (avec mon concubin je ne sortais pas beaucoup). Ici on fait de l'animation presque tous les après-midis. Je ne vois pas ce qu'il faut changer. On est content, on se demande comment on a pu trouver ça... on est bien entouré. On a une [intervenante], c'est une perle. (Locataire, HG)

Oui je revis. Oui, on rigole. Vous savez on ne retrouve pas nos 20 ans bien sûr. Mais moi, je sais qu'on est toute une bande. Avec la dame qui est venue en dernier (...), on s'éclate. Quand on sort, on se donne à fond (...). Très sincèrement, je voudrais mourir ici (...). Disons que très sincèrement, c'est vrai que j'aimerais bien finir mes jours ici, tranquille. (Locataire, HG)



DES ATOUTS RECONNUS

La plupart des acteurs rencontrés, habitants, partenaires, salariés, bénévoles ou familles, estiment que ces réalisations sont en phase avec leurs objectifs, tout en reconnaissant, le cas échéant, les difficultés de fonctionnement. Ils témoignent du fait que des liens se sont tissés entre des personnes qui ne se connaissaient pas avant de déménager, ainsi que des relations d'entraide ou de soutien au-delà de la participation aux animations proposées. Ils témoignent aussi du sentiment de sécurité éprouvé et de l'épanouissement de certains locataires avec l'ouverture à une vie sociale plus riche.

« Le montage de l'opération correspond quand même assez bien aux besoins des personnes, de ce que l'on entend en tout cas. Après j'ai trouvé qu'il y a vraiment ici -parce que ce n'est pas partout comme ça- un groupe qui s'est constitué, enfin je ne sais pas comment l'expliquer, un esprit de groupe qui s'est créé, enfin la mayonnaise a pris. (Partenaire, HG) »

Les atouts de ces réalisations sont les mêmes pour tous les acteurs rencontrés : **elles concilient sécurité, convivialité et autonomie de décision, dans un contexte qui respecte la sphère privée des personnes et leur permet de rester intégrées dans la cité.** Ces atouts sont mis en avant tant par rapport au maintien à domicile que par rapport à une entrée en EHPAD : les personnes y sont moins isolées qu'au domicile et plus en sécurité quand apparaissent les fragilités ; elles apprécient cet apport en sécurité sans la contrepartie des contraintes qu'implique la vie en EHPAD. Apparaît alors en filigrane, à côté de la figure repoussoir de l'EHPAD, une autre figure repoussoir, celle de l'isolement extrême au domicile de personnes dont même le décès peut passer inaperçu.

« Je suis heureuse d'être là, je vous le dis sincèrement. Je suis heureuse, parce que je ne me verrais pas dans ma maison comme ça. Et puis ça libère un peu mes enfants, quand même. Ils sont très gentils, mais ... ils ont leur vie eux aussi quand même. ...Ils ont moins de soucis, ils sentent que s'il y a quelque chose, ils téléphonent tout de suite. Et alors il y a une chose que je ne comprends pas quand même, c'est pourquoi ça revient moins cher qu'une maison de retraite. (Locataire, HG) »

On a de la chance, par rapport à d'autres personnes. Ma fille était allée voir je ne sais plus quelle maison. Elle me dit : « C'est pas possible. On ne peut pas mettre papa là (...). Ils sont tous là assis derrière une vitre, les uns derrière les autres. Et ils regardent comme ça ... ». (Locataire, LP)

Oui je trouve que c'est bien parce que, vous voyez, il y a moins d'indifférence. C'est-à-dire que les gens, quand quelqu'un est malade, qu'on ne le voit pas pendant trois quatre jours, ailleurs, ils ne vont pas s'intéresser. Ils vont dire tiens, elle est partie en vacances. Alors que là, les gens se préoccupent plus, ils vont se poser des questions pour se dire tiens, c'est bizarre, elle n'a pas prévenu qu'elle partait. Vous savez, c'est important. Parce qu'il y a combien de gens qui meurent, des personnes âgées qui meurent et qui n'ont pas forcément de la famille et qu'on retrouve un mois après à l'odeur. (Locataire, HG) »

DES PARTENARIATS QUI IMPLIQUENT DE NOMBREUX ACTEURS

Ces habitats sont portés en partenariat par des acteurs divers, élus locaux, bailleurs sociaux, acteurs de la gérontologie, citoyens, associations ou fondations. Ils s'adressent à différentes cibles, personnes à revenus modestes encore relativement autonomes, personnes en grande fragilité du fait de pathologies liées au vieillissement ou personnes vieillissantes en situation de précarité sociale ou économique.

Suivant les ambitions qu'elles s'assignent, ces initiatives mettent en œuvre différents supports pour accompagner les locataires (veille, soutien à la convivialité, aide à la personne et aide à l'inclusion sociale) en associant les interventions des salariés, de bénévoles, des habitants eux-mêmes et des familles. Elles font ainsi intervenir une pluralité d'acteurs. **La coordination de l'ensemble des acteurs au quotidien est importante pour un bon fonctionnement ainsi que l'explicitation des limites de l'intervention et des responsabilités de chacun des acteurs.** La qualité des partenariats joue aussi un rôle dans la réussite des projets, dans une démarche de communication, d'évaluation et d'adaptation face aux difficultés. Par ailleurs, **ces formules où la solidarité joue un rôle important à côté d'un service parfois coûteux ne peuvent subsister dans une relation purement consumériste.**

Veille et soutien à la convivialité sont deux supports essentiels pour ces réalisations. Les qualités relationnelles du personnel assurant l'accompagnement sont donc primordiales. Des connaissances en gérontologie sont utiles mais il faut **être attentif à la sensibilité de ce public et à son refus de la stigmatisation.**

Suivant leur organisation et les supports mis en œuvre, les réalisations peuvent accompagner des personnes en plus ou moins grande fragilité. Quand les soutiens intègrent l'aide à la personne ou s'articulent de façon précise avec les interventions des acteurs traditionnels de l'aide et du soin à domicile, elles accueillent des personnes en très grande fragilité. Dans tous les cas, les intervenants sont vigilants. Ils dialoguent avec les personnes elles-mêmes et leur famille et évitent les situations de crise en les anticipant par la mise en place des aides nécessaires ou in fine par la préparation d'un déménagement quand l'habitat n'est plus adapté.

DES DISPOSITIFS ENCORE À LA RECHERCHE D'ÉQUILIBRES

Ces dispositifs ne sont pas encore stabilisés et sont à la recherche d'équilibres :

- équilibre dans la **mise en œuvre des différents supports** (veille, soutien à la convivialité, aide à la personne et aide à l'inclusion sociale) et dans l'**articulation des interventions** des différents acteurs (proches, bénévoles, salariés intervenant dans le cadre du dispositif et prestataires extérieurs) ;
- équilibre dans la **conception architecturale** entre collectif et intimité, sécurité et ouverture ;
- équilibre du **modèle économique** pour garantir l'accessibilité à un public aux revenus modestes ;
- équilibre du **cadre juridique** avec des écueils repérés par les acteurs et des pistes restant à explorer pour sécuriser les dispositifs, en particulier, l'opportunité de s'inspirer des dispositifs existants (lieu de vie et d'accueil¹², pension de famille¹³ ou résidence service) ou de s'y rattacher.

¹² Lieu de Vie et d'Accueil : article L.313-1/ L433-1 du Code de l'Action Sociale et Familiale.

¹³ La pension de famille est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais.

10

EN CONCLUSION

L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné propose une réponse au défi sociétal du vieillissement de la population dans un contexte économiquement contraint, un défi qui ne pourra pas être relevé seulement avec les réponses actuelles dominantes « établissement » et « maintien à domicile ».

Cet habitat est complémentaire de l'offre en établissement et correspond à une évolution des attentes citoyennes : attente de désinstitutionalisation, désir d'être acteur de son propre vieillissement, de décider soi-même où mettre le curseur entre sécurité et autonomie, individuel et collectif. Il a un rôle de prévention de la perte d'autonomie conciliant autonomie, sécurisation et lien social et peut éviter l'entrée en institution de personnes peu dépendantes ne disposant pas des ressources pour organiser seules les aides leur permettant de rester vivre dans leur domicile.

Il se développe hors loi 2002-2, en réaction à la médicalisation des établissements où le soin risque de prendre le pas sur la vie et du fait que le cadre médico-social est peu propice à l'initiative et à l'innovation. La liberté de sortir des standards peut avoir un impact positif sur la qualité de vie et sur les coûts mais elle est génératrice d'une certaine insécurité d'un point de vue juridique.

Cet habitat s'appuie sur des partenariats, de la solidarité et des ressources locales et c'est bien localement que sont trouvées, en lien avec les collectivités et l'administration, les réponses à cette insécurité. C'est un enjeu pour les municipalités, les bailleurs sociaux et les acteurs de l'économie sociale et solidaire d'accompagner ce développement pour en garantir l'accessibilité aux personnes âgées aux revenus modestes, mais le financement de ces habitats reste un défi.



Deuxième partie

LES
PROPOSITIONS
DU COLLECTIF
« HABITER
AUTREMENT »

ces propositions ont été élaborées
par les membres du Collectif **“Habiter Autrement”**
suite à une présentation des résultats de l'étude.

LES PROPOSITIONS DU COLLECTIF

“HABITER AUTREMENT”

POUR L’HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ

RECONNAÎTRE

- **La volonté des citoyens d’être acteurs de leur choix de vie**, quel que soit leur âge et y compris à un âge avancé
- La place de **la créativité des citoyens** dans l’organisation de leurs modes de vie et d’habitat en limitant les contraintes réglementaires. Considérer et accompagner cette évolution sociétale majeure, portée par une nouvelle génération de seniors, participative et responsable.
- Le rôle essentiel des habitats alternatifs dans **la prévention de la perte d’autonomie**, tel que cela a été démontré dans plusieurs études (notamment celles dirigées par L. Nowik et celle de l’étude du cabinet Oxalis) et mentionné dans différents rapports, dont le rapport annexé de la loi d’Adaptation de la Société au Vieillessement.
- **L’utilité sociale** de ces nouvelles formes d’habitat, qui sont le fruit de co-constructions (particuliers, organismes privés et publics) au service de l’intérêt général. Elles s’inscrivent dans le champ de l’économie sociale et solidaire grâce à une pluralité de financements et une gouvernance participative.

MOBILISER

- **Les acteurs institutionnels** (CNSA, CNAV, MSA, caisses de retraite complémentaire, fondations ...) pour un soutien et une promotion concertés aux nouveaux types d’habitats alternatifs : aide au financement des projets et réalisation, dans la durée, d’une étude d’impact social et économique de ces nouveaux types de lieux de vie.
- **Les conférences départementales des financeurs** afin qu’elles prennent en compte ces initiatives d’habitat alternatif dans leur programme en faveur des actions de prévention et dégagent des lignes budgétaires pour le soutien :
 - à la phase d’ingénierie sociale préalable à toute nouvelle réalisation,
 - à la coordination et l’animation de ces habitats.

PROMOUVOIR

- **En reconnaissant que l’âge peut être un critère prioritaire dans les attributions des logements du parc social**, comme pour le handicap. Seule une dérogation préfectorale peut aujourd’hui le permettre.
- En autorisant, au niveau national (et non de façon variable selon les départements), **la possibilité de mettre en commun les moyens ouverts par les aides** (APA - Allocation Personnalisée d’Autonomie), (PCH - Prestation de Compensation du Handicap) pour financer, entre habitants, un service partagé leur redonnant ainsi **un droit à la solidarité**.
- Par la mise en place d’un dispositif permettant **la prise compte de la coordination et de l’animation de ces lieux comme de l’aide à la personne** (réduction ou crédit d’impôt en temps réel, intégration dans le plan d’aide, mise en place d’un forfait comme dans le secteur handicap...).
- **En mobilisant les budgets du logement social pour le financement de l’ensemble de ces nouveaux habitats** (logement + parties communes). Actuellement, les « aides à la pierre » sont attribuées uniquement pour le logement sans prendre en compte les parties communes (salle d’activité...) indispensables pour le « vivre ensemble » qui est au coeur de ces nouveaux modèles d’habitat.



Troisième partie

LES MONOGRAPHIES

LES HABITATS ALTERNATIFS S'APPUYANT PRINCIPALEMENT SUR LE SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ	27
Le « VillaGénération » à Noidans-lès-Vesoul	28
Les « Logements HaISSoR » de la résidence Domaine de Dorthan à Bénvy	34
Les « Logements adaptés Danton » à la Talaudière	41
Les « Vill'âge Bleu© » à Dijon et à Bretenière	48
Les résidences Intergénérationnelles Efdis à Bussy Saint Georges et à Cergy	55
LES HABITATS ALTERNATIFS S'APPUYANT PRINCIPALEMENT SUR L'AIDE À LA PERSONNE	63
La colocation à responsabilité partagée « Maison du Thil » à Beauvais	64
Le « Co-Logis des Aînés » à Lyon	71
Appartements regroupés à services partagés « Vivre aux Vignes » à Grenoble	75
LES HABITATS ALTERNATIFS S'APPUYANT PRINCIPALEMENT SUR L'AIDE À L'INCLUSION SOCIALE	84
Les domiciles partagés « Ayyem Zamen » à Paris	85
L'habitat intergénérationnel « Chabrol » à Paris	97





PROJET	LES PARTENAIRES	LIEUX DE VIE	PUBLIC	ACCOMPAGNEMENT & SPÉCIFICITÉS
<p>LE « VILLAGÉNÉRATION » NOIDANS-LÈS-VESOUL (HAUTE-SAÛNE)</p> <p>Permettre aux habitants de vieillir au sein de leur commune en leur proposant une forme d'habitat entre le logement classique et l'hébergement en établissement. La conception architecturale et l'accompagnement favorisant le lien social doivent leur permettre de vivre plus longtemps au domicile en gardant leur indépendance malgré l'évolution des fragilités.</p>	<p>PROJET PORTÉ PAR NÉOLIA (bailleur social)</p> <p>PARTENAIRES La commune et l'Union départementale des associations familiales (UDAF)</p>	<p>HABITAT GROUPÉ Lotissement dédié aux seniors de 18 maisons mitoyennes (T2 et T3) + salle collective partagée avec la commune</p>	<p>21 PERSONNES 12 femmes 9 hommes</p> <p>Âge 62 à 90 ans Autonomes pour la plupart</p>	<p>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE Une « hôtesse » assure une présence en journée, en semaine avec des visites aux locataires, des temps conviviaux, des activités et sorties.</p> <p>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE L'« hôtesse » : aide aux démarches, formalités, orientation vers services compétents, accompagnement pour déplacements ponctuels.</p>
<p>LES « LOGEMENTS HAISSOR » BÉNY (AIN)</p> <p>Permettre aux habitants de vieillir au sein de leur commune en leur proposant une forme d'habitat entre le logement classique et l'hébergement en établissement. La conception architecturale et l'accompagnement favorisant le lien social doivent leur permettre de vivre plus longtemps au domicile en gardant leur indépendance malgré l'évolution des fragilités.</p>	<p>PROJET PORTÉ EN PARTENARIAT PAR LA COMMUNE AIN HABITAT (bailleur social) ET L'ADAPA (association d'aide à la personne) HAISSOR (HABitat Intermédiaire Services SOLidaire Regroupé) est un appel à projet du conseil départemental de l'Ain</p>	<p>HABITAT GROUPÉ Immeuble (R+1) dédié aux séniors avec 5 appartements (T1, T2) dans une résidence de 17 appartements + salle collective réservée aux séniors</p>	<p>6 PERSONNES 3 femmes 3 hommes</p> <p>Âge 63 à 93 ans Autonomes pour la plupart</p>	<p>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE Une équipe d'« intervenantes » d'un service d'aide à domicile assure une présence ponctuelle avec un temps convivial et d'activité hebdomadaire et l'entretien de la salle collective réservée aux séniors Élus de la commune : écoute, médiation, régulation.</p> <p>AIDE À LA PERSONNE hors dispositif</p>
<p>LES « LOGEMENTS ADAPTÉS DANTON » LA TALAUDIÈRE (LOIRE)</p> <p>Permettre aux habitants de vieillir au sein de leur commune en leur proposant une forme d'habitat entre le logement classique et l'hébergement en établissement.</p> <p>La conception architecturale et l'accompagnement favorisant le lien social doivent leur permettre de vivre plus longtemps au domicile en gardant leur indépendance malgré l'évolution des fragilités.</p>	<p>PROJET PORTÉ PAR LA FÉDÉRATION ADMR DE LA LOIRE (fédération d'associations de service d'aide à la personne)</p> <p>PARTENAIRE la commune et Loire Habitat (bailleur social)</p>	<p>HABITAT GROUPÉ 15 appartements (T2, T3) réservés aux séniors dans une résidence de 44 appartements + salle collective réservée aux séniors</p>	<p>16 PERSONNES 12 femmes 4 hommes</p> <p>Âge 62 à 91 ans Autonomes pour la plupart</p>	<p>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE Une équipe de « maîtresses de maison » assure une présence matin et soir tous les jours de la semaine avec des tournées et propose un temps convivial et d'activité hebdomadaire avec un repas.</p> <p>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE ET AIDE À LA PERSONNE Les « maîtresses de maison » très ponctuellement lors des tournées</p> <p>Spécificités Les tournées au domicile des personnes sont sécurisantes et permettent d'organiser la participation des habitants à des activités de la commune hors dispositif.</p>
<p>LES « VILL'ÂGE BLEU© » DIJON ET BRETENIÈRE (CÔTE D'OR)</p> <p>Dans la continuité des services proposés par la Mutualité Française Bourguignonne SSAM (soin et aide à domicile et hébergement en établissement), proposer un habitat alternatif avec des logements individuels adaptés et un accompagnement préventif de la perte d'autonomie, ceci afin d'éviter l'isolement et d'anticiper d'éventuelles situations de rupture.</p>	<p>PROJET PORTÉ PAR LA MUTUALITÉ FRANÇAISE BOURGUIGNONNE SSAM</p> <p>PARTENAIRES Villéo (bailleur social) et les communes proposant ce type d'habitat</p>	<p>HABITAT GROUPÉ À DIJON Lotissement de 25 maisons mitoyennes (T2-T3) dédié aux séniors</p> <p>HABITAT GROUPÉ À BRETENIÈRE Ensemble de 15 maisons mitoyennes dédiés aux séniors et de 10 maisons mitoyennes pour des familles + salle collective réservée aux séniors</p>	<p>DIJON 30 PERSONNES Âge 65 à 92 ans</p> <p>HABITAT BRETENIÈRE 18 PERSONNES Âge 63 à 92 ans Autonomes mais quelques personnes fragiles</p>	<p>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE Une « accompagnatrice à la vie sociale » assure une présence en journée en semaine avec des visites aux locataires, des temps conviviaux, des activités et des sorties.</p> <p>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE L'« accompagnatrice à la vie sociale » : une aide aux démarches, formalités, accompagnement pour déplacements ponctuels.</p> <p>Spécificités L'« accompagnatrice à la vie sociale » a un logement de fonction sur place. Un véhicule est mis à sa disposition pour les sorties et les accompagnements individuels des habitants.</p>
<p>LES « RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES » « MARIE-CURIE » À BUSSY SAINT GEORGES (ESSONNE) « LES CLOSBILLES » À CERGY (VAL D'OISE)</p> <p>Pouvoir répondre aux besoins de logements de toutes les générations : rompre l'isolement des personnes âgées en favorisant le lien social avec l'ensemble des résidents de l'immeuble et en leur offrant la possibilité de bénéficier d'un logement indépendant le plus longtemps possible.</p>	<p>PROJET PORTÉ PAR EFIDIS (bailleur social)</p> <p>PARTENAIRES Les communes proposant ce type d'habitat</p>	<p>HABITAT GROUPÉ Logements pour étudiants, jeunes travailleurs, familles et séniors</p> <p>À BUSSY : 127 appartements dont 39 pour séniors (T2, T3) + salle collective partagée avec la commune</p> <p>À CERGY : 80 appartements dont 31 pour séniors (T2, T3) + salle collective réservée à tous les locataires</p>	<p>BUSSY-SAINT-GEORGES 39 SÉNIORS Âge 60 à 90 ans</p> <p>CERGY 47 SÉNIORS Âge 63 à 77 ans Autonomes pour la plupart</p>	<p>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE Une « régisseuse » à Bussy et un « gardien régisseur » à Cergy : animent une dynamique associative entre les locataires, veillent sur les séniors les plus fragiles et proposent des temps conviviaux.</p> <p>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE La « régisseuse » ou le « gardien régisseur » : aide aux démarches et formalités.</p> <p>Spécificités Appui d'un « développeur de quartier », un budget pour les activités.</p>



VILLAGÉNÉRATION

NOIDANS-LES-VESOUL (70)



A - LE PROJET

A1	Nom du projet	VillaGénération, Noidans-Lès-Vesoul
A2	Catégorie	Habitat Groupé accompagné pour un soutien à l'autonomie
A3	Support principal	Soutien à la convivialité
A4	Objet	Proposer aux « seniors » un concept d'habitat entre le logement classique et l'hébergement en établissement. La conception architecturale et l'accompagnement prévu par le projet social devrait permettre aux locataires de vivre plus longtemps dans leur commune, dans un domicile ordinaire, dans de bonnes conditions malgré l'évolution de leurs fragilités.
A5	Dispositif	<p>Habitat Un ensemble de 18 logements adaptés dédiés aux seniors, des espaces communs.</p> <p>Accompagnement Une hôtesse, « pierre angulaire » du dispositif, anime l'ensemble. Elle a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'assurer une présence bienveillante et sécurisante, une aide individuelle et des animations ; • d'être génératrice de lien social, de convivialité, de solidarité et d'entraide entre les locataires ; • de développer des partenariats avec les acteurs locaux ; • d'aider à la mise en place d'aides individuelles si nécessaire.
A6	Ouverture	Avril 2013
A7	Localisation	Noidans-Les-Vesoul, commune de 2 000 habitants, limitrophe de Vesoul (Haute-Saône)
A8	Principaux partenaires du dispositif	<p>Néolia, bailleur social, a initié le dispositif et le coordonne, a construit les logements et la salle commune ;</p> <p>La commune de Noidans-Lès-Vesoul s'est impliquée dans le montage du projet et participe au suivi du dispositif ;</p> <p>L'UDAF 70 porte le poste de l'hôtesse et participe au suivi du dispositif.</p>
A9	Références	Le modèle VillaGénération développé par Néolia est inspiré des béguinages de Norvège/Floralis. Le VillaGénération de Noidans, réalisé en partenariat avec la commune de Noidans, est leur première réalisation. Deux autres projets doivent ouvrir en 2018 en partenariat avec des communes, des CCAS ou des services d'aide à domicile.
A10	Personnes ciblées	Des personnes de plus de 60 ans, ayant cessé toute activité, vivant seules ou en couples, autonomes à l'entrée dans les lieux ; Dont les ressources correspondent aux critères d'attribution du logement social (financement PLUS ¹) ; Habitants de la commune, de l'agglomération de Vesoul et rapprochement familial.



B - L'HABITAT

B1	Type d'habitat et Implantation	<p>Dans un lotissement, dédié et ouvert, dans une zone résidentielle, à proximité du centre bourg (350 m de l'église) et de commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 maisons individuelles mitoyennes disposées autour d'une place centrale, (12 T2 de 63 m² et 6 T3 de 73 m²) avec terrasse, jardin privatif et abri de jardin. • Possibilité de louer un garage : 9 garages disponibles.
B2	Exigences et contraintes architecturales	<p>Le terrain était très grand, il a fallu l'occuper.</p> <p>De fait, la proportion des espaces extérieurs communs est importante.</p> <p>Accessibilité : les logements sont de plain-pied accessibles et adaptés au vieillissement (salle de bains avec douche à l'italienne et volets motorisés).</p>



B3	Espaces communs	<p>La Maison Commune qui comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une salle commune de 120 m² avec un coin cuisine, • des sanitaires, • un bureau pour l'hôtesse. <p>La salle commune est mise à la disposition de la mairie deux demi-journées par semaine et les frais de fonctionnement sont partagés entre le bailleur et la municipalité. L'entretien de la salle commune est assuré par l'hôtesse. Les locataires peuvent réserver la salle pour des événements personnels mais elle n'est pas accessible de façon informelle en dehors des temps d'activité organisés par l'hôtesse.</p>
B4	Équipements mutualisés	Pas d'équipement mutualisé
B5	Espaces extérieurs communs	Une place centrale avec des espaces verts, une partie goudronnée et des places de parking. Des installations sont prévues pour une activité collective de jardinage.
B6	Sécurité incendie	La salle commune est un ERP (établissement recevant du public) 5 ^{ème} catégorie.



C – LES HABITANTS

C1	Locataires³	<p>les 18 logements sont occupés par 23 locataires</p> <ul style="list-style-type: none"> • 13 femmes et 10 hommes ; • 5 couples et 13 personnes seules ; • Agés de 62 à 91 ans avec un âge moyen de 75 ans. <p>3 personnes sont originaires de Noidans-Lès-Vesoul, la plupart des autres viennent de communes du département. 1/3 environ étaient propriétaires de leur logement, les autres locataires dans du logement social ou dans le parc privé. Peu de mouvements de locataires depuis l'ouverture.</p>
C2	Qui a été à l'initiative de l'entrée dans l'habitat	L'installation à VillaGénération est à l'initiative soit des locataires eux-mêmes soit de leurs enfants.
C3	Motifs d'entrée dans l'habitat	Rapprochement familial, logements trop grands, inadaptés, difficiles à entretenir, besoin de rompre l'isolement.



D - ACCOMPAGNEMENT ET SERVICES PRÉVUS PAR LE DISPOSITIF

D1	Les intervenants auprès des locataires	Une hôtesse salariée, employée de l'UDAF 70 est présente cinq matinées et trois après-midi par semaine, soit 0,7 ETP.
D2	Veille	L'hôtesse assure une veille par sa présence sur le site et ses visites régulières aux locataires. Si besoin, elle sensibilise les locataires et leurs proches à la nécessité de mettre en place des services. Veille mutuelle spontanée des locataires (ouverture des volets ...).
D3	Soutien à la convivialité	L'hôtesse consacre <ul style="list-style-type: none"> • les matinées aux visites de courtoisie pour un contact régulier avec chaque locataire. Elle est aussi disponible pour recevoir les locataires. • L'après-midi aux temps conviviaux et aux activités avec les locataires.
D4	Aide à l'inclusion	L'hôtesse répond aux demandes d'aide ponctuelle pour des démarches (abonnements, changement d'adresse, aide pour de l'informatique ...). Elle a établi des partenariats avec un réseau d'acteurs du territoire et les assiste si besoin dans la mise en place d'aide mais les locataires sont libres du choix de leurs prestataires.
D5	Aide à la personne	/
D6	Mobilité	L'hôtesse a la possibilité d'utiliser un véhicule de l'UDAF pour des accompagnements ponctuels des locataires (courses, rendez-vous ou sorties).
D7	Repas	/
D8	Soin	/
D9	Téléassistance	/





E – LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

E1 Attribution des logements	<p>Avant l'ouverture, la communication menée en amont et des journées portes ouvertes ont permis de rassembler des candidatures. Les dossiers de candidatures ont été examinés dans un souci de complémentarité générationnelle au sein des plus de soixante ans. Après la présentation du projet aux candidats pour s'assurer de leur adhésion au dispositif et l'examen de la compatibilité des ressources par rapport au plafond du logement social, les dossiers sont soumis à la commission d'attribution⁴.</p> <p>Le taux d'effort⁵ accepté est supérieur au taux habituel (jusqu'à 40-45 %).</p> <p>Dans un contexte immobilier peu tendu, la réservation d'un petit nombre de logements à des seniors n'a pas présenté de difficultés. Pour les renouvellements, les dossiers sont transmis par le service de gestion locative.</p>
E2 Coordination du dispositif	<p>L'hôtesse est responsable du dispositif, elle en assure les tâches administratives et gère le budget de fonctionnement. Elle est en relation régulière avec les différents partenaires du dispositif :</p> <ul style="list-style-type: none"> le responsable territorial « Habitat Solidaire », référent du dispositif pour Néolia, l' élu référent du dispositif pour la commune, le CCAS ainsi que l'UDAF 70.
E3 Suivi du dispositif	<p>Le responsable territorial Habitat Solidaire de Néolia est régulièrement présent sur le dispositif et les locataires peuvent le contacter directement.</p> <p>L'hôtesse prépare un bilan d'étape pour les réunions de synthèses trimestrielles entre l'UDAF et Néolia.</p> <p>Elle prépare un rapport d'activité pour le comité de pilotage qui réunit annuellement Néolia, la Commune et l'UDAF.</p>



F - LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

F1 Investissement : Logements et espaces communs	<p>La Commune a cédé le terrain à Néolia pour l'euro symbolique.</p> <p>Coût de l'opération 2 270 000 € ;</p> <ul style="list-style-type: none"> financement du logement social en PLUS, prêt à 0 % CARSAT 700 000 €, fonds propres de Néolia. <p>Le coût de la construction de l'espace commun (Maison Commune) a été intégré partiellement dans le coût des appartements. L'équipement de la Maison Commune a été financé par Néolia et la commune.</p>
F2 Fonctionnement : Logement et espaces communs	<p>Néolia est propriétaires des logements et de la Maison Commune.</p> <p>Il loue les logements aux locataires et met la Maison Commune à disposition des locataires et de la municipalité. Les charges de fonctionnement (entretien, de réparation des locaux et impôts et taxes (hors taxe foncière) sont réparties entre Néolia et la municipalité.</p>
F3 Fonctionnement : Accompagnement	<p>Le poste de l'hôtesse (0,7 ETP ; 26 000 € annuel) est financé par une redevance mensuelle de 120 euros par locataires. Néolia perçoit ce montant qu'il reverse à l'UDAF 70 employeur de l'hôtesse.</p>
F4 Fonctionnement : Activités	<p>La commune accorde une subvention de 500 € pour le financement des animations que l'hôtesse met en place.</p> <p>les locataires peuvent être amenés à participer aux paiements d'activité à l'extérieur mais les activités gratuites sont privilégiées.</p>
F6 Coût total du dispositif pour les locataires	<p>Les locataires payent à Néolia :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le loyer de leur appartement (loyer hors charges : 358 € pour un T2, 413 € pour un T3) Une redevance de 120 € pour la présence de l'hôtesse. <p>Aides mobilisables :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'APL est mobilisable pour les loyers ; L'APA n'est pas mobilisable pour les services de l'hôtesse.
F7 Financement du fonctionnement : bilan	<p>Financé par les locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le loyer de l'appartement qu'ils occupent, Les coûts salariaux de la maîtresse de maison. <p>Financé par le bailleur Néolia :</p> <ul style="list-style-type: none"> 3/4 des coûts de fonctionnement et d'entretien de la Maison Commune. <p>Financé par la mairie (en contrepartie de son utilisation de la salle) :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1/4 des coûts de fonctionnement et d'entretien de la Maison Commune.



Financé par des subventions :

- Subvention de la mairie : 500 € pour les animations.

Non financé (à la charge du bailleur Néolia) :

- le coût du loyer et du service en cas de vacance locative.



G - LE CADRE JURIDIQUE

G1 Liens entre partenaires du dispositif	Projet social partagé par la commune, l'UDAF 70 et Néolia ; Convention de mise à disposition de la salle commune entre Néolia et la commune ; Convention de partenariat entre Néolia et l'UDAF 70 avec en annexe la fiche de poste de l'hôtesse ; Convention de déneigement entre Néolia et la commune ; Référéncement de partenaires pour les services à domicile.
G2 Liens entre habitants et partenaires du dispositif	Contrat de bail entre Néolia et les locataires ; Convention de service accessoire au contrat de bail, entre Néolia et les locataires, pour les prestations de l'hôtesse.
G3 Statut des intervenants dans le cadre du dispositif	L'hôtesse est salariée de l'UDAF (maîtresse de maison dans la Convention collective nationale du 15 mars 1966 des établissements et services pour personnes inadaptées et handicapées).



H - BILAN

H1 Points saillants	<ul style="list-style-type: none">• Vrai domicile avec un accompagnement apportant convivialité et sécurité en préservent l'autonomie et l'intimité ;• Sentiment d'appartenance, convivialité, liens sociaux et dynamique de veille et d'entraide mutuelle ;• Dispositif très soutenant pour les couples dont une personne est malade.
H2 Atouts	<ul style="list-style-type: none">• Implication d'un bailleur engagé dans l'adaptation de son parc au vieillissement et dans le développement de nouveaux concepts d'habitat ;• Implication de la municipalité ;• Cohérence entre la mission, le profil et le positionnement de l'hôtesse ;• L'hôtesse bénéficie d'un groupe d'analyse des pratiques ;• Soutien de l'hôtesse par les partenaires du dispositif et bonne synergie avec les acteurs locaux.
H3 Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none">• Cible réduite (coût du service / plafond PLUS), peu de bénéficiaires de la commune ;• Dépendance du groupe à la présence de l'hôtesse ;• Limite du dispositif par rapport au besoin d'aide ;• Aménagement des espaces extérieurs.



EN SYNTHÈSE : L'ENGAGEMENT D'UN BAILLEUR SOCIAL DANS UN PARTENARIAT LOCAL

VillaGénération de Noidans a pu voir le jour grâce à l'implication d'un bailleur impliqué dans l'accompagnement du vieillissement de ses locataires, en partenariat avec une municipalité soucieuse de développer un lieu d'accueil pour les personnes âgées sur la commune⁶. Il est inspiré des béguinages de Norvège Floralys, mais les partenaires ont travaillé ensemble pour définir localement les contours du dispositif ainsi que le profil et le rôle de l'hôtesse.

Il propose une forme d'habitat entre le logement classique et l'hébergement en établissement pour permettre aux habitants de vieillir au sein de leur commune dans un domicile privé. L'adaptation des logements, la conception architecturale de l'ensemble et l'accompagnement doit leur permettre de vivre plus longtemps au domicile, dans de bonnes conditions, quand apparaissent les fragilités.

UN DISPOSITIF QUI ATTEINT SES OBJECTIFS

Cet objectif semble être atteint, à la satisfaction des locataires et des partenaires, qui s'accordent à souligner l'intérêt du dispositif. Ils estiment que l'étayage proposé par VillaGénération permet de rester vivre chez soi plus longtemps en sécurité quand survient le besoin d'aide, mais conçoivent qu'il y a des limites et qu'un changement de lieu de vie doit être envisagé dans certains cas. Les locataires apprécient dans l'ensemble, le sentiment de sécurité, la convivialité et le respect de leur autonomie et de leur intimité ainsi que les bonnes relations avec l'hôtesse. Les proches apprécient la présence sécurisante de l'hôtesse et son rôle de relais, en particulier en cas d'absence prolongée.

UN DISPOSITIF POUR DES PERSONNES AUTONOMES À L'ENTRÉE, ÉTAYANT QUAND SURVIENNENT LES FRAGILITÉS, AVEC DES LIMITES EXPLICITÉES

Le dispositif, prévu pour des personnes plutôt autonomes à l'entrée, a pu accueillir des personnes avec un besoin d'aide relativement important. La présence et l'action de l'hôtesse ainsi que la bienveillance des voisins permettent à des personnes assez fragiles de continuer à vivre à VillaGénération. Mais, le dispositif, avec une présence partielle de l'hôtesse sur le site, ne prévoit pas d'aide à la personne ni une surveillance en continue en cas de risque de chute ou de troubles du comportement. Il a donc des limites dans l'accompagnement de la grande fragilité pour une personne isolée.

Cette limite est clairement annoncée, ainsi que le rôle de l'hôtesse pour faciliter la coordination des acteurs du domicile et la prévention des situations de crise. Dans sa mission de veille, elle sensibilise le locataire et ses proches à la survenue de difficultés et les aide si besoin à la mise en place de services ou à la recherche de solution si un déménagement semble nécessaire. Ces actions, menées dans le respect du choix de la personne ont un rôle de prévention important.

Si le dispositif a des limites pour l'accompagnement de la grande fragilité dans le cas d'une personne seule, il constitue un mode de soutien précieux quand il s'agit d'un couple dont une personne est atteinte de pathologies chroniques liées au vieillissement.

UNE COHÉRENCE ENTRE LA MISSION DE L'HÔTESSE, SON PROFIL ET LES ATTENTES DES LOCATAIRES

L'étayage aux personnes les plus fragile est apporté par l'hôtesse et aussi par le groupe des locataires au sein duquel un sentiment d'appartenance et une dynamique de veille mutuelle, d'entraide voire d'amitié se sont instaurés. L'hôtesse a gagné la confiance des locataires par son écoute, sa disponibilité, sa capacité à accompagner les locataires dans leur recherche d'activités non stigmatisantes par rapport à l'âge. La participation des locataires aux activités est variable suivant les personnes. Cependant, les temps conviviaux qui ponctuent l'année rassemblent tous les locataires et permettent d'entretenir ce sentiment d'appartenance. Ce sentiment d'appartenance fort, une dynamique du groupe très centrée sur la présence de l'hôtesse et la préférence pour des activités non payantes conduisent le groupe des locataires de VillaGénération à une relative fermeture. Le groupe ne cherche pas d'ouverture vers les autres acteurs de la commune.

