

LOGEMENT ET VIEILLISSEMENT

L'OFFRE D'HABITAT POUR PERSONNES ÂGÉES DANS L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE ÉTAT DES LIEUX & DIAGNOSTIC



RAPPORT

Cédric POLÈRE - auteur indépendant
Julien CASALS et Quentin ZARAGORI - Nova7
Décembre 2015

SOMMAIRE

Présentation de la mission.....	5
Le contexte et des objectifs	6
La méthode	7
Enjeux et données clés.....	10
Ce que disent les chiffres.....	11
Les enjeux du vieillissement sur l'habitat	15
Habitat des personnes âgées : les solutions disponibles	17
L'offre : typologie et potentialités de développement	18
Panorama général de l'offre	19
Panorama de l'offre de maintien à domicile	19
Panorama de l'offre d'habitat regroupé	20
Pour mieux comprendre la typologie.....	22
Détail de l'offre maintien à domicile	24
L'adaptation du logement dans le parc privé.....	24
L'adaptation par les technologies	27
L'adaptation du logement dans le parc social	29
Les initiatives de services à domicile	38
La colocation.....	42
Détail de l'offre d'habitat regroupé	47
L'habitat avec services	47
Les foyers-logements	47
Les Résidences Services Seniors	51
L'habitat familial partagé.....	56

L'habitat groupé senior (participatif et collaboratif)	59
L'habitat participatif	59
L'habitat collaboratif	62
Habitat collaboratif : les spécificités de l'habitat groupé intergénérationnel	64
L'habitat formalisé autour du soin	69
Enseignements transverses	74
Traits communs des offres.....	75
Différences entre les offres	78
Difficultés, points de fragilité, limites	80
Freins psychologiques : résistance au changement, faible anticipation du vieillissement	80
Modèle économique	80
Législation, réglementation, question des normes et du contrôle	82
Points faibles des offres	83
Combiner le vieillissement et le handicap	84
La couverture des besoins	87
Attentes vis-à-vis de la Métropole.....	88
Annexes :	91
Fiches Projets sur le maintien à domicile.....	91
Fiche Projet N° 1 : Charte « Rhône + Vivre chez soi »	92
Fiche Projet N°2 : Charte Bailleurs Sociaux - Ville de Lyon « Vieillesse, Solidarité et Habitats sociaux ».....	99
Fiche Projet N°3 : NGO- Aménagement	110
Fiche Projet N°4 : Association Demain Ensemble.....	116
Fiche Projet N°5 : Association les Petits Frères des Pauvres	124
Fiche Projet N°6 : ESDES Inter-génération.....	132
Fiche Projet N°7 : Le Pari Solidaire Lyon	137
Annexes :	146
Fiches Projets sur l'habitat partagé ou groupé	146
Fiche Projet N° 8 : CHAMAREL.....	147
Fiche Projet N°9 : Oasis - Maison des Babayagas (Saint-Priest)	154
Fiche Projet N°10 : APPS'SOLU.....	162
Fiche Projet N°11 : Résidence Le Victoria	172
Fiche Projet N°12 : Résidence Les Platanes	180

Fiche Projet N°13 : Béguinage Solidaire	190
Fiche Projet N°14 : Co-logis des aînés (Fourvière)	198
Fiche Projet N°15 : l'intergénérationnel dans les Foyers Logements de la Ville de Lyon .	205
Fiche Projet N°16 : Foyers-Logements – CCAS Bron	209
Fiche Projet N°17 : Résidence services seniors Les Senioriales	219
Fiche Projet N°18 : Charmanon.....	224
Fiche Projet N°19 : Résidence Le Patio	234
Fiche Projet N°20 : Espace Emmanuel Mounier (/La Vie Grande Ouverte).....	241

Présentation de la mission

LE CONTEXTE ET DES OBJECTIFS

La Direction de l'Habitat et du Logement de la Métropole de Lyon souhaite développer des projets transversaux, en vue de répondre aux problématiques de dépendance et de perte d'autonomie dans le domaine du logement et de l'habitat. Cette perte d'indépendance peut-être liée au vieillissement ou au handicap.

L'objectif est de pouvoir formuler des propositions visant à croiser les politiques sociales avec celles de l'habitat, pour améliorer le service rendu aux habitants, tout en veillant à endiguer l'inflation des ressources nécessaires dans ce domaine.

Des réponses innovantes sont à rechercher afin d'envisager de nouvelles formes de maintien à domicile qui rompent les logiques d'isolement auxquelles les personnes âgées ou handicapées peuvent être confrontées.

Pour ce faire, elle a sollicité la DPDP du Grand Lyon afin d'effectuer **un état des lieux de l'offre existante et potentielle** :

- des solutions opérationnelles d'habitat pour les personnes âgées ou handicapées existantes dans l'agglomération ;
- des propositions d'habitat ou de services qui émergent de la part de sociétés commerciales, d'associations ou autres (type Pierre Angulaire, Terre d'ainés, Petits Frères des Pauvres, CROUS, etc.) mais qui ne sont pas encore développées ;
- des expérimentations en matière d'habitat et d'ingénierie financière (financement du logement APCH, APA notamment) au niveau national voire international, qui pourraient alimenter le débat.

Il s'agissait notamment d'étudier :

- Le domicile personnel pour un maintien à domicile qui ne soit pas synonyme d'isolement
- Des formes innovantes d'habitat collectif, qui favoriseraient les alternatives au placement en établissement, dans des structures intermédiaires.

C'est la mission qui a été confiée à Nova7 et Cédric Polère, auteurs du présent rapport.

LA MÉTHODE

La méthode de travail a consisté à :

1. Repérer les offres, en prenant en compte toutes les initiatives d'habitat pour personnes âgées qui se situaient entre le domicile personnel et l'établissement d'hébergement collectif traditionnel de type EHPAD, en nous centrant sur l'agglomération lyonnaise.

Le choix a été fait de regarder les nouvelles opérations (innovation sociale / élargissement de l'offre), et non des réalisations plus anciennes dont on connaît mieux les potentiels et limites.

2. Interviewer une vingtaine de porteurs de projets, en tenant compte à la fois des opérations engagées, et des projets encore dans les « cartons »
3. Interviewer des experts
4. Investiguer et s'appuyer sur les résultats d'enquêtes sur des opérations réalisées en France

Le choix a été fait de se concentrer prioritairement sur la question du vieillissement. Toutefois, dans la mesure où l'action publique cherche à intégrer les problématiques du vieillissement et du handicap, nous avons porté un regard particulier sur les quelques expérimentations qui vont dans le sens (comment vivent ces formules ? la cohabitation se passe-t-elle bien ? Y a-t-il une demande ?).

Une vingtaine d'entretiens ont été réalisés avec les porteurs des projets identifiés.

L'objectif de ces entretiens était :

- de recueillir des éléments décrivant le projet : historique, acteurs impliqués, public concerné, financement, rôle et implication des aidants, rôle de la puissance publique, services associés...
- d'analyser son rôle et son impact : besoins auxquels l'initiative répond, retours en termes de satisfaction, capacité de la formule à rompre l'isolement
- d'évaluer ses perspectives : projets et développements envisagés par les porteurs, freins et leviers pour la généralisation de ce type d'initiative,...

La liste des projets étudiés est indiquée en page suivante.

Liste des projets étudiés

Nom du projet	Porteur du projet
ESDES Inter Générations	Association ESDES Inter Générations
Le Parisolidaire Lyon	Association Le Pari Solidaire Lyon
NGO-Aménagement	Société NGO-Aménagement
Résidence Le Victoria	Grand Lyon Habitat
Oasis / Maison des Babayagas	Est Métropole Habitat (EMH)
CHAMAREL	Association CHAMAREL et SAS CHAMAREL les Barges
APPS'SOLU	Association APPS'SOLU
Béguinage Solidaire	Association Nouvelles solidarités et société Béguinage solidaire
Espace Emmanuel Mounier (/La Vie Grande Ouverte)	Habitat Humanisme Rhône et la Pierre Angulaire
Co-logis des Aînés	Société Terres d'Aînés
Charte Bailleurs Sociaux – Ville de Lyon Vieillessement, Solidarité et Habitats sociaux	Ville de Lyon
Charte Rhône +	Conseil Départemental du Rhône
Les petits frères des Pauvres – fraternité de Lyon	Association les petits frères des Pauvres
Maison Charmanon / Le Patio	Association les petits frères des Pauvres - AGE
Résidence Les Senioriales Mions	Groupe Les Senioriales
Foyers-logements et foyers-soleils de Bron	CCAS de Bron
Demain Ensemble	Association Demain Ensemble
Résidence Les Platanes	Association Chers Voisins – Les Platanes
Foyers-logements intergénérationnels Ville de Lyon	CROUS et Ville de Lyon

Ils ont complétés par des entretiens avec des **personnes ressources**.

- Alain Thalineau, sociologue de l'UMR CITERE de l'Université de Tours
- Serge Le Boulch, PDG de Récipro-Cité, société lyonnaise d'ingénierie du vivre-ensemble travaillant sur la mixité intergénérationnelle
- Anne Labit, sociologue, Université d'Orléans, spécialiste de l'habitat participatif
- Pierre-Marie Chapon, directeur de la recherche d'ICADE, chercheur rattaché à l'université Lyon-3 Jean Moulin
- Erick Brandt, Collectif Logement Handicap Moteur Rhône
- Caroline Lopez, directrice de la vie à domicile au sein du pôle Personnes Agées, Personnes Handicapées de la Métropole de Lyon
- Sophie Montjotin, directrice des établissements pour personnes âgées du pôle Personnes Agées, Personnes Handicapées de la Métropole de Lyon

Enjeux et données clés

CE QUE DISENT LES CHIFFRES

Afin de bien poser les enjeux, nous rappelons dans cette partie introductive les principaux indicateurs montrant d'une part l'évolution à prévoir des besoins - le nombre de personnes âgées qui auront besoin de se loger dans les prochaines années - et d'autre part les données disponibles sur l'offre de logement.

Les chiffres donnés ici sont principalement issus des projections de l'INSEE (données OMPHALE) et des analyses du rapport commandité par l'Agence d'Urbanisme du Grand Lyon¹.

Une tendance des besoins à la hausse

Les projections démographiques de la population des « personnes âgées » (au sens de l'INSEE, il s'agit des personnes de 60 ans et plus) montrent clairement une augmentation à prévoir sur les 25 prochaines années, sur l'ensemble du territoire national et en particulier dans la métropole. On compte en 2015 une population d'environ 273000 seniors, qui sera portée à 327 000 en 2032, soit 54 000 personnes de plus.

La population des personnes âgées dans la métropole



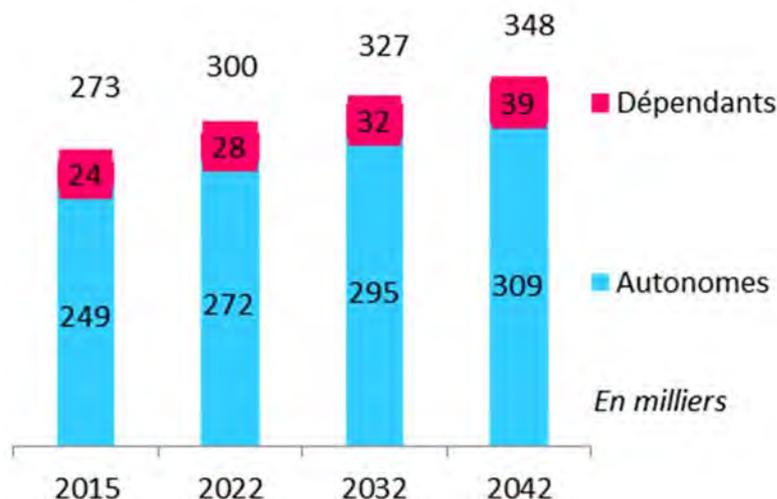
Source : INSEE

¹ Vieillessement de la population et impacts sur l'habitat, rapport Algoé pour l'Agence d'Urbanisme

Et, au sein de la population « + de 60 ans », c'est l'évolution de la part des personnes les plus âgées qui est la plus préoccupante : comme le montre ce graphique, la population des « + de 75 ans » augmente particulièrement.

C'est dans cette tranche d'âge que les fragilités apparaissent de manière significative, entraînant une perte d'autonomie et ayant un impact sur les choix de logement.

Augmentation de la dépendance dans la métropole



Source : INSEE

Comme le montrent ces chiffres, il faut prévoir d'ici 2032 une augmentation d'environ 8000 personnes considérées comme dépendantes et de 15 000 à l'horizon 2042.

Au-delà de ces chiffres, d'autres phénomènes sont à prendre en considération :

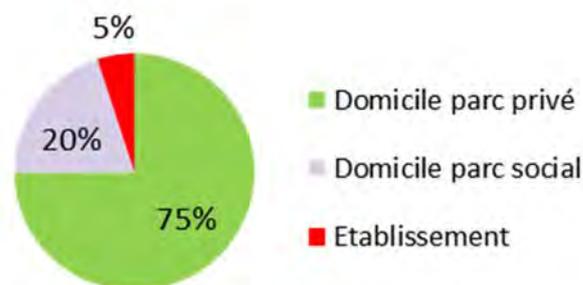
- Le passage à la retraite, la perte d'un conjoint s'accompagnent d'une diminution des ressources. La baisse du pouvoir d'achat et la paupérisation d'une partie des personnes âgées, qui ne sont pas propriétaires de leur logement et dont les retraites diminuent, se traduisent par la recherche de loyers faibles et de charges réduites.
- Certaines catégories de seniors seront particulièrement fragiles économiquement : les plus âgés, les femmes seules divorcées... limitant leurs possibilités d'accès à certaines solutions de logement.
- Une baisse du ratio aidant/aidé : les plus âgés auront moins qu'aujourd'hui la possibilité d'être aidés par les générations précédentes (« en 2041 il y aura **deux fois moins d'aidants** potentiels par senior de plus de 85 ans sur le territoire du Grand Lyon », rapport Algoé - Agence urbanisme)
- Le nombre de places disponibles en EHPAD ne va pas augmenter, et une part de plus en plus importante des personnes dépendantes sont maintenues à domicile par la force des choses (manque de place, mais aussi coûts élevés pour les familles).
- La population des personnes âgées est évidemment très hétérogène et les besoins très divers. A l'échelle de la Métropole, on observe également de grandes disparités

des besoins selon les territoires : la proportion des seniors d'une part, et des seniors très âgés d'autre part, n'est pas et ne sera pas la même selon les communes (l'indice de vieillissement, projeté sur les 20 prochaines années, est globalement le plus élevé dans les communes de l'ouest et du nord de l'agglomération), et leur situation économique varie fortement (dans certaines communes, davantage de seniors aisés, propriétaires de leur logement, qui pourront s'orienter vers des solutions résidentielles de leur choix et dans d'autres communes, des retraités pauvres, qui n'ont pas la possibilité d'emprunter et qui ne peuvent que louer à des prix bas).

Des besoins a priori couverts aujourd'hui, mais demain ?

On estime qu'aujourd'hui 95 % des plus de 60 ans (soit environ $0,95 \times 273000 = 260\,000$ personnes) résident dans leur domicile historique, au sens où elles n'ont pas choisi de déménager pour habiter dans un logement prenant en compte leur vieillissement.

Ils se répartissent dans le parc privé (75 %) et le parc social (20 %). On compterait ainsi sur le territoire de la Métropole de Lyon 183 000 logements occupés par des personnes de plus de 60 ans.



Les 5 % restants (13 000 personnes) habitent se répartissent :

- Pour les plus dépendants (environ 9000 personnes), dans les établissements ou offres dites « médicalisés » (principalement des EHPAD)
- Pour les autres (environ 4000 personnes), dans différentes formes d'habitat dit « partagé » ou « groupé ».

	Maintien à domicile	Habitat partagé ou groupé	Habitat médicalisé
Aujourd'hui	95 % des seniors 260 00 personnes	2 % des seniors 4 000 personnes	3 % des seniors 9 000 personnes
Dans 15 ans	?	?	?
Dans 25 ans	?	?	?

Toute la question est de savoir comment seront pris en charge, d'ici 15 ans, les quelque 54 000 personnes âgées supplémentaires (75 000 dans 25 ans)... Un certain nombre d'entre elles seront valides et autonomes mais, on l'a vu, 8 à 15 000 personnes seront en situation de perte d'autonomie.

LES ENJEUX DU VIEILLISSEMENT SUR L'HABITAT

Les enjeux liés à l'offre d'habitat pour les personnes âgées sont bien posés dans les nombreuses études réalisées sur le sujet, et bien connus des porteurs de projet :

- La solitude et l'isolement sont reconnus comme des risques importants associés au vieillissement. L'habitat est une variable clé, parce qu'il peut accroître l'isolement, ou au contraire l'éviter.
- Ces risques sont accrus pour les personnes âgées disposant de peu de revenus, dont le nombre pourrait augmenter dans les années à venir².
- La très grande majorité des plus de 60 ans vivent à leur domicile et le quittent le plus tard possible. Cela concerne tant les personnes autonomes que les personnes dépendantes (61% des bénéficiaires de l'APA vivent à leur domicile).
- Les foyers-logements (appelés aussi logements-foyers ou résidences pour personnes âgées) et les EHPAD sont les deux types de structures accueillant le plus de personnes âgées. Mais plusieurs raisons militent pour moins recourir à la solution de l'EHPAD :
 - Les personnes âgées veulent rarement y aller, cela concerne aussi les Accueils de Jour. Le passage en EHPAD est avant tout subi, souvent lié à une décision de la famille.
 - Toute une série de facteurs viennent forcément diminuer l'autonomie des résidents, comme l'application de mesures de sécurité et d'hygiène ou la nécessité d'organiser les activités comme les heures de toilette. Ceci même si l'on sait que certaines réglementations visent à renforcer la prise en compte du projet de la personne ou leur respect.
 - L'EHPAD apporte une prise en charge lourde qui n'est pas justifiée au regard d'une petite fraction du public qu'elle accueille (le chiffre de 10% est cité).
 - La prise en charge est coûteuse (de l'ordre de 1800 € mensuels, quand le niveau médian des retraites en France est de 1300 €).
 - Ce type d'établissement correspond de moins en moins aux attentes des seniors quand ils se projettent sur l'habitat souhaité. Diverses enquêtes indiquent que

² Voir par exemple le rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées d'octobre 2012 consacré au vieillissement (HCLPD, 2012).

L'alternative « domicile-EHPAD » ne leur convient pas (*"Quels vieux serons-nous demain ?"*, Baromètre Serrière et GROUPE SOS, Seniors 2015)³.

- Indépendamment des attentes, ce constat est à relier à l'évolution du public en EHPAD, de plus en plus dépendant, de plus en plus touché par des troubles cognitifs sévères, ce qui justifie davantage de médicalisation
- Les motivations des personnes âgées pour les nouvelles formes d'habitat groupé ou partagé sont la volonté d'éviter l'isolement social, de trouver de la convivialité, tout en gardant une maîtrise de leur choix de vie, en restant en contact avec la « société normale », et de conserver un rôle social (se rendre utile). Cela implique d'habiter dans un lieu ouvert.

Toutes ces raisons, ajoutées au vieillissement de sa population, font qu'il est indispensable, en France comme dans l'ensemble des pays développés, de trouver des solutions intermédiaires entre le domicile individuel et l'EHPAD, permettant une prise en charge moins lourde et à moindre coût, et en phase avec l'évolution des besoins.

De fait, une multitude de solutions alternatives se développent, entre le domicile et l'hébergement, comme nous allons le voir en prenant pour cadre l'agglomération lyonnaise.

³ Lien : <http://www.aidant.info/docs/pu/297568/barometre-groupesos-seniors-serriere-quelsvieuxseronsnousdemain-avril2015.pdf>

HABITAT DES PERSONNES ÂGÉES : LES SOLUTIONS DISPONIBLES

Maintien à domicile	Habitat regroupé (partagé ou groupé)	Habitat médicalisé
Adaptation du logement Apport de services Avec partage de son logement (colocation)	Habitat participatif (partagé ou groupé) Habitat collaboratif (partagé ou groupé) Habitat avec services (Foyers-logements et Résidences Services Seniors) Habitat groupé autour du soin	EHPAD USLD Services de soins à domicile (SSIAD, professionnels libéraux...)

Du côté de l'offre, la tendance n'est pas à l'investissement dans des solutions médicalisées supplémentaires : les finances publiques ne permettent pas d'en assumer le coût. Par ailleurs, ces structures constituent le plus souvent une solution de dernier recours pour les personnes âgées : personne n'a réellement le désir de finir par habiter dans un EHPAD, où l'espérance de vie est par ailleurs assez réduite (ce qui s'explique par l'accueil de publics de plus en plus dépendants).

Il reste donc l'éventail des solutions se situant soit dans la catégorie du maintien à domicile, soit dans celle de l'habitat groupé ou partagé : **ce sont les deux catégories qui ont été investiguées dans la présente étude**, qui ne traite pas de l'offre relevant de l'habitat médicalisé.

Dans cette catégorie, l'offre publique d'habitat senior (correspondant à ce qu'on appelle aujourd'hui les « foyers logements ») ne devrait pas non plus se développer, alors qu'on constate en parallèle un fort développement d'offres privées qui ne seront pas abordables pour tous. De manière plus marginale (d'un point de vue quantitatif), des projets d'expérimentations autour de produits et services innovants offrent des perspectives variables.

L'adaptation du domicile reste un fort potentiel de développement, à condition qu'ils soient implantés à proximité des services et accessibles, et que les seniors puissent compter sur le relais d'aidants.

Ce sont ces différentes solutions qui sont détaillées dans la suite de ce rapport.

L'offre : typologie et potentialités de développement

PANORAMA GÉNÉRAL DE L'OFFRE

Nous indiquons dans les pages suivantes le détail des offres ou solutions étudiées, avec leur quantification quand elle est disponible, et la liste des exemples de projets implantés dans la métropole. Ces différentes solutions sont ensuite analysées et détaillées.

Panorama de l'offre de maintien à domicile

Catégorie	Offre	Exemples étudiés au sein de la Métropole
Maintien à domicile par l'adaptation du logement (dont domotique, etc.)	Privé	NGO-Aménagement
	Public	Charte Rhône + Charte Bailleurs – Ville de Lyon « Vieillesse, Solidarité et Habitat sociaux » Opac du Rhône, EMH
Maintien à domicile par l'apport de services individuels ou mutualisés	Privé	Demain ensemble (25 pers. visitées) Petits frères des Pauvres (500 pers. visitées) SAAD (Services d'Aide A Domicile)
	Public	Portage de repas (parfois en délégation de service public) Certains SSIAD (Service de Soins Infirmiers A Domicile)
Colocation	Intergénérationnelle	ESDES-intergénérationnelles (73 binômes) Le Pari Solidaire Lyon (70 binômes)
	Entre seniors	Co-logis des Aînés [COCON3S, Bi-Home]

A noter : Les offres entre crochets sont mentionnées et non étudiées.

Panorama de l'offre d'habitat regroupé

Catégorie	Offre	Exemples étudiés au sein de la Métropole
Habitat avec services	Foyers-logement (futurs « résidences autonomie »)	Foyer soleil « Les Colibris » (Bron) Résidences seniors Ville de Lyon
	Résidences Services Seniors	Senioriales Mions, Le Pont des Lumières (DOMITYS)
Habitat familial partagé	Accueil familial, habitat partagé intra-familial	
Habitat groupé senior participatif /collaboratif	Participatif	Public : Oasis - Maison des Babayagas, Saint-Priest (EMH, pré-programmation)
	Collaboratif	Privé : Chamarel, Béguinage Solidaire, APPS'SOLU
Habitat groupé intergénérationnel (résidences)	Collaboratif	Résidence Le Victoria (GLH) Chers voisins les Platanes (Récipro-cité) Geste Lyon 8 Clair Azur
Habitat groupé formalisé autour du soin	Alternative de soins à domicile pour PA sortant d'hospitalisation	Espace Emmanuel Mounier / La Vie Grande Ouverte (Habitat Humanisme Rhône et La Pierre Angulaire)
	Logements pour PA cumulant des difficultés (grande précarité, isolement, handicap...)	Charmanon / Le Patio (PFP - AGE, Grézieu-la-Varenne, Hors Métropole) [Maison de l'Hospitalité de Béthanie]

A noter : Les offres entre crochets sont mentionnées et non étudiées. Béguinage Solidaire est le seul projet pris en compte sans réalisation actuellement prévue sur l'agglomération lyonnaise. Nous l'avons pris en compte parce l'offre de béguinage a un potentiel réel.

Définitions :

Colocation : Cohabitation au sein du même logement. Exemple : Co-Logis des Aînés.

Habitat participatif (appelé aussi autogéré, ou citoyen) : Il est conçu par les habitants eux même, de façon collective. Cet habitat « à leur image » est soit groupé, soit partagé, dans ce cas le plus souvent en adoptant la formule de la colocation intergénérationnelle. Les principes sont : la prise en charge de son propre vieillissement, la solidarité et l'entraide mutuelle au quotidien, le partage d'espaces et d'activités communs. Dans ces formules, le rôle des fondateurs est très important, de même que les valeurs, la volonté d'ouverture sur l'extérieur, et de faire partie de la vie de la cité au quotidien.

Exemples : Oasis-Maison des Babayagas Saint-Priest ; Chamarel ; Cocon Solidaire Senior Solos (ou cocon3s)

Habitat collaboratif (appelé aussi solidaire) : A la différence de l'habitat participatif, il n'y a pas besoin de se choisir mutuellement, ni de s'engager autant. Les moments d'échange et de partage sont plus limités. Souvent la structure qui a mûri le projet sert d'interface et propose un accompagnement, alors que l'habitat participatif ne recourt pas à un accompagnement « extérieur ». Sur le plan architectural, il y a une ou des parties communes et un logement pour chacun dans un même immeuble, ou une maison dans un ensemble de maisons, ou plus rarement une chambre pour chacun dans un grand appartement.

Exemples : Béguinage Solidaire, APPS'SOLU (qui est néanmoins à cheval entre habitat participatif et habitat collaboratif).

Habitat avec service : Résidences Services Seniors et foyers-logements : Ces initiatives proposent des logements pour personnes uniquement, avec des services ou des prestations (restauration, animations, clubs d'activités...). L'accompagnement est réalisé par des professionnels.

Exemples : Senioriales, Le Pont des Lumières (DOMITYS).

Habitat groupé autour du soin : Ce sont des initiatives d'hébergement temporaire (pour diverses raisons) ou d'accueil de personnes en convalescence. C'est une alternative aux soins à domicile pour personnes âgées sortant de l'hôpital ou à une hospitalisation prolongée, ou une solution temporaire pour des personnes âgées cumulant des difficultés (santé, isolement, handicap, grande précarité). Elles articulent le soin et le prendre soin.

Exemples : Espace Emmanuel Mounier, Charmanon, Le Patio.

Pour mieux comprendre la typologie

Une typologie qui ne correspond pas aux catégories réglementaires

La Métropole de Lyon se base sur la réglementation, avec deux catégories principales :

- l'établissement social et médico-social, qui comprend les EHPA, logements-foyers et domiciles collectifs, ainsi que les Petites Unités de Vie ;
- l'habitat privatif, qui comprend les résidences services, et l'habitat partagé alternatif.

Pour chacune de ces catégories, les caractéristiques de bâti, de public, de réglementation, de médicalisation, et de modèle économique sont différents.

Dans le présent rapport, la typologie est construite sur d'autres critères (domicile de la personne ou habitat groupé, habitat participatif ou collaboratif, avec ou sans services, etc.).

Des solutions n'apparaissent pas dans la typologie, parce qu'elles sont transverses

C'est le cas de l'aide aux aidants qui regroupe des initiatives permettant aux aidants (famille et entourage) de partir en vacances, de s'absenter ou de faire une pause parfois salvatrice dans l'accompagnement de leur proche. Un tel type d'aide entre à la fois dans le maintien à domicile, comme il intervient dans l'accueil familial et dans les établissements médico-sociaux, EHPAD, Accueil de jour...

Un choix qui a forcément des limites

La richesse de l'offre et sa diversité (du point de vue juridique, des dénominations, des publics visés, des porteurs de projets et des modèles économiques) rendent malaisées les tentatives de classification.

Dans l'étude, nous avons construit une typologie qui a forcément une part d'arbitraire puisqu'elle implique de différencier des projets qui se recoupent à plus d'un titre.

Pour situer notre typologie au regard des typologies d'expériences innovantes en matière d'habitat, citons :

- La typologie en 6 catégories élaborée par Clément, Rolland, Thoen-Fabre (*Usages, normes, autonomie*, PUCA, 2007) à partir d'une bibliographie internationale :
 - le modèle communautaire intra-générationnel
 - l'habitation partagée intergénérationnelle
 - l'habitat intergénérationnel adapté
 - la résidence avec services
 - la maison intelligente (domotique)
 - la maison pour tous les âges (adaptable en fonction de l'évolution de la vie)
- La typologie en 5 catégories proposée par Dominique Argoud (*L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ?*, PUCA, 2008) :
 - l'habitat adapté
 - l'habitat-services (mutualisation de services à l'échelle d'un immeuble ou d'un îlot)
 - l'habitat intergénérationnel (mise en relation et suivi de binômes intergénérationnels, immeubles ou quartiers intergénérationnels)
 - l'habitat familial partagé (accueil familial partagé, habitat kangourou)
 - l'habitat autogéré

Nous avons choisi d'élaborer notre propre typologie parce que celles qui existent présentaient toutes des inconvénients au regard du diagnostic à réaliser. En particulier :

- la solution de l'intergénérationnel est utilisée par différents types d'offres, et permet à des personnes âgées de se maintenir plus longtemps à leur domicile (ESDES-Intergénération, le Pari Solidaire Lyon), comme elle leur permet de participer à des projets d'habitat partagé et groupé des plus divers. L'intergénérationnel est présent dans des solutions qui vont, sur le plan architectural, du plus petit au plus grand (colocation d'un appartement, immeuble, quartier) avec des formules d'habitat tant privées que relevant du médico-social. Partant de là, seule la catégorie « habitat groupé intergénérationnel » nous semble avoir vraiment une pertinence dans la typologie ;
- la domotique est une solution qui est utilisée aussi bien dans l'adaptation du logement individuel que dans l'habitat groupé ;
- des offres nous semblent relever de sous-catégories. C'est le cas du concept d'habitat adaptable ou évolutif, qui existe aussi bien en habitat groupé (ex. Ambilly en Haute-Savoie) qu'en habitat individuel partagé, avec Bi-Home. Malgré une large publicité, le concept Bi-Home proposé par Icade ne semble compter des réalisations que sur les doigts de la main dans l'agglomération lyonnaise (îlot A3 de Lyon Confluence et Villeurbanne). Quant à l'habitat familial partagé, bien plus développé, il nous semble relever de l'habitat groupé ou partagé intergénérationnel.

DÉTAIL DE L'OFFRE MAINTIEN À DOMICILE

L'adaptation du logement dans le parc privé

Initiative métropolitaine étudiée :

- NGO-Aménagement (fiche n°3)

Le paradoxe est souvent souligné :

Toutes les enquêtes indiquent que les Français veulent vieillir chez eux, même après une perte partielle d'autonomie, assistés par des aidants si besoin est. L'immense majorité y parvient (d'autant que 80% des gens finissent leurs jours sans être dépendants), dont un centenaire sur deux environ.

Or, on ne compte aujourd'hui que 6 % de logements adaptés à l'avancée en âge sur l'ensemble du parc. Une enquête « Share » menée dans 15 pays européens en 2006-2007 a indiqué qu'avec 6 % de de son parc de logements adaptés aux plus de 65 ans, la France se situe dans la moyenne générale, loin derrière les Pays-Bas (16 %), le Danemark (12 %) et de l'Allemagne (7,9 %).

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) évalue à deux millions le nombre de logements qui auraient besoin d'être adaptés du fait de l'avancée en âge de leurs occupants.

Les personnes de plus de 65 ans qui habitent des logements peu adaptés voire inadaptés s'exposent en particulier au risque de chutes (62 % des 450 000 chutes enregistrées chaque année surviennent à domicile). Selon l'Institut National de Prévention et d'Education pour la Santé (Inpes), environ un tiers des personnes âgées de 65 ans et plus et vivant à domicile chutent chaque année. Cette proportion augmente avec l'âge et touche davantage les femmes. La chute peut entraîner un décès, ou une hospitalisation ainsi qu'une perte de confiance en soi, la limitation des activités quotidiennes. Les chutes précipitent l'entrée en établissement.

Les personnes âgées ne peuvent pas toujours compter sur la proximité de leurs enfants pour compenser l'inadaptation de leur logement : une sur deux n'a pas d'enfant vivant à proximité de son logement (23 % des seniors ont un enfant qui réside avec eux, 23 % en ont un qui demeure à moins de 5 kilomètres).

Sécuriser le domicile est la solution jugée la plus conforme aux attentes des personnes, et la moins coûteuse pour favoriser le maintien à domicile.

L'adaptation d'un logement coûte entre 6000 et 8000 euros pour un niveau de perte d'autonomie avéré, selon le rapport Broussy. Il est estimé qu'il faut entre 4000 et 6000 euros pour réaliser les premières adaptations de sécurité et de confort pour la salle de bains (douche à l'italienne, installation de barres d'appui, sol antidérapant) et la cuisine.

Des travaux ont comparé les coûts d'adaptation aux coûts, pour la société, de la « non-adaptation » : l'adaptation du logement permettrait de bénéficier de plus de deux ans de maintien à domicile, et de retarder le recours contraint à l'EHPAD.

Malgré ces constats, le rapport rendu par Luc Broussy sur l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population (2013) fait le constat que depuis 30 ans « *les investisseurs privés que les pouvoirs publics se sont très largement concentrés sur les établissements en général et les Ehpad en particulier.* »

Différentes études ont identifié les facteurs qui peuvent expliquer la pénurie de logements adaptés :

- la France n'a pris conscience que très récemment de l'importance et de l'urgence du défi de l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées vieillissantes, contrairement à d'autres pays. La Grande Bretagne est souvent citée en exemple pour la stratégie mise en place en 2008 « *Lifetime Neighbourhoods : a national strategy for housing in a ageing society* » qui a donné lieu à un effort d'adaptation à la fois sur le flux de constructions nouvelles et sur le stock de logements existants, et à la création d'un service national unique de conseils auprès des seniors ;
- la politique du logement a privilégié l'adaptation du flux de logements neufs au détriment du stock existant ;
- l'information est dispersée et peu compréhensible pour les personnes âgées et même pour les professionnels ;
- les personnes âgées sont réticentes à engager des travaux d'adaptation chez elles. Les produits proposés présentent souvent un aspect stigmatisant et renvoient une image perçue comme négative.

Pour toutes ces raisons, ce marché reste peu dynamique. Les achats liés à la prévention de la dépendance sont très en deçà de ce qu'ils pourraient être, quand on sait que c'est une solution qui répond à un besoin de masse, que près de 75 % des personnes âgées de plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement, et que la nécessité d'adaptation se pose aussi dans le parc des logements sociaux.

Actuellement, la question de l'adaptation se pose souvent trop tard, lorsque la perte d'autonomie est déjà avérée. L'enjeu est donc de l'anticiper, ce qui pose la question de la mise en place de diagnostics. Des initiatives sont déjà en place, avec le label Handibat pour les artisans du bâtiment (Capeb), les formations aux questions d'autonomie et de santé des personnes (Cnisam), la qualification Pro de l'accessibilité (FFB), et dans le département du Rhône, la démarche « Rhône+ Vivre chez soi ».

Les voies d'amélioration sont connues, grâce à de multiples rapports, dont le rapport « *Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées* » (2013) réalisé sous l'égide de l'[ANAH](#) et de la [CNAV](#) :

- Il faut absolument que les personnes anticipent davantage pour réaliser les travaux d'adaptation, dans l'idéal avant 60-65 ans.
- Face à la dispersion des informations accessibles, il convient de mieux sensibiliser, à l'échelle nationale, les personnes âgées mais aussi les aidants et les professionnels sur l'importance de la réalisation de tels travaux, et donc multiplier les sources d'information, afin de toucher le plus grand nombre de personnes (il existe plusieurs initiatives en ce sens de l'Assurance retraite : vidéos, quiz, ateliers de prévention, brochures, etc.).
- Les aides existent, mais elles sont à développer : l'Anah estime que sur les 2 millions de ménages propriétaires d'un logement qui nécessite des travaux d'adaptation, 830 000 sont « modestes », d'où l'importance des aides indexées sur les ressources. 13 393 adaptations de logements (maintien à domicile et handicap) ont été subventionnées par l'Anah en 2013 pour un montant moyen unitaire de 3 313 euros. Il est envisagé que le crédit d'impôt relatif aux dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements conçus pour les personnes âgées ou handicapés (25 % des dépenses dans la limite de 5 000 euros pour une personne seule et de 10 000 euros pour un couple) puisse être transféré au foyer fiscal des enfants qui aideraient à l'adaptation du logement de leurs parents. Le développement du financement par l'épargne est aussi à l'étude. Le développement du prêt hypothécaire viager, en vigueur depuis 2006, n'a en revanche pas connu le succès escompté.
- Les aides financières sont si nombreuses et leurs conditions d'attribution si complexes qu'il est difficile de s'y repérer.
- Pour compenser l'absence d'obligation légale d'accessibilité sur le stock existant de logements, le diagnostic du logement est la seule possibilité de concevoir des travaux qui répondent aux besoins des personnes âgées en fonction de leur autonomie. La qualité du diagnostic conditionne donc la qualité de vie des personnes âgées.
- Favoriser des travaux de qualité implique que des artisans puissent se former dans des domaines complémentaires. Cela recouvre plusieurs enjeux : capacité à définir le besoin d'une personne âgée, à retranscrire des préconisations de travaux établies par un ergothérapeute, maîtrise du bâti ancien, connaissance de la domotique, pédagogie pour rendre les travaux peu dérangeants, etc.
- La constitution du dossier de subvention par la mise en place d'un dossier unifié, pour faciliter la constitution du dossier de demande de subvention dans le cas où le projet est éligible aux deux types d'aides, en établissant des modalités communes de constitution du dossier.
- La lenteur des délais de traitement des dossiers de subvention des travaux d'adaptation pose des problèmes au regard de la situation évolutive des personnes et pour l'offre commerciale. Selon NGO-Aménagement, ces délais de traitement des dossiers de subvention sont considérés comme un frein, qui peut retarder d'autant le démarrage des travaux. Le délai moyen entre la notification d'une

demande (donc le traitement par le service instructeur) et la fin de chantier pour le ménage bénéficiaire est d'environ 6 mois d'après l'Anah.

Quel rôle pour la Métropole ?

La Métropole indique (Caroline Lopez) que sa philosophie générale est de favoriser dans la mesure du possible la solution du maintien à domicile des personnes âgées, parce que cela répond aux attentes des personnes, parce que les solidarités familiales sont moins fortes que par le passé, et pour des raisons de coût.

Concernant le logement privé, elle dispose semble-t-il surtout du levier de l'aide à domicile, qu'elle peut renforcer et harmoniser.

La Métropole cherche à améliorer le rendu de ses missions (prévention de la perte d'autonomie et de l'isolement, accès des usagers aux protections APA et PCH, agrément des services d'aide à domicile et des accueillants familiaux, vérification de la bonne adéquation entre l'offre et les besoins). Parmi les pistes étudiées, la suppression des « zones blanches » en matière d'aide à domicile, et la mutualisation des PCH, plans d'aide qui favorisent le maintien à domicile (suivi de l'expérimentation menée sur 3 sites, Le Victoria, La Richardière et At'home LR). Cette forme de mutualisation est jugée très intéressante, en permettant de concentrer les interventions par secteurs.

En matière d'adaptation du logement, la question est plus compliquée dans l'accession libre que dans le social. Il existe certes des normes, mais il semble possible, selon Pierre-Marie Chapon, d'aller plus loin dans une adaptation des logements qui convienne à tous. Exemple donné : cela ne gêne pas un jeune ménage d'avoir une douche à l'italienne, ce qui veut dire qu'il existe des adaptations non stigmatisantes. Erik Brandt donne l'exemple des portes d'accès aux immeubles à ouverture automatiques, qui facilitent la vie des personnes handicapées en fauteuil, des personnes âgées, et de tous les habitants de l'immeuble.

La loi d'adaptation de la société au vieillissement prévoit un financement de l'Anah relié à ceux de la CNAV, avec un fléchage des aides, mais selon P-M Chapon elles seront peu conséquentes, d'autant que les aides mises en place par l'Anah sont centrées sur la question de l'énergie, ce qui empêchera d'adapter autant de logements que nécessaire.

L'attente exprimée est que la Métropole puisse avoir un rôle de facilitateur :

- qu'elle suscite la prise de conscience chez les personnes âgées de la nécessité d'adapter leur logement en anticipant la dépendance,
- qu'elle agisse sur les représentations de la vieillesse,
- qu'elle informe sur les solutions de diagnostic et les aides,
- qu'elle favorise la haute qualité d'usage.

L'adaptation par les technologies

(Aucune initiative métropolitaine étudiée dans ce type d'offre)

Depuis plus de 30 ans, la domotique est utilisée dans le domaine du vieillissement pour assurer une meilleure sécurité et un plus grand confort de vie. Elle permet aux personnes âgées de rester plus longtemps à leur domicile. Des promoteurs mettent en avant « la maison intelligente » ou « smart home » qui intègre directement lors de la construction des équipements domotiques : volets roulants automatiques, déverrouillage des portes à distance, balisage lumineux anti-chutes, téléassistance médicalisée par des boutons d'appel dans l'appartement reliés à un service médical régulateur fonctionnant 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, etc. Cela vient en plus des services qui peuvent être proposés (hôtellerie pour le petit ménage, services à la carte comme la coiffure, portage de repas, etc.)

Cette orientation de l'habitat amène un certain nombre d'acteurs nouveaux, comme les chercheurs en ingénierie médicale, à s'intéresser à cette problématique, et à des partenariats entre acteurs de l'habitat, chercheurs et industriels de voir le jour, dans une perspective souvent commerciale.

Les caractéristiques de ces logements sont les suivantes :

- Cela concerne tous types de logements (domicile et établissement, privé ou social, puisque des bailleurs sociaux se sont lancés dans le domotisé).
- Ils sont la résultante d'une coopération entre un savoir médical et un savoir technologique.
- Ils modélisent un produit que les initiateurs chercheront à vendre à des investisseurs privés ou publics.
- Le service réside surtout dans l'équipement technologique du logement.
- Ces solutions mettent parfois en avant leur adaptation au handicap, via l'utilisation des nouvelles technologies.
- Ils sont très proches de l'idéal-type de l'habitat-services, du fait du recours possible à des services médicaux et paramédicaux, mais également du fait de la place importante accordée à la sécurité, tant médicale que physique.

L'adaptation du logement dans le parc social

Initiatives métropolitaines étudiées :

- Démarche « Rhône+ vivre chez soi » (fiche n°1)
- Charte Bailleurs Sociaux - Ville de Lyon « Vieillissement, Solidarité et Habitats sociaux » (fiche n°2)

Le vieillissement suscite des tensions importantes sur le parc social. Les locataires de 75 ans et plus sont moins représentés dans le parc social que dans l'ensemble des résidences principales. Néanmoins leur proportion dans le parc social a fortement augmenté depuis 1990. A Lyon, environ 38% des locataires du parc social ont 55 ans et plus, ce qui signifie que dans les décennies à venir le besoin de logements adaptés se fera fortement sentir, d'autant plus qu'il existe également une demande de logement social émanant de personnes âgées du parc privé à la recherche d'un logement moins cher, notamment du fait d'une diminution de leurs ressources.

Face à cette réalité, beaucoup de logements au sein du parc social ne sont pas adaptés à la problématique du vieillissement.

Les normes de construction de l'habitat construit avant les années 1990-2000 ne sont pas conformes aux attendus en matière de dépendance, ce qui nécessite une adaptation des immeubles et des logements pour que les personnes vieillissantes puissent y loger dans de bonnes conditions.

Au-delà de l'action sur le bâti, le vieillissement de la population locataire fait émerger des problématiques d'isolement, de manque d'accès à la vie sociale, de besoins d'aide sociale et médico-sociale, etc. La réponse à la problématique du vieillissement dans le parc social n'est donc pas seulement dans l'adaptation du logement.

Le milieu de l'habitat social se mobilise depuis quelques années pour tenter d'élaborer des solutions. Plusieurs collectivités sont également en pointe, comme Nantes qui propose depuis 2008 aux personnes âgées à revenus modestes « des logements bleus » adaptés à la perte progressive d'autonomie, combinés à des services d'aide et à un accompagnement social, Rennes, Paris, etc.

Dans l'agglomération lyonnaise, certains bailleurs se détachent par leur implication forte sur la question de l'adaptation du logement : c'est le cas de l'Opac du Rhône dont on présente ici la démarche « Rhône + vivre chez soi » qui s'est élargie et concerne tant le logement social que le logement privé. C'est le cas aussi de Grand Lyon Habitat. Pour le détail de son action, on pourra se référer au rapport « *Charte Ville de Lyon - Bailleurs sociaux, Atelier 3, Bilan et mise en perspectives des « bonnes pratiques » et des actions locales* » (2013) qui est consacré pour moitié à ce bailleur. C'est le cas enfin d'ALLIADE, et dans une certaine mesure de la SACVL.

La Charte « Rhône+ vivre chez soi »

On compte à ce jour environ 500 logements adaptés dans le respect de la « Charte Rhône + Vivre chez soi », mise en place fin 2010, la plupart ayant été construits par l'OPAC du Rhône (387 dans son parc). Cette démarche est destinée à « *favoriser l'aménagement de logements spécifiques pour les personnes dépendantes ou les personnes en perte d'autonomie avérée ou potentielle* ». Elle favorise donc le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie par l'âge et/ou la maladie et/ou le handicap. Innovante, elle a servi de modèle à de nombreux autres territoires. La démarche concerne le logement neuf, mais aussi la réhabilitation de logements anciens, dans le parc privé et public.

La Charte « Rhône + Vivre chez soi » se traduit par un cahier des charges précis, avec trois niveaux d'adaptation, logement accessible (application de la loi de février 2005), logement adapté solution de base et logement très adapté. Il fixe un certain nombre d'obligations précises, qui concernent le logement lui-même, l'immeuble (parties communes, abords,...) et sa localisation.

La réussite du projet repose sur de multiples facteurs : vision et volonté politiques fortes inscrites dans la durée, partenariats noués entre le Département du Rhône et aujourd'hui la Métropole de Lyon, les maisons du Rhône, CCAS, bailleurs sociaux, groupes de protection sociale (APICIL, RSI, Carsat...), Habitat et Humanisme, La Pierre Angulaire, Recipro-cité, secteur du bâtiment et immobilier (CAPEB, BTP Rhône, Fédération nationale de l'immobilier...), entreprises privées. Capacité aussi à faire se rencontrer l'offre et la demande et d'animer la démarche au plus près des territoires.

Parmi les autres initiatives remarquables, celle de l'association Delphis, qui rassemble seize entreprises sociales pour l'habitat. Elle a élaboré un label intitulé « Habitat senior services ». Engagé en 2005, ce projet est développé en partenariat avec l'Union nationale de l'aide, des soins et des services aux domiciles (UNA) et l'USH. Sur la base de quatre grands critères (environnement de services, accessibilité des abords et des parties communes de l'immeuble, adaptation du logement, offre de services spécifiques aux logements adaptés), le label Habitat Senior Services vise à faire évoluer le rôle des bailleurs sociaux pour qu'ils proposent une offre de logements adaptés aux personnes âgées tout en tissant des liens avec les partenaires gérontologiques locaux. Revu en 2012, le label HSS se compose d'un référentiel d'engagements et de 6 cahiers des charges techniques (4 d'engagements techniques et 2 d'engagements de services). Début 2013, 26 bailleurs sociaux sont licenciés HSS. Plusieurs bailleurs dans l'agglomération lyonnaise seraient intéressés par cette labélisation.

Les enseignements du diagnostic réalisé dans le cadre de la Charte Ville de Lyon - Bailleurs sociaux

Sur Lyon, on aurait 3,06% de logements adaptés dans des résidences totalement accessibles.

Tous les bailleurs interviennent pour adapter des logements à la demande de leurs locataires, mais selon des modalités variées (certains demandent une participation au locataire, d'autres non).

Ils n'ont pas une connaissance exhaustive de leur parc (nombre de logements adaptés et nature de l'adaptation), même s'il y a des variations considérables selon les bailleurs. L'OPAC du Rhône, Alliade, Grand Lyon Habitat semblent bien plus en avance que les autres. Ainsi l'OPAC du Rhône a cette connaissance.

Ils ne partagent pas la même définition du logement adapté. Le diagnostic a montré la grande difficulté à qualifier et quantifier de manière opératoire ce qu'est un « logement adapté », au-delà d'un dénominateur commun : adaptation de la salle de bain (douche avec barre d'appui, sol antidérapant) et WC surélevé avec barre d'appui.

La base d'information commune sur l'offre existante de logements adaptés et les résidences accessibles n'est donc pas acquise.

Les bailleurs ont une faible connaissance de la démographie réelle, et des situations de vie des 50 ans, ce qui handicape toute prévision des besoins réels face aux mutations sociodémographiques du parc.

Pour faciliter ou accompagner les parcours résidentiels, il faudrait :

- que les bailleurs connaissent leur stock, et connaissent le nombre de demandes d'adaptation de la part des locataires, ce qui permettrait de produire une base de données sur les logements adaptés (caractéristique et localisation) enrichie en permanence ; et pour la collectivité de fixer en connaissance de cause un objectif chiffré annuel dans le PLU-H ;
- favoriser les mutations dans une perspective inter-bailleurs ;
- faire ou renforcer l'accompagnement social (qui reste marginal) lors des mutations ;
- favoriser l'accès aux services, volet peu travaillé dans le cadre de la démarche.

Quel rôle pour la Métropole ?

L'adaptation du logement dans le parc social est à la fois un enjeu majeur, et un champ sur lequel la collectivité a des moyens d'action les plus importants.

Selon Pierre-Marie Chapon, en vertu des nouvelles compétences de la Métropole, et de la loi sur l'adaptation de la société au vieillissement qui le rend obligatoire, un enjeu majeur pour la Métropole de Lyon est d'adapter le logement du parc social, en fixant des objectifs dans le PLU-H. Elle peut s'appuyer sur la Charte Rhône+ et sur la Charte Ville de Lyon-Bailleurs qui malgré son échec global a posé quelques jalons.

Cela implique :

- Concernant l'offre nouvelle : de faire un zonage des territoires favorables au vieillissement, avec prise en compte de l'habitat regroupé en ZAC et en accession (sur le modèle de Rennes Métropole). C'est une approche du vieillissement (et de l'adaptation du logement) par le territoire. Les investissements sont alors priorisés en partant d'une approche transversale (données de santé, transports, objectif de mixité sociale, etc.) et territoriale, à dimension stratégique (si la Métropole entend développer les centralités dans les banlieues, il faut à la fois y mettre de l'activité, et du logement à tous les âges). Selon P-M Chapon, la collectivité doit se demander où sont les zones où il manque de l'habitat adapté et faire en sorte qu'elles soient prioritaires dans l'effort d'adaptation réalisé par les bailleurs. Par exemple l'OPAC du Rhône a réalisé à Limonest une opération d'habitat adapté, très pertinente sur le plan du territoire d'implantation.
- De flécher les logements adaptés dans le parc social vers les personnes qui en ont besoin, de manière à éviter de casser et refaire à chaque fois.
- De renforcer l'effort des bailleurs d'adaptation du parc ancien.
- De définir dans le futur PLU-H de la Métropole de Lyon, à l'instar du PLH de Paris, le logement adapté et fixer un objectif chiffré de production dans le parc existant et dans les constructions neuves qui s'imposerait aux bailleurs. Cela nécessite en amont de connaître le besoin d'adaptation (nombre de demandes d'adaptation de la part des locataires et besoins qui ne donnent pas lieu à une demande) ainsi que sur l'offre existante de logements adaptés et les résidences accessibles. Pour créer cette connaissance, le service Habitat de la Ville de Lyon suggère que l'on pourrait s'inspirer de l'expérience parisienne (s'appuyer sur des étudiants stagiaires en Master 2 pour connaître le stock).
- D'aider les bailleurs à mettre en place des processus pour adapter leur parc, et sortir de l'adaptation au cas par cas en fonction des demandes.
- De renforcer l'accompagnement social (qui reste marginal) lors des mutations. Cet accompagnement (réalisé par les travailleurs sociaux, les antennes solidarité, les collectivités) peut être amélioré car la Métropole va regrouper les compétences.
- La démarche « Rhône+ Vivre chez soi » doit à présent pouvoir être relayée par la Métropole, ce qui est perçu comme une opportunité grâce aux nouvelles

compétences de la Métropole par sa capacité de prendre des décisions en matière de politique sociale et en matière d'habitat.

En jeu, on retrouve la nécessité de dépasser les points de blocage identifiés lors de la démarche Charte Ville de Lyon - Bailleurs. Il convient de connaître à la fois l'offre et la demande de logements adaptés dans l'ensemble du parc social de l'agglomération lyonnaise (celles des habitants des territoires, qu'ils soient dans leur parc, dans le parc d'autres bailleurs ou à l'extérieur), et d'ajuster cette offre et cette demande.

Zoom sur les difficultés de l'adaptation du logement au vieillissement : le cas d'Est Métropole Habitat

Chaque bailleur a évidemment ses propres spécificités, qui se répercutent sur son action d'adaptation. Nous prenons ici le cas d'Est Métropole Habitat, un important bailleur créé le 1^{er} janvier 2014 du rapprochement de Porte des Alpes Habitat (PAH) et de Villeurbanne Est Habitat (VEH), que nous avons rencontré concernant le projet Oasis-Maison des Babayagas et qui présente l'intérêt d'être ni en pointe ni déphasé sur les problématiques d'adaptation, et donc permet bien d'indiquer les difficultés d'un bailleur.

En effet, c'est en allant dans le détail des fonctionnements de l'organisme que l'on comprend pourquoi il est difficile d'adapter les logements puis de les réattribuer aux personnes qui en ont besoin. A noter que la plupart des difficultés rencontrées par EMH (mis à part les problèmes liés à la fusion) correspondent aussi aux questions que se posent les autres bailleurs sociaux que nous avons rencontrés (Grand Lyon Habitat, OPAC du Rhône).

Fin 2014, sur 12 575 logements gérés par EMH, on comptait 3002 logements concernés par au moins une personne de plus de 65 ans (24%) et 1519 logements concernés par au moins une personne de plus de 75 ans (12%). La personne en question peut être contractant du bail ou simplement occupant du logement. Ces données sont à prendre avec des précautions puisque EMH n'a connaissance, en tant que bailleur, que des occupants qui lui ont été déclarés.

Une plus forte présence des personnes âgées est observée sur le territoire de Porte des Alpes, sur les Buers Sud et Nord, ainsi que sur le Tonkin. Nombreuses sont les résidences qui ont une concentration des personnes très âgées (plus de 75 ans), 2 à 3 fois plus importante que la moyenne du parc.

EMH intervient pour adapter le logement des locataires âgés qui en font la demande. 199 000 € ont été alloués aux travaux de l'adaptation des logements pour l'année 2015. Les travaux peuvent être basiques, tel que la pose d'une barre d'appui dans la salle de bain, ou plus conséquents, comme l'adaptation de la totalité d'appartement avec nouveaux cloisonnements. Le coût de ces travaux d'adaptation est de 5000 € en moyenne. Le budget actuel de 200 000€/an correspond à l'adaptation de 40-50 logements par an sur tout le patrimoine EMH, soit 0,3% du parc.

EMH a pu identifier, grâce à une étude réalisée en 2013, ses résidences bien situées (services, commerces, transport) et dont les extérieurs et les parties communes sont accessibles : selon ces données (« Plan Stratégique de Patrimoine. Stratégie Adaptation du parc pour l'autonomie des personnes âgées », EMH), et sur la base de 91% du parc renseigné, il ressort que 31% des logements sont accessibles (extérieur et parties communes), 17% accessibles sous réserve de travaux légers et 38% sous réserve de travaux lourds, et 14% inaccessibles. En croisant le critère de l'accessibilité et de l'âge, il ressort que presque 5000 (4957) logements sont occupés par des personnes de plus de 65 ans dans des résidences non ou peu accessibles. En ajoutant le critère de la bonne ou mauvaise localisation, cela réduit encore la part de logements qui correspondent au vieillissement puisque seulement 654 logements sont à la fois accessibles et bien situés.

Selon les données disponibles des territoires Villeurbanne Centre et Grand Est, EMH estime que 350-400 logements environ ont eu des travaux d'adaptation, soit environ 3% du parc des logements en gestion directe. Cette offre est jugée insuffisante pour répondre aux besoins croissants.

EMH projette à l'avenir d'adapter 60 logements par an, à la demande, pour un budget annuel de 300 000 €, ce qui représenterait 480 logements adaptés sur la période 2016-2023.

Par ailleurs, depuis 2014, EMH s'est engagé à travers la Charte Rhône+ de produire 20% de logements adaptés au vieillissement dans les opérations neuves. De fait, 20% des 300 logements neufs livrés annuellement sont adaptés selon les critères de la Charte, dans des bâtiments accessibles.

EMH a désormais aussi une politique d'adaptation dans le cadre des opérations de réhabilitation. Lorsqu'il réhabilite une résidence, des budgets supplémentaires sont alloués pour proposer des adaptations aux locataires âgés en place. Il est prévu d'adapter 300 logements sur la période 2016-2023, soit 10% de l'ensemble des logements qu'il est prévu de réhabiliter.

EMH mène une réflexion depuis plusieurs années sur le vieillissement : suite à une formation-action inter-bailleurs, un groupe de travail a été créé en 2010 au sein de VEH pour traiter les pistes de travail dégagées. Le groupe, qui réunissait différents métiers de proximité, a été actif de 2010 à 2012 et a développé une série d'outils et de procédures pour améliorer la qualité de service proposé aux personnes âgées. Un sous-groupe des responsables d'immeubles a aussi été créé pour tester les dispositifs développés. Objectif : mettre à niveau les pratiques, réfléchir sur les moyens d'améliorer le service aux personnes vieillissantes, pas seulement sur le logement, rechercher de pistes d'amélioration dans l'adaptation du logement.

Trois axes d'amélioration du service rendu par EMH aux locataires vieillissants ont depuis été définis : l'accessibilité des résidences et l'adaptation des logements ; la mobilité résidentielle ; de nouveaux services adaptés, allant au-delà de la gestion locative traditionnelle.

Le plan d'action détaillant ces trois grands axes a été validé lors d'un CODIR en mars 2015. La plupart des chantiers proposés reprennent les outils ou procédures qui étaient déjà mis en places, ou en cours de réflexion, avant la fusion des deux organismes. Les enjeux sont d'harmoniser les pratiques sur la base du mieux disant sur tout le territoire d'EMH et d'arriver à mobiliser plus de moyens financiers et humains qu'aujourd'hui pour répondre aux besoins du public vieillissant.

EMH a une seule ligne budgétaire pour l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite, qu'il s'agisse des personnes âgées et des personnes handicapées. Les sommes allouées à l'adaptation (200 000 €/an jusqu'à présent) ne sont pas partagées entre les deux publics. L'usage actuel dans la base de donnée informatique ne permet pas de visualiser les types de travaux réalisés dans un logement. On peut voir qu'un logement a connu des travaux d'adaptation, mais les détails n'y apparaissent pas, ce qui pose problème à la relocation.

L'adaptation des logements se heurte à des difficultés de plusieurs ordres.

1/ La fusion récente de deux bailleurs, Villeurbanne Est Habitat et Porte des Alpes Habitat ne donne pas encore lieu à une action unifiée

- Les pratiques différentes dans les deux organismes ne se changent pas du jour au lendemain, pas plus que les outils (systèmes d'information notamment).
- Le Plan stratégique de patrimoine de Villeurbanne Est Habitat prévoyait l'adaptation au vieillissement de 50 logements par an et l'amélioration de l'accessibilité des abords et des parties communes. Le choix était fait d'intervenir chez les locataires âgés de plus de 65 ans et classés en GIR 4, 3, 2 ou 1. En revanche Porte des Alpes Habitat, qui avait un partenariat avec le PACT du Rhône pour l'accompagnement de l'adaptation des logements, du diagnostic à la livraison des travaux, intervenait chez les locataires âgés du GIR 1 à 6.
- La différence des pratiques entre les trois territoires perdure. Ainsi la convention avec le PACT du Rhône est encore en vigueur sur Saint-Priest, avec une participation financière de la

commune. La classification GIR n'y est toujours pas recherchée. Une participation forfaitaire de 200-300€ est demandée au locataire, ce qui n'est pas le cas sur les autres territoires.

2/ Une connaissance lacunaire des besoins réels (les adaptations se font la plupart du temps sur la demande du locataire)

En effet, des personnes qui auraient besoin d'adaptation de leur logement ne la demandent pas, soit parce qu'ils ne savent pas que l'adaptation peut se faire, soit parce qu'ils ont des problèmes avec le bailleur, soit parce qu'ils ont du mal à anticiper leur vieillissement. A noter qu'une conseillère sociale d'EMH ou un responsable de secteur peuvent identifier un problème de mobilité de la personne lors d'une visite, dans ce cas EMH peut être force de proposition.

3/ Une connaissance lacunaire des adaptations (nombre et caractéristiques)

- Pour plusieurs raisons, EMH connaît mal ce qui a été réalisé dans les logements dits adaptés, ce qui empêche de faire correspondre l'offre et la demande.
- En cause, la difficulté de tracer les logements adaptés sur les systèmes informatiques, renforcée par la fusion et le rapatriement des données. En 2015, les logements adaptés sur le territoire de Porte des Alpes ne sont pas traçables sur le logiciel IKOS. Sur les territoires Villeurbanne Centre et Grand Est, les logements adaptés sont indiqués comme étant partiellement ou totalement adaptés (une fois que des travaux d'adaptation sont réalisés, le logement adapté est répertorié sur le logiciel IKOS avec « P » pour partiellement adapté et « A » pour adapté. Ce module permet donc d'identifier les logements ayant eu des travaux au moment de nouvelles attributions et en principe de les flécher à un public âgé ou handicapé). Pourtant, il n'y a pas de définition stabilisée de l'adaptation, et les définitions d'adaptation « partielle » et « totale » ne sont ni claires, ni identiques sur les deux territoires. La nature des travaux d'adaptation n'est pas explicitée, alors que cela peut avoir consisté à refaire les cloisons, ou seulement à poser trois barres d'appui. Cette indication indique juste qu'il y a eu des travaux dans le logement, il faut donc voir sur place pour savoir ce qui a été fait.

