

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

Les Vill'âge Bleu© Habitat groupé accompagné à Dijon et à Bretenière *Cette fiche a été rédigée à partir de la monographie élaborée par le collectif « Habiter Autrement »¹*



Localisation :	Dijon (21) Bretenière (21)
Nombre d'habitants :	D : 155 114 B : 885
Porteur de projet :	Mutualité française bourguignonne



Qu'est-ce qu'un Vill'âge Bleu© ?

Dédié aux personnes âgées et créé par la Mutualité Française Bourguignonne, Services de Soins et d'Accompagnement Mutualistes (MFBSSAM), le concept de Vill'âge Bleu© est une alternative à un établissement et au domicile classique agissant sur le lien social entre les personnes, la sécurité, ou encore l'accessibilité. Cette solution propose un logement individuel adapté et un accompagnement permettant d'éviter l'isolement et d'anticiper les situations de rupture.

Le village de Dijon a été créé en 2013, c'est un ensemble ouvert mais dédié uniquement aux personnes âgées. Celui de la Bretenière (en Côte d'Or), créé en 2015, a la particularité d'être associé à un ensemble de logements familiaux.

Le type d'habitat

Le modèle prévoit un ensemble de 15 à 25 logements individuels adaptés ainsi qu'une salle commune polyvalente dédiée aux animations, regroupés à proximité d'un lieu de vie, de commerces, au cœur d'une ville ou d'un village.

Suivant un cahier des charges spécifique au concept, chaque logement doit répondre à des exigences de

¹ Rapport d'étude – *L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement* - Collectif « Habiter Autrement » - Juillet 2017

confort : douche à l'italienne, sol plat, volets électriques ; et avoir des surfaces minimum : 50 m² pour un T2, 70 m² pour un T3. La cuisine est ouverte sur la pièce à vivre.

La **salle commune polyvalente** est en accès libre pendant les temps de présence d'une accompagnatrice sociale, et peut être utilisée le week-end pour des événements personnels.

Le Vill'âge Bleu© de **Dijon** est composé de 25 maisons individuelles mitoyennes : 14 T2 de 50 m² et 11 T3 de 66 m², avec terrasse de 4 à 5 m² et parking.

L'espace commun comprend une salle de 80 m², une cuisine, une entrée, un bureau, des sanitaires et un espace de rangement.

Celui de **Bretenière** est intégré à un lotissement de 28 logements et est composé de 14 maisons individuelles mitoyennes (8T2 et 6T3) avec terrasse, parking et petit jardin.

L'espace partagé fait 40 m² et comprend une entrée, une salle principale avec coin cuisine, des sanitaires, une terrasse ainsi qu'un jardin partagé.

Les locataires

Les locataires des logements sont des séniors autonomes ou semi-autonomes dont les revenus correspondent aux critères du logement social (PLAI, PLUS à Dijon, PLS à Bretenière) et souhaitant bénéficier de services. Ce sont des habitants de la commune, des environs, qui dans certains cas souhaitent un rapprochement familial.

Le plus souvent l'entrée de la personne dans les lieux se fait dans le cadre d'une démarche personnelle suite à des communications locales ou régionales sur cette offre, ou via un membre de sa famille, parce que son domicile est trop grand, difficile à entretenir ou inadapté, trop onéreux en termes de charges, ou encore parce que la personne s'y sent trop isolée, de moins en moins en sécurité...

A l'ouverture d'un Vill'âge Bleu©, une commission d'admission se réunit, composée d'un représentant de la MFBSSAM, un représentant du CCAS, un élu de la commune. Certains candidats sont adressés par les services sociaux, par des bailleurs, par les services d'aide à domicile ou encore parce qu'ils sont usagers de la MFBSSAM. En cas de vacance, c'est cette dernière qui consulte la liste d'attente et se concertent, au sein d'une commission, avec la mairie et le bailleur sur les dossiers prioritaires. L'objectif est d'assurer une diversité des âges et des situations pour un bon équilibre d'ensemble.

A Dijon, il y a 30 habitants, âgés de 65 à 92 ans (la moyenne d'âge est de 80 ans).

A Bretenière vivent 18 personnes, âgées de 63 à 92 ans (la moyenne d'âge est de 72 ans).

L'accompagnement à la vie sociale et l'animation

Dans ces deux lieux, une accompagnatrice salariée, auxiliaire de vie sociale, réside sur place au titre d'un avantage en nature. Elle est présente dans la salle commune sept heures par jour du lundi au vendredi.

Des jeunes en service civique employés par la MFBSSAM interviennent également pour de l'animation sociale : activité physique, informatique par exemple.