Le dispositif s'est appuyé sur deux modes d'intervention de l'hôtesse pour instaurer cette dynamique, d'une part le soutien à la convivialité, d'autre part l'aide à l'inclusion sociale. Ces deux modes d'intervention sont complémentaires.

- Le temps réservé aux activités communes est relativement restreint, par rapport à d'autres dispositifs s'appuyant en priorité sur le soutien à la convivialité : deux à trois demi-journées par semaine. Ce rythme, qui est aussi induit par le partage de la salle avec la commune, semble convenir aux locataires participants.
- Visites et aide à l'inclusion sociale occupent une partie importante du temps d'intervention de l'hôtesse. Ce temps qu'elle consacre individuellement à les écouter et les aider dans leur démarche lui permet d'instaurer des relations de confiance, d'avoir si nécessaire des actions de médiations. Sa crédibilité est aussi renforcée par l'appui concret qu'elle apporte dans les diverses démarches.

La définition du profil de l'hôtesse et sa mission avait fait l'objet d'un travail préalable des partenaires. Ils ont choisi, pour son parcours, un travailleur social qui avait une expérience d'enseignement et d'accompagnement d'une pension de famille. L'enjeu est en effet de pouvoir se positionner face à un groupe aussi bien que dans des relations individuelles, d'accompagner les fragilités mais aussi de ne pas renvoyer les personnes à leur vieillissement. Le profil et le parcours de l'hôtesse lui permettent de répondre à cet enjeu en étant à l'écoute des locataires, soucieuse de créativité et d'adaptation de ses propositions aux désirs et possibilités des locataires. Trois éléments sont des atouts dans l'exercice de ses missions : elle peut consacrer du temps à la préparation des activités, elle peut s'appuyer sur les acteurs locaux pour ces activités avec une bonne synergie avec les responsables du CCAS, enfin, elle bénéficie d'appui extérieur dans son positionnement face au groupe. Trop isolée, elle risquerait d'être en difficulté en cas de conflits. Ici elle peut compter sur le soutien des partenaires et sur leur cohérence dans le positionnement face aux locataires, et, d'autre part, elle participe à un groupe d'analyse des pratiques avec ses collègues de l'UDAF.

GOUVERNANCE

En termes de gouvernance, l'initiative est portée par un bailleur en partenariat avec une municipalité. Les locataires n'ont pas été associés à la conception du dispositif et ne sont pas formellement associés à son pilotage. Cependant les partenaires du dispositif, représentant du bailleur et de la commune sont à leur écoute. Dans le fonctionnement quotidien, les locataires qui le souhaitent, sont moteurs dans l'élaboration de leur programme d'activité.

PÉRENNITÉ ET DIFFUSION DU MODÈLE

Le modèle économique n'est pas totalement équilibré. Le projet ne pourrait pas se maintenir sans l'engagement du bailleur en particulier pour assumer le coût de la vacance locative pendant la recherche de locataires motivés par le dispositif. Par ailleurs, la population cible est relativement restreinte du fait des plafonds de revenu du logement social et le nombre de ressortissants de la commune qui s'y sont installés est plus faible que ce qui avait été anticipé lors de la préparation du projet⁷. La limite du dispositif est reconnue : l'étayage permet de rester vivre chez soi plus longtemps en sécurité quand survient le besoin d'aide mais un changement de lieu de vie doit être envisagé dans certains cas.

VillaGénération est un modèle que Néolia souhaite dupliquer en partenariat avec des acteurs locaux. Son expérience de bailleur le conforte dans l'intérêt pour les personnes âgées d'une formule alliant logement adapté, lieu de rencontre convivial et accompagnement. Le modèle ne sera pas dupliqué tel quel mais décliné en fonction des spécificités locales, des besoins, des ressources et des partenariats possibles.

¹ Plafond de ressources PLUS (hors région parisienne, 2017) : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur à 20 123 € pour une personne seule, 26 872 € pour un couple.

² La commune a souhaité que la surface de la salle soit plus importante que dans les autres projets Villa Génération de Néolia pour pouvoir y avoir des activités avec en compensation la mise à disposition du terrain pour 1 € symbolique.

³ Début 2017.

⁴ La commission d'attribution est composée du bailleur et des réservataires.

⁵ Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et le revenu du ménage.

⁶ Un partenariat a été également mené par la commune avec Ages&Vie pour l'ouverture d'une maison courant 2017. Les maisons Ages&Vie sont des logements partagés accompagnés pour des personnes ayant besoin d'aide (Gir 2, 3 ou 4). L'accompagnement est assuré par des auxiliaires de vie habitant sur place.

⁷ Le projet a bénéficié d'une notoriété locale du fait de la communication par la mairie lors de la phase de préparation et a bénéficié d'un bon accueil mais il a été moins sollicité que prévu par les habitants de la commune. Son existence les rassure mais ils ne souhaitent pas anticiper leur déménagement.

LES LOGEMENTS HAISSOR

BÉNY (01)



A - LE PROJET

A 1	Nom du projet	Les logements «HaISSoR» de la résidence Domaine de Dorthan à Bény « HaISSoR » : Habitat Intermédiaire Service Solidaire Regroupé
A2	Catégorie	Habitat Groupé accompagné pour un soutien à l'autonomie
A3	Support principal	Soutien à la convivialité
A4	Objet	Permettre aux personnes âgées en perte d'autonomie modérée de garder leur indépendance dans un habitat individuel tout en conservant des liens sociaux et en bénéficiant de services et d'animation en soutien à leur autonomie.
A5	Dispositif	<p>Habitat Cinq logements adaptés réservés à des personnes âgées dans un ensemble immobilier plus vaste, en centre-bourg, à proximité des commerces et services,</p> <ul style="list-style-type: none"> • une salle commune dédiée, dans un cadre sécurisé, • de services partagés et des animations. <p>Accompagnement Une équipe restreinte d'aide à domicile intervient chaque semaine pour un temps d'animation et un temps d'entretien des locaux communs. La même équipe intervient si besoin pour l'aide individuelle au domicile. Ces différentes interventions réparties sur la semaine doivent permettre d'assurer une présence régulière et rassurante dans les locaux et une veille sur les locataires.</p>
A6	Ouverture	Septembre 2015
A7	Localisation	Bény (village de 780 habitants) dans l'Ain (Auvergne-Rhône-Alpes)
A8	Principaux partenaires du dispositif	<p>La commune de Bény s'est impliquée dans le montage du projet dans le cadre de l'aménagement d'un éco-quartier et accompagne le dispositif.</p> <p>Ain Habitat, bailleur social a construit les logements et la salle commune.</p> <p>L'ADAPA (Association départementale d'aide aux personnes âgées), association d'aide à domicile : met en œuvre le « projet socio-gérontologique » d'accompagnement.</p> <p>Le CD de l'Ain : soutient le projet et participe à son suivi dans le cadre de l'appel à projet « HaISSoR ».</p>
A9	Références	Le dispositif «HaISSoR» de Bény a été réalisé dans le cadre de l'appel à expérimentation « HaISSoR » du CD de l'Ain en 2012. Neuf dispositifs « HaISSoR » ont été lancés dans le cadre de cet appel à projet. Le projet de Bény est le premier ouvert et fonctionnant effectivement ¹ .
A10	Personnes ciblées	<p>Des personnes âgées seules ou en couple, en perte d'autonomie (en principe bénéficiaires de l'APA), en capacité de participer à la vie de groupe, adhérant au « projet socio-gérontologique » du dispositif;</p> <p>Dont les ressources correspondent aux critères d'attribution du logement social (financement PLUS et PLAI²).</p> <p>Les habitants de la commune de Bény ou rapprochement familial.</p> <p>Une réorientation est prévue dans le règlement de fonctionnement si l'évolution de l'état de la personne s'avère incompatible avec le « projet socio-gérontologique ».</p>



B - L'HABITAT

B1	Type d'habitat et Implantation	<p>Un nouvel éco-quartier en centre-bourg, à proximité de la mairie : un ensemble de trois immeubles collectifs, dont un bâtiment de plain-pied en rez-de-chaussée est dédié au programme HaISSoR avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • cinq appartements (un T1 de 27 m², quatre T2 de 42 m²), • une salle d'activité, • un patio. <p>Chaque appartement a une terrasse et une place de parking.</p>
-----------	---------------------------------------	--



B2 Exigences et contraintes architecturales	<p>Environnement Un éco-quartier avec un programme de logements sociaux à très basse consommation énergétique et des espaces communs pour favoriser les liens intergénérationnels.</p> <p>Adaptation Aménagement spécifique des logements «HaISSoR» suivant le cahier des charges du CD de l'Ain : appartement en rez-de-chaussée, parking devant le logement, sécurisation (sas d'entrée vitré avec digicode et visiophone), domotique (chemin lumineux et volets électrifiés, régulation du chauffage, accessibilité de la cuisine et de la salle de bain).</p> <p>Veille L'agencement du bâtiment dédié au programme HaISSoR est destiné à favoriser la veille : les baies vitrées de la salle commune sont en vis-à-vis du couloir vitré qui dessert les appartements (dont une fenêtre donne sur le couloir).</p>
B3 Espaces communs	<p>Une salle de 55 m² avec coin cuisine et sanitaire. Ain Habitat met cette salle à disposition de la commune qui assume les frais de fonctionnement et d'entretien. Cette salle est réservée aux locataires. Elle est à leur disposition en dehors des temps d'animation et peut être utilisée pour des événements personnels. Les locataires gèrent entre eux le planning de cette salle.</p>
B4 Équipements mutualisés	Une machine à laver la vaisselle et un sèche-linge dans la salle commune.
B5 Espaces extérieurs communs	<p>Un patio intérieur entre les logements « HaISSoR » et la salle commune. Les espaces verts de l'ensemble de l'éco-quartier doivent être aménagés selon un projet paysager conçu pour favoriser la cohésion sociale avec un mail piéton, une halle de quartier, des espaces publics et des jardins partagés.</p>
B6 Sécurité incendie	La salle commune est considérée comme du logement ordinaire et n'a pas de dispositif spécifique pour la sécurité incendie.



C – LES HABITANTS

C1 Locataires³	<p>Un couple, deux femmes seules, deux hommes seuls âgés de 63 à 93 ans (81 ans en moyenne). Autonomes pour la plupart. Les locataires sont originaires de Beny ou de la région.</p>
C2 Qui a été à l'initiative de l'entrée dans l'habitat	Tous les locataires ont fait eux-mêmes la démarche de s'installer dans cet habitat.
C3 Motifs d'entrée dans l'habitat	Un logement mieux adapté à leur âge, moins isolé ou avec moins de charges. Revenir dans son village natal ou se rapprocher de sa famille.



D - ACCOMPAGNEMENT ET SERVICES PRÉVUS PAR LE DISPOSITIF

D1 Les intervenants auprès des locataires	<p>Intervenants salariés Des aides ménagères (5 heures par semaine). Autres Les élus de la commune sont impliqués dans le suivi du dispositif. Ils assurent une présence bienveillante auprès des locataires et sont disponibles en cas de difficultés.</p>
D2 Veille	<p>La veille est exercée par</p> <ul style="list-style-type: none"> • les locataires du dispositif entre eux, • les autres locataires de la résidence et en particulier un élu habitant en vis-à-vis du bâtiment « HaISSoR », • les élus de la commune qui répondent aux appels des locataires, • les auxiliaires de vie de l'ADAPA lors de leurs différentes interventions (animation, entretien de la salle commune et interventions d'aide au domicile chez les locataires du dispositif). <p>La veille est favorisée par l'agencement des lieux (cf. B2).</p>
D3 Soutien à la convivialité	<p>L'intervenante de l'ADAPA est présente tous les mardis après-midi de 14h à 18h pour un temps d'animation qui connaît une forte fréquentation régulière. Elle adapte ses horaires pour pouvoir participer aux repas festifs (Noël, Pâque, fête des voisins) ou aux pique-niques. Par ailleurs, les locataires se retrouvent régulièrement entre eux, chez eux et dans la salle commune. Certains participent aux activités proposées sur la commune (Club des Aînés).</p>

D4	Aide à l'inclusion	L'aide à l'inclusion sociale n'est pas prévue dans le dispositif. Les référents HaISSoR pour la commune répondent aux demandes des locataires.
D5	Aide à la personne	L'aide à la personne n'est pas prévue dans le dispositif. Les locataires s'engagent à avoir recours à l'ADAPA pour toutes les prestations que celle-ci est en mesure de réaliser.
D6	Mobilité	/
D7	Repas	/
D8	Soin	/
D9	Téléassistance	/



E – LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

E1	Attribution des logements	Les candidats s'adressent à la commune qui examine les dossiers avec l'ADAPA. Un élu et un responsable de l'ADAPA rencontrent les candidats et leur présentent le projet. Les dossiers sont ensuite transmis à la commission d'attribution à laquelle la commune participe.
E2	Coordination du dispositif	Trois conseillers municipaux sont référents du dispositif pour la commune. Ils sont en relation régulière avec les locataires et les responsables de l'ADAPA. Trois responsables de l'ADAPA sont impliqués dans le dispositif : <ul style="list-style-type: none"> • un responsable de secteur supervise l'activité du personnel intervenant à Bény pour les activités et l'entretien, il est l'interlocuteur des locataires, • un cadre technique est en charge de la coordination et de la mise en œuvre opérationnelle du projet « HaISSoR » dans le département, • un responsable de l'ADAPA assure la coordination globale.
E3	Suivi du dispositif	Un comité de pilotage (comprenant des représentants de la commune, de l'ADAPA, de Ain Habitat et du CD de l'Ain) se réunit une fois par an. Un rapport d'activité annuel est préparé par les membres du comité pilotage sous la responsabilité de la commune. Le comité de pilotage fera le bilan de la première année de fonctionnement du dispositif en novembre 2016. Les locataires sont à l'initiative de deux réunions, une avec les élus référents du projet et une avec les élus référents et les responsables de l'ADAPA pour préparer ce comité de pilotage.



F - LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

F1	Investissement : Logements et espaces communs	<p>La commune a cédé le terrain à Ain Habitat pour l'euro symbolique. Ain Habitat a construit les logements et la salle d'activités. Il a remis à la commune après travaux la voirie et les espaces extérieurs.</p> <p>Le financement du logement social a été complété par des subventions spécifiques au projet « HaISSoR » (financement de l'adaptation des logements et de la salle commune) et des subventions « projet passif ».</p> <p>Coût du projet « HaISSoR » : 620 000 €</p> <p>Financement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt de la caisse des dépôts et consignations : 370 000 € • Fonds propres Ain Habitat : 102 000 € • Subventions CD de l'Ain <ul style="list-style-type: none"> - subvention spécifique « HaISSoR » : 70 000 € - autre (dont « projet passif ») : 26 000 € • Subvention État (dont « projet passif ») : 52 000 € <p>La construction de la salle commune est financée en partie par la subvention du CD de l'Ain spécifique « HaISSoR ». Cette subvention spécifique du programme « HaISSoR » inclut un montant de 10 000 € pour l'équipement électroménager.</p>
F2	Fonctionnement : Logement et espaces communs	<p>Les logements appartiennent au bailleur qui les loue directement aux locataires. La salle appartient au bailleur, elle est mise à disposition des locataires.</p> <p>La mairie paye :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les frais de fonctionnement de la salle commune (fluides), • l'entretien de l'équipement de la salle commune (mobilier et équipement), • la prestation de ménage pour l'entretien de la salle commune..



F3	Fonctionnement : Accompagnement	<p>Les locataires payent à l'ADAPA 3/4 du temps de présence de l'intervenante⁴ pour les animations soit environ 50 € par mois.</p> <p>La mairie paye à l'ADAPA :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1/4 du temps d'animation • la prestation de ménage pour l'entretien de la salle commune. <p>La mairie implique un adjoint au maire et deux conseillers municipaux pour le suivi du dispositif et la présence bienveillante auprès des locataires.</p> <p>Le CD de l'Ain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • accorde une subvention annuelle à l'ADAPA pour la coordination du dispositif ; • procède à un aménagement des plans d'aide dans le cadre du dispositif : <ul style="list-style-type: none"> - globalisation des plans d'aides individuels pour financer les actions communes aux bénéficiaires de l'APA, - revalorisation des plans d'aides lorsque les montants ne permettent plus de couvrir les besoins individuels et collectifs (dans la limite des règles en vigueur), - maintien des aides globales APA en cas d'hospitalisation et au-delà des 30 jours.
F4	Fonctionnement : Activités	Pas de budget pour les activités
F6	Coût total du dispositif pour les locataires	<p>Les locataires payent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au bailleur, Ain Habitat, le loyer (hors charge) : entre 230 € pour T1 en PLAI et 420 pour T2 en PLUS⁵ • à l'ADAPA, 3/4 du temps de présence des intervenantes pour l'animation soit environ 50 € par mois. <p>Aides mobilisables</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'APL pour les loyers ; • L'APA pour le service de l'ADAPA.
F7	Financement du fonctionnement : bilan	<p>Financé par les locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le loyer des appartements ; • 3/4 du temps de présence pour l'animation. <p>Financé par la commune de Bény :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les coûts de fonctionnement et d'entretien des locaux communs, • 1/4 du temps d'animation, • Le temps d'entretien des espaces communs • Le temps d'animation dû par les locataires en cas de vacance d'appartement, dans la limite de 10 mensualités. <p>Financé par des subventions HaISSoR :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les coûts salariaux de l'ADAPA pour la coordination du dispositif (dans la limite de la subvention du CD de l'Ain). <p>Bénévolat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les élus pour le suivi du dispositif et la présence auprès des locataires. <p>Non financé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le coût des loyers en cas de vacance des appartements (supportés par le bailleur) ; • Le coût du service en cas de vacance des appartements au-delà des 10 mensualités supportées par la mairie.



G - LE CADRE JURIDIQUE

G1	Liens entre partenaires du dispositif	<p>Convention 2015-2018 sur le projet «HaISSoR» de Bény entre CD de l'Ain, la commune de Bény, Ain Habitat et l'ADAPA ;</p> <p>Convention de collaboration entre la commune de Bény et l'ADAPA.</p>
G2	Liens entre habitants et partenaires du dispositif	<p>Règlement de fonctionnement « HaISSoR » cosigné par le maire et le locataire,</p> <p>Contrat de location avec le bailleur,</p> <p>Contrat de service avec l'ADAPA qui facture le service directement aux locataires.</p>
G3	Statut des intervenants dans le cadre du dispositif	<p>Les agents salariés de l'ADAPA (association agréée pour le Service à la personne, en convention avec le CD de l'Ain).</p> <p>Élus de la commune pour le suivi du dispositif, l'écoute et la médiation.</p>





H - BILAN

-
- H1 Points saillants**
- Vrai domicile dans un contexte convivial et rassurant ;
 - Un petit groupe soudé, avec une capacité d'initiative et une vie sociale dans et hors dispositif et une ouverture sur la commune ;
 - Veille et entraide mutuelle, fréquentation de la salle hors activité organisé ;
 - Un dispositif soutenant pour les couples dont une personne est malade.
-
- H2 Atouts**
- Partenariat impulsé par CD de l'Ain ;
 - Continuité de l'implication de la municipalité après changement d'équipe municipale et implication forte des élus ;
 - Partenaires à l'écoute des locataires ;
 - Situation en centre bourg à proximité de la mairie et des services.
-
- H3 Points de vigilance**
- Cible réduite (plafond du logement social PLAI et PLUS) et GIR 3-4 ;
 - Importance de la médiation/régulation dans un très petit collectif avec des logements très proches les uns des autres ;
 - Absence de budget d'animation ;
 - Sensibilité des locataires au coût du service ;
 - Sensibilité des locataires à la stigmatisation par l'âge ;
 - Cohérence entre la mission annoncée des intervenants, le profil des habitants ciblés par le dispositif (personnes en GIR 3-4) et le profil et le positionnement des intervenants salariés ;
 - Limite du dispositif par rapport au besoin d'aide ;
 - Pérennité de l'engagement des élus locaux.
-

EN SYNTHÈSE : L'INITIATIVE D'UN CONSEIL DÉPARTEMENTAL POUR DÉVELOPPER DE L'HABITAT ACCOMPAGNÉ SOLIDAIRE DANS DES PETITES COMMUNES

L'habitat HaISSoR de Bény est la première réalisation résultant de l'appel à projet HaISSoR du CD de l'Ain. Cet appel à projet était destiné à susciter des partenariats entre une petite commune, un bailleur social et une association d'aide à domicile pour une déclinaison en zone rurale de programmes d'habitat accompagné pour personnes âgées. Le programme de Bény est issu de la convergence entre :

- Un projet d'éco-quartier de la commune de Bény dans le cadre de la révision de son PLU.
- Les travaux de l'ADAPA sur un projet d'habitat groupé accompagné inspiré par l'initiative de ses correspondants suisses du canton du Valais.
- une réflexion du CD de l'Ain sur ce type d'habitat qui a abouti à cet appel à projet «HaISSoR»

Le dispositif est intéressant car il témoigne de la forte implication des élus locaux dans ce type d'initiative. Il illustre aussi les écueils potentiels. Ces écueils ont été rencontrés ici malgré une préparation en amont qui pourrait sembler exemplaire avec un projet longuement mûri par les partenaires. Pensé pour l'accompagnement d'un tout petit collectif, il tente d'optimiser astucieusement le rapport entre le coût du service à partager et le temps de présence pour la fonction de veille. Le temps de service collectif est limité à six heures (quatre heures d'animation et deux d'entretien des locaux communs). A ce temps-là s'ajoute le temps d'intervention individuelles d'aide à domicile pour les locataires car ceux-ci doivent faire appel à l'association qui assure le service collectif. Le dispositif étant censé accueillir des locataires évalués en niveau de GIR 3 ou 4, le temps de présence total devrait être relativement important au quotidien.

UN DISPOSITIF QUI ATTEINT SES OBJECTIFS

Le projet a été bien accueilli en amont dans la commune, mais la cible reste étroite et les locataires installés ne remplissent pas tous les critères requis. Les critères de revenu du logement social sont restés impératifs mais il a fallu assouplir le critère concernant le bénéfice de l'APA pour trouver des locataires.

Ceux-ci apprécient leurs logements attractifs, bien situés, et le sentiment de sécurité et de convivialité que leur apporte cet habitat. Ils forment un groupe dynamique, plein d'initiative et ouvert sur l'extérieur. Les rencontres régulières dans le cadre du dispositif, la disponibilité des élus ainsi que la configuration des lieux avec un ensemble de petite taille et des logements très rapprochés ont créé un contexte favorisant le lien social, un sentiment de sécurité et une forte appropriation de la salle commune. Les familles apprécient de savoir leur parent dans cet environnement. Les objectifs semblent globalement atteints et c'est pourtant, parmi les différents habitats étudiés, l'un des rares où la qualité du service est critiquée et surtout son intérêt contesté.

MAIS UN MODÈLE QUI MANQUE DE COHÉRENCE,

Différents éléments d'explication peuvent être avancés pour expliquer cette contestation du service :

- Un coût de service relativement bas (50 €) ne jouerait pas un rôle de sélection des futurs locataires en fonction de leur intérêt pour le service. L'attractivité du logement est décisive pour l'installation.
- De ce fait, on constate un décalage entre le public ciblé et le public effectivement installé. Les locataires sont dans l'ensemble très autonomes. Une seule personne est bénéficiaire de l'APA alors que l'habitat a été pensé pour des personnes relevant des GIR 3 et 4.
- Une difficulté de positionnement des intervenants :
 - le profil d'aide-ménagère cohérent avec les missions d'aide à domicile et d'entretien des locaux communs est moins adapté pour la mission d'animation du petit groupe.
 - dans le dispositif, les intervenants ont peu d'occasion de développer des relations individuelles avec les locataires. Ce sont les élus très présents dans le suivi du dispositif qui jouent le rôle de personnes ressources et de médiation important pour le positionnement des salariés face aux locataires.
- Ce dispositif est l'un des rares à avoir conçu un programme de formation spécifique pour les intervenants auprès des locataires. Cette formation au contenu diversifié, qui faisait une place importante à la connaissance des personnes âgées et à la prévention a paradoxalement contribué à un certain décalage entre le positionnement des salariés et les attentes des locataires très soucieux de se démarquer d'une image de « personnes âgées » stigmatisante.

La contrainte économique qui résulte du petit nombre de foyer sur lequel répartir le coût du service nuit aussi à la cohérence d'ensemble. Le temps de présence des intervenants salariés est bien inférieur à celui des autres habitats groupés accompagnés aux objectifs analogues. On peut se demander s'il serait aussi étayant pour les personnes fragiles qu'il cible en priorité et il est probable qu'il présenterait les mêmes limites pour **l'accompagnement de la très grande fragilité d'une personne vivant seule**. Cependant, en termes de **soutien aux aidants**, il a fait ses preuves et la solidarité est manifeste vis-à-vis du couple qui y est installé.

LE BÂTI

Les logements sont bien situés et agréables. Les quatre T2 « HaISSoR » ont été occupés rapidement après la livraison. Il a été plus difficile de trouver un preneur pour le T1. Ceci témoigne de l'importance d'un vrai logement avec une chambre séparée pour les personnes qui quittent un appartement plus grand.

Par ailleurs, on peut s'interroger sur l'impact potentiel de la configuration des locaux sur la dynamique du petit collectif en cas de conflit entre les personnes. Cette configuration est pensée pour favoriser la veiller au détriment de la discrétion des allées et venues.

PARTENARIAT, GOUVERNANCE ET PARTICIPATION

Ce projet initié par une équipe municipale a abouti avec une autre équipe qui s'est fortement impliquée dans le projet, d'une part pour le suivi de la construction avec le bailleur social et d'autre part pour la préparation du projet « socio-gérontologique » d'accompagnement avec l'ADAPA.

En termes de gouvernance, les habitants n'ont pas participé au montage du projet, mais ils ont été consultés pour l'aménagement de la salle commune. Ils ne sont pas formellement impliqués dans le pilotage du projet mais ils se sont imposés dans la préparation de la réunion de bilan annuel du comité de pilotage en demandant une réunion avec les élus puis une réunion avec le service d'aide à domicile, ce qui a été accepté. Les partenaires tentent de s'adapter aux demandes des habitants dans le cadre du dispositif, sans aller jusqu'à sa remise en cause totale.

MODÈLE ÉCONOMIQUE

La pérennité du modèle est liée à l'engagement du conseil départemental et de la municipalité qui contribuent financièrement au dispositif pour alléger le montant facturé aux locataires. Elle est aussi liée à l'acceptation des locataires de souscrire au dispositif et de recourir au même service d'aide à domicile. On notera que la nouvelle mesure de crédit d'impôt pour l'aide à domicile représentera un atout en termes d'accessibilité économique puisqu'elle divisera de fait le coût du service par deux pour les personnes non imposables.

PÉRENNITÉ ET DIFFUSION DU MODÈLE

Le programme de Bénvy est la première réalisation du modèle HaISSoR. D'autres projets sont en cours d'ouverture. Comment vont-ils décliner le cahier des charges du CD de l'Ain et 'équilibrer le service d'accompagnement de la vie sociale pour un tout petit collectif de locataire.

Les critiques adressés par les locataires au dispositif de Bénvy montre que cet accompagnement ne peut se résumer à de l'animation, mais comprend aussi une part de relation individuelle et de médiation assurée ici à titre bénévole par les élus. Elles mettent aussi en évidence une attente d'aide à l'inclusion sociale (venue d'une assistance sociale ou aide à l'informatique).

Malgré les difficultés rencontrées, le modèle HaISSoR à Bénvy remplit ses objectifs vis-à-vis de ses locataires. Ces difficultés ne doivent donc pas dissuader les initiatives, mais inciter à s'intéresser aux réponses proposées par d'autres réalisations de ce type avec l'implantation de petits programmes en centre bourg. On peut citer les résidences « Mon Village » expérimentées par la communauté de communes du Val de Sèvres depuis 2010. Gérer par un CIAS, elles fonctionnent en réseau et sont accompagnées par une animatrice commune à plusieurs résidences « mon village ». Le fonctionnement en réseau permet aussi des activités communes et des rencontres entre les locataires des différents « villages ».

¹ Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2016-2018 promeut le développement de structures intermédiaires de type MARPA/PUV et HaISSoR et le plan Senior 2016-2021 du CD de l'Ain prévoit un nouvel appel à projet HaISSoR avec pour objectif le lancement de dix nouveaux projets.

² Plafond de ressources hors région parisienne, pour 2017

- PLAI : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur, à 11 067 € pour une personne seule, 16 125 € pour un couple ;

- PLUS : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur à 20 123 € pour une personne seule, 26 872 € pour un couple ;

- PLS : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur, à 26 160 € pour une personne seule, 34 934 € pour un couple.

³ En septembre 2016.

⁴ Le temps de l'intervenante est facturé au tarif autorisé par le CD pour l'ADAPA soit en 2015 : 22,37 €.

⁵ 230 € pour le T1 en PLAI, 320 € pour le T2 en PLAI, 330 € pour le T2 en PLS et 420 € pour le T2 en PLUS.

LES LOGEMENTS ADAPTÉS DANTON

LA TALAUDIÈRE (42)



A - LE PROJET

A1	Nom du projet	Les logements adaptés Danton à La Talaudière
A2	Catégorie	Habitat Groupé accompagné pour un soutien à l'autonomie
A3	Support principal	Soutien à la convivialité
A4	Objet	Proposer une alternative entre le domicile et la maison de retraite en favorisant le lien social et en apportant une réponse aux problématiques d'isolement et de sécurité, dans une démarche de maintien à domicile des personnes fragiles au cœur de la cité.
A5	Dispositif	<p>Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 logements adaptés • un local commun en rez-de-chaussée <p>Accompagnement</p> <p>Des services assurés par une équipe restreinte de maîtresses de maison :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une veille avec des visites le matin et le soir, • toutes les semaines un repas commun suivi d'un temps d'animation, • deux heures par mois d'aide à domicile chez chaque locataire.
A6	Ouverture	Décembre 2014
A7	Localisation	La Talaudière, commune limitrophe de Saint-Etienne (Loire)
A8	Principaux partenaires du dispositif	<p>L'ADMR de la Loire, fédération d'associations d'aide à domicile, a développé le concept avec la commune ;</p> <p>La commune de la Talaudière s'est impliquée dans le montage et participe au suivi du dispositif ;</p> <p>L'association locale ADMR des Rives de l'Onzon assure la prestation d'accompagnement et le suivi du dispositif.</p> <p>Loire Habitat, bailleur social a construit les logements et la salle commune.</p>
A9	Références	Les logements adaptés ont été développés en partenariat avec la commune de la Talaudière. Cette réalisation s'inscrit dans la réflexion de l'ADMR départementale sur l'habitat groupé accompagné et dans la démarche de l'Union Nationale des ADMR qui a abouti en 2014 au lancement du concept « Habiter Autrement ». Danton est l'une des premières réalisations en fonctionnement.
A10	Personnes ciblées	Des personnes de plus de 60 ans, dont les revenus correspondent aux critères du logement social PLUS ¹ et sont intéressées par le dispositif. Habitants de la commune et rapprochement familial.



B - L'HABITAT

B1	Type d'habitat et Implantation	<p>En centre-ville, à proximité de la mairie, des commerces, d'un parc, des équipements communaux et d'un arrêt de bus.</p> <p>15 logements réservés, diffus dans un ensemble clos de quatre immeubles collectifs comprenant, 44 logements (dans 3 cages d'escalier différentes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 T2 de 50 à 55 m² et 5 T3 de de 65 à 70 m², • avec balcon, • possibilité de louer une place de parking en sous-sol.
B2	Exigences et contraintes architecturales	<p>Environnement</p> <p>Un éco-quartier : label Qualitel BBC Effnergie, référentiel QEB Région Rhône-Alpes et QEH de Saint-Étienne Métropole.</p> <p>Adaptation</p> <p>Logements accessibles et adaptés au vieillissement (salle de bains avec douche à l'italienne, WC surélevés et volets motorisés)².</p>



B3	Espaces communs	L'espace commun construit par Loire Habitat en contrepartie de la mise à disposition du terrain appartient à la mairie. D'une surface totale de 120 m ² , il comporte une salle commune de 100 m ² , une petite cuisine, des sanitaires et un bureau pour les maîtresses de maison. La salle commune est accessible aux locataires en dehors des temps de présence de la maîtresse de maison. La référente des locataires a une clef. Les locataires peuvent aussi l'utiliser pour des événements personnels.
B4	Équipements mutualisés	Pas d'équipement mutualisé
B5	Espaces extérieurs communs	Cour intérieure avec des espaces verts, entre les trois immeubles. Des jardinières hautes sont installées pour les activités de jardinage.
B6	Sécurité incendie	La salle commune est un ERP (établissement recevant du public) 5 ^{ème} catégorie.



C – LES HABITANTS

C1	Locataires³	Sur les 15 appartements, 13 foyers adhèrent au dispositif, soit 16 personnes : 3 couples, 10 personnes seules (12 femmes et 4 hommes) ; Agés de 62 à 91 ans, 82 ans en moyenne. La plupart des locataires sont originaires de La Talaudière, quelques-uns d'une commune voisine. Certains étaient propriétaires de leur logement.
C2	Qui a été à l'initiative de l'entrée dans l'habitat	Pour les personnes rencontrées, l'initiative émane plus souvent des locataires que de leurs familles. Plusieurs locataires se sont inscrits sur le projet dès que cela a été possible.
C3	Motifs d'entrée dans l'habitat	Grande attractivité de ces logements adaptés très bien situés à proximité des commerces, services et transport. Souhait de quitter des logements isolés, trop grands, trop difficiles à entretenir, où l'on devient trop dépendant de ses enfants. Volonté de ne pas peser sur ses enfants.



D - ACCOMPAGNEMENT ET SERVICES PRÉVUS PAR LE DISPOSITIF

D1	Les intervenants auprès des locataires	Intervenants salariés (environ 1 ETP au total) <ul style="list-style-type: none"> • Une équipe composée de « maîtresses de maison », d'auxiliaires de vie ayant des affinités pour l'animation ou d'animatrice (BPJEPS) assure une présence sept jours sur sept de 7h30 à 9h30 et de 19h à 21h et le lundi après-midi, de 14h à 18h. • Un agent de l'ADMR est présent le lundi 12h à 14h pour le service du repas qui est pris en commun par les locataires avant l'animation hebdomadaire. • Le personnel de l'ADMR, assure 2 heures d'aide à domicile par mois chez chaque locataire. Autres <ul style="list-style-type: none"> • Une petite équipe de bénévoles de l'ADMR est présente pour les animations. Un bénévole accompagne les locataires pour des activités extérieures. • Une élue de la commune référente pour le dispositif.
D2	Veille	Visites tous les matins et tous les soirs de tous les locataires qui adhèrent au dispositif ⁴ . Les locataires sont attentifs les uns aux autres.
D3	Soutien à la convivialité	Une maîtresses de maison et deux bénévoles assurent l'animation d'un temps collectif une demi-journée par semaine après le repas pris en commun. Les locataires y participent très régulièrement. Une fois par mois une fête est organisée pour les événements et les anniversaires. Les maîtresses de maison nouent des partenariats pour organiser des activités en dehors du temps collectif hebdomadaire. Lors de leurs deux visites quotidiennes aux locataires, le matin et le soir, elles peuvent s'assurer de la bonne organisation de ces activités. Lors des visites, elles prennent aussi le temps de discuter avec les locataires qui le souhaitent. Certains locataires se retrouvent par ailleurs régulièrement dans la salle commune en dehors des temps de rencontres prévus par le dispositif.



D4	Aide à l'inclusion	Ponctuellement, pendant les tournées du matin et du soir, les maîtresses de maison peuvent aider à des démarches administratives. Elles peuvent aussi aider à la mise en place de services et veiller à leur bonne coordination.
D5	Aide à la personne	Le dispositif prévoit une heure d'aide à domicile tous les 15 jours, assurée par du personnel de l'ADMR. Les maîtresses de maison sont vigilantes quant à la survenue du besoin d'aide et peuvent suggérer la mise en place de service. Les locataires peuvent avoir recours aux prestataires de leur choix.
D6	Mobilité	Les bénévoles accompagnent certains locataires à des activités.
D7	Repas	Un repas collectif est prévu chaque semaine. Il est livré par l'entreprise assurant la restauration scolaire et servi par un agent de l'ADMR.
D8	Soin	/
D9	Téléassistance	/



E – LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

E1	Attribution des logements	La commune a régulièrement tenu ses habitants informés de l'avancée du projet, depuis 2005. Quand le projet est devenu concret les personnes ont été invitées à s'inscrire auprès de la mairie. Elles ont été rappelées avant l'ouverture pour confirmer leur intérêt. Les candidatures sont adressées à la mairie qui étudie le dossier, reçoit les candidats avec l'ADMR et explique le dispositif. Les dossiers sont ensuite adressés à Loire Habitat pour passer en commission d'attribution ⁵ .
E2	Coordination du dispositif	Le référent local de l'ADMR, la responsable du développement, les maîtresses de maison et l'élue représentant la commune se réunissent régulièrement.
E3	Suivi du dispositif	Réunion d'une commission mixte deux fois par an avec : <ul style="list-style-type: none"> • une élue représentant de la commune (conseillère municipale déléguée aux personnes âgées), • un représentant de Loire Habitat, • des représentants des locataires, • et pour l'ADMR une maîtresse de maison, la responsable du développement et le référent de l'association ADMR locale.



F - LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

F1	Investissement : Logements et espaces commun	Mise à disposition du terrain par la mairie dans le cadre d'un bail emphytéotique de 55 ans. En contrepartie, Loire Habitat a remis la salle commune à la mairie qui en est propriétaire. Loire Habitat a construit les logements et la salle commune. Coût global de l'opération pour les 44 logements et la salle : 6 650 000 € <ul style="list-style-type: none"> • Financement PLUS et PLAI (prêts CDC) 5 063 000 € • Subventions <ul style="list-style-type: none"> État 100 000 € Région 70 000 € Conseil départemental 11 400 € Saint-Étienne métropole 145 000 € Entreprises Habitat 60 000 € • Fonds propres Loire Habitat 1 200 000 € La mairie a financé les équipements de la salle commune (environ 22 000 €).
F2	Fonctionnement : Logement et espaces communs	Loire Habitat est propriétaire des logements qu'il loue directement aux locataires. La commune met la salle à la disposition de l'ADMR et des locataires. L'association locale ADMR des Rives de l'Onzon paye les charges liées au fonctionnement de la salle commune. Ces charges sont incluses dans le coût du service facturé aux locataires.
F3	Fonctionnement : Accompagnement	L'ADMR facture directement le service aux locataires. A la demande de la commune, le Conseil départemental a accepté de réviser individuellement les plans d'aide APA et d'affecter cinq heures par mois sur le service de l'ADMR.



L'ADMR assume le manque à gagner en termes de services en cas de vacance d'appartement ou de non adhésion d'un locataire.

Le coût lié à la montée en charge du dispositif a été couverte par des subventions qui ont permis également d'absorber le fait que deux appartements n'adhèrent pas au dispositif.

F4	Fonctionnement : Activités	Une provision comprise dans le coût du service facturé aux locataires est prévue pour l'achat de fournitures et matériel pour les animations.
F5	Coût total du dispositif pour les locataires	<p>Les locataires payent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à Loire Habitat : le loyer de leur appartement, (loyer hors charges pour un T3 de 70 m2 425 € par mois) • à l'ADMR : le coût du service (environ 280 € pour une personne seule, 323 € pour un couple), le cas échéant, le repas du lundi (3,70€) et le goûter (0,50 €). <p>Aides mobilisables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • APL pour le loyer, • APA pour le service.
F6	Financement du fonctionnement : bilan	<p>Financé par les locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le loyer de l'appartement qu'ils occupent ; • Le coût du service d'accompagnement qui comprend le salaire des maîtresses de maison, les charges de la salle et une provision pour l'animation. <p>Financé par la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remplacement de l'équipement de la salle ; • Entretien des espaces verts des parties communes. <p>Financé par l'ADMR :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le coût du service lors des vacances d'appartement, lors des absences prolongées des locataires ; • Le coût du service pour les logements dédiés au dispositif occupés par des personnes qui n'y adhèrent pas. <p>L'ADMR a obtenu des subventions pour financer ces coûts lors du démarrage de l'opération (pour la période 2014-2016).</p> <p>Bénévolat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bénévoles de l'ADMR pour l'animation et les transports (environ chacun deux demi-journées par mois) ; • Le référent bénévole de l'ADMR pour le suivi du dispositif ; • Bénévolat des conseillers municipaux pour le suivi du dispositif. <p>Non financé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les loyers lors de la vacance des appartements (supporté par Loire Habitat).



G - LE CADRE JURIDIQUE

G1	Liens entre partenaires du dispositif	Convention de partenariat entre la commune et l'ADMR.
G2	Liens entre habitants et partenaires du dispositif	<p>Contrat de bail entre Loire Habitat et les locataires ;</p> <p>Contrat de service entre ADMR et les locataires ;</p> <p>Règlement de fonctionnement de la salle signé par les locataires.</p>
G3	Statut des intervenants dans le cadre du dispositif	<p>Les maîtresses de maison sont salariées de l'ADMR (convention collective de l'aide à domicile).</p> <p>Les bénévoles sont membres de l'ADMR.</p>



H - BILAN

H1	Points saillants	<ul style="list-style-type: none"> • Vrai domicile avec un accompagnement apportant convivialité et sécurité en préservent ; • Présence de personnes très fragiles. Le dispositif est très étayant, <ul style="list-style-type: none"> - pour des personnes qui ont un besoin d'aide important, - pour les couples dont une personne est malade. • Dynamique et relative autonomie du groupe, <ul style="list-style-type: none"> - sentiment d'appartenance, vie sociale, veille et entraide mutuelle, - activités collectives hors temps de présence des maîtresses de maison, - ouverture aux activités de la commune hors dispositif. • Intervention de bénévoles pour l'animation et les accompagnements.
-----------	-------------------------	--

H2 Atouts

- Partenariat local avec engagement de l'ADMR,
 - acteur qui a une expérience de l'aide et du soin à domicile ainsi que des PUV,
 - acteur capable de mobiliser une équipe de bénévoles.
 - Implication d'un élu local dans le suivi du dispositif et bonne communication entre la municipalité et l'ADMR ;
 - Cohérence des interventions prévues dans le dispositif et avec les attentes des locataires : les tournées du matin et du soir ont un caractère sécurisant. Elles permettent un soutien très personnalisé et une coordination des intervenants et des activités hors dispositif ;
 - Cohérence de la mission, du profil et du positionnement des salariés :
 - des intervenants animateurs et aussi facilitateurs d'activité qui se dérouleront sans eux,
 - en capacité de mobiliser les acteurs locaux,
 - à l'écoute et en capacité d'apporter de l'aide très ponctuelle ;
 - Soutien des maîtresses de maison par la responsable du développement de l'ADMR ;
 - Situation très attractive des logements.
-

H3 Points de vigilance

- Cible réduite (plafond PLAI et PLUS) ;
- Limite du dispositif par rapport à la grande fragilité : pas de continuité de présence la nuit et en journée ;
- Les tournées sont très personnalisées. Importance de la transmission des consignes aux intervenants ponctuels (remplacements ou week-end) ;
- Animation de l'équipe des bénévoles ;
- Fragilité du modèle économique ;
- Nécessité d'un engagement de tous les partenaires pour le choix des locataires.

EN SYNTHÈSE : L'ENGAGEMENT DE L'ADMR DANS DES PARTENARIATS LOCAUX

UN DISPOSITIF ORIGINAL DANS LA RÉPARTITION DU TEMPS DES INTERVENANTS

Cette réalisation relève d'un partenariat entre une municipalité et l'association locale de l'ADMR, chacun des deux acteurs ayant mené une réflexion propre avant de se réunir pour construire ensemble le dispositif⁶. Il propose une forme d'habitat entre le logement classique et l'hébergement en établissement pour permettre aux habitants de vieillir au sein de leur commune dans un domicile privé. L'adaptation des logements, la conception architecturale de l'ensemble et l'accompagnement doit leur permettre de vivre plus longtemps au domicile, dans de bonnes conditions, quand apparaissent les fragilités.

Ce dispositif est original dans la répartition entre le temps d'intervention en collectif et en individuel. En effet, les salariés du dispositif interviennent essentiellement sous forme de visites au domicile des locataires, dite de « bienveillance », tous les jours en début et en fin de journée. Un seul temps collectif est organisé chaque semaine, avec un repas pris en commun suivi d'un après-midi animée par une maîtresse de maison et des bénévoles. L'ensemble est complété par une heure d'aide à domicile par quinzaine.

UN DISPOSITIF QUI ATTEINT SES OBJECTIFS DE PRÉVENTION ET DE SOUTIEN À L'AUTONOMIE

Les témoignages des acteurs rencontrés (municipalité, ADMR et locataires) sont unanimes, un groupe s'est formé, il y a une bonne ambiance et les locataires sont satisfaits, ils apprécient le dispositif tel qu'il est.

Les locataires participent régulièrement au temps de rencontre hebdomadaire qui leur permet de se connaître et de se retrouver. Les visites ou les appels téléphoniques du matin et du soir sont sécurisants et apportent du lien. Un noyau d'habitant s'est constitué qui investit la salle commune en dehors de la présence des intervenants. Le dispositif est ouvert sur l'extérieur, les intervenants ont un rôle de facilitateur et de coordination pour permettre aux locataires de participer à des activités qui se déroulent sans eux.

Parmi les habitats étudiés, il est l'un de ceux qui accueillent le plus de personnes en grande fragilité et où la proportion de personnes ayant recours à de l'aide à domicile est le plus élevé⁷. L'attention des voisins, le passage régulier des maîtresses de maisons apporte aux plus fragiles une réassurance, des points de repères et une bonne coordination avec les acteurs du domicile. Il leur permet de continuer à vivre de façon indépendante. Le dispositif rencontre cependant des limites, en particulier en cas de troubles du comportement ou de mises en danger du fait de chute trop fréquentes. Certaines personnes sont donc amenées à quitter cet habitat. Par rapport à un domicile ordinaire, un travail de sensibilisation et de prévention peut être mené pour aider les locataires à prendre conscience de leur difficultés, mettre en place des aides complémentaires ou envisager un déménagement, évitant les situations de crise et les impasses, tout en respectant la liberté de choix des personnes.

Ces limites sont repoussées quand les proches sont très présents et tout particulièrement dans le cas des couples dont une des personnes est malade. Le dispositif remplit ainsi **une mission d'aide aux aidants**, les visites du matin et du soir apportent à l'aidant un soutien et diminue le sentiment d'isolement.

UNE COHÉRENCE ENTRE LE SERVICE PROPOSÉ, LES ATTENTES DES LOCATAIRES ET LE POSITIONNEMENT DES INTERVENANTS

Parmi les habitats étudiés s'appuyant essentiellement sur le soutien à la convivialité, il est celui où le montant facturé est le plus élevé. Il semblerait que ce montant ait un effet de sélection plutôt positif par rapport à l'adhésion au dispositif. D'une part, ce coût du service est moins élevé pour les bénéficiaires de l'APA qui peuvent la mobiliser partiellement pour payer le service. Ce coût représente aussi un frein par rapport à un public non bénéficiaire de l'APA, qui ne serait pas intéressé par le service mais uniquement par les logements attractifs et très bien situés..

On observe ainsi une adhésion relativement forte des personnes rencontrées qui apprécient le service actuellement ou simplement la possibilité d'en bénéficier dans le futur.

Une petite équipe de maîtresses de maison a été constituée avant le démarrage du projet et s'est formée lors de la préparation le projet en élaborant ensemble le contenu de leur mission. L'intervention de plusieurs personnes et le temps réduit d'animation en collectif n'a pas été un frein au développement de relations de confiance entre les intervenants et les locataires. Ces relations de confiance semblent s'être établies en particulier lors des visites, où elles prennent le temps de discuter avec eux s'ils le souhaitent. Ces moments contribuent de façon utile à la coordination d'interventions ou d'activités qui se dérouleront hors de leur temps de présence.

Les deux heures d'aide à domicile mensuelles prévues dans le dispositif sont utilisées de façon diverses suivant les locataires pour du ménage, des sorties ou encore de la conversation. On notera que parmi les personnes qui ont recours à des prestations d'aide à domicile complémentaires, plusieurs ont changé de prestataire au profit de l'ADMR, sans que cela ne leur soit demandé.



GOUVERNANCE

Les locataires n'ont pas été associés à la phase de montage du projet. Ils sont associés à son pilotage, par l'intermédiaire de deux représentants à un conseil réunissant des représentants des partenaires, des salariés et des habitants. Ils sont aussi associés à son fonctionnement au quotidien, les programmes des activités communes étant élaborées avec eux par les maîtresses de maison.

PÉRENNITÉ ET DIFFUSION DU MODÈLE

L'étude de ce dispositif permet d'avancer différentes hypothèses concernant les tournées et le coût du service.

Les tournées ne sont pas le dispositif le plus fréquemment mis en œuvre quand le temps de présence est limité. Il semblerait qu'elles présentent un intérêt dans l'accompagnement des personnes fragiles avec à la fois une fonction réassurance, de coordination et de facilitation. En ce qui concerne le coût du service, l'étude permet d'avancer l'hypothèse que le prix à payer peut être un facteur d'adhésion au dispositif et de meilleure adéquation aux attentes.

On constate en effet que la cible est étroite, avec la conjonction des plafonds du logement social et du coût du service. Parmi les locataires, les ressortissants de la commune sont moins nombreux que ce qui avait été anticipé au départ. Les habitants des communes avoisinantes, à l'habitat moins dense ont été davantage attirés.

Le modèle économique est fragile. L'essentiel des coûts est facturé aux locataires (frais de fonctionnement de la salle et salaires des intervenants). Seul le loyer de la salle et les coûts correspondant au suivi du dispositif par les partenaires ne leur est pas facturé. La viabilité du dispositif est conditionnée par l'adhésion effective de tous les locataires des appartements dédiés. La qualité du partenariat entre la municipalité, l'ADMR et le bailleur par rapport à l'attribution des logements est donc très importante.

On notera que la nouvelle mesure de crédit d'impôt pour l'aide à domicile représentera un atout en termes d'accessibilité économique puisqu'elle divisera de fait le coût du service par deux pour les personnes non imposables.

Pour consolider le dispositif et compenser la non-adhésion de certains locataires, l'ADMR a tenté de proposer le service aux habitants du quartier, mais il n'y a pas eu de candidats. D'autres pistes sont envisageables, par exemple l'augmentation du nombre de logements intégrés au dispositif. L'ADMR décline le modèle dans d'autres communes, en s'adaptant aux conditions, aux ressources et aux attentes locales avec parfois la crainte que les efforts pour réduire le coût du service pour les locataires n'amènent à réduire de façon trop importante le nombre d'heure des intervenants, qui risque d'être alors insuffisant pour impulser une réelle dynamique entre les habitants.

¹ Plafond de ressources PLUS hors région parisienne, pour 2017 : PLUS : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur à 20 123 € pour une personne seule, 26 872 € pour un couple.

² Certains logements étaient équipés à titre expérimental d'une cuisine adaptée.

³ En octobre 2016 .

⁴ Certaines personnes demandent à ce que la visite soit remplacée par un appel le matin.

⁵ Loire Habitat avait des réticences par rapport à ce pré-recrutement préalable à la commission d'attribution mais le dispositif fonctionne ainsi actuellement.

⁶ La commune avait, depuis 2003, le projet d'intégrer un dispositif pour les personnes âgées dans le cadre de l'éco-quartier Danton Evrard. Le bailleur social Loire Habitat a été impliqué dans l'étude du projet d'éco-quartier dès son origine. De son côté, l'ADMR de la Loire avait entamé une réflexion sur l'habitat groupé accompagné dans le cadre d'un diagnostic de territoire. La commune a décidé de collaborer à titre expérimental avec l'ADMR pour le soutien des locataires des logements seniors.

⁷ Hormis les dispositifs avec un accompagnement 24h/24.

LES VILL'ÂGE BLEU®

DIJON ET BRETENIÈRE (21)



A - LE PROJET

A 1	Nom du projet	Vill'âge Bleu®
A2	Catégorie	Habitat Groupé accompagné pour un soutien à l'autonomie
A3	Support principal	Soutien à la convivialité
A4	Objet	Une offre mutualiste financièrement abordable pour une alternative entre l'EHPAD et le domicile agissant sur le lien social, la prévention, la sécurité et l'accessibilité, en proposant un logement individuel adapté et un accompagnement permettant d'éviter l'isolement et d'anticiper les situations de rupture.
A5	Dispositif	<p>Le modèle des Vill'âge Bleu® prévoit</p> <p>Habitat</p> <ul style="list-style-type: none">• Un ensemble de 15 à 25 logements individuels adaptés, regroupés au cœur d'une ville, d'un bourg, d'un village, dédiés aux personnes âgées.• Une salle commune polyvalente. <p>Accompagnement</p> <ul style="list-style-type: none">• Une accompagnatrice sociale présente en semaine, réside sur place. Elle assure une aide individuelle, une présence bienveillante, des visites de courtoisie, des animations et des sorties individuelles ou collectives. <p>Comme la plupart des Vill'âge Bleu®, celui de Dijon est un ensemble dédié, mais ouvert. Celui de Bretenière à la particularité d'être associé à un ensemble de logements pour des familles.</p>
A6	Ouverture	Dijon : novembre 2013 ; Bretenière : juillet 2015
A7	Localisation	Dijon (Côte d'Or). Bretenière, commune de 800 habitants appartenant à la communauté de commune du grand
A8	Principaux partenaires du dispositif	<p>La Mutualité Française Bourguignonne Services de Soins et d'Accompagnement Mutualistes (MFBSAM) porte le modèle, assure la gestion locative, anime le dispositif.</p> <p>Le bailleur social Villéo construit suivant le cahier des charges des Vill'âge Bleu® et loue l'ensemble à MFBSAM.</p> <p>À Dijon,</p> <ul style="list-style-type: none">• la commune a facilité l'acquisition du terrain et participe au suivi du dispositif. <p>À Bretenière</p> <ul style="list-style-type: none">• la commune a versé une subvention pour l'achat du terrain, veille à l'intégration des habitants du Vill'âge Bleu® dans la commune et participe au suivi du dispositif.
A9	Références	Vill'âge Bleu® est un modèle d'habitat regroupé accompagné développé par la MFBSAM qui en a déposé la marque à l'INPI. Les réalisations se font à la demande des communes, en partenariat avec la MFBSAM, la commune et un bailleur social. Le premier Vill'âge Bleu® a ouvert en juillet 2011, six autres ont ouverts depuis et six ouvertures sont prévues entre fin 2016 et fin 2018.
A10	Personnes ciblées	Seniors autonomes et semi-autonomes dont les revenus correspondent aux critères du logement social (PLAI, PLUS à Dijon, PLS à Bretenière) et souhaitant bénéficier des services. Habitants de la commune, des environs ou rapprochement familial.



B - L'HABITAT

B1	Type d'habitat et Implantation	<p>À Dijon</p> <ul style="list-style-type: none">• dans un quartier résidentiel à proximité des commerces et d'un arrêt de bus.• un ensemble dédié de 25 maisons individuelles mitoyennes (14 T2 de 50 m² et 11 T3 de 66 m²) avec terrasse de 4 à 5 m² et parking.
-----------	---------------------------------------	--



		À Bretenière <ul style="list-style-type: none"> ● en centre bourg, dans un lotissement de 28 logements, un ensemble dédié de 14 maisons individuelles mitoyennes (8 T2 et 6 T3) avec terrasse, parking et petit jardin.
B2	Exigences et contraintes architecturales	Cahier des charges Vill'âge Bleu® : <ul style="list-style-type: none"> ● adaptation : douche à l'italienne, sol plat, volets électriques... ● surface minimum 50 m² pour un T2 et 70 M2 pour un T3, ● cuisine ouverte.
B3	Espaces communs	À Dijon <ul style="list-style-type: none"> ● Un ensemble de 150 m² qui comprend une salle de 80 m², une cuisine, une entrée, un bureau, des sanitaires et un espace de rangement. À Bretenière <ul style="list-style-type: none"> ● Une espace de 40 m² qui comprend une salle principale avec un coin cuisine, une entrée, les sanitaires et une terrasse. Dans les deux Vill'âge Bleu© <ul style="list-style-type: none"> ● La salle est ouverte pendant les temps de présence de l'accompagnatrice sociale. Elle peut être utilisée le week-end pour des évènements personnels ; ● L'accompagnatrice sociale assure l'entretien de la salle.
B4	Équipements mutualisés	Pas d'équipement mutualisés
B5	Espaces extérieurs communs	À Bretenière : Un jardin partagé.
B6	Sécurité incendie	La salle commune est considérée comme du logement ordinaire.



C – LES HABITANTS

C1	Locataires²	À Dijon : <ul style="list-style-type: none"> ● 30 personnes, âgées de 65 à 92 ans (moyenne d'âge 80 ans) ; ● Pour la plupart, soit originaire de Dijon ou du département, soit ayant de la famille à Dijon ; ● Un seul départ depuis l'ouverture (en trois ans). À Bretenière <ul style="list-style-type: none"> ● 18 personnes, âgées de 63 à 92 ans (moyenne 72 ans) ; ● Pour la plupart ils sont originaires de Bretenière et des environs, pour certains, il s'agit d'un rapprochement familial.
C2	Qui a été à l'initiative de l'entrée dans l'habitat	Le plus souvent l'entrée dans les deux Vill'âge Bleu® visités relève d'une démarche personnelle du locataire ; À Bretenière, les locataires sont souvent accompagnés par un enfant dans cette démarche.
C3	Motifs d'entrée dans l'habitat	Logements trop grands difficiles à entretenir ou inadaptés, charges de chauffage trop importantes ; rapprochement familial ; problème de santé, isolement social.



D - ACCOMPAGNEMENT ET SERVICES PRÉVUS PAR LE DISPOSITIF

D1	Les intervenants auprès des locataires	Intervenants salariés (1 ETP) L'accompagnatrice sociale, salariée de la MFBSSAM, logée sur place au titre d'un avantage en nature, travaille sept heures par jour, du lundi au vendredi. Son profil : titulaire du diplôme « Auxiliaire de vie Sociale » ou d'un diplôme en animation, attestation de formation au 1 ^{er} secours 1 ^{er} niveau et titulaire du permis de conduire. Les accompagnatrices sont organisées en binôme et peuvent assurer une présence minimum sur un Vill'âge Bleu© en cas d'absence de courte durée. Autres Des jeunes en service civique employés par la MFBSSAM.
D2	Veille	L'accompagnatrice à la vie sociale assure une veille par sa présence sur le site et des visites de courtoisie aux personnes qu'elle ne voit pas lors des activités. Les locataires assurent également une veille mutuelle spontanée (sur l'ouverture des volets, les sorties des voisins).



D3	Soutien à la convivialité	<p>L'accompagnatrice à la vie sociale est présente dans la salle tous les jours en semaine. Elle propose aux locataires des activités et des sorties en fonction de leurs souhaits. Les locataires apprécient de se retrouver dans la salle entre eux et en compagnie de l'accompagnatrice y compris en dehors des activités. Certains y passent dès le matin pour prendre un café, ou après le repas ou encore en fin d'après-midi.</p> <p>Les jeunes en service civique interviennent sur des missions d'animations sociales, tout particulièrement dans le domaine de l'Activité Physique Adaptée et de l'initiation à l'informatique.</p> <p>À Dijon, Le programme du mois est préparé lors de réunions mensuelles et tous les mois, un repas pris en commun réunit quasiment l'ensemble des locataires.</p> <p>À Bretenière La cuisine est trop petite pour que les locataires puissent y préparer des repas ensemble. Les locataires et l'accompagnatrice se retrouvent dans la salle commune pour des repas où chacun a préparé un plat chez soi.</p>
D4	Aide à l'inclusion	L'accompagnatrice à la vie sociale est disponible pour aider les personnes dans leurs démarches, formalités.
D5	Aide à la personne	L'aide à la personne n'est pas incluse dans le dispositif. L'accompagnatrice à la vie sociale est vigilante sur l'apparition du besoin d'aide. Elle suggère au locataire et à sa famille la mise en place des services nécessaires et les assiste si besoin. Les services de la MFBSSAM sont proposés sans obligation d'y recourir.
D6	Mobilité	Un minibus est mis à disposition de l'accompagnatrice, pour les sorties avec les locataires et des accompagnements ponctuels. Des sorties pour faire les courses sont programmées régulièrement.
D7	Repas	/
D8	Soin	/
D9	Téléassistance	/



E – LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

E1	Attribution des logements	<p>À l'ouverture d'un Vill'âge Bleu®, une commission d'admission se réunit composée d'un représentant de la MFBSSAM, un représentant du CCAS, un élu de la commune. Certains candidats se manifestent suite à des communications locales ou régionales sur les Vill'âges Bleu®, d'autres sont adressés par des services sociaux, des bailleurs, d'autre encore sont des usagers de la MFBSSAM, notamment des services de l'aide à domicile.</p> <p>Pour les remplacements, la responsable des Vill'âge Bleu® de la MFBSSAM consulte la liste d'attente et se concerta avec la mairie sur les dossiers prioritaires. Une commission interne à la MFBSSAM se réunit et le compte rendu de cette commission est envoyé au bailleur et à la commune. L'objectif est d'assurer une diversité des âges et des situations pour un bon équilibre d'ensemble. Le taux d'effort³ accepté est important, jusqu'à 50 %.</p> <p>Si l'évolution de l'état du locataire ne semble plus compatible avec un maintien à domicile, l'accompagnatrice sociale alerte le locataire, la famille et la responsable des Vill'âge Bleu®. Si une orientation vers un EHPAD s'avère nécessaire, la personne est prioritaire pour les établissements de la MFBSSAM.</p>
E2	Coordination du dispositif	La responsable des Vill'âge Bleu® à la MFBSSAM (chef du service Logements Alternatif et eInnovants) accompagne les projets et l'ouverture des Vill'âge Bleu®, assure la gestion locative et anime l'équipe des accompagnatrices de vie sociale. Une réunion d'une journée les rassemble chaque trimestre.
E3	Suivi du dispositif	Les accompagnatrices de vie sociale rendent compte régulièrement à la responsable des Vill'âge Bleu® de leur activité et des problèmes rencontrés.





F - LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

F1 Investissement : Logements et espaces communs	<p>À Dijon Budget global pour 25 logements et la salle commune : 3 462 800 €.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financement du logement social (PLAI et PLUS) ; • Subvention de la communauté de commune (358 000 €) ; • Prêt de la CARSAT ; • Fonds propres du bailleur (309 000€). <p>À Bretenière Budget global pour 14 logements et la salle commune : 1 674 179 €.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financement du logement social (PLS) ; • Subvention de 100 000 € la commune pour l'achat du terrain ; • Décote consenti par l'établissement foncier local pour la revente du terrain à Villéo de 86 000 € ; • Subvention des communautés de communes ; • Prêt de la CARSAT.
F2 Fonctionnement : Logement et espaces communs	<p>L'ensemble du programme (logements et de la salle commune) est propriété de Villéo qui le loue à la MFBSSAM. La MFBSSAM sous-loue les logements aux locataires. Le coût du fonctionnement de la salle est inclus dans la redevance.</p>
F3 Fonctionnement : Accompagnement	<p>Charges mensuelles pour l'accompagnement, complémentaires au loyer et aux charges locatives et figurant dans la quittance de loyer, Ces charges pour l'accompagnement comprennent pour une part</p> <ul style="list-style-type: none"> • le salaire de l'accompagnatrice sociale, • les frais de fonctionnement de la salle, • un budget pour les activités, • les frais relatifs au véhicule.
F4 Fonctionnement : Activités	<p>L'accompagnatrice dispose d'un budget pour les fournitures courantes (entretien, goûters occasionnels...) et peut faire des demandes à la MFBSSAM pour des investissements ponctuels. Les locataires participent au frais pour les activités extérieures payantes.</p>
F5 Coût total du dispositif pour les locataires	<p>Les locataires payent à la MFBSSAM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le loyer et charge locative de leur appartement - Dijon : de 304€ (T2, PLAI) à 445 € (T3, PLUS), hors charge - Bretenière : de 345 € à 445 € (T2, PLS) ; 516 à 556 (T3, PLS), hors charge • des charges pour l'accompagnement - pour une personne seule 108 € par mois à Dijon, 140 € à Bretenière - pour un couple 132 € par mois à Dijon, 152 à Bretenière <p>Aides mobilisables</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'APL pour les loyers ; • L'APA n'est pas mobilisable pour le service d'accompagnement.
F6 Financement du fonctionnement : bilan	<p>Payé par les locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Loyer et charges locatives de l'appartement qu'ils occupent, • Charges d'accompagnement. <p>À la charge de la MFBSSAM⁴ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Loyers, charges locatives et charges d'accompagnement en cas de vacance locative, • Loyer de la salle d'activité, • Gestion et coordination du dispositif des Vill'âges Bleu[®].



G - LE CADRE JURIDIQUE

G1 Liens entre partenaires du dispositif	<p>Convention de gestion entre la MFBSSAM et la société anonyme d'HLM VILLEO.</p>
G2 Liens entre habitants et partenaires du dispositif	<p>Contrat de Location entre MFBSSAM et locataire ; Règlement de Fonctionnement du Vill'âge Bleu[®] ; Autorisation gracieuse de droit à l'image.</p>
G3 Statut des intervenants dans le cadre du dispositif	<p>Salariés de la MFBSSAM (Convention collective de travail des personnels de la MFBSSAM, dans sa partie relative aux personnels salariés du Domicile).</p>



H - BILAN

H1 Points saillants

Dans les deux Vill'âge Bleu®

- Un vrai domicile avec un accompagnement apportant convivialité et sécurité tout en préservant l'autonomie et l'intimité ;
- Satisfaction et sentiment de sécurité des locataires ;
- Présence de personnes très fragiles. Le dispositif est étayant :
 - pour des personnes relativement fragiles,
 - pour les couples dont une personne est malade ;
- Dynamique du groupe :
 - lien social, convivialité, vie sociale avec une diversité d'activités et de sorties,
 - participation des habitants aux activités de la commune,
 - appropriation de la salle avec une fréquentation hors temps d'activité spécifique,
 - Veille et entraide mutuelle.

H2 Atouts

Dans les deux Vill'âge Bleu®

- Porteur expérimenté sur l'ensemble de la filière gérontologique, en capacité d'assurer l'intermédiation locative et d'assumer le risque financier de la vacance locative ;
 - Maîtrise du recrutement des locataires ;
 - Appartenance à un réseau :
 - soutien des accompagnatrices à la vie sociale par la direction des Logements Alternatifs et Innovants de la MFBSSAM,
 - synergie entre les accompagnatrices à la vie sociale,
 - possibilité d'activités et de rencontre inter Vill'âge Bleu® ;
 - Ouverture de la salle avec une présence de l'accompagnatrice à la vie sociale sur toute la journée en semaine ;
 - Véhicule à disposition ;
 - Présence de jeunes en service civique.
- À Bretenière,
- Forte implication d'élus de la commune dans le suivi du dispositif.

H3 Points de vigilance

Dans les deux Vill'âge Bleu®

- Cible réduite (plafond PLAI, PLUS) ;
 - Limite du dispositif pour les personnes présentant une grande fragilité ;
 - Modèle économique non stabilisé ;
 - Dépendance du groupe à la présence de l'accompagnatrice à la vie sociale.
- À Bretenière
- petite taille de la salle ;
 - manque de préparation par rapport à la configuration intergénérationnelle peu usuelle pour les Vill'âge Bleu®.

EN SYNTHÈSE : L'IMPLICATION DE LA MUTUALITÉ FRANÇAISE BOURGUIGNONNE POUR L'EXPÉRIMENTATION ET LA DIFFUSION D'UN MODÈLE D'HABITAT ALTERNATIF

Les Vill'âge Bleu© est la marque de l'implication forte de la Mutualité Française Bourguignonne dans le développement de l'habitat alternatif pour les personnes âgées. Elle a développé le concept, déposé un modèle, créé une direction des habitats innovants et soutenu l'expérimentation en partenariat avec les communes d'implantation. Cette implication répondait à une conviction, la nécessité de développer des formules intermédiaires entre le domicile et l'EHPAD. Les Vill'âge Bleu© sont aussi la marque de la préoccupation des communes par rapport à la situation de leurs habitants âgées, et de leur implication dans la recherche de proposition répondant à leurs attentes. Il s'agit de proposer une forme d'habitat alternative à l'EHPAD et à l'habitat ordinaire quand surviennent les fragilités et le besoin d'aide lié au vieillissement. L'adaptation du logement, la conception architecturale de l'ensemble et un accompagnement doivent permettre de créer un environnement étayant, favorable à un maintien de l'autonomie quand surviennent les fragilités liées à l'âge.

UN MODÈLE QUI ATTEINT SES OBJECTIFS DE PRÉVENTION ET DE SOUTIEN À L'AUTONOMIE

Dans les deux Vill'âge Bleu©, les habitants rencontrés sont très satisfaits de leur logement, bien situé dans la commune, bénéficiant d'un environnement convivial et sécurisant, de relations entre habitants et de la présence d'une accompagnatrice à la vie sociale. Certains habitants participent très régulièrement aux activités, d'autres assistent plutôt aux temps conviviaux lors des temps forts de l'année. Des liens de solidarité et d'amitiés se sont développés.

Les habitants sont dans des situations variées au regard du besoin d'aide. Certains sont très autonomes, d'autres sont en situation de handicap physique ou sont atteints de troubles cognitifs. Parmi les habitats étudiés, le Vill'âge Bleu©, de Bretenière est l'un de ceux qui accueillent le plus de personnes fragiles⁵. La bienveillance des voisins, la présence de l'accompagnatrice à la vie sociale et l'ouverture de la salle tous les jours en semaine, apportent une réassurance et des repères. L'accompagnatrice à la vie sociale joue aussi un rôle de coordination pour les acteurs du domicile. Le dispositif est ainsi étayant et permet à des personnes assez fragiles de continuer à vivre chez elles, mais il y a des limites, en particulier une trop grande fragilité si les aides nécessaires ne sont pas mises en place, les troubles du comportement ou la mise en danger du fait de chute trop fréquentes. L'accompagnatrice à la vie sociale habitant sur place peut être amenée à intervenir exceptionnellement en dehors de ses heures de travail mais ne peut se substituer à l'aide apportée par les proches ou les intervenants du domicile. Un travail est fait avec les personnes en difficulté et leur proche pour les sensibiliser et les accompagner dans la mise en place des aides ou la recherche d'un dispositif plus adapté. Ceci doit permettre d'éviter les situations de crise et les impasses, dans le respect de la liberté de choix des personnes.

Ces limites sont repoussées quand les proches sont très présents, et tout particulièrement dans les cas de couples de locataires dont l'un ou les deux est malade. Le dispositif est alors très soutenant et l'aidant, qui apporte l'appui essentiel pour le maintien à domicile de son proche, y trouve un soutien effectif et évite l'isolement.

LES ACCOMPAGNATRICES À LA VIE SOCIALE DES VILL'ÂGE BLEU®, UN RÉSEAU POUR INVENTER ENSEMBLE UN NOUVEAU MÉTIER

Dans les deux Vill'âge Bleu©, les accompagnatrices à la vie sociale ont su gagner la confiance des locataires. Le premier point qui les a rassemblés a été la résolution des problèmes techniques liés à l'installation dans des logements neufs. Ce sont elles qui étaient le relais, la personne ressource, tant par rapport au bailleur-constructeur que par rapport à la MFBSSAM. Elles ont ensuite cherché des moyens de créer une dynamique pour favoriser le lien social entre les locataires et avec l'extérieur. Les modes de fonctionnement retenus sont divers suivant les Vill'âge Bleu©, tant en termes de temps de rencontre, mode de préparation du programme et types d'activités. Tout cela a été établi en interaction entre les accompagnatrices à la vie sociale et les locataires.

La diversité des activités est enrichie par l'intervention de jeunes en service civique, pour des activités liées à l'informatique et aux activités physiques adaptées. La participation des locataires aux activités est variable suivant les personnes, mais les temps conviviaux ponctuant l'année les rassemblant tous permettent d'instaurer et d'entretenir une dynamique et un sentiment d'appartenance. Ce sentiment d'appartenance est fort, et la dynamique du groupe est très centrée sur la présence des accompagnatrices à la vie sociale, mais les locataires sont ouverts aux autres activités de la commune.

Le dispositif s'appuie sur deux modes d'intervention de l'accompagnatrice à la vie sociale pour instaurer la dynamique du Vill'âge Bleu©, d'une part le soutien à la convivialité, d'autre part l'aide à l'inclusion sociale. Ces deux modes d'intervention sont complémentaires, avec une grande fluidité entre les deux modes. L'accompagnatrice à la vie sociale est présente sur une grande partie de la journée et à l'écoute des locataires entre les temps d'activité qui sont répartis à des moments divers. Ce temps qu'elle peut leur consacrer individuellement à les écouter et les aider dans leur démarche est important, il permet d'instaurer des relations de confiance, d'avoir si nécessaire des actions de médiation. Sa crédibilité est aussi renforcée par l'appui qu'elle peut apporter dans l'aide aux démarches administratives.



Les accompagnatrices à la vie sociale ont des parcours divers, leur recrutement a pu se faire dans le cadre de la gestion des ressources humaines de la MFBSSAM qui gère à la fois des établissements et des services pour personnes âgées. Les qualités personnelles, en particulier relationnelles, jouent un rôle important et en termes de formation, la complémentarité entre les intervenantes des différents villages est une richesse, car elles peuvent échanger leurs expériences et leurs bonnes pratiques. Qu'elles aient été animatrices ou auxiliaires de vie sociale auparavant, il s'agit d'un nouveau métier, avec davantage de polyvalence, l'écart étant sans doute plus important pour une auxiliaire de vie que pour une animatrice. Elles se sont formées en allant voir comment travaillent leurs collègues et bénéficient de rencontres régulières entre elles, avec un temps d'échange libre, un temps de formation et un temps de réflexion sur le modèle. Les échanges entre elles et le soutien de leur responsable est important, pour éviter qu'elles soient isolées, en cas de difficultés suite à des conflits au sein du groupe de locataires.

Les accompagnatrices à la vie sociale habitent sur place. Cela représente une sécurité pour les locataires, mais elles n'ont pas d'astreintes et pas d'obligation d'intervenir en dehors de leur temps de travail.