4/ La difficulté à allouer les logements adaptés (après le départ ou le décès des locataires) aux personnes qui en auraient besoin

- Seulement la moitié des logements qui ont été identifiés comme adaptés sont occupés par des personnes âgées (plus de 65 ans), pour l'autre moitié, EMH ne connaît pas le profil des locataires. Les logements adaptés ne sont pas systématiquement reloués à des personnes âgées ou handicapées. Il n'existe pas de procédure définie en la matière. Parfois, il est logique qu'un logement adapté ne soit pas attribué à une personne dépendante, quand la résidence elle-même n'est pas accessible (absence d'ascenseur...).

Face à ces difficultés, EMH mène une réflexion à plusieurs niveaux

- Pour mettre en évidence les travaux d'adaptation pour que les chargés d'attribution en tiennent compte.
- Avec les réservataires de logement pour garder la main sur les logements adaptés de manière à les attribuer à des personnes qui en ont besoin.
- Pour savoir s'il convient de concentrer les adaptations sur certaines réhabilitations.
- Pour harmoniser la procédure d'adaptation sur les territoires d'EMH.
- Afin d'obtenir une meilleure visibilité des travaux réalisés d'adaptation sur le système informatique (IKOS) et classer le patrimoine en fonction d'accessibilité/adaptabilité pour anticiper les mutations et la mise en correspondance offre/demande. Dans cette perspective, il est question de mobiliser les équipes de proximité pour recenser systématiquement les adaptations lors de la visite conseil suite à une dédite.
- Il est aussi question de désigner un référent adaptation/accessibilité pour les réhabilitations, et de rechercher des financements pour les travaux (caisses de retraite, etc.).

EMH ressent aussi le besoin d'une discussion sur sa politique d'adaptation du parc au vieillissement : s'agit-il d'une réponse à la dépendance ou plutôt d'un acte de prévention de celle-ci et du maintien du niveau de confort des locataires vieillissants ? EMH estime que la réponse ne devrait pas être seulement la simple adaptation de salles de bain, mais être globale et permettre de revoir le logement, les équipements et les parties communes dans leur intégralité, tout en priorisant les résidences bien situées et déjà bien cotées en accessibilité.

Une révision à la hausse du budget moyen d'adaptation par logement, ainsi que de l'enveloppe globale dédiée est donc nécessaire.

En parallèle, une réflexion est à mener sur les mutations et nouvelles attributions au-delà d'un certain âge du demandeur.

(Sources : entretiens et documents : Note synthétique Vieillissement & Est Métropole Habitat, 2015 ; « Plan Stratégique de Patrimoine. Stratégie Adaptation du parc pour l'autonomie des personnes âgées » 2015)

Les initiatives de services à domicile

Initiatives métropolitaines étudiées :

- Association Demain Ensemble (Fiche projet n°4)
- Association Petits Frères des Pauvres -Fraternité de Lyon (Fiche projet n°5)

Cette partie s'intéresse aux dispositifs d'intervention au domicile de la personne âgée (maison individuelle, résidence collective ou établissement) pour lui apporter un service. Ce type de prestations permet en général de maintenir une personne à domicile et de repousser l'entrée en structure médicalisée ou spécialisée.

Dans le cadre de cette étude, nous ne nous sommes pas intéressés aux solutions médicalisées de maintien à domicile, telles que les SSIAD (Services de Soins Infirmiers A Domicile) ou les professionnels de santé libéraux, leurs prestations étant uniformes ou peu sujettes à l'innovation.

Au 1^{er} décembre 2014, on dénombre, sur le territoire de la Métropole, 177 Services d'Accompagnement et d'Aide à Domicile (SAAD), à destination des personnes âgées et/ou handicapées, ayant un agrément qualité délivré par la préfecture ou une autorisation du Conseil départemental⁴.

Il s'agit majoritairement de structures privées (entreprises, associations à but non lucratif) et de quelques organismes publics (principalement des CCAS).

Leurs prestations proposent essentiellement un accompagnement dans la vie quotidienne pour les personnes âgées ou handicapées : courses, ménage, repassage, toilette, hygiène, portage des repas etc. Ces professionnels ne sont cependant pas habilités à effectuer des soins médicaux.

Il existe 3 modes de prestations pour les SAAD :

- Le mode prestataire : les intervenants au domicile sont salariés d'une structure qui propose et vend ses services aux bénéficiaires.
- Le mode mandataire : un organisme agréé propose le recrutement des intervenants au bénéficiaire. Celui-ci est cependant l'employeur des travailleurs qui viennent à son domicile.
- Le mode gré à gré : La personne âgée ou handicapée recrute et emploie directement les intervenants à son domicile.

Dans les deux derniers cas, c'est le bénéficiaire qui est responsable du versement des salaires et des cotisations sociales.

⁴ Source : Département du Rhône, Adresses des services d'aide à domicile – Personnes âgées et handicapées (2014), disponible ici : <http://urlz.fr/2AYF>

A noter qu'un bon nombre de SAAD sont à la fois prestataires et mandataires.

Le fonctionnement de tout SAAD est soumis à une autorisation administrative qui conditionne en partie leur modèle économique et qui peut prendre deux formes :

- L'agrément (ex qualité) de la préfecture
- L'autorisation du Conseil départemental

L'**agrément** est délivré par le préfet et garantit que le service respecte un cahier des charges réglementaire. Les SAAD qui l'obtiennent sont soumis au code du travail et sont placés sous un régime de liberté contractuelle. Leur tarification est libre mais la hausse est limitée annuellement par un décret. Un tarif de référence (20,36€/jour au 1^{er} janvier 2015) est défini par le Conseil départemental, mais peut différer du tarif appliqué aux personnes âgées ou handicapées bénéficiaires (en fonction du contrat établi et des prestations incluses).

L'**autorisation du Conseil départemental** vaut agrément du service. Elle offre des garanties supplémentaires par rapport à l'agrément car les SAAD autorisés relèvent du Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF). Juridiquement, ils deviennent ainsi des services médico-sociaux soumis à des contraintes réglementaires plus importantes que l'agrément qualité.

Les SAAD autorisés signent des contrats d'objectifs et de moyens avec le Conseil départemental et font l'objet d'un contrôle régulier par ce dernier.

De plus, le tarif applicable est arrêté par le Conseil Général. Bien que souvent supérieur à celui d'un SAAD agréé qualité, ce tarif garantit qu'aucun frais supplémentaire ne peut être imputé au bénéficiaire.

Il existe cependant d'autres structures proposant des services à domicile pour personnes fragiles, davantage orientées sur le maintien à domicile par l'entretien d'une vie sociale pour la personne âgée. Ces organismes ne bénéficient généralement pas d'autorisations administratives (ni de la préfecture, ni du Conseil départemental). Juridiquement, cela implique qu'ils ne sont pas reconnus comme des SAAD, et n'ouvrent donc pas droit aux avantages financiers pour leurs bénéficiaires (exonérations de charges sociales, réduction d'impôts sur le revenu, TVA réduite...)

Au sein de la Métropole, c'est notamment le cas des associations Les Petits frères des Pauvres - Fraternité de Lyon et Demain Ensemble (voir en annexe les fiches n°4 et n°10).

Les Petits frères des Pauvres proposent des visites gratuites à domicile pour les personnes âgées de plus de 50 ans et précaires. Ils organisent aussi des sorties ou des séjours vacances à moindre frais pour les bénéficiaires.

Demain Ensemble est une association basée sur La Duchère qui offre deux types de prestations (payantes, selon une tarification sociale) aux seniors du quartier :

- Aide dans la vie quotidienne : gestion des factures, coordination de l'ensemble des intervenants à domicile (portage des repas, infirmiers, aide ménagère...), gestion des comptes, prise de rendez-vous médicaux...
- Aide dans la vie sociale : visites au domicile, sorties, conférences, activités de groupe et déplacements en voiture si nécessaire...

Demain Ensemble souhaiterait bénéficier d'un agrément mais cela s'avère actuellement impossible à cause de leur volet d'aide à la vie sociale, qui n'entre pas dans le cadre des autorisations administratives précitées.

Les services à domicile permettent de maintenir une personne âgée ou handicapée chez elle, en lui proposant une aide dans ses tâches quotidiennes. Ils permettent aussi de lutter contre l'isolement, par la simple présence d'un intervenant au domicile ou par un accompagnement dans la vie sociale.

Ces prestations à domicile permettent aussi d'assurer un suivi des personnes fragiles et de détecter plus facilement une perte d'autonomie importante. Les CCAS sont régulièrement contactés par des intervenants à domicile de l'isolement d'un individu ou de la dégradation de sa dépendance.

L'intervention de professionnels chez les personnes âgées soulage aussi les aidants familiaux : par leur présence, ils assurent que le senior est régulièrement visité et ils peuvent signaler toute situation anormale. Ils déchargent aussi les proches d'un accompagnement quotidien de l'individu.

Multiplier les prestations de structures différentes au domicile d'une personne présente un inconvénient, celui de la communication entre les différents intervenants. En effet les professionnels ne sont pas nécessairement en contact les uns avec les autres, ce qui engendre parfois des problèmes de coordination ou un suivi discontinu du bénéficiaire. On constate tout de même qu'un certain nombre d'innovations technologiques se développent aujourd'hui pour faciliter la communication entre les acteurs. On note aussi un effort de simplification des interventions multiples avec le développement des SPASSAD.

Par ailleurs, certains prestataires d'aide quotidienne ne prennent pas toujours le temps de discuter avec la personne âgée et n'entretiennent pas de lien social (facteur clé de lutte contre la réclusion et l'isolement).

L'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) étant attribuée principalement en fonction de la grille AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupe Iso-Ressources), les personnes âgées déclarées autonomes n'en bénéficient pas systématiquement. De ce fait, les individus aux revenus les plus modestes ne peuvent pas toujours bénéficier d'un service à domicile, alors qu'ils peuvent néanmoins en avoir besoin, par exemple s'ils sont isolés. De plus, puisque les services d'accompagnement à la vie sociale ne sont pas agréés, les seniors précaires mais autonomes ne peuvent pas s'offrir une prestation leur garantissant une présence à domicile pour lutter contre l'isolement, qui les touche particulièrement.

Quel rôle pour la Métropole ?

A partir de ces constats, plusieurs enjeux apparaissent pour améliorer l'offre de service à domicile :

- Le grand nombre de SAAD et d'autres prestataires présents sur le territoire ne facilite pas la lisibilité de l'offre et par conséquent le « bon » choix du prestataire (ou d'un mandataire) adéquat pour la personne âgée. La Métropole pourrait mettre en place des outils facilitant la prise de décision (en utilisant par exemple la méthode des *nudges* de la psychologie sociale⁵)
- Soutenir davantage les initiatives de services à domicile pour personnes âgées orientées sur l'accompagnement dans la vie sociale. Sans réviser l'agrément ou l'autorisation des SAAD, la Métropole pourrait créer des subventions ou un statut spécifique pour ce type de prestation.
- S'assurer que toutes les personnes fragiles ayant besoin d'une aide à domicile (pour la vie quotidienne ou la vie sociale) puissent y accéder. Cela implique de pouvoir identifier davantage les personnes dans le besoin. La Métropole pourrait favoriser cette identification en organisant la mutualisation des fichiers des différents organismes en relation avec les seniors : ARS, Maison Du Rhône, CCAS, bailleurs sociaux...
- Inciter la CARSAT, les mutuelles ou les communes à proposer des aides financières aux personnes âgées modestes ou isolées ne pouvant pas bénéficier de l'APA.

⁵ Concept développé par R.Thaler et C.Sunstein consistant à créer des incitations douces pour accompagner les individus dans le choix de la bonne décision, c'est-à-dire celle qui leur est le plus adaptée.

La colocation

Initiatives métropolitaines étudiées :

- ESDES-Intergénération (fiche projet n°6)
- Le Pari Solidaire Lyon (fiche projet n°7)

La formule de la colocation relève en général de l'habitat partagé autogéré⁶. Dans certains cas, la personne âgée est propriétaire des lieux, avec une chambre (et salle de bain) qu'elle loue (ou plus rarement met gratuitement à disposition contre une participation aux charges et des services : ex. ESDES-Intergénération), à un jeune, ou à une personne âgée. Dans d'autres cas, la personne âgée est locataire (Co-Logis, certaines résidences d'Habitat et Humanisme, Cocon3S).

Le cas le plus connu de colocation est la colocation étudiant-senior, appelée aussi colocation intergénérationnelle, entre un retraité, propriétaire ou locataire d'une grande maison ou d'un grand appartement qui loue ou sous-loue une chambre à un jeune, pour un loyer très modéré en échange de sa présence régulière et d'une forme de bienveillance dans la vie quotidienne. Des associations, la plupart fédérées au sein du réseau COSI⁷, se chargent des tâches de mise en relation des binômes et de la médiation en cas de conflits.

De plus en plus de seniors engagent des colocations entre seniors, soit par interconnaissance et en dehors de toute structure formelle, soit dans le cadre d'un réseau associatif tel que Cocon3S.

Il existe d'autres formes de colocation : dans le cadre de l'habitat partagé accompagné, citons les maisons partagées, qui sont des colocations de seniors adossées à un EHPAD, et les domiciles partagés, qui sont des colocations non médicalisées de personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer.

Nous nous sommes intéressés à deux initiatives qui proposent de la colocation senior-jeune : ESDES-Intergénération et Le Pari Solidaire Lyon.

Nous indiquons aussi les caractéristiques principales de l'initiative de Cocon3S, qui concerne cette fois de la colocation appelée parfois générationnelle, entre seniors.

Description des initiatives

⁶ Notre source principale est ici Anne Labit, « Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir », revue *Gérontologie & Société*, à paraître, 2015.

⁷ *Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle* (<http://www.reseau-cosi.com>). Ce réseau est domicilié à Lyon depuis le 1er décembre 2015, profitant de l'opportunité de mutualiser un espace de travail et des ressources avec Le Pari Solidaire Lyon.

ESDES Inter-génération et le Pari Solidaire Lyon ont des similitudes frappantes. Elles sont sur le même type d'offre, la colocation intergénérationnelle. Toutes les deux ont été créées en 2004. Elles ont aujourd'hui le même nombre de binômes (70 environ chacune). Elles ont réussi à passer du bénévolat au salariat (ESDES Inter-génération compte 2 salariés, Le Pari Solidaire 1).

Elles répondent aux mêmes enjeux : lutter contre l'isolement et la perte partielle d'autonomie de personnes âgées qui souhaitent rester à leur domicile aussi longtemps que possible, répondre à la pénurie de logement chez les étudiants et coût trop élevé pour une partie d'entre eux, favoriser l'échange et les liens intergénérationnels.

Dans les deux cas, une personne âgée partage son logement avec un jeune, en échange de sa présence, et d'éventuels services.

Le cas le plus fréquent est celui du binôme (1 jeune et une personne âgée) mais il y a aussi des trinômes (2 jeunes et une personne âgée). L'association se charge de démarcher des personnes âgées intéressées pour avoir une présence à domicile et de trouver ensuite un jeune dont le profil correspond au sénior. Une fois le binôme constitué, l'association assure un suivi tout au long de l'année et joue le rôle de médiateur en cas de conflit.

La moyenne d'âge des seniors accueillants est de 80 ans.

Les différences portent sur la « gratuité » de l'offre : alors que chez ESDES il n'y a pas de loyer en échange de cette présence (on est finalement dans un échange de services, chambre contre présence, avec une participation aux charges types électricité, eau, chauffage et Internet), chez Le Pari Solidaire Lyon, il existe deux modèles : celui de gratuité, mais aussi un modèle payant.

Le recrutement des étudiants se fait par un entretien. Chaque jeune ayant déposé un dossier à l'association est reçu en face-à-face. Si son profil et son caractère correspondent aux attentes d'une personne âgée, l'association organise une rencontre qui se concrétise en contrat de colocation si les deux parties s'entendent bien. Ce contrat dure un an uniquement, potentiellement renouvelable l'année suivante.

En dehors des subventions annuelles de leurs partenaires, le modèle économique repose sur les cotisations annuelles de ses membres (entre 300 et 400 € / an). Chaque personne âgée et chaque jeune doivent être membres de l'association et s'acquitter de cette cotisation pour constituer un binôme.

Si les deux associations ne manquent pas de dossiers de jeunes postulant pour un logement (entre 200 et 250 dossiers en moyenne chaque année), elles ont beaucoup plus de mal à trouver des personnes âgées prêtes à partager leur logement.

Il s'agit bien souvent de convaincre des individus initialement réticents, mais que leurs familles ont poussé vers ce type de solution, puis de bien mettre au jour leurs attentes d'une colocation intergénérationnelle. L'association vérifie aussi l'état du logement et si toutes les conditions pour accueillir un jeune sont réunies (chambre séparée, WiFi, bureau pour travailler...).

La principale difficulté est donc celle du recrutement des seniors accueillant les jeunes. C'est le principal frein au développement de cette offre. Les personnes âgées qui acceptent ont des profils sociologiques spécifiques (lyonnais de milieux aisés, avec un niveau assez élevé d'éducation, d'ouverture sur l'extérieur, voire d'engagement). Les personnes issues de milieux défavorisés ou déjà installées dans l'isolement ne peuvent être atteintes, ce qui nuance l'objectif de rupture d'isolement. Par ailleurs, même si les jeunes candidats sont assez nombreux, ils semblent préférer les formes les moins contraignantes de présence, ce qui se traduit par l'essor de ce modèle dans le cas du Pari Solidaire Lyon.

A cause de leur âge avancé (plus de 80 ans dans le modèle de la chambre gratuite contre présence), l'association doit renouveler environ la moitié de ses hébergeurs chaque année. Mais alors qu'ESDES Intergénération ne parvient pas à trouver de jeunes seniors (60 ans et plus) qui accepteraient d'accueillir des jeunes chez eux, Le Pari Solidaire Lyon a réussi à toucher ce public, certainement parce que la personne âgée reçoit un loyer, qui est à peine en dessous de celui du marché, et que les deux parties (jeune et senior) sont moins ancrés dans une co-présence prévue à l'avance. Le fait que le jeune comme le senior garde une autonomie importante convient aux deux parties.

Les personnes âgées ayant accueilli un jeune sont globalement satisfaites de l'expérience. Les familles des seniors estiment globalement que leur proche est en meilleure santé, dans un meilleur état psychologique, plus heureux, et se disent aussi rassurées de savoir leur proche en sécurité, grâce à un jeune présent pour signaler une chute ou un problème éventuel. De fait, les jeunes deviennent un relai pour les aidants familiaux, et leur positionnement sur le « care » est complémentaire avec les aides à domicile.

On voit à travers ces offres que l'essor de la colocation chez les jeunes en a fait un modèle transposable (jeune/senior ; senior/senior). Les associations se sont professionnalisées, sont arrivées à salarier leur personnel, et proposent un modèle qui fonctionne bien, au moins dans le cadre bien défini sociologiquement qui est le leur. La structure est indispensable dans cette offre, dans le recrutement et la formation harmonieuse des binômes, et leur accompagnement.

Quel rôle pour la Métropole ?

La Métropole a tout à gagner à favoriser le développement d'une telle offre, certes qui ne couvre que le début de la chaîne entre domicile et EHPAD, mais qui ne nécessite guère d'investissement, puisqu'on est essentiellement sur des ressources humaines et l'utilisation de l'existant (on est proche du modèle du service public comme « plateforme »).

La Métropole peut y contribuer en aidant les associations à communiquer sur leur offre, en particulier auprès des prescripteurs, en apportant son expertise pour répondre à une fragilité juridique éventuelle des formules donnant-donnant (gratuité de la chambre contre services). Aider aussi à développer cette solution comme maillon avant l'EHPAD : le Pari Solidaire Lyon estime en effet que la colocation inter-générationnelle pourrait être une solution transitoire quand il y a une file d'attente pour entrer en EHPAD.

Pour autant, des points de vigilance sont à observer pour la Métropole et les porteurs de projets, par exemple concernant les mécanismes à prévoir lorsqu'une personne âgée n'est plus en capacité cognitive de rester en colocation mais se refuse de quitter son logement.

Se pose alors la question de la gestion de ces situations : comment les éviter ? Quels outils et stratégies adopter pour inciter un senior à intégrer un logement ou un établissement plus adapté ?

La colocation senior : l'exemple des Cocon3s

Ce concept est né à l'initiative d'une personne, Christiane Baumelle, en deux temps : au lendemain de la canicule de l'été 2003, elle fonde l'association « La Trame » pour initier des dispositifs et des actions en vue de prévenir les risques liés à la solitude ; en 2007, constatant l'existence d'offres de colocation isolées émanant de personnes retraitées, elle décide de développer le concept des Cocon3s, qu'elle entend décliner à travers toute la France.

Les Cocon3s sont des groupes de vie de 4 à 8 personnes retraitées, seules ou en couples, formés par cooptation, qui s'organisent dans une grande habitation, soit co-louée, soit co-achetée, soit fournie par une collectivité, pour partager les projets et les coûts. Ces habitations privées peuvent être totalement collectives (chacun a une chambre et une salle de bains autonome) ou semi collectives (chacun a un mini appartement).

En cas de colocation, qui est la formule la plus courante, plusieurs options sont possibles : soit un bail collectif qui engage tous les signataires locataires à payer au moins leur part de loyer et de charges pendant la durée du bail. Dans ce cas, celui-ci peut être rompu par un ou tous les locataires avant l'échéance. Si un seul colocataire veut s'en aller, il reste redevable du loyer pendant son préavis. S'il est tout de suite remplacé par un nouveau locataire rien ne change, sinon les autres locataires doivent se répartir sa part de loyer car la totalité du loyer de l'habitation est due au propriétaire.

Autre solution, Cocon3S peut être amenée à louer l'habitation à son nom avec une clause indiquant qu'elle sous-loue aux seniors. Dans ce cas, elle met en place une garantie locative et des frais de gestion qui augmentent un peu le loyer, afin d'être protégée contre les mauvais payeurs ou les aléas.

Les Cocon3s s'apparentent donc fortement à la colocation entre étudiants. Ils ont en commun l'idée du partage d'un même habitat par des personnes partageant, en fait indirectement de leur âge, un même mode de vie. Ce type d'habitat est intéressant parce qu'il permet de réduire le coût locatif et de réduire l'isolement.

La grande différence est que contrairement aux étudiants où la cohabitation n'est qu'une étape provisoire avant la constitution (en général) d'un foyer et donc d'un habitat indépendant, la cohabitation entre seniors peut éventuellement devenir permanente. C'est la raison pour laquelle l'association la Trame intervient pour faciliter la cooptation géographique de groupes de colocataires, organise des journées permettant aux retraités de mieux se connaître, et aide à la constitution des groupes de vie. L'association propose aussi des réunions de concertation pour fixer des règles de vie collective.

DÉTAIL DE L'OFFRE D'HABITAT REGROUPÉ

L'habitat avec services

Initiatives métropolitaines étudiées :

- Foyers-logements et foyers-soleils du CCAS de Bon (fiche n° 16)
- Résidence Les Senioriales de Mions (fiche n° 17)

Les foyers-logements

Les foyers-logements, ou logements-foyers, sont des établissements médico-sociaux réglementés par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et le Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF). Ils relèvent de la loi 2002-2 du 2 janvier 2002 (rénovant l'action sociale et médico-sociale) et de ce fait ils apportent une spécificité d'accompagnement définie dans leur projet d'établissement. Ils sont soumis à un nombre important de contraintes juridiques.

La majorité de l'offre est composée de structures publiques : en 2011, on recensait 1 538 foyers-logements publics, 612 privés à but non-lucratif et 83 privés à but lucratif⁸.

Les foyers-logements sont des établissements sociaux (contrairement aux Résidences Services Seniors) composés de domiciles, au sens où les PA sont locataires de leur logement. Elles peuvent donc bénéficier de l'APA domicile lorsqu'elles sont dépendantes. Ces structures ne sont cependant pas habilitées à délivrer des soins.

Au niveau national, 52% de l'offre de foyer-logement est habilitée à l'aide sociale⁹.

Le logement-foyer se distingue du logement social ordinaire en apportant un service en plus du logement. La nature des services proposés varie en fonction de chaque établissement. On trouve par exemple :

- Un service de restauration le midi dans une salle commune (mais pas le matin et le soir, pour laisser la liberté aux personnes qui le souhaitent de cuisiner chez elles)
- Un service d'entretien du logement (sur demande) et du linge : buanderie-et/ou laverie commune, entretien du logement par le personnel de l'établissement (service facturé en sus)

⁸ Source : Enquête DREES EHPA 2011. Enquête quadriennale dont la prochaine occurrence aura lieu en 2016 (portant sur l'activité de 2015)

⁹ Source : Rapport 2013 de la DGCS sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes, disponible ici : <http://www.social-sante.gouv.fr/documentation-publications,49/rapports,1975/personnes-agees,2021/2014.1-habitat-collectif-des,16890.html>

- Des animations gratuites ou payantes au sein de la résidence ou en extérieure (ateliers coutures, sorties cinéma...)
- Un dispositif de sécurité, quasi systématique dans tous les foyers-logements : présence d'un veilleur de nuit ou d'une astreinte couplée à un système de téléassistance. Présence de personnel la journée, dont un service d'accueil.

La mission principale des foyers-logements, même si elle n'est pas explicitement définie par les textes juridiques, consiste à faire face à l'isolement des PA valides ou faiblement dépendantes, à un coût inférieur pour les personnes âgées et les finances publiques à celui d'un EHPAD. Ces établissements sont en mesure de proposer un ensemble de services et d'activités de nature à prévenir la perte d'autonomie des personnes âgées : activités culturelles, maintien des liens sociaux, actions de sensibilisation et de prévention (ateliers nutritionnels, exercices physiques, ateliers sur le sommeil ou la mémoire, prévention des chutes...).

Les foyers-logements ont aussi pour rôle de faciliter l'accès aux soins, sans pour autant dicter des choix de personnels médicaux aux résidents.

Actuellement, les logements-foyers accueillent majoritairement des personnes évaluées GIR 6, 5 ou 4. La nouvelle loi d'Adaptation de la Société au Vieillissement œuvre aussi dans le sens de l'accueil d'une plus grande dépendance dans les foyers-logements.

La majorité des logements-foyers de la Métropole, comme la résidence Marius Ledoux de Bron, disposent d'un forfait soin leur permettant de recruter des personnels soignants (auxiliaires de soins, infirmières, aide médico-psychologique) qui s'assurent que les besoins de soins ou d'aides des résidents sont satisfaits. Ils ont un rôle d'interface et de coordination des différents intervenants médicaux ou paramédicaux auprès des résidents. Cette coordination des interventions est essentielle dans le cadre de la prévention de la perte d'autonomie.

Tout comme les Résidences Services Seniors, les foyers-logements sont des regroupements de logements et non pas de l'habitat diffus. Les directeurs ont un droit de regard sur les allées et venues des intervenants professionnels (personnel médical, paramédical et aide à domicile).

Par ailleurs, les foyers-logements ne sont pas en concurrence avec les Résidences Services Seniors car les populations pouvant y prétendre ne sont pas les mêmes : une majorité de personnes ayant droit d'accès aux logements sociaux dans le premier cas (nuancé par des logements-foyers privés ou associatifs) et des individus plus aisés dans le second. Certains rapports tendent d'ailleurs à considérer que les deux offres sont complémentaires : il s'agit dans les deux cas d'habitat avec services, mais destinés à des profils différents (et donc avec des niveaux de prestations différents).

Actuellement, les foyers-logements rencontrent une baisse de fréquentation au niveau national. En effet, si certaines structures locales fonctionnent bien et sont saturées

(comme les résidences du CCAS de Bron), on note une diminution de l'offre de 28.8% entre 2003 et 2011¹⁰.

Cette baisse s'explique par les différents problèmes que rencontrent les foyers-logements. Premièrement, elle est liée aux contraintes financières rencontrées par les communes, qui ne peuvent plus financer les foyers-logements au même niveau que par le passé. S'en suivent des fermetures d'établissements, une vétusté du bâti ou une incapacité à remettre la structure aux normes

Ensuite, la diversité de l'offre des foyers-logements rend difficile l'identification du concept. Leur hétérogénéité nuit à la compréhension de leur rôle et ne facilite pas leur insertion parmi les autres acteurs de la coordination gérontologique. En revanche, la solution n'est pas de figer leurs missions dans un texte pour uniformiser l'offre, car cela briderait l'innovation et les rendrait difficilement concurrentiels par rapport à d'autres types d'habitats avec services (qui correspondraient mieux aux attentes des PA).

De plus, les foyers-logements manquent de visibilité et de clarté. Ils sont définis en creux par rapport aux EHPAD, notamment par la limite de leur GIR Moyen Pondéré (GMP). Le CASF n'apporte d'ailleurs aucune précision quant à leur finalité.

Par ailleurs, les acteurs rencontrés constatent que l'image des foyers-logements est ternie par les discours des médias. Les personnes âgées ont tendance à faire l'amalgame entre EHPAD et foyers-logements parce que la presse écrite et les journaux télévisés ne font pas la distinction et utilisent le terme « maison de retraite » lorsqu'ils dénoncent des cas de maltraitements ou de mauvais soins dans les EHPAD. Or un logement-foyer ressemble moins à un EHPAD qu'à une Résidence Service Senior, qui bénéficie d'une meilleure image.

Enfin, Alain Thalineau explique que les personnes âgées ne sont plus attirées par les foyers-logements parce que la majorité de ceux-ci ne correspondent plus aux attentes des seniors actuels. S'ils convenaient, à leur création, aux seniors de l'époque, les exigences ont évolué : les personnes âgées souhaitent plus d'espace que ce qui est généralement proposé et elles désirent pouvoir apporter plus de meubles ou d'effets personnels que ce qui est possible. Elles ne se projettent donc plus dans les foyers-logements et se tournent vers d'autres solutions plus adaptées aux tendances actuelles.

¹⁰ Source : Enquête DREES EHPA 2011.

Quel rôle pour la Métropole ?

L'enjeu des foyers-logements est d'éviter leur suppression (et plus encore, leur transformation en EHPAD) en les faisant évoluer.

Alain Thalineau note un désinvestissement des politiques publiques pour les foyers-logements. Il estime d'ailleurs que si les Résidences Services Seniors se développent autant, c'est notamment parce qu'elles comblent le vide laissé par des foyers-logements inadaptés aux attentes actuelles des seniors. Pour lui, il faut que les politiques locales se ressaisissent des foyers-logements et travaillent à améliorer l'offre existante pour qu'elle soit à nouveau en adéquation avec la demande. Serge Le Boulch, qui fait la même analyse, parle même de « remarketer » les foyers-logements. Il cite par ailleurs Alain Lecerf, ancien président des logements-foyers et résidences avec services pour personnes âgées AREFO et ARPAD, qui explique que les Résidences Services Seniors réalisent un « hold-up » des foyers-logements, simplement parce qu'elles savent marketer leur offre et faire du business.

A noter que Bron, qui dispose d'une politique vieillesse élaborée, ne rencontre aucun problème de remplissage de ses foyers-logements, au point d'avoir des listes d'attentes de plusieurs années. Il y a quelques années, la Ville et son CCAS ont repensé leurs résidences, en les ouvrant davantage sur le quartier et en développant des foyers-soleils, plus en adéquation avec les attentes des jeunes seniors. Les foyers-soleils sont une variante des foyers-logements : il s'agit du même mode de fonctionnement, à ceci près que les logements sont installés au sein d'une résidence sociale « standard ». Il ne s'agit pour autant pas d'habitat intergénérationnel, en ce sens qu'il n'y a pas d'animations intergénérationnelles particulière et que le lien entre les personnes âgées et leurs voisins n'est pas spécifiquement développé.

Ceci dit, les logements proposés sont, dans le cas de Bron, plus grands qu'en foyer-logement standard (T1bis et T2 contre des T1), et les résidents apprécient de ne pas être entourés uniquement par d'autres personnes âgées.

Pour Serge Le Boulch, le développement des foyers-soleils semble être une bonne alternative pour redynamiser les foyers-logements, par exemple en rapprochant la structure d'une résidence sociale voisine (salles communes, entrées communes si possible...). A minima, il faut éviter l'entre-soi et tenter d'ouvrir les foyers-logements sur leur quartier.

Les foyers-logements sont depuis 20 ans en diminution, et selon P.-M. Chapon, un tiers encore d'entre eux devrait fermer dans les années à venir, en particulier ceux dont l'implantation géographique est moins justifiée et ceux dont les travaux à réaliser sont importants (70% du parc environ a besoin d'être rénové). Pour autant, cette offre répond à une demande et présente un potentiel pour la Métropole, car ils peuvent être une alternative aux Résidences Services Seniors s'ils sont réadaptés aux attentes (et non pas seulement aux besoins) des personnes âgées.

Pour approfondir les possibilités d'évolution et de transformation des foyers-logements, nous recommandons la lecture du rapport 2013 de la Direction Générale de la Cohésion Sociale sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes. Parmi les préconisations mentionnées par le groupe de travail ayant rédigé le document, on trouve notamment une suggestion d'évolution du CASF pour y inscrire les missions des établissements pour personnes âgées (dont les foyers-logements), qui pourraient être définies ainsi :

- Organiser la vie sociale au sein de l'établissement, et l'ouverture du logement-foyer vers l'extérieur : activités, matériel informatique, actions collectives avec d'autres structures du quartier... Ces actions contribueraient à la prévention de la perte d'autonomie
- Organiser et coordonner les interventions extérieures au sein de l'établissement : connaissance et suivi des personnes âgées, gestion des intervenants médicaux et paramédicaux

Les Résidences Services Seniors

Les Résidences Services Seniors (RSS) sont en pleine expansion en France : on en recense 463 à la fin 2014 et on en prévoit 190 de plus à l'horizon 2016¹¹.

A la différence des foyers-logements, les RSS ne relèvent pas de la loi 2002-2. Elles sont privées et très majoritairement à but lucratif. Elles sont généralement gérées par de grands groupes privés comme Pierre & Vacances (Les Senioriales)...

Elles s'adressent à des personnes âgées autonomes, valides et semi-valides de plus de 60 ans. Selon les modèles, les résidents sont propriétaires ou locataires. Les loyers où les mensualités étant en moyenne plus élevés que dans les foyers-logements, les RSS ciblent un public plus aisé, même si leurs nouveaux modèles économiques leur permettent de toucher un public plus modeste.

Elles sont composées d'appartements individuels (de 1 à 4 pièces), généralement situés près d'un centre urbain regroupant toutes les commodités. Elles ont pour objectif de procurer aux résidents une indépendance tout en garantissant une convivialité via des espaces partagés, adaptés et aménagés comme des salons communs, des espaces formes (éventuellement avec piscine), une salle de restauration. Ces résidences services proposent aussi de multiples services annexes comme des cours de gymnastique ou d'autres sports, des chorales etc.

Elles sont sécurisées par un accueil 7/7 jours, un interphone, des portails d'accès à fermeture automatique et parfois des systèmes de téléassistance. Les résidences sont entièrement adaptées aux personnes âgées : appartement de plain-pied et adapté, ascenseurs, couloirs larges avec barre de maintien...

¹¹ Source étude Percepta 2014 Les résidences services à l'horizon 2020

Tout comme les foyers-logements, les RSS ne sont pas des établissements médicalisés et ne sont donc pas habilités à délivrer des soins. Le RSS ne peuvent cependant pas bénéficier de forfaits soins, à l'inverse de la majorité des foyers-logements de la Métropole.

Il existe deux modèles économiques différents pour les Résidences Services Seniors :

Le premier concerne les Résidences Services Seniors dites d'«anciennes générations». Il propose des forfaits « tout compris » : loyer, charges classiques (locatives ou de copropriété, auxquelles s'ajoutent l'eau, le chauffage et l'électricité) et une contribution au financement des services, que la personne les utilise ou non. Cela implique que si un résident s'absente quelques temps de la résidence (vacances, hospitalisation...) et que son logement est vacant, il continue de payer l'ensemble des services de la résidence (piscine, restauration, clubs d'activités, loisirs...). De même, lorsqu'une personne décède, ses héritiers continuent de payer les services mensuellement tant que le logement n'est pas vendu. La revente est d'ailleurs souvent compliquée, les loyers planchers moyens s'élevant à 1800€/mois. Ce modèle n'est quasiment plus utilisé pour les nouvelles Résidences Services Seniors.

Le second modèle économique est le plus répandu actuellement sur toutes les nouvelles constructions. Il est divisé en deux sous-modèles :

- Modèle « socle commun » : Chaque résident s'acquitte de son loyer, des charges classiques et d'une contribution à un socle commun de services collectifs (accueil 7/7 jours ou 24h/24, accès aux parties communes, assistance administrative, animation quotidienne ...). La résidence propose en sus d'autres services payants, que le senior est libre de choisir ou non (restauration, blanchisserie, ménage, portage de repas...). Ces services peuvent être packagés par thématiques et sont en général gérés par du personnel en interne. Le loyer plancher moyen est de 900€/mois.
- Modèle « tout à la carte » : Les résidents paient leur loyer ainsi que les charges classiques et des frais de services collectifs allégés, considérés comme des charges. Ces derniers comprennent un accueil 7/7 jours mais pas 24h/24, l'accès aux espaces communs, un concierge commun qui gère les animations. Les résidences proposent ensuite un choix varié de services et d'animations délégués à des prestataires extérieurs. Le loyer plancher moyen s'élève à 550€/mois.

Ce second modèle semble combler tous les problèmes du premier et permet aux RSS de toucher un public plus large et un peu moins aisé. Il réduit aussi considérablement le nombre de salariés nécessaire au fonctionnement de la résidence. Le problème est néanmoins que contrairement à l'idée de liberté qu'indique le modèle « tout à la carte », certaines résidences ne laissent guère de choix à leurs résidents sur les prestataires.

La création de ce second modèle témoigne de la grande flexibilité des RSS. Les modèles de ces résidences sont régulièrement repensés en fonction des attentes identifiées des personnes âgées. Certains promoteurs commencent par exemple à imaginer des Résidences

Services Seniors à proximité d'autres résidences standard pour proposer des partenariats intergénérationnels entre les deux structures. D'autres intègrent les seniors ou les futurs habitants dans le développement des résidences et des équipements des logements (hauteur des chaises, des placards, des planches à repasser intégrées...). C'est notamment le cas du projet Habitat Senior¹² qui regroupe les Senioriales, d'autres partenaires (cabinet d'architecture, Somfy, Chêne Vert...) et une trentaine de seniors, dans le but de concevoir la résidence service la plus proche de l'activité actuelle des seniors.

Les Résidences Services Seniors se sont développées dans le secteur de l'habitat avec service car il existait une demande qui n'était plus satisfaite par l'offre (notamment de foyer-logement). Certains groupes, comme les Jardins d'Arcadie, expliquent d'ailleurs eux-mêmes qu'ils répondent à un besoin que les foyers-logements ne couvrent plus, parce qu'ils n'ont pas su se moderniser¹³.

Pour Alain Thalineau, la grande capacité d'adaptation des Résidences Services Seniors aux évolutions de la demande et leur capacité à s'adapter à des revenus de plus en plus modestes en fait une solution qui a de l'avenir. Pour lui, cela durera tant qu'il n'y aura pas d'initiatives d'habitat pour senior en mesure de les concurrencer en milieu urbain, ou tant que les politiques publiques ne s'investiront pas davantage dans des solutions de logements pour personnes âgées.

Serge Le Boulch et Pierre-Marie Chapon émettent au contraire des doutes sur la viabilité à long terme des RSS, ainsi que sur leur développement. Cela reste et restera un marché de niche, analyse P-M Chapon, car l'offre ne correspond pas ou plus à nos modes de vie (volonté de rester à son domicile, besoin d'ouverture sur le quartier...) ce qui indique que dans tous les cas, la résidence service de demain ne sera pas celle d'aujourd'hui. Si dans les cinq prochaines années leur essor pourrait être de supérieur à 10%/l'an, P-M Chapon pronostique un déclin ensuite. Les deux experts soulignent que de nombreuses RSS n'arrivent déjà pas actuellement à remplir leurs résidences uniquement avec des personnes âgées. En cause, le modèle proposé en décalage croissant avec les aspirations, et le poids des charges, dissuasif et très élevé au regard du service rendu. S. Le Boulch ajoute que la baisse annoncée des revenus des seniors dans les années à venir diminuera encore le nombre de personnes susceptibles d'accéder à cette offre. De plus, il pressent un problème lors du repeuplement des Résidences Services Seniors, lorsqu'une partie des premières vagues de résidents partira. Il y aura alors un clivage entre les nouvelles générations de seniors arrivants dans la structure et les anciennes, déjà présentes. Les anciens habitants auront instauré un rythme et des pratiques qui ne correspondront pas nécessairement aux nouveaux arrivants, sans compter que les jeunes seniors n'aiment pas être confrontés à leurs aînés car cela leur renvoie une image de ce qu'ils deviendront.

¹² Voir le site ici : <http://www.we-agency.fr/DPI-Habitat-Seniors/>

¹³ Voir par exemple ici : <http://www.jardins-arcadie.fr/le-groupe/residences-services-seniors/>

Cette rencontre entre deux générations de seniors se produit déjà dans certaines RSS et crée effectivement des tensions. Alain Thalineau souligne que les personnes issues de catégories socioprofessionnelles supérieures, comme c'est souvent le cas des résidents, ont encore plus de difficultés à tolérer l'image de la vieillesse renvoyée par les seniors plus âgées qu'elles.

La principale difficulté que rencontrent les Résidences Services Seniors concerne la gestion de la dépendance des personnes âgées. Les structures ne sont pas habilitées à fournir des soins, ni à s'équiper en matériel médical. Elles ont des partenariats avec des professionnels de soins libéraux, mais qui deviennent insuffisants lorsque les résidents deviennent trop dépendants (difficultés à se déplacer, se lever etc.). Or certaines personnes âgées étant propriétaires, il est compliqué voire impossible de les expulser. La résidence se retrouve donc dans une position inconfortable : elle ne dispose pas des équipements et des moyens nécessaires à la sécurité et au maintien de la personne dépendante, mais elle ne peut pas la bannir pour autant.

Une personne dépendante a tendance à affecter l'ensemble de la vie de la Résidence Services Senior : elle demande une attention particulière quotidienne et elle est bien souvent rejetée par ses pairs, qui supportent mal de côtoyer cette fragilité qui pourrait être la leur dans un avenir proche.

Il faut donc être vigilant sur le traitement des personnes en perte d'autonomie dans les RSS. Caroline Lopez, du pôle PAPH de la Métropole, constate déjà quelques dérives de la part de certains grands groupes qui impose parfois la mise en place d'un système de téléalarme aux résidents, sans laisser le choix du prestataire et en le facturant comme un service.

L'autre point de vigilance, relevé par les experts, est commun aux Résidences Services Seniors et à toute forme d'habitat regroupant uniquement des personnes âgées (foyers-logements, béguinage...) : l'entre-soi. Il faut veiller à ce que les résidences et leurs habitants ne soient pas reclus entre eux et déconnectés de la société. Maintenir un lien avec l'extérieur peut stimuler les personnes âgées et éviter une stigmatisation des seniors en les « stockant » dans des lieux fermés.

L'entre-soi n'est jamais une bonne solution, il contribue au repli des communautés sur elles-mêmes et a tendance à les gangréner de l'intérieur : il attise les tensions au sein du groupe et développe la méfiance vis-à-vis des personnes extérieures.

L'insertion de la résidence dans la vie locale permet aussi de dynamiser le quartier, faisant par exemple de la structure un lieu fédérateur d'animations ou d'activités pour tous.

Quel rôle pour la Métropole ?

Les politiques publiques locales et la Métropole ont peu de leviers sur les Résidences Services Seniors, sauf peut-être en limitant le développement de structures pour personnes âgées dans le PLU-H, mais cela impacterait l'ensemble des solutions d'habitat pour personnes âgées.

Une solution pour que la Métropole puisse contrôler indirectement les Résidences Services Seniors consisterait à développer une offre concurrentielle d'habitat avec services pour seniors, par exemple via les foyers-logements. Cela obligerait les RSS à adopter certains éléments de la concurrence ainsi créer, et donc des éléments mis en place par la Métropole (loyers réduits, réglementations diverses...)

Malgré le faible pouvoir d'action de la Métropole sur les Résidences Services Seniors, il semble important de connecter cette offre au réseau gérontologique local. Certains groupes des RSS (comme les Senioriales) essaient déjà de se mettre en relation avec des EHPAD ou des SSIAD au sein des territoires sur lesquels ils s'implantent. La Métropole pourrait faciliter les liens entre les différentes structures, ce qui permettrait aux RSS de mieux traiter la dépendance de leurs résidents.

L'habitat familial partagé

(Aucune initiative métropolitaine étudiée dans ce type d'offre)

Force est de mentionner cette catégorie à partir du moment où la typologie prend en compte l'ensemble de l'offre, même si nous n'avons pas investigué de projet qui en relève dans l'agglomération lyonnaise.

Cette forme d'habitat est parfois rangée dans la catégorie fourre-tout d'habitat intergénérationnel, ce qui ne permet pas d'en apprécier la singularité. L'habitat familial partagé prend appui sur un logement familial dont l'accueillant est propriétaire ou locataire, et qui va englober des chambres ou des studios pour les accueillis. La petite taille de cet ensemble permet au porteur du projet de mettre en avant la nature familiale de l'habitat.

Il en existe plusieurs types que nous citons (nous nous appuyons ici surtout sur l'article d'Anne Labit, « Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir », *revue Gérontologie & Société*, à paraître, 2016), du plus rare au plus répandu :

- **L'habitat partagé intra-familial** est un ensemble immobilier, sur le modèle de l'habitat kangourou belge, qui peut réunir plusieurs générations d'une même famille. Ce modèle d'habitat s'appuie sur la volonté de plusieurs générations d'une même famille de rester proches, tout en conservant leur autonomie. Dans un immeuble intergénérationnel de Mulhouse livré en 2003, chaque niveau regroupe deux logements : celui des grands-parents (T2) et celui, plus grand, des parents (T5) composé d'un séjour et de trois chambres.
- **L'accueil familial (habitat partagé)** correspond au renouvellement de l'accueil familial tel qu'il avait été formalisé par la loi du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers, à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes (renovée par la loi du 17 janvier 2002). Cette possibilité est ouverte à toute famille qui a la volonté d'accueillir à son domicile de une à trois personnes âgées ou handicapées, à condition d'avoir reçu préalablement un agrément du Conseil général. Dans ce cadre, le domicile de la famille accueillante sert d'hébergement pour la ou les personnes.

L'accueil familial peut se faire dans une formule traditionnelle, avec une famille qui accueille une ou plusieurs personnes âgées ou handicapées, ou dans une formule renouvelée : dans ce cas, une grande maison voit la cohabitation de deux familles accueillantes et de plusieurs personnes âgées, qui ont leur chambre ou leur studio. Cette formule est développée sous des dénominations diverses (Maisons Ages & Vie, Maisons d'accueil familial, etc.).

La maison Ages et Vie de Montfaucon a été la première à ouvrir en 2008. Elle accueille sur 250 m² au rez-de-chaussée des pièces communes et six studios pour

des personnes âgées dépendantes, alors que l'étage est réservé aux appartements des trois auxiliaires de vie sociale et de leurs familles qui assurent une permanence continue. Le terrain est fourni par la commune, la construction est financée par des investisseurs privés.

Les formules de « Villa Family » relèvent aussi de ces formes renouvelées d'accueil. Il s'agit d'un habitat partagé entre deux familles d'accueil et six personnes âgées. L'ensemble immobilier comprend un rez-de-chaussée accueillant les personnes âgées ou handicapées (salon et chambres) et un étage accueillant dans des appartements distincts deux familles d'accueil. Le regroupement de deux familles d'accueil sur un même site offre l'avantage d'une mutualisation, puisque l'une des deux familles peut s'absenter un week-end sur deux ou prendre des vacances. Il y a généralement aussi un studio susceptible d'accueillir un accueillant remplaçant. Cela permet de répondre à une difficulté de l'accueil familial, qui est l'usure des accueillants, qui doivent être disponibles en continu.

- **Accueil familial en habitat social** : des initiatives prennent appui sur des bailleurs sociaux. La plus connue est celle promue par la société HLM ESH Polygone, « Jardin des aînés » qui s'est surtout développé dans le centre de la France en raison de la zone d'intervention du bailleur social sur cinq départements (Cantal, Lozère, Aveyron, Lot, Corrèze). Le modèle est très similaire à celui de Villa Family, sauf concernant le financement de l'opération.
- **Accueil familial « sauvage »** : une famille et un résidant n'ont plus d'agrément, donc il n'y a plus de salaire versé à la famille, mais ils choisissent de continuer à vivre ensemble. Parfois des arrangements sont prévus pour que la famille ait une petite compensation financière.

Ces formules se sont peu développées en France, comparativement à d'autres modes de prise en charge et d'accompagnement, même si elles ont eu plus de succès en milieu rural. Il existerait aujourd'hui environ 10 000 accueillants familiaux pour 14 000 accueillis. Pourtant, le coût pour l'usager (environ 1 500-1800 euros mensuels) serait sensiblement moins élevé que s'il était hébergé dans un établissement gérontologique. Les raisons de ce faible développement tiennent en particulier à la disponibilité constante sur l'année et jour et nuit, et à la précarité du statut d'accueillant familial (même s'il est salarié, il ne touche pas le chômage).

Dans le territoire de la Métropole de Lyon, on compte un faible de nombre de personnes concernées. Et une particularité : l'accueil familial ne vise que les personnes handicapées, et non les personnes âgées dépendantes (contrairement au Conseil général de l'Isère par exemple où les deux publics peuvent être accueillis).

Les chiffres pour la Métropole de Lyon¹⁴ :

- 26 accueillants
- 50 places d'accueil
- 47 personnes accueillies

Le très faible nombre d'accueillants agréés s'explique pour plusieurs raisons :

- Leur statut est très précaire (pas de chômage)
- Nécessité d'être disponible 24h/24
- Peu de répit possible
- Les logements sur le territoire de la Métropole, petits et pas forcément accessibles aux personnes à mobilité réduite, ne se prêtent pas vraiment à l'accueil familial.
- Leur activité est méconnue (la Métropole communique peu sur cette formule).
- Cette activité a été développée initialement par le Département du Rhône uniquement en faveur de personnes en situation de handicap lourd d'où des critères d'agrément importants.

Quel rôle pour la Métropole ?

- Elargir le public accueilli, à la fois en ouvrant le dispositif aux personnes âgées, et en ne privilégiant plus seulement un niveau d'handicap élevé, ce qui rendrait cet accueil moins exigeant, et les critères d'agrément plus accessibles.
- Augmenter par conséquent le nombre de familles accueillantes et de publics accueillis.
- Favoriser les solutions de répit pour les accueillants
- Communiquer davantage sur la formule de l'accueil familial.

¹⁴ Données communiquées par Caroline Lopez.

L'habitat groupé senior (participatif et collaboratif)

Initiatives métropolitaines étudiées :

- CHAMAREL (fiche projet n°8) (dominante participatif)
- Oasis-Maison des Babayagas (Saint-Priest) (fiche projet n°9) (dominante participatif)
- APPS'SOLU (fiche projet n°10) (dominante collaboratif)
- Béguinage Solidaire (fiche projet n°13) (dominante collaboratif / attention : pas de projet en cours sur l'agglomération)

L'habitat participatif

Les offres d'habitat participatif ont des traits communs : les promoteurs de cette forme d'habitat sont les personnes vieillissantes elles-mêmes ; l'organisation collective de l'habitat se fait de manière autonome, sans accompagnement extérieur ; davantage que dans d'autres formes d'habitat, le rôle dévolu aux espaces communs est important.

Selon Anne Labit, cette forme d'habitat a deux caractéristiques :

- la citoyenneté des personnes vieillissantes, qui se traduit par l'exercice d'une responsabilité dans la prise en charge de leur propre vieillissement ;
- la solidarité, l'entraide mutuelle au quotidien, les activités en commun.

D'autres ingrédients sont également présents :

- le rôle important du ou des fondateurs dans l'élaboration voire la régulation du projet ;
- des valeurs qui vont être mises en avant, dans une charte par exemple ;
- une volonté d'ouverture sur l'extérieur, avec l'idée de faire partie de la vie de la cité au quotidien.

Cette forme d'habitat connaît, en raison même des principes qui la structurent, des difficultés et limites connues :

- Cet habitat ne peut convenir qu'à des profils sociologiques précis, public qui dispose d'un capital social et culturel important ;
- Une tension peut apparaître entre deux logiques ou profils chez les habitants : ceux qui adhèrent au projet de départ et ceux qui veulent surtout profiter d'un logement (cette tension est manifeste dans le projet Oasis-Maison des Babayagas de Saint-Priest) ;

- Dans ce type de projet, les relations interpersonnelles sont déterminantes, tout changement des personnes peut le mettre en danger. Et si la solidarité disparaît, c'est sa raison d'être qui disparaît aussi ;
- Il est fréquent que des difficultés soient liées aux espaces communs (s'ils sont loués, qui gère le budget, etc.). Ainsi, dans la maison des Babayagas de Montreuil¹⁵, projet très médiatisé, les locataires se sont brouillées. L'opération a des difficultés à surmonter le départ de l'initiatrice Thérèse Clerc. Des difficultés sont aussi liées à la salle commune qui devait être louée ;
- Les personnes qui participent à ces projets, par nécessité de les rendre viables (solidité juridique, aspects administratifs) peuvent glisser du militantisme à une expertise qui peut les amener à devenir un peu promoteur. L'objectif de vivre-ensemble peut alors être perdu, et le seul critère qui réunit les gens devenir la construction de la résidence, pas le fait de vouloir vivre en communauté ;
- Dans ce type de projet (cela est mentionné aussi bien dans le participatif que le collaboratif (Oasis-Maison des Babayagas, APPS'SOLU, Béguinage Solidaire..), le temps long de la concrétisation du projet peut décourager les futurs habitants.

La comparaison entre Oasis-Maison des Babayagas et CHAMAREL indique que la réalisation d'un tel projet est plus compliquée dans le cadre du logement social que dans un cadre privé. L'opération CHAMAREL se déroule en effet dans un cadre privé (même si au départ il a été envisagé de la réaliser dans un cadre social, avec ALLIADE), alors qu'Oasis-Maison des Babayagas est réalisé par un bailleur social.

L'opération Oasis-Maison des Babayagas a enchaîné les difficultés opérationnelles : en raison du temps long de la programmation de la ZAC, l'opération a été mise longtemps en stand-by ; le changement de municipalité a amené à retravailler l'urbanisme du projet ; à l'automne 2015, alors qu'EMH connaît enfin les caractéristiques précises du terrain où pourra se construire le bâtiment et envisage de lancer la maîtrise d'œuvre début 2016, le choix de la passation de maîtrise d'œuvre n'est pas encore acté parce que la ZAC demande à ce que ce soit un concours, qui est selon EMH incompatible avec la volonté d'habitat participatif. EMH souhaite donc un marché négocié. Autres questions problématiques : comment fait-on avec les réservataires, alors que les futurs habitants se sont déjà choisis ? Comment mettre en adéquation la gestion locative et la prise en compte de la Charte, etc. ? EMH envisage en effet des problèmes liés à l'évolution de la situation des locataires : même si le bail est très cadré, la charte n'aura pas de pouvoir juridique, ce qui peut occasionner une foule de problèmes a priori à gérer par l'association que le bailleur devra forcément gérer ou trancher également.

¹⁵ A l'origine du projet se trouvent trois amies, militantes de la Maison des femmes de la ville, qui décident d'inventer le lieu où elles comptent finir leurs jours. Le projet est ensuite surtout porté par Thérèse Clerc, qui s'est occupée pendant cinq ans de sa mère malade et grabataire, qui a imaginé une maison autogérée qui se veut l'antithèse de la maison de retraite traditionnelle. Selon la définition qu'elle en donne, la maison des Babayagas se veut une maison « autogérée, citoyenne, solidaire et écologique ». Le concept est déposé à l'INPI (Institut National de la Protection Industrielle).

Selon EMH, le privé a nettement moins de contraintes au niveau des règles, mais doit en revanche trouver un modèle économique, ce que démontre le cas de CHAMAREL.

L'association CHAMAREL a été créée en 2010, par deux amies qui ont souhaité anticiper leur vieillissement et ne pas le faire subir moralement et financièrement à leurs enfants. En 2012, les membres de l'association créent la SAS CHAMAREL Les Barges, qui est la société qui construit l'immeuble coopératif. Les futurs habitants détiennent la majorité des parts de cette société. Le permis de construire du futur bâtiment a été délivré en mai 2015 et la livraison est prévue en 2017.

CHAMAREL est une coopérative d'habitants structurée en trois niveaux : l'association CHAMAREL, composée des 9 futurs habitants (et coopérateurs majoritaires de CHAMAREL Les Barges) ainsi que de 21 autres membres ; la SAS (Société par Actions Simplifiées à capital variable et action limitée) CHAMAREL Les Barges, est composée des 9 futurs habitants et est la société qui construit l'immeuble coopératif ; le groupe informel « Les Amis de CHAMAREL ».

Le principe de la coopérative CHAMAREL repose sur la propriété collective et la non-spéculation immobilière. Chaque futur habitant dispose de parts dans la société mais l'appartement dans lequel il vivra ne lui appartiendra pas. Quand une personne partira, elle (ou ses héritiers si elle décède) récupèrera les parts investies mais sans aucune plus-value (sauf montant de l'inflation). Ce principe se retrouve aussi dans le projet APPS'SOLU qui a aussi d'autres similitudes (présence d'une chambre d'amis, etc.) ce qui n'est pas étonnant quand on sait que les initiateurs d'APPS'SOLU suivent de près CHAMAREL.

CHAMAREL s'est beaucoup inspiré d'initiatives d'habitat coopératif, notamment le Village Vertical, à Villeurbanne.

CHAMAREL réunit la plupart des ingrédients de l'habitat participatif : construction collective du projet, importance accordée au partage de valeurs (le choix des membres se fait en fonction des valeurs qu'ils portent, le passage obligatoire par l'association permet à la personne de vérifier si elle est en adéquation avec l'état d'esprit de la coopérative), l'implication des membres, et jusqu'à la manière de prendre des décisions au consensus et non à la majorité (dans le cas où il y a des désaccords, les décisions sont repensées jusqu'à ce qu'elles conviennent à toutes les personnes votantes).

Le projet immobilier de CHAMAREL bénéficie du soutien financier du Conseil Régional (subvention), de la MGEN (pour 3 logements), de la CARSAT (prêt de 612 000 euros sur 20 ans à taux zéro), de la Ville de Vaulx-en-Velin (subvention et vente du terrain au prix d'un terrain HLM). Malgré ces aides, et faute d'avoir pu obtenir des Prêts Locatif Sociaux (PLS), CHAMAREL se tourne actuellement vers les banques pour obtenir des prêts plus classiques, en complément des subventions.

Il réunit aussi des partenaires pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage et le conseil (Habicoop, Ecole Nationale d'Architecture de Vaulx-en-Velin, Réseau Paille), etc. Les partenaires sont précieux pour connaître d'autres initiatives de résidences coopératives pour éviter un maximum d'erreurs et de problèmes.

L'habitat collaboratif

A la différence de l'habitat participatif, il n'y a pas besoin de se choisir mutuellement, ni de s'engager autant. Alors que dans l'habitat participatif les personnes participent directement à l'élaboration du projet (aménagement, organisation, etc.), dans l'habitat collaboratif ce cadre est souvent déjà construit et proposé par le porteur de projet. Il reste néanmoins aux habitants de définir leur propre projet à l'intérieur de ce cadre (rédiger une charte, etc.) ce qui laisse malgré tout une certaine latitude. Dans le collaboratif, les moments d'échange et de partage sont en général plus limités que dans le participatif. Souvent la structure qui a mûri le projet sert d'interface et propose un accompagnement, alors que l'habitat participatif ne recourt pas à un accompagnement « extérieur » puisque ce sont les personnes elles-mêmes qui se prennent en charge.

Il existe des formes variées d'habitat collaboratif : cet habitat peut être partagé ou groupé, dans un appartement, une maison, un immeuble, ou même un ensemble de maisons, avec le béguinage. Le béguinage regroupe une vingtaine de maisons autour d'une cour. Les seniors s'entraident, et sont accompagnés ou aidés par un responsable de béguinage. La plupart des béguinages n'ont aucune orientation préalable en termes de valeurs, alors que d'autres se réunissent autour de la foi ou du militantisme politique. Le béguinage est un mode de vie collectif mis en œuvre surtout dans le Nord de la France, en Picardie et en Flandres. Les béguinages appartiennent au parc HLM.

L'habitat groupé collaboratif peut aussi avoir pour cadre des immeubles où vivent plusieurs générations, et s'inscrire alors dans l'habitat intergénérationnel. Les immeubles disposent d'espaces communs où va se faire le vivre-ensemble. Des responsables de maison, salariés voire bénévoles (c'est le cas dans des résidences d'Habitat et Humanisme) facilitent les activités communes, pourvoyeuse de convivialité et d'un lien entre les habitants. Ces immeubles peuvent abriter plusieurs types d'appartement, du logement social à l'appartement en accession à la propriété.

Dans la plupart des cas, la solution est celle d'un logement pour chacun dans une même résidence. Il est plus rare que ce soit une pièce pour chacun dans un grand appartement, ce que fait le Co-Logis des Aînés de Fourvière. Il s'agit d'une colocation de plusieurs seniors, disposant chacun d'une chambre et d'une salle d'eau, mais partageant le salon et la cuisine, ainsi que les aides nécessaires.

