

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Les domiciles partagés avec services **Ages&Vie** à Besançon



Localisation :	Besançon (25)
Nombre d'habitants :	116 700
Porteur de projet :	Ages&Vie (SAS)



Source Ages&Vie

Localisée en région Bourgogne Franche-Comté, la SAS (Société par Actions Simplifiées) Ages&Vie monte des projets immobiliers en partie destinés aux personnes en perte d'autonomie.¹

Les programmes immobiliers d'Ages&Vie se font toujours en construction neuve et sont semblables en ce qui concerne le nombre et la typologie des logements : les immeubles sont des copropriétés qui comprennent en moyenne 6 logements au total dont deux colocations meublées destinées à des personnes âgées et deux à quatre appartements (localisés à l'étage) destinés aux salariés accompagnant les colocataires.

Les domiciles partagés ou « maison », intégrés à la résidence, comportent sept ou huit chambres.

La « maison Ages&Vie » s'adresse en priorité aux communes de plus de 1000 habitants, elle permet de créer 6 emplois locaux durables par projet.

Permettre à un public en perte d'autonomie de vivre comme à son domicile

Les logements du domicile partagé sont destinés à des personnes âgées en perte d'autonomie (GIR 4-3-2), ou à des personnes handicapées, qui ne peuvent plus rester chez elles mais qui souhaitent continuer à vivre



Plan d'une colocation- source Ages&Vie

¹ Près de 10 ans après la création de la première maison Ages&Vie en Bourgogne Franche-Comté, il existe aujourd'hui dans cette région 50 maisons permettant l'hébergement et l'accompagnement de plus de 380 personnes et l'emploi direct de plus de 200 salariés.

comme à domicile dans leur quartier ou leur village.

Les colocataires sont acceptés dans l'ordre d'arrivée des demandes, la priorité étant donnée aux personnes de la commune (ou à leur ascendant). Il n'y a pas de conditions d'entrée mais une évaluation vérifiant la capacité à vivre dans la structure et les moyens financiers permettant de faire face aux dépenses.

Une « petite structure à ambiance familiale » : le domicile partagé en colocation

Le domicile partagé est semblable à une maison, situé en rez-de-chaussée du bâtiment, il fait environ 300 m² et est conçu pour accueillir sept, ou huit personnes.

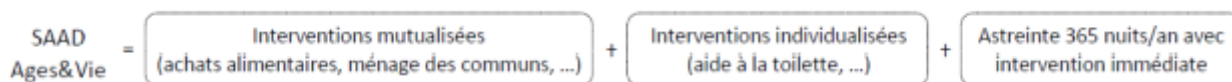
Chaque habitant dispose d'un studio individuel d'au moins 30 m², comprenant une entrée indépendante, une chambre/séjour, une salle d'eau et une terrasse. Chacun peut apporter ses meubles et ses objets personnels. Comme chez lui, le résident peut y vivre avec son animal de compagnie et bien sûr, recevoir qui il souhaite dans la journée.

La maison comprend également des espaces communs partagés par les colocataires : une salle à manger/salon/cuisine d'environ 70 m², une buanderie, un cellier, des terrasses... (voir ci-joint le plan provenant d'Ages&Vie).

Des logements de fonction sont prévus à l'étage du bâtiment pour loger les salariés chargés de l'accompagnement des personnes. La typologie de ces logements va du T3 au T4.

« Proposer des services denses dans un contexte d'habitat classique » : l'accompagnement mutualisé

Des auxiliaires de vie, salariées par Ages&Vie, sont présentes 24 heures sur 24, elles interviennent quotidiennement de 7h30 à 20h30 puis en astreinte jusqu'au lendemain en cas d'urgence (et non de confort), sur appel émis par la personne (par un médaillon).



Source Ages&Vie

L'accompagnement représente un demi temps-plein par personne accompagnée, soit 3,5 ETP pour une colocation à sept personnes.