UNE DIFFUSION RÉGIONALE, VOIRE AU-DELÀ, POUR UN MODÈLE QUI A FAIT SES PREUVES

La MFBSSAM a développé ce modèle des Vill'âge Bleu®. Les réalisations se font à la demande des communes, en partenariat avec la MFBSSAM, la commune et un bailleur social. Le premier « Vill'âge Bleu® » a ouvert en juillet 2011. Depuis le modèle a fait ses preuves, six Vill'âge Bleu® sont actuellement ouverts et six ouvertures sont prévues entre fin 2016 et fin 2018. Le modèle économique n'est cependant pas stabilisé et la réflexion est en cours sur l'adaptation du dispositif pour accompagner les habitants quand surviennent des besoins d'aide importants.

Le portage par la MFBSSAM permet une diffusion importante d'un modèle qui apparaît maintenant rodé, même si tout n'est pas encore figé. L'insertion de la MFBSSAM dans la filière gérontologique est un atout ainsi que sa capacité à assumer le risque financier de la vacance locative et à rechercher un équilibre économique au niveau global et pas pour chaque Vill'âge Bleu®.

Le fait d'être en réseau permet une mutualisation du fonctionnement, tant sur le montage des projets que sur la gestion locative. Cela permet aussi un échange entre les Vill'âge Bleu®. Cet échange est riche pour la vie courante, par la synergie entre les accompagnatrices à la vie sociale et les possibilités de rencontre entre les habitants ou Villajoies. Cet échange est riche aussi pour les retours d'expérience dont les enseignements sont utiles pour la préparation des nouveaux projets et les réflexions sur les évolutions du modèle. Le recul acquis par rapport aux premiers Vill'âge Bleu® ouverts amène à s'interroger en particulier sur les évolutions par rapport à l'accompagnement de la grande fragilité, limite du modèle actuel.

¹ Plafond de ressources hors région parisienne, pour 2017

- PLAI : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur, à 11 067 € pour une personne seule, 16 125 € pour un couple ;
- PLUS : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur à 20 123 € pour une personne seule, 26 872 € pour un couple ;
- PLS : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur, à 26 160 € pour une personne seule, 34 934 € pour un couple.

² En octobre 2016.

³ Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et le revenu du ménage.

⁴ L'équilibre du dispositif est à considérer globalement sur l'ensemble des « Vill'âge Bleu® ».

La redevance ne couvre pas les frais quand le « Vill'âge Bleu® » est trop petit. L'équilibre se situe autour de 22, 23 logements.

⁵ Hormis les dispositifs avec un accompagnement 24 heures sur 24.

RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES

BUSSY-SAINT-GEORGES (77) ET CERGY (95)



A - LE PROJET

A 1	Nom du projet	Résidences Intergénérationnelles Efidis Marie-Curie et Les Closbilles
A2	Catégorie	Habitat Groupé accompagné pour un soutien à l'autonomie
A3	Support principal	Soutien à la convivialité
A4	Objet	Répondre aux besoins de logements de toutes les générations. Rompre l'isolement des personnes âgées en leur offrant la possibilité de bénéficier d'un logement autonome le plus longtemps possible dans un contexte qui favorise le lien social entre les générations au sein d'un même immeuble.
A5	Dispositif	<p>Habitat Dans un ensemble immobilier</p> <ul style="list-style-type: none"> les logements sont fléchés : un tiers pour des jeunes travailleurs, un tiers pour des familles et un tiers pour les seniors, des espaces partagés mis à la disposition des habitants : une salle commune et un jardin partagé. <p>Accompagnement Une régisseuse ou gardien régisseur¹ logé sur place² assure, sur une partie de son temps de travail, un accompagnement des habitants visant à développer la convivialité et les liens intergénérationnels au sein de la résidence.</p>
A6	Ouverture	Bussy-Saint-Georges Novembre 2013 Cergy janvier 2016
A7	Localisation	Bussy-Saint-Georges (77), au sein de la ville nouvelle de Marne la Vallée ; Cergy (95) dans un nouveau quartier résidentiel.
A8	Principaux partenaires du dispositif	<p>Efidis, bailleur social, a animé la démarche partenariale de conception du modèle. Il est propriétaire des logements qu'il a produit à Bussy-Saint-Georges et acquis en VEFA à Cergy. Il assure la gestion locative, porte le dispositif et assure son suivi.</p> <p>À Bussy-Saint-Georges</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune s'est impliquée dans le développement du modèle et a installé une antenne du CCAS dans les locaux communs. le CCAS gère les locaux communs et y anime des activités en partenariat avec la régisseuse. L'association de locataires propose aux locataires des activités régulières, ponctuels et des moments conviviaux et festifs, avec le soutien de la régisseuse. <p>À Cergy</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune s'est impliquée dans la démarche partenariale, travail préparatoire au projet et en particulier dans l'élaboration du projet d'animation, elle participe à sa mise en œuvre et s'implique dans le suivi du dispositif. Un comité de résidents assisté par le gardien régisseur mobilise les résidents autour de projets et d'actions en commun.
A9	Références	La résidence Marie Curie est le prototype des résidences intergénérationnelles d'Efidis. Deux autres ont été ouvertes depuis (dont celle de Cergy). Une quatrième est livrée en octobre 2016. D'autres sont en projet.
A10	Personnes ciblées	Des personnes âgées seules ou en couple, dont les ressources correspondent aux critères du logement social (PLAI et PLUS à Bussy-Saint-Georges et PLUS et PLS à Cergy) ³ . À Bussy-Saint-Georges, le critère d'âge pour l'attribution des logements senior est passé de 60 à 55 ans.



B - L'HABITAT

B1	Type d'habitat et Implantation	À Bussy-Saint-Georges Un ensemble dans 4 bâtiments organisés autour d'un jardin central clos, à proximité du centre-ville et d'une station de RER.
-----------	---------------------------------------	---



Sur les 127 logements, 39 sont réservés à des seniors : des T2 de 43 m² et des T3 de 61 m² dont certains avec balcon.

À Cergy

Dans un immeuble de 80 logements, à proximité du centre-ville et d'une station de RER, 30 logements sont réservés à des personnes de plus de 60 ans : des T2 de 47 m² et des T3 de 65 m², tous avec un balcon, une loggia ou une terrasse.

Sur les deux sites : places de parking à louer en sous-sol et garages à vélo.

B2 Exigences et contraintes architecturales	Environnement : Les deux résidences sont labellisées Bâtiment Basse Consommation (Effinergie) et certifiées Habitat & Environnement. Adaptation : L'ensemble des deux résidences est accessible PMR. Les logements senior sont équipés de bacs douche abaissés, de barres de maintien dans les toilettes et les salles de douches, volets roulants électriques. À Bussy-Saint-Georges Sept logements dédiés aux personnes à mobilité réduite sont équipés de visiophone. À Cergy Les logements destinés aux seniors sont équipés de chemins lumineux. Tous les appartements sont équipés de visiophones qui permettent outre l'ouverture des portes une communication directe entre les différents appartements. La disposition des locaux est conçue pour favoriser les rencontres.
B3 Locaux communs	À Bussy-Saint-Georges Un local commun résidentiel (LCR) de 217 m ² avec terrasse attenante de 114 m ² qui comprend <ul style="list-style-type: none">• une salle d'activité de 111 m²,• un hall d'entrée 42 m²,• un bureau 12 m², des sanitaires et un lieu de stockage. La salle d'activité est divisible par une cloison mobile, chacune des parties étant équipées d'une cuisine. Efidis met le LCR gratuitement à la disposition du CCAS qui le gère et assume les frais de fonctionnement. Le CCAS met à disposition d'Efidis et des habitants une partie de la salle divisible, suivant un horaire défini : deux après-midi par semaine, tous les soirs et le week-end. À Cergy Une salle polyvalente de 100 m ² , réservée aux locataires.
B4 Équipements mutualisés	À Bussy-Saint-Georges Une buanderie collective uniquement pour les jeunes actifs
B5 Espaces extérieurs communs	À Bussy-Saint-Georges Un jardin central clos avec un jardin d'agrément et un jardin potager collectif. À Cergy Un jardin potager collectif.
B6 Sécurité incendie	À Bussy-Saint-Georges L'ensemble du LCR est classé ERP 5 ^{ème} catégorie. À Cergy La salle commune est classée ERP 5 ^{ème} catégorie de type L.



C – LES HABITANTS

C1 Locataires⁴	À Bussy-Saint-Georges <ul style="list-style-type: none">• Sur les 39 logements fléchés, 29 logements seulement sont occupés par des seniors (dont 9 par des couples) ;• Au total, il y a actuellement 39 personnes de 60 à 90 ans dans ces 29 logements, autonomes pour la plupart ;• La plupart des locataires seniors relèvent du contingent de la mairie de Bussy Saint Georges et habitaient dans la commune auparavant. À Cergy <ul style="list-style-type: none">• 47 seniors âgés de 63 à 77 ans, autonomes pour la plupart.
C2 Qui a été à l'initiative de l'entrée dans l'habitat	Le plus souvent les personnes elles-mêmes, suite à une demande de logement social. Parfois, la démarche a été initiée par les enfants qui hébergeaient leur parent ou dans le cadre d'un rapprochement familial.



C3 Motifs d'entrée dans l'habitat

Difficulté de logements (personnes hébergées) ou rapprochement familial.
Le besoin de logement était prépondérant par rapport au projet intergénérationnel ou au fait que le logement soit adapté au vieillissement.



D - ACCOMPAGNEMENT ET SERVICES PRÉVUS PAR LE DISPOSITIF

D1 Les intervenants auprès des locataires

Intervenants salariés

Le régisseur ou gardien régisseur est employé sur un poste à plein temps qui comprend

- des missions classiques de gardien ou de régisseur (entretien, gestion administrative de la résidence, surveillance du patrimoine),
- une mission spécifique d'animation de la dynamique intergénérationnelle (environ 0,3 ETP).
À Bussy-Saint-Georges,
- une régisseuse est à plein temps, sur les tâches administratives et l'animation de la dynamique sociale, un autre salarié assume les missions de gardien.

À Cergy,

- un gardien régisseur cumule les différentes fonctions.

D2 Veille

Le régisseur a une mission de veille sur les locataires les plus fragiles et leur rend visite si il ne les voit pas.

Les locataires seniors qui participent aux activités sont également attentifs entre eux.

D3 Soutien à la convivialité

Dans le cadre de sa mission spécifique, le régisseur

- est référent localement du projet intergénérationnel,
- participe avec les locataires au montage du projet d'animation et en assure le suivi,
- assure le lien entre les habitants et les partenaires.

À Bussy-Saint-Georges

La formation d'une association de locataires a été suscitée dès l'ouverture de la résidence. La régisseuse accompagne cette association dans l'organisation des activités et des temps de convivialité.

À Cergy

Un projet d'animation a été élaboré par les partenaires avant l'ouverture de la résidence, détaillant en particulier les actions à mettre en place la première année pour susciter la dynamique participative des habitants. Un comité de locataires a été mis en place pour mobiliser les résidents autour d'initiatives communes, le gardien régisseur accompagne le comité et participe à ses réunions.

Dans les deux résidences

Des événements festifs sont organisés, ils réunissent les différentes générations. Ce sont surtout les seniors qui participent aux activités et aux temps de rencontres réguliers. La participation du régisseur est attendue par les locataires, qu'ils s'agissent des événements festifs ou des activités et réunions régulières.

D4 Aide à l'inclusion

Aide ponctuelle aux démarches et orientation vers les interlocuteurs compétents.

Le régisseur est attentif à l'apparition du besoin d'aide des locataires et peut les aider à mettre en place les aides nécessaires en les adressant aux services correspondants.

D5 Aide à la personne

/

D6 Mobilité

/

D7 Repas

/

D8 Soins

/

D9 Téléassistance

/



E – LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

E1 Attribution des logements

Dans les deux résidences, il y a eu un travail en amont avec les réservataires sur le projet de résidence intergénérationnel pour les sensibiliser aux conditions spécifiques d'attribution des logements. Les logements sont attribués en commission d'attribution.

Le projet est présenté au candidat locataire. La signature d'une charte est proposée lors de la signature du bail, mais l'adhésion n'est pas requise.



À Bussy-Saint-Georges, la commune et la préfecture étaient réservataires des logements senior (25 pour la ville, 14 pour la préfecture). La préfecture a « rendu » son contingent et certains logements senior relèvent maintenant du 1% logement.
À Cergy : Les logements affectés aux seniors en PLS ont été les derniers à être occupés.

E2 Coordination du dispositif

Un « développeur de quartier » du département « développement social urbain » d'Efdis soutient les actions d'accompagnement du régisseur.

À Bussy-Saint-Georges

- la régisseuse accompagne l'association constituée à l'ouverture de la résidence

À Cergy

- le gardien régisseur accompagne le comité des résidents auquel participent des représentants de chacune des trois générations.

E3 Suivi du dispositif

Le dispositif est suivi par les différents départements d'Efdis et en particulier par les départements DSU (développement social urbain) et marketing.

À Bussy-Saint-Georges

- Un retour d'expérience avec les partenaires a été fait un an après la livraison pour adapter l'offre et dégager des pistes d'amélioration dans la conception et la gestion.

À Cergy

- Un comité de suivi réunit des représentants du bailleur, de la commune et un membre du comité de résidents (au moins une fois par an).



F - LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

F1 Investissement : Logements et espaces communs

Logements et Espaces communs

À Bussy-Saint-Georges : programme de 127 logements (87 PLUS, 40 PLAI) et un LCR

• Prêts PLUS	6 506 000 €
• Prêts PLUS foncier	1 173 000 €
• Prêts PLAI	2 092 000 €
• Prêts PLAI foncier	383 000 €
• Prime insertion	804 000 €
• Prêt organismes collecteurs	2 320 000 €
• Subvention de l'état	1 039 000 €
• Subvention de la région Ile de France	792 000 €
• Fonds propres	2 669 000 €
• BUDGET Total	17 778 000 €

La construction salle commune a été financée par Efdis en tant que LCR. L'équipement de la salle a été financé par Efdis pour la partie utilisée par l'association de locataires, par le CCAS pour le reste.

À Cergy : programme de 80 logements (50 PLS, 30 PLUS) et une salle

• Prêts PLS et PLS foncier	4 127 200 €
• Prêts PLUS et PLUS foncier	3 602 200 €
• Prêt mobilier	60 000 €
• Prêts organismes collecteurs	550 000 €
• Prêt caisses de retraite	2 402 000 €
• Subvention de l'état	227 000 €
• Subvention du conseil départemental	68 700 €
• Subvention de la communauté de communes	406 000 €
• Subvention des organismes collecteurs	315 000 €
• Fonds propres	1 353 300 €
• BUDGET Total	13 107 100 €

La construction de la salle a été financée par Efdis et une subvention de la CNAV.

F2 Fonctionnement : Logement et espaces communs

Les logements sont la propriété d'Efdis qui les loue directement aux locataires.

La salle commune

À Bussy-Saint-Georges

- Le LCR, propriété d'Efdis, est mis à la disposition du CCAS qui paye les charges locatives, l'eau froide et le chauffage selon les tantièmes ainsi que les abonnements et la consommation d'électricité. La convention de mise à disposition prévoit que la salle soit à disposition de l'association des locataires une partie du temps.

À Cergy

- Efdis est propriétaire de la salle qu'il met à la disposition des locataires. Une partie du coût de fonctionnement de la salle est inclus dans les charges de l'ensemble des locataires de la résidence.

F3	Fonctionnement : Accompagnement	<p>À Bussy-Saint-Georges</p> <ul style="list-style-type: none"> Le salaire de la régisseuse est porté par EFIDIS sans être répercuté dans les charges locatives. <p>À Cergy</p> <ul style="list-style-type: none"> Le salaire du gardien régisseur est porté par EFIDIS et partiellement répercuté dans les charges locatives. 																																												
F4	Fonctionnement : Activités	<p>Efidis prévoit un budget, préparé avec les régisseurs par les développeurs de quartier, pour les projets d'animation régulière.</p> <p>Les associations d'habitants ou les régisseurs ont aussi la possibilité de demander un financement spécifique pour un projet dans le cadre du fonds de soutien aux initiatives locales d'Efidis (FSIL), de la Fête des Voisins, et de Fêtons Noël et le Nouvel An.</p> <p>À Bussy, les locataires ont décidé de poursuivre certaines activités initiées sur le budget du FSIL en contribuant eux-mêmes à leur financement l'année suivante.</p>																																												
F5	Coût total du dispositif pour les locataires	<p>Les loyers</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Logements</th> <th colspan="2">Bussy Saint Georges</th> <th colspan="2">Cergy</th> </tr> <tr> <th>surface habitable moyenne</th> <th>loyer mensuel (HC)</th> <th>surface habitable moyenne</th> <th>loyer mensuel (HC)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>T2 - PLAI</td> <td>42</td> <td>301 €</td> <td>/</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>T3 - PLAI</td> <td>61</td> <td>404 €</td> <td>/</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>T2 - PLUS</td> <td>42</td> <td>361 €</td> <td>47</td> <td>313 €</td> </tr> <tr> <td>T3 - PLUS</td> <td>64</td> <td>504 €</td> <td>65</td> <td>428 €</td> </tr> <tr> <td>T2 - PLS</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>47</td> <td>513 €</td> </tr> <tr> <td>T3 - PLS</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>65</td> <td>659 €</td> </tr> <tr> <td>Parking en sous-sol</td> <td></td> <td>37 €</td> <td></td> <td>40 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Et à Bussy Saint Georges</p> <ul style="list-style-type: none"> la cotisation à l'association s'ils souhaitent participer aux activités dans la salle commune (15 € par an), le cas échéant, une participation ponctuelle au financement des activités 	Logements	Bussy Saint Georges		Cergy		surface habitable moyenne	loyer mensuel (HC)	surface habitable moyenne	loyer mensuel (HC)	T2 - PLAI	42	301 €	/	/	T3 - PLAI	61	404 €	/	/	T2 - PLUS	42	361 €	47	313 €	T3 - PLUS	64	504 €	65	428 €	T2 - PLS	/	/	47	513 €	T3 - PLS	/	/	65	659 €	Parking en sous-sol		37 €		40 €
Logements	Bussy Saint Georges			Cergy																																										
	surface habitable moyenne	loyer mensuel (HC)	surface habitable moyenne	loyer mensuel (HC)																																										
T2 - PLAI	42	301 €	/	/																																										
T3 - PLAI	61	404 €	/	/																																										
T2 - PLUS	42	361 €	47	313 €																																										
T3 - PLUS	64	504 €	65	428 €																																										
T2 - PLS	/	/	47	513 €																																										
T3 - PLS	/	/	65	659 €																																										
Parking en sous-sol		37 €		40 €																																										
F6	Financement du fonctionnement : bilan	<p>Financé par les locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le loyer et les charges de l'appartement qu'ils occupent, <p>Financé par Efidis :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le poste de régisseur (ou une partie du poste du gardien régisseur), Un budget pour les activités de l'association. <p>Non financé (à la charge d'Efidis)</p> <ul style="list-style-type: none"> Les loyers en cas de vacance d'appartement. 																																												



G - LE CADRE JURIDIQUE

G1	Liens entre partenaires du dispositif	<p>À Bussy-Saint-Georges</p> <ul style="list-style-type: none"> Convention de mise à disposition du LCR de la résidence intergénérationnelle « Marie-Curie » à Bussy Saint Georges entre Efidis et le CCAS de la ville de Bussy Saint Georges. <p>À Cergy</p> <ul style="list-style-type: none"> Projet social préparé en partenariat entre Efidis et la commune.
G2	Liens entre habitants et partenaires du dispositif	<p>Contrat de bail entre le locataire et Efidis ;</p> <p>Charte des résidents, signée avec le contrat de bail ;</p> <p>Règlement d'habitation « Pour vivre ensemble » ;</p> <p>Questionnaire sur les relations de voisinage et le fonctionnement de la résidence (remis lors de la visite initiale) pour sensibiliser au projet intergénérationnel.</p>
G3	Statut des intervenants dans le cadre du dispositif	<p>Le régisseur est salarié d'EFIDIS (convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles).</p>



H - BILAN

H1	Points saillants	<p>Dans les deux résidences</p> <ul style="list-style-type: none"> Un vrai domicile dans un environnement ordinaire, avec un accompagnement apportant convivialité et sécurité, tout en préservant autonomie et intimité ;
-----------	-------------------------	---

- Dynamique d'un petit groupe ;
- Lien social, convivialité, bienveillance et entraide mutuelle ;
- Etayant pour les couples dont une personne est malade.

H2 Atouts

Dans les deux résidences

- Engagement fort d'EFIDIS pour animer une démarche de partenariat entre ses services et les acteurs locaux et pour susciter une dynamique de participation des locataires ;
- Implication des acteurs locaux dans la préparation et le suivi du projet ;
- Soutien de l'action des régisseurs par les développeurs de quartier ;
- Possibilité d'une synergie entre les régisseurs et les développeurs de quartier des différentes résidences ;
- Budget mis à disposition par Efidis pour les activités ;
- Présence à plein temps du régisseur sur le site, au-delà des temps d'intervention spécifique pour l'animation de la dynamique entre les locataires.

H3 Points de vigilance

Dans les deux résidences

- Implication des réservataires pour le recrutement des locataires ;
- Synergie avec les acteurs locaux pas toujours facile ;
- Motivation des locataires des différentes générations par rapport à la dynamique intergénérationnelle et participative ;
- Pérennité de l'engagement des locataires dans la dynamique ;
- Dépendance du groupe de locataires à la présence du régisseur ;
- Crainte de la stigmatisation, tant par rapport aux activités proposés qu'aux adaptations du logement trop visibles ;
- Limite du dispositif par rapport au besoin d'aide.

A Bussy-Saint-Georges

- Contrainte en cas de partage de la salle ;
 - Configuration des lieux pour faciliter les rencontres.
-



EN SYNTHÈSE : L'IMPLICATION D'UN BAILLEUR SOCIAL DANS LE DÉVELOPPEMENT D'UNE DÉMARCHE PARTENARIALE ET PARTICIPATIVE

Les résidences intergénérationnelles EFIDIS sont la marque de l'engagement du bailleur social dans l'adaptation de son parc aux évolutions démographiques et sociétales. Sous l'impulsion d'une responsable marketing sensibilisée à la question du vieillissement, Efidis a souhaité développer un concept de résidence répondant aux besoins spécifiques de logement des différentes générations. Le bailleur s'y est impliqué en impulsant une dynamique partenariale dès la phase de montage du projet pour assurer son ancrage local ainsi qu'une dynamique participative et de solidarité entre les habitants pour que ceux-ci s'approprient mieux leur habitat et que les personnes âgées y trouvent un étayage propice à une vie autonome, plus longtemps.

La phase de conception du projet a ainsi associé des services internes à Efidis (gestion, maîtrise d'ouvrage, développement social urbain, marketing) et des acteurs locaux (mairie, associations locales, réservataires) dans une démarche de co-construction du projet. Dès l'installation des locataires sont incités à s'impliquer dans une démarche associative et de participation. Pour la première opération, à Bussy-Saint-Georges, Efidis s'est appuyé sur l'intervention d'un cabinet extérieur «spécialistes de la concertation et du développement des liens intergénérationnels⁵». Pour les suivantes, et en particulier celle de Cergy, la démarche a été animée en interne, en s'appuyant sur le retour d'expérience de la première opération⁶.

UN MODÈLE QUI ATTEINT SES OBJECTIFS VIS-À-VIS DES SENIORS, PROPOSER UN CADRE CONVIVAL ET SÉCURISANT DANS DES LOGEMENTS INDÉPENDANTS

Pour les deux résidences, le principe est le même, les logements d'un ensemble sont fléchés vers trois publics, étudiants et jeunes travailleurs, familles et seniors. Une salle collective est à la disposition des locataires et un régisseur est chargé d'animer une dynamique associative intergénérationnelle. On note des différences dans la déclinaison concrète de ces principes, cependant, dans les faits, l'objectif est atteint auprès des seniors dans les deux résidences. Selon les aménageurs de quartier, l'intérêt du dispositif est manifeste pour les seniors, en termes de participation sociale, de sortie de l'isolement et d'évolution favorable de l'état de santé. Concrètement, dans chacune des résidences, un petit groupe de seniors s'est formé, participant régulièrement aux activités et temps conviviaux. Ils apprécient le côté convival, et les liens qui se sont créés entre eux et le régisseur, ainsi que le sentiment de sécurité apporté par l'habitat. On observe de leur part un refus de ce qui leur semble stigmatisant et les renvoie à leur propre vieillissement, une volonté d'ouverture vers les autres locataires et le regret d'une moindre participation des autres générations aux activités. Les locataires des autres générations s'associent en effet surtout aux moments festifs qui ponctuent l'année et moins aux activités régulières.

A l'analyse, les ressorts sur lesquels s'appuie ici la dynamique pour les seniors sont peu différents de ce qui est mis en œuvre dans les autres habitats étudiés qui annonçaient un objectif de soutien à l'autonomie, sans mettre en avant de caractère intergénérationnel. Les régisseurs apportent directement aux seniors un soutien à la convivialité et d'une aide à l'inclusion sociale. La dynamique intergénérationnelle quant à elle est moins perceptible.

UN DISPOSITIF POUR DES PERSONNES AUTONOMES À L'ENTRÉE, ÉTAYANT QUAND SURVIENT LES FRAGILITÉS, EN PARTICULIER POUR LES COUPLES, AVEC DES LIMITES EXPLICITÉES

Dans les deux résidences, les habitants sont dans l'ensemble plutôt autonomes, on note la présence de quelques personnes ayant un fort besoin d'aide. La bienveillance des voisins, la présence et la disponibilité du régisseur apporte de la stabilité. C'est un facteur de réassurance pour les personnes assez fragiles. Le régisseur exerce une veille sur les personnes les plus fragiles, il connaît les acteurs locaux de la géronto et peut aider à mettre en place des aides, si nécessaire. Mais il y a une limite à l'accompagnement de la grande fragilité et le régisseur n'a pas vocation à se substituer ni à compléter l'aide individuelle à domicile ou la télésurveillance.

Si l'accompagnement de la grande fragilité connaît des limites pour une personne vivant seule, le dispositif est très soutenant pour les couples dont une des personnes est malade, et représente ainsi un mode d'aide aux aidants, avec une activation des solidarités de voisinage, la présence rassurante du régisseur, et une dynamique qui évite à l'aidant d'être isolé.

RÉGISSEUR ET DÉVELOPPEUR DE QUARTIER : UN TANDEM POUR LANCER ET SOUTENIR LA DYNAMIQUE INTERGÉNÉRATIONNELLE

En ce qui concerne le profil et le positionnement des salariés, le choix a été fait de sélectionner des personnes en interne et de les préparer en les associant à la démarche dès qu'elles ont été choisies. Grâce aux investissements d'EFIDIS et de la commune de Cergy, le gardien régisseur de Bussy-Saint-Georges a pu, en outre, bénéficier d'un parcours d'immersion dans la filière gérontologique de la commune et d'une formation spécifique à l'animation d'un centre culturel.

Ce poste de régisseur en charge de l'animation de la dynamique intergénérationnelle est un défi pour eux. Certaines missions, comme la veille vis-à-vis des locataires les plus fragiles est dans le prolongement de leur mission classique, mais d'autres impliquent pour eux un changement de posture et le développement de nouvelles compétences. Il ne s'agit plus seulement d'être dans des relations individuelles avec les locataires mais de se positionner face à un groupe pour impulser et accompagner la dynamique entre les locataires, de mettre en place avec des partenariats avec les acteurs locaux pour proposer des activités et aider si besoin à la mise en place d'aide.



Dans ce défi, ils sont soutenus par les développeurs de quartiers qui interviennent sur l'ensemble des résidences d'EFIDIS sur un secteur géographique. Les développeurs de quartier accompagnent les régisseurs dans le lancement de la dynamique collective, dans le montage des projets ou en cas de difficultés.

La présence du régisseur à plein temps, pour d'autres missions que l'animation de la dynamique entre les habitants est un atout important du dispositif et contribue au sentiment de sécurité. Le fait qu'ils habitent sur place pose la question de la limite de leur investissement personnel. Leur grande disponibilité présente le risque d'une trop forte personnalisation de la dynamique relationnelle et d'une dépendance du groupe à la présence du régisseur.

PARTENARIAT, GOUVERNANCE

Le projet a été travaillé en amont avec les partenaires locaux et en particulier les réservataires. Ce travail n'a pas évité toutes les difficultés par la suite.

En termes de ciblage des personnes âgées, à Bussy-Saint-Georges, un des réservataires n'a pas voulu que son quota soit ciblé vers les personnes âgées et à Cergy, ce sont les logements réservés aux seniors en PLS, qui ont été les derniers à trouver preneurs.

En termes de dynamique avec les acteurs locaux, à Bussy-Saint-Georges, malgré l'implication de la commune dans la phase de la préparation du projet, la synergie entre la résidence et le CCAS a été difficile à mettre en place et le partage de la salle s'avère contraignant. Alors que dans une recherche de synergie, la salle était partagée avec le CCAS à Bussy. A Cergy, le choix a été fait d'une salle réservée aux locataires.

LA PARTICIPATION DES HABITANTS

Ces deux expériences montrent que l'instauration d'une dynamique entre les habitants des différentes générations n'est pas évidente ni spontanée. Le projet est présenté aux futurs locataires mais l'adhésion au projet ne constitue pas un critère de sélection et le caractère intergénérationnel n'est pas été central dans le choix de ces logements.

Enfin en termes d'animation de la dynamique habitante, à Bussy-Saint-Georges, les habitants ont été invités dès l'ouverture de la résidence à se constituer en association pour investir les espaces communs et porter les activités. Cette dynamique s'est essouffée au bout d'un an et la régisseuse a peiné pour la relancer. Tenant compte de cette expérience, il a été décidé de ne pas monter tout de suite d'association d'habitants à Cergy, mais de préparer avec les partenaires, un programme pour la première année de la résidence pour susciter des rencontres entre les locataires et leur permettre de s'approprier le projet. Si quelques seniors se sont rapidement retrouvés autour des propositions du régisseur dans les deux résidences, l'implication des autres générations s'est avérée plus délicate. La question du maintien de la dynamique associative et de l'investissement de toutes les générations dans la durée se pose dans les deux résidences.

PÉRENNITÉ ET DIFFUSION DU MODÈLE

L'implication d'Efdis s'est manifestée tant dans les moyens alloués à la démarche partenariale (avec la participation de représentants des différents services pour la conception et le lancement de projet) que dans les moyens alloués à son animation au quotidien. Ainsi, les locataires bénéficient de l'accompagnement du régisseur et du développeur de quartier, ainsi que de la jouissance de la salle commune. Ces services ne sont pas facturés. Efdis met aussi un budget à disposition du régisseur ou de l'association pour des activités régulières ou pour des initiatives ponctuelles.

Tous les coûts du dispositif sont portés par le bailleur, allégés éventuellement par des subventions, en particulier pour le financement de la salle commune ou de certaines activités. La pérennité du dispositif est donc liée à l'engagement du bailleur.

Au-delà de l'intérêt direct du dispositif pour les seniors, différents indicateurs montrent l'intérêt pour le bailleur : participation des habitants aux activités et temps conviviaux, taux de rotation des locataires, plaintes, incidents (dégradation et incivilité) et enquêtes de satisfaction. Ces éléments se traduisent par des coûts évités et par un gain en termes d'image. Cela sera-t-il suffisant pour que le bailleur maintienne cet investissement dans la durée sans facturation aux locataires et poursuive la diffusion du modèle ? D'autres projets ont vu le jour depuis et une convention de partenariat a été signée entre EFIDIS, OSICA et l'ADMR pour s'appuyer sur l'expérience de l'ADMR⁷.

Ces deux réalisations de Bussy-Saint-Georges et Cergy illustrent l'intérêt du modèle pour les plus âgés, mais aussi la difficulté à faire vivre une dynamique intergénérationnelle et associative et l'importance de l'accompagnement de la dynamique. D'autres modèles de résidences intergénérationnelles se sont développées par ailleurs, certaines misant davantage sur l'aide à la personne, d'autres plutôt sur les solidarités de voisinage et la dynamique intergénérationnelle. La question du financement de l'accompagnement de cette dynamique n'y est pas non plus résolue dans la durée.

¹ Il s'agit dans les résidences visitées d'une régisseuse et d'un gardien régisseur. Dans la suite du texte, nous emploierons les termes régisseuse et gardien régisseur quand nous parlerons d'une personne en particulier et « régisseur » pour désigner la fonction générique dans le dispositif.

² Logement de fonction considéré comme avantage en nature.

³ Plafond de ressources Ile de France, commune non limitrophe de Paris, pour 2017

- PLAI : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur, à 12 733 € pour une personne seule, 20 756 € pour un couple ;

- PLUS : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur à 23 146 € pour une personne seule, 34 593 € pour un couple ;

- PLS : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur, à 30 090 € pour une personne seule, 44 971 € pour un couple.

⁴ En octobre 2016 à Bussy Saint Georges et décembre 2016 à Cergy.

⁵ Gisèle Bessac, accompagnatrice de projet, gérontologue et un designer de service de l'agence de design Plausible-Possible.

⁶ Suite au retour d'expérience de la résidence de Bussy, une attention particulière a été portée à la configuration des lieux pour favoriser la communication : situation de la salle plus centrale à côté du bureau d'accueil du gardien, absence de cloisonnement entre les groupes logements destinés aux différents publics.