Dans les offres étudiées, on voit l'importance de l'accompagnement. Selon T. Robet, à l'origine de Béguinage Solidaire, la visite de nombreuses expériences l'a convaincu du rôle crucial d'un accompagnement.

Il est frappant aussi de remarquer à quel point ces offres sont entravées par la difficulté de réaliser le projet immobilier. Selon L. Bernier, initiateur du Co-Logis, il faut construire du neuf car on ne trouve pas de logement adapté à ce type de projet dans l'ancien, ce qui

implique de convaincre des investisseurs d'investir dans la construction. Actuellement, le Co-Logis est abrité dans le l'ancien, qui ne convient pas complètement en termes d'accessibilité. Pour APPS'SOLU, le problème est différent, puisqu'il s'agit de repérer une opération immobilière qui convienne aux critères du projet, et notamment qui soit accessible financièrement au regard du financement prévu. Béguinage Solidaire est également freiné par des questions d'accès à du foncier.

On relève aussi des différences. Dans la plupart des cas, les personnes âgées sont autonomes (Oasis-Maison des Babayagas, APPS'SOLU, Béguinage Solidaire...), il est plus rare que la dépendance soit assez forte (Co-Logis des Aînés).

Quel rôle pour la Métropole ? (habitat participatif et collaboratif)

Selon Pierre-Marie Chapon, la génération du baby-boom est à la fois plus individualiste et plus communautaire que celle qui l'a précédé, et donc potentiellement intéressée par ce type de solutions. En vertu de ce même phénomène générationnel, les générations qui arrivent et vont arriver au seuil de la vieillesse sont et seront sans doute de moins en moins prêtes à rentrer dans les résidences conçues sur le modèle actuel (foyer-logement, résidence service).

Les offres d'habitat groupé restent très marginales actuellement en termes de personnes concernées, mais elles devraient donc se développer, ce qui permettrait aux pouvoirs publics de faire des économies. L'idée est alors de soutenir leur émergence et leur développement, et de renforcer leur place dans le continuum de l'offre.

Selon les experts, la Métropole gagnerait à pousser des expérimentations qui laissent préfigurer de nouvelles offres. Cela nécessite une réflexion stratégique de la Métropole sur ce sujet.

Elle peut aider ces initiatives de plusieurs manières :

- Apport d'expertise pour aider à définir le modèle (attente par exemple d'APPS'SOLU). Pierre-Marie Chapon propose qu'elle pourrait aider à structurer le modèle économique de certaines offres, en se focalisant sur quelques opérations, pour en développer le modèle. Le modèle économique de ce genre d'initiative s'est structuré dans les pays nordiques, facilité par leur culture. En France, PM Chapon se dit convaincu qu'il à terme un modèle économique.
- Apport de financements.
- Exonérations de taxes.
- Rendre le foncier plus accessible (gratuité ou réduction du prix du foncier, bail emphytéotique réduit).
- Faciliter la mise en place de parking et places de stationnement.

- Contribuer à rassurer : selon PM Chapon, le statut de coopérative choisi par CHAMAREL et APPS'SOLU inquiète car il n'est pas connu, alors qu'il relève d'un modèle économique intéressant. La législation est mal adaptée aux coopératives d'habitants et aux constructions non-spéculatives. Les responsables de CHAMAREL expliquent ainsi qu'ils ne peuvent pas obtenir de prêts PLS (avec exonération de charge foncière) ou des emprunts sur 40 ou 50 ans, parce que ces avantages sont souvent réservés aux bailleurs sociaux ou demandent d'avoir pour garant un bailleur social.
- CHAMAREL estime que la Métropole pourrait favoriser les initiatives de coopératives en proposant des formations (montage et gestion d'une construction immobilière).

Habitat collaboratif : les spécificités de l'habitat groupé intergénérationnel

Initiatives métropolitaines étudiées :

- Résidence Le Victoria - Grand Lyon Habitat (fiche projet n°11)
- Résidence Les Platanes - Chers Voisins Les Platanes (fiche projet n°12)
- Foyers-logements intergénérationnels de la Ville de Lyon (partenariat avec le CROUS) (fiche projet n°15)

Les résidences intergénérationnelles sont un concept de plus en plus développé en France, par la majorité des promoteurs (Bouygues, Eiffage...) et des bailleurs sociaux.

Le principe est de regrouper dans une même résidence plusieurs générations, dont des personnes âgées. L'intérêt est d'intégrer des seniors au sein d'autres populations, ce qui a tendance à les dynamiser et à lutter contre leur isolement. Toutes les résidences intergénérationnelles tentent aussi de développer des réseaux d'échanges de services entre voisins, ce qui permet aux personnes âgées d'avoir une aide gratuite dans certaines tâches quotidiennes.

Cette solution d'habitat permet de ne pas regrouper les personnes âgées entre elles dans des lieux dédiés (foyers-logements, résidences services seniors...) et de les maintenir dans la société.

Certaines résidences, comme Le Victoria à Lyon ou l'Îlot Bon Secours à Arras intègrent aussi des personnes porteuses de handicap. Il s'agit dès lors davantage de mixité de populations selon plusieurs critères, dont l'âge (générations) et l'autonomie (handicap physique ou mental ou non).

Le concept va cependant au-delà du simple regroupement de générations sur un même toit. Les résidences intergénérationnelles comportent systématiquement des salles communes pour favoriser la rencontre entre les résidents. Bien souvent, une tierce

personne (animateur ou gardien) est aussi présente pour développer des activités au sein de la structure pour créer du lien entre les habitants.

Nous nous sommes intéressés à deux initiatives de résidences intergénérationnelles :

- La résidence Le Victoria (fiche projet n°3), à Lyon 8^{ème}, projet porté par Grand Lyon Habitat, en partenariat avec le GIHP (Groupement pour l'Insertion des personnes Handicapées Physiques)
- La résidence des Platanes (fiche projet n°12), à Saint-Germain-au-Mont-D'or, projet porté par l'association Chers Voisins Les Platanes (constituée du bailleur social Sollar, du Groupe Logement Français (Entreprises Sociales pour l'Habitat et Groupe d'Intérêt Economique) et de Récipro-cité, entreprise lyonnaise d'ingénierie du vivre-ensemble)

Le Victoria est une structure composée de logements sociaux regroupant 5 générations ainsi que des personnes lourdement handicapées physiquement. Il y a 10 logements adaptés aux personnes handicapées (de plain-pied, équipés de domotique), entièrement gérés par le GIHP (attribution des logements, gestion des individus...) et 15 logements adaptés pour les personnes âgées.

Grâce à une mutualisation des Plans de Compensation du Handicap (PCH) des personnes handicapées, des auxiliaires de vie du GIHP sont présents en permanence dans un local au sein de la résidence. Ils assurent le lever, le coucher et toute autre assistance nécessaire pour les individus handicapés. La résidence dispose de salles communes permettant aux habitants de se retrouver et de proposer des ateliers collectifs. Une animatrice est aussi présente tous les matins pour aider les résidents à monter leurs projets d'activités et pour favoriser les liens et l'entraide entre voisins. Enfin, Le Victoria dispose aussi d'un gardien qui contribue grandement à la vie sociale du lieu.

Les Platanes est une résidence sociale bénéficiant depuis 2012 d'un programme de mixité générationnelle à système de voisinage solidaire, porté par l'association Chers Voisins - Les Platanes. Le principe est de développer des projets au sein de la résidence, de favoriser la solidarité et l'entraide entre voisins et de réduire le coût des charges par l'investissement de chacun. Là aussi, le lieu est équipé de salles communes, regroupées dans une Maison des Projets située entre les bâtiments. Une gestionnaire-animatrice était présente en temps plein au lancement du programme pour initier une dynamique entre voisins, avant de passer à mi-temps. Actuellement, la Maison des Projets accueille plusieurs clubs d'activités, une salle de sport collective et une friperie.

Les habitants gèrent aussi eux-mêmes l'entretien de toutes les parties communes des bâtiments, via un planning de répartition des tâches.

L'essence du projet repose sur la mixité intergénérationnelle : des personnes différentes, avec des expériences et des fragilités différentes qu'il faut que chacun prenne en compte pour vivre ensemble. C'est via cette compréhension de l'autre que le projet permet de repousser l'entrée des personnes âgées locataires en établissement spécialisé : les voisins

veillent les uns sur les autres et s'entraident. Grâce aux actions menées, aux activités et à la solidarité, un habitant en détresse est très rapidement repéré par les autres.

Les deux initiatives rencontrées sont des logements sociaux, ce qui implique que leur modèle économique est très encadré. Les logements sont attribués par des réservataires (Etat, Ville, Région...) qui contribuent au financement de la construction. S'agissant de logements sociaux, les locataires potentiels ne doivent pas excéder un certain plafond de revenus pour accéder à ces résidences.

Il n'est cependant pas possible de filtrer les demandeurs en fonction de critères tels que l'âge ou la situation familiale (mis à part via la taille du logement). Les résidences intergénérationnelles sociales doivent donc négocier des conventions APL spécifiques ou travailler en bonne intelligence avec les réservataires pour que leurs logements soient répartis de façon homogène entre les générations, et que les personnes âgées soient dans des logements adaptés.

En revanche, il est impossible de vérifier ou de sélectionner les résidents en fonction de leur adhésion aux valeurs de la structure (solidarité, entraide...). Les seules alternatives consistent à faire signer une charte aux habitants et à communiquer en amont pour que les futurs occupants soient conscients des particularités de la résidence lorsqu'ils déposent une demande d'accès.

Selon Alain Thalineau, sociologue de l'Unité Mixte de Recherche (UMR) CITERES (Université de Tours), un dispositif d'habitat intergénérationnel a plus de chances de fonctionner sur le long terme s'il ne regroupe que des personnes âgées et des étudiants.

Avec des familles, cela fonctionnera tant que les enfants seront en bas âge, parce que l'échange de services est relativement simple durant cette période : aide au devoir ou garde d'enfant contre quelques courses, ou un peu de bricolage. Cependant, lorsque les enfants deviennent adolescents, l'échange devient plus asymétrique et surtout, le jeune s'autonomise. C'est l'âge où le clivage avec les personnes âgées est souvent le plus fort : bruits de scooter ou de mobylettes, discussion sous les fenêtres tard le soir etc. qui dérangent bien souvent la tranquillité des autres résidents, et plus particulièrement des seniors.

Si les enfants ont tendance à suivre les valeurs de leurs parents (par mimétisme), et donc celles de la résidence (solidarité etc.), les adolescents s'émancipent, bien souvent en fort contraste avec leurs pères et mères.

Selon Alain Thalineau, l'habitat intergénérationnel avec les étudiants est moins problématique, parce qu'il y a plus de turn-over, pas d'enfants qui vieillissent et qu'il y a des contrats (tacites ou non) entre les personnes âgées et les jeunes adultes. Ces derniers sont (souvent) plus matures que les adolescents et sont plus à même de comprendre les enjeux de la vie en appartement, entourés de voisins.

En définitive, selon l'expert, l'intergénérationnel avec des familles est une solution qui fonctionne à court terme uniquement.

Serge Le Boulch, dirigeant de Récipro-Cité, pense à contrario que la cohabitation familles - personnes âgées est possible sur le long terme, à condition de ne pas penser les résidences intergénérationnelles uniquement comme une solution contre le vieillissement de la population. Pour lui, le concept d'habitat intergénérationnel ne doit pas être conçu uniquement à travers le prisme des personnes âgées mais plutôt comme des lieux favorisant la mixité de toutes les populations. A partir de ce postulat, l'enjeu de ce type de résidence consiste à parvenir à faire cohabiter, sur le long terme, différents profils d'individus, chacun avec ses fragilités.

La solution, selon M. Le Boulch, consiste à développer la solidarité entre voisins (plus qu'un système d'échange) et la compréhension des problématiques de chacun. Cela passe par des dialogues entre habitants, des activités collectives et une médiation par une tierce-personne (animateur...). Concernant les clivages familles - personnes âgées, Serge Le Boulch préconise une approche pédagogique : sensibiliser les adolescents, qui vivent au sein de populations dont l'espérance de vie ne cesse d'augmenter, réapprendre les codes sociaux etc. Il faut aussi rappeler aux personnes âgées leur propre jeunesse et leur adolescence. Il évoque notamment l'excellent programme de médiation mis en place à Vernier (Suisse), dans des quartiers sensibles pour gérer les conflits entre les jeunes et les autres habitants. Le maire a mis en place un dispositif composé de plusieurs médiateurs joignables à tout moment de 18h à 2h du matin, pour répondre aux appels des résidents qui se plaignent des jeunes et des nuisances sonores dans les cours d'immeubles. Leur rôle est d'intervenir à la fois auprès des personnes bruyantes mais aussi auprès des plaignants, pour les sensibiliser au compromis et à la compréhension d'autrui.

Quel rôle pour la Métropole ?

D'une façon générale, il convient de concevoir les résidences intergénérationnelles sur le long terme. La Métropole doit pouvoir intervenir dans le cahier des charges des constructions de ces structures. Cela semble bien sûr plus simple à réaliser auprès des bailleurs sociaux.

Les experts rencontrés s'accordent à dire qu'il faut que chaque nouvelle résidence intergénérationnelle ne soit pas « isolée », loin des commerces de proximité et des commodités. Ce type de structure doit être intégré à un quartier vivant, qui contribuera à son bon fonctionnement et à son ouverture sur l'extérieur. Dès lors, on peut imaginer que les animations soient ouvertes à l'ensemble des habitants du quartier.

De plus, les bailleurs sociaux rencontrés ainsi que plusieurs autres porteurs de projets expliquent que les personnes à faibles revenus ont tendance à rester et à vieillir dans le même logement (n'ayant pas d'opportunité d'en changer). A partir de ce constat, plusieurs experts suggèrent de penser les logements d'une résidence de façon à ce qu'ils soient facilement adaptables à toutes les phases de la vie : prévoir des murs pouvant accueillir des barres de maintien, ne pas placer les interrupteurs trop hauts si la personne devient handicapée... Cette adaptabilité ne résout cependant pas le problème de la sous-occupation des logements, quoiqu'il existe des solutions pour moduler la taille des appartements.

Enfin, il est évident que les parties communes d'une résidence intergénérationnelle doivent être adaptés aux pratiques de chaque population résidente, sans générer de conflit d'usages. Exemples :

- Si la résidence possède des espaces de jardinage, prévoir des bacs rehaussés pour les personnes âgées ou handicapées
- Si la résidence dispose d'une aire de jeux pour enfants, bien étudier son emplacement pour ne pas qu'elle soit source de trop fortes nuisances sonores tout en permettant aux parents de surveiller facilement les jeunes.

Les résidences intergénérationnelles semblent intéresser des personnes âgées (à confirmer avec la phase 2 de la mission) puisque nous n'avons pas identifié de logements vacants dans ces structures. De plus, comme les promoteurs et les bailleurs semblent se saisir de ce concept, il paraît intéressant que la Métropole s'en saisisse pour définir et statuer sur la définition d'une résidence intergénérationnelle et ses composantes. Cela permettrait d'uniformiser le concept, de créer des normes et éventuellement d'élaborer un statut spécifique pour permettre aux résidences sociales de réserver des logements adaptés pour des seniors.

L'habitat formalisé autour du soin

Initiatives métropolitaines étudiées :

- Charmanon (géré par Les Petits Frères des Pauvres -AGE) (fiche-projet n°18)
- Résidence le Patio (géré par Les Petits Frères des Pauvres -AGE) (fiche-projet n°19)
- Espace Emmanuel Mounier (La Vie Grande Ouverte/Habitat et Humanisme) (fiche-projet n°20)

Il s'agit de logement temporaire, soit comme alternative de soins à domicile pour des personnes âgées sortant de l'hôpital, soit pour des personnes âgées cumulant des difficultés (santé, isolement, handicap, grande précarité, difficultés de vie variées..).

Ces projets présentent des caractéristiques communes :

- Ils sont de petite dimension, ce qui est perçu par Charmanon et le Patio comme des conditions de réussite, afin de personnaliser l'accompagnement. Le Patio accueille 10 personnes, l'Espace Emmanuel Mounier 20 personnes ou un peu plus (il y a 20 logements mais la possibilité est envisagée d'accueillir des couples) ;
- Ils intègrent les deux dimensions du soin et du prendre soin (*care*). Dans le projet Espace Emmanuel Mounier (/La Vie Grande Ouverte), ce sont surtout des étudiants qui sont positionnés sur ce champ ;
- L'idée générale est désinstitutionnaliser autant que possible les soins et la vie médicale, pour créer une ambiance « *comme à la maison* ». Par exemple la distribution des médicaments se fait sans blouse à Charmanon ;
- Pour autant, Charmanon est un établissement médico-social (statut EHPA - Domicile collectif) et le Patio est également habilité établissement médico-social (statut du Foyer de Vie). Ce n'est pas le cas de l'Espace E. Mounier, qui n'a ni autorisation sanitaire, ni financement via l'ARS. Comme à domicile, les soins sont pris en charge par l'Assurance Maladie et/ou l'Etat (AME) ;
- Le relationnel est au cœur de ces projets. Ce relationnel est mis en œuvre par des acteurs qui ont depuis longtemps pensé la dimension de dignité de la personne humaine et les questions de relation ;
- La place du bénévolat est importante, ce qui se comprend d'autant mieux que Les Petits Frères des Pauvres comme Habitat et Humanisme placent le bénévolat au cœur de leur projet. Sur l'ensemble de la Maison de Grézieu (Charmanon et le Patio), il y a 34 bénévoles (en rotation toute l'année) et 17 salariés ; dans l'Espace Emmanuel Mounier, les bénévoles seront à terme sans doute près d'une centaine (surtout des étudiants) ; dans la Maison de l'Hospitalité de Béthanie, ce sont pas

moins de 80 bénévoles qui interviennent. Les bénévoles sont surtout dans le relationnel, le lien, l'écoute et rarement dans le soin proprement dit ;

- Ces formules coûtent sans doute moins cher à la collectivité que les réponses institutionnelles plus classiques et les initiatives de maintien à domicile davantage soutenues par les politiques vieillesse (SSIAD, portage des repas...). Une personne prise en charge par le Patio coûte moins à la collectivité qu'en hôpital psychiatrique.

La Maison Charmanon, située depuis 1988 à Grézieu-la-Varenne, fait partie des 28 établissements gérés en France par Les Petits Frères des Pauvres - Association de Gestion des Etablissements (AGE). Elle est divisée en deux unités : Charmanon, qui accueille des personnes âgées en hébergement temporaire et des séjours de vacances, et Le Patio qui accueille des personnes de plus de 50 ans sans domicile, marginales et souffrant de handicaps psychiques.

Les objectifs de Charmanon sont de proposer de l'hébergement temporaire non-affilié à un EHPAD, de promouvoir le droit aux vacances chez les personnes âgées (souvent considérées comme tout le temps en vacances lorsqu'elles sont retraitées) et d'accompagner, via l'hébergement temporaire, les personnes âgées dépendantes (au-delà de GIR 4) aussi longtemps que possible, pour retarder leur entrée en établissement spécialisé.

Selon la période de l'année, Charmanon propose deux options : l'hébergement temporaire (de novembre à avril, ainsi qu'au mois d'août) et le séjour de vacances (les mois de mai, juin, juillet, septembre et octobre).

L'hébergement temporaire, ouvert à des personnes âgées de plus de 50 ans pour une durée d'une semaine à 5 mois maximum, leur permet de rompre avec leur isolement (notamment l'hiver), de passer un cap difficile de la vie, ou de conforter une convalescence après une hospitalisation, avant de retourner chez soi. Il s'agit aussi de préparer l'entrée en établissement lorsque le maintien à domicile n'est plus possible (attente d'une place en EHPAD, transition douce...).

Juridiquement, l'hébergement temporaire de Charmanon est une EHPA - Domicile collectif avec prestation hôtelière et repas dont toutes les places sont habilitées à l'aide sociale. La résidence n'est pas médicalisée mais les soins sont assurés par des cabinets locaux d'infirmières. Le taux d'occupation est très élevé (entre 89 et 95%). Généralement, Charmanon n'accepte que des personnes des GIR 3 à 6, car ils ne disposent pas des adaptations et des soins souvent nécessaires pour les GIR 1 et 2.

Les personnes en hébergement temporaire à Charmanon expliquent souvent qu'elles n'ont pas l'impression d'être dans une structure pour personnes âgées, grâce à la bonne ambiance des lieux. Certaines personnes âgées ont aussi renoué des liens avec leur famille lors de leur séjour, car cette dernière s'implique parfois dans le projet.

Concernant les séjours vacances, les personnes concernées disent régulièrement avoir pris « une véritable bouffée d'air », et réalisent qu'elles n'avaient pas pris de vacances depuis très longtemps.

Le **Patio** a été créé pour traiter les situations critiques des personnes âgées sans domicile fixe, qui naviguent souvent entre les structures d'hébergement d'urgence et les hôpitaux psychiatriques. Les objectifs du Patio sont de proposer un logement durable non définitif aux personnes de plus de 50 ans sans domicile fixe et d'offrir à ce public les conditions nécessaires à la sédentarisation et leur permettre de le faire au rythme de leur choix, sans contrainte de temps d'insertion.

D'une capacité d'accueil de 10 places, le Patio offre un lieu de vie à un public de plus de 50 ans en grande précarité, qui n'a pas de domicile fixe et qui ne trouve pas sa place en hôpital ou en hébergement d'urgence.

Toutes les personnes accueillies ont des troubles psychologiques et les évolutions du secteur hospitalier ont eu pour conséquence d'augmenter les allers et retours de ces individus précaires entre des lieux de vie inadaptés et les hôpitaux psychiatriques.

Le Patio loge des personnes sur le long terme : chacun peut rester le temps qu'il le souhaite. La personne accueillie est locataire de son logement, avec chambre, salle de bain et cuisine. Tous les logements sont regroupés autour d'équipements communs. Des salariés et des bénévoles sont présents en permanence pour proposer des animations, aider au ménage ou aux tâches quotidiennes et créer du dialogue avec les résidents.

Le Patio ne s'adresse qu'à des personnes sans domicile fixe avec un handicap reconnu par la CDAPH (Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées), et porteuses d'une orientation (délivrée par la CDAPH) vers un établissement. Le Département du Rhône a habilité le Patio comme un établissement médico-social. Cependant, pour alléger les coûts de gestion et correspondre davantage au projet, le Conseil départemental a permis aux personnes d'être locataires de leur logement au Patio (et non en hébergement), avec des conventions APL. Cette double étiquette fait du Patio une initiative expérimentale.

L'**Espace Emmanuel Mounier** est un habitat intergénérationnel situé à la Confluence, accueillant à la fois des étudiants à revenu modeste et des personnes isolées et fragilisées sortant de l'hôpital, dont la prise en charge globale est coordonnée par Habitat et Humanisme Rhône (HHR) et La Pierre Angulaire (LPA). L'objectif est d'offrir une alternative à une hospitalisation prolongée lors de situations croisées d'isolement, de précarité et de fragilités liées à l'âge ou aux accidents de la vie.

L'opération comprend 122 logements : 105 logements étudiants gérés par HHR-Régie Nouvelle (80 T1, 15 T4, 6 T2 et 4 T3) et 21 logements gérés par LPA, affectés à l'accueil de personnes recevant des soins à domicile, appelées « patients ». Ces 21 logements sont une alternative pour le temps des soins. Le projet a commencé à fonctionner à la rentrée 2015.

Le projet Espace Emmanuel Mounier s'inscrit dans le projet Vie Grande Ouverte (VGO) qui réunit l'Université Catholique de Lyon (UCLY), Habitat et Humanisme Rhône (HHR), La

Pierre Angulaire (LPA), l'OPAC du Rhône et le groupe immobilier OGIC. Le projet se veut un lieu ouvert sur la cité en associant plusieurs domaines : l'enseignement et la recherche avec la présence de l'Université Catholique et ses écoles, l'économie avec l'implantation de bureaux et de commerces et l'habitat.

Les constats qui ont motivé cette initiative sont que plusieurs facteurs entraînent la prolongation de l'hospitalisation d'un certain nombre de patients, qui pourtant non justifiée par des soins actifs : l'absence d'un proche pouvant assurer le suivi, et l'inadaptation du logement. L'Hospitalité de Béthanie à Villeurbanne a été une première réponse à cet enjeu, dont HHR/LPA tire les enseignements pour l'actuel projet.

Les soins sont dispensés par des services ou des structures porteurs de soins à domicile, HAD (Hospitalisation à Domicile), SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile), CSI (Centre de Soins Infirmiers) ou paramédicaux libéraux. Le financement est assuré par l'assurance-maladie (notamment CMUC) ou par l'Etat (AME, Aide Médicale d'Etat). Pour les résidents insolubles, la prise en charge des soins peut être assurée par un fonds de dotation. Il est imaginé que les patients restent entre 1 et 6 mois, en fonction de leur situation.

L'hospitalisation à domicile concerne les malades atteints de pathologies graves, aiguës ou chroniques, évolutives et/ou instables qui, en l'absence d'un tel service, seraient pris en charge dans un établissement hospitalier. La possibilité d'accueillir des couples est envisageable dans certains cas.

Dans ce projet, les étudiants jouent un rôle important, en particulier la soixantaine d'étudiants qui logent dans les 21 T3 et T4. Jamais impliqués dans une démarche de soins, ils prennent soin des personnes par des actes de la vie courante (accompagnement de proximité, courses, etc.) et par leur présence, de manière à atténuer leur solitude. L'engagement se fait sur une durée assez courte, au maximum de 6 à 9 mois.

L'équilibre économique en exploitation repose sur les loyers payés par les étudiants et les patients. L'investissement est assuré par des emprunts, les fonds propres de l'association foncière. Le mécénat vient en appoint pour une partie de l'investissement des équipements de la résidence.

Quel rôle pour la Métropole ?

- Le principal frein au développement des structures comme Charmanon tient aux conditions d'obtention de l'aide sociale, pour les personnes souhaitant intégrer l'hébergement temporaire. Certaines familles sont à la limite des critères et ne peuvent pas se permettre de payer un hébergement temporaire à leur proche. Charmanon attend donc que la collectivité favorise le développement d'initiative de ce type en intégrant les spécificités du temporaire dans le calcul de l'aide sociale et en les finançant davantage.
- Il semble aussi important que les Conseils départementaux (ou la Métropole) distinguent deux offres d'hébergements temporaires différentes : Des structures très médicalisées, davantage orienté vers le répit des aidants et Des structures pour accueillir des personnes indépendantes et autonomes mais en rupture avec leur domicile. Dans les deux cas, il convient de distinguer clairement cette offre des EHPAD, pour qu'elle ne soit pas associée à une antichambre de ces derniers par les personnes âgées (qui refuseraient alors de s'y rendre)
- Eu égard aux apports multiples de ces projets (on parle ici surtout de Charmanon et du Patio pour lesquels on a une vision dans la durée), et aux coûts évités, qui restent à calculer, on peut penser que ce type d'initiative gagnerait à être développée, moyennant une médiation entre les ARS et la Sécurité Sociale et les Conseils départementaux (ou la Métropole) pour organiser conjointement le montage de cette offre.
- Pour les porteurs du projet de l'Espace Mounier, une question urgente est celle de l'évolution de la législation et de la réglementation concernant les aides dont bénéficient les habitants à domicile (aide-ménagère ...), mais pas les habitants dans un habitat accompagné. Autre question importante : la fongibilité des crédits de l'assurance maladie (hôpitaux) vers le médico-social, à l'exemple de la cancérologie.

Enseignements transverses

TRAITS COMMUNS DES OFFRES

Les offres étudiées présentent des traits communs. Nous prenons ici en compte surtout les offres d'habitat partagé et groupé (y compris formalisé autour du soin), et moins celles qui relèvent de l'adaptation du logement et de la résidence avec services (résidences services et foyers-logements).

Un point de départ est le constat de manque d'alternative intermédiaire entre le domicile et la maison de retraite. En dehors de la promotion immobilière, il est rare que le constat soit établi sur un mode complètement neutre sur le plan affectif. Une expérience douloureuse, familiale (NGO-Aménagement, APPS'SOLU...) ou professionnelle (Béguinage Solidaire, Co-Logis...) est souvent un déclencheur. Tel porteur de projet citera la situation d'une grand-mère maintenue trop longtemps à domicile puis entrée trop « tôt » en EHPAD (dans un état très dégradé), tel ancien directeur d'EHPAD dira à quel point son expérience en établissement a forgé sa conviction que les solutions sont à inventer ailleurs. On peut citer aussi Habitat et Humanisme et Les Petits Frères des Pauvres dont la recherche de solutions concrètes d'habitat est souvent alimentée par l'expérience de situations de vie douloureuses.

Les porteurs partagent le sentiment qu'il faudra faire changer les représentations, les pratiques, la réglementation : « faire bouger les lignes en proposant de nouvelles façons de faire qui n'existent pas aujourd'hui et/ou ne sont pas réglementées alors qu'elles pourraient à terme devenir la norme » (présentation du projet « BIG » d'habitat bi-générationnel porté par Habitat et Humanisme et AG2R).

De fait elles réalisent souvent une forme de « bricolage » institutionnel face au cadre législatif et aux normes en vigueur, en attendant des évolutions législatives et réglementaires qu'elles appellent et qu'elles contribuent à faire advenir.

La plupart des offres visent des personnes autonomes, et relèvent de l'anticipation de situations éventuelles de dépendance (APPS'SOLU, Oasis-Maison des Babayagas, CHAMAREL, etc.). Elles répondent rarement à des situations de grande dépendance.

Elles sont surtout profilées pour répondre aux enjeux d'isolement, et d'épanouissement (utilité sociale, donner sens à l'habitat, participation à la société...) et accordent une grande importance au relationnel.

La plupart répondent aux mêmes enjeux, en tenant compte des mêmes évolutions sociétales :

- Répondre au problème de l'isolement des personnes âgées à leur domicile, anticiper la dépendance, donner du sens à une expérience de vie.
- Retarder au maximum ou éviter l'institutionnalisation, en tenant compte de l'effet repoussoir du modèle de l'établissement emblématisé par l'EHPAD.
- Permettre aux personnes âgées de se sentir « chez elles » dans leur domicile, dans un logement adapté.
- Répondre au souhait des personnes âgées de ne pas être dans des lieux où il n'y aurait qu'une seule catégorie de public. C'est manifeste dans l'offre qui relève de l'habitat intergénérationnel partagé (colocation avec ESDS-Intergénération et Le Pari Solidaire Lyon) ou groupé (Espace E. Mounier, Le Victoria, CCAS, etc.), ainsi que dans l'habitat groupé dans un cadre mixte (APPS'SOLU, Oasis-Maison des Babayagas, ...).

Elles apportent des éléments de solution largement communs :

- L'habitat comprend des espaces personnels (chambre ou appartement) et des espaces communs permettant des moments de partage, avec des équilibres chaque fois différents entre ces deux composantes.
- La logique du « *care* », du prendre soin, l'emporte largement sur la logique du soin : c'est le cas des personnes âgées entre-elles qui s'aident les unes les autres (Béguinage Solidaire, CHAMAREL, Oasis-Maison des Babayagas, APPS'SOLU...). Exemples donnés : mettre un bas de contention, partager une voiture, échanger des services. La personne âgée bascule selon les situations de l'aidé à l'aidant, envers d'autres personnes âgées qui partagent le même habitat, voire envers des personnes extérieures quand APPS'SOLU envisage d'utiliser par exemple l'espace commun pour accueillir des enfants de l'immeuble pour de l'aide aux devoirs. Parfois ce « *care* » est formalisé, comme dans le cas de Béguinage Solidaire où chaque habitant est un « ange gardien » pour un autre, pendant 6 mois, parfois non.
- Choix d'un emplacement bien desservi (commerces, transports en commun, services). Ce choix d'implantation est particulièrement étudié pour les offres d'habitat avec services (Foyers-logements et Résidences Services Seniors)
- Mutualisation de services (aide à domicile...).
- Quand les projets font le choix de l'intergénérationnel, ils ont une bonne connaissance des conditions de réussite.
- Les relations de solidarité entre les habitants se font uniquement sur la base du volontariat, même si des chartes, rédigées par les habitants, cadrent ces relations.

Ces formes d'habitat basées sur le lien social réduisent la solitude et l'isolement, quel que soit le concept d'habitat étudié. Cela s'explique : les caractéristiques de ces formes d'habitat ont été conçues pour donner le sentiment de « vivre chez soi, mais parmi les autres » (préservation des relations sociales dans le cadre de l'habitat voire du voisinage

de proximité, maintien d'activités liées à l'implication dans un projet collectif, possibilité d'être soi-même aidant).

En mettant en valeur l'autonomie des personnes, plutôt que leur dépendance, elles sont porteuses d'une autre représentation du vieillissement.

Il est frappant de constater la plasticité des projets, sur le plan architectural et du financement notamment, en fonction de la capacité à mettre en œuvre le modèle économique projeté, et des contraintes/opportunités rencontrées dans la concrétisation du projet. Ce qui importe avant tout est de réaliser un projet dont les objectifs sont bien définis, quitte à en faire évoluer la forme.

L'expertise mobilisée est souvent importante.

Quelques porteurs de projet indiquent leur volonté de créer un modèle duplicable, qui pourrait être diffusé en France : c'est le cas du projet APPS'SOLU, de Co-Logis des Aînés, et du projet « BIG ». Les différents promoteurs des Résidences Services Seniors (Senioriales, Domitys...) sont bien évidemment eux aussi dans cette démarche-là.

Anne Labit indique que certaines recherches laisseraient penser que ces formules d'habitat ont un impact économique sur l'ensemble de la société, par la réduction des dépenses de santé publique grâce à de nombreux coûts évités liés au mal vieillir.

DIFFÉRENCES ENTRE LES OFFRES

Pour faire ces différenciations, nous nous appuyons sur plusieurs sources, dont la typologie établie par Anne Labit et les réflexions d'Alain Thalineau.

Participatif / Non ou peu participatif

Certaines formules s'appuient fortement sur l'implication des personnes concernées et le lien social pour faire face au vieillissement (CHAMAREL est emblématique de ce positionnement, suivi par Oasis-Maison des Babayagas), d'autres sont dans l'accompagnement professionnel du vieillissement (foyers-logements, résidences services). Entre les deux, on trouve toute une série de formules d'habitat collaboratif.

Centré sur le « vivre chez soi » / centré sur le « vivre ensemble »

Des formules privilégient le projet de vie collectif et les activités en commun sur le vivre chez soi. Cela se traduit physiquement par la suprématie des espaces communs (pièce à vivre, jardin, cuisine collective) sur les espaces privés, chambres ou studios.

Non accompagné (autogéré) / accompagné

L'habitat participatif ou autogéré est porté à titre principal ou exclusif par les seniors qui sont à l'initiative du projet et ses gestionnaires (ex. CHAMAREL), alors que l'habitat accompagné est surtout porté par des représentants des seniors ou des promoteurs.

D'autres distinctions peuvent aussi être faites :

Rôle important du bénévolat / pas de bénévoles

Dans de nombreux établissements, les bénévoles ont un rôle important d'animation, de lien entre les résidents et l'extérieur, voire d'organisation : 70 % des EHPAD privés indiquent en moyenne 8 bénévoles actifs ; l'implication des bénévoles est aussi une constante au sein des logements intergénérationnels d'Habitat et Humanisme et La Pierre Angulaire (ce qui se traduit dans l'Espace E. Mounier) et des Petits Frères des Pauvres (Le Patio, Charmanon).

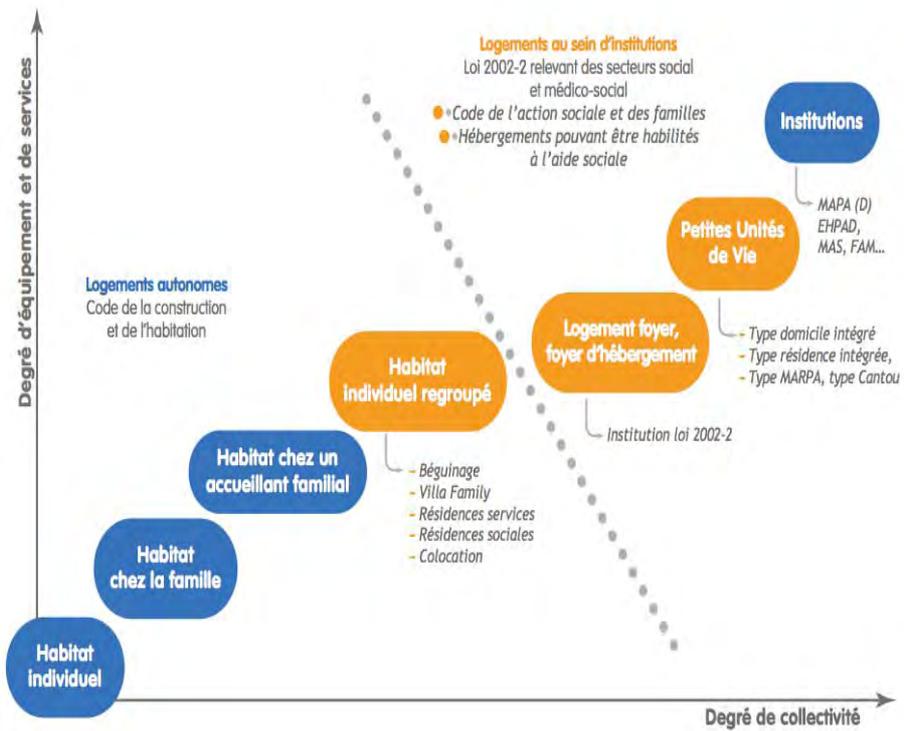
Statut de droit privé (la plupart des offres ici étudiées) / établissement médico-social (Foyers-Logements de la Ville de Lyon, Le Patio, Charmanon)

Personnes non ou peu dépendantes / personnes plus dépendantes

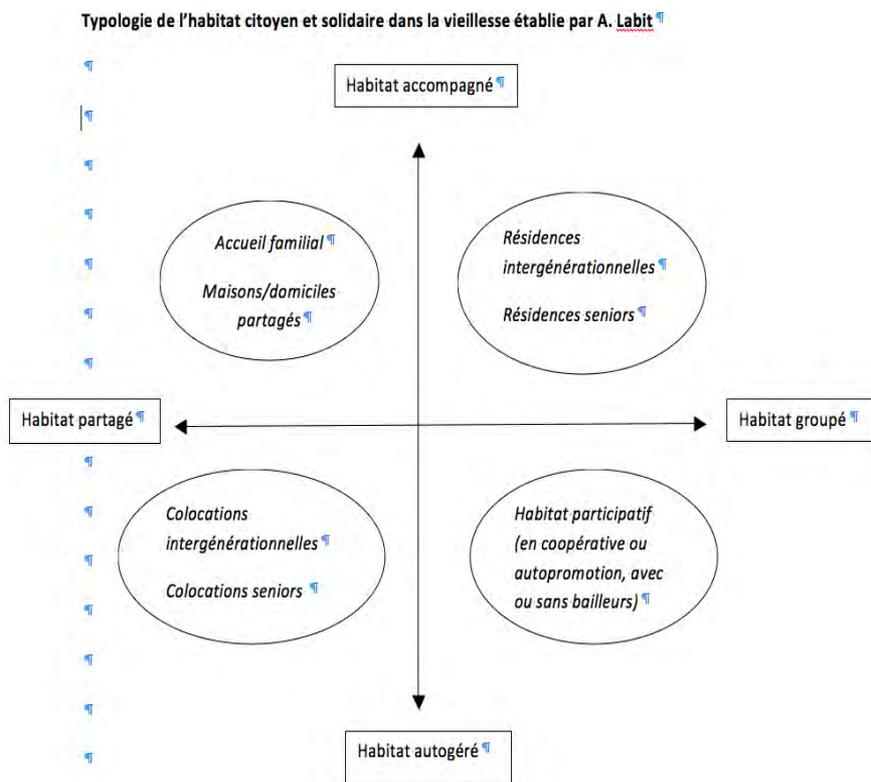
Habitat avec catégorie unique de public / habitat intergénérationnel ou mixte

Appui sur un bailleur / pas d'appui sur un bailleur

Chambre dans habitat partagé / Logement dans habitat groupé (ci-dessous deux exemples de typologies)



Source : autonom'lab, *L'habitat regroupé adapté, analyses et préconisations*, 2015



Source : Anne Labit, « Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir », revue *Gérontologie & Société*, à paraître, 2016

DIFFICULTÉS, POINTS DE FRAGILITÉ, LIMITES

Freins psychologiques : résistance au changement, faible anticipation du vieillissement

- Les personnes âgées anticipent peu leur vieillissement et l'entrée dans la dépendance, ce qui limite les travaux d'adaptation de leur logement. Ce comportement est aussi un frein au développement des offres d'habitat groupé, puisque les personnes autonomes ne voient pas l'intérêt de quitter leur habitat pour une forme d'habitat nouvelle.
- Cela complique le « recrutement » des personnes. Pour différentes raisons, la plupart des offres d'habitat étudiées connaissent ou ont connu des difficultés de recrutement, pour obtenir le nombre de personnes prévu (certaines résidences d'Habitat Humanisme, CHAMAREL, APPS'SOLU, Oasis-Maison des Babayagas, certaines résidences-services, etc.).

Modèle économique

Les réflexions suivantes concernent majoritairement les offres qui sortent des formules connues et ne sont pas portées par des promoteurs immobiliers ou des bailleurs sociaux.

- En dehors des initiatives portées par des promoteurs, le modèle économique est rarement complètement calé, testé, robuste. Cela se traduit par des porteurs qui restent bénévoles et non-salariés et des investisseurs qui attendent un retour sur investissement qui tarde à venir. Certaines initiatives ont calé leur modèle économique, mais la question du passage à la grande échelle se pose, par exemple dans le cas de la colocation intergénérationnelle de type Le Paris Solidaire Lyon, qui cherche à se développer en dehors de la ville de Lyon.
- La difficulté à réaliser le modèle (difficultés à accéder au foncier ou à l'immobilier prévu, financement) modifie le projet (publics accueillis, financement...). Il conduit parfois :
 - A un recours pas forcément prévu au départ à des bailleurs sociaux (Oasis-Maison des Babayagas, réflexion actuelle d'APPS'SOLU...)
 - A ce que des projets conçus pour le rural arrivent en ville (Béguinage Solidaire) ;
 - A ce que des projets conçus initialement en neuf soient en définitive dans l'ancien, par impossibilité de convaincre des investisseurs de financer de la construction neuve (Co-Logis).

- Les surcoûts liés à l'existence d'espaces communs sont une difficulté supplémentaire dans l'élaboration du modèle économique, et peuvent rendre une opération au-dessus des moyens du porteur de projet (c'est le cas de la première opération immobilière visée par APPS'SOLU à Villeurbanne ; la question se pose aussi pour le porteur de Béguinage Solidaire).
- Le choix des modes de financements apportent des contraintes sur la typologie des publics : ainsi la logique d'HH et de LPA de se focaliser sur du logement très social permet d'avoir recours à des financements publics pour la construction et la rénovation du bâti, mais la contrepartie est que les populations accueillies sont définies par les plafonds de revenus, ce qui ne permet pas une véritable mixité sociale. A l'inverse, le choix du locatif classique permet d'accueillir des profils mixtes en termes de revenus, mais la contrepartie est l'appel indispensable à des mécènes privés¹⁶.
- Presque tous les établissements intergénérationnels d'HH s'appuient sur des subventions et des mécénats, sans modèle économique pérenne.
- Quelques porteurs de projet manifestent leur crainte de se faire subtiliser leur solution par le secteur privé/lucratif.
- L'abandon du modèle économique prévu risque soit de signifier l'échec du projet, soit de le faire basculer sur un modèle bien moins innovant. Ainsi NGO-Aménagement envisage deux modèles économiques, un modèle économique classique qui repose sur la réalisation de travaux d'adaptation du logement sur la base d'un diagnostic, et un modèle plus innovant qui consiste à vendre un diagnostic global à des caisses d'assurance retraite, d'assurance maladie et de mutuelles. Dans le cadre du premier modèle, NGO-Aménagement se retrouve face à une concurrence qu'elle ne peut suivre sur les prix.
- Dans plusieurs projets, le financement dans la durée d'éléments essentiels à la leur réussite (espaces communs, personnel d'accompagnement qualifié, prestations de médiation) apparaît complexe. En conséquence, il est difficile de pronostiquer s'ils sont pérennes, et a fortiori s'ils peuvent essayer.
- Concernant l'habitat groupé mais aussi l'habitat formalisé autour du soin (Le Patio notamment), la question se pose de l'accessibilité à des personnes ayant des moyens économiques réduits. En effet, selon Anne Labit et Alain Thalineau, la plupart des projets en copropriété ou en coopérative excluent des personnes qui pourraient y aspirer, en particulier des femmes âgées vivant seules et disposant de faibles retraites. Cela rend d'autant plus intéressantes les offres qui, telle

¹⁶ La plupart des maisons HH et LPA ont une vocation exclusivement sociale, et tous les EHPAD LPA sont habilités à 100% à l'Aide Sociale (sauf deux sur les 25 établissements en propre et la quinzaine en assistance à gestion). Cette habilitation, très importante pour l'association, lui permet d'obtenir des dons de bâtiments par les communautés religieuses, et de disposer de subventions beaucoup plus conséquentes pour les remises aux normes et réhabilitation des bâtiments. Certains établissements (ex. la Maison d'Assise à Lyon), proposent des appartements ou maisons annexes à la vente ou en loyer classique, afin de permettre une mixité des revenus et une mixité des apports financiers pour le projet d'établissement. (source : AG2R, Argo&Siloe, La Pierre Angulaire, rapport « Projet d'habitat bi-générationnel - Note de cadrage », 2015)

APPS'SOLU, proposent un modèle économique innovant qui abaisse le coût d'entrée, ou les offres qui rentrent dans le cadre du logement social (Oasis-Babayagas par exemple).

Législation, réglementation, question des normes et du contrôle

Le point de vue des porteurs de projet

Les porteurs de projet ont mentionné des difficultés qui ont trait à la législation et aux réglementations :

- difficulté à lier un bail de location et un contrat de services aux personnes, alors que c'est le principe de base des habitats portés par un bailleur ;
- à attribuer des logements sociaux à un public spécifique de personnes âgées ;
- à mutualiser l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA) pour assurer une présence permanente auprès du collectif des habitants ;
- à obtenir les mêmes facilités d'emprunt à long terme qu'un bailleur ;
- à ce que les aides dont bénéficient les habitants à domicile (aide-ménagère ...) puissent être octroyées à l'habitat accompagné ;
- à intégrer les spécificités de l'hébergement temporaire dans le calcul de l'aide sociale, etc.

Le point de vue de la Métropole de Lyon

Autant ces projets présentent de l'intérêt parce qu'ils répondent à un besoin avéré et semblent intéressants pour une collectivité contrainte de limiter ses budgets, autant la Métropole peut se demander comment elle pourra s'assurer que ces projets offriront une qualité dans la prise en charge des personnes fragiles, âgées ou handicapées ? Pourra-t-elle exercer un contrôle à minima, et poser des garde-fous en matière de protection et dignité des personnes ?

C'est aussi le souci du législateur, qui dans le champ de l'habitat, souhaite garantir un accès au logement social pour les publics les plus défavorisés et qui dans celui de la vieillesse entend garantir la sécurisation des personnes les plus fragiles au sein d'établissements qu'il peut contrôler.

Sophie Montjotin fait remarquer que l'inscription d'un porteur de projet dans le secteur médico-social l'oblige à se plier à une réglementation contraignante : il doit se conformer à la procédure d'appel à projet pour toute demande de financement public ; il doit produire un dossier de demande d'autorisation auprès de la Métropole même en l'absence de financement public direct, ce qui implique de fournir des documents réglementaires

(projet d'établissement, livret d'accueil, règlement de fonctionnement...) et dans l'organisation de son fonctionnement, d'intégrer une direction d'établissement ; il doit enfin réaliser des évaluations régulières de sa démarche qualité (à transmettre à la Métropole), et accepter les inspections sur site et sur pièces sur la base de signalements.

Pour la Métropole, l'inscription des projets d'habitat alternatif innovants dans le champ médico-social présente l'intérêt de lui donner un droit de regard¹⁷ sur la qualité de la prise en charge d'un public fragile, alors que dans le cadre d'un accueil en domicile privatif, elle n'a pas de moyen de contrôle sur cette prise en charge (sauf sur les services prestataires d'aides).

Cela rappelle que le recours à l'initiative privée pour produire et gérer des « biens communs » (le logement adapté à caractère groupé ou partagé pour les personnes âgées est sans conteste un bien commun) obligera de plus en plus la Métropole à définir un cap. Récemment, un rapport sur la ville servicielle a proposé l'idée intéressante de « communs sous garantie publique ». Dans une telle perspective, la Métropole de Lyon organiserait l'habitat pour les personnes âgées, sans être dans tous les cas un opérateur, mais en se donnant les moyens de veiller à ce que les solutions proposées vont dans le sens du bien commun.

Points faibles des offres

Les difficultés potentielles liées à la vie collective (conflits, relations interpersonnelles) sont d'autant plus fortes que l'habitat est partagé, le projet participatif et qu'il n'y a pas d'accompagnement.

Selon Serge Le Boulch et Anne Labit, autant ces formes d'habitat stimulent la capacité à agir en relation avec autrui, autant ils offrent aussi de nombreuses occasions de conflits. Les conflits peuvent être favorisés par la conception (aménagement, organisation, usage des communs) du projet, mais relèvent aussi de banals rapports de voisinage comme dans tout habitat. Cela peut amener à ce que des personnes se retirent de toute vie collective, ou que le projet global lui-même soit remis en cause. Le cas de la maison des Babayagas de Montreuil est emblématique d'une succession de conflits internes au groupe, non ou mal gérés. Le fait d'avoir choisi ses voisins engendre a priori plus de problèmes que de ne pas les avoir choisis.

¹⁷ Ce contrôle se fait à plusieurs moments :

- lors de l'entrée de la structure dans ce champ, la Métropole peut se positionner sur l'opportunité d'ouverture de l'établissement ;

- au moment de valider le fonctionnement du projet, elle dispose d'un droit de regard sur les documents réglementaires à l'égard du résident (contrat de séjour, livret d'accueil...) ce qui permet d'éviter d'éventuels abus ;

- Un établissement à caractère expérimental dispose d'une autorisation dont la durée ne peut excéder 5 ans, avec possibilité de renouvellement une fois après évaluation de la qualité, ce qui permet de bloquer une expérience insatisfaisante.

COMBINER LE VIEILLISSEMENT ET LE HANDICAP

Bien que les études et les porteurs de projets rendent compte d'aspirations communes tant chez les personnes âgées que chez les personnes handicapées (choix de vivre à domicile dans un habitat partagé plutôt quand un cadre institutionnel, comme l'indique par exemple le rapport « Habitat et Handicap - Recommandations pour promouvoir un habitat dans une société inclusive », APF et al., 2014), nous avons recensé peu d'initiatives métropolitaines traitant conjointement les problématiques du handicap et du vieillissement dans le cadre du logement.

Citons tout de même la résidence Le Victoria, gérée par Grand Lyon Habitat et le GHHP, et dans une certaine mesure Chamarel, et Le Patio, ainsi que certains porteurs d'initiatives qui indiquent leur volonté d'évoluer vers une prise en compte de certaines formes de handicap, comme le Pari Solidaire Lyon ou Béguinage Solidaire.

Si on envisage de penser des résidences regroupant des personnes âgées et des personnes handicapées dans des résidences communes, deux cas se présentent :

- La création de structures dédiées exclusivement à ces deux populations.
- La création de structures intégrant des seniors et des personnes handicapées au sein d'autres populations.

Le regroupement de seniors et de personnes handicapées au sein d'une structure exclusivement dédiée soulève des questions d'éthique sociale.

Bâtir des structures spécifiquement conçues pour l'accueil exclusif de ces deux populations revient à regrouper des personnes sur le seul critère de leur (potentielle) dépendance. Si d'un point de vue économique et fonctionnel cela semble avoir du sens, les acteurs et experts (Alain Thalineau, Serge Lebouch Petits Frères des Pauvres) rencontrés estiment que c'est socialement dérangeant : ce serait comparer un enfant myopathe à une personne âgée, au mépris de toute la dimension sociale d'un individu.

Si l'intention des politiques publiques n'est certainement pas de stigmatiser, les individus concernés, les seniors (et inversement les personnes handicapées), le vivront probablement ainsi (consciemment ou non) et se sentiront exclus de la société. Créer des résidences dédiées uniquement aux personnes âgées et handicapées véhicule une image négative du vieillissement en l'assimilant au handicap, et inversement.

C'est surtout pour de telles raisons que la Charte Ville de Lyon - Bailleurs n'a pas pris en compte l'adaptation du logement pour les personnes handicapées.

Envisager le rapprochement des deux populations par le prisme de la dépendance ne semble donc pas pertinent. En revanche, pour éviter un sentiment d'exclusion ou de stigmatisation, il est envisageable d'imaginer d'intégrer des seniors et des personnes handicapées dans le cadre d'un habitat intergénérationnelles, plus orientée sur la mixité de populations. Nous appellerons ces structures des résidences mixtes dans la suite de cette partie.

Le principe pourrait ressembler à celui du Victoria ou de l'Îlot Bon Secours à Arras, ou encore du projet Leleux à Lille Wazemmes : au sein d'une même résidence, intégrer des seniors, des jeunes ou des familles et des personnes en situation de handicap.

Ce type de résidence permet de dépasser le simple regroupement de population dans un même lieu et de travailler sur le vivre ensemble, l'entraide et l'acceptation de l'autre, au-delà même des problématiques de vieillissement et d'handicap et sans aucune stigmatisation.

Les retours des habitants du Victoria et de l'Îlot Bon Secours sont positifs. Les personnes handicapées disent préférer vivre dans ce type de résidence plutôt que dans des établissements spécialisés. Les seniors sont eux aussi satisfaits, notamment les plus jeunes d'entre eux qui ne souhaitaient pas se retrouver dans des résidences composées uniquement de personnes âgées.

Une résidence mixte présente plusieurs avantages pour les résidents et la Métropole :

- Il s'agit d'un moyen peu coûteux pour pallier l'isolement des personnes âgées, au même titre que les résidences intergénérationnelles.
- Si la résidence favorise l'entraide et l'échange, cela permet de réduire les besoins d'aide à domicile des personnes fragiles et d'identifier plus facilement une personne dans le besoin grâce à des voisins vigilants.
- Les aménagements des parties communes mis en place initialement pour les personnes handicapées ou âgées bénéficient à l'ensemble des résidents. Par exemple, l'ouverture motorisée des portes d'entrée de la structure est nécessaire pour des handicapés moteurs, mais aussi utile pour les parents seuls avec une poussette ou pour un individu chargé (courses, objets encombrants...).

D'une façon générale, une résidence regroupant des seniors et des personnes handicapées présente un intérêt économique certain. On peut, comme c'est le cas au Victoria, mutualiser les Primes de Compensation du Handicap des résidents pour proposer une présence permanente (7j/7, 24h/24) d'auxiliaires de vie au sein de la résidence. Il n'y a donc plus de frais de déplacement tout au long de la journée, aux horaires souhaités par chaque personne handicapée.

En suivant la même logique, on pourrait imaginer qu'il y ait une mutualisation des APA, et même une mutualisation des PCH et des APA. Cela renforcerait encore la présence de personnel compétent pour toutes les personnes fragiles, voire même pour tous les résidents dans le besoin temporairement (femme enceinte, handicap temporaire...).

Outre la question de l'habitat commun aux personnes handicapées et aux seniors, travailler conjointement sur les deux problématiques présentent d'autres intérêts.

Cela permettrait de créer des ponts entre les différents acteurs du handicap et du vieillissement. On peut dès lors imaginer que le réseau d'associations et d'entrepreneurs bien établi du secteur du handicap puisse bénéficier à celui du vieillissement, beaucoup moins développé.

De plus, cela permettrait à la Métropole de développer des outils profitables à tous, notamment dans le milieu du logement social. Actuellement, les bailleurs sociaux n'ont pas de connaissances claires de leurs logements adaptés pour personnes handicapées ou âgées (hors nouvelle construction), ni de celui des autres bailleurs. Ils ne savent par exemple pas nécessairement si un logement adapté pour un senior pourrait aussi convenir à un certain type de handicap, et vice-versa. Un regroupement des deux problématiques pourrait être l'occasion de créer un référentiel commun, qualifiant chaque logement et son environnement dans le détail, ainsi que le profil des personnes qu'il peut accueillir, comme le suggère Erik Brandt. Connaître précisément les caractéristiques des logements permettrait de savoir s'ils conviennent à une personne donnée.

Au-delà, plusieurs experts (PM Chapon, E. Brandt) appellent à privilégier la voie de la qualité d'usage qui a l'avantage d'apporter des solutions profitables à tous, et de ne pas apporter de stigmatisation, comme la motorisation des portes d'allées ou l'installation de douches à l'italienne.

LA COUVERTURE DES BESOINS

Au sein de la Métropole, l'offre d'habitat ou de services pour personnes âgées est bien développée du côté des Résidences Services Seniors, foyers-logements, mais très faible en revanche du côté de l'habitat groupé et partagé.

Cependant les initiatives atypiques ou innovantes ont parfois du mal à se développer ou à être reconnues. Elles sont confrontées à des problèmes de statuts juridiques du fait de leur caractère hybride ou innovant. L'association Demain Ensemble (fiche projet n°10) n'a par exemple pas réussi à obtenir d'agrément SAAD parce que son activité porte à la fois sur l'accompagnement dans la vie quotidienne et sur le maintien d'une vie sociale. De même, l'association CHAMAREL a rencontré beaucoup de difficultés de financement et de validité juridique pour leur projet de construction d'habitat participatif (débuté avant l'application de la loi ALUR).

Ces initiatives ont des attentes fortes envers la Métropole, notamment en termes d'accompagnement de l'innovation. Elles espèrent que l'intégration des compétences du Conseil Départemental au sein de l'ancienne Communauté Urbaine soit synonyme de simplification administrative et de souplesse juridique.

Les acteurs rencontrés notent aussi que la plupart des seniors n'anticipent pas leur vieillissement et connaissent mal les solutions alternatives à l'EHPAD qui existent. Il en va de même pour les familles, qui s'occupent souvent du relogement de leur proche vieillissant. Les experts et les porteurs de projets attendent donc que les instances publiques favorisent la connaissance de l'offre, en communiquant par exemple sur l'ensemble des solutions existantes et leurs caractéristiques. Cela permettrait par la même occasion de mettre en lumière les initiatives atypiques.

On le sait, la grande majorité des seniors souhaitent vieillir le plus longtemps possible chez eux. La plupart des personnes âgées issues de catégories-socio-professionnelles modestes, notamment les classes ouvrières, sont très attachées à leur logement, qui plus est si elles sont propriétaires, car l'obtention d'un bien immobilier a souvent été longue. La mobilité résidentielle est donc relativement faible chez les seniors ce qui engendre des problématiques comme la sous-occupation des appartements ou des maisons.

Au niveau de l'offre, cela implique de penser les nouvelles constructions à long terme, en ayant bien à l'esprit que les individus resteront dans leur logement pendant longtemps, et vieilliront à l'intérieur. Il faut donc prévoir dès le départ des aménagements permettant d'adapter facilement le logement, voire même d'en moduler la taille. Certaines initiatives émergentes (comme Bi-Home) proposent déjà des appartements modulables. Il faut aussi prévoir l'aménagement des parties communes des résidences, et d'une façon générale des quartiers, de façon à ce qu'ils correspondent aux besoins et aux problématiques d'une personne tout au long de sa vie.

Au niveau des résidences, Récipro-Cité a développé le concept des « briques vertueuses de l'aménagement », mis en place dans chaque construction à laquelle l'entreprise participe. Il s'agit d'une multitude de petites actions et d'astuces permettant que la résidence soit adaptée à tous et à toutes les étapes de la vie : jardin standard accompagné de bacs surélevés, fenêtre donnant sur la cour pour que les personnes à mobilité réduite puissent voir l'activité de la résidence...

Selon Alain Thalineau, une des attentes des seniors consiste à se sentir protégé dans son logement. D'ailleurs, l'un des facteurs conduisant une personne âgée à déménager est la première chute effectuée dans son domicile. Après cet évènement, la personne âgée ne se sent plus autant en sécurité dans son logement qui peut devenir hostile ou dangereux.

Alain Thalineau explique que le sentiment de protection passe par la question du corps et de la conscience de la fragilité corporelle. Les seniors prennent conscience de leur fragilité lorsqu'ils tombent ou lorsque le conjoint n'est plus là. Les personnes âgées cherchent alors à être entourées, mais pas forcément par des proches ou de la famille, pour ne pas devenir un fardeau pour eux. C'est dans ces conditions qu'un individu opte pour un système de téléalarme, ou se rapproche de structures d'habitat pour personnes âgées ou entre personnes âgées : les voisins étant dans des cas similaires, on veille les uns sur les autres. Pour l'expert, tout l'enjeu consiste donc à trouver la solution qui propose la bonne distance d'aide pour la personne âgée : être entouré mais pas nécessairement par des proches, être accompagné mais pas en permanence, garder une indépendance mais être à proximité des lieux de soins en cas de besoin. Bien entendu, chaque senior n'a pas le même niveau d'attente sur chacune de ces variables, d'où la nécessité de proposer une offre diversifiée.

La question du sentiment de protection passe aussi par la taille des logements proposés et par leur aménagement. Lorsqu'une personne quitte son domicile historique, elle a besoin d'emporter des souvenirs (meubles photos etc.) et de retrouver certaines caractéristiques de son ancien logement au sein de sa nouvelle résidence. Dès lors, si les appartements proposés sont trop petits, ou s'il est impossible d'y emporter d'anciens meubles ou d'autres objets sentimentaux, le senior ne se projettera pas dans son nouveau chez-lui et ne s'y sentira ni bien, ni protégé. C'est entre autre ce qui explique la désertion des foyers-logements (souvent trop petits), ou le mal-être des personnes âgées en EHPAD (peu de possibilité de personnalisation des chambres).