L'accompagnatrice assure une surveillance du site, elle facilite l'information, la liaison entre les habitants et assure les petits services qui facilitent la vie au quotidien : aide individuelle (démarches et formalités), visites de courtoisie...

Elle propose aux locataires qui le souhaitent des animations et des sorties individuelles ou collectives.

Ainsi, chacun peut venir boire un café et bénéficier des activités programmées mensuellement (par exemple un repas en commun par mois).

L'aide à la personne n'est pas incluse dans le concept, mais l'accompagnatrice est vigilante sur le besoin d'aide. Elle suggère au locataire et à sa famille la mise en place des services si nécessaires et les assiste éventuellement.

Un minibus est mis à disposition de l'accompagnatrice, pour les sorties avec les locataires et des accompagnements ponctuels. Des sorties pour faire les courses sont programmées régulièrement.

Le dispositif encourage à ce que les locataires assurent également un veille mutuelle spontanée (ouverture des volets de son voisin, sorties...).

Les principaux partenaires du dispositif

La Mutualité Française Bourguignonne Services de Soins et d'Accompagnement Mutualistes (MFBSSAM) : porte le concept. Un responsable accompagne les projets et l'ouverture des Vill'âge Bleu©, assure la gestion locative et anime l'équipe des accompagnateurs de vie sociale qui lui rendent compte régulièrement de leur activité, des éventuels problèmes rencontrés et de leurs propositions.

Le bailleur social Villéo (désormais **Habellis**²): construit les bâtiments suivant le cahier des charges des Vill'âge Bleu©, il est propriétaire et loue l'ensemble à la MFBSSAM qui ensuite les sous-loue aux personnes.

La ville de Dijon : a facilité l'acquisition du terrain et participe au suivi du dispositif

La commune de Bretenière : a versé une subvention pour l'achat du terrain, veille à l'intégration des habitants du village dans la commune et participe au suivi du dispositif.

Le coût du projet : l'investissement initial

A Dijon (25 logements et la salle commune)

Le coût global de la construction s'est élevé à 3 462 800 €

L'opération a bénéficié de financements pour le logement social (PLAI et PLUS), d'une subvention de Dijon métropole (358 000 €), de prêts de la CARSAT. Les fonds propres du bailleur s'élèvent à 309 000 €.

A Bretenière (14 logements et la salle commune)

Le coût global de la construction s'élève à 1 674 179 €.

L'opération a bénéficié de financement pour logement social (PLS), d'une subvention de la commune (100 000 €) pour l'achat du terrain, d'une décote par l'établissement foncier local pour la revente du terrain au bailleur HLM Villeo de 86 000 €, d'une subvention de la communauté de communes et de prêts de la CARSAT.

Les loyers et le coût de l'accompagnement à la vie sociale

Les locataires payent le loyer et les charges locatives, ainsi que des charges d'accompagnement.

	Dijon	Bretenière
Loyers et charges locatives	304 € (T2 PLAI) 445 € (T3 PLUS)	345 à 445 € (T2 PLS) 516 à 556 € (T3 PLS)
Charges pour l'accompagnement *	108 €/mois pour une personne 132 €/mois pour un couple	140 €/mois pour une personne 152 €/mois pour un couple

* les charges d'accompagnement comprennent le salaire de l'accompagnatrice, les frais de fonctionnement de la salle, les activités, les frais relatifs au véhicule. Les activités extérieures sont payantes.

En cas de vacances, la MFBSSAM s'acquitte des loyers (logement et salle commune) et des charges locatives et d'accompagnement.

Les ménages peuvent, selon leur revenu, bénéficier de l'APL pour les loyers mais pas de l'APA pour l'accompagnement.

En synthèse ...

Les conditions de réussite

- La volonté des municipalités dans le soutien de ce type de projet
- Une communication renforcée pour faire connaître cette solution de logement
- La maîtrise du recrutement des locataires

2 En 2018, les bailleurs Villeo et Logevie ont fusionné pour donner une structure appelée Habellis.

Les points forts

- La MFBSSAM est un porteur expérimenté sur l'ensemble de la filière gérontologique, en capacité d'assurer l'intermédiation locative et d'assumer le risque financier de la vacance locative
- Du logement à faible coût (niveau loyers sociaux)
- Avoir un véhicule à disposition

Les points de vigilance

- La localisation de certains projets (éloignement des commerces et des services)
- Limite pour les personnes présentant une grande fragilité nécessitant une aide 24h/24
- La qualité et le suivi des travaux spécifiques à l'accessibilité
- L'animation, même s'il elle est pensée en binôme, qui repose principalement sur une personne