⁷ Aux termes de cet accord, l'ADMR s'engage à proposer à chaque locataire des services adaptés à son âge et à ses besoins (ménage, jardinage, garde d'enfants...), et à mettre en place un « socle de services » au libre choix des locataires. Tout au long de l'année, elle proposera un accueil régulier du public, pour créer une relation de proximité et proposer des animations, de la convivialité et de la pédagogie. (extrait du communiqué de presse du 22 juin 2016 <http://www.osica-groupesni.fr/actualites-presse/actualites/osica-et-efdis-signent-une-convention-de-partenariat-au-service-du-lien-social-entre-generations-avec-ladmr.html>)



PROJET	LES PARTENAIRES	LIEUX DE VIE	PUBLIC	ACCOMPAGNEMENT & SPÉCIFICITÉS
<p>LA « MAISON DU THIL » BEAUVAIS (OISE)</p> <p>Proposer à des personnes atteintes de troubles cognitifs un lieu de vie « ordinaire », où elles puissent être accompagnées dans leur grande fragilité tout en restant acteurs dans leurs choix de vie et en gardant leur autonomie dans la vie quotidienne.</p>	<p>INITIATIVE CITOYENNE PORTÉE PAR LES PETITS FRÈRES DES PAUVRES</p> <p>PARTENAIRES ADHAP, association Monsieur Vincent, France Alzheimer et Réseau Mémoire Aloïse</p>	<p>LOGEMENT PARTAGÉ Une colocation dans une maison bourgeoise avec grand jardin</p>	<p>7 COLOCATAIRES 3 femmes 4 hommes</p> <p>Âge 52 à 91 ans</p> <p>Spécificités Atteints de pertes cognitives</p>	<p>AIDE À LA PERSONNE ET VEILLE Une équipe d'auxiliaires de vie assure une présence 24/24 et une aide à tous les actes de la vie quotidienne</p> <p>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ Une équipe de bénévoles : visites, temps conviviaux, activités, sorties...</p> <p>Spécificités Gouvernance en responsabilité partagée au sein d'un conseil de colocation où siègent des représentants des partenaires, des bénévoles, des colocataires et leurs familles.</p>
<p>LE « CO-LOGIS DES AÎNÉS » LYON (RHÔNE)</p> <p>Développer un modèle d'habitat partagé en petit collectif de type familial, avec un accompagnement et une solidarité entre les habitants.</p> <p>Proposer une alternative au domicile ou à l'EHPAD, à des personnes qui ne souhaitent plus vivre seules.</p>	<p>INITIATIVE CITOYENNE PORTÉE PAR L'ASSOCIATION CO-LOGIS DES AÎNÉS</p>	<p>LOGEMENT PARTAGÉ Une colocation dans un grand appartement</p>	<p>4 HOMMES</p> <p>Âge 72 à 85 ans</p> <p>Spécificités Fragilisés mais encore relativement autonomes dans les actes de la vie quotidienne</p>	<p>AIDE À LA PERSONNE ET VEILLE Une équipe d'aide-ménagères ou d'auxiliaires de vie assure une présence partielle de 9h30-12h et de 17h30-19h et une aide aux locataires (stimulation pour la toilette, ménage, préparation des repas).</p> <p>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ Un coordinateur et, si possible, bénévoles ou stagiaires.</p>
<p>« VIVRE AUX VIGNES » GRENOBLE (ISÈRE)</p> <p>Permettre à des personnes âgées pouvant avoir un besoin d'aide et de soin important de vivre dans un domicile privé.</p> <p>Proposer une alternative à l'EHPAD en associant l'autonomie d'un habitat individuel et la sécurité d'un accompagnement médico-social de qualité. Le regroupement des logements permet le partage entre les locataires du coût d'un service avec une présence continue et une aide complémentaire de l'aide à domicile.</p>	<p>PROJET PORTÉ PAR L'ASSOCIATION VIVRE AUX VIGNES</p> <p>PARTENAIRES les petits frères des Pauvres, CCAS Grenoble, Actis (bailleur social), Vitalliance (organisme d'aide à la personne), Territoires (Agence Immobilière à Vocation Sociale)</p>	<p>HABITAT GROUPÉ 12 appartements : T1, T2, T3</p> <p>LOGEMENT PARTAGÉ 4 chambres en colocation dans un grand appartement + salle collective intégrée dans le logement partagé</p>	<p>18 PERSONNES 15 femmes 3 hommes</p> <p>Âge 62 à 96 ans</p> <p>Spécificités Besoins d'aide diverses (GIR allant de 1 à 6)</p>	<p>AIDE À LA PERSONNE ET VEILLE Une équipe d'auxiliaires de vie assure une présence 24 heures sur 24 avec des tournées chez les locataires matin et soir, de l'aide ponctuelle pendant les tournées et en réponse aux appels par téléalarme.</p> <p>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ L'association Vivre aux Vignes : coordination des activités assurée par des prestataires et bénévoles et organisation des temps festifs.</p> <p>Spécificités L'aide apportée par le dispositif est conçue et organisée de façon très précise pour être complémentaire à l'aide à domicile classique. Possibilité de repas en commun et portage de repas.</p>



LA MAISON DU THIL

BEAUVAIS (60)



A - LE PROJET

A1	Nom du projet	Colocation à responsabilité partagée « la Maison du Thil »
A2	Catégorie	Logement partagé accompagné 24 heures sur 24
A3	Support principal	Aide à la personne
A4	Objet	Proposer à des personnes atteintes de troubles cognitifs un lieu de vie « ordinaire », dans un petit collectif, où ils puissent rester acteur de leurs choix de vie et de leur autonomie dans la vie quotidienne. Trouver, pour ces personnes extrêmement fragiles, un équilibre entre protection, garantie des soins et respect des libertés individuelles.
A5	Dispositif	<p>La colocation à responsabilité partagée a pour objectif de mettre en commun les moyens des colocataires pour financer un accompagnement 24 heures sur 24 par un service d'aide à domicile. Elle est fondée sur trois contrats distincts :</p> <ul style="list-style-type: none">• un contrat d'engagement réciproque qui formalise le partage des responsabilités et le mode de fonctionnement collectif,• un contrat de services pour les prestations d'aide à domicile,• un contrat de colocation. <p>Proches et bénévoles sont impliqués dans le portage du projet et dans sa gouvernance ainsi que dans le soutien à la convivialité.</p>
A6	Ouverture	Janvier 2016
A7	Localisation	Beauvais dans l'Oise
A8	Principaux partenaires du dispositif ¹	<p>Des familles à l'origine du projet, l'ont porté jusqu'à l'ouverture et ont constitué une équipe de bénévoles des petits frères des Pauvres pour accompagner la colocation.</p> <p>La fondation Bersabée, fondation abritée par la Fondation des petits frères des Pauvres, propriétaire bailleur.</p> <p>Les petits frères des Pauvres² ont apporté un soutien technique au montage et à la mise en œuvre du projet. Ils apportent un soutien financier au dispositif, participent au comité de pilotage et accompagnent de l'équipe de bénévoles.</p> <p>L'ADHAP, service d'aide à domicile, assure l'accompagnement de la colocation 24 heures sur 24.</p> <p>Les familles des locataires sont présentes auprès de leur parent et des autres locataires et participent au conseil de colocation.</p>
A9	Références	<p>L'expérience de Beauvais, initiée par des familles s'inspire :</p> <ul style="list-style-type: none">• des colocations à responsabilité partagée développées par la branche allemande des petits frères des Pauvres à Berlin,• des expériences québécoises de Carpe Diem,• des domiciles partagés en Morbihan³.
A10	Personnes ciblées	<p>Des personnes âgées seules ou en couple, souffrant de pertes cognitives (GIR 4 ou 3),</p> <ul style="list-style-type: none">• pour lesquelles une alternative au maintien au domicile individuel est nécessaire et qui cherchent une autre réponse que l'EH PAD,• qui ont des aptitudes à vivre en petite collectivité,• capables de communiquer, de se déplacer et de prendre les escaliers de façon autonome,• adhérant ainsi que leurs aidants familiaux à la « charte d'engagements réciproques ».



B - L'HABITAT

B1	Type d'habitat et Implantation	<p>Dans une zone résidentielle à proximité du centre-ville avec un arrêt de bus devant la porte, une maison de 250 m² habitable avec un grand jardin clos :</p> <ul style="list-style-type: none">• au rez-de-chaussée, cuisine, deux salles à manger, un salon une chambre (avec salle de bain),• à l'étage, 5 chambres dont deux avec salle de bain,• 2 WC individuels, 2 salles de bain avec WC. <p>Une chambre est occupée par un couple.</p>
----	--------------------------------	--



B2 Exigences et contraintes architecturales	Cette maison a représenté une opportunité pour expérimenter une colocation dans un cadre très agréable. Elle a été achetée par la fondation Bersabée et rénovée pour la colocation avec les adaptations nécessaires à l'accessibilité tout en préservant son caractère de domicile. Il a été décidé, pour la phase expérimentale, de ne pas installer d'ascenseur et de garder la baignoire qui était dans une des salles de bain.
B3 Locaux communs	Les pièces communes de la colocation
B4 Équipements mutualisés	Tous les équipements de la maison
B5 Espaces extérieurs communs	Grand jardin, avec arbres fruitiers, jardin potager, poulailler et piscine.
B6 Sécurité incendie	Logement ordinaire



C – LES HABITANTS

C1 Locataires⁴	Sept personnes : <ul style="list-style-type: none"> • un couple, deux femmes seules, trois hommes seuls, • 4 hommes de 52 à 91 ans, 3 femmes de 70 à 86 ans, • originaires de Beauvais ou des environs. Les locataires actuels sont atteints de pathologies du type Alzheimer ou apparentées. Tous sont atteints de troubles cognitifs.
C2 Qui a été à l'initiative de l'entrée dans l'habitat	Enfants ou conjoints
C3 Motifs d'entrée dans l'habitat	Le maintien au domicile n'était plus possible ou très difficile pour les personnes et leurs aidants. Les aidants ont été intéressés par ce lieu où la personne est accompagnée 24 heures sur 24 mais qui est très différent d'un établissement : plus chaleureux, plus convivial.



D - ACCOMPAGNEMENT ET SERVICES PRÉVUS PAR LE DISPOSITIF

D1 Les intervenants auprès des locataires	Intervenants salariés <ul style="list-style-type: none"> • L'équipe d'auxiliaires de vie : deux auxiliaires de vie sont présentes en journée, une seule la nuit (environ 6,8 ETP⁵). Autres <ul style="list-style-type: none"> • une équipe d'une dizaine de bénévoles présents chacun quelques heures par semaine, • les proches quand ils le souhaitent et le peuvent.
D2 Veille	Les auxiliaires de vie par leur présence 24 heures sur 24, ainsi que les proches et les bénévoles.
D3 Soutien à la convivialité	Les auxiliaires de vie <ul style="list-style-type: none"> • structurent le quotidien de la colocation et associent autant que possible les locataires à l'ensemble de leurs activités. Elles sont attentives aux temps collectifs qui rassemblent l'ensemble des locataires et peuvent proposer des activités spécifiques. Les bénévoles <ul style="list-style-type: none"> • par leur présence animent la vie sociale. Ils proposent des accompagnements individuels et des activités de groupes ainsi que des sorties et même des séjours de vacances. Les proches <ul style="list-style-type: none"> • sont incités à participer à la vie de la colocation, certains proposent des activités aux colocataires. Ils participent aux décisions sur l'organisation de la vie quotidienne.
D4 Aide à l'inclusion	/
D5 Aide à la personne	Les auxiliaires de vie <ul style="list-style-type: none"> • assurent l'accompagnement de la colocation 24 heures sur 24, • accomplissent, autant que possible avec la participation des colocataires, l'ensemble des tâches ménagères (cuisine, ménage, lessive, ...), • apportent aussi aux locataires l'aide dont ils ont besoin pour les actes de la vie quotidienne
D6 Mobilité	Les bénévoles peuvent accompagner les locataires pour des sorties et des déplacements ponctuels.



D7 Repas	Les repas sont préparés par les auxiliaires de vie, autant que possible avec l'aide des locataires. Les auxiliaires de vie servent les repas et aident les locataires si nécessaires, mais ne souhaitent pas prendre les repas avec eux. Une fois par semaine une bénévole anime la préparation d'un repas avec les locataires qu'ils partagent ensuite (éventuellement avec les autres bénévoles présents).
D8 Soin	Les auxiliaires de vie assurent les aides au coucher, au lever, à la toilette et à la continence. Les infirmiers d'un cabinet d'infirmier libéral voisin interviennent tous les jours pour la préparation des médicaments et si nécessaire pour des soins
D9 Téléassistance	Il n'y a pas de téléassistance mais il y a un dispositif d'écoute à distance pour la nuit dans une chambre du rez-de-chaussée.



E – LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

E1 Attribution des logements	Suite à la transmission du dossier d'inscription, une visite de premier contact est proposée au candidat et à son référent familial, avec des bénévoles et professionnels chargés de la coordination de la colocation. Le plan d'aide doit être établi par le conseil départemental de l'Oise avant l'entrée dans la colocation. Le conseil de colocation valide (ou non) l'entrée d'un nouveau colocataire..
E2 Coordination du dispositif	La responsable de l'ADHAP assure la coordination de l'activité des auxiliaires de vie assistée par une auxiliaire de vie référente (intendante). Une coordinatrice de développement social <ul style="list-style-type: none"> • accompagne l'équipe de bénévoles qui interviennent dans la colocation et anime régulièrement leurs réunions d'équipe, • a un rôle de soutien, de coordination et de médiation entre les différents acteurs de la colocation (colocataires, familles, bénévoles, prestataires et partenaires), • est garante des valeurs et du cadre associatif des petits frères des Pauvres, • veille à la cohérence des pratiques.
E3 Suivi du dispositif	Deux instances assurent le suivi du dispositif. Le conseil de colocation animé par la coordinatrice de développement social se réunit une fois par mois : il est composé des familles, de deux représentants de l'association petits frères des Pauvres et d'un représentant du service d'aide à domicile, celui-ci ayant une voix consultative. Il prend des décisions relatives aux différents aspects de la vie collective, ainsi que sur l'entrée d'un colocataire, la réorientation ou l'exclusion d'un colocataire ainsi que le choix du service prestataire et la gestion de l'argent du ménage. Un comité de suivi composé de l'ensemble des partenaires et acteurs (petits frères des Pauvres, réseau Aloïse, France Alzheimer Oise, ADHAP, fondation Bersabée, Association Monsieur Vincent, représentants des colocataires) se réunit trois fois par an. Il est garant de l'esprit de la colocation, assure le suivi de sa viabilité économique et sociale et analyse les difficultés pour contribuer à l'élaboration des solutions et des ajustements éventuels. Un retour d'expérience sous forme d'une évaluation participative est prévu courant 2017.



F - LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

F1 Investissement : Logements et espaces communs	La fondation Bersabée a acheté la maison et financé la rénovation. Les équipements ont été financés par une subvention de 20 000 € de l'association petits frères des Pauvres et de la fondation L. Rollin. Les locataires qui le souhaitaient ont apporté des meubles ou objets pour les espaces communs.
F2 Fonctionnement : Logements et espaces communs	Les habitants sont locataires de la fondation Bersabée ; Les pièces communes font partie de la colocation. Le loyer et les charges correspondant aux pièces communes sont répartis entre les colocataires et inclus dans le loyer et les charges qui leur sont facturés.
F3 Fonctionnement : Accompagnement	Le service d'aide à domicile assure une présence 24/24 d'une personne la nuit et deux personnes en journées. Le CD de l'Oise a accepté de fixer les plans d'aide au maximum du GIR pour les locataires et à maintenir l'aide de l'APA 30 jours en cas d'hospitalisation. L'association les petits frères des Pauvres apporte une aide individuelle aux personnes dont les revenus ne permettent pas d'assumer le coût du service.



F4	Fonctionnement : Activités	Certaines activités sont financées sur le budget de l'équipe des bénévoles des petits frères des Pauvres (animation, séjour de vacances).
F5	Coût total du dispositif pour les locataires	<p>Les locataires payent :</p> <ul style="list-style-type: none"> le loyer de la colocation (238 € hors charge), les charges qui comprennent les charges locatives, fluides (eau, électricité), chauffage, entretien, une provision pour les achats d'alimentation et produits d'entretiens (400 €), le coût du service d'aide à domicile qui assure l'accompagnement 24 heures sur 24 (environ 1800 €). <p>Aides mobilisables : l'APA ou la PCH pour le service..</p>
F6	Financement du fonctionnement : bilan	<p>Financé par les locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> le loyer des appartements et les charges de la vie quotidienne, le coût du service d'aide à domicile qui assure l'accompagnement. <p>Financé par la fondation Bersabée :</p> <ul style="list-style-type: none"> le coût des loyers en cas de vacances des appartements. <p>Financé par l'association petits frères des Pauvres :</p> <ul style="list-style-type: none"> une aide individuelle aux personnes à faibles ressources⁶, le coût du poste de coordinatrice à mi-temps (soit 33 000 € annuel), une subvention d'aide au démarrage pour compenser l'occupation progressive. <p>Bénévolat</p> <ul style="list-style-type: none"> l'équipe de bénévoles des petits frères des Pauvres pour leur présence, l'animation de la vie sociale, certaines tâches et leur participation aux instances suivi du dispositif, les proches pour leur présence, la participation aux instances de suivi du dispositif et leur implication dans certaines activités.



G - LE CADRE JURIDIQUE

G1	Liens entre partenaires du dispositif	Une charte d'engagement réciproque formalise le mode de fonctionnement collectif. Elle est cosignée par les partenaires, les locataires et leur proche référent.
G2	Liens entre habitants et partenaires du dispositif	<p>La charte d'engagement réciproque (voir G1) ;</p> <p>Le contrat de service prestataire entre chaque colocataire et le service prestataire de l'aide à domicile ;</p> <p>Le contrat de colocation, entre la fondation Bersabée et chaque colocataire.</p>
G3	Statut des intervenants dans le cadre du dispositif	<p>Les auxiliaires de vie sont salariées d'un organisme prestataire d'aide à domicile.</p> <p>La coordinatrice est salariée de l'association petits frères des Pauvres.</p> <p>Les bénévoles sont membres de l'association petits frères des Pauvres.</p>



H - BILAN

H1	Points saillants	<ul style="list-style-type: none"> Vraie alternative à l'EHPAD pour les locataires avec un bien être des locataires et soulagement des aidants ; Possibilité pour les aidants de s'impliquer dans la gouvernance et la vie de la maison ; Gouvernance en responsabilité partagée ; Vie sociale riche grâce à un engagement bénévole fort.
H2	Atouts	<ul style="list-style-type: none"> Engagement citoyen, associatif et philanthropique dans le portage, le suivi et le financement de l'expérimentation ; Implication de l'association les petits frères des Pauvres <ul style="list-style-type: none"> expérimentée dans le développement et la gestion de formes alternatives d'habitat pour les personnes âgées, capable de mobiliser des financements de la philanthropie, capable de mobiliser, former et encadrer des bénévoles. Implication d'acteurs de la filière gérontologique locale ; Cadre très agréable (maison et jardin) ; Possibilité d'accueil de couples dans deux grandes chambres.
H3	Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> Équilibre économique fragile en particulier pour maintenir une présence salariée suffisante en l'absence de bénéficiaires de la PCH ; Occupation des grandes chambres par deux personnes, possible pour un couple, plus difficile dans les autres cas ;



- Importance de la médiation ;
 - complexité du positionnement et de la communication entre un grand nombre d'acteurs ;
 - risque d'exacerbation des conflits dans un petit collectif ;
 - Complexité de la gouvernance en responsabilité partagée ;
 - Spécificité de l'intervention des auxiliaires de vie, différente du domicile et de l'établissement avec les enjeux de l'accompagnement de personnes fragilisées par des troubles cognitifs ;
 - Pérennité de l'engagement bénévole.
-

EN SYNTHÈSE : UNE INITIATIVE CITOYENNE AMBITIEUSE TANT EN TERMES D'ACCOMPAGNEMENT QUE DE PARTICIPATION

La colocation en responsabilité partagée de la Maison du Thil à Beauvais, est une réalisation remarquable qui pousse très loin les curseurs sur les différentes dimensions qui en font « un habitat alternatif, accompagné, solidaire et citoyen, prenant en compte le vieillissement ».

Avec un accompagnement 24h sur 24 par des auxiliaires de vie, il offre une alternative à l'EHPAD pour des personnes très fragiles, pour un accompagnement en principe jusqu'au bout de la vie.

Solidaire et citoyen, il l'est du fait

- de son émergence, une initiative citoyenne soutenue par le réseau associatif,
- de sa gouvernance en responsabilité partagée entre les acteurs de l'accompagnement,
- de la position de citoyen qu'il s'attache à préserver pour les colocataires malgré leur pathologie,
- de la solidarité financière des colocataires qui partagent des espaces et mettent en commun les aides personnalisées dont ils bénéficient pour financer cet accompagnement,
- d'une organisation qui articule au plus juste les interventions professionnelles avec les solidarités des bénévoles et des familles, pour que le dispositif reste accessible financièrement.

Il s'agit **une initiative citoyenne construite dans la durée** grâce à la persévérance de ses initiateurs et au soutien du réseau associatif et d'acteurs de la philanthropie, pour l'ingénierie de projet dans un premier temps et en appui financier pour l'investissement et le fonctionnement. Le projet s'inspirant de différents modèles a été clairement défini en amont. La relative rapidité avec laquelle la maison a fait le plein de locataires, avec le soutien des partenaires locaux, est révélatrice de son adéquation à un besoin et des attentes.

UN PROJET QUI A ATTEINT SES OBJECTIFS : APPORTER UNE SOLUTION ALTERNATIVE À L'EHPAD AVEC PLUS D'AUTONOMIE ET DE PARTICIPATION

Neuf mois après son ouverture, suite aux entretiens et à des observations faites sur le terrain, nous pouvons dire que le projet a atteint ses objectifs vis-à-vis des colocataires et de leurs familles :

- Apporter une solution autre que l'EHPAD pour des personnes dont l'évolution de la maladie rend trop difficile le maintien dans le domicile ordinaire ;
- Dans un environnement familial et chaleureux, avec un accompagnement qui favorise l'autonomie des personnes, respecte leur rythme de vie, en prenant en compte leur besoin et favorise leurs relations sociales et familiales ;
- Apporter un soulagement aux proches aidants tout en leur permettant de rester impliqués dans l'accompagnement de leur parent d'une façon moins prenante qu'au domicile.

Globalement, les différentes parties prenantes sont très satisfaites de proposition tout en reconnaissant les difficultés et les améliorations possibles.

Le dispositif est pensé pour un accompagnement des personnes en grande fragilité du fait de pathologies neurodégénératives avec une structuration du quotidien et une aide aux actes de la vie quotidienne par des professionnels et une animation de la vie sociale par des bénévoles. L'objectif est que la colocation puisse-t-être leur dernier domicile. Il n'y a pas encore assez de recul à Beauvais mais les expériences allemandes et dans le Morbihan montrent que c'est possible sous réserve de troubles de comportements trop perturbateurs pour le groupe et les salariés.

Il représente un véritable soutien aux aidants, car il leur réserve une place leur permettant de s'impliquer dans l'accompagnement des personnes et dans la gouvernance. Le lieu leur est ouvert et ils se l'approprient d'autant plus facilement que le cadre est très agréable.

On notera que le cadre est un atout de la maison du Thil, une maison bien située à proximité des transports avec un grand jardin qui permet des activités extérieures et des promenades. En contrepartie, l'accessibilité est limitée : les chambres de l'étage ne sont desservies que par un escalier. Des travaux pourront être entrepris si nécessaire.

DE MULTIPLES INTERVENANTS, UN DÉFI EN TERMES DE GOUVERNANCE ET DE COMMUNICATION

Le dispositif est exigeant pour les professionnels qui assurent l'accompagnement au quotidien des locataires. Une certaine polyvalence leur est demandée, la capacité à assurer le rôle de maîtresse de maison de cette petite communauté et la capacité à accompagner ces locataires atteints de troubles cognitifs. Les salariés apprécient leur travail, en soulignent la difficulté et sont touchés par les critiques qui leur sont adressés sur des points de détail souhaitant que l'on reconnaisse davantage l'essentiel, à savoir le réel bien être éprouvé par les locataires.

Au-delà des spécificités empruntées à ses modèles et qui la différencient des modes d'accueil classique, la colocation de la maison du Thil a un atout majeur : l'intervention d'une équipe de bénévoles des petits frères des Pauvres. Cette équipe joue un rôle primordial dans la vie sociale des locataires et est aussi impliqué dans les instances décisionnelles. Cette intervention est subordonnée à la capacité d'un acteur, ici les petits frères des Pauvres, à constituer une équipe, à la structurer et à la maintenir dans la durée.

La gouvernance de la maison du Thil repose sur un principe de responsabilité partagée inspirée du modèle allemand des petits frères des Pauvres à Berlin. Dans ce modèle, allemand, la responsabilité de l'accompagnement est partagée entre le collectif des locataires et de leurs représentants et le service qui apporte l'aide. Une instance tierce accompagne le collectif des locataires dans cette gouvernance. A la maison du Thil, l'instance tierce est comme dédoublée avec d'une part la coordinatrice salariée des petits frères des Pauvres et d'autre part une équipe de bénévoles très présents. Dans cette phase de démarrage, les différents acteurs ont eu du mal à trouver leur place et leur positionnement respectif, dans les instances et dans le fonctionnement au quotidien. La communication a été pointée comme un des points les plus difficiles. Un travail a été entrepris avec l'ensemble des intervenants pour que ces difficultés n'en viennent pas à entraver la marche de la maison et le bien être des locataires.

UN MODÈLE QUI A FAIT SES PREUVES À L'ÉTRANGER ET QUI RESTE ÉCONOMIQUEMENT FRAGILE EN FRANCE

L'intérêt de cette formule d'habitat dans un petit collectif pour des personnes atteintes de troubles cognitifs a déjà été mis en évidence, en particulier en Allemagne avec les colocations accompagnées par un service d'aide et de soin à domicile et en France, avec les domiciles partagés dans le Morbihan. L'expérience de la maison du Thil confirme cet intérêt. Elle montre aussi le potentiel et les difficultés du dispositif de gouvernance en responsabilité partagée ainsi que la fragilité économique du modèle en France.

Les difficultés de la gouvernance en responsabilité partagée et les difficultés de communication entre les intervenants entre eux et les différentes parties prenantes n'affectent pas, dans l'immédiat, le bien être des locataires. Les différents acteurs sont conscients de ces difficultés et elles devraient pouvoir être surmontées par un effort collectif pour ajuster les modes de gouvernance et formaliser des lieux d'échange et de médiation.

La fragilité économique du modèle est davantage préoccupante. Elle est liée à la volonté de rendre ces colocations accessibles aux personnes dont les revenus sont modestes.

Le modèle économique prévoit le paiement par les locataires des loyers et du service d'aide à domicile mais ne dégage pas de marges pour l'ingénierie sociale, la coordination ou la vacance locative. Il repose de ce fait sur l'engagement des partenaires. Il repose aussi sur l'acceptation par les locataires de recourir tous au même service d'aide à domicile. Le conseil de colocation a la possibilité de changer de service à domicile s'il la décision est prise collectivement.

Le coût du service est déjà relativement élevé à proportion du temps de présence des salariés et l'APA ne le couvre que partiellement. L'effectif salarié a été calculé au plus juste compte tenu du nombre de colocataires⁷. La présence de locataires bénéficiant de la PCH apporte de la souplesse pour améliorer le taux d'encadrement.

Cette première expérimentation a été possible grâce à l'implication financière des petits frères des Pauvres et de la fondation Bersabée. Quand le projet sera décliné dans le logement social, la question de la compatibilité entre le coût du service et les plafonds de revenu du logement social se posera également, d'autant que l'aide sociale à l'hébergement ne peut pas être mobilisée car il ne s'agit pas d'un établissement.

En Allemagne, le modèle est mis en avant pour la qualité de l'accompagnement des personnes et sa capacité à préserver l'autodétermination des personnes. Mais il n'est pas considéré comme devant être moins onéreux qu'un établissement. L'accessibilité économique y est favorisée par une majoration de l'assurance soin à domicile de 200 euros par mois et par personne (le montant de l'assurance soin à domicile, équivalent de l'APA, varie de 900 à 2000 euros suivant le besoin d'aide. S'y ajoutent des subventions très variables selon les régions et l'équivalent de l'aide sociale suivant les ressources. Enfin, les organismes d'assurance soin versent une subvention à l'investissement de 2000 euros par personne à l'ouverture d'une colocation, avec un plafond de 10 000 euros.

En France, la nouvelle mesure de crédit d'impôt pour l'aide à domicile représentera un véritable plus en termes d'accessibilité économique, car elle réduira fortement la facture pour les personnes non ou peu imposables.

¹ Autres partenaires : France Alzheimer Oise (formation et soutien des professionnels et des familles), Réseau Aloïse (promotion du lieu de vie, formation des bénévoles et soutiens des aidants), Association Monsieur Vincent : accompagnement du projet (aide à l'ingénierie de projet, suivi du dispositif dans le comité de pilotage).

² L'association de gestion des établissements des petits frères des Pauvres (pFP-AGE) et l'association petits frères des Pauvres.

³ Les traits spécifiques qui sont empruntés à ces différents modèles sont en particulier, la petite taille, le climat familial, des activités orientées sur la vie quotidienne, et plus spécifiquement, une approche particulière du soin pour Carpe Diem, l'accompagnement par un service d'aide et de soin à domicile pour les colocations allemandes et les domiciles partagés du Morbihan et l'implication des familles à la gouvernance et à la vie quotidienne du projet pour les colocations allemandes.

⁴ En septembre 2016.

⁵ Cette estimation ne prend pas en compte le fait que les heures de travail de nuit sont considérées comme de la présence responsable et pas du plein temps.

⁶ Elle s'engage à garantir un reste à vivre de 150 € aux personnes ayant de faibles ressources financières (se substitue donc à l'aide sociale extra-légale qui n'a pas été accordée par le CD de l'Oise).

⁷ Compte-tenu de la taille de la maison, le modèle a été prévu pour sept personnes avec initialement cinq chambres, soit deux chambres occupées par deux personnes. L'occupation d'une chambre par un couple ne pose pas de difficulté, mais une sixième chambre a été aménagée en déplaçant la chambre de veille car l'occupation d'une chambre par deux hommes a été source de difficultés.

CO-LOGIS DES AÎNÉS

LYON (69)



A - LE PROJET

A1	Nom du projet	Co-Logis des Aînés
A2	Catégorie	Logement partagé accompagné pour un soutien à l'autonomie
A3	Support principal	Aide à la personne
A4	Objet	Proposer une formule d'habitat alternative à l'EHPAD et au domicile, avec un fonctionnement de type familial pour des personnes âgées fragilisées.
A5	Dispositif	Habitat Logement en colocation pour 5 ou 6 personnes. Accompagnement Une équipe d'aide-ménagères ou d'auxiliaires de vie assure la présence et aide, 5 heures par jour, tous les jours de l'année.
A6	Ouverture	2013
A7	Localisation	Lyon (Rhône)
A8	Principaux partenaires du dispositif	Société Terre d'Aînés apporte les fonds permettant l'expérimentation, loue un appartement et le sous-loue aux colataires, assure la coordination. Association Cologis des Aînés , garant du projet et donne un cadre à l'activité bénévole.
A9	Références	Expérimentation d'un modèle inspiré des formules d'Europe du Nord, des colocations allemandes et des familles gouvernantes. Le modèle a vocation à être dupliqué.
A10	Personnes ciblées	Des personnes âgées, isolées, « trop dépendantes pour rester à domicile » et pas assez pour relever d'un EHPAD, aux revenus moyens.



B - L'HABITAT

B1	Type d'habitat et Implantation	Logement situé dans une résidence privée de sept petits immeubles, à proximité de l'hôpital de Fourvière et d'une station de funiculaire (en correspondance avec le métro). Un grand appartement avec balcons, <ul style="list-style-type: none"> • cinq chambres (dont 1 double avec salle d'eau), • un grand espace de vie avec cuisine ouverte, bureau • deux salles de bain à partager, deux WC, Possibilité pour les locataires de meubler leur chambre.
B2	Exigences et contraintes architecturales	Trouver un appartement de taille suffisante pour une colocation, à un prix abordable où les travaux d'adaptation sont possibles.
B3	Espaces communs	Pièces communes de la colocation.
B4	Équipements mutualisés	L'ensemble des équipements des pièces communes.
B5	Espaces extérieurs communs	Balcons, alentour de l'immeuble.
B6	Sécurité incendie	Logement ordinaire.





C – LES HABITANTS

C1 Locataires¹	4 hommes de 72 à 85 ans, présents dans la colocation depuis 1 à 6 mois. Fragilisés mais relativement autonomes dans les actes de la vie quotidienne. Fort renouvellement car il y a eu des sorties pour aller en EHPAD, en général suite à des hospitalisations.
C2 Qui a été à l'initiative de l'entrée dans l'habitat	Le plus souvent les familles ou les représentants légaux.
C3 Motifs d'entrée dans l'habitat	En général après une hospitalisation où le médecin déclare que le retour au domicile n'est pas possible.



D - ACCOMPAGNEMENT ET SERVICES PRÉVUS PAR LE DISPOSITIF

D1 Les intervenants auprès des locataires	Intervenants salariés Un équipe d'aides ménagères assure une présence et de l'aide à la personne cinq heures par jour (8h30-12h et 17h30-19h), sept jours sur sept (35 heures par semaine soit environ 1 ETP hors congé payé). Autres En phase expérimentale, le coordinateur intervient à titre bénévole.
D2 Veille	Par les aides ménagères pendant leur temps de présence. Veille mutuelle entre les locataires. Le coordinateur est toujours joignable.
D3 Soutien à la convivialité	Présence du coordinateur et éventuellement de stagiaires ou de bénévoles
D4 Aide à l'inclusion	Le coordinateur peut être amené à accompagner les locataires et leur proche dans des démarches.
D5 Aide à la personne	Aide pour le ménage, l'entretien du linge, la préparation des repas et si nécessaire, stimulation pour la toilette. Le coordonnateur aide à la mise en place d'aides supplémentaires si nécessaire
D6 Mobilité	/
D7 Repas	Les locataires prennent leur repas ensemble. Les repas, y compris le petit déjeuner, sont préparés et servis par les aides- ménagères.
D8 Soins	/
D9 Téléassistance	/



E – LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

E1 Attribution des logements	Les personnes s'adressent au Co-Logis suite à une mise en relation par les services sociaux ou par l'intermédiaire de sites internet (« Cap retraite » et « Retraite plus ») où la colocation est référencée comme accueil temporaire. Le coordinateur et le médecin référent du dispositif rencontrent le locataire et un membre de sa famille avant l'entrée.
E2 Coordination du dispositif	Le coordinateur, bénévole pour la phase expérimentale, assure le recrutement des locataires, l'organisation de leur entrée et leur prise en charge, le suivi des relations avec les locataires et leurs familles, la facturation et le recouvrement ainsi que l'approvisionnement. Il est aussi responsable du recrutement et de la coordination du personnel.
E3 Suivi du dispositif	Suivi par le coordinateur et le médecin référent en relation avec l'association et la société porteuse du dispositif.





F - LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

F1	Investissement : Logements et espaces communs	La société Terre d'Aînés a financé la rénovation de l'appartement (20 000 euros) et son équipement.
F2	Fonctionnement : Logement et espaces communs	La société Terre d'Aînés est locataire de l'appartement et le sous-loue aux colocataires. La part du loyer correspondant aux espaces communs est répartie entre les colocataires.
F3	Fonctionnement : Accompagnement	Les coûts correspondants aux salaires des aides ménagères sont inclus dans le coût global facturé aux locataires.
F4	Fonctionnement : Activités	Actuellement, il n'y a pas d'activité proposée. Les locataires peuvent avoir recours à des prestataires extérieurs (par exemple un auxiliaire de vie pour accompagner un locataire pour des promenades).
F5	Coût total du dispositif pour les locataires	Le coût global pour les locataires est de 1700 € par mois. L'APA est mobilisable pour la part correspondant aux salaires des aides ménagères. L'APL est mobilisable pour le paiement des loyers.
F6	Financement du fonctionnement : bilan	<p>Financé par les locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le loyer et les charges pour la colocation • Le coût des approvisionnements du ménage • Le coût du service d'aide à domicile <p>Financé par société Terres d'Aînés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le coût de la vacance locative (loyers et coût du service) <p>Bénévolat</p> <ul style="list-style-type: none"> • La coordination du dispositif.



G - LE CADRE JURIDIQUE

G1	Liens entre partenaires du dispositif	/
G2	Liens entre habitants et partenaires du dispositif	Contrat de sous-location entre la société Terre d'Aînés porteuse du dispositif et les colocataires. Suivant les périodes, l'aide à la personne intégrée au dispositif a été apportée soit par un service prestataire (avec un contrat entre chaque locataire et le service prestataire) soit par des personnes rémunérées directement par les locataires avec un contrat de type CESU.
G3	Statut des intervenants dans le cadre du dispositif	Les aides ménagères sont soit salariés d'un service prestataire soit salariés des locataires eux-mêmes.



H - BILAN

H1	Points saillants	<ul style="list-style-type: none"> • Alternative temporaire à l'EHPAD au moment de la survenue d'un besoin d'aide ; • Bien être des locataires et soulagement des aidants dans un moment de crise ; • Veille mutuelle et liens sociaux entre les résidents.
H2	Atouts	<ul style="list-style-type: none"> • Engagement citoyen (d'investisseurs) pour permettre l'expérimentation ; • Cadre agréable ; • Implication bénévole du coordinateur en phase expérimentale.
H3	Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • Encadrement, coordination et formation de l'équipe d'aides ménagères dont les membres ne se croisent pas ; • Peu de disponibilité de l'équipe des aides ménagères pour le soutien à la convivialité ; • Un modèle non stabilisé d'un point de vue économique et juridique ; • L'importance de la vacance locative a démobilisé les investisseurs. • Une cible étroite du fait : <ul style="list-style-type: none"> - des contraintes de la colocation, - du coût trop important pour des personnes relativement autonomes, - de la présence de personnel qui n'est que partielle, ce qui est insuffisant quand le besoin d'aide devient trop important, en particulier en cas de troubles cognitifs.

EN SYNTHÈSE : UN PROJET AMBITIEUX QUI N'A PAS ENCORE TROUVÉ SON ÉQUILIBRE

Le Co-Logis des Aînés est un projet ambitieux dont l'expérimentation a été rendue possible par l'engagement d'investisseurs qui ont financé l'investissement, le fonctionnement du dispositif en phase de démarrage et assumé le risque de vacances locatives. Suite au constat, professionnel et personnel, d'un manque d'alternatives entre le domicile et l'EHPAD, une société et une association ont été créées pour développer une formule d'habitat partagé en petit collectif de type familial avec un accompagnement et une solidarité entre les personnes. Différentes expérimentations ont été menées. La colocation de Fourvière est la quatrième expérimentation, et la formule n'est pas encore stabilisée. Le Conseil Départemental du Rhône s'est interrogé sur le statut de cette réalisation et suite aux négociations et à l'examen du dossier en a conclu qu'elle relevait du domicile.

Le modèle a évolué pour s'adapter depuis la première expérimentation tant en termes de cible que de dispositif d'accompagnement. Tel qu'il est décliné à Lyon, il propose aux locataires une alternative à l'EHPAD dans un cadre agréable et relativement sécurisé par la présence des colocataires et l'intervention des salariés. Il représente une étape, une solution temporaire pour ses colocataires, la cible s'avère étroite et le recrutement relativement difficile. En effet, du fait d'un coût assez élevé et des contraintes de la colocation, le dispositif attire essentiellement des personnes qui éprouvent de réelles difficultés pour rester dans leur domicile précédent. Il s'avère que l'accompagnement n'est plus adapté quand le besoin d'aide s'accroît ou que surviennent des troubles cognitifs importants car la présence de personnel n'est que partielle et uniquement en journée. L'entraide entre les locataires et la veille mutuelle exercée ne peut alors pallier à l'absence de personnel face aux troubles du comportement.

Ce dispositif est globalement apprécié des locataires et de leurs proches, soulagés de trouver une solution autre que l'EHPAD lors d'une crise qui rend difficile le retour au domicile. Mais il s'agit d'une solution choisie sous contrainte, un moindre mal par rapport à l'EHPAD. Cette solution a le plus souvent un caractère temporaire et les changements de locataires sont fréquents..

En termes d'accessibilité économique, parmi les coûts facturés aux locataires, le loyer et la masse salariale ont un poids important. Le loyer est relativement élevé car il s'agit d'un logement en ville dans le parc privé. La masse salariale est maintenue au plus juste, d'une part en limitant à cinq heures le temps de présence des salariés dans la journée, d'autre part, du fait de leur niveau de qualification (aide-ménagère). Ces deux choix ont des contreparties :

- Intervention des salariées limitée à l'aide à la personne avec peu de disponibilité pour le soutien à la convivialité ;
- Difficulté de coordination entre les membres d'une équipe qui ne se rencontrent pas ;
- Habitat non adapté si les pathologies neurodégénératives s'aggravent du fait d'un manque de formation des salariés et d'une présence trop partielle du personnel

Le séjour étant le plus souvent temporaire, le taux de renouvellement des locataires est élevé avec une vacance locative relativement importante. De ce fait, le modèle économique n'est pas équilibré et le salaire d'un coordinateur à temps partiel ne peut pas être financé. Par ailleurs l'importance de la vacance locative a démobilité les investisseurs.

