

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

Les « Octave », un concept de « domiciles accompagnés » développé par la Métropole européenne de Lille (MEL)



Localisation :	Métropole européenne de Lille (MEL)
Nombre d'habitants :	1 157 000
Porteur de projet :	MEL + bailleurs

Une expérimentation, fruit d'une réflexion partenariale

À l'origine de cette expérimentation, il y a un constat : le foyer logement était une réponse pertinente dans les années 70-80 mais aujourd'hui il ne correspond plus aux besoins (studios trop petits, entre soi, déficit financier chronique, ...).

Cette expérimentation est le résultat des réflexions de la MEL, de bailleurs sociaux, de professionnels de l'action gérontologique, de représentants des communes, du département, de la Carsat et des institutions de retraite.

Elle est pilotée par la MEL, qui assure la coordination et le suivi du projet.

L'expérimentation est portée conjointement par 6 bailleurs HLM volontaires, 8 villes candidates et l'association « Centre Feron-Vrau » spécialisée dans les différentes formes de prise en charge gérontologique.

Il s'agit de consacrer 8 logements pour personnes âgées dans 9 des programmes habitat en offre nouvelle proposés par des bailleurs et communes, portant le nombre de domiciles accompagnés OCTAVE à 72 au total.

Un concept qui repose sur trois piliers : logement adapté, accompagnement du vieillissement, lien avec le voisinage

Les Octaves proposent, dans un domicile adapté, un suivi personnalisé tout au long du vieillissement par un conseiller-référent.

Le concept des domiciles accompagnés OCTAVE se fonde sur **3 piliers** :

- **Des logements adaptés au vieillissement** dans leur implantation, leur configuration et leurs équipements, regroupés en OCTAVE de 8 logements insérés dans une opération d'habitat classique.
- **Un Service d'Accompagnement du Vieillissement en Logement Adapté (SAVELA)**, assurant un suivi personnalisé des locataires de l'Octave pour les soutenir dans leur vieillissement et prévenir les situations de dépendance. Cet accompagnement est voulu comme une interface entre la personne âgée et les services existants.
- **Des relations de voisinage et de bienveillance mutuelle et solidaire** impulsées par le SAVELA entre les locataires de l'Octave pour une sécurisation réciproque favorisant l'implication de chacun à rester acteur de son vieillissement.

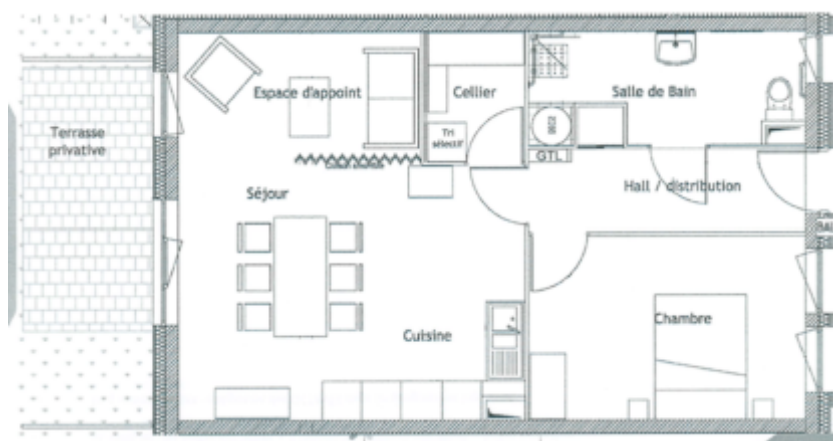
Le SAVELA est porté par l'association du Centre FERON-VRAU. Un poste à temps plein de conseiller-référent y a été créé fin 2016. Depuis septembre 2019, l'effectif est d'1,5 ETP.

Des logements comportant «un « espace d'appoint » polyvalent et évolutif

Les logements sont conçus selon un cahier des charges architectural qui précise en complément de la réglementation accessibilité, les spécificités propres à l'adaptation des logements au vieillissement. Le logement doit être adapté à la perte de mobilité mais non stigmatisant et non stigmatisé.

Le cahier des charges impose notamment d'aménager dans la superficie d'un T2 bis d'environ 55m², un séjour avec cuisine ouverte, une chambre et des sanitaires adaptés à la mobilité réduite ainsi qu'un « espace d'appoint » polyvalent et évolutif permettant notamment d'accueillir ponctuellement chez soi un membre de la famille, de faire office de 2^e chambre pour les couples avec 1 personne dépendante ou encore d'accueillir une tierce personne pour des personnes en fin de vie.

Selon la lecture du cahier des charges par l'architecte du bailleur, le résultat peut être très différent d'un projet à l'autre. L'espace d'appoint n'est pas toujours clairement identifié, l'adaptation de la salle de bain (taille de la douche, revêtement de sol utilisé, ...) diffère d'un projet à l'autre et nécessite des ajustements, les terrasses ne sont pas toujours accessibles PMR, ...



Exemple de plan d'un logement Octave

L'emplacement des sites a été retenu en fonction de leur proximité aux commerces, aux services et aux transports en commun.

Pourquoi huit logements ?

Le nombre de huit a été choisi dans un souci d'optimisation des coûts d'accompagnement. En effet, sur la base d'une visite de 30 minutes par résident, le conseiller référent peut regrouper les visites sur une demi-journée de 4 heures sans déplacement supplémentaire.

L'objectif de cette démarche était de bâtir un modèle reproductible dans différents contextes avec différents partenaires.