L'aide apportée est individuelle, elle consiste à stimuler et aider la personne quand cela est nécessaire dans les tâches de la vie quotidienne : se lever, se coucher, se nourrir, se déplacer, se laver, s'habiller...et à assurer également une présence, une écoute et des échanges. Le contenu de l'aide est adaptée aux besoins propres à la personne, à ses souhaits et à ses habitudes, selon un plan d'accompagnement individualisé (PAI) révisé au fil du temps.

L'auxiliaire de vie également collective : préparation des repas, courses, animation,...

Parce qu'elles sont tenues d'intervenir rapidement, y compris la nuit, les auxiliaires de vie résident à l'étage de la copropriété avec leur famille, ce qui donne à cet habitat « une dimension intergénérationnelle ».

Les résidents prennent leurs repas en commun dans la salle à manger partagée, la cuisine est faite sur place.

Les auxiliaires de vie, présent·e·s constamment dans la journée, assurent également l'activité du lieu, ces personnes sont un lien, une présence rassurante qui sécurise et stimule les locataires âgés. Tout est fait pour que ceux-ci gardent leurs repères et prennent part aux activités, à la préparation des repas, ou à l'élaboration de certaines tâches ménagères (faire son lit, mettre la table, plier du linge...).

Les actes de soins, au sens réglementaire du terme, sont confiés aux intervenants du secteur (médecin, infirmiers...), ainsi un locataire peut garder son médecin de famille.

« Mener une vie normale pour garder ses habitudes » : activités et liens avec l'extérieur

Au sein de la colocation, des animations et des activités avec l'extérieur sont proposées tout au long de l'année en fonction des envies et des possibilités de chacun : fêtes locales, participations aux activités des

associations communales (bibliothèques, club des aînés), accueil des proches, amis ou famille, pour animer des activités...

L'implantation des projets est préférablement choisie dans des communes de 1000 à 5000 habitants, sur un terrain le plus central possible afin de bénéficier de la proximité des services, des commerces, des transports en commun.

Rôle des différents acteurs du projet

Les propriétaires : ce sont des particuliers investisseurs qui achètent un logement dans un immeuble géré en résidence service par Ages&Vie.

Différents types de logements peuvent être acquis au sein d'un même immeuble :

- une chambre meublée dans une maison ou un appartement composé de 7 (ou 8) chambres et d'un espace commun: les particuliers sont propriétaires du logement loué à une personne dépendante (âgée ou handicapée), ainsi que d'1/7ème des espaces communs de la maison (la salle à manger/salon/cuisine). Ils signent un bail de 40 ans avec Ages&Vie.
Ils ont le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), ce qui leur confère des avantages fiscaux tout en bénéficiant de revenus garantis provenant des loyers.
En sus du coût de l'investissement, ils s'acquittent de la taxe foncière mais l'ensemble des charges est payé par Ages&Vie.
- un appartement locatif « Ages & Vie » : situé à l'étage du bâtiment, ce sont les appartements loués aux salariés qui travaillent auprès des personnes aidées vivant au rez-de-chaussée. Comme pour les chambres, le bail est de 40 ans, les charges sont assumées par Ages&Vie et le loyer est garanti. L'investissement bénéficie des avantages fiscaux du dispositif « Pinel ».
- un appartement locatif indépendant : le propriétaire, après avoir acheté le logement, en assure lui-même la gestion (ou via une agence immobilière), sans forcément passer par Age & Vie. Il s'agit alors d'un investissement locatif privé classique.
- un appartement en résidence principale : le propriétaire habite la copropriété et peut bénéficier, à la carte, des services dont disposent les personnes âgées du rez-de-chaussée.

La Société Ages&Vie : pour chaque projet, la structure se charge de la construction de l'immeuble, des financements, gère, entretient le bâtiment et emploie les salariés travaillant auprès des personnes âgées.