C'est un modèle ambitieux qui n'a pas encore trouvé son équilibre. S'il reste inférieur à celui d'un EHPAD, le coût global est relativement élevé (1700 €) pour un service qui en terme de sécurité n'est pas comparable.

Le logement partagé semble trouver une pertinence en réponse à une problématique partagée par exemple pour permettre de financer une présence et une aide 24 heures sur 24 pour accompagner des personnes touchées par la maladie d'Alzheimer. Il semble moins pertinent dans le cas présent pour l'accompagnement de personnes « moyennement dépendantes » qui préfèrent avoir un logement complètement autonome et se tournent plus volontiers vers de l'habitat groupé si elles cherchent de la sécurité.

Un partenariat est en cours de développement avec des tuteurs pour le recrutement de colocataires qui bénéficieraient d'une mesure de protection juridique. Cela correspond à une nouvelle évolution du modèle. Une telle expérience pourrait être enrichie par les retours d'expérience des « familles gouvernantes » des UDAF où des personnes sous tutelle vivent en colocation accompagnées quelques heures par jour par des « gouvernantes » salariées..

¹ Novembre 2016.

VIVRE AUX VIGNES

GRENOBLE (38)



A - LE PROJET

A1	Nom du projet	« Appartements regroupés à services partagés » Les Vignes
A2	Catégorie	Habitat groupé et Logement partagé accompagnés 24 heures sur 24
A3	Support principal	Aide à la Personne
A4	Objet	Permettre à des personnes âgées pouvant avoir un besoin d'aide et de soin important de vivre dans un domicile privé. Leur proposer une alternative à l'EHPAD en associant l'autonomie d'un habitat individuel et la sécurité d'un accompagnement médico-social de qualité. Le regroupement des logements permet le partage entre les locataires du coût d'un service avec une présence continue et une aide à la personne complémentaire de l'aide à domicile.
A5	Dispositif	Habitat <ul style="list-style-type: none">• douze logements indépendants adaptés,• un appartement comprenant quatre chambres en colocation et des espaces communs. Accompagnement <ul style="list-style-type: none">• un service d'aide à la personne assure une « continuité de présence » : veille, tournées et aide ponctuelle, 24 heures sur 24 tous les jours de l'année. La continuité de présence s'articule avec les aides et le soin à domicile éventuels et ne s'y substitue pas.• des animations et temps conviviaux sont coordonnées par l'association Vivre aux Vignes.
A6	Ouverture	Première ouverture : 1980 ; mises à plat du dispositif : 2001 et 2015. Nouveaux conventionnements et changement de lieu pour la colocation et le lieu de vie collectif : début 2016.
A7	Localisation	Quartier de l'Île Verte à Grenoble (Isère)
A8	Principaux partenaires du dispositif	Vivre aux Vignes , association créée par les familles, porte et coordonne le dispositif. La société Vitalliance , organisme d'aide à la personne, assure la continuité de présence. Actis , bailleur social, propriétaire des logements, les a rénovés et les met à disposition des locataires dans le cadre du dispositif. L'association Territoires AIVS participe au suivi du dispositif, met à la disposition de l'association une salariée pour les missions de coordination et assure l'intermédiation locative pour l'appartement en colocation. Le CCAS de Grenoble participe au suivi du dispositif et à son financement. L'association petits frères des Pauvres finance pour 18 mois le poste de la coordinatrice et participe au suivi du dispositif.
A9	Références	Les Vignes sont un des sept « domiciles collectifs » créés par le CCAS de Grenoble dans les années 80, qui constituent une des expériences fondatrices des PUV.
A10	Personnes ciblées	Toute personne âgée de plus de 60 ans, fragilisée par l'âge souhaitant habiter aux Vignes en bénéficiant du dispositif, dont les revenus entrent dans les critères du logement social PLUS ¹ et dont les ressources permettent de financer le service; avec une priorité aux personnes du quartier ou se rapprochant de leur famille.



B - L'HABITAT

B1	Type d'habitat et Implantation	Dans un groupe d'immeubles de 80 logements, proche du centre-ville, à proximité d'une station de tramway. <ul style="list-style-type: none">• Douze appartements (un studio de 19 m², onze T2 de 50 à 58 m² avec balcon) répartis dans deux cages d'escalier (donc dans un contexte intergénérationnel).• Un appartement T7 en rez-de-chaussée avec terrasse qui comporte quatre chambres en colocation et des espaces communs.
----	--------------------------------	--



B2 Exigences et contraintes architecturales	<p>Les logements du dispositif sont desservis par un ascenseur. Ils ont été rénovés et adaptés avec en particulier une douche à l'italienne. L'appartement T7 de plain-pied a été rénové et adapté pour regrouper la colocation, le lieu de vie et un bureau.</p> <p>Les distances à parcourir en extérieur entre le T7, les cages d'escalier qui desservent les T2 et la salle polyvalente où se déroulent certaines activités sont relativement importantes². Ces trajets sont en extérieur sur des revêtements de sol partiellement en mauvais état.</p>
B3 Espaces communs	<p>Dans l'appartement T7</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Un lieu de vie (séjour/salle à manger avec coin cuisine) ; ● Une buanderie ; ● Des sanitaires et une salle de bain partagée entre les colocataires ; ● Un bureau pour les auxiliaires de vie qui assurent la continuité de présence. <p>Dans le groupe d'immeuble</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Une salle polyvalente mise à disposition des associations par la mairie. Elle est utilisée par l'association Vivre aux Vignes pour certaines activités des locataires³ ; ● Le bureau de l'association (mis à disposition par la mairie).
B4 Équipements mutualisés	Deux machines à laver et un sèche-linge. Une machine à laver est réservée au linge du lieu de vie, une autre est réservée au linge des colocataires.
B5 Espaces extérieurs communs	La terrasse (non plantée) du T7 et les espaces extérieurs du groupe d'immeubles.
B6 Sécurité incendie	Le T7 est un logement ordinaire.



C – LES HABITANTS

C1 Locataires⁴	18 personnes : 15 femmes et 3 hommes, âgées de 62 à 96 ans (82,4 ans en moyenne) ; Des situations diverses au regard de l'autonomie : certaines personnes relèvent de la PCH, les autres sont classées dans les différents groupes de la grille AGGIR, du GIR 1 au GIR 6 ; La plupart des logements sont occupés par une seule personne. Certains locataires actuels s'y sont installés avec leur conjoint décédé depuis.
C2 Qui a été à l'initiative de l'entrée dans l'habitat	Pour les personnes rencontrées (locataires et familles), la démarche a été initiée par les familles suite à un problème de santé. Premier contact directement avec l'association (bouche à oreille ou via communication, journées portes ouvertes) ou par l'intermédiaire du CCAS.
C3 Motifs d'entrée dans l'habitat	Les personnes rencontrées ont choisi de s'installer aux Vignes et de bénéficier de ce dispositif car il représente pour elles une vraie alternative à l'EHPAD. Il apporte de la sécurité tout en restant dans un domicile où la personne est locataire (possibilité de vivre en couple, de recevoir, de vivre à son rythme, de choisir ses intervenants au domicile). Il s'agit aussi de quitter un logement inadapté, trop grand ou de se rapprocher de ses enfants.



D - ACCOMPAGNEMENT ET SERVICES PRÉVUS PAR LE DISPOSITIF

D1 Les intervenants auprès des locataires	<p>Intervenants salariés</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Une équipe d'auxiliaires de vie et agents de service, salariés de la Vitalliance (environ 4 ETP) ; ● Une coordinatrice à temps partiel (assistante sociale) ; ● Des prestataires extérieurs pour les animations. <p>Autres</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Des bénévoles de l'association pour les animations.
D2 Veille	<p>Les auxiliaires de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Visites aux locataires dans leurs appartements lors des tournées régulières. Matin (7h30-9h), début d'après-midi (14h - 15h30), soirée (20h - 21h30) et nuit pour certains locataires ; ● Réponse aux appels d'urgence à disposition des locataires 24h/24. <p>De façon informelle, certains locataires veillent sur les autres locataires du dispositif.</p>



D3	Soutien à la convivialité	<p>L'association Vivre aux Vignes</p> <ul style="list-style-type: none"> organise des repas partagés, des temps conviviaux à l'occasion de fêtes et parfois des sorties ; coordonne les animations régulières ou ponctuelles proposées par des bénévoles, des prestataires rémunérés ou par les locataires eux-mêmes. Ces activités sont ouvertes aux habitants du quartier. <p>Les auxiliaires de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> prennent le temps de discuter pendant les tournées du matin et du soir avec les locataires qui le souhaitent.
D4	Aide à l'inclusion	<p>La coordinatrice</p> <ul style="list-style-type: none"> accompagne les locataires et leur proche dans les démarches pour l'entrée dans les lieux et éventuellement la mise en place d'aides individuelles complémentaires.
D5	Aide à la personne	<p>Dans le cadre de la « continuité de présence » les auxiliaires de vie de Vitalliance assurent une aide ponctuelle</p> <ul style="list-style-type: none"> En réponses aux appels d'urgence ; Lors des tournées (aide à l'installation aux repas, aide à la continence, aide au lever et au coucher) ; Si besoin, aide à la préparation et aux déplacements pour participer aux repas collectifs et aux activités. <p>Cette « continuité de présence » est conçue pour être complémentaire de l'aide des familles et de l'intervention des services d'aide au domicile mise en place hors dispositif si nécessaire⁵. Elle ne s'y substitue pas.</p>
D6	Mobilité	/
D7	Repas	<ul style="list-style-type: none"> Un traiteur livre les repas de midi et du soir dans l'appartement T7 pour tous les locataires qui le souhaitent. L'agent de service, en doublure sur le temps des repas, sert les repas et assure l'aide aux repas pour les personnes qui prennent leur repas dans le lieu de vie collectif de l'appartement T7. L'auxiliaire de vie apporte le repas chez les personnes qui peuvent manger sans aide et les aide éventuellement à s'installer pour le repas. Les personnes qui ont besoin d'aide pour les repas et souhaitent manger chez elles doivent avoir recours à une aide extérieure. Les locataires sont libres de préparer eux-mêmes leurs repas ou de faire appel à un autre traiteur.
D8	Soin	<p>Le soin n'est pas prévu dans le dispositif mais dans le cadre de la continuité de présence, l'auxiliaire de vie de Vitalliance peut apporter une aide ponctuelle complémentaire aux soins apportés par les intervenants hors dispositifs (distribution pendant les tournées des médicaments préparés par les infirmiers ...) ou encore apporter de l'assistance à un intervenant extérieur.</p>
D9	Téléassistance	<p>Les locataires sont équipés d'un système de téléassistance en liaison directe avec le téléphone de l'auxiliaire de vie présente. Celle-ci intervient chez les locataires en réponse à ces appels.</p>



E – LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

E1	Attribution des logements	<p>La commune est réservataire pour l'ensemble des logements du dispositif.</p> <p>La procédure d'entrée des locataires est suivie par la coordinatrice. Elle rassemble les candidatures potentielles, vérifie la recevabilité des dossiers et en particulier la compatibilité des revenus avec les plafonds du logement social et la présence de ressources permettant de financer le service de continuité de présence. Elle reçoit les candidats et leur famille, les accompagne si nécessaire dans la demande d'un logement social et leur fournit les informations nécessaires sur le fonctionnement du dispositif.</p> <p>Les candidatures sont examinées par une commission qui réunit l'association, la société Vitalliance, l'assistante sociale du CCAS et le SSIAD.</p> <p>En cas d'accord, lors d'un rendez-vous avec le futur locataire, l'association Vivre aux Vignes et la société Vitalliance présentent le rôle de Vitalliance et la spécificité de la continuité de présence.</p> <p>Les dossiers retenus sont transmis à la commission d'attribution du bailleur qui entérine la décision dans la mesure où les dossiers sont recevables pour le logement social.</p>
-----------	----------------------------------	---



E2 Coordination du dispositif	<p>Les responsables de l'association Vivre aux Vignes⁶, assistés par la coordinatrice, coordonnent le dispositif et animent la vie associative et la vie sociale des locataires. Plus spécifiquement, la coordinatrice salariée,</p> <ul style="list-style-type: none"> ● gère la liste d'attente et suit le processus d'entrée, ● assure le suivi des relations avec les familles et les tuteurs, ● assure le suivi des relations avec les partenaires et les prestataires et coordonne leurs interventions (repas, système d'appel d'urgence), ● coordonne les animations, ● gère les stocks de produits ménagers pour l'entretien du T7 et des produits alimentaires pour les goûters et petits déjeuners (la présidente fait les courses).
E3 Suivi du dispositif	<p>Le dispositif est suivi par le conseil d'administration de l'association Vivre aux Vignes. Ce conseil est composé de membres des familles des locataires, de bénévoles et de représentants des associations partenaires (l'association Un Toit pour Tous et l'association locale des petits frères des Pauvres).</p> <p>Un comité de pilotage se réunit quatre fois par an. Il est composé de représentants de l'association Vivre aux Vignes, de la municipalité, du CCAS, de l'association un Toit pour Tous et de l'association locale des petits frères des Pauvres).</p>



F - LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

F1 Investissement : Logements et espaces communs	<p>Les logements sont la propriété du bailleur social ACTIS. L'adaptation des logements et la réhabilitation du T7 ont été financées par Actis sur le financement du logement social et sur des fonds propres. (budget de la réhabilitation du T7 : 80 000 €).</p> <p>L'équipement du lieu de vie a été financé par l'Association Vivre aux Vignes grâce à une subvention de la Fondation Caisse d'Épargne Rhône- Alpes.</p>
F2 Fonctionnement : Logement et espaces communs	<p>ACTIS loue les 12 logements (T1, T2 et T3) directement aux locataires du dispositif et le T7 à l'association Territoires.</p> <p>L'association Territoires sous-loue les chambres aux colocataires du T7 et l'espace commun (lieu de vie du T7) à l'association Vivre aux Vignes.</p> <p>L'association Vivre aux Vignes reçoit une subvention du CCAS pour le fonctionnement (loyer et charges du lieu de vie, fluides et fournitures).</p>
F3 Fonctionnement : Accompagnement	<p>La coordinatrice est salariée de l'association Un toit pour tous. Elle est mise à disposition de l'association Vivre aux Vignes sur un temps partiel que cette dernière finance grâce à une subvention spécifique (petits Frères des Pauvres et AG2R) jusqu'en début 2018.</p> <p>La prestation de continuité de présence est facturée par Vitalliance aux locataires à un coût horaire fixe (22 € de l'heure pour la continuité de présence sur 24h et 19 € pour la doublure pendant les repas de 3h30 par jour). Le coût global est divisé par le nombre de personne bénéficiant du dispositif, s'il y a 16 personnes ou plus.</p> <p>En cas de vacance de logements, s'il y a moins de 16 bénéficiaires dans le dispositif, chaque bénéficiaire est facturé du coût global du service divisé par 16 et l'association Vivre aux Vignes doit payer la différence à la société Vitalliance.</p>
F4 Fonctionnement : Activités	<p>Subvention de la mairie pour les activités animées par l'association pour les locataires.</p>
F5 Coût total du dispositif pour les locataires	<p>Coût pour les locataires</p> <p>Ils payent directement</p> <ul style="list-style-type: none"> ● à Actis (pour les locataires des T1 et T2) ou à Territoires (pour les colocataires du T7) : entre 250 et 500 € charges comprises (hors chauffage) ; ● à Vitalliance, le coût de la continuité de présence soit au maximum 1140 € quand il y a 16 bénéficiaires ; ● au prestataire de téléalarme le coût du système d'appel (30 € par mois) ; ● le cas échéant, au traiteur le coût des repas livrés (250 à 300 € par mois). <p>Aides mobilisables</p> <p>L'APL pour les loyers</p> <p>L'APA ou la PCH pour la prestation de continuité de présence</p> <p>À noter, pour plusieurs locataires, le coût du dispositif (loyer et coût de la continuité de présence) est supérieur au montant de leur retraite. Ils doivent alors mobiliser des ressources complémentaires : économies personnelles, patrimoine vendu ou aide familiale.</p>



F6 Financement du fonctionnement : bilan

Financé par les locataires

- Loyers et charges des logements occupés
- Coût du service de la continuité de présence.

Supporté par l'association

- Financé sur subventions de la commune à l'association :

- Complément du coût du service de continuité de présence pendant la montée en charge du dispositif (subvention exceptionnelle en 2015) ;
- Budget de fonctionnement des lieux de vie (location et charges) et fonctionnement de l'association ;
- Budget pour des animations ;
- Loyer pour la vacance des logements dans la limite du solde de la subvention⁷.

- Financé sur d'autres subventions :

- Salaire de la coordinatrice pendant dix-huit mois (subvention Fondation petits frères des Pauvres).

- Non financé actuellement :

- Loyer en cas de vacance locative au-delà du premier mois et au-delà de la subvention de la commune ;
- Complément pour financer le coût du service de continuité de présence quand il y a moins de 16 bénéficiaires dans le dispositif⁸.
- Salaire de la coordinatrice au-delà de la subvention.

Supporté par le bailleur (Actis)

- Premier mois de loyer lors de la vacance des logements.

Bénévolat

- Responsables de l'association pour l'animation du dispositif ;
- Les bénévoles pour l'animation des activités.



G - LE CADRE JURIDIQUE

G1 Liens entre partenaires du dispositif

Accord-cadre entre Vivre aux Vignes et le CCAS ;
Convention entre Vivre aux Vignes et Vitalliance ;
Convention entre Vivre aux Vignes et Actis ;
Convention de partenariat entre Vivre aux Vignes et Territoires ;
Contrat de colocation entre Vivre aux Vignes et Territoires ;
Convention entre Vivre aux Vignes et le traiteur ;
Convention entre Vivre aux Vignes et le service de téléalarme ;
Contrat de bail entre Territoires et Actis pour le T7.

G2 Liens entre habitants et partenaires du dispositif

Charte cosignée par la présidente de Vivre aux Vignes et le locataire ;
Contrat de prestation entre Vitalliance et chacun des locataires avec une facturation directe aux locataires⁹ ;
Contrat de bail entre les locataires et Actis pour les 12 appartements ;
Contrat de colocation entre les colocataires du T7 et l'association Territoires ;
Contrat de service entre les prestataires (traiteur et téléalarme), et chaque locataire concerné avec facturation directe.

G3 Statut des intervenants dans le cadre du dispositif

Les auxiliaires de vie et agents intervenants dans le cadre du dispositif sont salariés de Vitalliance. Vitalliance est un service d'aide à la personne agréé avec tarification libre, prestataire. Ses salariés relèvent de la convention collective des entreprises de service à la personne. Les bénévoles intervenants pour les animations sont membres de l'association Vivre aux Vignes.



H - BILAN

H1 Points saillants

- Vraie alternative à l'EHPAD pour les locataires ;
- Accompagnement personnalisé et sécurisé dans un domicile ordinaire une articulation fine de
- l'aide à la personne apportée par le dispositif avec l'aide individuelle hors dispositif ;
- Liberté de choix des locataires dans leur organisation par rapport au dispositif et par rapport aux prestataires extérieurs ;
- Entraide et vie sociale des locataires.

H2 Atouts

- Portage associatif avec engagement bénévole fort ;
- Solidarité économique (partage du coût du service) ;
- Bonne communication entre partenaires.



H3 Points de vigilance

- Fragilité du modèle économique
 - Etroitesse de la cible
 - La complexité du modèle avec
 - des limites de l'intervention du personnel dans le cadre du dispositif parfois mal appréhendées par les locataires et leurs proches
 - un rôle très spécifique pour les salariés différent tant de l'aide au domicile que du travail en établissement
 - nécessité d'une transmission et appropriation des consignes par les intervenants ponctuels (remplacement)
 - importance de la communication entre les acteurs
 - une multiplicité des intervenants auprès des personnes non optimale en termes économiques et d'efficacité
 - Configuration des locaux
 - Distance à parcourir en extérieur entre les différents lieux
 - La colocation située dans les mêmes locaux que le lieu de vie collectif et le bureau de l'auxiliaire de vie.
-



EN SYNTHÈSE : UNE INITIATIVE PIONNIÈRE DE L'HABITAT ALTERNATIF POUR LES PERSONNES ÂGÉES FRAGILES QUI A GARDÉ SON ORIGINALITÉ

Avec ses « appartements regroupés à services partagés », l'association Vivre aux Vignes pousse très loin les curseurs sur les différentes dimensions de l'«habitat alternatif, citoyen, solidaire, accompagné, prenant en compte le vieillissement », comme en témoignent son histoire, sa gouvernance, son organisation et son modèle économique :

- Issue d'une des expériences fondatrices des PUV¹⁰, cette initiative a pu se maintenir, depuis le début des années 80, à travers les évolutions du secteur médico-social en gardant son esprit initial grâce à un engagement citoyen et le soutien du CCAS de Grenoble.
- L'association Vivre aux Vignes, créée par les familles, gère le dispositif avec l'appui du CCAS et d'associations et fondation qui apportent un concours financier et/ou sont associés au comité de pilotage.
- Au quotidien, la responsabilité de l'accompagnement est partagée entre les différents intervenants, proches, intervenants du domicile, intervenants dans le cadre du dispositif et responsables de l'association.
- L'organisation articule de manière très fine l'aide dans le cadre du dispositif, appelée continuité de présence, à l'aide des proches et l'aide individuelle au domicile. Cette articulation fine permet de repousser les limites du maintien à domicile dans un logement autonome.
- Les locataires sont financièrement solidaires partageant à parts égales le coût du service de continuité de présence quelle que soit la façon dont ils le sollicitent.
- Ils ont une réelle liberté de choix dans leur organisation par rapport au dispositif et aux prestataires extérieurs.
- Un soutien à la convivialité est également apporté par l'association pour enrichir la vie sociale des locataires.

UN DISPOSITIF QUI ATTEINT SES OBJECTIFS ET PROPOSE UNE RÉELLE ALTERNATIVE À L'EHPAD

De nombreux changements ont eu lieu dans l'année précédant l'étude, la nouvelle organisation était encore « en rodage ». Nous pouvons cependant dire que ce dispositif atteint ses objectifs. De fait, les locataires sont dans des situations très diverses au regard du besoin d'aide. Chacun d'entre eux sollicite le dispositif de façon très personnalisée et très diverse et globalement, cet habitat répond à leurs attentes de sécurité, de convivialité et de liberté dans un logement autonome. Il constitue une réelle alternative à une entrée en EHPAD pour des locataires fragilisés par leur vieillissement, à partir du moment où ils ont bien intégré la différence avec un EHPAD et la nécessité de mettre en place, si besoin, des aides complémentaires au dispositif.

Le dispositif permet ainsi d'accompagner la grande dépendance. Les tournées en début et en fin de journées, les aides ponctuelles organisées pour combler les principales lacunes de l'aide à domicile classique sont précieuses pour le maintien à domicile des plus fragiles. Les personnes dont le besoin d'aide et de présence devient très important peuvent s'installer dans la colocation, sous réserve de mettre en place des aides complémentaires adaptées avec l'implication des proches et d'une bonne coordination des différents acteurs.

Le dispositif est aussi précieux en tant que soutien aux aidants. Il permet aux couples dont un conjoint est malade de vivre ensemble, dans un logement autonome tout en bénéficiant de l'étayage du dispositif. Les visites du matin et du soir, l'aide ponctuelle permettent à l'aidant de se sentir soutenu et d'éviter l'isolement.

UN ENGAGEMENT BÉNÉVOLE FORT POUR UNE GOUVERNANCE EN RESPONSABILITÉ PARTAGÉE

Cette initiative bénéficie d'un portage associatif avec un engagement bénévole fort et de l'implication de ses partenaires. Convaincus de l'intérêt de la formule mais conscients de sa fragilité économique, les partenaires cherchent, en comité de pilotage, des voies pour la consolider et la pérenniser.

En termes de gouvernance, les locataires et leurs proches peuvent s'impliquer en adhérant à l'association, ils peuvent aussi être force de proposition d'activités. La bonne coordination entre les responsables de l'association et l'organisme d'aide à domicile permet aussi de prendre en compte rapidement les difficultés signalées par les différentes parties prenantes.

UNE INTERVENTION TRÈS SPÉCIFIQUE POUR LES PROFESSIONNELS DE L'AIDE AU DOMICILE

Ce dispositif est exigeant pour les intervenants professionnels dans le cadre du dispositif, les auxiliaires de vie, avec un mode d'intervention relativement inédit. Elles interviennent à la fois au domicile des locataires et dans un lieu de vie collectif, elles doivent articuler leurs interventions avec celles des intervenants des services au domicile et des proches et intégrer les limites de leur intervention dans le cadre du dispositif. Ces limites sont en tension avec leur engagement professionnel, leur désir de répondre au mieux aux demandes des locataires et leur sens de la responsabilité vis-à-vis des locataires les plus fragiles. Par ailleurs, il y a aussi une tension entre une attente diffuse de l'ensemble des acteurs, qu'elles participent davantage à la vie sociale des locataires et la relative fragmentation de leurs interventions contraintes par le temps et les différentes localisations.

La multiplicité des intervenants, dans et hors dispositif, qui est la contrepartie du strict respect du libre choix des intervenants pour l'aide individuelle, n'est sans doute pas optimale en termes économique et d'efficacité.

UNE CONFIGURATION DES LOCAUX NON OPTIMALE LIÉE À L'HISTORIQUE DU DISPOSITIF

La nouvelle configuration du dispositif, conditionnée par la disponibilité du T7, n'est pas idéale.

- Les distances à parcourir en extérieur entre les différents appartements des locataires, la colocation et la salle polyvalente où se déroulent certaines activités sont importantes. Cela a un impact direct sur les conditions de travail des auxiliaires de vie et sur la rapidité de leur réponse aux appels des locataires.
- La colocation, est située dans les mêmes locaux que le lieu de vie collectif et le bureau de l'auxiliaire de vie. Cela permet aux personnes les plus fragiles de continuer à bénéficier du dispositif du fait de la proximité de l'auxiliaire de vie qui assure la continuité de présence. Mais l'espace d'intimité des colocataires est réduit à leur chambre.
- Le lieu de vie collectif est moins apprécié que dans la configuration précédente et les locataires sont moins nombreux à y prendre leur repas.

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE FRAGILE ET UNE CIBLE RESTREINTE PAR LES PLAFONDS DU LOGEMENT SOCIAL

Le modèle économique est fragile. Certains postes de coûts n'ont pas de financement pérenne, l'équilibre économique dépend donc de l'engagement financier des partenaires. Il dépend aussi de l'engagement des locataires à une solidarité économique avec le partage du coût du service quel que soit le besoin d'aide.

Par ailleurs, la cible est relativement étroite compte-tenu d'une part un coût du service relativement élevé, d'autre part les plafonds de revenu du logement social (PLUS). Certains locataires doivent mobiliser des ressources complémentaires pour s'installer dans le dispositif.

On notera que la nouvelle mesure de crédit d'impôt pour l'aide à la personne représentera un véritable plus en terme d'accessibilité économique du dispositif.

PÉRENNITÉ ET DIFFUSION DU MODÈLE

Ce dispositif a fait ses preuves et a pu s'adapter en évoluant, mais il reste fragile. Sa pérennité dépend :

- de l'investissement important de bénévoles pour la gestion de l'association,
- de la solidarité économique entre les locataires.
- de financements complémentaires pour la vacance des logements et le poste de coordonnateur
- de l'implication des familles et des bénévoles auprès des locataires.

Le dispositif d'« appartements regroupés à services partagés, Les Vignes » s'il est unique en France, se rapproche, dans sa philosophie du modèle de Bielefeld ou « concept de quartier ». Il associe, comme eux, des logements ordinaires adaptés, un service à domicile qui assure de l'aide et une sécurisation la nuit, une colocation et un travail d'animation de bénévolat pour permettre à des personnes de vivre dans leur domicile avec un étayage sécurisant. Malgré son intérêt, il n'est actuellement pas viable et ne peut être répliqué en l'état. L'observation du fonctionnement d'un « quartier » allemand serait instructive dans les réflexions pour une évolution du dispositif. Un tel dispositif pourrait s'appuyer sur des logements adaptés, une colocation, un espace commun, un accompagnement par un service d'aide à la personne et des bénévoles en cherchant de nouveaux équilibres, par exemple :

- une configuration plus rationnelle de l'ensemble des logements et des locaux du dispositif,
- une diversification des types de financement du logement pour diversifier le recrutement des locataires et sortir partiellement des contraintes de revenu du logement social,
- l'augmentation éventuelle du nombre de logements rattachés au dispositif,
- la possibilité pour des personnes habitant dans voisinage hors dispositif de bénéficier du service de cette continuité de présence.

- ¹ Plafond de ressources PLUS (hors région parisienne, 2017) : revenu fiscal de référence de l'année N-2 inférieur à 20 123 € pour une personne seule, 26 872 € pour un couple.
- ² La salle polyvalente et le T7 sont situés aux deux extrémités du groupe d'immeubles séparés d'environ 150 mètres. Les autres appartements du dispositif sont situés à une centaine de mètres du T7 et à cinquante mètres environ de la salle polyvalente.
- ³ Avant le déménagement de la colocation, cette salle était utilisée essentiellement par l'association Vivre aux Vignes pour les repas collectifs des locataires des Vignes à midi et pour les activités.
- ⁴ En juillet 2016.
- ⁵ En complément de cette continuité de présence, des prestations d'aide à domicile sont mises en place (toilette, aide au repas, soins infirmiers...) selon les besoins de chaque locataires avec les prestataires de leur choix. Plusieurs locataires bénéficient d'aide à domicile (aide aux courses, au ménage, lessive, aide au déplacement, aide au lever et au coucher, l'aide à la toilette...). Certains locataires bénéficient de l'aide régulière de leurs proches (aide aux courses, aide au repas, aide au ménage).
- ⁶ Actuellement les membres du bureau sont essentiellement des membres de familles des locataires.
- ⁷ En cas de vacance, le bailleur Actis prend en charge le premier mois de vacance des appartements et l'association Vivre aux Vignes doit payer à Actis le coût des loyers au-delà du premier mois de vacance. Une partie de la subvention du CCAS peut être utilisée pour cela.
- ⁸ Une réserve « vacance d'appartement » est en cours de constitution via un appel aux dons adressé aux familles et amis des Vignes.
- ⁹ Déduction faite de la part APA et PCH qui est versée à Vitalliance directement par les services du CD.
- ¹⁰ Les « appartements regroupés à services partagés, Les Vignes » sont la dernière survivance, hors loi 2002-2, des « Domiciles collectifs » créés par le CCAS de Grenoble au début des années 1980. Ils font partie, avec les premiers logements regroupés des petits frères des Pauvres et les CANTOU de Rueil Malmaison (92), des « expériences fondatrices » des PUV. Alors que ce type d'initiative a été profondément remis en cause, au début des années 2000, par la réforme de la tarification des EHPAD, le dispositif des Vignes s'est maintenu en préservant l'esprit initial grâce à la mobilisation des familles et au soutien du CCAS de Grenoble. Dans un premier temps, de 2001 à 2015, le dispositif a été co-animé par le CCAS et l'association Vivre aux Vignes, créée en 2001. En 2015, le CCAS qui assumait le financement de la vacance des appartements a souhaité se désengager et le dispositif a été remis à plat. L'association Vivre aux Vignes a pris la responsabilité de la gestion du dispositif et du financement de la vacance des appartements, avec une subvention de la municipalité. Cette modification s'est accompagnée de plusieurs changements :
- changement du service d'aide à domicile assurant la « continuité de présence », car le coût de la prestation de continuité de présence devenait trop élevé et le prestataire ne voulait plus assurer la continuité de présence la nuit.
 - changement de l'emplacement des locaux communs et de la colocation, augmentation du nombre de logements concernés par le dispositif (de 14 à 16 logements). Il y avait auparavant un studio, dix T2 et un T3 avec trois colocataires, il y a actuellement un studio, onze T2 et un T7 avec quatre colocataires,
 - changement de système de téléalarme et changement de prestataire pour la restauration, un traiteur remplace la cuisine centrale de la ville.



PROJET	LES PARTENAIRES	LIEUX DE VIE	PUBLIC	ACCOMPAGNEMENT & SPÉCIFICITÉS
<p>LES « DOMICILES PARTAGÉS AYYEM ZAMEN » PARIS</p> <p>Permettre à des travailleurs migrants âgés de sortir de l'habitat indigne et de vivre entourés</p>	<p>PROJET PORTÉ PAR L'ASSOCIATION AYYEM ZAMEN</p> <p>PARTENAIRE Paris Habitat (bailleur social)</p>	<p>LOGEMENT PARTAGÉ 6 appartements en colocation + « café social » lieu de rencontre et d'activités situé à proximité</p>	<p>6 COLOCATIONS 3 PERSONNES par colocation (Une majorité d'hommes), autonomes pour la plupart</p>	<p>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE ET VEILLE Une Conseillère en économie sociale et familiale (CESF) : aide à l'accès aux droits, aux démarches et aux formalités</p> <p>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ La CESF avec visites et un repas commun mensuel Rencontres et activités au sein du « café social »</p> <p>AIDE À LA PERSONNE ET VEILLE Femme de ménage 4 h/semaine</p>
<p>L' « HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL CHABROL » PARIS</p> <p>Dans un contexte intergénérationnel (étudiants, jeunes travailleurs, familles monoparentales/seniors), proposer des logements à un loyer accessible dans un contexte de mixité sociale et explorer de nouvelles façons de « vivre ensemble ».</p>	<p>PROJET PORTÉ PAR L'ASSOCIATION HABITAT ET HUMANISME</p> <p>PARTENAIRE Fonds de dotation « Deux Mains + Humain »</p>	<p>LOGEMENT PARTAGÉ 2 appartements en colocation</p> <p>HABITAT GROUPÉ 10 appartements + salle collective ouverte aux locataires de la résidence et colataires</p>	<p>2 COLOCATIONS 4 ménages (dont 1 senior) par colocation</p> <p>RÉSIDENCE 10 ménages dont 2 seniors Au total, 2 femmes, 2 hommes Autonomes</p>	<p>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE ET VEILLE Une Conseillère en économie sociale et familiale (CESF), aide à l'accès aux droits, aide aux démarches et formalités</p> <p>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE Une « Référente » bénévole avec écoute, présence, coordination des activités, accueil dans un centre culturel voisin La CESF avec visites, réunions, apéritif d'accueil</p>



Logement partagé ou colocation

Partage d'une maison ou d'un appartement entre plusieurs habitants/ménages : chambres (et parfois sanitaires privatifs), autres espaces partagés.

Habitat groupé

Un logement privatif autonome pour chaque habitant/ménage avec partage d'un espace collectif à proximité, extérieur aux logements.



Soutien à la convivialité

Organisation de temps de rencontre et d'activités, présence, visites aux locataires, écoute et médiation pour instaurer une dynamique collective entre les locataires.

Aide à la personne

Aide aux actes de la vie quotidienne réalisée par des aides ménagères ou des auxiliaires de vie : ménage, cuisine, aide au lever, aide au coucher, aide au déplacement, aide à la toilette simple...

Aide à l'inclusion sociale

Aide administrative et sociale, aide pour l'accès aux droits et leur maintien (mise en place d'aide...), aide pour les démarches administratives, aide à l'informatique...

Veille

Présence et attention bienveillante pour détecter les difficultés et prévenir les situations de crise.



LES DOMICILES PARTAGÉS AYYEM ZAMEN

PARIS (75)



A - LE PROJET

A1	Nom du projet	Domiciles Partagés Ayyem Zamen
A2	Catégorie	Habitat Groupé accompagné pour un soutien à l'autonomie
A3	Support principal	Aide à l'inclusion sociale
A4	Objet	Permettre à des migrants âgés en situation de mal logement de finir leurs jours dans de meilleures conditions <ul style="list-style-type: none">logés durablement dans des conditions économiques et conviviales,vivant entourés dans un contexte favorisant une vie collective et des liens de solidarités et d'entraide.
A5	Dispositif	Habitat <ul style="list-style-type: none">Grands appartements en colocation pour trois migrants âgés adhérents à l'association Ayyem Zamen. Accompagnement <ul style="list-style-type: none">Accompagnement d'un travailleur social (CESF) pour un soutien à l'inclusion sociale (démarche d'accès aux droits) et un soutien à la convivialité (accompagnement à la vie en colocation).Intervention hebdomadaire d'une femme de ménage.Accès aux activités du café social.
A6	Ouverture	Première ouverture en 2014
A7	Localisation	Paris
A8	Principaux partenaires du dispositif	L'association Ayyem Zamen porte le projet, assure l'intermédiation et la gestion locative sociale ainsi que l'accompagnement des colocataires. Paris Habitat , bailleur social met à disposition des logements avec un loyer minoré. A&D cabinet d'architecture a accompagné l'association pour concevoir les appartements pilotes. Humanis a financé l'adaptation des logements et l'ingénierie sociale pour la mise en œuvre et l'évaluation du projet. La Fondation de France a financé l'ingénierie sociale pour la mise en œuvre du projet. La Fondation Abbé Pierre et AG2R ont financé le poste du travailleur social pour l'animation au sein des logements.
A9	Références	Expérimentation d'un modèle en vue de sa diffusion. Quatre appartements ont été ouverts en 2014, deux en décembre 2016, deux sont en projet pour 2017. Une structure spécifique devrait être créée pour la gestion technique des logements si la diffusion se poursuit.
A10	Personnes ciblées	Travailleurs migrants retraités relativement autonomes à l'entrée en situation de mal logement et volontaires pour vivre en colocation.