Pour conclure, il faut garder à l'esprit que les offres présentées dans ce rapport (sauf peut-être l'habitat groupé autour du soin) ne doivent pas constituer une étape intermédiaire, au sein d'un parcours résidentiel qui commencerait au domicile ordinaire et qui terminerait en EHPAD. Beaucoup de personnes âgées n'entrent jamais en EHPAD, et l'offre proposée doit donc constituer un choix pérenne, moins onéreux, permettant de faire face dans de bonnes conditions au vieillissement de la population.

ATTENTES VIS-À-VIS DE LA MÉTROPOLE

Dans les offres étudiées, la collectivité semble rarement décisive, au sens où des acteurs veulent dans tous les cas concrétiser un projet, dont ils sont à l'initiative. En France, on sait que la diversification de l'offre d'habitat pour les personnes âgées se réalise largement en dehors d'une impulsion politique : ce sont bien des acteurs qui, constatant des lacunes dans le dispositif et sur la base de besoins, mettent en place des solutions.

En revanche, la collectivité a un rôle souvent important parce qu'elle peut favoriser l'accès à du foncier, faciliter une opération, apporter son expertise, ou des financements. Elle gagne à le faire parce que ces initiatives répondent à des besoins (qu'il reste à mesurer et à qualifier) et qu'elles peuvent contribuer à limiter des coûts, en retardant ou évitant le recours à l'offre institutionnelle (EHPAD, Accueil de jour, etc.).

Ces offres peuvent également permettre de réaliser un continuum entre la typologie de l'offre et la typologie de la demande, à charge pour la collectivité d'appuyer celles qui répondent à des besoins mal couverts (quid des personnes précaires et à faible revenu ? Quid des immigrés vieillissants ?...).

Plusieurs attentes sont exprimées par les porteurs de projets (pour plus de précision on se reportera à la rubrique « Quel rôle pour la Métropole » située à la fin de chaque type d'offre d'habitat).

Mettre en place une démarche globale d'adaptation des logements dans le parc social

C'est un enjeu majeur selon Pierre-Marie Chapon, et là où la collectivité a le plus de marges de manœuvre. La Métropole de Lyon doit contribuer à indiquer un nombre de logements à adapter chaque année dans le cadre du PLU-H, indiquer des priorités territoriales (viser en priorité l'adaptation de logements dans les territoires où l'offre va faire défaut au regard du vieillissement, et d'abord dans des résidences accessibles). Ces enjeux sont bien identifiés à la suite de la démarche Charte Ville de Lyon-Bailleur (voir fiche n°2).

Avoir un rôle de facilitateur par rapport à des expérimentations qui laissent préfigurer de nouvelles offres.

Ce rôle peut utiliser plusieurs leviers :

- Favoriser l'accès au foncier, de moins en moins accessible. L'accès à du foncier à prix modéré est parfois une condition de réussite d'une initiative (CHAMAREL, Béguinage Solidaire...).
- Contribuer à structurer le modèle économique de façon à ce des offres essaient (demande d'APPS'SOLU).
- Faire connaître les offres et mettre en réseau les acteurs de manière à ce que les personnes âgées puissent choisir en fonction de leurs besoins. Par exemple, Le Pari Solidaire Lyon manque de moyens pour toucher les prescripteurs et développer son offre dans de nouvelles communes.
- Aider à faire sauter les résistances au changement chez les pré-seniors et chez les seniors, en les convaincant sur la nécessité d'anticiper la recherche de solution au vieillissement.
- Lever des freins juridiques et réglementaires : assouplissement des réglementations pour mieux intégrer l'innovation.
- Accompagner parfois le projet ou favoriser la communication.

Annexes :

Fiches Projets sur le maintien à domicile

FICHE PROJET N° 1 :

CHARTER « RHÔNE + VIVRE CHEZ SOI »

Repères

Type d'offre : Maintien à domicile par adaptation du logement

Localisation : Ensemble du territoire du département du Rhône

Nombres de personnes concernées par l'opération : On compte à ce jour environ 500 logements adaptés dans le respect des engagements de la « Charte Rhône + Vivre chez soi », la plupart ayant été construits par l'OPAC du Rhône (387 sont comptabilisés dans le parc de l'Opac).

Statut de la charte : charte en cours, mise en place fin 2010

Prise en compte du handicap : oui

Historique et objectifs du projet

La Charte s'inscrit dans un contexte où la question du soutien des personnes en perte d'autonomie est conjointement pris en charge par :

- Le Département, qui soutient financièrement l'adaptation et l'amélioration du logement dans le cadre de l'Allocation Départementale Personnalisée d'Autonomie (ADPA) à domicile et la Prestation de Compensation du Handicap (PCH), mais aussi à travers des aides complémentaires à celles de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).
- Le groupe APICIL, pour agit sur le maintien à domicile en finançant l'adaptation du logement des retraités.
- Les bailleurs sociaux du Rhône, individuellement, ont développé un large panel d'actions pour faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, au-delà du respect de la réglementation de 2005 : interventions techniques dans les logements et parties communes, partenariat en vue de faciliter les services à domicile, etc...

La Charte « Rhône + Vivre chez soi » a vu le jour en 2010 (le texte de la Charte est daté du 5 novembre 2010), résultat de la volonté politique du Département du Rhône d'anticiper et de prendre en charge la question du vieillissement de la population d'une part, et celle du handicap (physique et psychique) d'autre part.

Le Département du Rhône, à travers ses compétences en faveur des personnes âgées et personnes handicapées et du logement, intervient à l'époque pour favoriser le maintien à

domicile des personnes dépendantes. On se situe en outre dans la continuité de la promulgation de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Initiée par Pierre Jamet, à l'époque Directeur Général des Services du Département, avec le soutien des services concernés (notamment Christine Perrin Niquet et Elise Haffray, à la Direction du logement du Conseil général), cette charte est une réponse ambitieuse à un problème dont la société dans son ensemble tardait à prendre la mesure.

Sa force est d'avoir été portée par l'institution du Département avec l'appui du Groupe Apicil, avec la volonté de permettre à la plupart des acteurs concernés (bailleurs, promoteurs,...) de s'engager sur un programme commun et concret de production d'une offre de logements adaptés prenant en compte l'augmentation inéluctable du nombre personnes en perte d'autonomie (par l'âge et/ou maladie et/ou le handicap).

La charte a donc été signée dès le 5 novembre 2010 par un premier cercle de partenaires, dont la liste a été augmentée le 5 décembre 2011 puis le 23 septembre 2014.

Elle était suffisamment innovante et ambitieuse pour avoir depuis servi modèle ou d'exemple à de nombreux autres territoires.

Le cas particulier de l'OPAC du Rhône

Avec 38 000 logements sur l'ensemble du département (93 000 locataires), l'Opac du Rhône est un des bailleurs sociaux les plus importants de la région, et est directement rattaché au Département du Rhône.

Impliqué dans la mise en œuvre de la « Charte Rhône + Vivre chez soi », il a produit à ce jour 387 logements adaptés respectant les engagements de la Charte sur le territoire du Département, répartis dans 58 résidences (soit 24 % de l'ensemble des logements construits par l'OPAC depuis 2011). Il s'agit de résidences construites après le lancement de la charte en 2011 et dans lesquelles l'adaptation d'une partie des logements (l'objectif est de 20 à 25 %) était programmée dès le départ. Pour l'OPAC, le respect des engagements de la Charte est difficile à appliquer au cas de logements existants. Au-delà de ces logements « Rhône + », l'OPAC recense sur l'ensemble de son parc environ 1600 logements adaptés au vieillissement (logements dans le parc actuel ayant fait l'objet d'une réhabilitation).

A l'OPAC du Rhône, les premières interrogations sur la prise en compte du vieillissement interviennent dans le courant des années quatre-vingt-dix, notamment à l'occasion de la réhabilitation du quartier de Parilly « *C'est à ce moment-là qu'on se rend compte que le gens ont vieilli dans les logements familiaux* ». Au cours de cette opération, un certain nombre de logements seront adaptés au vieillissement de leurs occupants. C'est le début d'une prise de conscience et d'un constat sur les problèmes que commencent à poser le vieillissement des habitants : comme d'autres bailleurs, l'OPAC constate que les personnes âgées occupent des logements qui, suite au départ des enfants et/ou la disparition d'un conjoint, sont devenus trop grands pour eux, et qu'ils n'y vivent pas très bien. Ce phénomène est amplifié par le fait que, de plus en plus, les habitants du parc social ont du mal à en sortir. Et de manière ponctuelle, quand les problèmes se manifestent (une chute,

signe le plus visible de la perte d'autonomie), des travaux d'adaptation des logements sont décidés au cas par cas.

Si la plupart des bailleurs ont les mêmes difficultés, une réponse collective tarde à s'organiser : *« Il y avait sans doute, dans l'esprit des décideurs de l'époque, un peu l'idée qu'avec le temps, les personnes âgées allaient disparaître, et que le problème se réglerait de lui-même ».*

Par ses liens avec le Département, l'OPAC a été très tôt incité à s'impliquer dans la mise en œuvre de la Charte dont il fut naturellement un des premiers signataires : à ce jour, la quasi-totalité de l'offre de logements disponibles respectant les engagements ont été construits par l'OPAC, qui maintient l'objectif d'assurer 20 à 25 % de logements adaptés dans ses nouveaux programmes.

Objectifs et enjeux

Comme l'indiquent les documents officiels du Département, l'objectif de la charte Rhône + est de *« favoriser l'aménagement de logements spécifiques pour les personnes dépendantes ou les personnes en perte d'autonomie avérée ou potentielle. L'objectif est de produire un vaste programme de logements adaptés pour que tous ceux qui participent à l'acte de construire créent, dans des immeubles d'habitation, un nombre significatif de logements adaptés à la dépendance ».*

La démarche concerne le logement neuf mais aussi la réhabilitation de logements anciens, dans le parc privé et public.

Les objectifs sont formulés de manière opérationnelle (respecter un cahier des charges définissant les caractéristiques techniques permettant l'adaptation du logement dès la construction) et quantitative (tendre vers un quota de 20 à 25% de logements adaptés dans les immeubles d'habitation au sein d'un environnement de proximité).

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Description

La Charte « Rhône + Vivre chez soi » se traduit par un cahier des charges précis, avec 3 niveaux d'adaptation :

- logement accessible = application de la loi de février 2005
- logement adapté solution de base
- logement très adapté

Il fixe un certain nombre d'obligations précises, qui concernent le **logement** lui-même, **l'immeuble** (parties communes, abords,...) et sa **localisation** (situation dans un centre bourg ou un quartier animé, proximité des zones de commerces du quotidien et des commodités, facilité d'accès à différents services favorisant le maintien à domicile, services de transports individuels ou collectifs ou d'aide à la mobilité, etc.).

Conditions d'accès et public concerné

Les logements respectant le cahier des charges s'adressent en priorité aux personnes âgées ou personnes handicapées, avec cependant plusieurs difficultés :

- L'utilisation du critère de l'âge est prohibée dans les Commissions d'Attribution des Logements, donc en théorie les personnes âgées ne peuvent pas être prioritaires sur les logements conçus pour les personnes âgées¹⁸.
- Le mélange des problématiques adaptation (vieillesse) / accessibilité (handicap) conduit à des hésitations sur l'orientation des bénéficiaires (le logement doit-il être proposé à une personne handicapée ou à une personne âgée ?)
- L'absence d'un fichier commun de la demande locative dans le Rhône a rendu difficile l'attribution de logements adaptés (« *Il y a eu des problèmes d'accordage... Quand on le produit, on n'a pas forcément le public en face* »). Ce fichier existe à présent, mais il reste probablement des améliorations à lui apporter pour qu'il permette de « *mieux flécher la demande et l'offre* » et servir au mieux les politiques publiques.

Acteurs impliqués

¹⁸ La loi adaptation de la société au vieillissement prévoit néanmoins que les commissions pourront flécher des logements vers les personnes âgées, de manière dérogatoire, ce qui supposera une validation des opérations concernées par le représentant de l'Etat sur le territoire.

- Département du Rhône et aujourd'hui la Métropole de Lyon
- Les équipes des maisons du Rhône et des CCAS, pour le repérage et la connaissance des besoins des habitants et leur orientation vers les offres disponibles
- Bailleurs sociaux : OPAC du Rhône, ABC HLM (Association fédérant les bailleurs sociaux du Rhône), Alliad Habitat, Grand Lyon Habitat, HMF, Sollar, Est Métropole Habitat, ICF Habitat , ...
- Groupes de protection sociale : Groupe APICIL, RSI, Carsat...
- Associations : Habitat et Humanisme, La Pierre Angulaire, Recipro-cité
- Secteur du bâtiment et immobilier : CAPEB, BTP Rhône, Fédération nationale de l'immobilier...
- Entreprises privées : Crédit Agricole Centre EST, Orange

Analyse

Facteurs clés de réussite

La réussite du projet repose sur de multiples facteurs :

- Vision et volonté politiques fortes, qui s'inscrivent dans la durée pour porter un projet dont les effets se situent au-delà des horizons électoraux habituels
- Capacité à faire se rencontrer l'offre et la demande et d'animer la démarche au plus près des territoires
- Capacité des partenaires impliqués à respecter leurs engagements
- Besoin de connaître les besoins des habitants concernés, au plus près du terrain et des territoires
- S'agissant d'une démarche transversale particulièrement ambitieuse, capacité des acteurs impliqués à travailler en partenariat

Difficultés rencontrées

- La demande (celles des habitants des territoires, qu'ils soient dans leur parc, dans le parc d'autres bailleurs ou à l'extérieur) reste mal connue des bailleurs, qui ont par ailleurs des contraintes pour orienter les bonnes personnes sur les bons logements (interdiction d'utiliser le critère d'âge dans l'attribution des logements).
- L'offre de logements adaptés dans le parc public est elle-même mal connue : les bailleurs ne connaissent pas très bien leur parc et peu sont capables de savoir quels sont les logements adaptés. Ce n'est en revanche pas le cas de l'OPAC, qui a pris conscience assez tôt de la nécessité de répertorier et de suivre son parc, et qui est d'ailleurs disposé à faire bénéficier à d'autres de son ingénierie en la matière.

- Il y a un réel besoin de coordination et de « fléchage » entre l'offre et la demande. Ce travail est aujourd'hui assuré par les équipes des Maisons du Rhône et des CCAS, mais qui n'ont pas forcément accès à toute l'information. Si le fichier commun de la demande de logement social est une réelle avancée et s'il intègre à ce jour des informations liées au handicap moteur (fauteuil), mais ne permet pas d'orienter les habitants en fonction d'une perte d'autonomie potentielle liée à l'âge.

Apport du projet aux bénéficiaires

- La démarche s'inscrit dans la perspective de favoriser le maintien à domicile, et correspond donc aux aspirations des habitants qui, comme le montrent toutes les enquêtes et recherches sur le sujet, préfèrent vieillir chez elles tant que c'est possible.
- Il semble qu'à ce stade, ce soit surtout les bailleurs sociaux (et principalement l'OPAC) qui aient engagé des actions concrètes. Si elle devait se limiter au parc social, l'application de la Charte n'en demeure pas moins indispensable, d'autant que les bailleurs font tous le constat que les habitants du parc social ont de plus tendance à rester davantage dans le parc social. D'après les projections, les personnes âgées représentent 20 % des locataires du parc social, elles en représenteront 35 % en 2035 : il est donc indispensable d'anticiper cette évolution en développant une offre de logements pouvant les accueillir.

Perspectives

La fusion du Département et du Grand Lyon a provisoirement interrompu le processus engagé. Ce projet doit à présent pouvoir être relayé par la Métropole. Un passage de relais qui constitue une opportunité grâce aux nouvelles compétences de la Métropole : ayant à présent la capacité de prendre des décisions en matière de politique sociale et en matière d'habitat (une prérogative que n'avait pas le département), la Métropole dispose en effet de moyens accrus pour atteindre les objectifs ambitieux de la « Charte Rhône + Vivre ensemble ».

Pour aller plus loin / Ressources

Ressources clés pour aller plus loin

- Site de la Charte « Rhône + Vivre chez soi » : <http://www.habitat-adapte-rhone.fr/>

Personnes rencontrées

- **Xavier Robert**, Chef de service Accueil & Maintien dans le Logement à la Direction de l'Habitat et du Logement de la Métropole de Lyon (Délégation Développement Solidaire et Habitat)
- **Elise Haffray**, chargée de mission Protection de l'enfance à la Métropole de Lyon (anciennement à la Direction du Logement du Département du Rhône)
- **Mme Françoise Abry**, Chef de projet PSV à l'OPAC du Rhône

Fiche réalisée par Nova 7

FICHE PROJET N° 2 : CHARTE BAILLEURS SOCIAUX - VILLE DE LYON

« VIEILLISSEMENT, SOLIDARITÉ ET HABITATS SOCIAUX »



La population de la ville de Lyon est relativement jeune. Mais d'ici à 2030 le nombre des plus de 75 ans devrait doubler. Cela impose d'adapter le logement dans le parc social existant (51 000 logements sociaux, soit 19,7 % des logements). Au-delà, cela interroge l'ensemble des politiques publiques : espaces publics, transports en commun, qualité de vie, etc.

En 2013, une démarche expérimentale a été engagée par la Ville de Lyon, en partenariat avec les bailleurs sociaux, sur 3 ans. Les objectifs étaient ambitieux : à terme, répondre à toutes les demandes d'adaptation de leur logement exprimées par les locataires du parc social ; favoriser la mobilité résidentielle lorsque l'adaptation du logement n'est pas la meilleure solution (logement devenu trop grand, résidence non accessible) ; permettre d'aller vers une politique globale du vieillissement.

Pour cela, il a été décidé pour commencer de produire une connaissance qui manquait : où se situent les logements adaptés dans le parc social ? Quel est leur nombre ? Dans le bilan tiré en juillet 2015, il ressort que la plupart des bailleurs sociaux n'ont pas une connaissance précise de leurs logements. Les objectifs de la Charte sont loin d'être atteints : il n'existe ni base commune d'informations sur l'offre de logement adapté et l'accessibilité des résidences, ni connaissance sur la composition sociodémographique de l'ensemble du parc, ni données d'ensemble sur les demandes d'adaptation et de mutation. Cette démarche a pourtant été un premier pas. Dès le départ, il était prévu que la Métropole de Lyon prenne le relais de cette initiative, ce qui va se faire à partir de fin 2015.

Repères

Type d'offre : Adaptation du logement dans le parc social

Localisation : Ville de Lyon

Porteur du projet : Ville de Lyon (en partenariat avec des bailleurs sociaux)

Statut de l'opération : Lancement de la démarche en 2013, signature de la Charte en janvier 2014, bilan réalisé en juillet 2015

Nombre de personnes concernées : A terme plusieurs milliers de personnes âgées

Prise en compte de la problématique du handicap : Non. La Charte a fait le choix de se concentrer sur le vieillissement, contrairement à la Ville de Paris qui a pris en compte les deux publics. Deux raisons sont évoquées : 1) La prise en compte du handicap aurait amené à ne faire entrer dans le décompte des logements adaptés que les logements neufs, alors que la Ville de Lyon tenait à prendre en compte l'ancien. 2) La Charte voulait faire passer le message que le vieillissement peut aller de pair avec de la bonne santé

Historique et objectifs du projet

Chronologie

2012-2013 : Préparation de la Charte, lancement du travail préparatoire. Atelier de travail avec des bailleurs et mobilisation d'experts : Agence d'Urbanisme de Lyon, CERTU devenu CEREMA, OSL, Fondation de France, puis ABC HLM pour représenter les bailleurs.

2014 (28 janvier) : Signature de la Charte « Vieillissement, Solidarité et Habitat sociaux » par des bailleurs. Tous les gros bailleurs (14) ont signé la Charte, ils représentent 99% du patrimoine. 11 petits et moyens bailleurs contactés n'ont pas signé, et 10 autres n'ont pas été contactés.

2014-2015 : Rencontres bilatérales Ville de Lyon-Bailleurs. Premier atelier autour de la définition du logement adapté et de l'accessibilité des résidences. Reports successifs des phases prévues pour plusieurs raisons (voir rubrique Difficultés). Bilan de la démarche en 2014 puis en juillet 2015.

Contexte

- Adhésion de la ville de Lyon au programme de l'OMS « villes amies des aînées ».
- Sensibilité de plusieurs élus au sujet : Travail important réalisé par le délégué Ville de Lyon aux personnes âgées Pierre Raymond ; plusieurs élus lyonnais (L. Lévêque, C. Panassier...) poussaient aussi à se saisir de la question du vieillissement dans le parc social.
- Prise de conscience liée au rapport Broussy, « France, vieillissement année 0 ! » (2013) : alors que le souhait des personnes est très largement de vieillir chez soi,

dans leur quartier, l'effort d'adaptation ne pourra pas porter uniquement sur la construction nouvelle de logements, il faudra adapter le « stock ».

- Tension importante liée au vieillissement notamment dans le parc social. A Lyon, environ 38% des locataires du parc social ont 55 ans et plus.
- Constat que les bailleurs se sont saisis individuellement de cette question, à travers des initiatives éparses et partielles (Grand Lyon Habitat avait décliné un Plan senior, Alliade avait réalisé un travail important dans le 8^e arrondissement, etc.) mais sans démarche d'ensemble. Les bailleurs interviennent selon des modalités variées (certains demandent une participation au locataire lors de l'adaptation, d'autres non).

Objectifs et enjeux

Une conjonction a fait naître en 2013 une commande politique, formalisée par Louis Lévêque, centrée sur le parc social.

Idées clés :

- La collectivité souhaite connaître les initiatives des bailleurs en matière de vieillissement et d'adaptation de leur parc pour orienter sa politique du logement et de l'habitat, ainsi que l'ensemble de ses politiques publiques (espaces publics, transports en commun, qualité de vie, etc.).
- La ville de Lyon n'est pas très fortement marquée par le vieillissement, mais d'ici à 2030 la population de plus de 75 ans devrait doubler, ce qui impose d'impulser une politique en la matière.

La commande donne trois grands objectifs :

- 1) Répondre à 100% de la demande d'adaptation de leur logement exprimée par les locataires du parc social. Et tendre vers un traitement plus équitable des locataires, en harmonisant les pratiques des bailleurs sur la base du mieux disant.
- 2) Favoriser la mobilité résidentielle lorsque l'adaptation du logement n'est pas la meilleure solution (parce que c'est un grand logement, ou parce que la résidence n'est pas accessible).
- 3) Produire à terme une politique globale du vieillissement, prenant en compte les questions du logement, de l'habitat mais aussi des transports, des espaces publics, etc., en faisant essaimer les initiatives de multiples acteurs.

Il a été décidé dans un premier temps :

- D'identifier où se situent les logements adaptés
- De travailler sur des territoires d'expérimentation sur la ville de Lyon, où l'on ne connaît pas le pourcentage des logements adaptés.
- De développer une meilleure prise en compte du vieillissement de la population dans le parc social, en prenant en compte plusieurs enjeux (suivi fin des besoins et des réponses sur la base des situations de vie des seniors, conception d'une offre dédiée et mutualisée logement-services, développement de quartiers favorables à un «bien vieillir dans la ville», etc.)

Les résultats attendus, une base commune d'informations sur :

- L'offre de logement adapté et l'accessibilité des résidences
- La composition sociodémographique du parc et les situations de vie
- Les demandes d'adaptation des logements et de mutation

Les orientations et les enjeux poursuivis dans la phase opérationnelle (extrait de Bilan d'étape de la mise en œuvre expérimentale - 2014)

Orientation 1- Tendre vers une meilleure connaissance, par les bailleurs sociaux, à la fois de leurs locataires et de leurs parcs, et plus spécifiquement concrétiser une veille active sur la demande des locataires seniors de 60-74 ans, ainsi que sur les situations de vie permettant une meilleure articulation entre cette demande et la production d'offre

Enjeu 1- Concrétiser un suivi fin des besoins et des réponses sur la base des situations de vie des seniors

Enjeu 2- Concevoir une offre dédiée et mutualisée logement-services à court terme

Orientation 2- Construire une meilleure prospective active pour les pré-seniors (50-59 ans), afin d'accompagner le changement (relogement, adaptations, nouveaux produits...) et les situations de vulnérabilité.

Enjeu 3- Assurer un suivi fin des besoins et des réponses sur la base des situations et des « projets de vie » des pré-seniors

Enjeu 4- Rendre visible une stratégie prospective et faire correspondre des moyens communs Ville - Inter-bailleurs sur les questions de logements et de services

Orientation 3 - Favoriser les « continuums résidentiels » au sein des bassins de vie inter-quartiers, pour tous y compris les personnes en situation de fragilité en s'appuyant sur des « territoires inter-bailleurs » et sur la mutualisation des initiatives et des financements

Enjeu 5- Encourager le développement de quartiers favorables à un « bien vieillir dans la ville » pour assurer un continuum résidentiel et une amélioration de la vie des quartiers.

Enjeu 6- Tendre à la labellisation des logements sur l'ensemble du parc des bailleurs

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Partenaires

Bailleurs (14 ont signé la Charte), ABC HLM, Conseil Général du Rhône, Agence d'Urbanisme de Lyon, CERTU-CEREMA, OSL, Fondation de France.

Moyens mobilisés : Données internes des organismes, enquête OPS, enquête autodiagnostic, fichier commun de la demande locative, diagnostics territoriaux de l'Agence d'urbanisme.

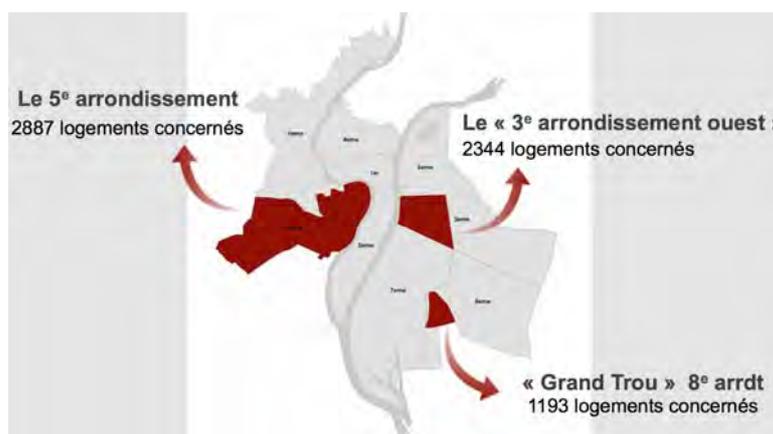
Réalisations

- RECENSEMENT DES INITIATIVES DES BAILLEURS

Livret de l'Agence d'urbanisme « Bilan et mise en perspectives des « bonnes pratiques » et des actions locales » (mars 2013).

- RECENSEMENT DES LOGEMENTS ADAPTES, A PARTIR DE 3 TERRITOIRES

Les territoires d'expérimentation représentent 6 424 logements soit 12,8% du parc social de la Ville de Lyon (et 4,5% de celui de la Métropole).



Choix :

- Du 5^e arrondissement dans son ensemble pour plusieurs raisons : multiples bassins de vie ; indice de vieillissement relativement fort ; logement social très diffus ; importance du patrimoine SACVL dont la Ville de Lyon est actionnaire ;

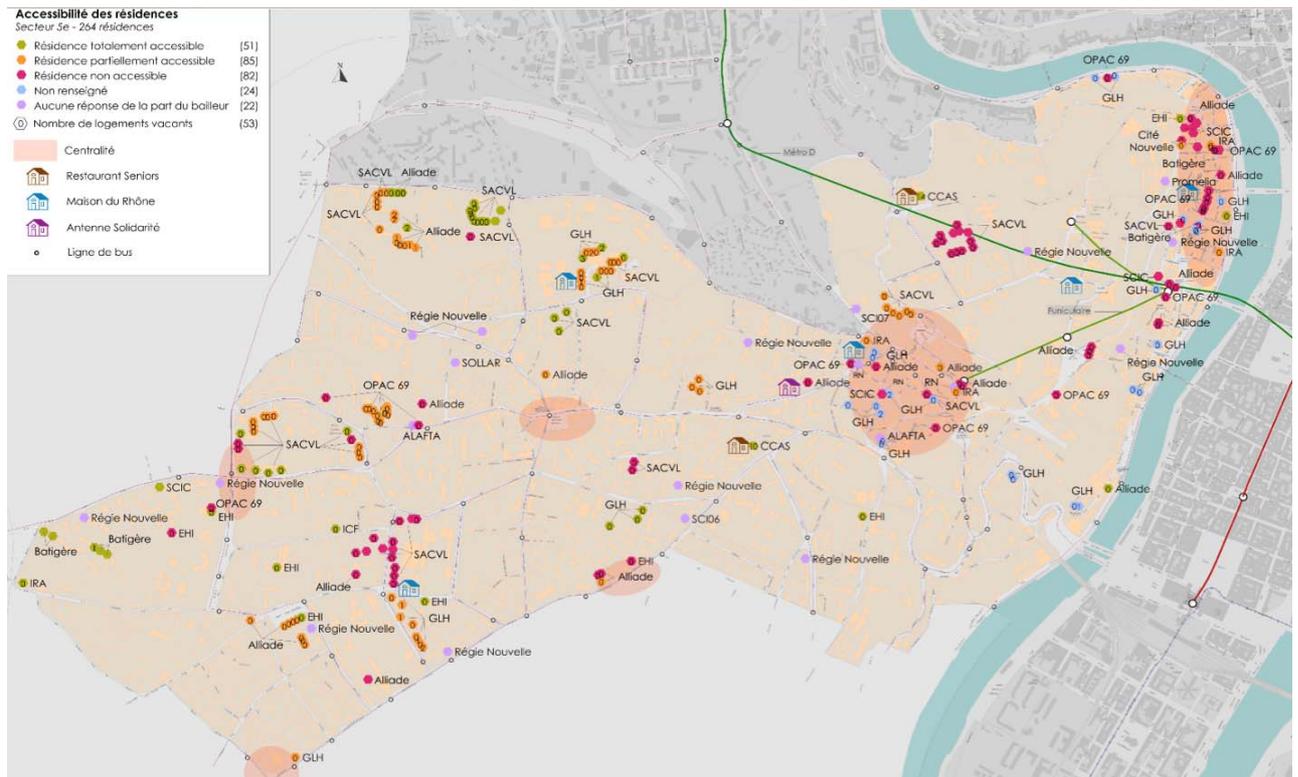
- D'une partie du 3^e arrondissement : environnement est très urbain, logement social plus concentré, indice de vieillissement un peu moindre ;

- D'une petite partie du 8^e arrondissement : secteur en mutation, indice de vieillissement modéré, mutations fortes, appui sur le travail d'Alliade.

Des cartographies ont été réalisées à partir des résultats du recensement (logements adaptés, résidences accessibles...) et d'un diagnostic territorial ciblé, qui a fait apparaître les centralités, les lignes de transport en commun, les antennes solidarités, les MDR, les restaurants seniors. L'usage à terme de ce type de ces cartographies est de favoriser

l'adaptation des logements dans les résidences accessibles et dans les centralités, et de faciliter le travail de mutation inter-bailleurs.

- Secteur test du 3^{ème} arrondissement : sur 106 résidences renseignées, 60% sont totalement accessibles.
- Secteur test du 8^{ème} : sur 63 résidences renseignées, 59% sont totalement accessibles
- Secteur test du 5^{ème} : sur 218 résidences renseignées, 23% sont totalement accessibles (graphique ci-dessous)



Extrait du PPT 21 juillet 2015, Bilan d'étape de la mise en œuvre expérimentale

Lecture : La cartographie des résultats indique les résidences totalement accessibles en vert, en indiquant s'il y a ou non des logements adaptés.

Résultats concernant le nombre des logements adaptés :

- Sur les 6424 logements de cet échantillon, on arrive à 83% de logements renseignés.
- La moyenne est de 3,7% de logements adaptés sur les logements renseignés, sur les 3 sites test, selon les critères bailleurs.
- En croisant avec les résidences [488 résidences, soit 79% des résidences renseignées], seules 39,3% des résidences sont totalement accessibles (sans demi palier, sans marches pour accéder aux logements...), on arrive à **3,06% de logements adaptés dans des résidences totalement accessibles**. 163 logements sont considérés comme « adaptés », c'est-à-dire ayant fait l'objet de travaux et repérés comme tels, dans une résidence totalement accessible, sur les 3 sites test.
- La moyenne nationale française étant a priori de 6% (tous parc confondus), cela laisse penser que l'adaptation du parc social à Lyon est insuffisant.

Ce que la démarche révèle

- **Difficulté des bailleurs à connaître leur stock de logements et l'occupation de leur parc**

Ils ont surestimé la connaissance de l'état de leur parc. Ils ont adapté des logements mais savent rarement où ils sont.

Les bailleurs ont des difficultés à collecter les données : ils n'ont pas été capables de remplir le questionnaire, sauf une petite minorité qui sont très largement en avance sur les autres (OPAC du Rhône, sensibilisé au sujet via la Charte « Rhône + » et très en pointe dans l'adaptation du logement, Alliade, Grand Lyon Habitat).

Ils se sont appuyés sur les gardiens pour remplir le questionnaire pour chaque résidence afin de savoir si elles étaient accessibles. Le repérage par les bailleurs de leurs résidences accessibles a été plus facile que celui des logements adaptés. Néanmoins, de telles données ne sont pas forcément très fiables.

- **Une définition du « logement adapté » non partagée**

Les bailleurs n'ont pas la même définition du logement adapté. Il a été très difficile de qualifier et quantifier de manière opératoire ce qu'est un « logement adapté » au sens de la Charte. Dans la Charte, le logement adapté a été défini sur la base de critères minimum : « *Un logement adapté (en rez-de-chaussée comme en étages) est un logement qui se situe dans un immeuble accessible, si possible pourvu d'un ascenseur, vecteur de mobilité et de services et dans un environnement propice au vieillissement... Un logement adapté comprend au moins : des volets roulants électriques, une commande d'éclairage à l'entrée des pièces, une douche avec barre d'appui, des WC surélevés avec barre d'appui, un sol antidérapant dans la salle-de-bain, une prise de télévision et de téléphone dans la chambre principale* ».

Seulement 8 bailleurs sur 14 ont renseigné la partie de la fiche consacrée à la « définition d'un logement adapté ». Les bailleurs ont leurs propres codifications concernant l'adaptation du logement et ont rechigné à adopter les grilles proposées par la Ville de

Lyon. Ils ne partagent pas de définition commune, si ce n'est ce dénominateur commun : l'adaptation de la SdB (douche avec barre d'appui, sol antidérapant) et le WC surélevé avec barre d'appui.

Les bailleurs ont une faible connaissance de la démographie de leur parc, et des situations de vies des plus de 50 ans

Tout cela handicape toute prévision des besoins réels face aux mutations socio-démographiques du parc.

- 6 ENTRETIENS ONT ETE REALISES POUR MIEUX CARACTERISER LES SENIORS ET PRE-SENIORS (SITUATIONS DE VIE, AGES, PERCEPTIONS, BESOINS)

Quelques conclusions :

- Les pré-seniors interrogés ne se considèrent pas comme « vieillissants ».
- Presque tous ont déclaré ne pas être prêts à financer des travaux d'adaptation de leur logement.
- Comme c'est vers 70 ans qu'il y a un choc (santé, difficulté à entretenir le logement, décès du conjoint, etc.) cet âge serait peut-être le moment opportun pour s'interroger sur le lieu de vie et le logement pour les 20 ans à venir, à l'instar de ce que préconise le rapport Broussy.

Les éléments de réussite

- Engagement des plus gros bailleurs via la signature de la Charte, présence d'une partie d'entre eux dans les ateliers. C'est la première fois que se réunissent sur ce sujet l'ensemble des bailleurs, les CCAS, etc.
- Partenariat avec ABC HLM.
- Permanence des experts dans le suivi
- Première réalisation d'une estimation (3,06%) du nombre de logements à la fois adaptés et situés dans une résidence totalement accessible, même si ce chiffre est à prendre avec des précautions.
- Approche à l'échelle de la Ville de la question de l'adaptation du logement au vieillissement, réflexion en termes de bassins de vie et d'échelles, avec un premier ciblage réalisé par l'Agence d'urbanisme des résidences situées dans des quartiers bénéficiant de services de proximité.
- Contribution à une prise de conscience chez certains bailleurs moins sensibilisés de s'engager dans un travail de recensement de leurs logements accessibles et adaptés.
- Production d'un « document de transfert » permettant le relais avec la Métropole, qui dispose des compétences transversales pour faire émerger une politique publique nouvelle.

Les limites et points faibles

- Grosses difficultés de la démarche dans un cadre très fortement marqué par des cultures organisationnelles et institutionnelles propres à chaque bailleur.
- Démarche en panne en 2014-2015, moyens humains insuffisants du côté de la Ville de Lyon, manque ressenti d'une équipe inter-institutionnelle dédiée à plein temps à la mise en œuvre de la Charte, démobilisation de certains bailleurs, implication d'ABC-HLM insuffisante pour mobiliser.
- La grande difficulté à collecter les informations nécessaires a minima et même à s'entendre sur la définition d'un logement adapté n'a pas permis de remplir les principaux objectifs visés (voir Perspectives) et a entravé toute avancée majeure.
- Le test d'auto-évaluation basé sur 6 entretiens qualitatifs réalisés auprès de personnes âgées locataires du parc social a été très insuffisant.

Perspectives

On peut les indiquer en reprenant les trois « objectifs globaux » de la Charte et les trois « objectifs spécifiques ».

Objectifs globaux :

- 1 : Produire une base commune d'informations sur l'offre de logement adapté et l'accessibilité des résidences

Incapacité de la démarche à produire cette base d'information.

- 2 : Produire une base commune d'informations sur la composition sociodémographique du parc et les situations de vie

L'utilisation des résultats de l'enquête OPS et le test d'un questionnaire pour concevoir un dispositif « d'auto-évaluation » des besoins n'ont pas été concluants pour plusieurs raisons (une partie importante des logements n'est pas concernée par les enquêtes OPS, etc.). Les caractéristiques sociodémographiques du détenteur du bail et des autres personnes en situation de vieillissement n'ont pas été obtenues sur la Ville de Lyon.

- 3 : Produire une base commune d'informations sur les demandes d'adaptation des logements et de mutation

Grâce aux données du Fichier commun de la demande locative sociale du Rhône, le service Habitat de la Ville de Lyon a pu procéder à une première analyse des besoins de personnes âgées sur les 3 territoires test (âge des demandeurs, nombre de demandes de mutation et motifs évoqués...), mais sans aller au-delà.

Objectifs spécifiques :

- 1 : Adapter les logements et leur environnement à la perte d'autonomie (en prenant en compte toutes les demandes)

L'objectif était de traiter 100% de la demande avec des solutions différenciées et d'assurer la bonne orientation des logements adaptés vers les personnes âgées dans le cadre des partenariats inter bailleurs et inter réservataires.

L'objectif n'est absolument pas rempli.

- Cela supposerait que les bailleurs acquièrent une meilleure connaissance de leur logements et que l'on connaisse le nombre de demande d'adaptation dans le parc existant. Un des problèmes est aussi que les bailleurs s'appuient sur la demande des personnes âgées alors que des personnes ne font pas de demande. Les bailleurs en ont conscience, d'où la nécessité que de personnes (notamment les gardiens) sensibilisées au sein des organismes, repèrent les personnes qui auraient besoin d'adaptation de leur logement.

- Cela supposerait par ailleurs que des programmes neufs ou des acquisitions-améliorations intègrent des logements adaptés voire labélisés : dans cette perspective la collectivité doit définir plus précisément avec les bailleurs le surcoût lié à l'adaptation de logements afin de proposer une bonification de sa subvention d'équilibre incitative dans le cadre d'une enveloppe budgétaire contrainte.

- 2 : Faciliter ou accompagner les « parcours résidentiels », vers des transitions acceptées / Favoriser les mutations dans une perspective inter-bailleurs

L'objectif central était de trouver la solution adaptée à chaque demande et d'assurer la bonne orientation des logements adaptés vers les personnes âgées dans le cadre des partenariats inter-bailleurs et inter-réservataires.

En l'absence de connaissance du stock de logements adaptés sur l'ensemble du territoire, cet objectif n'a pu être réalisé.

Cela supposerait qu'une base de données des logements adaptés (caractéristiques, localisation) et des résidences accessibles soit créée et enrichie en permanence.

Il est difficile pour le futur PLU-H de fixer un objectif chiffré de production dans le parc existant et dans les constructions neuves (proposition lors de la réunion bailleurs du 21 juillet 2015) alors qu'aujourd'hui cette connaissance n'existe pas, et qu'on ignore si les bailleurs répondent à 100% de la demande.

Un Master 2 a été créé à Paris-Saclay « Vieillesse et Handicap : Mouvement et Adaptation ». Les étudiants ont été embauchés en stage pour connaître le stock des bailleurs, produisant une connaissance extrêmement utile à la planification. Ils ont ensuite intégré les bailleurs parisiens où ils sont devenus les spécialistes vieillissement. Pourrait-on s'en inspirer à Lyon ?

L'objectif de favoriser la mobilité résidentielle (lorsque l'adaptation du logement n'est pas la meilleure solution) se heurte par ailleurs à des réticences. Les pré-seniors ne veulent pas se projeter dans le vieillissement et un changement de logement. Et comment motiver des personnes à abandonner un T4 pour un T2 ?

Enfin, l'accompagnement social reste marginal lors des mutations. Cet accompagnement, réalisé par les travailleurs sociaux, les antennes solidarité, les collectivités, pourrait être amélioré car la Métropole regrouper des compétences.

- 3 : Favoriser l'accès aux services aux ménages dans le parc et renforcer l'offre destinée aux personnes âgées, afin de permettre le maintien dans le logement et/ou le quartier et lutter contre l'isolement et les ruptures

L'objectif était que la personne âgée puisse éviter l'isolement et s'inscrire dans la vie du quartier, ce suppose de favoriser l'accès à des services, et au-delà, de produire une politique globale du vieillissement.

Ce volet n'a quasiment pas été travaillé (hormis la production d'un « Guide pratique des aînés ») et reste à définir.

Pour aller plus loin / Ressources

Ressources clés pour aller plus loin :

Agence d'urbanisme, Bilan et mise en perspectives des « bonnes pratiques » et des actions locales, 2013

Ville de Lyon, Charte interactive Bailleurs Sociaux - Ville de Lyon « Vieillissement, Solidarités et Habitats Sociaux », 2014

Ville de Lyon, Bilan d'étape de la mise en œuvre expérimentale, 2014

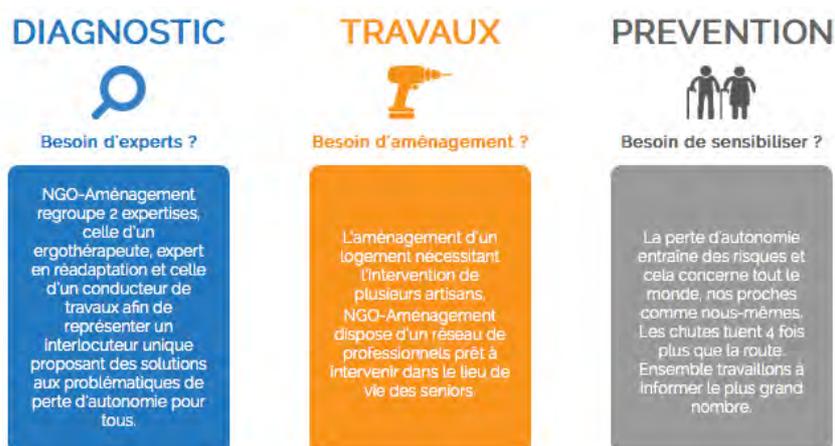
Personne rencontrée :

Florence Chambon, Responsable du service habitat, Direction de l'aménagement urbain, Ville de Lyon, 09/07/2015

Fiche réalisée par C. Polère

**Initiative arrêtée en février 2016.
La rédaction de la fiche ne tient pas compte de cette information**

FICHE PROJET N° 3 : NGO-AMÉNAGEMENT



NGO-Aménagement apporte une solution d'aménagement du logement des seniors qui constatent ou prévoient une diminution de leur mobilité, sur la base d'un diagnostic combinant expertise sur le bâti et en ergothérapie. L'activité est en phase de démarrage (modèle économique à démontrer). Concrètement l'entreprise réalise ou supervise des travaux d'adaptation du logement (essentiellement SdB et toilettes) afin de permettre une vie autonome. NGO-Aménagement indique sa volonté de s'orienter vers une activité diagnostic auprès des mutuelles et assureurs.

Repères

Type d'offre : Adaptation du domicile personnel (diagnostic global et travaux)

Localisation : NGO-Aménagement, basé à Ecully, imagine centrer d'abord son activité sur l'agglomération lyonnaise

Porteur du projet : Société par actions simplifiée NGO-Aménagement

Statut de l'opération : Démarrage de l'activité en 2014

Nombre de personnes concernées : 30 personnes âgées (30 diagnostics réalisés) / une personne âgée (travaux réalisés dans un seul logement)

Prise en compte de la problématique du handicap : Non

Historique et objectifs du projet

Historique

- Prise de conscience d'un manque de solution pour les personnes âgées dépendantes suite à une expérience familiale malheureuse. « *Pour moi cela a été une forme de déclic alors que j'avais achevé ma formation dans le bâtiment et que je me posais des questions sur l'adaptation du logement pour les PA* ».
- Rencontre entre G. Ozbolt qui avait suivi une formation de maçonnerie et de maître d'œuvre, et un ergothérapeute libéral qui faisait du diagnostic paramédical. Décision d'apporter une solution globale à l'adaptation du logement, à la fois sur l'aspect logement et sur l'aspect paramédical, centrée sur le volet prévention (ex. adaptation du logement avant une première chute).
- Déficit en matière de conseil : sur 6000 ergothérapeutes exerçant en France, seulement 600 sont spécialisés senior.
- Constat : sachant que 9 personnes sur 10 souhaitent vieillir à leur domicile et qu'en vertu des évolutions démographiques le parc des logements adaptés (actuellement 6% des logements) sera insuffisant, 2 millions de logements seront à adapter en France d'ici 2030.
- L'activité a été incubée à l'EM Lyon. Le projet a obtenu plusieurs prix et distinctions : 1er Prix des LIONS de demain du MEDEF Lyon Rhône 2015, vainqueur Prix JEA 2014 "Esprit Coopératif" remis par les URSCOP.

Objectifs et enjeux

Décloisonnement de l'action sur le bâtiment (artisans) et de l'ergothérapie (ergothérapeutes) de façon à apporter des solutions d'adaptation clé en main sur la base d'un diagnostic personnalisé.

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Sur la base d'une étude de marché (entretiens avec 150 PA), NGO-Aménagement propose 2 offres complémentaires :

- diagnostic personnalisé réalisé conjointement par un ergothérapeute et un maître d'œuvre, sur la base d'un échange avec la personne. Il prend en compte la personne (état psychique et physiologique par l'ergothérapeute, niveau d'isolement, besoins, etc.), le logement (état technique) et, de manière plus accessoire, l'environnement dans un rayon de 500 m. Exemple, si la hauteur de la boîte aux lettres est inappropriée, NGO conseillera à la PA de faire une demande à la copropriété. Apport de conseils et de prévention sur les points d'amélioration de la sécurité notamment de manière à diminuer le risque de chute, d'améliorer le confort, et information sur les aides financières possibles pour les travaux d'adaptation ;
- travaux (maîtrise d'ouvrage avec réseau d'artisans, interlocuteur unique, suivi personnalisé des travaux, mise en œuvre du matériel sélectionné par l'ergothérapeute).

Description

- 30 diagnostics réalisés par NGO-Aménagement, 6 devis réalisés, un seul transformé.
- Pour identifier les PA ayant besoin d'adaptation du logement, recours à un réseau de « partenaires » (fichier ESDES inter-génération et EHPAD Oméris). NGO-Aménagement propose également une formation gratuite sur l'adaptabilité du logement aux personnes travaillant en contact direct avec les seniors de manière à faire connaître son offre.

Acteurs impliqués

Réseaux familiaux et amicaux, Fondation Emergence, ESDES inter-Génération, EHPAD (réseau Oméris). Contacts avec Axa et la CCI de Lyon. Partenariat avec Leroy Merlin qui cherche à se positionner sur le conseil pour l'adaptation du logement.

Modèle économique

NGO-Aménagement envisage 2 modèles économiques :

- un modèle économique classique qui repose sur la réalisation de travaux d'adaptation du logement sur la base d'un diagnostic avec en plus apport de conseils de valeur ;
- un modèle plus innovant, que NGO cherche à promouvoir : vente du diagnostic (250 à 300€) à des caisses d'assurance retraite, d'assurance maladie et de mutuelles.

Argument utilisé actuellement dans la phase de démarchage : « en prévenant des problèmes et en supprimant en amont des facteurs accidentogènes et anxyogènes, vous ferez des économies, notamment en évitant les chutes ». « *Les assureurs et les mutuelles (CPAM, CARSAT, AGIRC-ARCO..) auront un grand rôle à jouer sur les questions de la dépendance, on le voit à la mise en place de contrats de dépendance, à des mutuelles qui*

payent certaines dépenses liées à la dépendance, etc. On développe l'argument que s'ils font de la prévention vis-à-vis de leurs bénéficiaires, ils éviteront des dépenses et en tireront des bénéfices (apports de conseils) ».

Analyse

Facteurs clés de réussite

- Mise en avant de l'expertise du professionnel paramédical combinée à celle d'un professionnel du bâtiment.

Difficultés rencontrées

- Difficulté à passer du diagnostic à la réalisation de travaux. Dans le cadre du premier modèle économique envisagé, NGO-A se retrouve face à une concurrence qu'elle ne peut suivre sur les prix.

- La lenteur de la procédure de financement des travaux¹⁹ pose des problèmes : les freins financiers d'adaptation du logement pourraient être levés par les institutions qui octroient les aides à l'adaptation, or ce financement prend trop de temps au regard du besoin de la personne, et reste compliqué à obtenir : l'Etat a mis en place le PACT qui effectue des recherches de financement (ANAH, etc.) ce qui prend 6 à 8 mois entre dépôt de dossier et octroi de l'aide, ce qui est jugé trop long. *« Entre 6 et 8 mois il peut se passer énormément de choses. Une personne est décédée 10 jours après mes travaux. Une autre qui a une sclérose en plaque attend ses aides depuis 1 an et demi. C'est compliqué sur un plan commercial. »* GO souligne la difficulté à joindre par téléphone les financeurs.

- La difficulté à vendre la prestation médicale/paramédicale en tant que entrepreneur de travaux. *« Quand on touche le médical, les PA n'iront pas chercher leur solution chez un spécialiste du bâtiment, mais chez un spécialiste de matériel paramédical (ex. baignoire à porte ou cabine de douche vendus par un vendeur de matériel paramédical qui aura éventuellement été conseillé par un hôpital). De plus, la réalisation de travaux est anxiogène pour les PA (artisans manquent de savoir être, nuisances, complication du suivi, etc.). »*

- L'image négative du vieillissement et la focalisation de l'Etat sur le curatif font qu'il y a très peu d'achats liés au préventif. C'est lié à des représentations sociales (refus de penser le vieillissement et la dépendance, peur du regard social : si l'on fait des travaux d'adaptation, c'est que l'on reconnaît être vieux et dépendant).

¹⁹ Il existe 2 principaux modes de financement des travaux d'adaptation : 1) la personne ne cherche pas d'argent de la collectivité ou n'est pas éligible et peut obtenir 25% d'abattement d'impôt ; la personne demande une aide et contacte alors le PACT qui recherchera les différentes aides (ANAH, etc.). NGO-Aménagement lui indiquera le PACT auquel elle doit s'adresser et les documents à fournir.

- Selon G. Ozbolt, l'Etat et collectivités créent plus de freins que de marges de manœuvre sur l'adaptation du logement.

- En l'état actuel, le diagnostic semble assez pauvre sur l'environnement extérieur au logement.

Coûts évités : L'adaptation de la SDB coûte environ 6800 € (milieu / bas de gamme) alors que si la personne arrive en EHPAD, cela coûte en moyenne 2200€/mois.

Perspectives

- Le rapport sur l'adaptation du logement à l'autonomie des personnes âgées (Anah, Cnav 2013- proposait de rendre systématique un diagnostic multi-critères de qualité pour les plus de 75 ans : G. Ozbolt attend que cela soit mis en place à l'avenir.
- Volonté de développer la dimension conseil (expertise : ergothérapie et logement) et prévention directement sur la base d'une visite chez les personnes âgées, avec remise d'un rapport de 5/6 pages, et de rendre son diagnostic payant (il est actuellement gratuit). Piste : former des experts qui pourront se déplacer chez les personnes, faire un diagnostic et apporter des conseils globaux (nutrition, adaptation du logement, transport en commun, etc.).
- NGO-Aménagement cherche à ce que son offre soit proposée par des prescripteurs associatifs (SAP) voire des assurances et mutuelles.
- Bourse reçue pour développer une application qui devrait permettre plus d'efficacité pour réaliser le diagnostic (grille à renseigner).
- Sur la base de son expérience (les personnes âgées sont en demande d'information et de conseil), NGO mène une réflexion pour évoluer vers le métier de « care manager » (collecter l'ensemble des données sur les besoins des personnes pour faire de la mise en relation entre « prestataires » et apporter une réponse globale).

Attentes :

- Restructuration du PACT et des entités qui prennent des décisions (opacité).
- Que la collectivité fasse prendre conscience de l'existence du problème et change l'image du vieillissement, de manière à ce que les personnes âgées engagent de manière préventive des travaux.

Pour aller plus loin / Ressources

Personne rencontrée

Grégor Ozbolt (28 ans), fondateur et gérant de NGO-Aménagement, le 21 juillet 2015.

Fiche réalisée par C. Polère

FICHE PROJET N° 4 : ASSOCIATION DEMAIN ENSEMBLE

Repères

Type d'offre : Maintien à domicile par apport de services

Localisation : Quartier de la Duchère (Lyon 9^{ème})

Porteur du projet : Anne Bousquet, initiatrice et réalisatrice de l'action

Nombres de personnes concernées par l'opération : 25 personnes suivies

Statut de l'opération : Association active depuis 2001

Prise en compte du handicap : Non

Historique et objectifs du projet

Mme Bousquet, à l'origine de l'association, a été une élue de la Mairie du 9^{ème} arrondissement de Lyon pendant 18 ans. Elle a notamment été en charge des politiques personnes âgées et handicapées de l'arrondissement. Durant ses mandats, elle est entrée en contact avec toutes les structures pour personnes âgées du 9^{ème} arrondissement, et elle a constaté un manque dans l'accompagnement des seniors au domicile.

En 2001, après son dernier mandat, Mme Bousquet et un groupe d'habitants créent l'association Demain Ensemble, pour venir en aide aux personnes âgées de la Duchère et les accompagner dans la gestion de leur vie quotidienne.

Les locaux de l'association sont mis à disposition par un bailleur social : la SACVL.

L'association a pour but de venir en aide aux personnes âgées, en collaboration avec tous les autres services à domicile. Son objectif premier est de maintenir le senior à domicile le plus longtemps possible. L'association focalise son action sur deux domaines :

- **L'aide à la vie quotidienne** : venir en aide aux personnes âgées à leur domicile, leur proposer de devenir un interlocuteur unique entre les différents intervenants à domicile, les accompagner dans la gestion de leur vie quotidienne, médicale et administrative.
- **Le maintien d'une vie sociale** : lutter contre l'isolement des individus en proposant des sorties et des activités collectives (incitation à sortir), en profitant des propositions du quartier. Sensibiliser les seniors à l'adaptation du logement et aux autres problématiques de la vieillesse.

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Les intervenants

L'association est composée de vingt bénévoles, tous retraités sauf deux d'entre eux, et de deux salariées (pour 32h/semaine au total).

Ces dernières assurent le bon fonctionnement de l'association, gèrent les plannings d'accompagnement des personnes âgées et les animations au local.

Les bénévoles assurent toutes sortes de tâches : visites à domicile complémentaires, entretien des locaux, administration de l'association, organisation des sorties ...

Les services proposés

- Demain Ensemble propose un panel de prestations de services (payants) aux personnes âgées de la Duchère :
- Accompagner une personne pour faire ses courses,
- Aider à prendre des rendez-vous médicaux (et accompagner si nécessaire)
- Appeler la personne une ou plusieurs fois par semaine
- Rendre visite au domicile ou à l'hôpital en cas d'hospitalisation
- Aider à la gestion administrative (factures, impôts, déblocage des aides...)
- Aider à la gestion financière : gérer le budget d'une personne, devenir l'interlocuteur auprès des banques (par procuration) et des organismes de facturation (compagnie de gaz, électricité...), suivi des comptes...
- Devenir l'interlocuteur unique entre la personne et ses prestataires à domicile (infirmiers, portage des repas, aides à domicile et auxiliaires de vie, télé-assistance...), gérer la coordination des intervenants (parfois grâce à un cahier de liaison au domicile).
- Accompagner en voiture la personne à ses activités et rendez-vous
- Inciter la personne à participer à des sorties à tarifs préférentiels (cinéma, repas collectifs)

Demain Ensemble est parfois amené à intervenir sur le devenir de la personne : tutelle ou curatelle, passage vers un logement collectif... L'association, en liaison avec la famille, la MDR, le service de tutelle, permet à la personne de progresser vers ces changements.

Vie sociale

Demain ensemble propose à tous des rencontres entre personnes âgées dans ses locaux (2 fois par semaine) et des sorties : ces temps collectifs sont souvent l'occasion d'échanger en donnant la parole à chacun , de se distraire, de chanter, de jouer, de rire , de s'ouvrir aux réalités du quartier et du monde, de s'instruire ... et aussi de faire le point sur les besoins et attentes des seniors du quartier.

Les personnes sont invitées à participer à des rencontres intergénérationnelles avec l'Espace Seniors.

Certaines des actions de l'association demandent une grande relation de confiance entre la personne âgée et/ou sa famille et l'association Demain Ensemble. En définitive, l'association peut remplacer un peu la famille du senior si celle-ci est inexistante, absente ou éloignée. Il arrive parfois aussi que des organismes de tutelles ou de curatelles fassent appel à Demain Ensemble pour gérer le quotidien d'une personne.

Public concerné

Demain Ensemble n'intervient que dans le quartier de la Duchère, car l'association est bien implantée dans ce quartier et parce qu'un périmètre d'action plus important ne lui permettrait pas d'entretenir une relation de proximité avec les personnes âgées et les interlocuteurs locaux (médecins, infirmiers, banques, commerces...).

L'association suit actuellement 25 personnes âgées habitant dans le quartier de la Duchère. Il y a un turnover de 4 à 5 personnes par an, souvent lié à des entrées dans des structures médicalisées ou des rapprochements familiaux ou des décès.

L'association étant bien identifiée dans le quartier, les médecins, les infirmiers et les aides à domicile conseillent régulièrement à des personnes âgées de prendre contact avec Demain Ensemble. Il arrive parfois que les professionnels de santé ou les voisins appellent directement l'association pour signaler une personne qui aurait besoin d'un accompagnement.

Certaines familles entendent aussi parler de l'association et appellent, souvent parce qu'ils s'inquiètent pour leur proche et souhaiteraient mettre en place un accompagnement.

Les personnes suivies sont souvent des seniors seuls, avec absence de proche ou famille éloignée. Les profils financiers sont très variables.

L'association est ouverte à tous, même si l'autonomie n'est pas intégrale (avec des limites cependant, comme un Alzheimer trop avancé)

Mode de fonctionnement

Les salariées et les bénévoles ne délivrent aucun soin aux personnes suivies, car ils ne sont pas habilités à le faire.

Les bénéficiaires

Lorsqu'une personne âgée demande un accompagnement à Demain Ensemble, l'association prend rendez-vous au domicile pour discuter de ses besoins. Un contrat est établi avec le senior et parfois sa famille, indiquant les prestations souscrites et le coût mensuel, ce qui fixe clairement le champ d'action de l'association : degré d'accompagnement, gestion souhaitée...

Une période d'essai d'un mois est proposée. Pour le bénéficiaire, cela lui permet de voir si les prestations lui conviennent. Pour l'association, la période d'essai sert à voir si la personne n'est pas trop « compliquée » à accompagner (dépendance trop importante...).

Bien souvent, Demain Ensemble est amené à gérer les relations avec les autres intervenants au domicile de la personne âgée, pour simplifier la vie du bénéficiaire. L'association en profite alors pour coordonner et créer un dialogue entre les différents prestataires (infirmiers, aide-ménagère...). Demain Ensemble met alors en place un système de cahier de liaison, permettant à chaque intervenant de noter ce qu'il a fait et d'assurer un suivi général de la personne (état physique et mental).

Il arrive qu'au cours du suivi d'une personne, Demain Ensemble se rende compte qu'il faille envisager une mise sous tutelle ou curatelle. Dans ces cas-là, l'association en discute avec la personne âgée et sa famille (le cas échéant) puis contacte la Maison Du Rhône locale pour organiser et mettre en place le dispositif. Même sous tutelle, l'association continue son suivi de l'individu. Demain Ensemble planifie alors régulièrement des réunions avec tous les interlocuteurs (médecins, familles, tuteur, aides à domicile) chez la personne âgée pour faire des bilans.

Il arrive aussi quelques fois que les tuteurs d'une personne mandatent Demain Ensemble pour gérer l'argent de poche d'un individu.

Demain Ensemble peut aussi planifier des réunions avec tous les interlocuteurs (médecins, familles, tuteur, aides à domicile) chez la personne âgée pour faire des bilans.

Quel que soit le type d'intervention, Demain Ensemble agit toujours conjointement avec la personne âgée. L'objectif n'est pas de prendre en charge la vie quotidienne à sa place, mais bien de l'accompagner.

Les bénévoles

Tous les bénévoles sont des membres de l'association, qui souhaitent s'investir davantage et apporter leur aide. Toute personne est la bienvenue, on lui demande simplement de signer une charte et d'adhérer aux valeurs de Demain Ensemble.

Les nouveaux bénévoles sont ensuite formés individuellement par des anciens pour leur expliquer les tâches à effectuer et comment bien accompagner les personnes âgées. En sus, des réunions trimestrielles sont organisées pour faire le point sur le suivi et assurer un retour sur les pratiques de chacun.