Elle garantit des loyers stables aux propriétaires, y compris en cas de vacance des logements et assume les différentes charges : locatives, gestion administrative, entretien et travaux.

Le capital d'Ages&Vie est détenu par les trois personnes à l'origine de la société et par le groupe Korian (à 70%).

Les salariés : ils bénéficient d'un logement de fonction dont le loyer est pris en charge par Ages&Vie, avec un reste à charge de 250 €.

Les locataires des studios : en moyenne, leur reste à charge est inférieur à 1550 €/mois tout compris et aides déduites (APA, crédits d'impôts pour l'aide à domicile, APL). Ce coût comprend le loyer, les charges locatives, les frais d'achat alimentaire et les prestations d'aide à la personne (accompagnement personnalisé, élaboration des repas, linge, ménage...).

Les locataires signent deux contrats : un contrat de bail pour le logement avec « Ages&Vie gestion », et un contrat de prestation pour l'aide à domicile avec « Ages&Vie services ».

La commune : elle est partenaire du projet porté par Ages&Vie. La collectivité y voit l'opportunité de répondre aux attentes de la population en termes d'accueil des personnes âgées, mais également en créant localement des emplois.

Le département : il prend en charge une partie des dépenses liées à l'accompagnement des personnes âgées, l'Aide personnalisée à l'Autonomie.

Quel coût pour les personnes âgées habitant la colocation ?

Le coût total, aide déduite, pour une personne est de l'ordre de 1500 € par mois.

Le tableau ci-joint (source Ages&Vie) détaille les coûts selon les besoins des personnes.

Le poste intitulé « courses » correspond aux achats alimentaires et aux produits d'entretien de la colocation. Les « prestations » correspondent au coût versé pour le service d'aide à domicile. Le coût de cette aide personnalisée est forfaitaire, la prestation adaptée aux besoins est détaillée dans le « Plan d'accompagnement individuel » (PAI).

Le modèle est basé sur :

- la mutualisation de certaines tâches permettant une économie (préparation des repas, animation, astreintes...)
- une qualité de travail spécifique pour les auxiliaires de vie: échange et soutien au sein d'une équipe, logement sur place évitant les déplacements, stabilité du travail, lien avec les personnes.

	GIR4	GIR3	GIR2
loyer moyen	470 €	470 €	470 €
charges 25%	118 €	118 €	118 €
courses	210 €	210 €	210 €
prestations	1 420 €	1 657 €	1 893 €
Total avant aides	2 218 €	2 455 €	2 691 €
Aide APA versée	- 279 €	- 462 €	- 620 €
Réduction impôts plafonnée	- 560 €	- 560 €	- 560 €
Total Aides déduites	1 379 €	1 433 €	1 511 €

Source Ages&Vie

En synthèse...

Les conditions de réussite

- Trouver des communes intéressées (déjà 150 à ce jour, partout en France)
- obtenir l'autorisation du conseil départemental au titre de l'aide à domicile (demande d'autorisation de SAAD et APA)
- trouver un financement d'environ 450 M€ pour environ 250 logements d'ici 5 ans
- trouver des constructeurs
- faire connaître cette offre nouvelle (en 2020-2021)
- recruter les personnels

Les points forts

- Une offre entre Ehpad et domicile car la formule reprend l'identité du domicile, elle est adaptée aux personnes qui refusent l'Ehpad
- La stabilité des auxiliaires de vie évite pour les colocataires les perturbations liées au changement
- Le tarif inférieur au coût moyen d'un hébergement en Ehpad

Les points de vigilance

- Le locataire ne choisit pas ses colocataires
- Le lieu est bien adapté aux personnes légèrement désorientées mais peu aux personnes atteintes de troubles importants nécessitant une présence 24h sur 24, par exemple parce qu'elles confondent le jour et la nuit, ou qui fuguent car la maison n'est pas fermée
- La colocation peut devenir compliquée en cas de comportement atypique d'un des colocataires (agressivité, déambulation, intrusion dans une chambre)