B - L'HABITAT

B1	Type d'habitat et Implantation	Logements en ville dans des immeubles du parc du bailleur, à proximité d'un des deux cafés sociaux de Ayyem Zamen. <ul style="list-style-type: none">Appartements de 4 ou 5 pièces, environ 80 m² avec des chambres de 9 à 10 m², et deux salles de bains.
B2	Exigences et contraintes architecturales	Adaptation Appartement de plain-pied ou accessible avec un ascenseur. Un aménagement garantissant l'autonomie et l'intimité des chambres privatives et l'agrément des espaces partagés ainsi que l'ergonomie et l'accessibilité de la cuisine et la salle de bain.



B3	Espaces communs	Les pièces communes de la colocation sont partagées. Les colocataires sont membres de l'association Ayyem Zamen et fréquentent les cafés sociaux de l'association situés à proximité des logements.
B4	Équipements mutualisés	Équipement électroménager
B5	Espaces extérieurs communs	/
B6	Sécurité incendie	Logements ordinaires.



C – LES HABITANTS

C1	Locataires¹	Des travailleurs migrants à la retraite : onze hommes et une femme.
C2	Qui a été à l'initiative de l'entrée dans l'habitat	Les locataires eux-mêmes qui se sont portés volontaires suite aux réunions d'information organisées par Ayyem Zamen.
C3	Motifs d'entrée dans l'habitat	Difficultés de logement (logement précaire, mal-logement).



D - ACCOMPAGNEMENT ET SERVICES PRÉVUS PAR LE DISPOSITIF

D1	Les intervenants auprès des locataires	<p>Intervenants salariés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une conseillère en économie sociale et familiale (CESF) (à 80 %) ; • Une femme de ménage 20h par semaine. <p>Autres</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bénévoles de l'association Ayyem Zamen assurent l'accueil des locataires dans les cafés sociaux de l'association.
D2	Veille	Veille mutuelle entre les locataires. Chaque colocation est équipée d'un téléphone fixe pour faciliter la communication entre l'association et les colocataires. La CESF et la femme de ménage ont un rôle de veille et d'alerte.
D3	Soutien à la convivialité	La CESF a un rôle d'accompagnement à la vie en colocation, d'animation et de médiation. Elle rencontre régulièrement les colocataires, soit au café social, soit dans la colocation. Elle prend un repas avec les colocataires, une fois par mois dans chaque colocation. Les colocataires ont accès aux cafés sociaux de l'association où ils peuvent se rencontrer pour des temps conviviaux ou des activités.
D4	Aide à l'inclusion	La CESF accompagne les colocataires dans leur installation dans la colocation et le quartier. Elle assure une veille sur leur situation sociale et les accompagne dans leur démarche d'accès aux droits ou de maintien des droits ainsi que pour maintenir ou renouer les liens familiaux. Elle les accompagne également pour la mise en place des aides au domicile si nécessaire.
D5	Aide à la personne	Une femme de ménage intervient une fois par semaine pour le ménage. Il n'y a pas d'autre aide à la personne prévue directement par le dispositif. Pour les plus âgés et/ou les moins autonomes, l'association a sollicité des dispositifs d'aide à domicile proposés par la Ville de Paris. (type portage de repas, aide à la toilette, etc.).
D6	Mobilité	/
D7	Repas	Les colocataires partagent une cuisine.
D8	Soin	/
D9	Téléassistance	/





E – LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

E1 Attribution des logements	Organisation de réunion de sensibilisation et d'information auprès des adhérents de l'association avec présentation de maquettes et de planche graphique pour expliciter le concept. Les dossiers des personnes qui se sont déclarées volontaires après les réunions d'information sont examinés. Le choix des colocataires prend en compte l'urgence de la situation par rapport au logement ainsi que l'isolement social et le degré d'autonomie des postulants.
E2 Coordination du dispositif	La CESF est responsable du suivi des colocations et de l'accompagnement social des colocataires. La direction de l'association assure la coordination globale du dispositif : suivi des loyers, du parc locatif et intervention en cas de conflit.
E3 Suivi du dispositif	Un comité de pilotage et d'évaluation avec les partenaires techniques et financiers.



F - LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

F1 Investissement : Logement et espaces communs	Paris Habitat, bailleur social, est propriétaire des logements qu'il met à disposition de cette expérimentation. Il a financé la rénovation des pièces humides et assuré la mise aux normes PMR. L'Association Ayyem Zamen prend en charge le reste de la rénovation et équipe complètement le logement : électroménager, mobilier, literie, linge de maison et vaisselle...
F2 Fonctionnement : Logement et espaces communs	Les logements appartiennent à Paris Habitat. Ayyem Zamen <ul style="list-style-type: none"> • loue les appartements à Paris Habitat pour un loyer minoré, • et les sous-loue aux colocataires. • assume l'ensemble des frais de fonctionnement du logement (charges locatives, assurance, fluide, abonnement télévision par câble et téléphone fixe et internet). Les locataires payent un loyer toutes charges comprises de 230 à 275 € par personne (y compris assurance, fluides, abonnement ...).
F3 Fonctionnement : Accompagnement	La CESF et la femme de ménage sont salariées de l'association Ayyem Zamen. Les coûts correspondants ne sont pas refacturés aux locataires.
F4 Fonctionnement : Activités	Les locataires sont membres de l'association et participent aux activités du café social.
F5 Coût total du dispositif pour les locataires	Loyer Aide mobilisable : l'APL (selon la situation de la personne ; avec un versement direct aux colocataires ou à l'association en cas d'impayés).
F6 Financement du fonctionnement : bilan	Les locataires payent un loyer et une partie des charges. Ayyem Zamen assume grâce à des subventions (voir A8) <ul style="list-style-type: none"> • L'écart entre les loyers payés par les locataires et l'ensemble des loyers, charges locatives, assurance, fluide, abonnement télévision par câble et téléphone et internet ainsi que le risque lié à la vacance d'appartement. • Le salaire de la CESF et de la femme de ménage.



G - LE CADRE JURIDIQUE

G1 Liens entre partenaires du dispositif	Bail entre Paris Habitat et l'association Ayyem Zamen. L'association Ayyem Zamen a obtenu un agrément ILGLS auprès de la DRIHL.
G2 Liens entre habitants et partenaires du dispositif	Bail de sous location signé par chaque colocataire avec l'association Ayyem Zamen. Règles de vie commune co-élaborées par les colocataires de chaque colocation.
G3 Statut des intervenants dans le cadre du dispositif	La CESF est salariée de l'association Ayyem Zamen (convention collective de l'animation socio-culturelle). La femme de ménage est salariée de l'association Ayyem Zamen (convention collective de l'animation socio-culturelle). Les bénévoles qui assurent l'accueil dans les cafés sociaux sont membres de l'association Ayyem Zamen.





H - BILAN

-
- H1 Points saillants**
- Accès à un domicile adapté au cœur de Paris avec un loyer modéré ;
 - Vie dans un environnement ordinaire (dans un contexte de mixité sociale et générationnelle) ;
 - Autonomie dans l'organisation du quotidien ;
 - Convivialité, entraide entre les habitants, sentiment de sécurité du fait d'être entouré.
-
- H2 Atouts**
- Portage associatif par un acteur qui a une très bonne connaissance du public ;
 - Engagement associatif et soutien philanthropique (possibilités de recevoir des subventions) ;
 - La synergie entre le café social et les domiciles partagés permet une pluralité de mode de sociabilité dans des espaces différenciés (espace de l'intimité et espace partagé dans la colocation et espace social dans le café social) ;
 - Accompagnement des colocataires assuré par un travailleur social qui a un rôle polyvalent, soutien à la convivialité, médiation et aide à l'inclusion sociale pour le maintien des droits.
-
- H3 Points de vigilance**
- Risque d'impayés (mais dettes locatives en nette diminution après le rétablissement des droits des personnes) ;
 - Difficultés de la vie en colocation : risque d'exacerbation des tensions, nécessité d'un accompagnement et de médiation ;
 - Possibilité d'impliquer davantage les habitants en amont de la colocation dans la préparation du projet ;
 - Equilibre à garder pour que l'accompagnement par la CESF ne devienne pas une « prise en charge » pour des personnes fragilisées par l'isolement et la précarité et ne substitue pas à la famille ;
 - Limite dans l'accompagnement des personnes dont le besoin d'aide est très important ;
 - Modèle économique fragile qui dépend de financements complémentaires pour la mise en route du projet et l'accompagnement.
-



EN SYNTHÈSE : UNE ASSOCIATION INNOVE DANS LA CONTINUITÉ DE SON ACTION POUR LES TRAVAILLEURS MIGRANTS ÂGÉS

Le projet des domiciles partagés de l'association Ayyem Zamen est remarquable car il illustre la capacité d'une association à mobiliser des partenaires pour proposer une réponse à la situation de mal logement de ses adhérents. L'association Ayyem Zamen (« Le bon vieux temps ») a mis en place il y a une dizaine d'années les « cafés sociaux » pour les travailleurs migrants âgés. Elle y propose un lieu de convivialité, des activités et une aide administrative pour ses adhérents. Suite au constat du mal logement de nombre d'entre eux, elle a développé un projet de logements partagés pour leur permettre de se stabiliser dans le quartier de leur choix, au cœur de Paris, et de vieillir dans de meilleures conditions de logement. Cette initiative qui répond ainsi à un besoin précis identifié en amont a pu voir le jour grâce à l'engagement de l'association, l'adhésion d'un bailleur social qui a su valoriser le projet au sein de l'appel à projet de l'USH « Mille logements accompagnés » et au soutien financier des différents partenaires.

UN PROJET QUI ATTEINT SES OBJECTIFS, GRÂCE À UN ACCOMPAGNEMENT ADAPTÉ

Les appartements sont situés au cœur de Paris, à proximité des cafés sociaux que les locataires continuent à fréquenter. Pour les colocataires, l'accès à un tel logement est un vrai plus. Ils sont satisfaits de ces nouvelles conditions de logement en colocation et apprécient la sortie de l'isolement, la sécurité et les relations d'entraide apportées par la proximité.

Mais la colocation est aussi vécue comme un compromis, compte tenu des contraintes qu'elle implique en termes de partage d'espace, de limitation de l'intimité, de restriction des visites pour respecter l'intimité des voisins. Ce compromis est bien accepté compte-tenu des difficultés de logement par le passé, et également en référence à l'EH-PAD mais les tensions sont réelles. Ces tensions sont d'origines diverses, motifs concrets liés aux contraintes de cohabitation, divergences sur les manières de faire ou parfois tout simplement susceptibilités ou incompréhension.

L'accompagnement s'avère donc nécessaire et il s'organise selon trois axes.

- Par rapport à la situation sociale, une aide à l'inclusion sociale pour l'accès aux droits et leur maintien, avec le cas échéant, une aide pour réactiver les liens familiaux.
- Par rapport à la situation de logement précaire, un accompagnement pour retrouver une certaine autonomie et s'approprier les nouvelles conditions de vie, le logement, son environnement et ses équipements
- Par rapport à la situation d'isolement et aux contraintes de la colocation, un soutien à la convivialité par l'organisation de temps de rencontre, de repas régulier et d'activité collective, pour aider les colocataires à faire connaissance, favoriser leur intégration dans la colocation et aussi par la médiation si besoin.

L'accompagnement des colocations est confié à une seule personne, une CESF. Le profil de la personne chargée de cet accompagnement a évolué, orienté vers l'animation au départ, il a été modifié pour mettre l'accent sur l'aide à l'inclusion sociale. Le soutien à la convivialité est important aussi, mais il est nécessaire de d'abord consolider l'accès aux droits. En l'absence de points spécifiques à traiter, le temps de présence de la CESF dans chaque colocation est relativement réduite : un temps convivial tous les mois et des actions de prévention. La veille sur la colocation passe par différents canaux : une attention des colocataires entre eux, leur fréquentation du café social, les rencontres avec la CESF et l'intervention hebdomadaire de la femme de ménage dans chaque colocation.

En ce qui concerne l'accompagnement des personnes dont le besoin d'aide est important, la CESF peut, le cas échéant, aider à mettre en place les aides nécessaires. Le dispositif de la colocation, avec la veille et l'entraide entre colocataires et la veille du personnel de l'association peut se montrer soutenant pour des personnes fragiles, mais la préoccupation est d'éviter que les difficultés d'un colocataire ne deviennent trop lourdes pour les autres colocataires.

PARTENARIAT, GOUVERNANCE ET PARTICIPATION

Un comité de pilotage a été constitué pour suivre l'expérimentation et réfléchir aux conditions d'un éventuel développement. Le projet a été mûri et préparé en amont, un cabinet d'architecte a été associé à la réflexion sur le concept pour un agencement permettant l'intimité des espaces privés, la convivialité des espaces partagés et l'adaptation au vieillissement. Les futurs colocataires, bien que potentiellement connus car membres de l'association, n'ont pas été directement associés à la conception du projet.

L'association a repéré parmi ses adhérents des candidats potentiels et a mené un travail de communication et d'explicitation à l'aide d'une maquette, des réunions d'informations collectives et d'entretiens individuels avec les personnes motivées pour s'assurer la bonne compréhension et l'adhésion à ce projet d'habitat. La préparation de l'entrée dans les lieux a évolué depuis les premières colocations : rencontres entre les futurs locataires pour leur permettre de faire connaissance avant l'entrée dans les lieux, et pour les prochaines colocations : participation au choix du mobilier. Dans chaque colocation, les locataires élaborent ensemble les règles de vie communes avec l'aide de la CESF.

Les colocataires ne sont pas associés à la composition de la colocation pour éviter que les personnes ne se regroupent en fonction de leur lieu d'origine, l'objectif étant plutôt de favoriser la diversité au sein des colocations.

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE FRAGILE

Ce dispositif apporte une réponse pertinente à un besoin bien identifié mais il n'est pas viable en l'absence de l'implication des partenaires et de soutiens financiers extérieurs. En effet, le bailleur fait bénéficier l'association de loyer réduit et tous les coûts ne sont pas facturés aux locataires. Il n'est pas envisageable de les facturer compte tenu de leur faible niveau de revenu (Allocation Solidarité aux Personnes Agées ou petites retraites).

PÉRENNITÉ ET DIFFUSION DU MODÈLE

Le comité de pilotage a souhaité que l'expérimentation porte sur un nombre suffisant de logement pour pouvoir l'évaluer. Quatre logements ont été ouverts en 2014, quatre nouveaux en 2016. Un bilan est prévu pour une éventuelle modélisation du concept.

En première approche, ce modèle semble apporter une réponse satisfaisante à un réel besoin. Les retours d'expérience ont permis d'adapter l'accompagnement pour mieux répondre aux attentes et besoins des colocataires ainsi qu'aux spécificités de ce type de colocation. Le modèle semble reproductible sous certaines conditions. Parmi ces conditions, on peut noter la pérennité d'un soutien financier complémentaire pour financer l'accompagnement indispensable ainsi que les charges de fonctionnement non imputables aux locataires, ou encore la professionnalisation de la gestion locative. La synergie entre le café social et les colocations est importante, la proximité d'un café social ou d'un lieu équivalent semble aussi être une condition.

De façon plus globale, si ce modèle est économiquement fragile en l'état, il peut permettre d'éviter des coûts, en particulier ceux d'une entrée en EHPAD de personne dont les fragilités sont surtout liées à la précarité économique et l'isolement social. Les montants par personne des subventions permettant de viabiliser le dispositif sont nettement inférieurs au montant de l'aide sociale à l'hébergement nécessaire à financer le séjour en EHPAD d'une personne dont les ressources sont au niveau de l'ASPA².

¹ En décembre 2016.

² « L'isolement et le manque de ressources sont des facteurs déterminants pour l'entrée en établissement des personnes recevant l'ASH mais pas l'APA. Celles-ci, peu touchées par la perte d'autonomie, représentent 23 % de l'ensemble des bénéficiaires de l'ASH, soit 26 700 personnes » Drees Etudes et Résultats 909. Mars 2015 (données de APA et ASH de 2011).

L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL CHABROL

PARIS (75)



A - LE PROJET

A1	Nom du projet	Habitat Intergénérationnel de la rue de Chabrol (Colocations et résidence)
A2	Catégorie	Logement partagé et Habitat groupé accompagnés pour une dynamique intergénérationnelle
A3	Support principal	Aide à l'inclusion sociale
A4	Objet	En réponse à la précarité et à l'isolement, proposer des logements à loyer modéré dans un cadre de mixité sociale et générationnelle et explorer de nouvelles façons de « vivre ensemble ».
A5	Dispositif	Habitat <ul style="list-style-type: none">• Deux colocations accueillant chacune trois personnes seules (un senior, un jeune travailleur et un étudiant) et une famille monoparentale avec un ou deux enfants ;• Une résidence de 10 logements indépendants pour des populations variées (jeunes travailleurs, étudiants boursiers, familles monoparentales et seniors) ;• Des locaux communs au rez-de-chaussée de la résidence. Accompagnement <ul style="list-style-type: none">• Par un bénévole référent et un travailleur social (CESF), l'animation collective doit permettre la création et le maintien de liens et d'échanges entre les générations.
A6	Ouverture	Octobre 2010 pour la colocation, juin 2012 pour la résidence
A7	Localisation	Paris
A8	Principaux partenaires du dispositif	Le fonds de dotation Deux Mains plus Humain a assuré la construction de la résidences et les logements destinés aux colocations et participe au suivi du dispositif ; Habitat & Humanisme est locataire de l'ensemble. Il en assure la gestion locative à travers son AIVS. Il assure également l'accompagnement des colocataires, la coordination des bénévoles et le suivi du dispositif.
A9	Références	La résidence intergénérationnelle de Chabrol fait partie des 17 résidences intergénérationnelles d'Habitat & Humanisme développées sous différents statuts dans différentes régions. Plus de 45 autres projets sont en cours. Les colocations intergénérationnelles de Chabrol sont les premières expériences de colocations intergénérationnelles d'Habitat & Humanisme qui a depuis développé le modèle à Lyon et en région parisienne.
A10	Personnes ciblées	Des jeunes travailleurs, étudiants boursiers, familles monoparentales et seniors qui ont des difficultés à se loger et désirent faire l'expérience du « Vivre ensemble ». Les seniors doivent être autonomes à l'entrée.



B - L'HABITAT

B1	Type d'habitat et Implantation	Dans des immeubles anciens, dans un quartier central de Paris (10 ^{ème} arrondissement, proche de la gare de l'Est). Pour les colocations <ul style="list-style-type: none">• rénovation de deux appartements de 190 m² chacun avec 5 chambres et 4 salles de bain pour 4 foyers dont une famille monoparentale, soit environ 25 m² d'espaces privatifs par foyer et 80 m² d'espace partagés. Pour la résidence <ul style="list-style-type: none">• construction neuve dans l'arrière-cour d'un groupe d'immeubles anciens de dix logements (sept T1 de 25 à 40 m² et trois T2 de 35 à 48m²).
----	--------------------------------	--



B2 Exigences et contraintes architecturales	Normes environnementales pour la construction neuve. Accessibilité pour les logements des seniors. Contrainte par rapport à l'existant pour les colocations. La taille des logements a permis que chaque colocataire dispose d'une salle d'eau privative.
B3 Espaces communs	Les pièces communes de la colocation (cuisine et séjour). La salle commune de la résidence intergénérationnelle Chabrol.
B4 Équipements mutualisés	Pour les colocations : équipement de la cuisine et du séjour. Pour la résidence : une buanderie.
B5 Espaces extérieurs communs	/
B6 Sécurité incendie	Non communiqué.



C – LES HABITANTS

C1 Locataires	Dans chaque colocation <ul style="list-style-type: none"> • 4 ménages dont 1 senior ; Dans la résidence <ul style="list-style-type: none"> • 10 ménages dont 2 seniors. Au total, 4 seniors : 2 femmes, 2 hommes.
C2 Qui a été à l'initiative de l'entrée dans l'habitat	Pour les seniors, ce sont le plus souvent les personnes elles-mêmes qui sont à l'initiative (candidatures spontanées, réponses à une annonce, ou conseil d'un travailleur social partenaire de Habitat & Humanisme).
C3 Motifs d'entrée dans l'habitat	Mal logement, rompre avec l'isolement, précarité suite à rupture de vie.



D - ACCOMPAGNEMENT ET SERVICES PRÉVUS PAR LE DISPOSITIF

D1 Les intervenants auprès des locataires	Intervenants salariés <ul style="list-style-type: none"> • une CESF, • un « coordinateur social des lieux de vie collectif ». Autres <ul style="list-style-type: none"> • Une bénévole référente logée à proximité.
D2 Veille	Attention mutuelle des locataires et colocataires. Veille de la bénévole référente. Elle alerte si nécessaire la CESF.
D3 Soutien à la convivialité	La bénévole référente est chargée d'animer le lieu et les instances de fonctionnement et de favoriser les temps conviviaux. Son action s'adresse tant aux locataires de la résidence qu'aux colocataires. Elle travaille dans un centre culturel voisin (la Maison de M.A.I). Les synergies entre ce centre culturel et l'habitat intergénérationnel sont importantes. Le centre joue actuellement le rôle de lieu de rencontre au quotidien davantage que la salle commune de la résidence qui elle est plutôt utilisée ponctuellement pour des événements. Plus spécifiquement dans les colocations, un temps convivial (apéritif) est organisé pour présenter les futurs colocataires. La CESF intervient ponctuellement dans les colocations et plus particulièrement lors de l'accueil des colocataires.
D4 Aide à l'inclusion	La CESF soutient les locataires dans leurs démarches administratives et en particulier d'accès aux droits. Elle peut aider à la mise en place d'aide à la personne avec des prestataires extérieurs si nécessaire.
D5 Aide à la personne	/
D6 Mobilité	/
D7 Repas	Les repas ne sont pas prévus dans le dispositif. Dans les colocations, la cuisine est partagée mais les seniors rencontrés déclarent qu'ils prennent leur repas le plus souvent dans leur chambre.



D8 Soins /

D9 Téléassistance /



E – LE PILOTAGE DU DISPOSITIF

E1 Attribution des logements	<p>La gestionnaire locative et la CESF étudie les dossiers de candidatures et reçoivent les candidats. Les dossiers de candidatures comportent des renseignements administratifs et un questionnaire sur les représentations et attentes par rapport à une résidence intergénérationnelle. Un second entretien a lieu avec le coordinateur social des lieux de vie collectif et un représentant du fonds de dotation Deux Mains Plus Humain, centré sur l'adhésion au projet intergénérationnel et la capacité d'intégration dans le collectif. Les dossiers sont ensuite transmis à la commission d'attribution Habitat & Humanisme qui valide ou non les candidatures. La motivation par rapport à l'habitat intergénérationnel ou à une colocation et la difficulté à trouver un logement sont deux éléments pris en compte dans le choix des candidats.</p>
E2 Coordination du dispositif	<p>Un « coordinateur social des lieux de vie collectif » pour la région parisienne est chargé de la coordination des équipes de professionnels et des bénévoles et en particulier ceux qui interviennent dans la résidence et les colocations de Chabrol.</p>
E3 Suivi du dispositif	<p>Différentes instances assurent le suivi du dispositif :</p> <ul style="list-style-type: none">• Un comité de pilotage composé de représentants du fonds de dotation Deux Mains Plus Humain et de représentants de Habitat & Humanisme se réunit une fois par an ;• Un comité technique composé de représentants du fonds de dotation Deux Mains Plus Humain, de représentants de Habitat & Humanisme et du bénévole référent se réunit quatre fois par an ;• Un conseil de maison composé des locataires de la résidence, des colataires, du bénévole référent ainsi que de représentants du fonds de dotation Deux Mains Plus Humain et de représentants d'Habitat & Humanisme se réunit également quatre fois par an.



F - LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

F1 Investissement : Logements et espaces communs	<p>La propriétaire a cédé temporairement (pour quinze ans) un bien à un fonds de dotation. Le fonds de dotation a emprunté pour financer la construction de la résidence et la rénovation des appartements en colocation. Cet emprunt est remboursé par le loyer versé par Habitat & Humanisme (8 € par m²). Montant des travaux de construction de la résidence (dix appartements et les locaux communs, soit 676 m² de surface hors d'œuvre nette) : 1,4 millions d'euros HT environ.</p>
F2 Fonctionnement : Logement et espaces communs	<p>Habitat & Humanisme loue les logements au fonds de dotation Deux Mains Plus Humain et les sous-loue aux colataires. Les charges relatives au fonctionnement de la salle commune sont payées par les locataires de la résidence intergénérationnelle.</p>
F3 Fonctionnement : Accompagnement	<p>Il n'y a pas de facturation aux locataires du coût correspondant aux salaires des personnes intervenant pour l'accompagnement de la résidence et des colocations.</p>
F4 Fonctionnement : Activités	<p>Pas de budget spécifique.</p>
F5 Coût total du dispositif pour les locataires	<p>Pour la colocation</p> <ul style="list-style-type: none">• le loyer pour la partie privative et la quote-part des pièces communes de la colocation (10 € par m², charges comprises). <p>Pour la résidence</p> <ul style="list-style-type: none">• le loyer et les charges de leur appartement (10 € par m², charges comprises),• une quote-part des charges pour la salle commune.
F6 Financement du fonctionnement : bilan	<p>Financé par les locataires :</p> <ul style="list-style-type: none">• le loyer et les charges de leur appartement ;• une quote-part des charges pour la salle commune (pour les locataires de la résidence).

Financé par Habitat & Humanisme :

- les salaires du gestionnaire locatif, de la CESF et du coordinateur des lieux de vie collectif en région parisienne ;
- le coût de la vacance des appartements.



G - LE CADRE JURIDIQUE

G1 Liens entre partenaires du dispositif	Contrat de bail entre le fonds de dotation Deux Mains Plus Humain et Habitat & Humanisme ;
G2 Liens entre habitants et partenaires du dispositif	Convention d'occupation temporaire de trois ans renouvelable entre Habitat & Humanisme et chaque senior avec un engagement d'Habitat & Humanisme pour une assistance au logement en cas d'arrêt de la cohabitation ; Les locataires signent à l'entrée un Charte de Cohabitation qui énonce l'esprit des lieux et les devoirs ; Les locataires élaborent des règles de vie de la colocation dans chaque colocation.
G3 Statut des intervenants dans le cadre du dispositif	La CESF est salariée de Habitat & Humanisme (convention collective Habitat Personnels PACT et ARIM). Le coordinateur social des lieux de vie collectif est salarié de Habitat & Humanisme (convention collective Habitat Personnels PACT et ARIM). La bénévole référente est membre de l'association de Habitat & Humanisme.



H - BILAN

H1 Points saillants	<ul style="list-style-type: none">• Accès à un logement au cœur de Paris pour des personnes en situation précaire.• Un environnement rassurant et convivial, un sentiment de sécurité, de l'entraide et solidarité entre les locataires et entre colocataires.
H2 Atouts	<ul style="list-style-type: none">• Implication d'un fonds de dotation pour financer les investissements et permettre l'expérience ;• Implication du mouvement Habitat & Humanisme<ul style="list-style-type: none">- expérimenté dans les actions d'insertion par le logement,- capable de mobiliser de l'épargne solidaire,- capable de mobiliser, de former et d'encadrer des bénévoles ;• Soutien des locataires et colocataires par la CESF pour l'accès au droit ;• Présence d'une référente bénévole habitant sur place et bonne synergie avec le centre culturel voisin ;• Logements agréables et bien situés, appartements de grande taille pour les colocations (avec salle d'eau privative).
H3 Points de vigilance	<p>Pour la colocation</p> <ul style="list-style-type: none">• Difficultés de cohabitation et de partages des espaces au sein de la colocation et risques de retrait de certains colocataires ;• Difficulté pour les colocataires seniors de voir partir régulièrement les autres colocataires qui ne sont là que pour une durée limitée ; <p>Pour la résidence</p> <ul style="list-style-type: none">• Difficultés de voisinage entre locataires de la résidence ; conflit au sujet de l'utilisation de la salle commune ;• Difficulté d'investissement dans un projet collectif de personnes qui ne sont là que pour une durée limitée et par ailleurs en grande difficulté sociale ; <p>Dans les deux habitats :</p> <ul style="list-style-type: none">• Importance de la phase d'appropriation du projet,• Nécessité de médiation et pour certains de réapprentissage des règles de vie commun ;• Evolution des modes de convivialité et de vie collective en fonction de la personnalité des habitants et des bénévoles référents.



EN SYNTHÈSE : UN PROJET D'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL POUR L'INCLUSION SOCIALE PORTÉ PAR L'HABITAT SOLIDAIRE ET LA PHILANTHROPIE

L'habitat intergénérationnel d'Habitat & Humanisme s'inscrit pleinement dans l'habitat alternatif citoyen et solidaire accompagné prenant en compte le vieillissement. S'appuyant sur les solidarités financières de la philanthropie et de l'épargne solidaire, sur les solidarités individuelles du bénévolat et de l'entraide entre les personnes, il soutient l'inclusion dans la cité et la participation de personnes en situation précaire, en particulier les plus âgées.

Le projet de la rue de Chabrol a été possible grâce à la rencontre entre le mouvement Habitat & Humanisme, qui œuvre pour l'insertion par le logement et un mécène qui a souhaité explorer de nouvelles façons de « vivre ensemble » dans un contexte intergénérationnel. Habitat & Humanisme a ainsi pu lancer une première expérimentation pour proposer un logement dans une colocation ou des appartements autonomes avec un partage d'espaces communs à des personnes en difficulté de logement (senior, jeunes travailleur, étudiant, et famille monoparentale accompagnée dans le cadre d'une mesure d'accompagnement social lié au logement). Pour les jeunes travailleurs, les étudiants, les familles monoparentales, il s'agit d'un logement de transition, pour une période limitée de un à trois ans. Pour les seniors, il s'agit d'un logement pérenne. Les locataires retenus doivent être volontaires pour ce projet de vivre ensemble, dans un esprit de solidarité et de lien social. Au-delà de la solution à une difficulté de logement, il s'agit à travers cette expérience du « vivre ensemble » de développer des liens et de l'entraide entre les générations au bénéfice tant des seniors que des autres générations.

DES OBJECTIFS ATTEINTS POUR LES SENIORS MALGRÉ QUELQUES RÉSERVES

L'habitat intergénérationnel Chabrol permet à des personnes en situation de précarité d'accéder à un logement au cœur de Paris, en bénéficiant du soutien à la convivialité d'une référente bénévole et d'une aide à l'inclusion sociale par une conseillère à l'économie sociale et familiale.

De fait, les locataires seniors actuels des colocations et de la résidence sont encore relativement autonomes. Leurs colocataires ou leurs voisins sont vigilants par rapport à la survenue du besoin d'aide. Si le besoin s'en fait sentir, il sera possible de mettre en place de l'aide à domicile, avec l'aide de la CESF comme cela a déjà été le cas dans une autre colocation en région parisienne. Une préoccupation est évoquée par l'équipe d'accompagnement : le besoin d'aide d'un des colocataires ne doit pas devenir un poids trop important pour les autres.

Les locataires et les colocataires apprécient leurs conditions de logement, la présence de la référence bénévole et son écoute. Ils apprécient aussi le sentiment de sécurité apportée par la proximité entre les personnes que ce soit dans la colocation ou dans la résidence. Ils expriment cependant quelques réserves ou des regrets par rapport au projet intergénérationnel et à la qualité des relations entre les personnes. Dans les colocations, ces tensions sont considérées comme quasiment normales ou inévitables « comme dans une famille ». Malgré ces réserves, les seniors sont bien intégrés dans les colocations et la résidence et déclarent souhaiter y vivre le plus longtemps possible. Des liens se sont développés entre les différentes générations, bienveillance inquiète, amitiés, relations d'entraide et des échanges de services et activités communes. Ces relations d'entraides au quotidien sont plus particulièrement développées dans les colocations.

LA DIFFICULTÉ D'UN PROJET DE VIVRE ENSEMBLE, ENTRE DES PERSONNES INSCRITES DANS DES TEMPORALITÉS DIFFÉRENTES

Les tensions se manifestent surtout à propos du partage des espaces et des équipements.

- dans la colocation, les seniors actuels investissent relativement peu les espaces collectifs, soit par discrétion, soit du fait de tensions avec d'autres colocataires.
- les habitants de la résidence évoquent aussi des tensions résultant de l'utilisation de la salle commune et équipements collectifs qui les poussent à se mettre en retrait.

Au-delà des différences de mode de vie des différentes générations, plusieurs facteurs mis en avant pour expliquer les difficultés. D'une part des différences dans l'appropriation du projet social de l'habitat. Tous les locataires n'en ont pas la même vision et selon certains les locataires, les plus récents n'y auraient pas été sensibilisés de la même façon que les premiers habitants. D'autre part, des différences de temporalité et dans les situations sociales individuelles sont aussi avancées comme sources de difficulté tant pour la colocation que pour la résidence. Les seniors sont installées pour une longue durée, les plus jeunes sont de passage.

Cette différence de temporalité impacte de différentes façons la cohabitation. Tout d'abord, les plus jeunes, en situation précaire, sont en premier lieu préoccupés par la stabilisation de leur situation, à savoir l'accès à un logement pérenne. Ils ne sont donc pas toujours prêts à s'impliquer dans la vie collective de l'habitat et à participer aux activités.

Les locataires plus jeunes ne restant que deux à trois ans, il y a des changements fréquents. Pour les seniors ces changements sont susceptibles d'occasionner des séparations difficiles avec des personnes auxquelles ils se sont attachés. Ces changements peuvent d'induire une lassitude. A chaque départ, il faudra accueillir de nouvelles personnes, leur rappeler les règles de vie, les modes de fonctionnement et réapprendre à vivre ensemble. S'y ajoute un sentiment de nostalgie par rapport au passé où les rencontres conviviales au sein de la salle commune leur semblaient plus fréquentes et plus spontanées.



UN TANDEM BÉNÉVOLE, TRAVAILLEUR SOCIAL, POUR L'INTERVENTION AUPRÈS DES PERSONNES

Bien qu'il y ait un certain recul, les colocations ayant été ouverte en 2010 et la résidence en 2012, le mode d'accompagnement n'est pas figé, il évolue au fil des retours d'expérience, en s'adaptant aux besoins et souhaits des locataires et au développement du nombre de colocation et aussi à la personnalité des intervenants.

Ainsi le profil du professionnel qui accompagne les différentes colocations a évolué. Au départ, cette coordination était assurée par une personne qui avait un profil d'animatrice, le poste est maintenant occupé par un travailleur social (une CESF) car la problématique de l'accès au droit s'est avérée importante. La fonction première de cette CESF est d'intervenir auprès des familles dans le cadre des mesures d'ASLL, cela constitue un moyen d'assurer une veille sur la colocation, car elle accompagne une famille dans chaque colocation. Elle intervient aussi pour le recrutement et l'intégration des colataires ainsi que sur le suivi de la dynamique sociale dans les colocations. Ponctuellement, elle assure aussi l'aide à l'inclusion sociale pour les colataires seniors quand cela s'avère nécessaire.

Il faut noter une configuration toute particulière à Chabrol: la bénévole référente habite dans un immeuble adjacent et travaille dans un centre culturel à proximité immédiate. Ce lieu est devenu un point de repère, un lieu de passage pour les locataires et de ce fait la salle commune est peut-être moins investie collectivement qu'elle a pu l'être dans le passé.

Le rôle de la CESF est complémentaire de celui de la bénévole référente. Présente au quotidien, celle-ci est l'interlocutrice directe des locataires et colataires. Si un relais se fait entre bénévole référent et CESF par rapport à la veille et l'aide à l'inclusion sociale, les limites du rôle de la bénévole référente ne semblent pas encore bien définies de même que l'articulation du rôle de la CESF et de celle des bénévoles dans la mission d'animation des colocations. Les acteurs mentionnent des difficultés de communication et de positionnement, d'autant que les interlocuteurs au siège d'Habitat & Humanisme sont nombreux.

Avec l'extension du nombre de colocations et l'arrivée d'un coordinateur social des lieux de vie collectif en région parisienne peu de temps avant le début de l'étude, l'organisation n'était pas encore stabilisée au moment de notre visite et un travail est en cours pour préciser les rôles de chacun.

PARTENARIAT ET GOUVERNANCE

Différentes instances ont été mises en place pour piloter le projet, en assurer le suivi technique et permettre la participation des habitants. Des réunions régulières rassemblent les locataires et les porteurs de projets (Habitat & Humanisme et Deux Mains Plus Humain) ainsi que les bénévoles.