Les bénévoles se répartissent eux-mêmes les seniors qu'ils vont visiter, selon leurs affinités. La direction de l'association s'assure tout de même que chaque personne âgée reçoit des visites. En général, un individu reçoit la visite de deux bénévoles différents (en plus des salariés). Le nombre des visites et leur fréquence dépendent des forfaits souscrits par le bénéficiaire.

Concernant les activités collectives et les rencontres, le local de l'association est ouvert les lundis et vendredis pour accueillir les personnes âgées.

Une fois par mois, l'association propose aussi une sortie cinéma à Ciné Duchère et un repas. D'autres activités sont parfois proposées, en fonction des opportunités et des partenariats avec la Ville ou avec le Centre Social du Plateau.

Dans le cadre de l'Espace Senior, un lieu géré par le Centre Social du Plateau, des colloques sont aussi organisés pour sensibiliser les personnes âgées à diverses problématiques de la vieillesse ; Demain Ensemble est un partenaire actif de l'Espace Seniors.

Partenaires

Demain Ensemble a plusieurs partenariats avec des structures et des associations locales de la Duchère et des environs :

- Centre Social du Plateau : actions conjointes pour l'Espace Senior, activité intergénérationnelle avec les enfants du centre.
- Foyer Protestant : organisation de goûter communs, sorties cinéma communes avec Demain Ensemble
- Accueil de jour de la résidence Coucheroux (Ecully) : suivi des personnes âgées avec des difficultés de mémoire.
- Petits frères des Pauvres : signalement des personnes isolées, actions conjointes pour distribuer des cadeaux à Noël pour les personnes isolées.

Demain Ensemble a aussi des partenariats institutionnels :

- Equipe Mission Duchère : initiatives communes comme la création de jardins éphémères dans des espaces délaissés...
- SACVL : mise à disposition gratuite des locaux de l'association dans un immeuble géré par le bailleur social
- Ville de Lyon : soutien financier dans le cadre des projets sur la Duchère
- Conseil Général (jusqu'en janvier 2015) : soutien financier

Modèle économique

L'association couvre elle-même 60% de ses besoins, grâce aux cotisations des membres et au fait que ses prestations soient payantes. Les 40% restant proviennent des aides de l'Etat, de la Ville et anciennement du Département et des dons.

A noter que comme les bénévoles sont des membres de l'association, ils paient leur cotisation annuelle (20€).

Chaque personne âgée bénéficiant de l'accompagnement de Demain Ensemble doit payer une cotisation mensuelle ou « forfait mensuel » (proportionnel à ses revenus et aux services demandés), qui lui ouvre les droits aux prestations de services. Chaque service souscrit est ensuite payant.

Le coût des prestations n'est pas calculé selon une tarification horaire, mais plutôt en fonction du type et du nombre de services souscrits.

Analyse

Facteurs clés de réussite

L'élément le plus important pour ce type d'initiative très locale est d'avoir un bon réseau. Mme Bousquet ayant été élue en charge du vieillissement pendant 18 ans à la mairie du 9^{ème} arrondissement, elle connaît et est connue de tous les interlocuteurs des services à domicile de l'arrondissement, des professionnels et des personnes âgées elles-mêmes. Cela a permis à l'association d'être bien identifiée par les professionnels du secteur et de légitimer son action, notamment la coordination de tous les intervenants à domicile chez une personne et l'accompagnement médical et financier.

Un accompagnement au domicile comme celui proposé par Demain Ensemble nécessite aussi de pouvoir se reposer sur un réseau de personnes solides, motivées et volontaires. Car pour maintenir les personnes à leur domicile aussi longtemps que possible, il faut leur consacrer beaucoup de temps : aller les chercher pour les faire se déplacer, se renseigner sur les démarches administratives complexes, les motiver à sortir...

Le fait que l'association n'intervienne que sur un seul quartier est un autre facteur de réussite. Cela permet d'avoir une bonne connaissance du territoire et d'entretenir des relations de proximité avec les personnes suivies. Cela permet aussi d'être connu par les acteurs locaux (commerçants, professionnels de santé, associations...) et de développer un échange de confiance nécessaire.

Difficultés rencontrées

La première difficulté rencontrée par Demain Ensemble, c'est de trouver de nouveaux bénévoles motivés. Si leur nombre est actuellement suffisant pour ne pas refuser un suivi de personne, il est souvent difficile de les remplacer lorsqu'ils partent, car l'engagement dans l'association est chronophage.

L'autre difficulté rencontrée par l'association est d'ordre financier. L'objectif de Demain Ensemble étant de pouvoir aider un maximum de personnes, l'association a besoin de subventions pour maintenir des prix assez bas pour qu'ils soient abordables pour tous. Or les instances publiques peuvent de moins en moins financer les associations.

De plus, l'action de Demain Ensemble couvrant deux domaines (l'aide à la vie quotidienne et l'aide sociale) l'association n'a pas pu obtenir un agrément SAAD, à moins de dissocier les deux activités, ce qui n'entre pas dans ses objectifs.

La Ville peut subventionner et agréer le volet social mais pas la vie quotidienne et le Département est dans le cas inverse.

Demain Ensemble attend donc que la Métropole, qui englobe dorénavant les deux compétences, puisse davantage soutenir leur initiative. Un agrément permettrait aux bénéficiaires de faire des déductions fiscales liées aux services souscrits.

Apport de l'action aux bénéficiaires

Chaque année, Demain Ensemble essaie de mener une enquête de satisfaction auprès des bénéficiaires de ses services.

Certaines personnes disent qu'elles n'auraient jamais pu faire certaines démarches ou activités sans l'aide de l'association. D'autres soutiennent que sans l'accompagnement de Demain Ensemble, elles auraient sombré dans la solitude et la tristesse et que l'association représente pour elles une seconde famille.

Certaines personnes ont pu emménager dans un nouvel appartement grâce à l'appui de l'association.

Les familles des personnes âgées sont toutes satisfaites de l'intervention de Demain Ensemble. Elles sont rassurées que leur proche soit entouré et aidé dans sa vie quotidienne, et qu'il soit motivé à sortir et à rencontrer d'autres personnes. C'est une

forme de soulagement pour les familles, surtout lorsqu'elles habitent loin, car elles ne peuvent pas être présentes au quotidien.

Perspectives

Demain Ensemble espère que des initiatives similaires émergent dans d'autres arrondissements, car l'association est régulièrement sollicitée par des personnes ou des familles en dehors du quartier de la Duchère, ce qui traduit un réel besoin.

Une initiative, inspirée probablement de Demain Ensemble existe dans le quartier du Vergoin à St Rambert (9^{ème}) : cette action est portée par Maryse AMOYAL.

Cela nécessiterait un portage plus fort de la Métropole, notamment pour que ce type d'initiative soit plus facilement reconnu et puisse obtenir des agréments et des subventions spécifiques.

Pour aller plus loin / Ressources

Autres projets portés par l'association

Demain Ensemble contribue à l'animation de l'Espace Seniors de la Duchère.

Il s'agit d'un lieu d'accueil des personnes âgées créé en 2012 sur la Duchère, à l'initiative des habitants, pour informer les personnes âgées sur leurs droits et sur la vie du quartier et les orienter, en fonction de leurs besoins, vers les structures adaptées, permettre de lutter contre l'isolement et créer de la solidarité (« jumelages entre 2 personnes âgées).

L'Espace Senior organise aussi des colloques ou des conférences, pour sensibiliser les seniors sur divers sujets et anticiper les besoins liés au vieillissement des populations du quartier.

Personne rencontrée

- **Mme Anne Bousquet**, présidente de Demain Ensemble, membre du conseil de développement, référente sur les problématiques du vieillissement.

Fiche réalisée par Nova 7

FICHE PROJET N° 5 : ASSOCIATION LES PETITS FRÈRES DES PAUVRES



les petits frères des Pauvres

Repères

Type d'offre : Maintien à domicile par apport de service

Localisation : Lyon pour le siège de l'association en Rhône-Alpes

Nombres de personnes concernées par l'opération : 500 en Rhône-Alpes

Statut de l'opération : Association active depuis 1946

Prise en compte du handicap : Non

Historique et objectifs du projet

En 1946, les personnes âgées étaient très précaires et un réseau de bénévoles s'est formalisé pour effectuer de la livraison de charbon à domicile ainsi que du portage de repas. Ce réseau s'est ensuite formalisé en association : les Petits Frères des Pauvres.

Il s'agissait à l'époque du service de maintien à domicile des personnes âgées, partant du constat que lorsqu'une personne n'a plus de famille ou d'entraide amicale, elle devient isolée de la société, encore plus si elle a de faibles revenus.

Pour les Petits frères des Pauvres, le logement est le premier outil d'intégration de la personne dans la société : il s'agit d'un lieu d'épanouissement (quand on ne se sent pas enfermé) ou de repli (endroit sécurisant).

L'association est reconnue d'utilité publique depuis 1981.

L'objectif principal des Petites frères des Pauvres est de venir en aide et d'accompagner les personnes de plus de 50 ans isolées et sous le seuil de pauvreté.

L'enjeu principal est de recréer un réseau relationnel autour de la personne isolée, pour qu'elle reprenne goût à la vie et se réinsère dans la société.

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Pour lutter contre l'isolement des personnes précaires, les Petits Frères des Pauvres mettent en place plusieurs actions :

- Visite en EHPAD chez les personnes âgées précaires
- Accompagnement Grande précarité
- Ligne d'écoute *Solitude Ecoute*
- Soutien palliatif en structure médicalisée

Les visites au domicile, ou en EHPAD, sont effectuées par des bénévoles de l'association. Sur le Grand Lyon, les Petits Frères des Pauvres disposent actuellement de 7 équipes de bénévoles réparties sur des secteurs précis (Lyon Nord Presqu'île, Lyon 8^{ème}, Lyon 3^{ème} - 6^{ème} ...), et 10 nouvelles équipes sont en développement (pour mailler davantage le territoire). Chaque équipe est divisée en plusieurs binômes et chaque binôme visite entre deux et trois personnes âgées. Il y a environ 500 bénévoles sur le territoire du Grand Lyon, qui accompagnent 500 personnes âgées. L'objectif des visites est de créer une relation de confiance avec la personne âgée. Il s'agit de simples visites de convivialité, au cours desquelles le bénévole (en alternance avec son binôme) parle avec le senior précaire et l'accompagne s'il émet la volonté de sortir (aller au cinéma etc.). Selon les besoins exprimés par les personnes suivies, les équipes de bénévoles peuvent aussi monter des projets de sorties ou de vacances collectives.

L'accompagnement Grande Précarité consiste à aider les personnes âgées sans domicile fixe à retrouver un logement. Une équipe de bénévoles est spécifiquement dédiée à cette problématique.

La plateforme lyonnaise de *Solitude Ecoute* est l'un des trois centres d'appels nationaux des Petits Frères des Pauvres. Il s'agit d'une ligne téléphonique sur laquelle les personnes âgées peuvent appeler anonymement pour discuter. Une équipe de 15 bénévoles sur l'ensemble de la région est dédiée et formée à cette activité. La ligne est ouverte tous les jours de 15h à 18h, tranche horaire jugée critique pour les personnes âgées, selon les responsables de l'association. Dans le cadre de cette action, les Petits frères des Pauvres font partie d'une fédération nationale de l'écoute anonyme (avec d'autres associations comme SOS Amitiés). Ils font également partie de l'association Centre Bergeret.

Enfin, le soutien palliatif est une action unique sur la Métropole qui consiste à assurer une présence et une attention aux personnes âgées seules en soins palliatifs (même si elles sont dans le coma). Ce soutien est assuré par une équipe de 12 bénévoles formés à l'accompagnement aux soins palliatifs. A noter que la présence de bénévoles d'accompagnement est obligatoire dans les unités de soins palliatifs, pour les personnes

n'ayant pas d'entourage, ou pour aider les aidants familiaux. Dans le cadre de cet accompagnement, les Petits frères des Pauvres font partie de la SFAP (Société Française d'Accompagnement et de Soins Palliatifs).

Sur la région Rhône-Alpes - Auvergne, l'association les Petits frères des Pauvres est composée de 1200 bénévoles et de 29 salariés. Ces derniers encadrent les bénévoles et les différentes activités de l'association et assurent toute la gestion administrative des Petits frères des Pauvres dans la région.

Conditions d'accès et public concerné

Dans le cadre des visites à domicile, les Petits Frères des Pauvres n'interviennent qu'auprès des personnes de plus de 50 ans en situation de précarité (selon des critères de revenus) et isolées.

La plupart du temps, ce sont les Maisons du Rhône ou d'autres travailleurs sociaux (assistantes sociales, professionnels du secteur sanitaire et social) ou des soignants (infirmières, médecins, personnels psychiatriques) qui observent et signalent l'isolement. Les équipes de bénévoles étant affiliées et originaires d'un quartier, les commerçants ou les personnels de santé locaux les préviennent parfois directement du cas d'un senior isolé et précaire (« *Monsieur X ne vient plus* », « *Mme Y se renferme sur elle-même...* »). Une fois la personne identifiée, les Petits frères des Pauvres vérifient si son profil correspond aux critères de suivi de l'association puis tentent de la contacter pour organiser des visites. Certaines personnes âgées contactent aussi d'elles-mêmes l'association.

Mode de fonctionnement

Chaque équipe de bénévoles qui rend visite aux personnes âgées se voit attribuer un secteur. Tous les bénévoles d'une même équipe doivent être originaires du secteur d'intervention de celle-ci (Grand Lyon Nord...), afin de faciliter les relations de proximité et de s'assurer que les équipes connaissent bien leurs quartiers.

Au sein d'une équipe, les bénévoles forment des binômes et se répartissent les personnes âgées à visiter. Chaque binôme suit deux individus.

Un senior reçoit donc la visite de deux personnes, en alternance chaque semaine. Cela permet aux bénévoles (et à la personne visitée) de ne pas nouer de relations exclusives, et de pouvoir échanger ses ressentis et ses idées de projet avec son binôme. Les Petits Frères des Pauvres valorisent beaucoup le partage d'informations entre bénévoles, car ils estiment que c'est dans le croisement d'idées que se dégagent des solutions efficaces pour amener un individu à reprendre pied dans la société.

L'objectif des visites est que la personne reprenne progressivement goût à la vie. Le processus est très long, car il faut d'abord que les bénévoles nouent une relation de confiance avec elle. Il faut aussi compter avec un *turnover* annuel d'environ 20% des

bénévoles, qui obligent à remplacer un membre d'un binôme par un nouvel individu, et donc de recréer la confiance établie avec le senior.

La création d'un cadre stable et sécurisant est un élément majeur pour permettre à une personne de sortir de sa réclusion. Les personnes âgées précaires étant un public difficile à apprivoiser, les Petits frères des Pauvres évitent de multiplier les interlocuteurs en limitant le nombre de visiteurs à un binôme.

Au cours d'une visite de convivialité, le bénévole doit être à l'écoute de son interlocuteur et l'aider à monter des projets qui lui tiennent à cœur. La demande doit toujours émaner de la personne âgée, c'est ensuite à l'intervenant de s'adapter : simple discussion, organisation d'une sortie, aide pour retrouver de la famille éloignée etc.

Les binômes font le point régulièrement sur les individus qu'ils suivent. Il y a aussi des réunions d'équipes au cours desquelles les bénévoles peuvent faire remonter les envies des personnes âgées qu'ils visitent. Si plusieurs demandent convergent (sortir au musée, au cinéma), les Petits frères des Pauvres peuvent organiser une sortie commune, financée majoritairement par l'association, avec une petite participation (selon les revenus) des bénéficiaires. Ce type d'évènement en groupe contribue à la resocialisation des individus isolés.

Par ailleurs, les équipes montent parfois des projets de séjours de vacances pour les personnes qu'elles suivent dans leur quartier. Cela répond toujours à une demande plus ou moins directe des seniors encadrés par l'association : « *J'aimerais bien partir quelques jours* », « *Ce serait bien de se vider la tête* », « *J'aimerais voir autre chose...* ». Les équipes organisent alors un séjour, soit dans une des résidences gérées par les Petits Frères des Pauvres - Association de Gestion des Etablissements (AGE), soit dans un autre lieu. Elles font alors une demande de subvention au siège régional des Petits frères des Pauvres, qui dispose d'un budget pour ce type d'initiatives.

L'engagement des bénévoles est très encadré par l'association. Lorsqu'une nouvelle personne motivée se présente, les salariés en charge de la gestion des équipes font une évaluation de son profil avec elle. « *S'il s'agit de quelqu'un de festif, il sera orienté vers des actions de quartier, si elle est plus empathique, elle sera redirigée vers des interventions au domicile* », explique un responsable de l'association. Enfin, si la personne est timide, l'association lui proposera un rôle plus administratif. Les Petits frères des Pauvres étant une structure assez importante, elle est en mesure de proposer une grande variété d'engagements pour les candidats au bénévolat. Chaque nouvel arrivant doit ensuite signer une charte, qui stipule que les Petits frères des Pauvres doivent être à l'écoute de la personne, dans le respect de son individualité.

Suite à son intégration au sein de l'association, un nouveau bénévole est parrainé par un ancien.

Tous les bénévoles bénéficient de temps de formations non obligatoires (mais fortement recommandées). Ces formations sont élaborées par un centre des Petits frères des Pauvres sur Paris et concernent des thématiques variées : accompagnement des personnes

dépendantes, aide à la mobilité, premiers secours civiques, formation à l'écoute, information et technique d'appréhension de diverses pathologies...

Pour mesurer l'impact des actions des bénévoles, les Petits frères des Pauvres ont un retour des personnes âgées suivies. Les salariés de l'association sont aussi en contact avec les personnels médico-sociaux des quartiers dans lesquels interviennent les équipes, ce qui leur permet d'avoir une autre source d'évaluation des actions réalisées.

Acteurs impliqués

Les Petits frères des Pauvres ont de nombreux partenariats, tant pour identifier les personnes précaires isolées que pour bénéficier de formations. Ci-dessous une liste non-exhaustive.

Associations partenaires pour des formations communes :

- Fondation Claude Pompidou
- Société Saint Vincent de Paul
- Association La Péniche
- Alinéa
- Albatros

Acteurs du signalement des personnes âgées isolées :

- Bailleurs sociaux
- Maison du Rhône
- CCAS
- Hôpital du Vinatier

Autres partenariats :

- ARALIS (Association Rhône-Alpes pour le Logement et l'Insertion Sociale)
- France Alzheimer
- Les Petits Frères des Pauvres - AGE (Association de Gestion des Etablissements)

Modèle économique

L'association Petits frères des Pauvres est uniquement financée par les dons et les legs. La collecte annuelle nationale s'élève en moyenne à 46 millions d'euros.

Cette somme est ensuite répartie dans les régions, pour payer les salariés et subventionner les animations et sorties organisées par les bénévoles.

Ces dons permettent aussi de financer et compenser les frais de gestions des établissements gérés par les Petits frères des Pauvres - AGE.

Analyse

Facteurs clés de réussite

L'organisation des Petits Frères des Pauvres par équipes territoriales (composées de bénévoles originaires des quartiers) est un premier facteur de réussite. Cela permet d'avoir une connaissance du territoire et un réseau d'acteurs locaux (personnel médical, travailleurs sociaux, commerçants) qui facilite l'identification des personnes âgées précaires.

Le fonctionnement en binôme des bénévoles qui interviennent chez les seniors précaires est une autre clé du bon fonctionnement de l'association. Ce système permet aux bénévoles de prendre du recul par rapport aux personnes suivies, en faisant des points réguliers avec leur binôme. Cela crée aussi un suivi personnalisé de chaque senior ainsi qu'un cadre de confiance stable.

Difficultés rencontrées

La plus grande difficulté rencontrée par les Petits frères des Pauvres consiste à identifier les personnes âgées précaires. Le frein majeur reste le manque de communication entre les institutions comme l'ARS ou les CCAS. Il est actuellement impossible de croiser les fichiers et les données de ces deux organismes, alors que cela permettrait d'identifier plus facilement des individus.

Les Petits frères des Pauvres estiment que la Métropole, plus que l'ancien Grand Lyon, peut jouer un rôle de médiateur, permettre le lien entre les différentes institutions et les réunir pour uniformiser un discours et une politique commune autour du vieillissement.

Le turnover des bénévoles est aussi une problématique récurrente pour le suivi des personnes, parce que cela implique de reconstruire entièrement la relation de confiance avec l'intervenant remplaçant. Pour pallier ce problème au mieux, les Petits Frères des Pauvres incitent fortement les bénévoles à anticiper leur départ.

Apport du projet aux bénéficiaires

Les personnes âgées accompagnées par l'association disent régulièrement qu'elles revivent et qu'elles considèrent les Petits Frères des Pauvres comme une seconde famille.

Bien souvent, les seniors suivis n'ont plus d'entourage et la présence des bénévoles leur permet de renouer le contact avec le monde extérieur.

Les actions des Petits Frères des Pauvres permettent aux plus démunis de rester dans la société, et de repousser le départ du domicile (vers un EHPAD ou un hôpital psychiatrique pour les cas les plus graves d'isolement).

Perspectives

Actuellement, les Petits Frères des Pauvres mènent une action avec Unicité, la Fondation Abbé Pierre et les Compagnons Bâisseurs dont l'objectif est de sensibiliser les pouvoirs publics sur l'habitat comme source d'isolement.

Le dispositif consiste à mobiliser le tissu social autour des personnes âgées sur la dégradation des logements, car un habitat dégradé favorise l'isolement. Les partenaires incitent notamment les bailleurs sociaux à former leurs gardiens pour qu'ils deviennent des veilleurs des logements des personnes âgées et qu'ils les aident si besoin (pour remplacer une ampoule, réparer la grille de la soufflerie...).

Dans le cadre de cette action, les Petits Frères des Pauvres et leurs partenaires essaient aussi de mobiliser la Métropole, pour qu'elle intègre dans ses notes aux bailleurs un point sur la sensibilisation des gardiens.

Un projet expérimental en partenariat avec Est Métropole Habitat a permis de tester ce dispositif sur quelques logements.

Pour aller plus loin / Ressources

Ressources clés pour aller plus loin

- Rapports d'activités annuels de l'association les Petits Frères des Pauvres (national et Fraternité de Lyon)
- Référentiels des bonnes pratiques de l'association les Petits Frères des Pauvres (documents internes)
- Livret d'accueil des bénévoles des Petits Frères des Pauvres
- Guide des formations des bénévoles

Personnes rencontrées

- M Pascal Isoard-Thomas, Directeur régional (Rhône-Alpes - Auvergne) des Petits Frères des Pauvres
- M. Turbet-Delof, adjoint de direction pour toutes les questions d'habitat de l'association Petits Frères des Pauvres - AGE

Fiche réalisée par Nova 7

FICHE PROJET N° 6 : ESDES INTER- GÉNÉRATIONS



Repères

Type d'offre : Maintien à domicile avec partage de son logement (colocation intergénérationnelle)

Localisation : Métropole

Porteur du projet : Association ESDES Inter générations

Nombres de personnes concernées par l'opération : 73 personnes âgées

Statut de l'opération : Association active depuis 2004

Prise en compte du handicap : Non

Historique et objectifs du projet

ESDES Inter-générations est une association loi 1901 créé en 2004.

Elle a été créée suite à une suggestion de Bernard FLEURIOT, ancien directeur de l'école supérieure ESDES, pour pallier la crise du logement étudiant. L'idée lui est venue après avoir vu une émission sur *Viure i Conviure*, une initiative de colocation intergénérationnelle à Barcelone.

L'association ESDES Inter générations est néanmoins indépendante de l'école et compte 2 salariées et des bénévoles en 2015. Ses objectifs et enjeux :

- Proposer un système de colocation intergénérationnelle peu onéreux
- Lutter contre l'isolement des personnes âgées
- Lutter contre la crise du logement étudiant
- Favoriser l'échange et les liens intergénérationnels

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

ESDES Inter générations a pour vocation de proposer une solution de logement peu onéreuse aux étudiants tout en luttant contre l'isolement et la solitude chez les personnes âgées.

L'association, quasi-pionnière en France lors de sa création, propose de la colocation intergénérationnelle : une personne âgée partage son logement avec un jeune (en moyenne entre 18 et 30 ans), en échange de sa présence, d'éventuels services et parfois d'une participation aux charges. Il n'y a en revanche pas de loyer. Il s'agit en définitive d'échanges de services : une chambre contre une présence et de l'aide au quotidien.

En 2015, EESDES Inter-génération a constitué 73 binômes (1 jeune et une personne âgée) ou trinômes (2 jeunes et une personne âgée). L'association se charge de démarcher des personnes âgées intéressées pour avoir une présence à domicile et de trouver ensuite un jeune dont le profil correspond au sénior. Une fois le binôme constitué, ESDES Inter-génération assure un suivi tout au long de l'année et joue le rôle de médiateur en cas de conflit.

Conditions d'accès et public concerné

Toute personne âgée valide et non-dépendante habitant dans la Métropole peut se proposer pour accueillir un ou plusieurs jeunes. Il est toutefois préférable d'habiter une zone avec un accès à Lyon (et aux centres d'études supérieures) en transport en commun. La moyenne d'âge des seniors accueillants est de 80 ans.

Pour les étudiants, ESDES Inter générations privilégie des jeunes en études en sciences humaines ou médico-sociales.

Actuellement, deux tiers des jeunes logés proviennent de Rhône-Alpes, et un tiers du reste de la France ou de l'étranger.

Les étudiants comme les personnes âgées doivent s'acquitter de la cotisation à l'association (voir la partie Modèle économique).

Mode de fonctionnement

Si ESDES Inter générations ne manque pas de dossiers de jeunes postulant pour un logement (250 demandes par an environ), l'association a beaucoup plus de mal à trouver des personnes âgées prêtes à partager leur logement. La plupart des propositions d'accueil proviennent des familles des seniors qui souhaitent qu'il y ait une présence permanente au domicile de leur proche. ESDES Inter générations organise alors une rencontre à domicile avec la famille et la personne âgée concernée.

Il s'agit bien souvent de convaincre des individus initialement réticents, puis de bien mettre au jour leurs attentes d'une colocation intergénérationnelle. L'association vérifie aussi l'état du logement et si toutes les conditions pour accueillir un jeune sont réunies (chambre séparée, WiFi, bureau pour travailler...).

Le recrutement des étudiants se fait par un entretien. Chaque jeune ayant déposé un dossier à l'association est reçu en face-à-face. Si son profil et son caractère correspondent aux attentes d'une personne âgée, ESDDES Inter générations organise une rencontre qui se concrétise en contrat de colocation si les deux parties s'entendent bien.

Ce contrat dure un an uniquement, potentiellement renouvelable l'année suivante.

Aucun loyer n'est demandé au jeune, il s'agit d'un échange de service sous le statut juridique du SEL (Système d'Echange Local). La personne âgée prête une chambre à l'étudiant, en échange d'une présence quotidienne, de quelques services éventuels et d'une possible contribution aux charges (électricité, Internet, chauffage). Les termes et le contenu du contrat varient en fonction des attentes et besoins de la personne âgée, mais ils ne peuvent pas comprendre des soins.

Dans la plupart des cas, les interactions et les services évoluent et se transforment de façon informelle au cours de l'année, au fur et à mesure des liens qui se nouent au sein du binôme.

Tout au long de l'année, ESDDES Inter générations assure un suivi des binômes, pour s'assurer que la relation se passe bien. L'association gère d'éventuels conflits (souvent mineurs) et fournit un questionnaire de satisfaction en fin d'année.

Acteurs impliqués

- Université catholique de Lyon : fournit gracieusement des locaux pour ESDDES Inter générations
- Conseil Général : Aide au fonctionnement sur présentation annuelle d'un dossier
- CARSAT : Soutien financier
- APICIL : Fort soutien financier
- Grand Lyon : aide financière en échange d'espaces publicitaires sur les plaquettes
- Etudiants de l'ESDES et de Sciences Politiques : rédaction des statuts juridiques de l'association

ESDES Inter générations a par ailleurs signé une charte concernant le logement intergénérationnel avec la Ville de Lyon. L'association participe aussi activement à la semaine bleue.

Modèle économique

En dehors des subventions annuelles de ses partenaires, le modèle économique d'ESDES Inter générations repose essentiellement sur les cotisations annuelles de ses membres.

Chaque personne âgée et chaque jeune doivent être membres de l'association et s'acquitter de cette cotisation pour constituer un binôme.

Pour les personnes âgées, le montant s'élève à 300€ par an. Cela comprend la sélection du jeune colocataire, la signature du contrat et le suivi du binôme toute l'année.

Pour les jeunes, la cotisation annuelle est de 400€, qu'ils paient uniquement s'ils sont logés grâce à ESDES Inter générations.

Analyse

Facteurs clés de réussite

Le premier facteur clé de réussite est d'identifier les personnes âgées qui pourraient bénéficier de la présence d'un étudiant, puis de les convaincre de l'intérêt du dispositif de colocation.

Pour ce faire, ESDES Inter générations agit de plusieurs manières :

- Communications nombreuses auprès de pastorales ou d'associations regroupant un public senior : l'association diffuse les témoignages des binômes et le vécu de la colocation par les personnes âgées.
- Encadrement tout au long de l'année les binômes constitués : point régulier sur la relation, gestion des conflits, questionnaire de satisfaction.
- Sélection avec soin de l'étudiant qui correspond au mieux à la personne âgée.

Le second facteur de réussite est de pouvoir garantir aux étudiants une offre de logement suffisamment attractive pour accepter ce type de colocation, dans laquelle ils doivent assurer une présence quotidienne (et donc moins sortir en soirée).

Difficultés rencontrées

La principale difficulté est celle du recrutement des seniors accueillant les jeunes. A cause de leur âge avancé (80 ans en moyenne), l'association doit renouveler environ 50% de ses hébergeurs chaque année. Elle ne parvient pas à trouver de jeunes seniors (60 ans et plus) qui accepteraient d'accueillir des jeunes chez eux. Ils identifient trois raisons à ce problème :

- Les Lyonnais, et plus généralement les individus vivant dans les grandes villes, sont plus individualistes.

- Les jeunes seniors préfèrent profiter de leur retraite pour voyager ou louer les anciennes chambres de leurs enfants plutôt que d'accueillir un jeune sans contrepartie.
- Pour la personne âgée, le fait d'héberger un étudiant coûte davantage qu'il ne rapporte : l'adhésion à l'association (300€ pour l'hébergeur) n'est que marginalement compensé par la participation aux charges de l'étudiant.

Apport du projet aux bénéficiaires

D'après le retour des jeunes hébergés, la colocation intergénérationnelle leur a permis de mieux réussir leurs études, car ils étaient moins tentés de sortir faire la fête puisqu'ils devaient assurer une présence. ESDES Inter générations souligne aussi que leur dispositif améliore l'autonomie des jeunes qui sont obligés de se responsabiliser et d'être à l'écoute de leur hébergeur. Par ailleurs, l'expérience de colocation intergénérationnelle peut être valorisante dans le monde professionnel, notamment dans le milieu des sciences médico-sociales.

Les personnes âgées ayant accueilli un jeune sont globalement satisfaites de l'expérience (sauf dans les rares cas de conflits importants). Les familles des seniors estiment souvent que leur proche est plus souriant et qu'il reprend goût à la vie. Elles sont aussi rassurées de savoir leur proche en sécurité, grâce à un jeune présent pour signaler une chute ou un problème éventuel.

A travers la colocation intergénérationnelle, ESDES Inter générations permet de maintenir des relations avec des personnes âgées potentiellement isolées. Le dispositif permet aux seniors de garder un lien social, voire de s'ouvrir un peu plus aux autres et de développer de nouveaux objectifs de vie.

Pour aller plus loin / Ressources

Ressources :

- Site Internet de l'association : <http://esdes-intergenerations.net/>
- Revue de presse : <http://esdes-intergenerations.net/category/presse/>

Personne rencontrée :

- **Mme Chantal Vanney**, responsable salariée de l'association depuis 2004

Fiche réalisée par Nova 7

FICHE PROJET N° 7 : LE PARI SOLIDAIRE LYON



Le Pari Solidaire Lyon est une association créée en 2005 qui encadre la cohabitation entre personnes âgées et jeunes. Sa valeur ajoutée réside dans sa capacité à mettre en relation des profils concordants et à promouvoir cette offre. Son positionnement est semblable à celui d'ESDES Inter-génération. De 3 binômes (une personne âgée qui héberge un jeune) en 2005, on en est en 2015 à 70 binômes. La formule qui se développe n'est pas celle du logement gratuit contre une présence importante de l'étudiant, mais du logement à loyer contenu contre une présence moindre. Cette offre pourrait certes se développer tant les conditions sont réunies a priori (demande étudiante de logements, nombre de personnes âgées souhaitant rester chez elles, ouverture possible vers des personnes handicapées) mais en pratique l'extension de l'offre paraît difficile : les personnes âgées qui acceptent relèvent d'un profil type peu répandu.

Repères

Type d'offre : Maintien des personnes âgées en perte d'autonomie à leur domicile via la présence d'un jeune (logement partagé inter-générationnel)

Localisation : Agglomération lyonnaise

Porteur du projet : Association Le Pari Solidaire Lyon

Statut de l'opération : Opérationnel depuis 2005

Nombre de personnes concernées : 70 personnes âgées et 70 étudiants (70 binômes) à l'été 2015

Prise en compte de la problématique du handicap : Très faible,

- Ouverture du projet depuis 2014 à quelques personnes en situation de handicap, essentiellement moteurs ;
- certaines personnes âgées en début d'Alzheimer sont en binôme avec des jeunes à l'aise avec cette problématique, ayant des grands parents Alzheimer.

Historique et objectifs du projet

Historique

Corinne Belot, à l'origine de cette initiative, s'est déplacée à Paris pour connaître ce modèle mis en place par Le Pari Solidaire en Ile-de-France en avril 2004. L'association Le Pari Solidaire Lyon a été créée en septembre 2004, pour un démarrage du projet sur la ville de Lyon en 2005.

Corinne Belot a été 3 ans bénévole pour démarrer le projet, à réaliser un travail de réseau auprès du Conseil général et des collectivités territoriales afin d'avoir le relais de prescripteurs institutionnels, pour faire connaître cette possibilité aux personnes âgées. Elle souligne l'importance de ce réseau, qui est un socle au fonctionnement et au développement de cette offre. 100% des personnes âgées qui appellent l'association le font de la part de professionnels. Ce système fonctionne bien.

Les constats de départ :

- La croissance d'une population âgée qui reste autonome plus longtemps.
- Le souhait pour les personnes âgées de vieillir à leur domicile.
- La pénurie de logement chez les étudiants et un coût trop élevé pour une partie d'entre eux.
- L'affaiblissement de liens sociaux chez les personnes âgées vieillissantes.
- Une demande qui existe pour ce type d'offre, mais une offre inexistante, et des personnes âgées qui ont du mal à ouvrir leur porte.

Le Pari Solidaire Lyon fait partie du réseau COSI (Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle), dont Corinne Belot est trésorière, pour mutualiser la communication, les pratiques, et se professionnaliser. Le réseau regroupe une vingtaine d'associations similaires dans les grandes villes françaises. Une volonté de COSI est de promouvoir ce projet sur toutes les villes de plus de 50 000 habitants. Le réseau COSI a le soutien du gouvernement dans le cadre du label « La France s'engage ».

Objectifs et enjeux

L'habitat intergénérationnel a paru un bon compromis pour répondre à trois besoins :

- recréer du lien entre générations (la mixité est recherchée à tous les niveaux : Corinne Belot mentionne un binôme récent qui a fait cohabiter une personne âgée catholique avec une jeune musulman pratiquant) ;
- contribuer au prolongement du maintien à domicile des personnes âgées ;
- permettre à des jeunes d'accéder au logement.

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Description

L'association propose deux formules d'hébergement. Chacune représente en gros la moitié des binômes :

1^{ère} formule :

L'association propose aux personnes âgées un étudiant qu'elles vont héberger gratuitement. Elles mettront à sa disposition une chambre meublée. L'étudiant aura accès à la cuisine pour se faire à manger.

Contrainte pour l'étudiant : il s'engage à être présent tous les soirs (sauf exception) et la nuit ; il ne peut pas inviter qui que ce soit chez lui (le cadre est posé au départ, mais ensuite il peut demander des « dérogations » à la personne âgée). Il assure une présence bienveillante : il est là pour créer du lien, partager des moments d'échange. Concrètement, il prend quelques repas avec la personne.

2^e formule (qui s'est développée ces dernières années) :

Le senior propose une chambre contre participation financière (de 250 à 350 euros par mois tout compris).

Le niveau de contrainte est moindre pour le jeune. L'échange se fait en fonction de la disponibilité de chacun. Pour autant, si le jeune se fait à manger le soir et prend un plateau pour manger seul dans sa chambre, c'est antinomique avec le projet. Il convient a minima de discuter. Le jeune peut sortir le soir. La personne âgée peut être propriétaire (90% des cas, le jeune peut alors recevoir l'APL) ou locataire et sous-louer une chambre (cette situation se présente dans le cadre de la convention signée entre Le Pari Solidaire Lyon et EMH).

Déroulement

- Les étudiants font la démarche.
- Les « candidats » sont rencontrés : chaque jeune a un entretien individuel au bureau de l'association. Les personnes âgées sont rencontrées chez elles. Lors de l'entretien Corinne Belot leur demande notamment si elles accepteraient un étudiant étranger. Certaines personnes les plus âgées peuvent avoir quelques réticences.
- L'association étudie les profils de manière à ce qu'ils concordent. Elle indique l'importance de ce travail de ressenti, de repérage des affinités, et des contraintes réciproques (par exemple tenir compte du temps de trajet du jeune).
- Quand l'association estime qu'elle a des profils qui concordent, elle organise un RV au domicile de la personne âgée, où elle accompagne le jeune.
- La cohabitation est formalisée par la signature d'une convention d'occupation précaire.

Conditions d'accès et public concerné

Profil et motivations des personnes âgées :

- Personnes vivant seules, ayant un bon niveau de vie, issues de milieux assez favorisés, bien entourées par leurs famille, presque toujours lyonnais « pure souche », disposant d'un logement assez grand.
- L'objectif est rarement uniquement financier : il faut adhérer au projet. Le souhait d'une partie importante des personnes âgées est de donner du sens au logement où ils habitent (« il est un peu vide, c'est un peu bête »).
- La démarche passe souvent par leurs enfants.

Pour le reste, le profil est différent en fonction de la formule choisie :

1^{ère} formule (chambre meublée gratuite pour l'étudiant) : moyenne d'âge de 88 ans. Les personnes sont généralement en perte d'autonomie, ne peuvent plus sortir seules de chez elles, ont des aides à domicile ou des aidants familiaux, et veulent vieillir chez elles.

2^{ème} formule (chambre contre participation financière) : moyenne d'âge 75 ans. Les personnes sont généralement valides et très autonomes.

La convention est néanmoins la même, on est sur un engagement moral, les services ne sont pas formalisé sur une valeur temps (et contrairement à ESDES-Intergénération, l'association n'utilise pas la formule du SEL).

Profil et motivations des jeunes :

Entre 20 et 30% d'entre eux viennent de Rhône-Alpes ; 90% sont post-bac ; 80% sont des étudiants et 20% ont d'autres profils (apprentis, en formation) ; 80% sont des filles.

Les étudiants sont généralement de condition modeste, souvent issus des fratries avec plusieurs enfants qui font des études, ou des parents au chômage.

Le secteur santé/social est représenté à 40%. En revanche on ne compte pas d'étudiants médecins, parce qu'ils n'ont pas de temps à consacrer à une personne âgée, et ne sont pas forcément dans le besoin.

Motivations : Ils arrivent dans une ville qu'ils ne connaissent pas, ne veulent pas rester seuls, ne veulent pas être dans une colocation d'étudiants car ils cherchent un cadre calme pour travailler. La plupart ont une « fibre famille ». Un profil est celui de jeunes qui souhaitent s'engager.

Parmi les jeunes, on compte quelques jeunes majeurs sous la tutelle du Conseil général arrivés en France en tant que mineurs. Après 18 ans ils ne sont plus acceptés en foyer. Le Pari Solidaire Lyon est sollicité par les MDR. Frein : « *les jeunes touchent une allocation tous les mois, mais pas toujours à la même date, donc je dois expliquer à la personne âgée que le jeune pourra avoir du retard dans le paiement. La Métropole pourrait améliorer les choses* ».

Personnes handicapées :

Ouverture récente à des personnes handicapées. L'exemple est donné d'un adulte d'une quarantaine d'année tétraplégique qui propose une chambre contre la présence d'un jeune le soir. Le jeune aide la personne qui a été opérée du bras à se lever, ferme les volets, etc. Cette présence ne se substitue jamais au soin. Le jeune ayant une formation

d'infirmier, il peut néanmoins réaliser quelques actes si nécessaire (enlever un bas de contention, etc.), mais toujours de son plein gré. Si la personne tombe la nuit il peut également téléphoner ou aider.

Dans le cas de profils « lourds » (récemment une personne très handicapée est décédée), le Pari Solidaire Lyon propose qu'il y ait 2 jeunes, ce qui donne de la souplesse, une possibilité de relais, une dynamique de vie, et permet une alternance dans la présence le soir.

Selon Corinne Belot, l'offre pourrait se développer vers ce public : « 70% des personnes handicapées n'ont jamais travaillé dans leur vie, et sont donc dans un isolement important. Il est donc intéressant pour elles d'avoir une présence ».

Mode de fonctionnement

- Eléments déclencheurs, de la part du senior : La plupart des personnes âgées veulent rester chez elles. Parfois le déclencheur est une chute, et la pression des enfants « si tu veux rester chez toi, c'est la seule solution ». Cette solution vient aussi quand il n'apparaît plus possible de pérenniser la solution de la garde de nuit. Le Pari Solidaire Lyon reçoit l'appel d'association d'aide à domicile pour prendre le relai. Dans ce cas, LPS va rencontrer la personne et propose qu'un étudiant s'installe chez la personne.

- Importance du travail de suivi : les jeunes ne font pas spontanément des retours, mais depuis 2014 l'association demande tous les mois au jeune un retour par le canal de son choix. « Les personnes âgées ne veulent pas faire de vagues, parce que malgré tout le jeune est sympa, donc c'est à nous de les contacter pour voir comment cela se passe. Il est important de lever un sujet de contrariété qui peut être mineur ». Un échange se fait avec la personne âgée par téléphone tous les 2 mois et un RV est pris si nécessaire avec la personne âgée, et/ou avec le jeune.

- L'association dispose d'un bureau depuis le 1^{er} juillet 2015.

- Les étudiants restent un an en moyenne. Cette durée est inscrite dans le contrat. Si les deux parties le souhaitent, elle peuvent renouveler le contrat, mais Le Pari Solidaire Lyon ne favorise pas cette solution, car le lien s'étant renforcé, la 2^{ème} année le jeune va s'autoriser plus de liberté et risque de sortir du cadre.

- L'étudiant est prêt au maximum à faire 30 minutes de trajet, parfois cela va au-delà.

- Le jeune n'est jamais dans le soin. Les personnes ont leurs aides à domicile

- La relation n'est pas la même selon le profil des personnes âgées : avec les personnes retraitées, les plus jeunes et autonomes, le jeune pourra éventuellement sortir (au cinéma par exemple), alors que pour les personnes qui ne sortent plus chez elles, le jeune fera un jeu par exemple.

- Dans des maisons, il arrive que 2 ou 3 chambres soient proposées à des jeunes.

Acteurs impliqués

Ville de Lyon, Crédit Mutuel, Est Métropole Habitat, Bioforce.

Le Pari Solidaire Lyon recourt à des prescripteurs institutionnels pour « recruter » des personnes âgées (communes, CCAS, associations d'aide à domicile, etc.).

Modèle économique

Le budget de l'association s'autofinance à 50 %. Qu'il s'agisse d'un senior ou d'un jeune, l'adhésion annuelle s'élève à 330 € pour chaque adhérent, quel que soit la formule. Le reste demeure des subventions : notamment de la Ville de Lyon, du Crédit mutuel. Pour le reste ce sont des appels à projets que remporte le Pari Solidaire Lyon (KLESIA pour le dernier et Fondation SNCF).

Le modèle économique semble stabilisé, avec le passage du bénévolat au salariat. L'association salarie 2 personnes (la deuxième depuis 2015.)

Analyse

Facteurs clés de réussite

Il convient de s'assurer que le jeune adhère au projet, via un entretien : *« C'est fondamental, il faut s'assurer que ce n'est pas seulement pour lui un « bon plan ». En fonction des questions qu'il pose le jeune, de son parcours, de son mode de vie, nous arrivons bien à cerner si cette démarche lui convient ».*

Effets et avantages :

- Amélioration de l'état psychologique de la personne âgée. *« Comme nous suivons ces cohabitation avec 10 ans de recul, nous pouvons l'affirmer. Les enfants indiquent qu'elles vont mieux, se sentent plus gaies ».*
- La présence des jeunes rassure les personnes âgées, il est probable qu'elles aient moins besoin de recourir au médecin.
- Enrichissement pour le jeune selon Le Pari Solidaire Lyon.
- Le jeune devient un relai pour les aidants familiaux.
- Respiration et sécurité pour la famille (éviter l'essoufflement de la famille et enfants ; le jeune a le numéro de téléphone des enfants pour les joindre si besoin).
- Réduction de la liste d'attente en EHPAD.

Difficultés rencontrées

- - Autant l'association n'a guère de difficulté à recruter des jeunes (au total, elle a environ 200 dossiers sans faire de communication importante), elle manque d'offres

de la part des seniors, c'est un véritable frein au développement de cette offre. De là le besoin de communiquer et de soutien pour la faire connaître.

- - Désynchronisation des calendriers : juin-juillet-août est la période où la demande des jeunes est la plus forte. En face, il manque des candidatures senior : *« au départ on a 3 candidatures jeunes pour une candidature senior, cela va jusqu'à 5 pour 1 en juin-juillet-août-septembre. Et dès novembre, on « rentre » de nouveaux seniors »*.
- - Les personnes âgées qui entrent dans la démarche appartiennent à des milieux globalement assez favorisés, et sont bien entourés par leurs famille. *« Quand les personnes âgées sont dans l'isolement, à un moment cela devient un choix, toute aide extérieure est refusée. Au départ je visais cette cible mais ce sont des personnes que l'on ne peut pas atteindre car elles sont dans le refus »*.
- - Pour que l'offre s'étende il faudrait que l'association arrive mieux à se faire connaître, mette en œuvre un plan de communication. Le point d'entrée pourrait être la mairie. Corinne Belot se dit volontaire pour présenter l'offre dans les CCAS, lors de la Semaine Bleue, auprès d'associations d'aide à domicile et des travailleurs sociaux.
- - Les difficultés de fonctionnement des binômes sont rarissimes : retard de paiements, résiliation d'un bail parce que la personne âgée prenait le jeune pour un domestique, problème de comportement d'un jeune (ces situations ne seraient arrivées qu'une fois). *« Les difficultés se comptent sur les doigts de la main »*. Il est relevé aussi que des personnes âgées sont un peu sourdes et mettent la TV très fort ce qui gêne le jeune.

Apport du projet aux bénéficiaires, coûts évités

- Coûts évités de gardes de nuit
- Réduction de la liste d'attente en EHPAD
- Amélioration probable de l'état de santé du sénior ; bien-être produit par co-habitation, diminution des angoisses la nuit, moindre recours au médecin.

Développements et expériences réalisées par le Pari Solidaire Lyon pour développer son activité

Partenariat avec Est Métropole Habitat : au tout départ, l'objectif d'EMH était de promouvoir le logement intergénérationnel auprès de son public de locataires. Pour des raisons sociologiques, cela n'a pas marché (pourtant EMH gère 12 000 logements !). Pendant 2 ans, ce bailleur a été proactif, a cherché à développer ce projet (communication, intervention auprès des responsables d'immeubles, recensement des sites où étaient présentes en grand nombre les personnes âgées). Cela n'a pas abouti. Le constat de Corinne Belot : « *Quand on vit avec de faibles moyens, il y a moins d'ouverture sur l'extérieur, on a moins envie de se lancer* ». Du coup EMH a proposé de faire de la mixité intergénérationnelle, et de louer à 2 étudiants un logement T3 dans une allée où il y avait beaucoup de personnes âgées, avec la mission de faire du lien. Cette expérience a été mitigée. « On s'est aperçu que les gens ouvraient difficilement leur porte ».

Expérimentation avec le CCAS de Saint-Priest : le Clairon foyer logement propose au Pari Solidaire 3 logements meublés indépendants à des jeunes, en vertu de la loi interdisant de loger des personnes âgées au-delà du 4^e étage. Le jeune qui a son appartement dans ces étages supérieurs s'engage à créer un projet intergénérationnel, une animation (ex. atelier informatique). Les personnes âgées (autonomes) ont chacune un logement.

Le Pari Solidaire Lyon a depuis 2013 un agrément d'intermédiation locative. L'association peut louer un logement à un bailleur puis sous-louer des chambres à un ou des jeunes. Actuellement, le Pari Solidaire Lyon a un seul logement ou sous-location, mais aimerait développer cette formule, ce qui demande de la gestion administrative et donc probablement du personnel supplémentaire. Pour étendre son activité, volonté de faire tomber les clichés des PA.

Perspectives

Extension possible :

- Un grand nombre de personnes âgées vivent seules dans des logements sous-occupés
- Beaucoup de jeunes sont intéressés par le projet, ont un profil qui correspond, le trouvent intéressant, donc il existe un véritable vivier de ce côté
- Le modèle économique fonctionne : si l'expérience s'étendait, il suffirait de recruter de nouveaux salariés
- Pas coûteux, pas d'investissement, on est sur des ressources humaines et l'utilisation de l'existant
- Corinne Belot a en charge le développement de l'association avec un projet d'essaimage (projet dans le Nord-Isère, volonté d'aller à Saint-Etienne. Volonté de l'association de travailler en proximité avec les communes : Craponne, Villeurbanne, St Priest, Brignais..).

- Des communes indiquent leur intérêt pour développer cette offre sur leur territoire (ex. Meyzieu).

- Alors qu'il est impératif de faire connaître cette offre, avec un plan de communication récurrent, et une régularité dans l'information, Corinne Belot ne peut pas à elle seule faire ce travail.

Il existe donc des possibilités d'extension, mais pas démesurées, dans la mesure où le frein majeur reste la réticence de la plupart des personnes âgées. A Paris, où l'association est implantée depuis plus longtemps, on compte 300 binômes en 2014.

Corinne Belot imagine que cette offre pourrait être une réponse provisoire lorsque les personnes âgées sont en liste d'attente en EHPAD. Il serait alors intéressant que cette solution soit proposée lors de réunions de directeurs d'EHPAD.

Pour aller plus loin / Ressources

<http://www.leparisolidairelyon.org>

Personne rencontrée :

Corinne Belot, fondatrice et directrice, 30/07/2015

Fiche réalisée par C. Polère

Annexes :

Fiches Projets sur l'habitat partagé ou groupé

FICHE PROJET N° 8 : CHAMAREL



Repères

Type d'offre : Habitat participatif

Localisation : Vaulx-en-Velin

Porteur du projet : Association CHAMAREL et entreprise CHAMAREL-Les Barges

Nombres de personnes concernées par l'opération : 9 pour le moment, pour 16 logements au total

Statut de l'opération : Livraison de la résidence prévue en 2017

Prise en compte du handicap : Résidence adapté pour accueillir des personnes en fauteuil roulant ou ayant des difficultés à se déplacer

Historique et objectifs du projet

L'association CHAMAREL a été créée en 2010, par deux amies (Chantal NAY et Michèle TORTENESE) qui ont souhaité anticiper leur vieillissement et ne pas le faire subir moralement et financièrement à leurs enfants. Après avoir étudié les possibilités, elles décident de lancer leur propre projet d'habitat collaboratif.

En 2012, les membres de l'association créent la SAS CHAMAREL Les Barges, qui est la société qui construit l'immeuble coopératif. Les futurs habitants détiennent la majorité des parts de cette société.

Le permis de construire du futur bâtiment a été délivré en mai 2015 et la livraison est prévue en 2017.

Les objectifs et enjeux :

- Anticiper son propre vieillissement en créant la résidence qui correspond à ses envies et besoins. Ne pas subir des solutions pensées par d'autres.
- Rester acteur de sa vie jusqu'au bout.
- Continuer à avoir des projets (comme CHAMAREL) pour rester motivé et repousser la dépendance.

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Description

CHAMAREL se définit comme une coopérative d'habitants structurée en trois niveaux :

- **Premier niveau** : Association CHAMAREL, composée des 9 futurs habitants (et coopérateurs majoritaires de CHAMAREL Les Barges) ainsi que de 21 autres membres. L'association a pour but de réfléchir sur le vieillissement, ainsi que sur le principe de la coopérative non spéculative. Elle assure aussi un rôle d'accompagnement et de sécurité du projet immobilier : chaque membre apporte son regard et son expertise qui permet aux coopérateurs de CHAMAREL les Barges de prendre du recul.
- **Second niveau** : la SAS (Société par Actions Simplifiées à capital variable et action limitée) CHAMAREL Les Barges, est composée des 9 futurs habitants et est la société qui construit l'immeuble coopératif. Il y a trois types de parts dans celle-ci:
- **Parts A** : les futurs habitants, qui apportent un capital. Les parts A ont au moins 80% des droits de vote (pour rester majoritaires). Pour devenir un futur habitant, il faut obligatoirement avoir été membre de l'association CHAMAREL pendant au moins 6 mois, puis faire une demande.
- **Parts B** : Personnes physiques, souvent des membres de l'association, qui ne souhaitent pas être habitants. Ils doivent être cooptés par l'Assemblée Générale de CHAMAREL Les Barges.
- **Parts C** : Personnes physiques, mais qui ne souhaitent ni voter, ni participer. Ce sont surtout des mécènes.
- **Troisième niveau** Le groupe informel « Les Amis de CHAMAREL », composé de personnes qui suivent le projet sans pour autant faire partie de l'association. Ce sont par exemple les familles des futurs habitants ou des sympathisants éparpillés dans toute la France et au-delà.

Le principe de la coopérative CHAMAREL repose sur la propriété collective et la non-spéculation immobilière. Chaque futur habitant dispose de parts dans la société mais l'appartement dans lequel il vivra ne lui appartiendra pas. Quand une personne partira, elle (ou ses héritiers si elle décède) récupèrera les parts investies mais sans aucune plus-value (sauf montant de l'inflation).

La future résidence sera entièrement construite en bois-paille et composée de T2 et de T3 respectant les règles d'accessibilité pour les personnes handicapées, en prévision de dépendance physique éventuelle.

Le rez-de-chaussée sera composé de parties communes :

- Une salle commune pour pratiquer des activités collectives, organiser des repas coopératifs ou même accueillir des pièces de théâtre. Cette salle pourra aussi être privatisée par les habitants pour accueillir des amis.
- Une buanderie commune (3 machines à laver) et des caves.
- Trois chambres d'amis communes. Chaque résident pourra réserver ces chambres un certain nombre de nuitées par an, en s'inscrivant sur un planning. La consommation d'eau et d'électricité sera facturée à l'habitant qui accueille.

CHAMAREL s'est beaucoup inspiré d'initiatives d'habitat coopératif, notamment le Village Vertical, à Villeurbanne. A noter qu'initialement, CHAMAREL s'était rapproché du bailleur social Alliade, qui devait construire des logements à côté de la résidence CHAMAREL, pour bénéficier des prêts et autres avantages réservés aux bailleurs. Cependant, suite à la nouvelle politique de la Ville de Vaulx-en-Velin consistant à réduire le nombre de logements sociaux neufs sur son territoire, le projet d'Alliade a été abandonné.

Conditions d'accès et public concerné

Pour recruter de nouveaux membres, l'association organise tous les deux mois des réunions d'informations et participe régulièrement à des salons.

Chaque nouvel habitant potentiel doit avant tout avoir passé au moins 6 mois au sein de l'association CHAMAREL. Ce délai minimal permet au postulant de vérifier si le projet lui convient et s'il adhère aux valeurs de la future résidence. Il peut ensuite décider de demander à devenir coopérateur et futur habitant. Une fois cette démarche effectuée, les futurs habitants décident publiquement d'intégrer ou non la personne, au cours d'une assemblée générale de CHAMAREL.

A noter que si un futur habitant venait à se trouver un compagnon ou une compagne, si celui-ci ou celle-ci souhaitait vraiment devenir habitant (avec son/sa conjointe), il faudrait qu'il passe au minimum 6 mois dans l'association et qu'il soit ensuite coopté par les autres résidents.

Mode de fonctionnement

Chaque décision liée aux statuts de l'association ou au projet de l'immobilier doit être votée au consensus (et non à la majorité). Dans le cas où il y a des désaccords, les décisions sont repensées jusqu'à ce qu'elles conviennent à toutes les personnes votantes.

L'association CHAMAREL organise une assemblée générale par mois, entrecoupée de plusieurs réunions de commission.

Les coopérateurs de CHAMAREL Les Barges se réunissent quant à eux deux fois par mois, voire une fois par semaine si besoin.

Ces derniers assurent eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage de la future résidence : ils ont démarché et choisi l'architecte, les bureaux d'études, les artisans et les futurs habitants gèrent entièrement les relations avec les entrepreneurs.

Ils se sont formés à cette gestion grâce à des opérations subventionnées du Conseil Départemental.

Chaque futur résident a investi dans des parts A de CHAMAREL Les Barges, en fonction d'une tarification solidaire, dépendant donc des revenus. L'apport financier maximal est cependant limité, pour éviter d'avoir à combler un déficit trop important en cas de départ des personnes les plus aisées.

Le projet immobilier a aussi une vocation sociale pour les futures générations, qui, d'après les responsables de CHAMAREL, auront probablement un niveau de retraite plus faible. Lorsqu'un nouvel habitant remplacera un ancien, il devra investir dans la coopérative, mais à un montant plus faible que les habitants initiaux puisque le remboursement du prêt total aura avancé.

Pour commencer à s'intégrer dans leur quartier de résidence, CHAMAREL a organisé des rencontres avec les futurs voisins de la résidence. Cela a permis de désamorcer les inquiétudes des autres habitants du quartier quant à la construction de cette résidence occupée uniquement par des seniors.

Acteurs et partenaires impliqués

Le projet immobilier de CHAMAREL bénéficie d'une multitude de soutiens et de partenariats, dans quatre grands domaines :

Partenaires et soutien financier

- Conseil Régional : financeur par subvention.
- MGEN : subvention pour 3 logements (3x 23 000€).
- CARSAT : prêt de 612 000 euros sur 20 ans à taux zéro.
- Ville de Vaulx-en-Velin: subvention générale et vente du terrain au prix d'un terrain HLM.

Assistance à maîtrise d'ouvrage et conseil :

- Habicoop (association nationale pour l'habitat coopératif, qui a beaucoup participé à l'élaboration de la loi ALUR) : Soutien majeur de CHAMAREL en termes d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Habicoop a contribué à l'élaboration du montage financier et juridique et a eu un rôle de médiateur pour gérer les relations entre CHAMAREL et les maîtres d'œuvre (création d'un langage commun, détails techniques...).
- Ecole Nationale d'Architecture de Vaulx-en-Velin (ENSAL) : accompagnement pendant deux ans (2012-2013) sur la réalisation du projet : plans techniques, idées de construction, contraintes techniques, normes... Plusieurs groupes d'étudiants ont réalisé des travaux et des mémoires sur le projet de CHAMAREL. L'association a de fait contribué aux jurys d'évaluation.
- Réseau Paille : Soutien et accompagnement en lien avec la construction en paille de la résidence. Animation auprès de professionnels pour sensibiliser et expliquer les avantages de ce type de construction.

Prestataires :

- Une association d'apiculture qui installera des ruches sur les toits.
- École Boisard (à Vaulx-en-Velin sud): réalisation des cuisines intégrées par leurs élèves.

Education :

- Lycée Doisneau : Projet éducatif en lien avec CHAMAREL pour sensibiliser les élèves aux différentes techniques de construction.
- Mémoire d'étudiants (sociologie etc.) : CHAMAREL a été la source d'une quinzaine de mémoires à ce jour.
- Lycée technique de Caluire : Projet éducatif basé sur CHAMAREL pour apprendre aux élèves à réaliser des études différentielles sur l'économie d'énergie.
- ENTPE (Ecole Nationale des Travaux Publics).

Modèle économique

Faute d'avoir pu obtenir des Prêts Locatif Sociaux (PLS), CHAMAREL-Les Barges se tourne actuellement vers les banques pour obtenir des prêts plus classiques, en complément de leurs subventions.

Chaque futur habitant paie une redevance mensuelle à la coopérative, calculée en fonction de la surface du logement. Elle comprend : le remboursement des prêts, les charges de copropriété, la participation aux impôts fonciers (payés par la coopérative), une participation à une caisse commune pour maintenir le futur bâtiment en bon état.

Analyse

Facteurs clés de réussite

Même si le projet n'a pas encore abouti, les membres de CHAMAREL identifient déjà quelques points essentiels pour la réussite d'une résidence coopérative :

- Le partage de valeurs : il est essentiel que tous les membres aient des valeurs communes. CHAMAREL-Les Barges choisit ses membres en fonction des valeurs qu'ils portent et le passage obligatoire par l'association permet à la personne de vérifier si elle est en adéquation avec l'état d'esprit de la coopérative.
- L'investissement humain : un projet d'habitat coopératif demande une très grande implication des membres. Il faut donc avoir le temps et la motivation pour le mener à bien.
- Trouver les bons partenaires : selon CHAMAREL, il est indispensable de rejoindre Habicoop pour élaborer correctement un projet coopératif. Il semble nécessaire de se créer un réseau et de rencontrer d'autres initiatives de résidences coopératives pour éviter un maximum d'erreurs et de problèmes.

Difficultés rencontrées

Les principales difficultés rencontrées sont liées à une législation non adaptée aux coopératives d'habitants et aux constructions non-spéculatives (à noter que la loi ALUR devrait permettre de mieux reconnaître les coopératives).

Les responsables de CHAMAREL expliquent par exemple qu'ils ne peuvent pas obtenir de prêts PLS (avec exonération de charge foncière) ou des emprunts sur 40 ou 50 ans, parce que ces avantages sont souvent réservés aux bailleurs sociaux ou demandent d'avoir pour garant un bailleur social. Or, à part Alliade, les autres bailleurs sociaux ont expliqué à CHAMAREL qu'ils ne pouvaient pas construire 16 logements parce ce n'est pas suffisant pour assurer un coût de construction correct.

Par ailleurs, certains députés (notamment des socialistes), ne soutiennent pas la non-spéculation immobilière, car ils estiment que le modèle ne laisse pas de chance aux plus démunis de se constituer un patrimoine dont la valeur augmente avec le temps.

CHAMAREL déplore aussi une certaine lenteur administrative, liée à l'incompréhension politique et juridique de son projet.

Ils ont aussi éprouvé des difficultés à obtenir des subventions pour se former au montage et à la gestion d'une construction immobilière. Ils estiment d'ailleurs que la Métropole pourrait favoriser les initiatives de coopératives en proposant des formations.

Apport du projet aux bénéficiaires

Les membres de CHAMAREL estiment que le fait de s'être lancé dans ce projet leur a donné un nouvel objectif de vie.

Ils apprécient aussi de continuer à s'enrichir culturellement et intellectuellement, puisqu'ils acquièrent des compétences et capitalisent sans cesse de nouvelles informations.

En définitive, ils soutiennent que la réalisation de leur habitat coopératif retarde leur vieillissement mental et contribue à leur maintien dans l'indépendance.

Pour aller plus loin / Ressources

Personnes rencontrées

- M. Patrick CHRETIEN, futur habitant et président de l'association CHAMAREL
- Mme Michelle DANIERE, membre de l'association CHAMAREL et membre cofondateur de la société CHAMAREL-LES BARGES et future habitante
- M. Jean SINTES, futur habitant, vice-président de l'association
- M. Hélios LOPEZ, futur habitant et membre de l'association

Fiche réalisée par Nova 7

FICHE PROJET N° 9 : OASIS - MAISON DES BABAYAGAS (SAINT-PIRIEST)



Le projet d'habitat participatif Oasis - Maison des Babayagas porté par le bailleur Est Métropole Habitat est en phase de pré-programmation. Situé au centre de Saint-Priest, il comportera une allée de 20 T2 pour personnes âgées qui seront attribués dans le cadre d'un partenariat avec l'association Oasis de Saint-Priest et une autre allée de 19 logements familiaux de typologies variées. L'idée est de « vivre normalement » dans un logement social classique, sans être une charge pour la société, tout en profitant d'un voisinage choisi et solidaire pour les soucis au quotidien. Dans la résidence est prévu un logement pour chacun et des lieux communs pour partager des moments de convivialité entre les résidents et avec leur quartier.

Une telle offre reste compliquée à mettre en œuvre dans le parc social et dans un cadre de ZAC. De plus, elle s'adresse à des personnes à autonomie assez élevée, désireuses de s'engager dans une démarche participative. A noter qu'EMH a un autre projet en neuf qui devrait voir le jour plus tôt, celui d'une résidence intergénérationnelle solidaire dans le quartier Villeurbanne/Gratte-Ciel (où contrairement à Oasis, les habitants ne sont pas connus) ; et qu'EMH expérimente la colocation intergénérationnelle avec Le Pari Solidaire Lyon.

Repères

Type d'offre : Habitat participatif (mais évolution du projet du participatif vers le collaboratif) dans un cadre locatif social

Localisation : Centre de Saint-Priest

Opérateur : Est Métropole Habitat

Statut de l'opération : stade de la pré-programmation. Réalisation de la résidence prévue pour fin 2019 - début 2020

Nombre de personnes concernées par l'opération : 20 personnes âgées.

Prise en compte de la problématique du handicap : Non.

Historique et objectifs du projet

2009 (déc.) : L'association « Les Amis de la Maison des Babayagas de Saint Priest » est créée. Elle adapte l'idée initiée à Montreuil par une militante féministe, où la première maison des Babayagas est en cours de concrétisation (elle sera livrée en 2012).

2010 : L'association rencontre Porte des Alpes Habitat (qui deviendra EMH) qui s'est engagé comme bailleur à réaliser ce projet. Le projet a le soutien politique du maire. La ville situe ce projet dans le renouvellement du centre ville de Saint-Priest, ZAC des Ilots Verts ou ZAC du Triangle.

2012 : Localisation dans la ZAC

2013 : Ce projet étant la première opération locative où EMH connaît ses locataires en amont, il est décidé de faire appel à un programmiste pour recueillir les besoins des membres de l'association. La programmiste établit un pré-programme qui est utile pour établir des choix, même s'il n'est guère « réaliste » (le logement type comportait de nombreuses fenêtres, les résidentes souhaitaient un jardin en RC, un balcon, et des terrasses en toitures).

2013 (été) : Alors qu'EMH a réalisé les études de programmation et imagine de finaliser le programme avec le cahier des charges de la ZAC qui permet de raccrocher le bâtiment à son terrain, le calendrier de la ZAC amène à repousser la programmation. L'opération est mise en stand by.

2015 (automne) : Reprise du projet. EMH connaît les caractéristiques précises du terrain où pourra se construire le bâtiment et envisage de lancer la maîtrise d'œuvre début 2016 (conception/montage de l'opération, demande de financement DDT/GL, dépôt PC...). Le choix de la passation de Moe n'est pas encore acté : la ZAC demande à ce que ce soit un concours, qui est selon EMH incompatible avec la volonté d'habitat participatif. EMH souhaite donc un marché négocié (en cours de décision auprès des élus).

2019 (fin)/ 2020 (début) : Livraison prévue.

Objectifs et enjeux

Ce projet est une offre complémentaire à l'offre existante avec un double objectif :

- Lutter contre l'isolement en regroupant des personnes qui vieilliront ensemble, en favorisant des relations sociales, via aussi des espaces partagés, gérés par les habitants.
- Logiques d'autogestion et d'entraide pour pallier à de nombreux tracas quotidiens et éviter des aides extérieures. Volonté des personnes de ne pas être un poids pour la société, de se prendre en charge de manière solidaire (« si ma voisine peut m'aider à mettre mes bas de contention et moi l'aider en retour c'est parfait »).

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Description

Au centre de Saint-Priest est prévue dans une même résidence une allée « Babayagas » de 20 T2 adaptés aux besoins des personnes âgées et une autre allée de 19 logements familiaux de typologies variées. L'allée Babayagas abritera aussi un espace « vie commune » au rez-de-chaussée, soit 16 logements financés en PLUS et 4 logements PLAI.

L'allée des logements classiques abritera 19 logements (4 T2, 6 T3, 6 T4, 3 T5) soit 11 PLUS et 8 PLAI.

Public concerné / Conditions d'accès

Recrutement :

- Les membres de l'association se choisissent pour être solidaires dans le cadre de ce projet d'habitat collectif. En principe la solidarité est donc choisie.
- L'association propose les 20 locataires. S'il y a davantage de personnes proposées que de places, il faudra définir une modalité de choix, et si elles sont moins nombreuses, il faudra trouver une modalité complémentaire de recrutement (EMH demande une liste d'attente complémentaire de 5 personnes). En cas de vacance, l'association propose à EMH 3 personnes et la commission choisit.
- Contrairement à Montreuil, la présence d'hommes parmi les membres de l'association et probablement parmi les résidents est acceptée (même si actuellement il n'y pas d'homme parmi les adhérents).

Conditions d'accès

- Etre éligible au logement social.
- Personnes seules, puisque la problématique est de rompre l'isolement. Récemment, l'association a néanmoins élargi l'éligibilité à 2 couples, car cela permettrait aux hommes de venir davantage.
- Etre autonome.
- Avoir plus de 65 ans.

Mode de fonctionnement

Convention sur les attributions et la gestion locative : Définie par l'association et le bailleur, elle porte la vie du bâti.

Charte : Elle précise les valeurs et les principes. Une première version était structurée autour de 5 valeurs : solidarité, autogestion, citoyenneté, laïcité, écologie. Les membres la retravaillent actuellement pour qu'elle soit plus concrète. Dans la mesure où EMH est bailleur, on sort du cadre de l'autogestion pure. EMH tient par ailleurs à vérifier que la Charte reste compatible avec les principes qui président par ailleurs à la vie commune dans ses résidences.

Adaptation : Les 20 logements seront adaptés Rhône+ (douches à l'italienne, prises adaptées, portes coulissantes, volets roulants...).

Services : Le principe général imaginé au départ est que les personnes elles-mêmes réalisent de manière solidaire un certain nombre de tâches (ex. faire le ménage dans certains lieux), dans la mesure de leur possible.

Médiation : Les formes éventuelles de médiation restent à définir. Possibilité envisagée d'une colocation solidaire dans l'allée familiale d'à côté, en lien avec une association partenaire, en vue de créer des liens.

Acteurs impliqués et partenariats

Les partenariats sont liés au fait que l'opération est située en ZAC : la Métropole de Lyon et l'OPAC du Rhône (aménageur), la Ville de Saint-Priest (projet). Les financeurs sont l'Etat, la Métropole, la Ville, et les collecteurs. Une recherche de partenariat est envisagée avec la CARSAT et avec des mutuelles.

Modèle économique

C'est le modèle classique du logement social : *« Pour nous c'est particulier mais on le considère comme du logement classique, avec un montage classique. Si ça ne marchait pas dans la durée, cela pourrait être loué à n'importe qui »* (EMH).

Analyse

Facteurs clés de réussite

- Stabilité, cohésion et volonté de cohabiter du groupe formé par les adhérents de l'association, le tout sur la durée.
- Capacité financière du bailleur.
- Expertise apportée par le bailleur.

Difficultés rencontrées

- Temps écoulé entre la naissance du projet et sa réalisation

Entre 2010 et 2015, 5 ans se sont écoulés sans que l'architecte ne soit choisi. Les phases de stand-by sont démotivantes en particulier pour les personnes de l'association. Certaines d'entre elles, qui ont lancées le projet, savent qu'en raison de leur dépendance elles ne pourront plus rentrer plus dans la « maison ». En cause, la temporalité de la ZAC qui a induit un délai important pour définir le foncier disponible (il n'avait pas été envisagé de commencer tout de suite par cette opération sur l'ilot où elle est programmée, or en l'absence de connaissance de la forme urbaine, du nombre de m2 alloués, etc., il est impossible d'avancer) et le temps de la municipalité avec une latence lors des élections (qui a redemandé de travailler différemment l'urbanisme).

EMH est de ce fait confrontée à un problème de stabilité de l'association et de ses interlocuteurs. Les fondatrices de l'association ne sont plus celles que qu'EMH a aujourd'hui comme interlocuteurs. EMH éprouve des difficultés à faire vivre l'association jusqu'à la livraison de l'opération.

- Des logiques en tension dans l'association elle-même (motivations des locataires)

L'ancien directeur de Porte des Alpes Habitat, voyant que l'association ne présentait pas assez de dossiers de candidats pour les 20 logements prévus (début 2011, 8 personnes seulement s'étaient dites prêtes à y entrer), avait fait envoyer un courrier aux personnes âgées de PAH. Des personnes âgées ont alors rejoint l'association, ce qui a créé deux profils : ceux qui adhèrent au projet ; ceux dont la motivation est surtout celle d'obtenir un logement avec ascenseur au centre de St Priest. L'association n'est donc pas très stable, à la fois en raison de la durée de l'attente, et de sa composition.

- L'accompagnement par le bailleur (avant la livraison du projet puis après la livraison) est conditionné à la volonté de l'association d'être accompagnée, ce qui n'est pas toujours le cas.
- EMH anticipe des problèmes liés à l'évolution de la situation des locataires (tension entre le cadre fixé et les logiques individuelles - Charte / Bail)

Dans le contrat, il est prévu que le bail soit cadré. Ainsi, être seul fait partie des critères d'éligibilité (sauf concernant les logements prévus pour les deux couples). Si une personne se met en couple, elle devra quitter le logement. Idem si une personne devient dépendante. Or la charte n'aura pas de pouvoir juridique, ce qui peut occasionner une multitude de problèmes, qui seront à priori gérés par l'association, mais qu'EMH devra forcément trancher à un moment donné, sans expertise en la matière. *« C'est compliqué, car les couples peuvent se faire et se défaire. Si une personne entre seule dans le projet, puis se met en couple, EMH ne pourra pas l'interdire. Idem si une personne perd de son autonomie. Cela dérogera à la Charte, fera un bug avec l'association, mais nous n'aurons*

aucun pouvoir là-dessus, et nous ne savons pas comment nous allons gérer ce type de situation » (EMH).

Dans le contrat, le bail est très cadré, mais la charte n'aura pas de pouvoir juridique, cela peut occasionner une foule de problèmes. EMH n'envisage pas de rompre un bail en cas de non-respect de la Charte.

- Les difficultés de l'opération Babayagas de Montreuil indiquent que les relations interpersonnelles jouent un rôle important dans le succès de tels projets

- D'autres questions se posent, qui pourront être résolues :
 - Les contraintes liées à la réglementation du logement social classique.
 - La question des attributions : en principe il faut 3 candidats pour 1 logement, alors qu'il y aura 20 candidats définis pour 20 logements, ce qui demandera des dérogations (mais attende que l'actuelle loi sur l'adaptation de la société au vieillissement lève cette difficulté).
 - La question des réservataires : selon ce système, des personnes qui n'adhèrent pas forcément au concept pourraient se voir attribuer des logements.
 - L'espace commun : est-il préférable de se donner la possibilité de louer cet espace ou d'intégrer ce coût au loyer avec une libre utilisation de ce local au choix des résidents ? EMH réfléchit à ce que la salle commune soit intégré dans le loyer des résidents.
 - La gestion participative du programme est nouvelle pour EMH, et imposera de faire évoluer ses pratiques.

Il existe donc plusieurs difficultés, même si chaque fois des pistes de résolution existent.

Perspectives

Selon EMH, une telle solution pourrait être étendue à grande échelle. De fait, on compte de nombreuses expériences similaires en France. Par contre les complications sont jugées importantes dans logement social et dans un contexte de ZAC. Dans le privé (Chamarel à Vaulx-en-Velin et APPS'SOLU à Bron) les contraintes sont moindres.

Autres projets portés par l'opérateur

ZAC GRATTE CIEL NORD ILOT I : PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE FAMILLES / PERSONNES AGEES

- 33 logements prévus en locatif social 1) pour des familles, 2) pour des personnes âgées autonomes.
- Mise à disposition d'un local pour une association en échange d'animations ou de services, en prenant pour référence le Victoria.
- Un voyage des locataires du quartier des Buers a été organisé à Bordeaux pour visiter plusieurs programmes de bailleurs sociaux. Un projet à plu et sert de référence (jardins partagés, service espaces verts de la mairie qui vient appuyer les résidents,...).
- 3 candidats architectes ont été retenus par EMH sur la base de leurs références architecturales dans le cadre de la procédure du marché négocié (destinée à laisser des marges de manœuvre aux candidats, le programme leur est communiqué dans un second temps). Le choix du candidat se fera vers décembre 2015.
- Recrutement des locataires : recrutement classique, via le logiciel PELHEAS partagé avec l'ensemble des bailleurs.
- Pour cette résidence, EMH imagine de prioriser les demandes de mutation interne, ce qui permettrait de connaître déjà les familles et d'échanger avec elles pour savoir si elles sont prêtes à adhérer au projet.

INTERVENTION DE JEUNES DANS LES RESIDENCES ET COLOCATION INTERGENERATIONNELLE, AVEC LE PARI SOLIDAIRE LYON

- EMH a proposé au Pari Solidaire Lyon cette expérience
- L'expérimentation est menée depuis 2011 pour permettre la colocation de personnes âgées et de jeunes étudiants en recherche de logement.
- Les locataires âgés en sous-occupation ont été identifiés pour ensuite être informés du dispositif.
- La formule proposée par l'association consistait à organiser l'hébergement d'un étudiant par un locataire âgé, gratuitement, en échange d'une présence régulière les soirs et les weekends ou d'une participation financière modique.
- Deux locataires ont finalement accepté d'héberger un jeune chez eux.
- Le bilan de ces expériences de colocation inter-générationnelle est très mitigé : elles n'ont pas permis de rompre l'isolement des personnes âgées et d'impulser une dynamique de solidarité entre les locataires. Certains jeunes se sont largement affranchis de la Charte. Et si le Pari Solidaire est bien préparé au suivi des jeunes dans le parc privé, autant il l'est moins dans ce cadre nouveau.
- Les jeunes volontaires « Attentifs » : Une première expérience a vu le jour en 2012 aux Brosses et une deuxième en 2013 aux Buers.

- Un groupe de 4 jeunes en service civique volontaire a été engagé en partenariat avec l'Unis-Cité sur la résidence Bouvier aux Buers. Ils intervenaient deux jours par semaine sur une période de neuf mois.
- Les jeunes avaient pour mission d'être attentifs à leurs voisins âgés (visites régulières, portage des courses, jeux de société, etc.), les inciter à utiliser les structures de proximité, impulser une dynamique de solidarité entre les locataires notamment par l'organisation des moments conviviaux dans leurs résidences. L'objectif final était de rompre ainsi l'isolement des personnes âgées, et de contribuer au lien social.
- En 2013, l'action a été élargie pour couvrir la résidence Mulhouse (ancien résidence des personnes âgées) avec une nouvelle équipe de 4 jeunes. Les jeunes ont proposé des animations ponctuelles, organisé des moments festifs ou encore travaillé sur le recueil de mémoires.
- En 2015, l'action est menée en partenariat avec Le Pari Solidaire Lyon, sur 4 résidences (Mulhouse, Legay, Boucher et Salengro) à Villeurbanne. 2 volontaires en service civique doivent faire un diagnostic des besoins des personnes âgées et de leur présenter les dispositifs d'EMH en lien avec le vieillissement (fiche d'absence prolongée, le journal Attentifs, la colocation intergénérationnel etc.) ou encore les informer des projets d'EMH sur leur résidences (réhabilitations, gestion de site etc.). Ils doivent proposer aussi quelques animations ou sorties pour rompre l'isolement des personnes âgées.
- L'action avec les volontaires en service civique avec le Pari Solidaire Lyon a plutôt bien fonctionné. L'action sera élargie en 2016.

Pour aller plus loin / Ressources

Ressources clés pour aller plus loin

EMH, SAINT-PRIEST - BABAYAGAS - îlot 5D ZAC du Triangle (doc 3 p.)

Personnes rencontrées :

Meri Izrail Kohen, Alexandra Louis, EMH, 24/7/2015

Fiche réalisée par C. Polère

FICHE PROJET N° 10 : APPS'SOLU



L'association APPS'SOLU a pour objectif d'intégrer, sous forme de coopératives d'habitants, des appartements adaptés au vieillissement, au sein d'immeubles d'habitation classiques, complétés d'un espace partagé. L'association est en recherche d'une opération dans l'agglomération lyonnaise pour réaliser sa première expérience, autour de Bron (où vivent la plupart de ses membres-candidats).

La spécificité de ce modèle repose sur le modèle de la coopérative d'habitants, qui est, sur chaque opération, est propriétaire des logements et des espaces partagés. Chaque coopérative fait en effet l'acquisition auprès d'un promoteur de 8 à 10 logements en VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement) dans un projet immobilier sélectionné par APPS'SOLU. Les coopérateurs résidents sont propriétaires de parts, et locataires de cette coopérative. Même si le modèle économique attend d'être vérifié par la première expérience, le financement de l'opération serait composé d'une part d'un apport de chaque coopérateur et d'autre part d'un emprunt bancaire. L'étude -d'un financement par des investisseurs citoyens au travers d'une plateforme de financement solidaire est en cours : elle doit permettre de réduire la part de l'apport personnel. La formule est intéressante, parce qu'elle limite l'apport du coopérateur, et rend donc ce type d'offre accessible. Elle est intéressante également par les dynamiques de partage et de solidarité que favorise l'architecture.

Repères

Type d'offre : Habitat participatif senior dans un immeuble mixte (public ou privé, mais intermédiaire entre le participatif et le collaboratif)

Localisation : Pas encore d'opération réalisée. L'association recherche de manière préférentielle une opération sur ou autour de Bron, commune qui est le siège de l'association, et où résident la plupart des 25 membres de l'association.

Porteur du projet : Association APPS'SOLU

Statut de l'opération : Stade du projet

Nombre de personnes concernées : 0 personnes actuellement, et quand le projet verra le jour sans doute entre 8 et 15 personnes par immeuble en fonction du nombre de logements. 80 personnes se sont montrées intéressées lors des réunions publiques organisés par APPS'SOLU depuis mars 2014

Prise en compte de la problématique du handicap : Non, le public cible reste les personnes âgées y compris celles en situation de handicap moteur, et non les personnes handicapées.

Historique et objectifs du projet

Historique

Nombreuses sont les personnes handicapées qui rêvent de vivre dans un domicile autonome, mais avec un voisinage choisi. Deux des membres fondateurs de l'association APPS'SOLU, Catherine et Luc Gauthier, ont fait en sorte que leur enfant, gravement handicapé moteur, puisse quitter un établissement APF pour vivre dans un immeuble au sein duquel 6 appartements mitoyens étaient affectés à 6 personnes handicapées, permettant ainsi que des relations d'entraide et des mutualisation de moyens soient possibles. La recherche de solutions pour leur enfant les a amenés à entrer en contact avec différents acteurs lyonnais (l'APAIRL, Habitat et Humanisme qui avait alors créé l'Hospitalité de Béthanie...) et finalement Agir Café, association de développement des capacités citoyennes, dont la rencontre a été déclencheur de la création de l'association APPS'SOLU, en février 2014.

L'association regroupe actuellement un noyau de 6 personnes aux compétences variées, et 80 membres environ, candidats à l'habitat participatif à plus ou moins long terme.

Constats de départ :

- Parmi 6 millions environ de personnes âgées de 75 ans et plus en France, 75 % vivent chez elles, souvent dans des conditions de solitude, de manque d'aide, de difficulté d'accès aux soins, dans un domicile qui nécessite parfois des aménagements lourds pour être adapté à leur dépendance.
- L'Etat et les collectivités publiques se désengagent progressivement du financement des structures publiques d'accueil des personnes âgées au profit des investisseurs privés.
- La construction de résidences services est en nette progression mais elles restent très souvent chères pour les résidents, particulièrement au niveau des services.
- Il est nécessaire de proposer de nouveaux concepts, des solutions alternatives. C'est ce que propose l'association APPS'SOLU. Son projet est clairement une alternative aux résidences services.

Objectifs et enjeux

- Répondre à la demande de personnes vieillissantes qui ne peuvent plus rester dans leur domicile, ne souhaitent pas aller en résidence service, mais veulent être au « milieu des autres ».
- Éviter le repli sur soi et l'exclusion quand commence la dépendance.
- Permettre à la personne d'être dans son domicile. Elle reste "chez elle", seule ou en couple, tout en rompant avec la solitude (ce que ne permet pas l'adaptation du domicile individuel).
- La personne n'est pas seulement à recevoir un service, elle peut aussi rendre service, aux autres personnes âgées et aux occupants de l'immeuble (aide aux devoirs, accueil d'enfants...).
- Proposer une solution financièrement accessible à la grande majorité des revenus.
- Proposer une solution conviviale, autorisant le partage d'espaces communs (séjour, cuisine « chambre d'hôte », bureau) tout en disposant chacun d'un espace privé équipé.
- Les relations de solidarité entre les habitants se font sur la base du volontariat.
- Favoriser la mutualisation de services : aide à domicile, portage de repas, commandes groupées, etc.
- Selon les cas individuels, ce type d'offre permettra de retarder ou d'éviter complètement l'EHPAD.

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Description

Nombre de logements : Chaque opération comporte 5 à 10 logements, plus l'espace commun qui doit représenter environ 20 % du nombre total de logements.

Localisation : L'immeuble sera situé dans un quartier animé, à proximité des commerces et des transports urbains.

Relations intergénérationnelles : L'immeuble, où cohabitent plusieurs générations (habitat mixte), favorise les échanges intergénérationnels

Dispositions pour garantir l'accessibilité

- De nombreux points de vigilance ont été définis dans le projet qui est extrêmement précis. Pour donner une idée du niveau de précision, il est prévu un visiophone avec menu déroulant suffisamment lisible voire une commande à la voix pour les mal-voyants et une bande à induction magnétique pour les mal-entendants, une porte du sas d'entrée à ouverture automatique coulissante par badge pour les résidents, etc.

- L'immeuble est accessible (de plain-pied ou via une rampe), avec un stationnement minute devant l'immeuble, un garage facilement accessible, et des places handicapées en surface.
- Le projet définit tous les aspects d'équipement et d'aménagement des parties communes (disposition des boîtes aux lettres, ascenseur, revêtements de sol, main courante dans les circulations, éclairage, etc.).
- Pour autant, à partir du moment où APPS'SOLU engage tardivement la discussion avec le maître d'œuvre, il est probable que plusieurs points du cahier des charges ne puissent pas être respectés.

Caractéristiques des logements

- Il est prévu (dans la mesure du possible) que les logements seront mitoyens sur un même palier, à proximité des espaces communs.
- Chaque appartement permettra de loger une ou deux personnes : la proportion est prévue de quatre T2 pour un T3.
- Les locataires pourront meubler et décorer leur appartement comme ils le souhaitent. Seules la cuisine et la salle de bains seront aménagées selon le cahier des charges d'APPS'SOLU.

Équipement des appartements

- L'équipement de chaque appartement est prévu, de manière à réduire au maximum les circulations, et en privilégiant la fonctionnalité (cuisine américaine ouvrant sur le séjour, portes coulissantes pour la SdB et éventuellement pour une chambre, prises électriques à hauteur en nombre suffisant, poignées facilement préhensibles, volets roulants électriques, éclairage automatique avec coupure progressive dans les circulations et automatique dans les placards, etc.).
- Il est prévu que qu'il soit possible de s'appeler d'un appartement à l'autre et avec le local auxiliaire de vie par radio transmission.
- Chaque appartement est adapté à la fois pour des personnes âgées et des personnes en fauteuil (douche à l'italienne dans la SdB avec espace de retournement, barres d'appui et de transfert, etc.). Les dimensions (couloirs, chambres, etc.) sont en effet prévues pour permettre la circulation en fauteuil roulant.

Aménagement de l'espace coopératif

Il est envisagé, pour 5 à 9 appartements, une surface de l'ordre de 60 m², comprenant une salle commune avec coin cuisine, une salle d'eau-WC, une chambre d'amis et un bureau pour les auxiliaires de vie et infirmières.

Les espaces communs ont vocation à être des lieux de vie. C'est aux habitants de la coopérative qu'il revient de décider des aménagements et des règles d'usage. APPS'SOLU ne vient qu'en soutien.

Ces espaces pourront être éventuellement mis à la disposition d'autres habitants de la résidence dans des conditions (usages, conditions financières) à définir au cas par cas

Une personne sera choisie pour administrer le planning et la bonne gestion de cet espace.

Les services partagés

Les services à domicile (SAD) seront choisis par la coopérative. Il est envisagé de favoriser des systèmes d'échanges locaux non monétaires.

Les principaux types de services envisagés sont le ménage, l'aide aux courses ou au repas, la mobilité, les sorties et loisirs, l'aide administrative et informatique.

Les services infirmiers à domicile relèvent de la seule demande des habitants.

Public concerné / Conditions d'accès

Personnes autonomes (GIR 6, 5, 4, 3), seules ou en couple, de plus de 70 ans (ou 65 ans, cela reste à définir), manifestant une volonté de partage.

Acteurs impliqués

L'association APPS'SOLU est concepteur et porteur du projet. Il lui revient en particulier de :

- rechercher les opérations immobilières en projet dont l'emplacement correspond aux caractéristiques souhaitées par ses adhérents-candidats (proche des commerces, des transports en commun, etc.) ;
- négocier avec le maître d'ouvrage le coût et l'organisation des logements adaptés et des espaces partagés ;
- être garant de la pérennité du projet en veillant à la sélection des futurs locataires, rédiger et faire appliquer avec les coopérateurs une charte du « Vivre Ensemble » ;
- rechercher des partenaires susceptibles de proposer des services (Service d'aide à domicile, Services Infirmiers à Domicile, sociétés de portage de repas, etc...) ;
- mettre en place des moments de médiation.

Modèle économique

Le modèle économique est défini de manière précise, mais n'a pas été confronté à une première opération qui l'aurait validé. Il reste quelques « réglages » à effectuer.

Il permet notamment de savoir dans quelles conditions, la coopérative peut se porter acquéreur d'appartements dans une opération immobilière privée (de l'ordre de 3 700 € / m²) ou dans le cadre d'une opération sociale (2 800 € / m²), en tenant compte des capacités financières des candidats.

L'existence d'un espace commun rajoute de 12 à 15% de surcoût.

Au cœur du modèle économique est le statut de coopérative. L'objectif est en effet d'organiser une propriété collective de logements (formule coopérative) afin d'assurer une continuité dans le temps. Le statut juridique de société de projet permettra d'acquérir les logements et de les louer aux usagers.

Principe de fonctionnement de la propriété collective

- Il y aura une coopérative pour chaque opération immobilière.
- Chaque coopérative fera l'acquisition auprès d'un promoteur de 8 à 10 logements en VEFA dans un projet immobilier urbain, sélectionné par APPS'SOLU.
- La coopérative sera propriétaire des logements. Les usagers seront locataires et par ailleurs propriétaires de parts de la coopérative, donc membres de cette coopérative.
- Cette solution permet à l'usager de ne pas immobiliser l'intégralité de son patrimoine. Elle doit aussi favoriser la rapide occupation du logement après le départ d'un usager.
- La coopérative représente les habitants en réunion de copropriétaires de l'immeuble. Les membres de la coopérative ont un droit de vote et peuvent ainsi participer aux décisions importantes. Ils sont aussi membres de l'association APPS'SOLU.
- Le cadre juridique des coopératives a été récemment redéfini par la loi ALUR. Les coopératives d'habitants sont régies par l'article 47 de la Loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Le statut de la société coopérative d'habitants permet de sécuriser le montage à plusieurs niveaux :
- Le coopérateur aura la jouissance d'un seul logement à titre de résidence principale,
- le prix de cession des parts sociales sera obligatoirement fixé dans les statuts,
- la propriété collective sera garantie car les logements sont loués exclusivement aux usagers coopérateurs,

- Le financement bancaire se fait au nom de la société coopérative.

Principe de financement

Le financement des appartements se fait à partir de trois sources :

- L'apport personnel des coopérateurs (30 % à 50 %)

Chaque habitant coopérateur apporte une somme qui lui permet de faire l'acquisition de parts de la coopérative. L'apport moyen est modulable en fonction des capacités financières de chacun : il est de l'ordre de 60 000 € pour un T2 et de 70 000 € pour un T3 duquel il faut déduire le crédit d'impôt autorisé. La société coopérative devant être agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, cet apport bénéficiera en effet d'une réduction d'impôt sur le revenu (18 % du montant de l'apport à concurrence de 9 000 € sur 2 ans).

Lors du départ d'un habitant coopérateur, c'est la coopérative qui rachète (à lui ou à ses ayants-droit en cas de décès) les parts à leur valeur actualisée du coût de la vie, de manière à ce que celles-ci puissent toujours être revendues au public visé, dans les mêmes conditions qu'à la création de la coopérative. La coopérative revendra au nouvel arrivant le montant versé au partant.

Dans le cas où un ou deux logements ne sont pas encore occupés, les coopérateurs peuvent abonder le compte de la coopérative dans les mêmes conditions de rémunération. Cet abondement peut être récupéré à tout moment si cela ne met pas en péril l'équilibre financier de la coopérative.

- Un financement participatif (objectif : 20%)

Il est apporté par des citoyens investisseurs ou des institutions qui désirent soutenir le projet, à partir d'une plateforme de financement gérée par un organisme financier agréé, comme NEF Gestion.

La rémunération de l'investissement correspondra là aussi à l'augmentation du coût de la vie.

Les souscripteurs bénéficieront selon certaines conditions (en particulier d'une détention d'une durée de détention minimale de 5 ans) soit de réduction d'impôt sur le revenu correspondant à 18 % du montant souscrit (type loi Madelin), soit d'une réduction sur l'ISF.

- Un emprunt bancaire (50 %)

La durée et le taux de l'emprunt seront négociés auprès des organismes bancaires par l'association. La notion de coopérative avec renouvellement des coopérateurs investisseurs est une garantie pour les banques qui pourrait leur permettre de proposer un prêt de longue durée (de 30 à 40 ans)

Le remboursement du prêt et celui des investisseurs citoyens seront assurés par une partie de la redevance (loyer + charges)

- Montant de la redevance (loyer + charges)

Les résidents sont locataires. Le montant du loyer dépend de l'apport initial : il se situe aux environs de 600 € pour une T2 et de 700 € pour un T3, auquel s'ajoute une part des charges communes, d'environ 200 à 300 € (gestion locative, copropriété, frais liés aux interventions conduites par APPS'SOLU, ...). Ces montants peuvent varier en fonction de l'emplacement. Ils intègrent le coût des espaces partagés.

Analyse

Facteurs clés de réussite

- Le système de coopérative est judicieux à plusieurs titres
 - il permet d'abaisser le coût d'accès à l'offre et donc d'élargir cet accès à des personnes qui n'auraient pu le faire autrement ;
 - de réaliser un emprunt sur le long terme, ce à quoi n'accéderait pas une personne de plus de 70 ans
 - d'accéder à un crédit d'impôt significatif
 - donne de la souplesse (des personnes peuvent apporter plus en capital, et moins en loyer) ;
 - permet de faire les choix d'attribution des logements ;
 - d'éviter des dérives liées à des personnes qui prendraient une place trop importante (la coopérative repose sur le principe une personne = une voix).
- Le projet est défini de manière extrêmement précise, et a bénéficié d'expertises croisées (Agir Café, La Nef...) et de retours d'expériences (Chamarel à Vaulx-en-Velin, Cocon3 à Strasbourg, etc.).
- Cette solution correspond à une attente croissante (vie au domicile dans une résidence qui n'est pas pour personnes âgées, mais mixte).
- Tout a été fait pour créer un modèle duplicable, et que d'autres coopératives puissent être créées par APPS'SOLU.
- Il n'est pas question de prescrire des formes d'entraide et de service, mais de les suggérer.
- L'organisation des espaces est pensée pour être un élément facilitateur du lien entre les habitants
- Comme on est a priori dans du logement neuf, il sera directement adapté au vieillissement.
- Les coûts (services) envisagés seraient deux fois moindre qu'une résidence service grâce à l'aide mutuelle, à l'échange de services et au partage (par exemple plusieurs personnes peuvent utiliser la même voiture).

- L'offre semble économiquement plus intéressante pour les personnes éligibles au PLS.
 - En se détachant sur certains points de l'habitat participatif pour relever de l'habitat collaboratif, elle s'ouvre à un public plus large que l'habitat participatif proprement dit : l'association estime ainsi qu'il importe de partager des valeurs, plutôt que d'être « entre copains » et de se choisir ; l'association est dans une posture moins affective au projet que les expériences « Babayagas ».
 - Ce type d'offre est susceptible d'intéresser des bailleurs sociaux.

- Difficultés rencontrées
- A trouver un premier terrain d'application qui permettrait de concrétiser le projet (opération bien située, à coût abordable, éligible au financement PLS). Face à cette difficulté, l'association explore des solutions nouvelles (réhabilitation, appel à un bailleur...)
- A entrer assez tôt en contact avec un promoteur afin de réaliser les équipements projetés (cahier des charges) et notamment l'espace commun (l'idéal serait d'entrer en contact avec le promoteur avant de dépôt du permis de construire).
- A recruter des personnes
 - parce que le refus est généralisé d'anticiper et de réfléchir à son vieillissement,
 - parce que cette offre vient trop tôt pour des personnes qui se sentent en forme, trop tard pour des personnes qui sont entrées dans la dépendance
 - parce que les personnes qui sont capables de payer le prix sont celles qui en ont le moins besoin
 - parce que les personnes ne veulent pas changer de commune, et que restreindre le choix du projet immobilier à une seule commune restreint les possibilités.
- La question du recrutement se posera ensuite pour chaque coopérative : faut-il créer une offre et attendre qu'elle se « remplisse » ou faire émerger une demande, mais comment ?
- Il reste à vérifier s'il est aisé d'obtenir l'accord de banques (plusieurs ont été contactées dont le Crédit Agricole, financeur de Chamarel).

Coûts évités :

- La non spéculation immobilière fait partie intégrante de principe des coopératives
- L'argent investi ne bénéficie qu'aux résidents coopérateurs et aux investisseurs citoyens : pas d'acteurs privés extérieurs.
- La négociation du prix d'acquisition d'un grand nombre d'appartements permet d'obtenir des coûts plus faibles auprès des promoteurs.
- La mutualisation des services à domicile permet d'obtenir des tarifs intéressants auprès des prestataires.

Perspectives

- Attente du lancement d'une première opération pour éprouver le modèle, et salarier une première personne de manière à développer le projet (démarcher de futurs coopérateurs et essayer).
- Le concept peut se décliner dans plusieurs produits : promotion privée ou accession sociale, mais aussi location sociale.
- Pour aider les personnes âgées à se projeter, l'association envisage de créer un outil permettant à chaque personne de recevoir une projection à 15 ans (apport en capital, coûts en loyers et charges, remboursements, etc.).

Attente vis-à-vis de la Métropole

- Apport d'expertise pour aider à définir le modèle.
- Financements.

Pour aller plus loin / Ressources

Ressources clés pour aller plus loin

- Présentation du concept des appartements APPS'SOLU, mars 2015
- Note juridique et financière du 28 octobre 2015

Personnes rencontrées :

Catherine Gauthier, Luc Gauthier, Michel Blondel, association APPS'SOLU, 14/09/2015

Fiche réalisée par C. Polère

FICHE PROJET N° 11 : RÉSIDENCE LE VICTORIA



Repères

Type d'offre : Habitat collaboratif groupé (résidence intergénérationnelle)

Localisation : 16 rue de la Solidarité, 69008

Porteur du projet : Grand Lyon Habitat

Nombres de personnes concernées par l'opération : 15 logements pour personnes âgées et 10 logements pour personnes lourdement handicapées physiques (sur un total de 75 logements dans la résidence).

Statut de l'opération : Résidence opérationnelle depuis 2013

Prise en compte du handicap : Oui, 10 logements dédiés à des personnes handicapées physiques

Historique et objectifs du projet

Historique

La résidence Le Victoria est une résidence intergénérationnelle réalisée par le bailleur social Grand Lyon Habitat en mai 2013. Le projet est né en 2011 suite à un besoin de logements adaptés exprimé par le GIHP à GLH. En outre, au regard de la problématique vieillissement à l'échelle de la Métropole, GLH s'est engagé à la réalisation de cette opération mêlant l'accueil de différents publics (PA, PH, étudiants...)

La résidence accueille des personnes handicapées motrices, des personnes âgées, des jeunes et des familles.

Projet novateur dans le Rhône à l'époque, la résidence n'a pas de statut officiel car elle n'entre dans aucun cadre juridique : grâce à une convention APL spécifique, les résidents de l'ensemble des logements sont sélectionnés, ce qui est habituellement irréalisable dans le logement social.

Objectifs et enjeux

- Répondre à la problématique du vieillissement dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon.
- Favoriser la mixité des populations handicapées et non-handicapées.
- Rompre l'isolement des personnes âgées par l'intergénérationnel et les interactions dans une résidence.
- Intégrer des personnes handicapées et des personnes âgées dans une résidence non-spécialisée, pour limiter la stigmatisation sociale.

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Description

La résidence Le Victoria est composée de 75 logements répartis comme suit :

- Un tiers de logements destinés aux jeunes (étudiants)
- Un tiers de logements destinés aux familles
- Un tiers de logements réservés aux personnes âgées et aux personnes handicapées :
- 15 logements adaptés pour les personnes âgées
- 10 logements adaptés pour les personnes lourdement handicapés moteurs

Les logements pour personnes handicapées intègrent beaucoup de domotique : portes à ouvertures automatiques, éclairage à détection de mouvements...

Les parties communes sont également équipées de portes à ouverture automatique.

Chaque habitant a signé une charte de solidarité à son entrée dans la résidence, ce qui a favorisé le vivre-ensemble et les échanges de services entre les résidents. Une animatrice du GIHP est présente tous les matins pour mettre en place des projets avec les résidents (ateliers de peinture et de cuisine...), favoriser la mixité des populations et maintenir le dynamisme d'échanges conviviaux et de partages.

La résidence dispose aussi d'un gardien qui assure le lien social entre les habitants et entretient les parties communes.

Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée spacieux permet d'organiser les activités et les rencontres entre voisins ; la résidence comporte aussi le bureau d'accueil de l'animatrice, et un local dédié aux équipes du GIHP pour l'Unité Logements Services (permanence d'auxiliaires de vie 24h/24 pour les personnes handicapées).

Les logements du Victoria respectent le cahier des charges de la charte Rhône +, dont Grand Lyon Habitat est signataire.

Conditions d'accès et public concerné

Grand Lyon Habitat a obtenu une convention APL spécifique pour la résidence Le Victoria. Cela permet de cibler en partie les profils des bénéficiaires des logements sociaux et ainsi de s'assurer que les logements pour personnes âgées soient toujours occupés par des seniors. Cette convention garantit aussi le maintien de la répartition des logements en fonction des générations (jeunes, familles, personnes âgées).

La gestion des réservations des logements pour personnes handicapées est quant à elle totalement déléguée au GIHP, qui a la charge complète de ses appartements (sous-location à Grand Lyon Habitat par l'intermédiaire d'une association spécialisée dans l'intermédiation locative).

La convention APL ne permet cependant pas de s'assurer que les futurs résidents adhéreront à la charte et aux valeurs de la résidence, même si une sensibilisation est faite en ce sens avant l'entrée dans les lieux. Il est impossible pour Grand Lyon Habitat de sélectionner les bénéficiaires de ces logements sociaux selon ces critères.

Mode de fonctionnement

Jusqu'à présent, les animations dans la résidence se décident sans projet social sur le long terme. Chaque habitant peut venir proposer une idée d'atelier, de rencontres entre voisins ou d'activité à l'animatrice (présente dans un bureau dédié tous les matins). Celle-ci accompagne ensuite le résident dans la réalisation de projet. Elle peut aussi être force de proposition : elle a récemment proposé aux habitants de participer au « printemps des poètes » ou aux « talents du 8^{ème} ».

Le hall ou le local des auxiliaires de vie sont donc régulièrement utilisés pour des ateliers peintures, des ateliers cuisines etc. qui permettent aux locataires de partager leurs savoir-faire.

Un système d'échange de services (bricolage, garde d'enfants, prêts d'objet...) était initialement prévu mais les habitants ont spontanément mis en place des actions similaires.

Le GIHP dispose de locaux au sein de la résidence pour accueillir les auxiliaires professionnels des personnes handicapées (présents 24h/24). A tout moment de la journée, les personnes handicapées peuvent faire appel à un aidant. Cela permet une grande flexibilité dans la vie quotidienne des individus : contrairement à un établissement spécialisé, ils peuvent décider de l'heure de leur lever et de leur coucher (car ils ont besoin d'aide pour se mettre au lit), l'heure à laquelle un aidant vient pour les repas, la toilette, appeler la nuit s'ils ont besoin de se lever etc.

Ce fonctionnement est rendu possible grâce à une expérimentation avec la direction de la vie à domicile de la Métropole sur la mutualisation des Prestations de Compensation du Handicap (PCH) des locataires handicapés moteur de la résidence. Chaque résident

mutualise une partie des heures qui lui sont accordées dans le cadre de sa PCH, ce qui permet de financer la présence d'aidants professionnels 24h/24.

Comme mentionné précédemment, le GIHP gère de façon complètement autonome les attributions des 10 logements pour personnes handicapées : Grand Lyon Habitat et les autres institutions réservataires des logements sociaux n'interviennent pas.

Acteurs impliqués

Partenaires financiers :

- Grand Lyon Habitat : financeur du projet, investissement pour la domotique dans les parties communes, mise à disposition gratuite des locaux occupés par le GIHP en pied d'immeuble
- Etat : financements habituels des logements sociaux
- Région Rhône-Alpes : investissement dans la domotique des 10 logements adaptés pour les personnes handicapées
- Apicil : investissement dans la domotique des 10 logements adaptés pour les personnes handicapées
- Ville de Lyon : Subvention pour la construction et étude relative à la dimension intergénérationnelle
- La Fondation de France : Subvention de soutien en raison de l'aspect innovant du projet
- La Fondation SEB : investissement pour le local de permanence et équipement en accessoires

Partenariat associatif :

- GIHP : Gestion des attributions des logements pour personnes handicapées, mise à disposition des auxiliaires de vie 24h/24, gestion des animations de la résidence

Modèle économique

- Le financement du projet (coût total de 12 630 000€) a été établi comme suit :
- 16% en fonds propres de Grand Lyon Habitat
- 19% en subventions (Etat, Ville, Métropole, Région)
- 65% en Prêts Locatifs Aidé d'Intégration (PLAI) et en Prêts Locatifs à Usages Sociaux (PLUS)

Pour les locataires, les loyers (valeur janvier 2013) varient entre 334€ (T2 en PLUS) à 473€ (T3 en PLUS).

Analyse

Facteurs clés de réussite

Selon Grand Lyon Habitat, la taille « humaine » de la résidence du Victoria est un premier facteur de réussite pour ce type de projet intergénérationnel. Cela permet à tous les voisins de se connaître au moins de vue et cela facilite les interactions entre les différentes générations. Une structure avec un trop grand nombre de logements empêcherait l'esprit de communauté de se développer.

Un autre levier consiste à faciliter et renforcer l'entraide entre les différents publics (jeunes, familles, personnes handicapées, personnes âgées). S'il est facile de décréter via une charte les valeurs de la résidence, il faut ensuite les concrétiser et entretenir un réseau de solidarité et d'échange. Au Victoria, c'est essentiellement le rôle de l'animatrice du GIHP, épaulée de façon informelle par le gardien.

Il est d'ailleurs très important de bien sélectionner le profil gardien dans ce type de résidence. Il faut que cette personne soit un pivot et contribue au dynamisme des échanges et des interactions entre voisins, en plus de ses fonctions habituelles. Au sein du Victoria, le gardien est très investi dans l'accueil des nouveaux locataires et il défend beaucoup les valeurs de solidarité au sein de la résidence. Il semble aussi important qu'il vive lui-même sur le site.

Enfin, pour qu'une résidence intergénérationnelle fonctionne de façon pérenne, il faut veiller à sensibiliser les nouveaux habitants aux principes et valeurs de ce type d'habitat. Au Victoria, Grand Lyon Habitat essaie, grâce à un choix de locataires réalisé en collaboration avec les réservataires, de rencontrer chaque futur habitant.

Difficultés rencontrées

L'une des principales difficultés d'une résidence intergénérationnelle dans le milieu du logement social, c'est de pouvoir contrôler l'attribution des logements. Sans convention spécifique ni négociation avec les réservataires (Etat, région...) il est impossible de s'assurer que les logements spécifiquement adaptés pour les personnes âgées soient attribués à des seniors. De même, il n'est normalement pas possible d'établir des « quotas » de familles et de jeunes au sein d'une même résidence, pour assurer une bonne mixité générationnelle.

Par ailleurs, Grand Lyon Habitat constate que la solidarité est une valeur sociétale qui tend à disparaître au profit de l'individualisme. Développer des résidences qui prônent ces valeurs, dans l'optique de lutter contre l'isolement et la stigmatisation des personnes âgées devient alors plus compliqué. Si on trouve encore des individus qui acceptent de signer des chartes et de s'engager, le plus difficile est de maintenir l'engagement dans le temps. A tel point que Grand Lyon Habitat fait actuellement appel à Récipro-cité, une entreprise spécialisée dans l'assistance à maîtrise d'usage dans l'habitat intergénérationnel, pour les aider à encourager l'implication des résidents du Victoria.

A la marge, Le Victoria rencontre aussi des problèmes pour la mutualisation de la PCH des personnes handicapées. Un résident des logements du GIHP a exprimé le souhait de ré-individualiser entièrement leur PCH, parce qu'ils se sont rendu compte qu'ils avaient moins d'heures d'auxiliaire pour pratiquer des activités personnelles (aller à la piscine etc.). Sauf que si la mutualisation n'est pas assurée par le partage d'une partie des PCH de chaque personne handicapée, il devient impossible d'assurer une présence des auxiliaires 24h/24, et donc de permettre une flexibilité dans la vie quotidienne.

Enfin, une résidence intergénérationnelle, qui plus est avec des logements adaptés au handicap, pose des enjeux économiques, tant dans le coût de construction (domotique, parties communes), que dans le coût de gestion (présence d'une animatrice, prestations de services et aides à domicile).

Cela nécessite plus de subventions qu'une résidence classique et que la simple adaptation des logements, car le maintien à domicile des personnes âgées ne peut pas se limiter à une modification du mobilier d'un logement.

Apport du projet aux bénéficiaires

Pour les personnes âgées, la vie au Victoria leur permet de ne pas être isolées : elles apprécient la vie active de la résidence, elles savent qu'il y a des salles de vie commune avec des animations et qu'elles peuvent venir voir l'animatrice, qui a aussi un rôle de référent au sein de la résidence.

Les personnes handicapées apprécient quant à elles de ne pas être dans un établissement spécialisé, mais plutôt au milieu d'une résidence pleine de vie, avec des adaptations liées

à leur handicap. D'une façon générale, pour les seniors comme les handicapés, le Victoria a un très fort impact positif sur leur vie sociale et leur maintien dans la société.

Perspectives

Comme la plupart des bailleurs sociaux, Grand Lyon Habitat est confronté au problème de la sous-occupation des logements. Certaines personnes âgées occupent le même logement depuis une trentaine d'année, époque où elles avaient des enfants à charge. Leur appartement est donc souvent un T4 ou un T5. En vieillissant les enfants et parfois le conjoint s'en vont, et la personne reste seule (ou à deux) dans un logement prévu pour une famille. Grand Lyon Habitat doit donc parfois adapter des T4 aux besoins des personnes âgées (douche de plein pied, rehaussement des toilettes...). Il est très compliqué de faire déménager une personne d'un logement où elle a ses souvenirs, ses attaches et ses repères, même si le futur appartement se trouve dans la même résidence. Grand Lyon Habitat et d'autres bailleurs se sont saisis du sujet, sans trouver de réelles solutions pour le moment.

D'une façon générale, Grand Lyon Habitat souhaite travailler sur la coordination avec les CCAS, les MDR et les autres bailleurs. Ils estiment qu'il y a actuellement un manque de liaison entre les différents organismes en charge des personnes âgées, notamment pour détecter les personnes âgées en situation critique.

Enfin, il semblerait que chaque bailleur social ait sa propre définition de l'adaptation des logements et ses propres outils de diagnostic social. Une médiation inter-bailleurs (gérée par exemple par la Métropole) gagnerait à uniformiser ces critères sur l'ensemble du territoire.

Pour aller plus loin / Ressources

Autres projets portés par l'opérateur

Acquisition par Grand Lyon Habitat, auprès de PRO BTP (caisse de retraite du bâtiment), de deux résidences occupées par des personnes âgées :

- 87 logements à Lyon 5^{ème}
- 60 logements à Caluire

Après concertation avec les habitants, Grand Lyon Habitat ne proposera pas de mixité intergénérationnelle au sein de ces résidences. Grand Lyon Habitat veillera à proposer des loyers faibles pour permettre à des personnes âgées autonomes de vivre dans des quartiers calmes, bien desservis par les transports en commun et offrant tous les services de proximité et de santé attendus par les résidents. Dans ces deux résidences, un travail sera conduit en 2016 afin de construire un projet de résidence pour faciliter l'accès aux services mis à disposition sur le territoire concerné (CCAS, associations, Aide à domicile, intervenants médicaux, commerces, accès aux projets collectifs d'information...) et

d'assurer une vigilance active, pour prévenir les difficultés et orienter les familles et lutter contre l'isolement en renforçant la solidarité entre locataires

Ressources clés pour aller plus loin

- Grand Lyon Habitat, *Dossier de presse du Victoria*, 6 mai 2013
- Grand Lyon Habitat, Le Victoria L'immeuble Intergénérationnel de GrandLyon Habitat, présentation du 17 juin 2015

Personnes rencontrées

- M. Denis Compaingt, directeur de la Direction de la Vie Sociale (DVS) de Grand Lyon Habitat.
- Séverine Molina Cruz, chargée de développement de la branche handicap, vieillissement et précarité de la DVS

Fiche réalisée par Nova7

FICHE PROJET N° 12 : RÉSIDENCE LES PLATANES



Repères

Type d'offre : Habitat collaboratif groupé (Résidence intergénérationnelle)

Localisation : Saint-Germain-au-Mont-d'Or

Porteurs du projet : Association Chers Voisins, Sollar (Bailleur social - ESH), Récipro-Cité (entreprise - SAS), Groupe Logement Français (ESH - Filiale AXA)

Partenaires : Université Jean Moulin Lyon 3 - Fonds Innovation sociale des ESH - Fondation de France - AG2R La Mondiale.

Nombres de personnes concernées par l'opération : 73 logements au total (non spécifique aux personnes âgées) dont 4 logements avec des personnes de plus de 72 ans.

Statut de l'opération : Programme opérationnel depuis 2013

Prise en compte du handicap : Non

Historique et objectifs du projet

Historique

L'association nationale Chers Voisins a été créée en 2013 par trois membres fondateurs :

- Recipro-cité, société lyonnaise d'ingénierie du vivre ensemble
- Le Groupe Logement Français, Entreprise Sociale pour l'Habitat de 82 000 logements,
- Sollar, bailleur social en Rhône-Alpes et filiale du Groupe Logements Français

Chers Voisins développe des concepts d'habitat éco-responsable à système de voisinage solidaire sur la France entière. Chers Voisins a accueilli depuis 2015 un nouveau membre : AG2R La Mondiale -Réunica.

L'association s'est formalisée une année après un travail de recherche action et le lancement d'un premier projet commun aux trois membres fondateurs, la résidence des Platanes à Saint-Germain-au-Mont-d'Or.

L'objectif initial de ces trois membres était d'adapter le modèle original de Récipro-Cité associant programmation architecturale et ingénierie sociale pour faciliter le vieillissement et l'accompagnement des personnes âgées et des personnes fragiles dans des ensembles résidentiels HLM : logements non-uniqes pour personnes âgées, donc intergénérationnels, pour répondre au vieillissement croissant de la population.

Récipro-Cité cherchait à l'époque à développer son concept d'habitat intergénérationnel pas cher et duplicable, avec des aménagements favorisant cette mixité et des animations co-construites avec les habitants. Sollar, le premier bailleur intéressé par l'initiative, et le Groupe Logement Français ont apporté leur expertise de bailleur social, prenant en compte les contraintes et exigences techniques, réglementaires et économiques du logement social. Récipro-Cité a également signé une convention de recherche action avec l'Université Lyon 3 Jean Moulin, qui apporte les outils nécessaires à l'évaluation continue du concept Chers Voisins.

En s'appuyant sur les initiatives déjà existantes en termes d'adaptation logement pour personnes âgées, les trois entités fondatrices de Chers Voisins ont travaillé sur le rajout de l'intergénérationnel dans l'équation, et de son apport pour faciliter et améliorer davantage le lieu de vie et l'accompagnement des seniors.

La première initiative du collectif a donc été lancée sur la résidence déjà existante des Platanes, à St Germain au Mont d'Or, après réhabilitation lourde de 2 bâtiments déjà anciens de 53 logements et de la construction d'un bâtiment neuf de 20 logements par Sollar, propriétaire-bailleur de cet ensemble immobilier. Lors de la création de l'« Association Chers Voisins », une branche locale de l'association s'est aussi créée : l'« Association Chers Voisins Les Platanes » .

Objectifs et enjeux

Les objectifs poursuivis par Chers Voisins sont d'apporter des réponses concrètes au vieillissement de la population, au délitement du lien social et à la baisse du pouvoir d'achat.

Adapté spécifiquement pour le logement social, le dispositif Chers Voisins agit donc très concrètement au niveau local (Chers Voisins Les Platanes) pour :

- Organiser la mixité intergénérationnelle dans l'habitat afin que chaque personne comprenne les enjeux des autres générations
- Favoriser l'appropriation du logement plutôt que sa consommation (acteur de son lieu de vie)

- Mettre en œuvre un écosystème favorable à tous les habitants, y compris les plus fragiles parmi lesquelles les personnes âgées, quel que soit l'étage où elles habitent.

L'enjeu sur la résidence des Platanes, était de partir d'un bâti déjà existant (53 logements) et d'une aile neuve (20 logements), mêlant une population de nouveaux résidents et d'anciens, certains présents depuis plus de 40 ans dans leur logement. Il n'a donc pas été possible pour cette expérimentation de partir de la programmation architecturale intergénérationnelle propre à Chers Voisins, ni envisageable de modifier entièrement la structure existante pour créer de nouveaux espaces ou l'adapter, ni de faire déménager des personnes âgées de leur logement historique (même pour changer d'étage).

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Description

Le programme mis en place aux Platanes repose sur l'appropriation de la résidence par ses habitants. L'association locale a été créée dans ce but, pour que les habitants puissent être à l'origine des projets sur leur lieu de vie.

Le Conseil d'Administration de Chers Voisins les Platanes est constitué comme suit :

- Le bailleur de la résidence, Sollar et le Groupe Logement Français
- La société Récipro-cité
- Les habitants (un représentant pour chacun des classes d'âge : Jeunes - Familles - séniors)
- Un représentant du 1 % = Amalia

Les décisions concernant la vie de la résidence sont prises conjointement par tous les acteurs, sur propositions des résidents. L'intégration des habitants au conseil d'administration permet de faire remonter les attentes et les besoins ainsi que les idées d'amélioration ou d'aménagements.

L'objectif n'est pas de se préoccuper uniquement des personnes âgées, mais de l'ensemble des résidents : les jeunes, les personnes seules, les familles... Le principe est de favoriser le vivre ensemble et la solidarité entre tous les habitants, ce qui a entre autre pour conséquence de lutter contre l'isolement et de mieux intégrer les seniors dans le tissu social de leur résidence et de leur quartier.

Au lancement du programme des Platanes, une gestionnaire-animatrice (nouveau métier créé par Récipro-Cité pour l'accompagnement du « vivre-ensemble dans l'habitat ») a été recrutée pour gérer les relations entre voisins, entretenir le dynamisme et les interactions au sein de la résidence et favoriser les échanges et la solidarité.

Elle est en charge de la Maison des projets, un lieu commun qui regroupe les activités et services entre résidents. Elle a aussi accompagné la mise en place des clubs d'activité, un journal de la résidence et plusieurs animations.

L'autonomisation des habitants étant un pré-requis du dispositif, elle est passée à mi-temps sur la résidence début 2015. Le fonctionnement étant maintenant bien rôdé et pris en charge par les habitants eux-mêmes, elle doit passer à 20 % ETP à partir de 2016.

La résidence est composée de 73 logements, répartis en 3 bâtiments (dont un construit en 2012). Les parties communes comportent une cour, une Maison des projets, qui accueille toutes les animations, les clubs d'activités et les services communs (friperie, outils de jardinage mis en commun...), des jardins partagés et depuis peu un espace de jeu pour les enfants. Tous les équipements précités sauf la cour ont été créés dans le cadre du projet de Chers Voisins.

A l'origine, les premières études d'organisation architecturale de cette « mixité intergénérationnelle dans l'habitat » ont été réalisées par Patrick Stefan Rheinert, architecte franco-allemand basé à Vaulx-en-Velin, sur le modèle de résidences allemandes situées autour du lac de Constance. Le projet des Platanes s'inspire aussi d'initiatives nationales et internationales (notamment Allemagne, pays nordiques...) étudiées et visitées par Récipro-cité, comme le Village Génération de St Apollinaire, près de Dijon. Récipro-Cité est en veille active permanente sur l'habitat intergénérationnel durable grâce notamment aux travaux de l'un de ses salariés doctorant (plus de 130 expérimentations françaises à l'étude).

Conditions d'accès et public concerné

La résidence des Platanes est uniquement composée de logements sociaux (PLAI et PLUS), ce qui implique qu'aucune personne ne peut être refusée tant qu'elle remplit les critères de priorité d'accès des réservataires.

En revanche, chaque futur résident est prévenu de la spécificité du fonctionnement de la résidence et de ses valeurs au moment où il pose son dossier.

Chaque nouvel habitant doit signer une charte du vivre ensemble à son arrivée.

Mode de fonctionnement

Toutes les décisions concernant de nouveaux aménagements ou de nouvelles activités sur la résidence sont actées par la gouvernance participative de Chers Voisins les Platanes.

Les habitants présents au Conseil d'Administration de l'association sont élus par leurs pairs de tranche d'âges (un représentant pour les 17-25 ans, un pour les 25-55 ans et un pour les plus de 55 ans). C'est par le biais de ces élus que remontent les attentes, besoins et idées des résidents. Chaque nouvelle idée est discutée, pour qu'elles correspondent à toutes les tranches d'âge.

Par exemple, les familles (donc situées dans les 25-55 ans) ont récemment exprimé l'envie d'avoir un espace de jeu pour les enfants. Les élus sont alors censés faire le tour de leurs électeurs pour recueillir l'avis de chacun. Il a en l'occurrence fallu négocier l'emplacement, pour ne pas que le bruit qu'elle génère dérange les résidents, ce qui était une crainte des personnes de plus de 55 ans.

Une fois le compromis établi, les représentants du groupe famille ont fait réaliser des devis, imaginé une source de financement collaborative et ont soumis, via l'association, une demande d'autorisation d'installation au bailleur qui a proposé de co-financer l'achat. Puis les habitants se sont chargés eux-mêmes du montage de la structure.

Par ailleurs, la Maison des projets regroupe plusieurs clubs d'activité, dont la gestion est assurée par des habitants référents. Si une personne a une nouvelle idée de club, elle en parle à la gestionnaire-animatrice qui l'aidera à monter son projet, à condition qu'il intéresse plusieurs personnes.