Les locataires n'ont pas été associés à la conception du projet, mais des retours d'expérience sont réalisés et sont utiles pour l'évolution des projets existants et la préparation des nouveaux projets. Des réunions régulières vont aussi être instaurées dans les colocations, au-delà des réunions d'accueil des nouveaux colataires, pour soutenir les liens sociaux.

Au-delà du partenariat entre Habitat & Humanisme et un fonds de dotation, des partenariats sont noués d'une part avec les associations du quartier pour ce qui est de la vie sociale, d'autre part avec les organismes sociaux qui adressent les candidatures des futurs locataires. Le travail de communication pour expliciter le projet afin que les candidatures soient pertinentes doit être renouvelé dans le temps. On note une plus grande difficulté pour recruter les seniors que les autres habitants (qui sont adressés par les services sociaux). En l'absence de filière spécifique, le recrutement peut se faire par annonces, ou réception de candidatures spontanées.

PÉRENNITÉ ET DIFFUSION DU MODÈLE

Suite à cette expérience, Habitat & Humanisme a développé le modèle de la résidence intergénérationnelle sous différentes formes à Paris et en Province, réservant le modèle des colocations à la région parisienne où la situation du logement est particulièrement tendue.

En ce qui concerne les locaux, Habitat & Humanisme est en capacité de mobiliser l'épargne solidaire quand l'investissement ne repose pas sur l'apport d'un fonds de dotation comme à Chabrol ou ne se situe pas dans le logement social.

La question du financement de l'accompagnement n'est pas résolue. L'expérience a montré que cet accompagnement est nécessaire, tant pour la médiation entre les habitants afin d'éviter l'exacerbation des conflits, que pour le soutien de la dynamique intergénérationnelle ou encore pour l'implication de bénévoles dans la durée. Le dispositif s'adressant à des personnes en situation économiquement précaire, le service n'est pas facturé aux locataires et ne pourrait pas l'être, si ce n'est pour un montant très réduit.

À Chabrol, cet accompagnement au quotidien est assuré principalement par une bénévole référente, la CESF n'intervenant que très ponctuellement. Le modèle reste fragile car son fonctionnement est conditionnée par une forte implication de cette bénévole. Dans d'autres résidences, l'accompagnement a été assuré un temps par des salariés, grâce à des subventions limitées dans la durée. Le relais devant être pris par des bénévoles après la phase de lancement. Dans certains cas, ce relais n'a pas été pris et la dynamique entre les habitants s'est essouffée après le départ des salariés.

Certaines de ces résidences ont un statut mixte, avec du logement ordinaire et du logement en résidence sociale. Le statut de résidence sociale apporte un financement spécifique pour un accompagnement, mais cet accompagnement est dédié aux habitants de la résidence sociale et pas aux seniors qui occupent les logements ordinaires.



RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise, (2015). « Habitat et vieillissement. Les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel ». http://www.audiar.org/sites/default/files/documents/etudes/habitat_vieillissement_octobre2015_web.pdf

Agence d'urbanisme Clermont Métropole, (2014). « Etude de positionnement sur le logement des séniors », Riom Communauté - https://www.riom-communaute.fr/fileadmin/user_upload/Vivre_RiomCo/Se_loger

Agence d'Urbanisme de Montbéliard et Besançon, (2015). Observatoire départemental de l'habitat du Doubs, « adéquation entre logement et vieillissement Volet n°2 : retours d'expérience en matière de logements autonomes pour seniors ». http://www.adu-montbeliard.fr/fileadmin/Fichiers/Fond_documentaire/2015/HAB_2015_104%20guide%20vieillissement%20obs%20departemental%20doub.pdf

ANCREAI, (2013). « Les politiques territoriales en faveur des personnes âgées à travers les schémas départementaux et régionaux d'organisation médico-sociale », Association Nationale des CREAI, Pôle Etudes Recherches Observation. http://ancreai.org/sites/ancreai.org/files/pol_terr_pa_ancreai_web_0.pdf

Argoud, D. (2008). « L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ? Enquête auprès des nouvelles formules d'habitat pour personnes âgées ». Rapport pour le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), Programme de recherche Vieillissement et Habitat. <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-habitat-pour-les-personnes-agees2008.pdf>

Argoud, D. (2011). « L'habitat groupé : une alternative à la maison de retraite ? Une étude exploratoire ». Hors-série Cleirppa.

Argoud, D. (2014). « Les nouvelles formes d'habitats pour personnes âgées : une approche socio-historique d'une innovation », in Nowik et Thalineau, Vieillir chez soi. Les nouvelles formes du maintien à domicile, Presses Universitaires de Rennes, p.47 à 59.

Assurance retraite, MSA, RSI, (2012 a). « Des formules innovantes de logement pour bien vivre sa retraite ». <http://www.pourbienvieillir.fr/des-formules-innovantes-de-logement-pour-bien-vivre-sa-retraite>

Assurance retraite, MSA, RSI, (2012 b). « Des lieux de vie collectifs adaptés aux retraités : une solution attractive pour les territoires ». <http://www.msa.fr/lfr/documents/11566/35233620/Brochure+++Des+lieux+de+vie+collectifs+adapt%C3%A9s+aux+retrait%C3%A9s.pdf>

Autonom'Lab, (2014) « L'habitat groupé adapté, analyses et préconisations ». http://www.axione.fr/sites/default/files/etudehra-autonomlab-30sept2014_0.pdf

Boulmier, M. (2010). « Bien vieillir à domicile. Enjeux d'habitat, enjeux de territoire », Rapport remis à Benoist Apparu, Secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme. <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/114000077.pdf>

Boury, M., Keller, S., Mauris-de Mourioux, S. (2015). « Logement et Vieillesse, Formes alternatives d'habitat pour personnes âgées, une étude comparative ». Rapport pour Métropole de Lyon - Direction de la prospective et du dialogue public - Direction de l'habitat et du logement - Pôle personnes âgées et personnes handicapées. <http://www.millenaire3.com/content/download/9429/195717/>

Broussy, L. (2013). « L'adaptation de la société au vieillissement de sa population. France : année zéro ! » Rapport remis à Michèle Delaunay, Ministre déléguée aux personnes âgées et à l'Autonomie. <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/134000173.pdf>

Conseil de Développement Lucéen, (2017). « Un projet d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées à Ste Luçe » Enquête réalisée au sein de l'atelier 4 du CDL entre octobre 2016 et mars 2017. <http://www.sainte-luce-loire.com/images/stories/cdl/cdl-atelier4040417.pdf>

Conseil Départemental du Morbihan (2015). Projet de cahier des charges, « Domicile partagé pour personnes âgées désorientées en colocation », in Troisième schéma gérontologique 2011-2015, p.127 à 137. http://www.lamaisondelautonomie.com/wp-content/files/Morbihan_Sch_Geronto_2011-2015.pdf

Conseil Départemental de la Loire, (2014). « Projet d'avis d'appel à candidatures « habitat Loire autonomie » Création de logements adaptés avec services pour personnes âgées sur le département de la Loire ». http://www.loire.fr/upload/docs/application/pdf/2013-12/cahier_des_charges_hla.pdf

Conseil Départemental des Deux Sèvres, (2015). « Appel à projet 2015-2017 « l'habitat regroupé » pour accompagner les parcours résidentiels des personnes âgées et/ou handicapées ». Cahiers des charges. Direction des solidarités et de l'autonomie des personnes Mission coordination gérontologique et prospective.

DGCS, (2013). « Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes, Préconisations du groupe de travail relatif aux établissements », Direction Générale de la Cohésion Sociale, Service des politiques sociales et médico-sociales Sous-direction de l'autonomie des personnes Handicapées et des personnes âgées Bureau des services et établissements, Paris. <http://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/RapportHabitatCollectifPA.pdf>

DGCS, (2017). « Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants. Synthèse des résultats ». http://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/2017_fev_-synthese_enquete_dgcs_habitat_innovant_pa-ph.pdf

DRE Poitou-Charentes, (2007). « Les besoins en logements des personnes âgées », Les ateliers du développement.

ENEIS Conseil (2008). « Etude sur l'impact du vieillissement de la population sur l'aménagement du territoire du littoral Charentais », Etude pour la direction régionale de l'équipement Poitou Charente. http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_etude_version_finale_cle7bc3f2_cle564c4a.pdf

Forum des politiques de l'habitat privé, (2016). « Accompagner le vieillissement en centre bourg ». Recueil. <https://www.forumhabitatprive.org/fr/13/productions/productions/telecharger/430>

Gestin (2011). « Dix ans d'expériences du Programme Personnes âgées aux côtés des porteurs de projets », L'habitat groupé, une alternative à la maison de retraite, Hors-série Cleirppa.

Guérin, S. (2016). « Analyse typologique des monographies d'habitat regroupé financé par la CNAV ». Rapport et propositions pour la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse. <https://www.lassuranceretraite.fr/portail-info/files/live/sites/pub-bootstrap/files/pdf/QSN/Analyse-typologique-habitat%20regroupe-S.Guerin.pdf>

HCLPD (2012). « Habitat et vieillissement : Vivre chez soi, mais vivre parmi les autres ! » 17ème rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées. <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/124000572.pdf>

Labit, A. (2013). « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », in Membrano, M., Rouyer, A. (eds.) Habiter et Vieillir : vers de nouvelles demeures; Toulouse, ERES, pp. 245-260

Labit, A. (2016). « Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir », Gérontologie et Société, n°149, vol. 38, pp. 141-154.

Leenhardt, H. (2010). « La vie en appartement communautaire (group living) pour les personnes âgées qui ont besoin d'aide et de soin ». Document de travail pour la préparation d'un cahier des charges. Association Monsieur Vincent. <http://jhapa.eu/wp-content/uploads/2017/04/grouplivingAMVfinal.pdf>

- Leenhardt, H. (2017). « Les formes alternatives d'habitat pour les personnes âgées, une comparaison Allemagne France », *Gérontologie et société* n°152 – vol 39/2017.
- Mallet P, Le Paih C. (2009). « Evolutions et adaptation du logement des personnes âgées ». Intervention de l'ANRESPA lors des 2^{ème} Atelier National de la Solidarité. Lyon.
- Masson, O., Vanneste, D., Baës-Cantillon, N., Grabczan, R. (2015). « Inventaire des formes de logements qui supportent l'interdépendance et l'autonomie des seniors », Etude réalisée pour l'a.s.b.l. QUALIDOM, Université Catholique de Louvain. <http://www.qualidom.be/wp-content/themes/qualidom/files/habitat-et-vieillessement.pdf>
- Mettetal, L., Mandon, O. (2016). « Vieillir à sa manière, l'habitat des seniors innove ». Note Rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, Ile de France n°730, novembre 2016
- Moignard, J. (2014). « Rapport d'information fait au nom de la Délégation aux droits des femmes et à l'égalité des chances entre les hommes et les femmes sur le projet de loi (n° 1994) relatif à l'adaptation de la société au vieillissement ». Assemblée Nationale.
- Mutualité Française Pays de Loire (2016). « Accueil des personnes âgées, guide répertoire des réalisations mutualistes d'habitat intermédiaire en pays de Loire ». <http://www.paysdelaloire.mutualite.fr/Actualites/Habitat-intermediaire-une-offre-mutualiste-bien-implantee-en-Pays-de-la-Loire>
- Nowik, L. (dir.), Labit, A., Thalineau, A., Herpin, L. et al. (2011). « L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal », Programme « Habitat & retraite ». Programme de recherche de la Région Centre (APR « L'Habitat de demain »), Vol. 1/2. UMR 6173 CITERES, EA 1210 CEDETE. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01282726/document>
- Nowik, L. (dir.), Labit, A., Thalineau, A., Herpin, L. et al. (2013). « L'habitat de demain : Les habitats « intermédiaires » pour personnes âgées ». Programme de recherche de la Région Centre (APR « L'Habitat de demain »), Vol. 2/2. UMR 6173 CITERES, EA 1210 CEDETE.
- Nowik, L. (2014), « Habitat Intermédiaire : de quoi parle-t-on ? », L. Nowik et A. Thalineau (dir), Vieillir chez soi, les nouvelles formes du maintien à domicile (pp. 23-46). Presse universitaire de Rennes.
- Polère, C., Casals, J. Zaragori, Q. (2015). « Logement et Vieillessement, l'offre d'habitat pour personnes âgées dans l'agglomération lyonnaise, Etat des lieux & diagnostic ». Rapport pour Métropole de Lyon - Direction de la prospective et du dialogue public - Direction de l'habitat et du logement - Pôle personnes âgées et personnes handicapées. http://www.millenaire3.com/content/download/9423/195647/version/7/file/1_Rapport%20final%20habitat%20et%20vieillessement_248p.pdf
- PUCA (2007). « Vieillir en ville, comportement résidentiel et défi démographique, vieillissement de la population et choix résidentiels », Actes du colloque Rencontres ville et recherche urbaine, Toulouse.
- Réseau SCET (2013). « Répondre aux nouveaux défis des territoires, Vieillir en Ville ». Tendances, nouvelle édition numéro 1.
- USH (2015). « Accompagnement du vieillissement : Les enseignements de la 1^{ère} édition du concours « Les HLM Partenaires des âgés », Département des politiques sociales, Février.
- USH (2015). « Guide de valorisation des projets « 10 000 logements accompagnés », Direction des politiques urbaines et sociales, septembre.
- Vallet, M. (2017). « L'accompagnement des besoins liés au vieillissement par les organismes HLM. Contexte et enjeux pour les organismes HLM », USH, Département des Politiques Sociales. Présentation à la réunion CREHAD - groupe de travail Silver Economie. <http://www.creahd.com/sites/default/files/upload/ressources/magalivallet-ush-29012016.pdf>
- Vallet, M., Furet, J., Lestrat, E., Chassat, N. (2016). « Accompagner le vieillissement des locataires : l'action des organismes d'Hlm. Les enseignements du concours « Hlm partenaires des âgés » », Repères n°22. USH, Direction des politiques urbaines et sociales - DIUS. <https://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/CommunicationPublicationsRevue/Accompagner+le+vieillessement+des+locataires+-+Rep%3%a8res+n%2%b022>
- Yven, Ph., Le Nulzec, F., Rocheron C. et Labit, A., Cariou, E. Cencetti, O. (2015). « Etude sur l'offre d'habitat alternatif au logement ordinaire et au logement en institution pour personnes handicapées et pour personnes âgées. » Ministère des affaires sociales et de la santé, Direction générale de la cohésion sociale. Rapport final



ANNEXE

MÉTHODOLOGIQUE

Le contexte, les objectifs et la méthodologie de l'étude ont été présentés en introduction. Nous présentons dans cette annexe la démarche de la phase préparatoire ainsi que la méthodologie et le déroulement des enquêtes de terrain.

1- DÉMARCHÉ DE LA PHASE PRÉPARATOIRE

Lors de la phase préparatoire, une recherche bibliographique nous a tout d'abord permis de préciser le champ de l'étude en cohérence avec les objectifs des membres du Collectif « Habiter Autrement » et de leurs interrogations. Notre définition de ce champ, « **l'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement** », est présentée dans le premier chapitre de l'analyse transversale.

Nous présentons ci-dessous les éléments qui n'ont pas été détaillés dans cette partie, à savoir la démarche de repérage, la typologie initiale qui nous a permis de construire les catégories ainsi que le choix des réalisations.

À noter : Nous n'avons pas repris la typologie initiale dans l'analyse transversale. En effet, les études monographiques nous ont apporté une compréhension plus fine de l'accompagnement des habitants en fonction des supports mis en œuvre dans les différentes réalisations étudiées. Pour l'analyse, nous nous sommes appuyés sur ces supports observés et non sur les types d'accompagnement annoncés a priori par les porteurs de projets. Ces supports observés sont présentés dans le deuxième chapitre de l'analyse transversale.

1.1. LE REPÉRAGE DES RÉALISATIONS

Lors de la phase préliminaire de l'étude, nous avons effectué un repérage des initiatives à partir des études et des rapports déjà disponibles depuis 2008, des projets portés ou connus par les membres du collectif « Habiter Autrement » et de recherches sur Internet.

Ce premier repérage se voulait large : il s'agissait de repérer à partir des documents disponibles tous les projets et réalisations relevant potentiellement de l'habitat alternatif accompagné, c'est-à-dire proposant une solution d'habitat qui ne soit pas un établissement médico-social quand rester chez soi, dans son domicile historique, n'est plus possible ou plus souhaité, et qui soit cependant accompagné par des professionnels.

Ce repérage nous a permis de décompter plus de 200 projets et réalisations. Ce décompte regroupe des éléments hétérogènes : initiatives isolées, modèles déjà diffusés, expérimentations en passe d'être dupliquées, projets en cours de réalisation ou encore projets n'ayant pas été réalisés ou modèles disparus après une certaine diffusion. Ce repérage, loin d'être exhaustif, témoigne de la diversité des réalisations et des projets.

Les initiatives repérées ont fait l'objet de recherches sur Internet pour préciser, compléter et mettre à jour les informations disponibles. Des documents divers ont ainsi été rassemblés : extraits de sites Internet des porteurs de projets ou des partenaires, coupures de presse, présentations des projets dans des études. Ces éléments recueillis sans prise de contact direct avec les porteurs de projets ont permis de faire un premier tri et de proposer une typologie de classement des réalisations dans le champ considéré.



L'accompagnement d'une dynamique de solidarité intergénérationnelle

Cet accompagnement n'est pas conçu spécifiquement pour les personnes âgées mais il est destiné à tous les habitants de l'habitat considéré. Il met l'accent sur la dynamique de lien social et de solidarité qui peut être instaurée entre voisins. Il s'adresse a priori à des personnes âgées relativement autonomes. Un postulat est à la base de cet accompagnement : les solidarités de voisinage peuvent s'articuler avec l'intervention des professionnels de l'aide et du soin à domicile, créant, dans un environnement adapté, un écosystème favorable à ce que les personnes âgées puissent continuer à vivre chez elles, en autonomie, même quand leur besoin d'aide s'accroît.

1.3. LES CATÉGORIES RETENUES A PRIORI ET LE CHOIX DES RÉALISATIONS À ÉTUDIER

Nous avons croisé ces deux axes pour définir six catégories.

	Logement partagé accompagné	Habitat groupé accompagné
Accompagnement 24h/24	A Logement partagé accompagné 24h/24	D Habitat groupé accompagné 24h/24
Accompagnement de soutien à l'autonomie	B Logement partagé accompagné pour un soutien à l'autonomie	E Habitat groupé accompagné pour un soutien à l'autonomie
Accompagnement d'une dynamique de solidarité intergénérationnelle	C Logement partagé accompagné dans une dynamique de solidarité intergénérationnelle	F Habitat groupé accompagné dans une dynamique de solidarité intergénérationnelle

Nous avons ensuite choisi dix réalisations existantes dans les différentes catégories, en prenant en compte des variables complémentaires comme le type d'initiateurs ou de porteurs principal des projets ou la taille des réalisations. Nous avons écarté les réalisations déjà étudiées par ailleurs, en particulier dans l'étude Oxalis (Yven et alii, 2015).

A – Le logement partagé accompagné 24h/24

Il s'agit de logement (maisons ou appartements) où cohabitent plusieurs personnes (le plus souvent 6 à 10). Les espaces privatifs sont limités à la chambre et éventuellement les sanitaires, les autres espaces intérieurs au logement sont partagés (séjour, salon, pièce à vivre, cuisine, jardin ...). Les habitants bénéficient d'un accompagnement 24 heures sur 24 assuré, soit par un service d'aide à domicile (avec en complément éventuel l'intervention de libéraux ou d'un SSIAD), soit par des personnes habitants sur place avec leur famille (avec un statut de salarié ou d'accueillant familial).

Dans cette catégorie, nous avons choisi d'étudier la colocation à responsabilité partagée La Maison du Thil à Beauvais, qui émane d'une initiative citoyenne avec une démarche partenariale et participative dans sa conception, son développement et son fonctionnement et qui se veut une première expérience modélisable.

B – Le logement partagé accompagné pour un soutien à l'autonomie

Il s'agit là encore de logement partagé où généralement les seuls espaces privatifs sont les chambres et éventuellement les sanitaires, les autres espaces intérieurs au logement étant partagés. Ces logements sont destinés à des personnes plus autonomes à l'entrée où il n'y a pas de présence permanente de personnel, mais un accompagnement ponctuel. Dans cette catégorie, nous avons choisi d'étudier le Co-Logis des Aînés à Lyon, initiative d'un particulier qui a souhaité expérimenter un modèle, et les domiciles partagés à destination de travailleurs migrants à la retraite, initiés par l'association Ayyem Zamen à Paris.

C- Le logement partagé accompagné dans une dynamique de solidarité intergénérationnelle

Cette catégorie connaît actuellement un essor, on y trouve les différentes formules de colocations « étudiant / senior » portées par des associations qui mettent en relation ces deux publics, ainsi que les colocations intergénérationnelles portées par Habitat et Humanisme.

Dans cette catégorie, nous avons étudié les colocations intergénérationnelles d'Habitat et Humanisme de la rue de Chabrol à Paris.

D – L'habitat groupé accompagné 24h/24

Dans l'ensemble des projets et réalisations recensés, et hormis certaines communautés de religieux (ses) aîné(e)s, nous n'avons identifié que très peu d'habitat dans cette catégorie. Nous avons étudié les appartements regroupés à services partagés de l'association Vivre au Vigne à Grenoble, faisant partie des premières initiatives d'habitat alternatif accompagné pour personnes âgées en France. Portée dès l'origine par une dynamique citoyenne et partenariale, elle a traversé des périodes de difficultés, mais a évolué pour pouvoir poursuivre l'accompagnement des personnes âgées dans l'esprit initial, hors loi 2002-2.

E – L’habitat groupé accompagné pour un soutien à l’autonomie

C’est dans cette catégorie que l’on trouve le plus de réalisations et de projets. Si les initiatives sont nombreuses et les formules diversifiées, une tendance à la modélisation se dessine, soit du fait des porteurs, soit sous l’impulsion des conseils départementaux.

Dans cette catégorie, nous avons privilégié les « modèles » qui sont nombreux à se développer pour capitaliser sur la réflexion de leurs porteurs. Nous avons donc retenu :

- Les logements HaISSoR de la résidence Domaine de Dorthan à Bény initié par le Conseil départemental de l’Ain,
- Les Logements adaptés Danton à la Talaudière, première réalisation du modèle « Habiter Autrement » initié par l’ADMR de la Loire,
- Le VillaGénération à Noidans-lès-Vesoul, première réalisation du modèle éponyme initié par le bailleur social Néolia,
- Les Vill’âges Bleus à Dijon et à Bretenière, modèles de la Mutualité Française Bourguignonne.

F- L’habitat groupé accompagné dans une dynamique de solidarité intergénérationnelle

Le développement d’habitat intergénérationnel connaît un essor certain. La plupart de ces réalisations se situent dans le logement social, même si certaines sont portées par des promoteurs privés. Les réalisations relevant de cette catégorie sont toutes relativement récentes. Elles ciblent différents publics, avec un certain nombre de logements dédiés à chaque cible. L’accompagnement n’est pas uniquement tourné vers les personnes âgées mais il s’agit d’insuffler une dynamique entre les habitants visant à bénéficier à tous, y compris évidemment les personnes âgées.

Dans cette catégorie nous avons étudié :

- Les résidences intergénérationnelles d’Habitat et Humanisme où les publics sont choisis par rapport à des difficultés spécifiques relatives au logement : seniors, étudiants, jeunes travailleurs et familles monoparentales. Les habitants sont accompagnés par des salariés et des bénévoles d’Habitat et Humanisme pour impulser la dynamique intergénérationnelle. (Réalisation retenue : l’habitat intergénérationnel « Chabrol » à Paris)
- Deux résidences intergénérationnelles du bailleur social Efidis : la résidence « Marie-Curie » à Bussy Saint Georges et la résidence « Les Closbilles » à Cergy. Dans ces deux résidences, les logements sont destinés à trois publics spécifiques : des T1 et T2 pour des étudiants et des jeunes travailleurs ; des T3, T4 ou T5 pour des familles ; et des T1, T2 ou T3 adaptés pour des seniors. L’accompagnement y est conçu pour susciter une dynamique de solidarité intergénérationnelle favorable aux seniors.

2- MÉTHODOLOGIE ET DÉROULEMENT DES ENQUÊTES

Après cette phase de repérage des initiatives, nous avons choisi une approche qualitative pour une compréhension fine du fonctionnement de ces habitats et du vécu des personnes au-delà des éléments descriptifs disponibles dans la bibliographie.

Nous avons privilégié les entretiens semi-directifs, de préférence individuels, ainsi que l’observation participante, mais notre approche a été souple pour nous adapter aux conditions du terrain. Des entretiens collectifs se sont aussi déroulés lors de rencontres avec des groupes d’habitants pendant les temps d’animation.

L’analyse des documents disponibles sur chaque projet et des entretiens informels ont complété cette approche.



	A. Habitat partagé accompagné 24 h/24	B. Habitat partagé un soutien à l'autonomie	B. Habitat partagé un soutien à l'autonomie	C et F. Habitat groupé et partagé accompagné dans une dynamique intergénérationnelle	D. Habitat groupé accompagné 24h/24	E. Habitat groupé accompagné pour un soutien à l'autonomie	E. Habitat groupé accompagné pour un soutien à l'autonomie	E. Habitat groupé accompagné pour un soutien à l'autonomie	E. Habitat groupé accompagné pour un soutien à l'autonomie	F. Habitat groupé accompagné dans une dynamique intergénérationnelle	F. Habitat groupé accompagné dans une dynamique intergénérationnelle
Terrain	Maison du Thil	Co-Logis des Aînés	Domiciles Partagés Ayyem Zamen	Colocation et Résidence Chabrol	Vivre aux Vignes	VillaGénération	Logements HaISSoR	Vill'âge Bleu Dijon et Bretenière	Logements Adaptés Danton	Résidence Marie-Curie	Résidence Les Closbilles
Dates	13 et 14 septembre	15-nov	2 et 20 décembre	16 nov., 6 et 7 déc.	25 et 26 juillet	7 et 8 septembre	20-sept.	17 et 18 octobre	26 et 27 septembre	4 et 12 octobre	5 et 21 décembre
Entretiens	Entretien collectif avec trois bénévoles Entretiens individuels Coordinatrice, Resp. service d'aide, Deux auxiliaires vie Une colocataire, Trois membres familles	Entretiens individuels Responsable des Co-Logis Une stagiaire auxiliaire de vie	Entretiens individuels Le directeur Une CESF Une femme de ménage Un locataire Un futur locataire	Entretiens individuels Le responsable de l'habitat collectif Île-de-France Une CESF Une bénévole Entretien collectif avec quatre seniors	Entretiens individuels Présidente asso, Coordinatrice, Resp. service d'aide, Une auxiliaire de vie Quatre locataires, Le gendre d'une locataire	Entretiens individuels Adjoint au maire Resp. territorial de Néolia L'hôtesse Deux locataires	Entretien collectif avec maire, 2 conseillers municipaux, et le resp. technique du service d'aide Entretien collectif avec les locataires lors du temps d'animation Entretien individuel 1 auxiliaire de vie	Entretiens individuels Responsable des « Vill'âge bleu », Les deux accompagnatrices de vie sociale, Deux locataires et un couple de locataires	Entretien collectif avec le maire, une adjointe et une conseillère municipale, Entretiens individuels La chargée de développement ADMR, Une maîtresse de maison Trois locataires Un couple de locataire	Entretien collectif Le développeur de quartier et la régisseuse Entretien individuel une locataire Entretien collectif avec les locataires lors du temps d'animation	Entretien individuel La développeuse de quartier Le gardien régisseur Entretien collectif avec les locataires lors du temps d'animation
Accomp. salariés		Présence dans la colocation			Tournées avec les auxiliaires de vie	Présence dans la salle commune	Présence pendant le temps d'animation	Présence dans salle commune	Tournées avec les maîtresses de maison		
Temps conviviaux et animations	Présence dans la colocation sur deux jours (en journée) et participation au temps de repas	Repas avec les locataires et le responsable des Co-Logis Discussion informelles avec les locataires pendant l'après-midi			Repas avec locataires Présence en salle à manger en fin de journée	Participation à un temps d'animation l'après midi	Repas avec locataires et deux conseillers municipaux et l'auxiliaire de vie Participation à un temps d'animation	Repas convivial avec les locataires, une accompagnatrice et une conseillère municipale Participation aux temps d'animation l'après midi	Repas avec les locataires la conseillère municipale et la chargée de développement ADMR Participation aux temps d'animation	Participation à un temps d'animation autour de la préparation d'un repas avec les locataires et la régisseuse	Participation à un temps convivial
Autres	Participation à une réunion des bénévoles Entretiens complémentaires avec responsable pfp	Conversation informelle avec la fille d'un locataire	Présence deux demi-journées	Visite de la salle commune, du centre culturel voisin et de deux appartements	Repas avec présidente et bénévoles (famille et membres de l'association)	Entretiens informels avec les locataires lors du temps d'animation Conversations informelles avec des locataires et une fille de locataire	Visite d'appartements	Discussion avec les locataires pendant les temps d'animation Conversation informelle avec un autre couple de locataire	Conversation informelle avec la fille d'une locataire	Entretien individuel complémentaire avec la régisseuse Visite d'un appartement Visite de la résidence	Visite de la résidence et d'un appartement, Conversation informelle avec d'autres locataires





2.2

LES GRILLES D'ENTRETIEN

Les grands thèmes ont été annoncés en début d'entretien, les sous-thèmes ont servi de relance si nécessaire.

Thèmes	Partenaires	Salariés	Bénévoles	Habitant	Proche aidant
1- Vous et votre parcours	Vous et la structure	Vous, votre formation et votre parcours jusqu'à cette structure	Vous, votre parcours, votre arrivée dans l'association	Vous, votre histoire, votre parcours	Votre parcours et celui de votre proche
2- Vous et le projet	Pourquoi cette implication dans ce projet ? L'histoire du projet, son montage et son fonctionnement.	Comment êtes-vous arrivés ici ? Votre motivation par rapport aux objectifs du projet et au thème du vieillissement. La préparation et la prise de poste ?	Votre motivation pour vous engager dans ce projet (par rapport aux objectifs du projet et par rapport au thème du vieillissement).	Comment et pourquoi vous vous êtes installés ici votre motivation, ce qui vous a attiré ? Comment s'est passé votre installation ?	Comment et pourquoi votre proche s'est installé ici ? Comment s'est passé son installation ?
3- Le projet aujourd'hui	Le dispositif mis en place. Votre rôle dans le fonctionnement actuel ? Quelles coopérations ? Vos relations/interactions avec habitants et autres parties prenantes.	Votre rôle dans ce projet. Les différents aspects de votre travail, les lieux où vous intervenez Vos relations/interactions avec habitants, familles, bénévoles et autres partenaires.	Votre rôle aujourd'hui dans ce projet, les lieux où vous intervenez. Vos relations/interactions avec habitants, salariés, familles, partenaires ...	La vie au quotidien ici, les lieux où vous allez, votre participation aux activités, l'aide et le soin que vous recevez, vos relations/interactions avec salariés, bénévoles, autres habitants, salariés, familles, partenaires ...	Votre rôle dans ce projet au quotidien. Votre participation, vos relations/interactions avec salariés, autres habitants, autres familles, bénévoles, partenaires ...
4- Ressenti par rapport	Son fonctionnement : difficultés et solutions apportées, satisfactions, insatisfactions. Par rapport aux objectifs du projet et ce que vous en attendiez ? À votre avis, qu'est-ce que cela apporte aux locataires de vivre ici ?	Par rapport à votre travail (satisfactions, insatisfactions, difficultés, solutions trouvées, marge d'initiatives, soutien). Par rapport aux objectifs du projet et ce que vous en attendiez ? À votre avis, qu'est-ce que cela apporte aux locataires de vivre ici ?	Par rapport à votre engagement (satisfactions, insatisfactions, difficultés, solutions trouvées, soutien). Par rapport aux objectifs du projet et ce que vous en attendiez ? À votre avis, qu'est-ce que cela apporte aux locataires de vivre ici ?	Comment vous vous sentez ici (satisfactions, insatisfactions, difficultés, solutions trouvées, soutien dans la gestion des difficultés). Par rapport aux objectifs du projet et ce que vous en attendiez ? À votre avis, qu'est-ce que cela apporte aux locataires de vivre ici ?	Par rapport à la situation de votre parent (satisfactions, insatisfactions, difficultés, solutions trouvées, soutien dans la gestion des difficultés). Par rapport aux objectifs du projet et ce que vous en attendiez ? À votre avis, qu'est-ce que cela apporte aux locataires de vivre ici ?
5- L'avenir : les limites du projet son avenir et sa reproductibilité	Les limites du projet ; Ce qu'il faudrait améliorer, ce qu'il faudrait changer ; Ce qu'il faudrait garder, ne surtout pas changer ; Votre vision de l'évolution du projet ; Vous dans le projet, votre bilan de cette expérience ; La reproductibilité du projet et les conseils que vous donneriez à quelqu'un qui voudrait faire la même chose.				

6- Ce que vous avez à ajouter, ce qui vous semble important et dont nous n'avons pas encore parlé.



2.3 - LA GRILLE D'OBSERVATION

1. Lors de la préparation du terrain

Les interlocuteurs pour la préparation du terrain. Quels partenaires, interactions, coordinations et délégations ?

2. Sur le site

La configuration du site, son insertion dans son environnement.

Les interactions dans les espaces extérieurs.

3. Pendant un repas

Configuration

Où est organisé le repas ? Qui est présent ?

Comment sont installés les convives ?

Qui a préparé le repas ? Qui sert le repas ?

Interactions

Est-ce qu'il y a des échanges ?

Qui prend le plus ou le moins la parole ?

Qui anime la conversation ? Quels sont les thèmes abordés ?

Quelle est l'ambiance générale ?

Peut-on observer des connivences entre certains habitants ?

Des moments de tensions ou de désaccords ?

4. Dans les espaces partagés

Espaces partagés

Quels sont les espaces partagés ?

La situation des espaces partagés et la vision depuis ces espaces ?

Comment sont-ils aménagés ? Décorés ?

Les espaces partagés sont-ils équipés ?

D'où viennent les équipements ?

Les espaces partagés sont-ils occupés pendant la visite ? Par qui ?

Espaces extérieurs

Quels sont les espaces extérieurs partagés ?

Y a-t-il des espaces privatifs à l'extérieur ?

Qui aménage les espaces extérieurs collectifs ?

Que disent les habitants de ces espaces ?

Usages et sociabilités

Leurs usages sont-ils dépendants ou non de la présence

de personnel salarié ou des bénévoles ?

Sont-ils des espaces appropriés quotidiennement ou seulement

occasionnellement ? Quelles sociabilités dans ces espaces ?

Ces espaces font-ils l'objet de conflits ? Si oui pourquoi ?

5. Pendant les tournées

L'organisation

Quel support pour l'organisation de la tournée (liste ...)

Entrée dans les logements (le salarié a ou non les clefs)

Lieu de l'interaction (sur le palier, dans l'entrée, dans le salon)

Durée

Les actions

Les types d'action (conversation, aide ...)

La tonalité des échanges, l'ambiance

6. Pendant une visite de logement ou un entretien dans le logement

Typologie

Surface ? Nombre de pièces ? Nombre d'habitants ?

Le logement bénéficie-t-il d'un espace extérieur ?

Spécificité du plan du logement ?

Aménagement

Le logement est-il investi ? Type de mobilier (taille) ?

Quel genre de mobilier ? de décoration ?

Espaces de rangements ?

Perception du logement

Avantages et inconvénients du logement selon ses habitants ?

Quelles étaient leurs expériences antérieures de logement ?





GLOSSAIRE DES ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS

AGGIR	Autonomie gérontologie groupes iso-ressources
AIVS	Agence immobilière à vocation sociale
APA	Allocation personnalisée d'autonomie
APL	Aide personnalisée au logement
ASLL	Accompagnement social lié au logement
BPJEPS	Brevet professionnel éducation populaire et sport
CAF	Caisse d'allocations familiales
CANTOU	Centre d'activités naturelles tournées vers des occupations utiles
CARSAT	Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail
CCAS	Centre communal d'action sociale
CD	Conseil départemental
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CESF	Conseiller en économie sociale et familiale
CESU	Chèque emploi service universel
CIAS	Centre intercommunal d'action sociale
CLIC	Centre d'information et de coordination
CNSA	Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
DRIHL	Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ERP	Etablissement recevant du public
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat
ESSMS	Etablissement social ou médico-social
ETP	Equivalent plein temps
GIR	Groupe iso-ressources
HAISSOIR	Habitat intermédiaire service solidaire regroupé
HLM	Habitation à loyer modéré
ILGLS	Intermédiation locative et de gestion locative sociale
INPI	Institut national de la propriété industrielle
LCR	Local commun résidentiel
PCH	Prestation de compensation du handicap
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
PMR	Personne à mobilité réduite
PUV	Petite unité de vie
SAD	Service d'aide à domicile
SAP	Service à la personne
SSIAD	Service de soin infirmier à domicile





Fondation des petits frères des Pauvres

Reconnue d'utilité publique

Relations presse : Isabelle Sénécal
isabelle.senecal@petitsfreresdespauvres.fr
01 49 23 14 49

Collectif "Habiter Autrement" :
habiter.autrement@petitsfreresdespauvres.fr
habiter.autrement@monsieurvincent.asso.fr