Actuellement, la résidence compte 8 clubs, qui se partagent la Maison des projets à des jours et horaires différents :

- Le Club Sport, qui met à disposition des habitants un panel d'équipements de musculation (vélo, poids, rack à squat...) moyennant une adhésion de 10€/an (en plus de la cotisation annuelle à l'association Chers Voisins).
- Le Club Jardinage, qui propose à chaque résident d'avoir un espace où jardiner (5€/an pour 50m²), en plus d'un espace de jardinage collectif (5€/an).
- Le Club Bricolage, qui propose un système d'entraide pour réparer des objets, monter un meuble, se prêter des outils etc. ainsi qu'une « recyclerie », pour mettre en relation une personne qui souhaite donner un objet en bon état avec quelqu'un qui en a besoin.
- Le Club Enfance et Festivités, qui est à l'origine de l'aire de jeu pour les enfants dans la résidence, et qui organise des événements comme une chasse aux œufs commune pour Pâques, la fête de Noël, la fête des voisins, Halloween...
- Le Club de Co-working, qui propose un espace une fois par semaine aux travailleurs indépendants (ou aux télétravailleurs), moyennant une cotisation.
- Le Club Energie et Cadre de vie, qui regroupe des habitants et le bailleur qui réfléchissent ensemble à des initiatives pour réduire les charges collectives de la résidence
- Les Repas Partagés, qui propose une rencontre par semaine à la Maison des projets ou chacun amène son repas et mange ensemble, pour rompre la solitude
- Les Cafés-Emplois, organisés bénévolement par un professionnel de l'insertion, pour échanger sur les parcours professionnels de chacun et aider dans la recherche d'emploi

Chaque club payant est aussi accessible aux personnes ne résidant pas aux Platanes, moyennant des frais d'adhésion un peu plus importants.

D'autres activités se déroulent plus ponctuellement aux Platanes, selon des initiatives de la gestionnaire-animatrice ou des habitants.

Par ailleurs, la résidence dispose d'une friperie ouverte dans la Maison des projets plusieurs fois par semaine. La gérante de cet établissement récupère des vêtements de marque en bon état (donnés par des habitants de la résidence ou du quartier) et les revend à bas prix (entre 2 et 5€ en moyenne).

L'association Chers Voisins les Platanes a aussi un site Internet (<http://chersvoisinslesplatanes.fr/>) qui rend compte des activités réalisées aux Platanes et propose un forum pour les habitants.

Les habitants, via le club Energie et Cadre de vie, ont mis en place un Accord Collectif en 2014 pour baisser le coût des charges d'entretien de la résidence. L'entretien des parties communes n'est plus assuré par un gardien ou par une société extérieure, mais par les résidents eux-mêmes.

Chaque locataire a le choix entre payer une cotisation et être exempté de tâches ménagères ou s'inscrire sur un planning et participer à l'entretien des parties communes. Les personnes âgées qui n'ont pas la forme physique nécessaire peuvent être exemptées des tâches ménagères à condition de proposer une activité dans la résidence (organisation d'un goûter etc.)

Cette initiative a demandé une bonne ouverture d'esprit du bailleur social, qui a accepté de l'expérimenter sur un mois. Les résultats ayant été concluants, l'action a été maintenue et perdure. Il y a régulièrement des contrôles et des réunions entre la gestionnaire-animatrice, les habitants et le bailleur pour faire le point sur l'état de la résidence.

Le bailleur reste bien sûr responsable de son patrimoine et de l'ensemble de ses équipements.

La veille technique est simplifiée par la responsabilisation des habitants qui font remonter les demandes d'intervention aux services techniques du bailleur.

Chaque locataire solidaire et participant à ces tâches d'entretien de petit jardinage a ainsi pu économiser plus d'un mois de loyer par an, parce que la résidence n'a pas eu à renouveler le poste de gardien (devenu vacant suite à un départ), n'a pas besoin de faire appel à une société extérieure et parce que la responsabilisation a permis jusqu'à présent de limiter les charges additionnelles « classiques » : évacuation des encombrants qui n'ont pas été apportés à la déchetterie, incivilités, tags etc.

Chaque année, Chers Voisins les Platanes et Sollar essaient d'objectiver l'impact des actions mises en place sur la résidence. Grâce au partenariat avec l'Université Lyon 3, l'association a créé plusieurs indicateurs pour quantifier le turnover, la vacance, le

nombre d'adhérents aux clubs, les économies réalisées (économies d'énergie, économies de charges) et les réponses de l'association aux fragilités.

Acteurs impliqués et partenariats

Voici une liste des partenaires institutionnels de l'association Chers Voisins les Platanes :

- Sollar
- Groupe Logement Français
- Chers Voisins (national)
- Université Lyon 3 Jean Moulin
- Amalia Action Logement

L'association dispose aussi de partenariats solidaires avec des commerçants de Saint Germain au Mont d'or :

- Supermarché SPAR
- Boulangerie la Germinoise

Modèle économique

Au niveau du logement en lui-même, il s'agit d'une résidence sociale standard avec des loyers définis par la réglementation.

En revanche, il y a une vraie volonté de la part de Chers Voisins de réduire les coûts et d'augmenter le pouvoir d'achat des résidents, en les impliquant dans la vie de la résidence. L'association estime qu'en 2014, les actions menées ont permis d'économiser 23 000€ de charges locatives via l'accord collectif, 7 000€ de mobilier grâce aux dons, 3 800 € grâce au jardinage (productions de légumes) et 6 000€ grâce à l'économie de l'abonnement à une salle de sport pour 12 personnes.

L'adhésion à l'association coûte 5€/an aux résidents.

Le statut d'association a été choisi pour pouvoir recueillir les fonds des partenaires (Récipro-cité, Sollar...) afin de financer les initiatives locales.

L'association Chers Voisins ne demande aucune subvention, pour ne pas être tributaire ou dépendant d'un organisme externe. Elle s'autofinance donc complètement.

Ses principales sources de revenus proviennent des cotisations de Sollar, de Récipro-cité et du Groupe Logement Français. L'association nationale Chers Voisins assure l'équilibre au besoin.

Analyse

Facteurs clés de réussite

Pour qu'une initiative comme celle de la résidence des Platanes fonctionne, il faut dans un premier temps trouver un réseau d'acteurs qui accepte de prendre des risques et d'innover. L'objectif étant que les habitants deviennent acteurs de leur résidence, il est nécessaire de leur faire confiance et de ne pas brider les initiatives. Il faut donc que les bailleurs et les promoteurs osent tester et expérimenter (comme pour l'accord collectif d'entretien des locaux).

La présence d'un gestionnaire-animateur semble aussi indispensable pour amorcer et entretenir les liens et la solidarité entre les habitants. Il doit aussi faciliter la mise en œuvre des projets des habitants. Il faut bien sûr qu'il dynamise la vie de la résidence en étant force de proposition sur des activités.

En fin de compte, il doit animer la communauté et trouver les solutions aux problèmes techniques rencontrés par les habitants dans leurs projets, afin de ne pas brider leurs initiatives.

Il a aussi un rôle fondamental de médiateur entre les résidents et le bailleur social.

Le dialogue entre les habitants et le bailleur est un autre facteur de réussite. Il est nécessaire qu'il y ait une écoute respectueuse entre les deux parties, d'une part pour que les habitants puissent saisir les enjeux techniques de leur projet et de la gestion de la résidence, d'autre part pour que le bailleur comprenne les attentes et besoins de ses locataires, afin d'apporter une solution adaptée.

Apport du projet aux bénéficiaires

Serge Le Boulch (Récipro-Cité - Chers Voisins), est convaincu que les actions mises en place dans le cadre de Chers Voisins permettent de retarder le départ en EHPAD des personnes âgées. Aux Platanes, un senior a expliqué qu'avant le lancement du programme, il était « prêt à partir en maison de retraite », mais que la solidarité créée par le projet lui avait permis de rester encore dans son logement. C'est effectivement par le lien entre voisins et la solidarité que Chers Voisins entend permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible chez elles, dans une structure non spécialisée. La confiance en ses voisins et l'aide qu'ils peuvent s'apporter entre eux permettent de régler beaucoup des petits soucis du quotidien d'un senior (descendre des marches, réparer un objet, changer une ampoule, discuter...)

De plus, l'organisation d'activités repas partagés, temps d'échanges etc., et l'implication dans des clubs et dans des projets permettent de lutter contre l'isolement.

Grâce à ses indicateurs, Chers Voisins les Platanes a constaté que ses actions ont un effet dans plusieurs domaines :

- Amélioration du cadre de vie : meilleures relations entre locataires, meilleures relations locataire/bailleur, meilleure image que les locataires se font de leur lieu de vie
- Economies : économie de charges, gain de pouvoir d'achat (voir la partie sur le modèle économique)
- Bien-être social : réduction du nombre de personnes en situation de mal-être psychologique et social, veille sociale, augmentation de l'insertion professionnelle (grâce aux cafés emplois)
- Développement de la solidarité : mutualisation de matériel (sport, bricolage, jardinage), entraide (garde enfant, bricolage...), dons entre voisins, civisme
- Participation à la vie de la résidence : les référents par clubs et activités et les habitants élus au Conseil d'Administration entraînent une meilleure implication des habitants dans leur lieu de vie.

Perspectives

Pour Récipro-cité, la question du vieillissement dans l'habitat doit se penser à un niveau prospectif. Serge Le Bouch pense que pour construire la ville de demain, il faut penser mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle. Pour ce faire, il préconise d'intégrer le vieillissement accéléré de notre population et l'accueil des âgés dès la programmation urbanistique et de construire des logements confortables, ergonomiques et évolutifs pour tous les âges. Idéalement, il faudrait prévoir, dès la programmation initiale d'une résidence, des équipements simples ne générant pas de surcoût, qui permettent de vivre dans son logement le plus longtemps possible (même pour un achat à 40 ans). Il faut essayer d'avoir des logements qui prennent en compte le vieillissement progressif des

personnes, et même les situations de handicap permanent ou temporaire des individus (quelqu'un qui se casse les deux jambes, une femme enceinte qui doit aussi gérer deux enfants...). Les normes PMR des logements neufs le permettent déjà et peuvent être améliorées encore par quelques adaptations de bon sens et l'intégration d'équipements spécifiques en cas de fragilités et de perte d'autonomie révélées.

Par ailleurs, Récipro-cité soutient que la revitalisation du lien social est absolument essentielle pour lutter contre l'isolement, et donc contre une des problématiques majeure du vieillissement (25% des personnes isolées sont des personnes âgées). L'entretien de relations sociales avec une personne permet de maintenir plus longtemps un individu à son domicile. Ce maintien est d'autant plus important qu'il est rentable pour la personne, sa famille et la société car une personne à son domicile coûte moins cher à l'Etat que lorsqu'elle est en EHPAD. Développer des initiatives favorisant la solidarité entre voisins et l'implication des personnes âgées dans des projets devrait donc être une option sérieuse à considérer par les pouvoirs publics.

Pour aller plus loin / Ressources

Autres projets

Chers Voisins (national) développe actuellement son dispositif d'habitat éco-responsable à système de voisinage solidaire avec des collectivités territoriales :

- Communauté de Communes du Pays de Gex : 546 logements répartis sur 17 résidences
- Aix Les Bains : 710 logements répartis sur une dizaine de résidences
- Et plusieurs opérations en cours de lancement sur la région francilienne et PACA

Ressources clés pour aller plus loin

- Rapport d'activité 2014 de Chers Voisins et de Chers Voisins les Platanes
- Site Internet de Récipro-cité : www.recipro-cite.com
- Site Internet de Chers Voisins les Platanes : <http://chersvoisinslesplatanes.fr/>
- Rapports d'activité de Sollar et du Groupe Logement Français sur leur site internet

Personne rencontrée

- **Serge Le Boulch**, PDG de Récipro-cité

Fiche réalisée par Nova7

FICHE PROJET N° 13 : BÉGUINAGE SOLIDAIRE



L'association « Nouvelles solidarités », créée en 2012 à Nantes, porte un concept de béguinage sous le nom de « Béguinage Solidaire ». Ce projet cible des plus de 60 ans autonomes qui désirent vivre ensemble et s'entre-aider. L'association vise prioritairement le rural et le péri-urbain, parce que le concept repose sur des maisons et sur un foncier à faible coût. Il est prévu que l'association salarie un accompagnateur professionnel pour dynamiser la vie de groupe, et faciliter les projets des « habitants » (on parle d'habitants et non de résidents), mais sans se mettre dans une logique de substitution. Ce sont bien les personnes qui se prennent en charge. Chaque béguinage solidaire intègre un jardin potager familial et un atelier de bricolage ouverts au quartier, de manière à développer les liens intergénérationnels.

L'association a connu des difficultés au démarrage parce qu'un permis de construire de 18 maisons a dû être abandonné à Luceau (Sarthe), en raison de la configuration du lieu. L'association est aujourd'hui sur plusieurs projets, en milieu rural, mais elle tend à être aussi appelée par des villes. Le porteur du projet reconnaît que le béguinage est une solution non universelle, puisqu'il faut accepter le principe de l'entraide, mais qu'elle répond à des besoins importants. Dans le Nord-Pas de Calais, environ 2600 logements sociaux seraient gérés sous forme de béguinage par Pas-de-Calais Habitat et Maisons et Cité, bailleurs sociaux.

Repères

Type d'offre : Habitat groupé collaboratif.

Localisation : Plusieurs projets sont à l'étude en France : Luceau (Sarthe), Montournais (Vendée), Montmirail (Marne).

Porteur du projet : Association « Nouvelles solidarités » (2012, Nantes), société Qualliance Habitat (agrée Entreprise solidaire) et société foncière « Béguinage solidaire » en cours de création.

Statut de l'opération : Dépôt du premier permis de construire prévu en décembre 2015 à Luceau.

Nombre de personnes concernées par l'opération : 0 actuellement, en principe entre 25-30 personnes âgées par béguinage.

Prise en compte de la problématique du handicap : Pour le handicap physique, il est envisagé d'intégrer des retraités qui seraient habitants au même titre que les autres. Pour le handicap mental, le porteur compte préalablement mener des projets standards pour maîtriser son modèle, puis apporter une solution durable aux personnes (éventuellement plus jeunes) ayant un handicap. Enfin, le porteur travaille avec une association nantaise à un béguinage consacré au handicap (moins de 15 habitants) mais qui pourrait s'intégrer dans un ensemble plus grand pour éviter la stigmatisation. L'accompagnement serait spécifique et adaptable en fonction des besoins. Le porteur pense toutefois que ce béguinage pourrait être une étape dans un parcours, dans lequel les résidents seraient portés par l'organisation pour évoluer.

Historique et objectifs du projet

Historique

L'initiateur du projet, Tristan Robet, a été responsable d'un réseau d'EHPAD. Il a constaté que des gens y déclinaient rapidement, et a recherché des solutions alternatives, visité des réalisations d'habitat groupé, en particulier aux Pays-Bas et Belgique, et décidé de se lancer avec quelques amis sensibles à cette problématique. Lui-même est issu d'une famille militante.

Chronologie :

2012 : 6 groupes de 8 personnes entre 60 et 76 ans, hommes et femmes de tous milieux, sont réunis pour décrire le logement qu'elles aimeraient habiter si elles quittaient leur logement. Lors des réunions, il est apparu que les questions techniques étaient importantes, mais que les plus centrales portaient sur la relation à autrui et le sens de l'existence : « est-ce que je peux être utile à quelqu'un ? » ; « est-ce que je peux encore être aimée ? ».

2013 : Partant de ce diagnostic, l'association a fait dessiner par un architecte des modèles de T2 et de T3. Deux constructeurs ont été retenus (dont l'un, Ossabois, a été sollicité pour Lusseau). L'association a ensuite démarché des bailleurs sociaux. Deux possibilités se présentaient à elle : rentrer dans le cadre des marchés publics; ou vendre le projet clé en main. C'est la seconde solution qui a été retenue.

2014 : Démarrage du projet de Luceau.

2015 : Création d'une société foncière solidaire. Négociation d'un nouveau terrain et réécriture du projet architectural de Luceau. Accord du bailleur social et dépôt de la demande de PC.

2016 : Objectif d'ouverture du Béguinage Solidaire en décembre.

Objectifs et enjeux

- Ne pas vieillir de manière isolée. Les habitants veillent les uns sur les autres, avec un regard bienveillant. Chaque habitant est « l'ange gardien » d'un autre pendant 6 mois. Ils se rencontrent périodiquement, mais à un rythme et selon des modalités (repas en commun, repas et réunion, activités, etc.) à définir selon chaque béguinage. Les habitants partagent et mutualisent des services, tout en restant sur des choix individuels.
- Proposer un nouveau domicile, la personne est chez elle.
- Proposer un mode de vie épanouissant. Selon Tristant Robet, « nous ne faisons pas du logement, le béguinage est d'abord un mode de vie, qui repose sur du logement ».
- Favoriser l'entraide (par exemple, l'utilisation de la voiture, l'échange de repas contre bricolage, etc.).
- L'idée est que la plupart des gens y finissent leurs jours, d'autres iront en EHPAD.
- Changer le regard de la société sur la vieillesse et changer le regard des personnes âgées sur elles-mêmes. Cet aspect militant traverse le projet. C'est un « projet sociétal ».

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Public concerné / Conditions d'accès

Personnes de plus de 60 ans, ayant des revenus faibles ou moyens (seuil de ressources PLS), seules ou en couple. Pour illustration, 90% de la population sarthoise entre dans ces critères.

Déclencheurs : Face à une situation d'isolement, la volonté d'être avec d'autres personnes, et la volonté d'être et de se sentir utile. Des personnes ont beau adapter leur logement, elles ressentent le besoin d'être avec d'autres personnes pour rompre l'isolement et la solitude. On observe dans les pays d'Europe du nord, une entrée en béguinage assez jeune car c'est d'abord un choix de vie. Cette démarche est intéressante car elle offre un plus grand dynamisme et une réelle perspective de créer un nouveau chez soi dans la durée.

Profil sociologique : on est ici dans de l'habitat solidaire, collaboratif et non participatif. La sociologue Anne Labit qui suit le projet de Luceau explique que l'habitat participatif implique l'engagement dès la conception de la construction. Ce n'est pas le cas ici. Mais les habitants sont invités à prendre le projet en main et à faire vivre le béguinage solidaire. Le profil sociologique visé est plus large que celui de l'habitat participatif, qui séduit les catégories socioprofessionnelles assez aisées.

Procédure d'attribution des logements (dans le cadre d'un projet réalisé dans le cadre du logement social, comme celui de Luceau) :

- 1) des personnes connaissent le projet par bouche à oreille, elles contactent l'association ;
- 2) entretien : deux membres de l'association et le maire ou un élu vérifient que la personne adhère au projet et portera un regard bienveillant sur les autres habitants. Dans l'entretien, il ressort que certaines personnes ont le profil d'une résidence service et non celui d'un habitat solidaire
- 3) la commission d'attribution choisit les habitants.

Quand un habitant part, les habitants du béguinage participent au choix du futur habitant ; il réalise une période d'essai.

Fonctionnement

- Le projet est validé à l'issue d'une enquête des besoins et des attentes menée sur le territoire élargi (communes voisines). Avec l'engagement des élus, c'est un préalable incontournable.

- Réalisation d'une vingtaine de maisons (T3 de 65m² et T2 de 55m²), adaptées au vieillissement, plus une maison commune.

- Contrairement aux béguinages de Nord-pas-de-Calais Habitat, qui sont des lieux cloturés, ce n'est pas le cas ici.

- Le cas le plus fréquent est celui d'un travail avec des bailleurs sociaux : le bailleur finance l'ensemble des logements, ou dans une solution mixte, prend 10 logements, la foncière en prend 10 autres.

- Chaque béguinage intègre un jardin potager familial et un atelier de bricolage ouverts au quartier, de manière à développer les liens intergénérationnels.

- L'association salarie un accompagnateur professionnel pour dynamiser la vie de groupe (sans que la personne soit logée sur place afin d'éviter une forme d'« esclavage »), faciliter les projets des « habitants », mais sans se mettre dans une logique de substitution. Ses missions sont :

- L'aide au bien vieillir (prévention, ateliers ouverts au voisins,...),
- La médiation entre les habitants, (très importante),
- Le lien avec les familles, en accord avec les habitants,
- Le lien avec l'ensemble des intervenants professionnels du secteur, les associations locales et la collectivité (mairie, communauté de commune, département).
- Le soutien aux projets des habitants.
- La préparation et l'accueil des nouveaux habitants ainsi que si nécessaire l'accompagnement vers l'EHPAD ou l'hospitalisation.

Ce modèle diffère fondamentalement des béguinages du Pas-de-Calais (Pas-de-Calais Habitat) où le rôle du salarié s'apparente plutôt à celui d'un gardien d'immeuble.

- L'association encadre et évalue le travail de l'accompagnateur. (« Pas d'habitants heureux sans professionnel épanoui »). Les habitants volontaires répondent à un questionnaire annuel d'évaluation de leur situation.

- L'association propose une base de « charte de vie » que les personnes adapteront au fil des mois.

Partenaires

Plusieurs caisses de retraite sont intéressées par la démarche. Le groupe Réunica a participé au financement des études.

Les principaux partenaires sont le cabinet d'architecture B+CA , filiale du groupe ELCIMAÏ, le bureau d'études techniques Grontmij, ainsi que des constructeurs industriels spécialistes et de réputation (OSSABOIS et CITEDEN) ainsi que la société de contrôle APAVE.

Modèle économique

- Le porteur du projet tient à ne pas détailler ce modèle, de crainte qu'il ne soit récupéré par des investisseurs et promoteurs ne partageant pas les objectifs du concept.
- Le modèle s'inscrit dans le champ de l'économie sociale et solidaire. Les bénéficiaires doivent être réinvestis dans le développement du projet et le cadre de vie des habitants.
- Le montage opérationnel pour conduire ces projets permet de qualifier l'ensemble de « groupe associatif » à l'image d'initiatives comme Terre de Lien, Le Chênelet, Siel Bleu...
- Le loyer plus les charges (contribution) sont inférieurs à 600 € pour Luceau, pour un T3 de une ou deux personnes (éligible APL). Cela intègre le salaire de l'accompagnateur (niveau AMP).

Logement PLAI et PLUS.

- Le porteur de projet fait évoluer son offre en fonction des contraintes et opportunités, l'idée étant moins de faire aboutir un projet gravé dans le marbre que de trouver la solution la plus adaptée au regard d'une intention. « Nous n'avons pas de recette toute faite, nous demandons aux gens leurs besoins et leurs attentes, pour les accompagner, et nous nous adaptons ».

Analyse

Facteurs clés de réussite

- Recours à des expertises variées et des visites de sites, en France et dans plusieurs pays d'Europe pour construire le projet.
- L'expertise gérontologique de membres de l'équipe qui permet de placer cette dimension au cœur du projet.
- Accès à du foncier à prix modéré.
- Chaque projet a des spécificités liées au territoire et à l'histoire (« il faut se garder de l'uniformisation »).
- Appui de la collectivité (volonté d'accompagner le projet, effort sur le foncier, engagement de l'équipe municipale).

- Dans la communication faire comprendre que c'est un projet long, bloquer si besoin la communication pour ne pas décevoir les gens.
- La pédagogie autour de la solidarité.

Difficultés rencontrées

- Problème du foncier (manque de foncier disponible et accessible en centre ville ; le foncier sera de moins en moins accessible ; il faudra à terme le payer).
- A priori le projet concerne de la construction neuve, mais face aux difficultés et aux propositions, l'association a accepté une réhabilitation sur des beaux bâtiments. De même, au départ le projet portait sur des maisons de plein pied, mais en fonction d'une opportunité (proposition d'un petit terrain par une agglomération) elle étudie les projets d'appartements à l'étage, ce qui fait sortir de la définition initiale du béguinage.
- Difficulté à s'affranchir des bailleurs sociaux .
- Les bailleurs sociaux ont deux contraintes importantes :
 - coûts très serrés : difficulté à financer un espace commun.
 - Le principe de non discrimination interdit au bailleur de construire du logement pour des personnes âgées. Des bailleurs ne réalisent pas des projets de ce type car ils ne veulent pas être poursuivis pour discrimination (cela devrait changer avec la loi adaptation de la société au vieillissement).
- La nouvelle loi ne va pas réellement aider ce genre d'initiatives (le porteur de projet manifeste sa déception devant la loi).

Perspectives

Quand on regarde le parcours accompli par un acteur comme Pas-de-Calais Habitat, qui revendique la première réalisation contemporaine en France d'un béguinage (1991), et a rencontré à l'époque de nombreuses oppositions avant de devenir un exemple (succès auprès des retraités) et de prouver la viabilité du concept dans le temps, on peut estimer que le béguinage a un potentiel de développement important.

Béguinage Solidaire a plusieurs projets en cours :

- A Montmirail (Marne) où un EHPAD allant être transféré, il s'agit de reprendre l'établissement (projet associant un béguinage à des équipements sociaux (crèche ?) et du coworking...).
- A Montournais (Vendée), le projet architectural pourrait être validé selon T. Robet par le conseil municipal en décembre 2015.
- Plusieurs autres contacts sont avancés (Provence, Rhône-Alpes, Charente et Bretagne) avec des collectivités, mais Béguinage Solidaire entend lancer d'abord les deux premières réalisations.

- Un groupe de particuliers a sollicité en novembre 2015 l'association pour créer un projet en Vendée. Selon T. Robet, c'est la première fois que cette démarche est aussi formelle.
- Les porteurs du projet indiquent leur volonté d'aller vers des publics précarisés et de prendre en compte le handicap. Une réflexion est engagée depuis le mois d'octobre avec une association nantaise pour créer un béguinage particulier. Le nom provisoire du projet est « Solid'Apart ».
- Le dépôt des statuts de la société foncière solidaire est prévu au mois de décembre 2015 et l'embauche d'un urbaniste au mois d'avril 2016.

Pour aller plus loin / Ressources

<http://www.beguinaigesolidaire.fr>

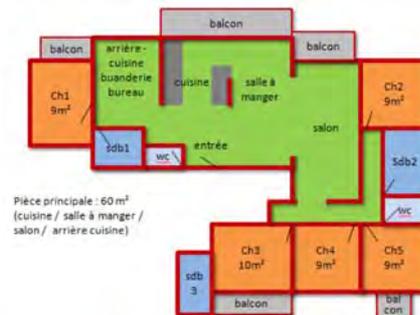
<http://www.viadeo.com/fr/company/beguinaige-solidaire>

Personne rencontrée :

Tristan Robet, directeur de Béguinage Solidaire, entretien réalisé le 22/09/2015

Fiche réalisée par C. Polère

FICHE PROJET N° 14 : CO-LOGIS DES AÎNÉS (FOURVIÈRE)



L'association Terre des Aînés propose à des personnes, antérieurement à leur domicile, voire hospitalisées, une alternative à la maison de retraite. Un coordonnateur assure en permanence le bon fonctionnement du Co-logis. Le projet se base sur la solidarité des personnes qui choisissent librement cet hébergement (même si en pratique cela relève de la nécessité), et selon la mesure du possible, sur la base de l'auto-gestion.

Intérêts de la formule : c'est une alternative à la maison de retraite à un public pour lequel l'EHPAD n'est pas nécessaire, et qui ne peut que très difficilement rester seul chez lui ; elle concerne les personnes de GIR moyen pondéré 3 et 4, qui n'ont pas accès à une bonne partie des autres formules qui concernent des personnes plus autonomes (colocation inter-générationnelle, habitat participatif, etc.) ; elle ne repose pas sur des subventions publiques ; le coût est semblable à celui d'une EHPAD publique. Conviction de l'initiateur, Laurent Bernier : ce modèle, de confidentiel pourrait répondre à un besoin de masse, à l'instar de la colocation entre jeunes inexistante il y a 30 ans. Pour autant, cette offre se heurte à des difficultés de différents ordres. En particulier l'impossibilité de faire construire le logement neuf ad hoc a amené à utiliser un logement qui n'est pas complètement adapté, ce qui pose des problèmes de respect de normes.

Le descriptif développé dans cette fiche correspond à ce que le porteur de projet a communiqué à l'enquêteur, alors que des visites effectuées sur place par la Métropole ont apporté une toute autre vision (mauvaise prise en charge, absence sur place du personnel mentionné et d'activités mentionnées, plaintes reçues, problématiques d'accessibilité au logement, caractère potentiellement abusif du contrat signé par la personne âgée), ce qui a justifié la décision de la Métropole ne pas reconnaître le Co-logis comme un ESMS.

Repères

Type d'offre : habitat partagé sous forme de colocation entre seniors (sous-location). L'idée est d'avoir un format « familial » avec peu de résidents

Localisation : Fourvière

Porteur du projet : SAS Terres d'Aînés

Statut de l'opération : Démarrage en octobre 2014 sur Lyon

Nombre de personnes concernées par l'opération : 5 PA actuellement, de 57 à 94 ans (4 femmes, 1 homme). La formule prévoit 4 à 6 personnes âgées idéalement dans une grande maison.

Prise en compte de la problématique du handicap : Non, pas directement,

- 2 personnes âgées sont également atteintes d'Alzheimer.

- Abandon du « Co-logis Alzheimer », expérience dans le Gers réunissant 4 couples aidants/aidés au sein d'un gîte, qui mettait à leur disposition une aide à domicile et ponctuait la semaine d'activités, ce qui permettait d'avoir du répit pour les aidants et des services d'accompagnement mutualisés. Cette expérience est jugée par L. Bernier trop complexe et innovante dans le contexte français, en particulier parce qu'il y a des freins psychologiques importants des personnes qui pourraient y accéder.

Historique et objectifs du projet

Historique

Le projet Co-logis des Aînés a été initié en 2008 par plusieurs personnes ayant des expériences variées dans le domaine médical ou médico-social, qui ont vécu une double expérience, professionnelle, avec la perception de manque d'une alternative intermédiaire entre le domicile et la maison de retraite, et personnelle avec le vécu d'un parent confronté à cette carence et de fait maintenu trop longtemps à domicile ou entré trop précocement en EHPAD. Laurent Bernier, qui travaille depuis le début des années 1990 dans le champ de la santé et de la gériatrie, en est l'initiateur. Ces personnes ont conservé un rôle de conseil dans le cadre du comité consultatif scientifique du Co-logis.

Le projet, innovant dans le cadre français, s'inspire d'expériences allemandes et scandinaves. Le modèle actuel tient compte de trois premières expériences menées dans le Gers (Co-logis Alzheimer), à Tours et Changé (proximité de Laval). Elles ont été arrêtées principalement pour raison de distance (les porteurs du projet sont essentiellement lyonnais).

Objectifs et enjeux

- Stimuler la personne, ouverture sur l'extérieur, rupture avec l'isolement.
- Logement adapté et sécurisé dans lequel la perte d'autonomie est anticipée.
- Groupe présent et aidant, ressource dans les moments de difficulté physique, psychique ou émotionnelle.
- Prévenir la perte d'autonomie, physique ou intellectuelle par un projet qui repose sur l'écoute de l'usager et sa famille, et incite à organiser des activités quotidiennes, et participatif, c'est à dire que chaque membre du Co-logis participe à l'élaboration du projet de vie collectif.
- Maintenir une continuité de vie locale pour des personnes habitant en particulier via la présence et la participation de leur entourage.
- Former un chaînon manquant entre le domicile personnel, même adapté, et l'EHPAD, où les personnes arrivent dans un état de plus en plus tard dans l'évolution de leur état général (augmentation du GMP).

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Porteur du projet : Le projet Co-logis des Aînés est porté par la société Terres d'Aînés. Cette structuration sous forme de société a permis de financer le lancement du projet. Le capital est détenu par des personnes physiques, directement ou indirectement concernées par l'aspect social du projet et sa philosophie.

Description physique du projet

Le Co-logis relève de l'habitat partagé : c'est un appartement de 5 chambres situé au deuxième étage d'un petit immeuble, dans une résidence formée de 7 petits immeubles située sur le plateau de Fourvière (proximité de l'Hôpital de Fourvière). L'accès se fait par ascenseur sans marche depuis l'extérieur. Il est fait pour un maximum de 5 habitants, ou 4 habitants et un couple, mais en pratique un couple ne tient pas à intégrer une telle structure.

Les parties communes comprennent une cuisine (préparation avec cuisson se fait par ou avec l'aide de la dame de compagnie midi et soir), une salle à manger (repas pris en commun), un salon (lieu des activités communes ou individuelles, télévision, téléphone et ordinateur/imprimante), une entrée.

Le Co-logis dispose de 3 salles de bain et 2 toilettes séparées, partagées entre les habitants, avec un nettoyage quotidien. Il dispose aussi d'autres équipements (lave-linge notamment).

Chaque habitant dispose d'une chambre dans laquelle il peut recevoir des tiers (famille, proches, visiteurs...). L'entretien de cette partie est réalisé par une auxiliaire de vie sur son temps de prestation individuelle. Le mobilier est fourni par l'habitant lui-même ou par Co-logis. Les chambres peuvent être médicalisées (lit électrique...).

Il est demandé aux habitants de disposer d'une téléassistance individuelle pour recourir à un médecin 24h/24 par appel téléphonique. Le bouton type « ligne verte » est obligatoire pour les résidents, pour appeler les secours la nuit en cas d'accident (déclencheur d'alarme qui permet d'avertir en cas de chute nocturne ou de malaise).

Co-logis met à disposition des intervenants extérieurs (auxiliaires de vie, ...), un ensemble de formations en e-Learning, reprises par le coordinateur en présence des habitants. Ces formations ont vocation à aider les habitants à comprendre leur état, à améliorer leurs capacités, à prévenir une baisse de capacités et à organiser leur vie dans le Co-logis, d'un point de vue relationnel mais aussi d'organisation pratique (choix des menus par exemple). Ces formations sont regroupées en deux programmes, le « Programme de Bonne Santé », le « Programme de Convivialité ». Cette singularité vient de Laurent Bernier, antérieurement créateur et développeur en e-Learning dans les établissements de santé.

Le Co-logis propose des activités aux résidents (ex. le « café-gâteau » pour faire connaissance avec les voisins, la « lecture-questions » pour entretenir lecture et écoute, le « quiz musical » pour travailler la mémoire à travers les souvenirs et le chant).

La structure Co-logis met à disposition un outil de suivi longitudinal, l'« Echelle de Capacité à Vivre à Domicile », permettant de saisir l'évolution de chaque habitant. Il repose sur un questionnaire d'auto-évaluation assistée, balayant une large variété de sujets impactant la capacité à vivre dans le Co-logis.

Public concerné / Conditions d'accès

Le Co-logis s'adresse à des personnes âgées devenues vulnérables et dépendantes soit en raison du vieillissement physiologique (troubles sensoriels, troubles de l'alimentation, perte de la masse musculaire, perte de la mobilité, troubles cognitifs, cécité...), soit suite à des pathologies ou accidents de santé (AVC, chute, fracture...), soit encore sous l'effet d'autres facteurs sociaux comme le deuil ou l'isolement.

Lors du recrutement, il est veillé à ce que les personnes acceptent la philosophie du projet, et soient capables de s'intégrer. La personne ne doit être ni violente, ni agressive, ni fugeuse.

La connaissance de l'offre se fait par bouche à oreille.

L'admission est prononcée par une commission d'admission, composée du coordinateur, de la dame de compagnie et du médecin conseil qui rencontrent si possible le candidat et sa famille. Les critères d'admission reposent essentiellement sur le sentiment de ces personnes que le candidat aura la capacité à s'intégrer dans le mode de vie d'un Co-logis.

La commission prononce une admission temporaire (séjour d'essai de 2 semaines reconductibles, qui permet pour les deux parties de valider si la personne s'intègre dans le mode de vie du Co-logis) à l'issue de laquelle l'admission définitive peut être prononcée. La personne reste tant que la vie en collectivité est possible pour l'habitant, et que son

état de santé physique et psychique permet la vie en Co-logis. Le départ du Co-logis peut s'effectuer à l'initiative de l'habitant ou de la structure Co-logis (inadaptation de l'état de santé de l'usager aux capacités d'accueil de la structure, inadaptation de l'habitant à la vie de la structure, défaut de paiement).

Fonctionnement

Moyens humains :

- Pas de présence en continu.
- La direction assure le recrutement du personnel, le respect des règles pour la bonne marche du Co-logis, l'encadrement des coordinateurs, aide aux prises de décisions importantes, le lien avec les familles en cas d'incompréhension ou difficultés avec le coordinateur. Elle est assurée par Laurent Bernier, assisté du Dr Marc Cohen.
- Le comptable assure la facturation et la comptabilité.
- Le médecin conseil participe à la décision d'admission ou de sortie des habitants.
- Le coordinateur assure de façon permanente la surveillance du bon fonctionnement du Co-logis, le lien avec la famille pour les questions importantes et définit les activités à mettre en place et la coordination des intervenants dans le Co-logis (dame de compagnie, auxiliaires de vie, paiement des factures chez les commerçants et des courses via internet, actions individuelles à mettre en place au titre du parcours médico-social de chacun, formation des habitants relayée par internet).

A ce titre, il est présent dans le Co-logis une à deux fois par semaine, pour 2 heures. Il est également opérationnel à distance pour le lien avec les familles. Il organise les entrées et sorties du Co-logis.

Les familles : Le Co-logis propose aux familles de participer à la vie du Co-logis une fois par semaine. Il leur est proposé de ritualiser une activité sociale (jeux, cuisine, marche...) afin d'en garantir la pérennité et leur donner un réel sentiment d'utilité.

L'auxiliaire de vie individuelle : Elle assure pour ceux qui en ont besoin, selon leur situation, le ménage des parties personnelles (chambre, WC, salle de bain), l'aide à l'organisation des tâches quotidiennes (repas, habillement...), à la toilette, et à la préparation des repas. Elle est recrutée et salariée par une association (type ADMR) pour le compte des habitants.

Les professionnels de santé : L'ensemble des prises en charge par les professionnels de santé sont assurées par des services ou des professionnels locaux : médecin, infirmier, pharmacien, kinésithérapeute, etc. Chaque habitant reste néanmoins libre du choix de ses professionnels. Le médecin conseil du Co-logis peut être sollicité pour avoir un avis consultatif et participer à la coordination des soins dans le Co-logis.

Vie quotidienne : Le repas est un moment important (choix du menu, préparation et prise en commun) de partage, d'échange et de stimulation. Chacun y participe en fonction de ses capacités.

Le coordinateur définit avec les habitants les choix d'activité (culture, loisirs...) qui sont mis en œuvre par la dame de compagnie, sans cadre défini à l'avance. Le matin est généralement consacré à la toilette, aux courses, au ménage, à la confection des repas (déjeuner, dîner). L'après-midi, les activités sont plus ludiques, à l'extérieur ou à l'intérieur. Une activité quotidienne de marche à l'extérieur est encouragée.

Tous les mois se réunit un « Conseil de la vie en domicile collectif », avec la participation de tous les habitants et de leur famille. C'est un moment de prise de recul sur la vie du Co-logis, et de rencontre des familles avec les intervenants du Co-logis. Il peut faire des propositions sur toute question intéressant le fonctionnement du Co-logis.

Modèle économique

Actuellement, le logement de Fourvière est loué par la SAS. L'expérience a longtemps été déficitaire. Laurent Bernier est bénévole, ce qui indique que le projet n'a pas encore atteint son équilibre financier. Les investisseurs qui espèrent faire grandir cette expérience sont encore en phase d'investissement.

Facteurs clés de réussite

- Mode de fonctionnement « familial » que Laurent Bernier distingue du fonctionnement de type « usine » d'une EHPAD (« à 15 ce n'est plus une famille »)
- S'il n'y a pas de recettes préétablie, importance accordée à la conjonction de personnes qui interviennent de manière à créer une bonne ambiance.
- Proximité du Co-logis du lieu de vie des personnes concernées

Difficultés rencontrées

- Frein psychologique : résistance au changement de logement de la part des personnes âgées, « le temps qu'elles décident de changer, il est souvent trop tard ». Les gens acceptent de rentrer dans le Co-logis non parce qu'ils ont anticipé leur dépendance, mais parce qu'ils ne peuvent ni rester chez eux, ni ne peuvent entrer en maison de retraite (difficulté à la trouver, liste d'attente...). Selon LB, cette résistance est souvent injustifiée au regard des conditions de logement, de l'isolement, etc. des personnes.
- Frein au développement : l'immobilier. Il faut construire du neuf car on ne trouve pas de logement adapté à ce type de projet dans l'ancien (6 chambres et 3 SDB au même niveau), donc convaincre des investisseurs d'investir dans la construction.
- Respects des normes dû au fait qu'il n'a pas été possible de construire le Co-logis.

Capacité à répondre aux enjeux / Apport du projet (aux bénéficiaires et à d'autres acteurs : aidants, etc.), éventuellement coûts évités et effets d'entraînement

Le coût moyen indiqué par Laurent Bernier est de 1700 euros tout compris, ce qui est similaire à celui d'une EHPAD publique.

Le budget se compose de deux parties : une part commune de 1200 euros (loyer, charges, coordinateur, structure et services associés, nourriture, produits d'entretien, entretien du logement), et une part individuelle d'environ 500 euros pour les interventions de type auxiliaire de vie, duquel l'APA est déductible.

Perspectives

- Volonté d'ouvrir d'autres Co-logis et de diffuser ce modèle. LB indique que le besoin est immense. De l'ordre de 600 000 personnes âgées en France vivent à domicile dans des conditions difficiles, notamment du fait de leur isolement, l'enjeu est qu'elles soient heureuses pendant les quelques années qui leur reste à vivre.

- Attente de la collectivité qu'elle permette aux personnes âgées de trouver la solution qui leur corresponde en faisant connaître les offres et en mettant en réseau les acteurs ; qu'elle débloque les résistances au changement.

Pour aller plus loin / Ressources

Ressources clés pour aller plus loin :

« Projet d'établissement. Le Co-logis des Aînés de Fourvière » (50 p.)

Personne rencontrée :

Laurent Bernier, fondateur et directeur des Co-logis (entretien par téléphone),
07/09/2015

Fiche réalisée par C. Polère

FICHE PROJET N° 15 :

L'INTERGÉNÉRATIONNEL DANS LES FOYERS LOGEMENTS DE LA VILLE DE LYON



Repères

Type d'offre : Habitat collaboratif groupé/habitat avec services (public) (foyer-logement avec dimension intergénérationnelle)

Localisation : 11 résidences réparties sur 6 arrondissements de la Ville de Lyon.

Porteur du projet : CCAS de la Ville de Lyon, en partenariat avec le CROUS

Nombres de personnes concernées par l'opération : 1000 personnes âgées logeant dans les résidences Foyers logements de la Ville de Lyon et 80 étudiants (de 2 à 15 étudiants par résidence)

Montant des loyers : 467 € pour un F1 / 654 € pour un F1-bis / 982 € pour un F2

Les établissements étant conventionnés, les montants peuvent être déduits de l'aide sociale ou aide au logement de la CAF.

Statut de l'opération : Programme opérationnel depuis 2013

Prise en compte du handicap : Non

Historique et objectifs du projet

18 résidences de la Ville de Lyon accueillent aujourd'hui environ 1000 personnes âgées et disposent d'une offre classique d'une résidence senior, avec ici un statut public (les documents officiels de la Ville de Lyon utilisent le terme d'EPHA) :

- Des petits appartements (du F1 au F2), conçus et équipés pour des personnes âgées autonomes et des personnes à mobilité réduite.
- Des services à la carte (activité, restauration)
- Un cadre de vie sécurisé (accès protégés, équipe de professionnels dédiés et présence d'un gardien 24/24 et 7/7)

Jusqu'en 2004, certains logements étaient déjà réservés à des étudiants et répartis dans les différents étages des établissements, dans le but de favoriser les liens intergénérationnels. A partir de 2005, les normes de sécurité encadrant les établissements recevant du public du type « J » (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées) interdisent que les personnes âgées occupent des logements situés au-delà du 6^{ème} étage.

Les studios réservés aux étudiants sont alors regroupés aux étages supérieurs, avec pour conséquence de limiter les liens et les échanges entre les générations. Pendant plusieurs années, il n'y avait cependant pas d'animations ou de cadres spécifiques pour inciter les jeunes et les personnes âgées à se rencontrer.

En 2013, l'équipe du Service Gérontologie, qui fait le constat que les montants de loyer sont très attractifs pour les étudiants (220 € toutes charges comprises pour des F1bis meublés), propose que les étudiants logés dans les résidences offrent en contrepartie un peu de leur temps aux seniors, sous forme de quelques heures mensuelles de bénévolat. L'objectif est ainsi de compléter l'offre de services proposés par les résidences, et surtout d'impulser et de favoriser les liens entre les deux générations qui se côtoient.

L'objectif de ce dispositif est de se saisir de la contrainte d'avoir à occuper des appartements en les ouvrant à d'autres catégories de résidents pour susciter des liens intergénérationnels et améliorer le quotidien des résidents âgés : « *Par son intervention, l'étudiant bénévole participe à la lutte contre l'isolement des personnes âgées et à maintenir le lien social* » (extrait de la Charte du bénévolat dans les établissements du CCAS de Lyon).

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Conditions d'accès et public concerné

L'étudiant s'engage à réaliser entre 2 et 4 heures de bénévolat par mois, en animant des ateliers de son choix ou en accompagnant les résidents dans leurs sorties.

Les étudiants qui choisissent de venir occuper des logements signent une charte par laquelle ils s'engagent à réaliser un minimum d'heures de bénévolat.

Pour les seniors, l'entrée dans les résidences de la Ville de Lyon est réservé aux personnes de plus de 60 ans (57 ans sur dérogation) retraitées, valides et autonomes.

Mode de fonctionnement

Les résidences de la Ville de Lyon appartiennent à la catégorie des foyers logements. Leur statut est public et est encadré par loi 2002-2. Il s'agit donc d'établissements médico-sociaux, mais composés de « domiciles » puisque les personnes âgées sont locataires de leur logement. Lorsqu'elles sont dépendantes, elles perçoivent l'aide personnalisée à l'autonomie (APA) à domicile. Les logements-foyers ne sont pas habilités à dispenser des soins.

Les professionnels libéraux et services à domicile y interviennent au même titre que dans un domicile ordinaire. La particularité de ces résidences est qu'elles proposent des services collectifs à la carte (animations, sorties, activités, restauration le midi) et qu'une présence humaine est assurée en permanence par un gardien.

A son arrivée, l'étudiant locataire est accueilli par le directeur de la résidence, qui lui présente le fonctionnement de la résidence et qui échange avec lui sur ses disponibilités et centres d'intérêt, pour déterminer ensemble les modalités de son intervention auprès des seniors. L'établissement s'engage de son côté à fournir à l'étudiant les informations et le soutien dont il pourra avoir besoin par la suite.

Les interventions de l'étudiant auprès des seniors peuvent être de plusieurs formes en fonction de ses centres d'intérêts et des résidents, et prend la forme générale de temps d'échange soit avec une personne âgée, soit avec plusieurs d'entre elles : jeux de société, sortie, accompagnement pour des courses, animation musicale, lecture, etc.

Acteurs impliqués

- CCAS de la Ville de Lyon (Service gérontologie)
- Le CROUS, qui est chargé de faire connaître cette offre aux étudiants ayant besoin de se loger.

Modèle économique

Le modèle économique est celui des foyers logements : les établissements et leur fonctionnement sont financés par les loyers versés par les locataires et les fonds publics.

Analyse

Si la ville de Lyon considère que le bilan de la première année a été très positif, on ne dispose pas d'enquête ou d'étude permettant d'objectiver la réalité des liens qui ont été noués entre les étudiants et les résidents seniors.

D'après les porteurs du projet, les retours et échos des résidents sont positifs, mais ce sont surtout les étudiants qui ont été interrogés. On notera par ailleurs qu'un effet de cette mesure, qui n'était pas attendu ni prévu au départ, porte sur les liens entre les étudiants eux-mêmes : le profil des jeunes qui ont choisi cette solution pour se loger correspondrait plutôt à des personnes serviables, discrètes, et qui ont trouvé l'occasion de faire la connaissance d'autres étudiants et de se sentir moins isolés.

Perspectives

Le seuil du nombre d'étudiants qui peuvent être accueillis est atteint, et l'offre de résidences proposées par la Ville ne devrait pas être augmentée.

Le principal enjeu est de continuer d'assurer le taux de remplissage des appartements mis à la disposition des étudiants, en les faisant connaître auprès des candidats potentiels, et d'assurer que le profil des étudiants corresponde bien à l'engagement qui leur est demandé.

Pour aller plus loin / Ressources

Ressource clé

- Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes (2013)
<http://www.social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/RapportHabitatCollectifPA.pdf>

Personne rencontrée

- Marie Sophie Mouamangar, responsable du Service Gérontologie du CCAS de la Ville de Lyon

Fiche réalisée par Nova7

FICHE PROJET N° 16 : FOYERS-LOGEMENTS – CCAS BRON

Repères

Type d'offre : Habitat avec services (public)

Localisation : Bron

Porteur du projet : CCAS de Bron, Ville de Bron

Nombre de personnes âgées concernées par l'opération : Sur l'ensemble des résidences de Bron : 132 places :

- Résidence Marius Ledoux : 61 appartements en Foyer-Logement (et 14 supplémentaires pour des étudiants)
- Résidence Les Colibris : 41 appartements en Foyer-Soleil
- Résidence 4 Saisons : 12 appartements en Foyer-Soleil et 18 chambres en habitat collectif

Statut de l'opération : Première résidence créée en 1975

Prise en compte du handicap : Non

Historique et objectifs du projet

Historique

La ville de Bron dispose de trois résidences pour personnes âgées (Foyers-Logements et Foyers-Soleils) :

- La résidence Marius Ledoux, construite en 1975 (et rénovée depuis)
- La résidence des Colibris, construite en 1979
- La résidence 4 Saisons, construite en 2000.

Le projet des deux premières a été porté par le maire de l'époque, M. André SOUSI, pour répondre aux besoins de logements adaptés de la ville.

Le projet de la résidence 4 Saisons a été initié sous le mandat de Jean-Jack QUEYRANNE. L'objectif de cette construction était de ne pas construire un foyer-logement banal, mais de créer une résidence ouverte sur le quartier et contenant une part de logements collectifs.

Actuellement, il y a 4000 personnes âgées de plus de 70 ans sur la commune de Bron, soit à peu près 10% de la population.

Objectifs et enjeux

L'objectif de la construction des résidences pour seniors (foyers-logements, foyers-soleils et logements collectifs) est de répondre aux besoins de logements spécifiques de la population des personnes âgées.

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Description

La Ville de Bron propose 3 types de logements différents pour les personnes âgées :

- **Les foyers-logements classiques** (résidence Marius Ledoux) : appartements T1bis réservés pour des personnes âgées avec du personnel présent en journée et d'une garde de nuit. Chaque résident dispose d'un appareil de téléalarme pour prévenir un membre du personnel en cas de chute ou de problème. A noter que les étages au-dessus du 6^{ème} ne peuvent dorénavant plus être habités par des personnes âgées (suite à une réglementation) et sont actuellement loués à des étudiants (comme le propose la Ville de Lyon, cf. fiche n°9). Cette mixité générationnelle apporte du dynamisme à la résidence.
- **Les foyers-soleils** (résidence des Colibris et des 4 Saisons) : il s'agit d'une variante des foyers-logements. Les appartements (T1bis et T2) sont intégrés dans une résidence standard comportant des logements sociaux attribués à d'autres profils (familles, etc.). L'objectif de cette intégration est de ne pas cantonner les personnes âgées uniquement entre elles dans un même lieu. Cela intéresse en général des jeunes seniors qui ne souhaitent pas être dans des résidences uniquement de personnes âgées tout en bénéficiant des avantages et prestations d'un foyer-logement.
- **Les logements collectifs** (résidence 4 Saisons) : appartements composés d'une chambre et d'une salle de bain uniquement et d'une salle de garde commune au même étage. Les repas se prennent collectivement dans une salle commune (restaurant) de la résidence. Ces logements ont pour but de faciliter la transition et l'accompagnement dans le changement de structures. Ils s'adressent à des personnes n'étant pas assez dépendantes pour aller dans un EHPAD mais plus assez autonomes pour rester chez elles.

Les logements collectifs sont un intermédiaire entre les foyers-logements et les EHPAD. Le parcours résidentiel idéal pensé par le CCAS de Bron est qu'une personne âgée passe de son domicile à un foyer-logement, puis à un logement collectif avant de rejoindre un EHPAD.

Contrairement à un foyer-logement et au portage des repas (uniquement le midi), les repas du midi et du soir sont pris en charge (comme en EHPAD). En revanche, contrairement à l'EHPAD, les résidents doivent faire eux-mêmes leur ménage, leur lit et leur toilette. Deux membres du personnel organisent la distribution des médicaments

(préparés par une infirmière), lorsque les habitants d'un foyer-logement doivent gérer leur médication de façon autonome. Un veilleur de nuit passe aussi dans toutes les chambres le soir à 21h, pour vérifier que tout va bien.

La résidence 4 Saisons comporte deux entrées : une pour les logements OPAC standards, l'autre pour les foyers-soleils et les logements collectifs.

L'entrée pour les foyers-soleils et les logements collectifs est composée au rez-de-chaussée de salles communes (pour des activités), de bureaux pour le personnel et d'une salle de restauration. Au premier étage se situent les 18 logements collectifs, la salle de garde et un salon de coiffure. Les étages supérieurs sont des foyers-soleils standards, avec tous les équipements standards (cuisine, salle de bain...).

La salle de restauration est réservée aux résidents des logements collectifs le week-end (pour conserver une ambiance intimiste et familiale), mais ouverte à toutes les personnes de la résidence (foyers-soleils et logements OPAC) en semaine, moyennant finances. Les repas servis ne sont pas cuisinés sur place mais portés par Sogeres, la société de portage de repas sous contrat avec le CCAS de Bron. Des binômes d'aides-soignants sont en charge des personnes en logements collectifs et du personnel supplémentaire est présent en journée pour l'ensemble de la résidence.

La résidence Marius Ledoux comporte, en plus des logements, l'accueil de jour de la ville de Bron une salle de restauration (pour l'accueil de jour mais ouverte aux personnes des foyers-logements), un salon de coiffure, une salle informatique et une garde de nuit. La spécificité de cette résidence tient au fait qu'elle bénéficie d'un forfait soin qui lui permet d'avoir du personnel qualifié. La structure est donc équipée de bureaux qui accueillent 2 aides-soignantes, 3 agents sociaux (auxiliaires de vie) et des vacataires de nuit avec une formation équivalente à un aide-soignant (2nde année d'étude d'infirmière ou 3^{ème} année de médecine).

Les foyers-soleils de la résidence des Colibris sont intégrés dans une résidence standard se situant à côté de la résidence Marius Ledoux. Les locataires peuvent donc bénéficier des mêmes services que les résidents de Marius Ledoux.

Une directrice avec une formation d'infirmière est commune aux trois résidences. C'est elle qui prépare les médicaments pour les personnes en logements collectifs.

Conditions d'accès et public concerné

Pour pouvoir obtenir une place en **foyer-logement** ou en **foyer-soleil**, il faut avoir plus de 60 ans et habiter Bron ou avoir un référent proche qui habite Bron. A noter que la demande est plus forte pour les foyers-soleil (plus de 3 ans d'attente) car beaucoup de personnes âgées (notamment les jeunes seniors) ne souhaitent pas être entourés uniquement d'autres seniors et qu'ils associent généralement les foyers-logement (aussi appelés maison de retraite) à des EHPAD.

Le choix des bénéficiaires est réalisé en fonction du degré d'autonomie de la personne.

Les conditions d'accès aux **logements collectifs** sont différentes. Les chambres sont en priorité allouées aux Brondillants de plus de 60 ans, mais comme la demande est moins importante, il arrive que des non-Brondillants soient acceptés. Il faut aussi que les personnes soient en GIR 5 ou 6.

Le turnover est plus difficilement comblé pour les logements collectifs, car les prix sont élevés (quasiment autant qu'en EHPAD) et qu'il y a moins d'aides déblocables qu'en EHPAD. Les personnes avec une modeste retraite ne peuvent donc pas avoir accès à cette solution.

En foyer-logement ou en foyer-soleil, lorsqu'une personne a perdu trop d'autonomie, elle ne peut plus rester dans son logement. La perte d'autonomie étant progressive, le personnel peut dans un premier temps orienter le senior vers des services de maintien à domicile (aide-ménagère, etc.). Lorsque la situation se dégrade, deux cas se présentent :

- S'il s'agit d'une perte d'autonomie liée à un problème physique, le personnel de la résidence a tendance à garder la personne jusqu'à qu'il y ait une nouvelle solution de logement plus adapté (place en EHPAD...).
- S'il s'agit d'une dépendance liée à un problème cognitif, ou si la personne se met en danger, le personnel essaie d'accélérer les démarches administratives pour obtenir une place en établissement spécialisé.

Dès qu'une personne présente des signes de faiblesses, le personnel de la résidence contacte la famille ou le service social du CCAS (en cas de non-présence des proches) pour anticiper au maximum le placement en structure médicalisée ou spécialisée, car il y a souvent beaucoup d'attente. Il s'agit ensuite de convaincre la personne âgée de déménager dans une structure qui lui est mieux adaptée.

Le CCAS de Bron est réservataire de tous les logements des résidences pour personnes âgées (foyer-logement, foyer-soleil et logements collectifs) de la ville de Bron. C'est donc lui qui traite les demandes et oriente les personnes vers la structure la mieux adaptée pour le senior où des places sont disponibles.

Pour que le CCAS oriente un individu vers une association ou une résidence, il faut qu'il y ait eu un signalement de la situation du senior.

Le CCAS de Bron dispose de plusieurs moyens pour identifier les personnes âgées isolées :

- Le service de portage de repas étant organisé par la Ville (qui le délègue à Sogeres), cela permet de signaler rapidement la dégradation de l'état d'un senior qui se fait livrer ses repas chez lui.
- La ville de Bron organise plusieurs événements autour des personnes âgées, ce qui lui permet de connaître la plupart des seniors de son territoire et d'identifier les personnes isolées.
- Il y a par exemple une action annuelle consistant à offrir une boîte de chocolat à tous les seniors de plus de 70 ans de la commune. Il y a plusieurs centres de distribution dans la ville, qui organisent un goûter en plus de donner des boîtes. Les personnes âgées sont prévenues par courrier et se rendent sur place pour partager un moment convivial.
- Une autre initiative incite les boulangers à offrir des brioches des rois aux personnes de plus de 60 ans lors de l'épiphanie. Les seniors qui souhaitent avoir une brioche doivent s'inscrire en envoyant un coupon à la mairie.

Quand les personnes âgées ont encore de la famille, c'est souvent cette dernière qui contacte le CCAS pour signaler que l'état de leur proche se dégrade et qu'il ne pourra plus rester chez lui.

Une fois qu'une personne est identifiée comme étant en perte d'autonomie, deux options sont possibles :

- Soit la personne âgée est dans la base de données du CCAS parce qu'elle bénéficie d'une des actions qu'il met en place. Dans ce cas, le CCAS traite directement le dossier et oriente le senior selon sa situation.
- Soit le CCAS ne connaît pas la personne. Elle est alors réorientée vers une Maison Du Rhône, qui suit potentiellement déjà cette personne, afin de faire un premier bilan. C'est ensuite la MDR qui oriente la personne (potentiellement vers une structure du CCAS).

Mode de fonctionnement

Hormis la résidence Marius Ledoux, le personnel présent la journée pour les foyers-soleils n'est pas qualifié aide-soignant. Il est en revanche obligatoire que le poste de directeur/directrice soit occupé par une personne ayant une formation d'infirmier.

Si une personne résidant dans un logement classé foyer-logement ou foyer-colibri rencontre une difficulté ou a besoin d'un accompagnement, le personnel non-qualifié n'est censé intervenir qu'en cas d'urgence. Dans les autres cas, le senior doit prendre contact avec un prestataire extérieur (infirmier, médecin, aide-ménagère ...).

Chaque locataire est tout de même équipé d'un système de téléalarme qu'il doit garder sur lui, pour pouvoir sonner et prévenir en cas de chute ou de problème.

La prise en charge est en revanche plus importante dans les logements collectifs.

Régulièrement, chaque résidence organise des animations (ateliers, tournois de cartes...) auxquelles tous les résidents peuvent participer et dans certains cas les habitants du quartier sont aussi conviés (loto, sortie à la journée...).

Les étudiants présents dans la résidence Marius Ledoux ne sont pas tenus de proposer des animations, ou de participer à la vie commune de la résidence. L'un d'entre eux (étudiant en médecine) fait tout de même des gardes de nuit.

Acteurs impliqués

Dans le cadre des résidences qu'il gère, le CCAS de BRON a plusieurs partenariats institutionnels :

- La Métropole de Lyon, qui fixe les tarifs et verse l'aide sociale et l'APA
- L'OPAC du Rhône, bailleur des résidences, avec qui le CCAS gère la rénovation et l'entretien des locaux. L'adaptation des logements est aux frais de l'OPAC, propriétaire des bâtiments (c'est le CCAS qui loue les locaux).
- Les Maisons Du Rhône, dans le cadre de l'identification et de l'orientation des personnes âgées en difficulté.
- Sogeres, pour le portage des repas à domicile et les livraisons des plats pour les salles de restauration.
- L'ARS, pour le forfait soin de la résidence Marius Ledoux.
- L'Atelier Santé Ville.
- Le Centre Médico-Psychologique.

Chaque résidence a aussi des partenariats informels avec les professionnels de santé du quartier (infirmières, kinésithérapeutes...). Ces derniers viennent régulièrement s'assurer que les résidents n'ont pas de soucis particulier de santé.

Modèle économique

Depuis la loi 2002-2, les résidences sont devenues un budget annexe du CCAS de Bron.

Les loyers des bénéficiaires couvrent plus de la moitié des frais de fonctionnement.

La Ville de Bron fournit aussi des subventions d'équilibre (1/5 des frais de fonctionnement pour la résidence des 4 Saisons et 1/8 pour Marius Ledoux).

La résidence Marius Ledoux bénéficie par ailleurs d'un forfait soin octroyé par l'ARS.

Toutes les places des résidences sont agréées à l'Aide Sociale et à l'Aide au Logement, et à l'APA domicile.

Le logement collectif est ce qui coûte le plus cher au bénéficiaire : environ 1650€/mois en plein tarif avec des repas tous les jours. Il arrive que ce soit plus cher que ce qu'il paierait en EHPAD, une fois les aides déduites.

Analyse

Facteurs clés de réussite

Les résidences pour seniors de la ville de Bron ne rencontrent pas les difficultés que l'on prête actuellement à la plupart des foyers-logements (risques de fermeture, problèmes financiers, problèmes de remplissage...).

Tous les établissements sont en bonne santé et, mis à part les logements collectifs, il y a de longs délais avant de pouvoir obtenir une place.

Cette réussite est principalement due à la politique vieillesse très active de la ville de Bron. La commune est la seconde ville du Rhône en termes de nombre de personnes âgées sur son territoire.

La Ville a développé un fort lien d'accompagnement des personnes âgées depuis le domicile jusqu'à l'EHPAD, en développant des actions et des animations et en proposant plusieurs types de logements, pour satisfaire le plus de profils de seniors possibles (foyers-logements, foyer-soleil, logement collectif, portage de repas...)

De plus, la Ville n'a pas cédé à l'effervescence des constructions de foyers-logements lorsqu'il s'agissait d'une forte tendance. Elle n'a donc pas développé trop de résidences (comme a pu le faire Villeurbanne) et n'a jamais eu de mal à les remplir lorsque le phénomène s'est atténué et que l'image des foyers-logements s'est dégradée.

Bron a aussi investi des moyens pour que ses résidences pour seniors proposent plus de prestations que le minimum obligatoire dans un foyer-logement. Lorsque certaines structures ne disposent que d'un gardien et d'un directeur, chaque résidence de Bron possède des binômes de personnel présents quotidiennement en plus d'une directrice et de veilleurs de nuit, sans compter les multiples animations et sorties proposées aux résidents.

Le panorama de l'offre du CCAS semble aussi adapté aux revenus des Brondillants. Il est par exemple fort probable qu'une Résidence Service Senior (comme Domytis) ne fonctionnerait pas à Bron, car ce serait trop cher par rapport aux revenus moyens des habitants.

Difficultés rencontrées

La principale difficulté rencontrée par le CCAS concerne les logements collectifs de la résidence des 4 Saisons.

Tout d'abord, le coût mensuel pour un bénéficiaire est très élevé, à cause des aides moins importantes que pour un EHPAD. Or les frais de fonctionnement sont élevés et répartis sur un faible nombre de places (18), car il est nécessaire d'avoir deux personnes en permanence pour s'occuper des résidents.

S'ajoute à cela le fait qu'il y ait une vacance assez importante des lits, ce qui complique encore davantage l'équilibrage financier. Il y a eu une période où 8 chambres étaient vides et où le CCAS s'est posé la question de l'intérêt des logements collectifs, qui ne semblaient pas trouver leur cible. Pour maintenir cette solution, il a alors été décidé d'accueillir des personnes en hébergement temporaire pour combler les lits vides et pallier la vacance.

Par ailleurs, les personnes en logement collectif ont tendance à rester jusqu'en GIR 3, alors que le personnel n'est formé que pour accompagner des GIR 5 et 6. Ceci s'explique par le fait que les délais d'obtention d'une chambre en EHPAD sont très longs. En attendant, les personnes les plus dépendantes demandent encore plus d'attention et de temps qu'en situation normale.

La résidence Marius Ledoux a rencontré un problème d'acceptabilité de la part de ses résidents lorsqu'il a été décidé de loger des étudiants dans la résidence. Les seniors ont craint que les étudiants fassent trop de bruit et qu'il y ait trop de va-et-vient compromettant la sécurité du lieu. Il y a eu aussi beaucoup de réticences lorsqu'il a fallu convaincre les résidents des 7^{ème} et 8^{ème} étages de déménager quelques étages plus bas, car les personnes âgées sont très attachées à leur lieu de vie.

Le CCAS de Bron constate aussi que l'image de ses résidences, et des foyers-logements en général, est ternie par les discours des médias. Les personnes âgées ont tendance à faire l'amalgame entre EHPAD et foyers-logements parce que la presse écrite et les journaux télévisés ne font pas la distinction et utilisent le terme « maison de retraite » lorsqu'ils dénoncent des cas de maltraitements ou de mauvais soins dans les EHPAD.

Les foyers-logements déplorent cette confusion car leur fonctionnement ressemble davantage à une Résidence Service Senior qu'à un EHPAD.

Apport du projet aux bénéficiaires

Les familles des personnes âgées sont globalement très satisfaites des résidences de la Ville de Bron. Elles le sont d'autant plus pour les logements collectifs, car elles sont conscientes que cette solution permet d'éviter à leur proche d'aller prématurément en EHPAD. Elles apprécient aussi la souplesse des établissements lorsque le senior devient trop dépendant, et le fait qu'il soit maintenu dans son logement le temps de trouver une place en structure spécialisée.

En revanche, dans les premiers temps, les personnes âgées sont rarement heureuses de venir dans les résidences, car le placement est souvent une décision de l'entourage, suite au décès d'une personne dans le couple, ou du constat de l'isolement ou de difficultés à entretenir une maison.

Après quelques mois ou quelques années, elles sont cependant majoritairement contentes de leur nouveau logement. La principale différence entre un foyer-logement (ou foyer-soleil) et leur ancien domicile, c'est la partie sociale : elles ne sont plus isolées et pratiquent souvent plus d'activités.

Perspectives

Le CCAS de Bron note une évolution des demandes pour ses résidences. Les seniors demandent davantage de T2, parce qu'il y a davantage de couples qui vivent ensemble plus longtemps.

Les résidences pour personnes âgées de la Ville de Bron ne se sentent pas en concurrence avec les Résidences Services Seniors. Ces dernières étant privées, elles ne peuvent pas prétendre à l'habilitation de l'Aide Sociale et sont de fait plus chères qu'un foyer-logement. La public ciblé n'est donc pas le même. En revanche le CCAS de Bron est conscient que les Résidences Services Seniors répondent à un besoin et proposent une solution qui trouvera forcément sa cible au vu de l'augmentation du vieillissement de la population.

Lors de la rénovation de la résidence Marius Ledoux, la ville de Bron avait pour projet de créer deux étages médicalisés de type EHPAD, dans une logique de parcours de vie continu au sein d'une même résidence (foyer-logement puis logement collectif puis EHPAD), afin de limiter la perte de repère lors d'un changement de structure.

Le CCAS s'est cependant rendu compte que la cohabitation entre des personnes dépendantes et non-dépendantes est souvent compliquée, parce que cela renvoie aux jeunes seniors autonomes une image négative de ce qu'ils risquent de devenir en vieillissant. La résidence 4 Saisons constate déjà des clivages et des tensions (voire des méchancetés) entre les personnes en foyer-soleil et les résidents des logements collectifs.

Le projet a donc été abandonné.

Pour aller plus loin / Ressources

Autres projets portés par l'opérateur

Le CCAS de Bron a récemment ouvert un espace intergénérationnel dans la ville. Il s'agit d'un lieu de services, d'informations et de rencontres pour tous âges, avec une programmation de conférences et d'activités intergénérationnelles et ludiques en partenariat avec les centres sociaux, les maisons de quartier, les associations de Bron, les écoles et les services de la ville.

La ville a aussi pour projet de devenir Ville Amies des Aînés, mais il faut remplir plusieurs critères pour y parvenir. C'est donc un objectif à long terme.

Personnes rencontrées

- **Mme Delrieux**, directrice 4 saisons et ML
- **Mme Bonneuil**, en charge du maintien à domicile et de l'animation au CCAS de BRON

Fiche réalisée par Nova7

FICHE PROJET N° 17 : RÉSIDENCE SERVICES SENIORS LES SENIORIALES



Repères

Type d'offre : Habitat avec services (privé) (Résidence Service Senior)

Localisation : résidence située au 18 avenue Charles de Gaulle, à Mions

Porteur du projet : Les Senioriales, promoteur immobilier appartenant au Groupe Pierre et Vacances.

Nombres de personnes concernées par l'opération : la résidence propose 57 appartements (du T1 au T3) et accueille à ce jour 66 résidents (majoritairement des locataires, âge moyen 77 ans, personne la + jeune 58 ans, la + âgée 92 ans.).

Montant des loyers: pour un T1 de 30m² = 430 €HC+ 104 €CC / pour un T2 de 45 m² = 570€HC+ 161 €CC / pour un T3 de 55 m² = 665 €HC+ 180 €CC

Statut de l'opération : Résidence de Mions opérationnelle depuis 2014

Prise en compte du handicap : Non

Historique et objectifs du projet

Le groupe Senioriales est à l'origine un promoteur connu pour ses villages seniors (les résidences Senioriales villages), des ensembles de maisons individuelles avec des services communs (club house avec piscine, gardien jardinier, accès sécurisés...) principalement implantés dans le Sud de la France. Depuis 2012, cette offre a été complétée par le développement du concept de « Senioriales en Ville », soit des résidences seniors implantées en milieu urbain et proposant des logements collectifs. Après avoir ouvert des résidences à Lucé, Montélimar et Agde, le groupe livre en avril 2014 la résidence de Mions. Sur le territoire de la Métropole, deux autres projets sont en cours de commercialisation, l'un à St Etienne et l'autre à Rillieux-la-Pape.

D'ici 2017, c'est un total de plus de 20 résidences Senioriales en Ville seront implantées sur le territoire français.

Pour le groupe Senioriales, le positionnement du concept « en Ville » vient compléter son offre historique avec un produit immobilier porteur (les résidences senior services connaissent un fort développement) lui permettant de s'adresser à une autre catégorie de clientèle. Les résidences villages touchent plutôt des jeunes couples retraités, disposant de moyens financiers suffisants et aspirant à un mode de vie de type « villégiature », choisissant de venir habiter dans une région dont ils sont rarement originaires. Les résidences en Ville intéressent davantage des personnes un peu plus âgées, vivant seules (des femmes le plus souvent), originaires du territoire où la résidence est implantée et avec des revenus plus modestes.

La résidence n'est pas médicalisée, et n'a pas vocation à le devenir : l'enjeu est donc de favoriser autant qu'il est possible l'autonomie des résidents, en limitant l'impact sur les coûts. Dans ce but, le groupe Senioriales déploie à titre expérimental une offre de services numériques (application sur des tablettes tactiles), conçue pour favoriser la communication entre les résidents et leurs proches, entre les résidents eux-mêmes, avec les services proposés à l'extérieur, etc.

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Conditions d'accès et public concerné

Les appartements sont proposés à la location et à la vente, et sont accessibles aux personnes de plus de 60 ans. Lorsqu'un appartement est disponible, les candidats à la location doivent s'entretenir avec le régisseur, qui veille à ce que les profils correspondent bien au mode de fonctionnement de la résidence (autonomie, mais aussi ouverture aux autres et capacité à s'impliquer dans les activités collectives proposées).

Mode de fonctionnement

Le groupe Senioriales propose dans sa résidence de Mions des services typiques des résidences services seniors (animations, sorties culturelles ou sportives, séances de gymnastique, etc.). A la différence de certains de ses concurrents (par exemple Domytis ou les Jardins d'Arcadie), ces services sont proposés à la carte : ils ne sont donc pas intégrés aux charges locatives. Par ailleurs, le choix a été fait de limiter au maximum les charges fixes. Ainsi, la résidence ne propose pas, par exemple, de services type restauration, piscine....

Sur place, l'équipe d'exploitation des Senioriales®, présente 7 jours sur 7 toute l'année, gère le bon fonctionnement de la résidence et met en place une offre de services de base, à laquelle s'ajoutent des services et animations à la carte.

Cette approche optionnelle permet au résident une maîtrise de son budget et, d'une manière plus large un libre choix de vie : "*chacun peut y vivre à son rythme et suivant ses envies*".

La résidence est cependant animée et gérée par un régisseur, qui assure une présence continue sur place. Outre la gestion de la résidence, il joue un rôle essentiel pour que les résidents puissent partager entre eux des moments de convivialité (il organise les activités, recense les demandes et les besoins des résidents, invite ceux qui le souhaitent à organiser leurs propres activités), mais aussi s'ouvrir sur la ville et ses services (il recense et fait la promotion auprès des résidents des offres de commerces, de soin et de services alentour, négocie des réductions avec les prestataires).

La résidence met également à la disposition des occupants un logement de type T1 permettant d'accueillir et de loger des proches : son accès est ouvert à tous, dans la limite de 7 nuitées par an et par résident, avec un système de réservation géré par le régisseur.

Acteurs impliqués

Autour des résidents :

- Régisseur et des réceptionnistes
- Aidants familiaux
- Aidants professionnels
- Prestataires de services pour les parties communes de la résidence

Modèle économique

La résidence est privée, son coût est financé par les loyers des résidents et la vente des appartements aux copropriétaires.

Analyse

Facteurs clés de réussite

La réussite du modèle tient à sa capacité à tenir ses promesses, fondées sur un bon diagnostic des conditions favorisant l'autonomie des personnes âgées :

- Continuer à entretenir le lien social des résidents entre eux et avec leurs proches
- Inciter les résidents à participer aux activités proposées et à s'impliquer dans les projets collectifs de la résidence et de la cité

Pour que le modèle fonctionne, il faut donc que les résidents soient suffisamment autonomes, ouverts aux autres et dynamiques : l'équilibre, aujourd'hui bien assuré, doit pouvoir être maintenu entre les jeunes seniors et les résidents plus âgés et plus fragiles.

Difficultés rencontrées

Tel qu'il fonctionne aujourd'hui, le modèle des Senioriales s'avère satisfaisant, avec des coûts raisonnables et comparables à ceux proposés par les foyers logements.

On manque cependant de visibilité sur la manière dont le concept évoluera au fil du temps, et notamment sur la manière dont sera gérée la perte d'autonomie des résidents actuels. Bien conscients de ces enjeux, les Senioriales sont membres du réseau des professionnels gériatriques de la commune et entretiennent des relations partenariales avec les EHPAD, afin de pouvoir gérer les situations de perte d'autonomie de leurs résidents.

Par ailleurs, la dynamisation des résidences repose sur une présence humaine qui a ses limites (celle dictée par les coûts) : comme d'autres acteurs, les Senioriales s'attachent à développer des services numériques permettant de compléter le rôle joué par le régisseur et le personnel d'accueil.

Apport du projet aux bénéficiaires

Les enquêtes régulières menées auprès des résidents montrent que ce type d'habitat répond particulièrement bien aux attentes des seniors qui, bien qu'autonomes, ont été capables d'envisager de se reloger pour continuer de « vieillir chez eux » dans un cadre suffisamment adapté, convivial et sécurisant, sans pour autant être stigmatisant.

Pour la moitié des résidents, le bilan de leur emménagement aux Senioriales est très positif : ce sont souvent des femmes qui, suite au décès de leur conjoint, habitaient seules dans leur précédent logement et qui sont heureuses d'avoir aujourd'hui davantage de relations sociales, de s'être fait des amies, d'être impliquées dans les activités de groupe, de pouvoir profiter de la ville et ses services, etc. L'autre moitié est principalement constituée de couples ou de personnes seules qui, originaires du territoire, ont encore un réseau de connaissances, familles ou proches, qui pratiquent plutôt leurs activités à l'extérieur.

Elles sont également satisfaites d'avoir choisi cette forme d'habitat, mais sont moins impliquées dans la vie de la résidence.

Une minorité de résidents - environ 15 % à ce jour - sont plus critiques : il s'agit de personnes moins autonomes, fragilisées, plus isolées (pas de famille ou de proche dans le territoire) et peu intégrées, qui se sentent en décalage avec les autres.

Pour aller plus loin / Ressources

Autres projets portés par l'opérateur :

Ouverture d'autres résidences, un programme prévu sur Rillieux-la-Pape.

Ressources clés

- Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes (2013)
<http://www.social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/RapportHabitatCollectifPA.pdf>

Personne rencontrée

- Hubert Tissot, responsable produit « Senioriales en ville »

Fiche réalisée par Nova7

FICHE PROJET N° 18 : CHARMANON



Repères

Type d'offre : Habitat formalisé autour du soin (logement temporaire), Aide aux aidants (séjours de vacances)

Localisation : Grézieu-la-Varenne

Porteur du projet : Petits Frères des Pauvres AGE (Association de Gestion des Etablissements).

Nombres de personnes concernées par l'opération : 20

Statut de l'opération : Résidence opérationnelle depuis 1988

Prise en compte du handicap : Oui, par l'accueil de personnes dépendantes lors des séjours vacances.

Historique et objectifs du projet

Historique

Dès les années 1960, les Petits Frères des Pauvres ont commencé à créer des hébergements temporaires (notamment en milieu rural), en plus de leur activité de visites de bénévole à domicile. Cette activité s'est développée sur plusieurs années, jusqu'à ce que les Petits Frères des Pauvres décident la création en 2001 de l'association les Petits Frères des Pauvres - Association de Gestion des Etablissements (AGE), rassemblant plusieurs associations locales gérant les établissements possédés.

A ce jour, PFP - AGE gère 28 établissements en France (ESMS, logement accompagné, maisons de vacances).

En 1988, les Petits Frères des Pauvres font l'acquisition d'une bâtisse à Grézieu-la-Varenne (69). Une extension est ensuite construite en 1994.

Actuellement, cette structure (appelée la Maison) est divisée en deux unités :

- Charmanon, qui accueille des personnes âgées en hébergement temporaire et des séjours de vacances.
- Le Patio (voir la fiche projet n°19), qui accueille des personnes de plus de 50 ans sans domicile, marginales et souffrant de handicaps psychiques.

A noter que « les Petits Frères des Pauvres AGE » sont financés par « les Petits Frères des Pauvres », qui sont majoritaires au conseil d'administration.

Objectifs et enjeux

Charmanon a plusieurs objectifs :

- Proposer de l'hébergement temporaire non-affilié à un EHPAD.
- Promouvoir le droit aux vacances chez les personnes âgées (souvent considérées comme tout le temps en vacances lorsqu'elles sont retraitées).
- Accompagner, via l'hébergement temporaire, les personnes âgées dépendantes (au-delà de GIR 4) aussi longtemps que possible, pour retarder leur entrée en établissement spécialisé.
- Désinstitutionnaliser autant que possible les soins et la vie médicale, pour créer une ambiance « *comme à la maison* » en hébergement temporaire.
- Favoriser le changement de domicile lorsqu'il devient nécessaire (passer d'un logement individuel à un EHPAD ou un Foyer-Logement).
- Permettre de renouer du lien entre les familles et la personne âgée.

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Description

Sur l'ensemble de la Maison de Grézieu (Charmanon et le Patio), il y a 17 salariés et 34 bénévoles (en rotation toute l'année). Parmi ces personnes, 5 salariés sont dédiés à Charmanon (en dehors du personnel de direction commun l'ensemble de la Maison) ainsi que 28 bénévoles.

Selon la période de l'année, Charmanon propose deux options :

- Hébergement temporaire : de novembre à avril, ainsi qu'au mois d'août.
- Séjour de vacances : les mois de mai, juin, juillet, septembre et octobre.

Hébergement temporaire

Pendant 7 mois de l'année, Charmanon propose de l'hébergement temporaire à des personnes âgées de plus de 50 ans. La durée du séjour est d'une semaine au minimum (la logistique étant trop importante pour permettre des séjours plus courts) et de 5 mois maximum. La moyenne des séjours est de 38 jours.

Les personnes viennent à la résidence pour plusieurs raisons :

- Rompre avec leur isolement (notamment l'hiver).
- Passer un cap difficile de la vie (suite au décès du conjoint, une dépression...) ou faire une coupure salvatrice avec son domicile.
- Conforter une convalescence après une hospitalisation, avant de retourner chez soi lorsqu'on sera totalement autonome.
- Sortir d'une situation critique (personne battue, maltraitée...).
- Etre pris en charge lors de l'absence des aidants (départs en vacances, indisponibilité prolongée...).
- Indisponibilité temporaire du domicile (travaux d'adaptation du logement, réfection...)
- Préparer l'entrée en établissement lorsque le maintien à domicile n'est plus possible (attente d'une place en EHPAD, transition douce...).

Sur les 7 mois d'ouverture, de 80 à 90 personnes différentes se succèdent dans la résidence.

Juridiquement, l'hébergement temporaire de Charmanon est une EHPA - Domicile collectif avec prestation hôtelière et repas dont toutes les places sont habilitées à l'aide sociale. La résidence n'est pas médicalisée mais les soins sont assurés par des cabinets locaux d'infirmières.

Les places en hébergement temporaire de Charmanon ne sont pas affiliées à un EHPAD, contrairement à la plupart des offres équivalentes dans le Rhône. Cela permet aux personnes âgées accueillies de ne pas avoir le sentiment d'être « dans l'antichambre d'un EHPAD » (souvent associé à un mouroir) et cela assure un taux d'occupation très élevé (entre 89 et 95%).

Par ailleurs, tout est fait au sein de la structure pour que les personnes se sentent comme chez elles : les équipes de Charmanon essaient de désinstitutionnaliser au maximum le bâtiment et les soins (fléchage minimaliste pour respecter les normes, distribution des médicaments sans blouses...)

Charmanon essaie d'accueillir des individus relativement dépendants en hébergement temporaire, tout en gardant un GMP (GIR Moyen Pondéré) inférieur à 300. Cet accueil temporaire permet de retarder l'entrée de ces seniors en perte d'autonomie importante dans un établissement complètement médicalisé et de les maintenir encore quelques temps à leur domicile (au retour de leur séjour à Charmanon).

Séjours de vacances

Pendant 5 mois de l'année, Charmanon ne propose plus d'hébergement temporaire, et se transforme en lieu d'accueil de groupes en séjours de vacances, d'une durée comprise entre une journée et une semaine.

Les personnes âgées accueillies vivent soit à domicile, soit en établissement. Dans tous les cas, il s'agit de seniors suivis par l'association les Petits Frères des Pauvres, qui viennent donc accompagnés de bénévoles.

Le droit aux vacances pour les personnes âgées est un principe défendu par les Petits Frères des Pauvres, car lorsqu'elles sont retraitées, elles n'ont plus de périodes définies de vacances. Or, plus le quotidien est marqué par des difficultés liées à l'âge, aux maladies et aux conditions de vie, plus il semble important d'avoir un temps de vacances, de déconnexion.

Les séjours sont organisés soit par les équipes territoriales des Petits Frères des Pauvres, qui souhaitent répondre aux demandes des personnes qu'elles suivent, soit par des services de gériatrie (EHPAD...) dans lesquels les Petits Frères des Pauvres interviennent. Dans ce second cas, des professionnels de santé issus du service doivent accompagner le séjour (en plus des bénévoles), pour assurer les soins quotidiens des seniors.

En général, la structure accueille des groupes de 7 à 12 personnes (hors accompagnateurs).

Conditions d'accès et public concerné

Pour l'hébergement temporaire, la personne doit être âgée d'au moins 60 ans pour pouvoir accéder à Charmanon. Néanmoins, la moyenne d'âge des seniors en hébergement temporaire dans la structure est de 85 ans. Entre 30 et 35% des résidents sont originaires de l'Ouest Lyonnais, les 65% restants étant en provenance du reste de Lyon et du département.

Les critères pour être accepté en hébergement temporaire sont essentiellement en lien avec la dépendance de la personne :

- Généralement, Charmanon n'accepte que des personnes des GIR 3 à 6, car ils ne disposent pas des adaptations et des soins souvent nécessaires pour les GIR 1 et 2
- Les personnes doivent être autonomes pour se lever, se déplacer, aller aux toilettes et manger seules. En revanche la toilette, l'habillement, le lever et le coucher peuvent être pris en charge par des infirmières ou des veilleurs.
- Les seniors ne doivent pas avoir de troubles cognitifs trop importants : pas de risque trop important de fugues, ni de turbulences ou de violences. En revanche Charmanon accepte des personnes un peu désorientées ou avec un certain niveau d'Alzheimer.

La plupart des demandes d'hébergements temporaires proviennent des personnes âgées elles-mêmes ou de leur famille (notamment quand ils doivent s'absenter ou qu'ils constatent un besoin chez leur proche). Quelques fois, ce sont les médecins traitants ou les hôpitaux qui conseillent au senior de faire un séjour à Charmanon, pour une convalescence ou pour décompresser.

Enfin il arrive que les services sociaux (MDR, services tutélaires) et les Petits Frères des Pauvres orientent les personnes vers un séjour en hébergement temporaire.

A noter que certains hôpitaux, lorsqu'ils doivent orienter un patient vers du logement temporaire, préfèrent contacter Charmanon plutôt que d'autres structures. Les autres solutions d'hébergement temporaires sont souvent moins disponibles car trop liées aux EHPAD, et parce que ces derniers ont tendance à utiliser les lits temporaires comme salle d'attente pour entrer dans leur établissement (puisqu'ils ont des listes d'attentes de plusieurs mois).

Dans les cas où il y a plus de demandes que de lits disponibles, la personne la plus isolée et en détresse sera privilégiée.

Séjour de vacances

Charmanon accueille en priorité les équipes des petits frères des Pauvres qui ont organisé un séjour avec les personnes qu'elles accompagnent. Chaque groupe est accompagné de bénévoles membres de l'équipe territoriale qui a programmé le séjour.

La résidence peut aussi accueillir des personnes dans le cadre des Vacances Inter Partenariales (VIP), à savoir des groupes de personnes issues de services gériatriques dans lesquels des bénévoles des Petits Frères des Pauvres interviennent. La seule condition est que des membres du personnel soignant soient présents en plus des bénévoles des Petits Frères des Pauvres qui suivent la structure.

Enfin, si le planning n'est pas complet, Charmanon peut accueillir des groupes provenant d'EHPAD non suivis par les Petits Frères des Pauvres.

Mode de fonctionnement

Hébergement temporaire

Les bénévoles étant le cœur du service des Petits Frères des Pauvres, ils sont aussi présents dans Charmanon. Leur rôle est d'offrir une présence et un dialogue aux personnes accueillies, de leur rendre visite dans leur chambre et de maintenir un relationnel si la famille ne peut pas être présente. Ils sont partie prenante de la vie de la résidence et contribuent fortement à humaniser le lieu. A Charmanon, on considère les personnes âgées comme des personnes avant d'être des patients. Il y a une recherche permanente de la « re-personnalisation » de l'aide aux personnes, à laquelle les bénévoles participent.

Charmanon essaie de redonner un accès à l'ordinaire dans le contexte extraordinaire d'un hébergement temporaire. Il s'agit de mettre en œuvre des petites actions ou attentions qui permettent aux résidents de se sentir « comme chez eux ». De même, contrairement à d'autres Petites Unités de Vie, la résidence évite au maximum de flécher les salles (tout en respectant les réglementations) et les intervenants soignants évitent de porter des blouses lorsque ce n'est pas nécessaire. L'état d'esprit de Charmanon s'oppose à une approche de la prévention absolue du risque par l'aseptisation.

Avant d'arriver à Charmanon, il se peut qu'une personne ait des traitements ou des soins médicaux en cours. Il est donc nécessaire de faire perdurer ces actions médicales pendant la durée du séjour.

Charmanon gère alors la continuité des soins, soit en s'organisant avec la famille pour emmener la personne chez ses spécialistes habituels, soit en proposant une liste des spécialistes locaux équivalents pour prendre le relais le temps de l'hébergement.

En définitive, l'accueil d'une personne en hébergement temporaire à Charmanon demande un gros travail de gestion et d'organisation en amont : préparer l'admission, bien comprendre les besoins et préparer les locaux en conséquence, organiser la continuité des soins... D'où le séjour minimal d'une semaine, sans quoi ce serait trop de travail pour une période trop courte.

En ce qui concerne les soins quotidiens, ou les visites chez un médecin pour une ordonnance pendant le séjour, Charmanon n'a pas de partenariats officialisés, les personnes âgées ont le choix de leurs soignants. Lorsqu'elles ne sont pas originaires du secteur, elles ne connaissent pas les praticiens locaux et demandent conseil. Le personnel de la résidence redirige alors vers divers cabinets, en fonction de leurs possibilités. Malgré sa situation rurale, le territoire de Grézieu-la-Varenne et ses environs ne manque pas de professionnels de santé. La plupart d'entre eux se présentent spontanément à Charmanon pour se faire connaître et proposer des services. Certains cabinets locaux d'infirmières proposent même des services de nursing (habillage, toilette...) ce qui évite à la résidence de rechercher de partenariat avec un SSIAD (Service de Soins Infirmiers A Domicile) en particulier.

Séjours de vacances

Les séjours de vacances sont entièrement gérés par les équipes des Petits Frères des Pauvres qui souhaitent venir à Charmanon. La résidence est en fait à disposition des bénévoles, qui organisent leur venue avec leur groupe pour une journée ou plusieurs jours en se positionnant sur un planning.

Plusieurs équipes territoriales peuvent se regrouper lors d'un même séjour pour créer un projet commun. Elles planifient elles-mêmes leur séjour et son contenu, avant de contacter la direction de la Maison. Le personnel de Charmanon n'est présent que pour leur faciliter la vie et gérer les repas (selon les demandes des équipes).

Dans le cadre des Vacances Inter Partenariales (VIP), ce sont les équipes des Petits Frères des Pauvres qui interviennent dans l'établissement concerné qui sont souvent à l'initiative du séjour. Elles proposent cette opportunité au personnel soignant de la structure, ils élaborent un projet ensemble puis contactent Charmanon.

Comme mentionné plus haut, la présence d'au moins un membre de l'équipe soignante du service qui vient en séjour est obligatoire. Ils assurent les soins quotidiens des personnes âgées de leur établissement en vacances (car ce sont souvent des seniors dépendants) et participent à la vie quotidienne durant le séjour : aide au service, à la vaisselle... Cette participation en dehors du soin permet aux soignants professionnels de s'impliquer dans le projet et de nouer un autre genre de relations avec leurs patients.

Acteurs impliqués

Pour l'hébergement temporaire, Charmanon a un partenariat institutionnel avec le Département du Rhône, les Maisons du Rhône locales et bien sûr les Petits Frères des Pauvres. Il dispose aussi de plusieurs partenariats d'actions :

- Cabinets d'infirmières, SSIAD et professionnels de santé locaux.
- Ecoles et crèches locales, pour l'organisation d'évènements en commun comme une chasse aux œufs, le printemps des poètes...
- La mairie de Grézieu-la-Varenne, pour divers évènements au sein de la résidence et notamment du parc.

Pour les séjours de vacances, Charmanon n'a en revanche pas d'autres partenariats que ceux avec les Petits Frères des Pauvres et les établissements des VIP.

Modèle économique

Pour l'hébergement temporaire, les 20 places de Charmanon étant habilitées à l'aide sociale, c'est le Conseil Départemental du Rhône qui définit le prix d'une journée d'hébergement. Les services indépendants de soins ou d'autres prestations sont facturés indépendamment aux personnes.

Les personnes qui bénéficient de l'APA à domicile peuvent bénéficier d'une aide à la prise en charge de l'hébergement temporaire par le Département pour un maximum de 35 jours par an. A noter que l'APA n'est disponible que pour les personnes âgées de GIR 4 ou moins.

Pour les individus en GIR 5 ou 6, la CARSAT octroie des aides temporaires suivant une procédure compliquée, qui prend parfois plus de temps que la durée du séjour du bénéficiaire.

Enfin, dans le cas de personnes n'ayant pas droit aux aides (notamment l'aide sociale si les enfants peuvent théoriquement subvenir aux besoins de leur proche) et ne pouvant pas se payer leur hébergement temporaire, il arrive que Charmanon prenne en charge le séjour, via un fonds associatif issu des dons et legs des petits frères des Pauvres.

Pour les actions vacances, le modèle économique est différent.

Le séjour (nuitées uniquement) est facturé aux équipes territoriales des Petits Frères des Pauvres qui viennent à Charmanon. Elles-mêmes font remonter la facture aux entités régionales des Petits Frères des Pauvres, qui en refacturent une petite partie aux personnes âgées ayant bénéficié du séjour (de l'ordre de 80€ pour 10 jours, selon les revenus). Le reste est pris en charge par l'association les Petits Frères des Pauvres.

La politique tarifaire (prix du repas et de la nuit) des établissements des Petits Frères des Pauvres AGE est définie nationalement par les Petits Frères des Pauvres, en aucun cas par Charmanon.

Analyse

Facteurs clés de réussite

Pour la partie **hébergement temporaire**, l'une des clés du bon fonctionnement de Charmanon est le fait que la résidence ne soit pas affiliée à un EHPAD ou un Foyer-Logement. Cela leur permet de se concentrer sur la seule activité de l'hébergement temporaire et de ne pas en faire une activité satellite ou être tenter de détourner les lits vides de leur fonction (chambre médicalisée supplémentaire pour pallier le manque de places en EHPAD, etc.).

Charmanon estime que la petite taille de l'établissement contribue à la réussite de son modèle car la qualité du relationnel et du service rendu est meilleure que dans une grosse structure.

Cette petite taille permet une grande adaptabilité en fonction des situations très variées des personnes âgées et permet donc une grande souplesse.

Enfin, les personnes entrant plus tard et plus dépendantes en EHPAD, oblige ces structures à être de plus en plus médicalisées et de laisser de côté l'animation ou le relationnel approfondi (malgré la bonne volonté des équipes soignantes). Les EHPAD ressemblent de plus en plus à des hôpitaux aux yeux des seniors et l'ambiance s'en ressent. La force de Charmanon, c'est d'être à l'opposé de cette vision et de traiter la personne en tant que telle, nonobstant ses maladies ou ses problèmes de santé.

Cette philosophie est renforcée par la présence des bénévoles.

Selon Charmanon, les facteurs de réussite des **séjours vacances** sont de ne pas se penser comme des vecteurs favorisant l'insertion ou luttant contre l'isolement. Il s'agit juste de défendre le droit aux vacances, sans autre but que celui de se détendre. Cela permet aux bénéficiaires de se sentir et de se percevoir comme des êtres humains « normaux » et non pas précaires, isolés ou vieux.

Difficultés rencontrées

Le principal frein au développement des structures comme Charmanon est relatif aux conditions d'obtention de l'aide sociale, pour les personnes souhaitant intégrer l'hébergement temporaire.

Le personnel de Charmanon a constaté que l'aide sociale est calculée en général en fonction de l'entrée dans l'établissement agréé, selon le coût à la journée de celui-ci. Cette aide est assez mal adaptée à l'hébergement temporaire, car elle ne prend pas en compte les autres charges qui peuvent incomber au bénéficiaire, comme le loyer de son logement principal. En conséquence, certaines personnes ayant droit à l'aide sociale ne peuvent pas se permettre de se rendre en hébergement temporaire, parce qu'elles ne peuvent pas payer à la fois les charges de leur domicile et ce qui reste à leur frais pour leur séjour. Or ces personnes précaires sont celles qui ont souvent le plus besoin d'un hébergement temporaire (pour sortir de leur solitude, faire une coupure...).

De même, l'aide sociale ne peut être attribuée que si la famille de la personne âgée n'est pas en mesure de subvenir à ses besoins (et donc de s'acquitter de l'obligation alimentaire). Or, certaines familles sont à la limite des critères et ne peuvent pas réellement se permettre de payer un hébergement temporaire à leur proche, tout salvateur soit-il. De plus, les personnes âgées elles-mêmes refusent parfois de demander de l'argent ou une contribution financière à leurs enfants, pour lesquelles elles ne veulent pas représenter « un poids ».

Apport du projet aux bénéficiaires

Les personnes en **hébergement temporaire** à Charmanon expliquent souvent qu'elles n'ont pas l'impression d'être dans une structure pour personnes âgées, grâce à la bonne ambiance des lieux.

Certaines personnes âgées ont aussi renoué des liens avec leur famille lors de leur séjour, car cette dernière s'implique parfois dans le projet. Cela leur permet d'évacuer des non-dits, comme le fait que les familles culpabilisent d'abandonner leur proche dans une structure (même temporairement) ou de parler du fait que le senior redoute d'être un poids pour ses enfants.

Concernant les **séjours vacances**, les personnes concernées disent régulièrement avoir pris « une véritable bouffée d'air », et réalisent qu'elles n'avaient pas pris de vacances depuis très longtemps.

Du point de vue des aidants, les établissements partenaires (dans le cadre des VIP) apprécient beaucoup ces séjours, parce qu'ils leur permettent de découvrir leurs patients dans un autre contexte que celui du soin.

Perspectives

Pour Charmanon, le premier rôle des institutions dans le cadre des hébergements temporaires devrait être de donner une vraie place à ce type d'initiatives : favoriser leur développement en intégrant les spécificités du temporaire dans le calcul de l'aide sociale et en les finançant davantage.

En définitive, il est possible que l'hébergement temporaire coûte moins cher à une collectivité ou un Conseil Départemental que d'autres initiatives de maintien à domicile davantage soutenues par les politiques vieillesse (SSIAD, portage des repas...).

Il semble aussi important que les Conseils départementaux (ou la Métropole) distinguent deux offres d'hébergements temporaires différentes :

- Des structures très médicalisées, davantage orienté vers le répit des aidants.
- Des structures pour accueillir des personnes indépendantes et autonomes mais en rupture avec leur domicile.

Dans les deux cas, il convient de distinguer clairement cette offre des EHPAD, pour qu'elle ne soit pas associée à une antichambre de ces derniers par les personnes âgées (qui refuseraient alors de s'y rendre). Selon Charmanon, la gestion des hébergements temporaires doit aussi être autonome et non-greffée à celle d'un EHPAD, parce qu'il s'agit d'une offre demandant des compétences de gestion et d'organisation différentes.

Pour aller plus loin / Ressources

Personnes rencontrées

- François AUFFRAY, directeur de Charmanon et du Patio
- François-Xavier TURBET DELOF, adjoint de direction de l'association Petits Frères des Pauvres AGE, conseiller technique habitat

Fiche réalisée par Nova7

FICHE PROJET N° 19 : RÉSIDENCE LE PATIO



Repères

Type d'offre : Habitat formalisé autour du soin (logements pour personnes en grande précarité)

Localisation : Grézieu-la-Varenne

Porteur du projet : Petits Frères des Pauvres AGE (Association de Gestion des Etablissements)

Nombres de personnes concernées par l'opération : 10

Statut de l'opération : Résidence opérationnelle depuis 1994

Prise en compte du handicap : Oui, tous les résidents ont une reconnaissance de handicap de la CDAPH

Historique et objectifs du projet

Historique

Dès les années 1960, les Petits Frères des Pauvres ont commencé à créer des hébergements temporaires (notamment en milieu rural), en plus de leur activité de visites de bénévolat à domicile. Cette activité s'est développée sur plusieurs années, jusqu'à ce que les Petits Frères des Pauvres décident la création en 2001 de l'association les Petits Frères des Pauvres - Association de Gestion des Etablissements (AGE), rassemblant plusieurs associations locales gérant les établissements possédés.

A ce jour, AGE gère 28 établissements en France (ESMS, logement accompagné, maisons de vacances).

En 1988, les Petits Frères des Pauvres font l'acquisition d'une bâtisse à Grézieu-la-Varenne (69). Une extension est ensuite construite en 1994.

Actuellement, cette structure (appelée la Maison) est divisée en deux unités :

- Charmanon (voir la fiche projet n°18), qui accueille des personnes âgées en hébergement temporaire et des séjours de vacances.
- Le Patio, qui accueille des personnes de plus de 50 ans sans domicile, marginales et souffrant de handicaps psychiques.

L'association les « Petits Frères des Pauvres AGE » sont financés par les « Petits Frères des Pauvres », qui sont majoritaires au conseil d'administration.

Le Patio a été créé pour traiter les situations critiques des personnes âgées sans domicile fixe, qui naviguent souvent entre les structures d'hébergement d'urgence et les hôpitaux psychiatriques.

Objectifs et enjeux

Les objectifs du Patio sont :

- Proposer un logement durable non définitif aux personnes de plus de 50 ans sans domicile fixe.
- Offrir à ce public les conditions nécessaires à la sédentarisation et leur permettre de le faire au rythme de leur choix, sans contrainte de temps d'insertion.

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Description

Le Patio est une résidence gérée par la même équipe de direction que Charmanon. La structure dispose aussi de 3 salariés (des aides médico-psychologiques) et de 6 bénévoles dédiés, en plus du personnel mutualisé avec Charmanon (veilleurs de nuit, administratif, intendant).

D'une capacité d'accueil de 10 places, le Patio offre un lieu de vie à un public de plus de 50 ans en grande précarité, qui n'a pas de domicile fixe et qui ne trouve pas sa place en hôpital ou en hébergement d'urgence.

Toutes les personnes accueillies ont des troubles psychologiques et les évolutions du secteur hospitalier ont eu pour conséquence d'augmenter les allers et retours de ces individus précaires entre des lieux de vie inadaptés et les hôpitaux psychiatriques.

Le Patio loge des personnes sur le long terme : chaque individu peut rester le temps qu'il le souhaite, l'objectif étant de lui permettre de se projeter dans le temps, et ceci tant que ce mode d'accueil lui semble le mieux adapté à ses besoins. Aucune logique ou

dynamique d'insertion particulière n'est donc mise en œuvre, car il n'y a pas de contrainte temporelle.

Chaque personne accueillie est locataire de son logement, avec chambre, salle de bain et cuisine. Tous les logements sont regroupés autour d'équipements communs. Des salariés et des bénévoles sont présents en permanence pour proposer des animations, aider au ménage ou aux tâches quotidiennes et créer du dialogue avec les résidents.

Conditions d'accès et public concerné

Le patio ne s'adresse qu'aux hommes et femmes de plus de 50 ans, sans domicile fixe avec un handicap reconnu par la CDAPH (Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées, fusion des COTOREP et des CDES), ainsi qu'une orientation (délivrée par la CDPH) vers un établissement.

Cette nécessité de reconnaissance du handicap est due aux subventionnements du Patio. A l'époque de sa création, la structure n'a pu obtenir que des fonds du service Personnes Handicapées du Conseil départemental et donc un statut de lieu d'accueil pour personnes handicapées.

Le Patio a élargi la notion de handicap au handicap social, mais il se trouve que les personnes sans domicile fixe ont déjà très souvent un handicap physique ou psychique.

La plupart du temps, ce sont les associations spécialisées dans la grande précarité ou les centres psychiatriques qui orientent les personnes vers Le Patio.

Le profil des publics accueillis est variable :

- Personnes en rupture sociale et ayant connu des épisodes d'errance.
- Personnes présentant une fragilité psychologique et/ou une dégradation physiologique remettant en cause leur mode de vie actuel.
- Personnes ne pouvant s'inscrire durablement dans des structures existantes : CHRS, foyer d'urgence, maison de retraite, logement individuel...
- Personnes autonomes physiquement mais ayant besoin d'une prise en charge relationnelle et d'un accompagnement dans les tâches de la vie quotidienne (nourriture, suivi médical, hygiène...).

Tous les individus doivent pouvoir se déplacer et se lever de façon autonome.

Les séjours des personnes n'étant pas soumis à une limite de temps et le principe de la résidence étant de laisser le temps aux individus de se sédentariser, il y a très peu de turnover au Patio. Depuis le lancement en 2008, il n'y a eu que 5 remplacements occasionnés par 2 décès, 1 exclusion pour caractère trop violent et 2 retours en hôpital.

Mode de fonctionnement

Le principe même du patio veut que chaque résident aille à son rythme et n'ait pas d'objectifs précis à atteindre.

Les professionnels (salariés du Patio) présents au sein de la résidence ont des formations médico-psychologiques et assurent un suivi global des résidents.

Contrairement à Charmanon (fiche n°5), où le personnel assure des prestations à des personnes en hébergement temporaire, les résidents du Patio sont chez eux dans la résidence. Les salariés ne sont là que pour assister au quotidien, à la demande des personnes (entretien, courses, hygiène, gestion du budget...). Ils sont aussi un intermédiaire pour gérer les problèmes de santé, parce qu'il y a de fortes décompensations du corps quand une personne habituée au nomadisme se sédentarise.

Le mot d'ordre des personnels salariés, c'est d'être à l'écoute de toutes les difficultés mais de ne pas prendre en charge les individus accueillis.

Pour assurer les soins spécifiques ou le suivi médical, des professionnels de santé externes au Patio interviennent régulièrement.

Les bénévoles, quant à eux, offrent des relations très différentes de celles des professionnels. Ils rendent visite régulièrement aux individus, soit dans leur logement, soit dans les parties communes, où ils peuvent proposer des activités en groupe.

La sédentarisation est un processus très long, surtout lorsqu'une personne a vécu très longtemps sans domicile fixe. Cela demande un profond changement de l'identité et des pratiques pour se sentir moins exclu de la société et s'adapter à la sédentarité.

Le concept laisse le plus de liberté de choix possible à la personne. Le Patio se définit comme un lieu ni de soin, ni d'insertion, ni thérapeutique, simplement comme un lieu de vie.

Chaque résident a les clés de son logement et peut partir dormir dehors et revenir à tout moment. S'il souhaite boire de l'alcool, il le peut. Le personnel du Patio estime que plus on ouvre des choix, moins il y a de résistance au changement (puisque'on en est acteur) et que cela favorise la transition vers une situation stable.

Hormis l'exclusion d'un individu trop violent et incompatible avec le groupe, une personne ne quitte le Patio pour une autre offre de logement que lorsque cela lui paraît le mieux adapté, ce qui n'est pas encore arrivé.

Acteurs impliqués

Le Patio est en relation avec de nombreuses associations se préoccupant des personnes les plus démunies, dont :

- Notre Dame des sans abris
- Le MAS (Mouvement d'Action Social) et le CAO (Centre d'Accueil et d'Orientation, partie intégrante du MAS)
- L'Armée du salut
- Péniche Accueil

Le Patio a aussi des partenariats avec quelques services psychiatriques ainsi qu'avec le Département du Rhône.

Modèle économique

Le Département du Rhône a habilité le Patio comme un établissement médico-social. Cependant, pour alléger les coûts de gestion et correspondre davantage au projet, le Conseil départemental a permis aux personnes d'être locataires de leur logement au Patio (et non en hébergement), avec des conventions APL. Cette double étiquette fait du Patio une initiative expérimentale.

Les résidents paient un loyer de 496€ charges comprises (électricité et eau), mais bénéficient du montant maximum des aides APL (360€), ainsi que de leurs allocations retraite et adulte handicapé. Les calculs sont fait pour qu'une fois leur budget nourriture enlevé, le résiduel à disposition du résident soit supérieur à ce qu'il serait par exemple en maison de retraite.

Les rémunérations du personnel et des intervenants de santé sont assurées par le Conseil départemental, qui fixe une base de financement annuel, comme pour tout établissement médico-social.

Analyse

Facteurs clés de réussite

Pour le personnel du Patio, le faible turnover est synonyme de réussite du projet. Cela signifie que les personnes accueillies se sentent assez bien dans la structure pour y rester et se sédentariser progressivement.

Tout comme Charmanon, la petite capacité d'accueil permet de grandement personnaliser l'accompagnement et de ne pas noyer l'individu en tant que tel au milieu d'une multitude d'autres résidents.

Le fait de laisser une grande liberté de choix aux personnes accueillies est un autre facteur de réussite. Laisser le temps aux individus d'aller à leur rythme, sans être tributaires d'une logique d'insertion porteuse d'obligation de changement et de résultats, rompt avec les structures conventionnelles qui traitent l'urgence sociale. Elles ne se sentent pas enfermées ou contraintes, ce qui favorise le changement.

Enfin, Le Patio s'emploie à ne pas considérer les personnes en grande précarité comme différentes de tout autre individu. Le personnel n'essaie pas de les réinsérer dans la société à n'importe quel prix, parce qu'il ne les considère pas par le prisme de leurs problèmes, mais plutôt comme des individus auxquels la société n'arrive pas à fournir une solution.

Cette philosophie permet de développer une relation de confiance sans jugement avec les résidents. C'est un élément fondamental à développer auprès des populations en grande précarité, réputées pour leur méfiance et leur repli sur elles-mêmes.

Difficultés rencontrées

Les principales difficultés rencontrées sont survenues au moment de la création de la structure. Le caractère innovant et inédit de la démarche a rendu sa définition juridique et par conséquent son financement compliqué. Le Patio est très reconnaissant vis-à-vis du Conseil départemental, qui a soutenu ce projet atypique.

Perspectives

Le Patio se questionne actuellement sur le faible turnover de la structure et cherche à trouver des solutions pour accueillir de nouvelles personnes en grande précarité sans pour autant augmenter drastiquement la capacité d'accueil ni brusquer les individus présents.

Pour conclure, une personne prise en charge par une structure comme le Patio est beaucoup moins coûteuse pour la collectivité que si elle restait (ou faisait des allers-

retours, comme c'est souvent le cas) en hôpital psychiatrique. Au Patio, un individu coûte 68€ par jour, contre 140 € en moyenne en hôpital psychiatrique.

Force est alors de constater que ce type d'initiative gagnerait à être développée, moyennant une médiation entre les ARS et la Sécurité Sociale (en charge des soins en hôpital psychiatrique) et les Conseils départementaux (ou la Métropole) pour organiser conjointement le montage de cette offre.

Pour aller plus loin / Ressources

Personnes rencontrées :

- **François AUFFRAY**, directeur de Charmanon et du Patio
- **François-Xavier TURBET DELOF**, adjoint de direction de l'association les Petits Frères des Pauvres AGE, conseiller technique habitat

Fiche réalisée par Nova7

FICHE PROJET N° 20 : ESPACE EMMANUEL MOUNIER (/LA VIE GRANDE OUVERTE)



Les promoteurs du projet portent ce qui est présenté comme un nouveau concept de logement accompagné, et une alternative aux soins à domicile. Il s'agit d'un habitat intergénérationnel accueillant à la fois des étudiants à revenu modeste et des personnes isolées et fragilisées sortant de l'hôpital. Une prise en charge globale est coordonnée par Habitat et Humanisme Rhône (HHR) et La Pierre Angulaire (LPA).

L'opération comprend 122 logements : 105 logements étudiants gérés par HHR-Régie Nouvelle (80 T1, 15 T4, 6 T2 et 4 T3) et 21 logements gérés par LPA, affectés à l'accueil de personnes recevant des soins à domicile, appelées « patients ». Ces 21 logements sont une alternative pour le temps des soins. Il s'agit d'un projet d'habitat accompagné et non de la création d'un établissement sanitaire ou médico-social, ce qui est significatif d'une tendance lourde à la désinstitutionnalisation, au souci de développer des réponses dans le champ de l'habitat plutôt que dans la gérontologie, et à la dimension « care » apportée par les étudiants. Le projet a commencé à fonctionner à la rentrée 2015.

Repères

Type d'offre : Habitat groupé intergénérationnel formalisé autour du soin / logement accompagné avec soins à domicile pour adultes sortant de l'hôpital

Localisation : Site de la Confluence (Lyon Perrache)

Porteur du projet : Habitat et Humanisme Rhône et La Pierre Angulaire

Statut de l'opération : Démarrage effectif à la rentrée 2015

Nombre de personnes concernées : 21 personnes convalescentes recevant des soins à domicile (+ 140 étudiants)

Prise en compte de la problématique du handicap : Les logements peuvent accueillir des personnes handicapées et âgées (GIR 5 et 6) et des personnes adultes fragilisées sortant de l'hôpital.

Historique et objectifs du projet

Après la désaffectation des prisons Saint-Paul en 2009, l'Etat a souhaité susciter des projets exemplaires tant sur le plan architectural que sur le plan environnemental, qui respecteraient cet ensemble du XIXème siècle composé de deux îlots, l'îlot Saint-Paul et l'îlot Saint-Joseph. Les projets devaient s'inscrire dans un objectif de mixité sociale et inter-générationnelle.

Le projet Espace Emmanuel Mounier s'inscrit dans le projet Vie Grande Ouverte (VGO) qui a été retenu par les pouvoirs publics : VGO réunit l'Université Catholique de Lyon (UCLY), Habitat et Humanisme Rhône (HHR) - La Pierre Angulaire (LPA), l'OPAC du Rhône et le groupe immobilier OGIC.

Le projet se veut un lieu ouvert sur la cité (d'où son nom) en associant plusieurs domaines :

- L'enseignement et la recherche avec la présence de l'Université Catholique (UCLY) et ses écoles sur 35 000 m² (îlot Saint-Paul) ;
- l'économie avec l'implantation de bureaux (10000 m²) et de commerces (700 m²) (îlot Saint-Joseph) ;
- l'habitat (îlot Saint-Joseph) avec 90 logements en accession à la propriété et 175 locatifs dont :

105 logements étudiants gérés par HHR-Régie Nouvelle

21 logements affectés à un accueil alternatif à l'hospitalisation à domicile, gérés par HHR-Régie Nouvelle

La notion d'ouverture se conçoit également avec l'accueil de personnes malades et isolées, accompagnées par des étudiants. L'animation interne à la résidence a pour visée le développement des relations entre patients et étudiants via des activités sociales et culturelles.

Constats de départ :

- La durée moyenne de séjour dans les hôpitaux est aujourd'hui d'environ 5 jours, pour des soins actifs. Les pouvoirs publics cherchent à favoriser l'hospitalisation et les soins à domicile.
- Plusieurs facteurs entraînent néanmoins la prolongation de l'hospitalisation, pourtant non justifiée par des soins actifs : l'absence d'un proche pouvant assurer le suivi, et l'inadaptation du logement.
- L'Hospitalité de Béthanie à Villeurbanne a été une première réponse à cet enjeu, dont HHR/LPA tire les enseignements pour l'actuel projet.

Objectifs et enjeux

- Alternative à une hospitalisation prolongée lors de situations croisées d'isolement, de précarité et de fragilités liées à l'âge ou aux accidents de la vie.

- Cette réponse apparaît à la fois plus humaine et moins coûteuse.
- Pas d'autorisation sanitaire, ni de financement via l'ARS. Comme à domicile, les soins sont pris en charge par l'Assurance Maladie et/ou l'Etat (AME).

Description du projet /mode d'action et fonctionnement

Les logements sont situés sur le site des anciennes prisons, à proximité du centre hospitalier Saint-Luc-Saint-Joseph, et près des transports publics desservant les hôpitaux Est et Sud de Lyon.

Rôle des étudiants et des bénévoles :

- Les étudiants qui s'engagent (a priori une soixantaine) sont les étudiants qui logent dans les T3 et T4 (les étudiants partagent le même logement). Ceux qui sont dans les T1 peuvent être orientés vers d'autres formes d'engagement.
- Dans tous les cas, les étudiants ne seront jamais impliqués dans une démarche de soins. En revanche ils seront appelés à prendre soin des personnes par des actes de la vie courante (accompagnement de proximité courses, démarches administratives...) qui atténuent la solitude et transforment les relations.
- Tous les étudiants impliqués reçoivent, par petits groupes, une formation de courte durée leur précisant le contenu de leur mission. Leur participation à cette formation est obligatoire au démarrage.
- Ils participent ensuite à des supervisions (groupes de paroles) encadrés par des psychologues. Ils sont accompagnés par une équipe bénévole (environ 8 personnes). Cette dernière assure le lien avec les associations gestionnaires (HHR et LPA) et les étudiants et l'UCLY. Elle soutient les étudiants.
- L'engagement se fait donc sur une durée assez courte correspondant au séjour de la personne, maximum 6 à 9 mois.
- L'adhésion de l'étudiant au projet est formalisée par une convention. Les patients reçoivent une information écrite précise du rôle respectif des intervenants soignants et des étudiants accompagnants.

Les logements disposent tous d'une machine à laver et d'une kitchenette permettant la fabrication des repas par les résidents eux-mêmes. Ils sont meublés à minima. Les étudiants peuvent également apporter une aide à la confection d'un plat. Par exception, pour les patients insolubles, une prise en charge des repas peut être assurée par un fonds de dotation.

L'organisation des soins

Les soins sont dispensés par des services ou des structures porteurs de soins à domicile, HAD (Hospitalisation à Domicile), SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile), CSI (Centre de Soins Infirmiers) ou paramédicaux libéraux. Le financement est assuré par l'assurance-maladie (notamment CMUC) ou par l'Etat (AME, Aide Médicale d'Etat). Pour les résidents insolubles, la prise en charge des soins peut être assurée par un fonds de dotation

Dès l'entrée dans la structure, le projet de sortie est établi à la fois dans son volet administratif (ouverture éventuelle des droits sociaux complémentaires), dans son volet habitat (recherche d'un logement adapté à la situation médicale et sociale de la personne accueillie) et dans son volet médical (si besoin, recherche d'un établissement sanitaire ou médico-social correspondant au profil du patient).

Un projet personnel individualisé est établi.

Durée de séjour : Il est imaginé que les patients restent entre 1 et 6 mois, en fonction de leur situation.

Public concerné / Conditions d'accès

Patients : L'hospitalisation à domicile concerne les malades atteints de pathologies graves, aiguës ou chroniques, évolutives et/ou instables qui, en l'absence d'un tel service, seraient pris en charge dans un établissement hospitalier. Il s'agit de personnes isolées sortant de l'hôpital. La possibilité d'accueillir des couples est envisageable dans certains cas.

L'entrée dans cet habitat accompagné est soumise à deux conditions, l'une sociale, l'autre médicale : une prescription de soins à domicile assurée par les partenaires médicaux (praticiens hospitaliers et HAD, ou médecins libéraux) ; et une évaluation sociale faite par une assistante sociale et le Chargé de gestion locative adaptée de HHR.

Le profil médical des patients accueillis à la résidence

Les patients en convalescence nécessitant des soins réalisables à domicile, lorsque ce retour n'est pas possible temporairement (domicile précaire, inadapté, isolement, etc.).

Les patients type HAD peuvent être admissibles à condition qu'ils ne requièrent pas la présence constante d'un proche, ce qui ne serait pas réalisable à l'EEM.

Exemples de patients :

- Personnes isolées relevant seulement de soins infirmiers et de traitement ne relevant pas d'une hospitalisation
- Femmes enceintes - la sortie du logement correspondant à l'admission à l'hôpital pour l'accouchement

Les patients souffrant de pathologies nécessitant des soins lourds ne peuvent être accueillis à la résidence car ils sont souvent très dépendants. Les patients souffrant pathologies psychiatriques y compris la maladie d'Alzheimer et les addictions ne peuvent être accueillis non plus, car l'EEM est un espace ouvert. Les profils SSR ne seront pas accueillis à la résidence.

A titre d'exemple, une liste non exhaustive de pathologies prises en charge peut être évoquée : cancer, insuffisance d'organes, polypathologie de la personne âgée, lutte contre la douleur, maladies infectieuses non contagieuses... Pour un petit nombre de cas, des patients en soins palliatifs (la fin de vie n'aura pas lieu dans la résidence, car elle nécessite souvent une plus grande présence autour du patient). Dans l'ensemble, la résidence assure une prise en charge globale en lien avec les différents acteurs de soins .

Cela comprend par exemple :

- Des patients en inter cure de chimiothérapie avec une prise en charge logement de 3 à 6 mois. Si aggravation du patient, la durée de séjour dans le logement est prolongée. Si rémission ou guérison, la sortie du logement est prévue en relation avec le service d'origine du patient.
- Des personnes âgées qui relèvent du GIR 6, 5 et 4
- Des patients en dialyse ponctuelle dans le cadre d'une autre maladie (pas de patients en dialyse chronique)

Etudiants : Il s'agit d'étudiants issus de milieux modestes (plafond de ressources essentiellement PLS pour accéder au logement) qui manifestent leur adhésion au projet.

Fonctionnement

LPA sous-traite la gestion locative à HHR-Régie Nouvelle : le chargé de gestion locative adaptée est en charge de la gestion des 21 logements de LPA.

Modèle économique

L'équilibre économique en exploitation repose sur les loyers payés par les étudiants et les patients. L'investissement est assuré par des emprunts, les fonds propres de l'association foncière. Le mécénat est un appoint pour une partie de l'investissement des équipements de la résidence.

Analyse

Facteurs clés de réussite

- HHR a une expérience de l'intergénérationnel et du soin via de multiples projets ce qui facilite la mise en place de solutions. Par exemple, il ressort que le l'inter-générationnel fonctionne seulement si les jeunes sont motivés et adhèrent au projet (importance des entretiens préliminaires), et qu'une bonne coordination est assurée entre les partenaires. Dans le cadre de ce projet, le chargé de gestion locative adaptée (CGLA), le référent bénévole en constituent le socle. Il est prévu qu'une instance de suivi soit mise en place pour assurer le contact avec les partenaires (UCLY, hôpitaux, etc.).

- HHR-LPA utilise de manière décisive ses réseaux (bien au-delà du catholicisme social).

Difficultés rencontrées

Comme nombre de projets innovants, il se heurte à des question des normes, de réglementations, d'homologation, et de logiques institutionnelles parfois rigides. Ce sont autant de contraintes qu'il faut lever, ce qui pousse à trouver des solutions originales.

Pour les porteurs du projet, l'évolution de la législation et de la réglementation concernant les aides dont bénéficient les habitants à domicile (aide ménagère ...), mais pas dans un habitat accompagné, est une question urgente.

Perspectives

Fongibilité des crédits de l'assurance maladie (hôpital) vers le médico-social, à l'exemple de la cancérologie.

Pour aller plus loin / Ressources

Ressources clés

Note liminaire « La vie Grande ouverte » (EHD / LPA)

Document « La Vie Grande Ouverte. Une résidence solidaire intergénérationnelle et un habitat accompagné et adapté aux soins a domicile » (5 p.)

Personnes rencontrées :

Bernard Devert, Jean-Pierre Moissinac, 24.07.2015

Fiche réalisée par C. Polère

Direction de la prospective et du dialogue public

Corinne HOOGE - chooge@grandlyon.com
Caroline RICHEMONT - crichemont@grandlyon.com

Direction de l'habitat et du logement

Martine CHANAL - mchanal@grandlyon.com

Pôle personnes âgées et personnes handicapées

Caroline LOPEZ - clopez@grandlyon.com

WWW.
MILLENAIRE3.
COM

RETROUVEZ
TOUTES LES ÉTUDES SUR

MÉTROPOLE DE LYON
DIRECTION DE LA PROSPECTIVE
ET DU DIALOGUE PUBLIC
20 RUE DU LAC
CS 33569
69505 LYON CEDEX 03