Des locataires qui s'engagent à adhérer à la démarche

Le projet a été pensé pour accueillir des personnes de plus de 60 ans retraitées, autonomes (en GIR 5 et 6), vivant seules ou en couple.

Ces personnes sont volontaires pour adopter une attitude de bon voisinage et de bienveillance mutuelle à laquelle elles s'engagent par la signature d'une charte à l'entrée dans les lieux.

Leurs ressources doivent correspondre aux critères d'attribution du logement social (PLUS ou PLAI selon les logements).

Le choix des locataires se fait après une rencontre à domicile avec les personnes afin d'évaluer leur situation logement, leurs besoins en termes d'accompagnement et afin de s'assurer que le logement « octave » correspond bien à leur besoin.

Les logements créés après la loi d'adaptation de la société au vieillissement sont agréés ASV.

Une diversité de projets répartis sur l'ensemble de la Métropole

Commune	Bailleur	Projet global	Localisation des octaves	Date de mise en location
Illies	LMH	Opération mixte accession/location de 76 logements neufs, collectifs et individuels	8 logements en rez-de-chaussée de 2 petits collectifs (4 logements dans chaque immeuble)	Décembre 2016
Tourcoing	SIA	Immeuble collectif neuf de 37 logements locatifs sociaux compris dans un ensemble mixte accession/location de 123 logements	2 logements par étage	Mai 2017
Lammersart	Vilogia	Réhabilitation d'un immeuble collectif et transformation des cellules commerciales de rdc – Quartier Anru	8 logements en rez-de-chaussée	Novembre 2017
Lille St Maurice	Vilogia	Immeuble collectif neuf de 27 logements	2 logements par étage	Novembre 2017
Roubaix	LMH	Immeuble neuf de 17 logements au coeur d'un quartier ancien	8 logements en rez-de-chaussée	Décembre 2017
Villeneuve d'Ascq		Programme mixte accession/location de 81 logements neufs dont 34 individuels	8 logements individuels groupés autour d'une cour commune	Décembre 2017
Comines	Notre Logis	Immeuble collectif neuf de 18 logements locatifs sociaux compris dans un ensemble mixte accession/location de 62 logements en centre-ville	2 logements par étage	Mars 2018
Santes	Partenord	Opération neuve de 30 logements individuels et collectifs	6 individuels et 2 en rez-de-chaussée	Mars 2019
Lille centre	Partenord	Immeuble neuf avec restaurant scolaire en rez-de-chaussée. Opération mixte accession/location de 148 logements	2 logements par étage	01/12/19

Un premier constat

La répartition des octaves dans la résidence joue un rôle dans le développement de la cohésion et la bienveillance mutuelle au sein du projet. De même, l'intégration plus ou moins marquée dans le projet d'ensemble facilite différemment les échanges avec les autres habitants et la dimension intergénérationnelle recherchée par certains occupants.



Lambersart – un jardin commun aux 8 logements



Lambersart – entrée individualisée des logements



Villeneuve d'Ascq – une ancienne ferme rénovée



Villeneuve d'Ascq – la cour, un lieu de rencontre permettant une bienveillance mutuelle

Bilan de l'occupation sur les 7 premières opérations livrées

Homme	Femme
27	65

60-70 ans	70-80 ans	+ de 80 ans
31	35	26

GIR1	GIR2	GIR3	GIR4	GIR5	GIR6
0	1	3	23	36	29

Depuis la mise en service, il y a eu 9 départs : 4 pour cause de décès, 2 pour une entrée en Ehpad, 3 pour cause de non adhésion au projet global. L'action combinée du SAVELA et du bailleur est déterminante dans cette gestion des orientations de personnes et des sorties/entrées dans le logement. Parmi les locataires rencontrés, certains ont choisi ce type de logement parce que leur logement était trop grand à entretenir, d'autres pour des raisons de santé, pour un souhait d'accompagnement ou encore en prévision du vieillissement à venir.

Le financement des projets

Des subventions d'investissement spécifiques OCTAVE

MEL : 414 000 € (46 000 € par Octave)

Communes : 238 000 € (46 000 € / Octave pour Lille, Roubaix, Villeneuve d'Ascq et Santes, 8 000 € pour Illies)

RSI : 92 000 € (46 000 € / Octave à Comines et Lambersart)

Carsat : 216 000 € (24 000 € / Octave)

Ag2R La Mondiale : 216 000 € (24 000 €/ Octave)

Malakoff-Humanis : 216 000 € (24 000 €/ Octave)

Agrica : 144 000 € (16 000 €/ Octave)

Ces participations spécifiques représentent un montant de 22 500 € par logement générant une réduction de loyer de 55€/mois pendant 34 ans.

Aides financières pour le SAVELA

Subvention de fonctionnement du département : 20 000 €/an pendant 3 ans permettant de réduire la facture envoyée aux locataires de 23€/mois.

Subvention MEL « aide au démarrage » : 10 000 € /an pendant 3 ans permettant de supporter la montée en charge progressive du dispositif.

Facturation aux bailleurs à la livraison des logements : 600 €/logement pour prendre en compte le travail du conseiller préalable aux 1ères attributions de logements.

Les loyers et les coûts de l'accompagnement

Un exemple pour une opération à Villeneuve d'Ascq

	PLAI (2 logts)	PLUS (6 logts)
Loyer moyen	245,21€	328,76€
Réduction partenaires	- 55 €	- 55 €
Charges locatives moyennes	44,34 €	44,34€
Total quittance hors APL / mois	234,55 €	318,10 €
Coût du Savela	97 €	97 €
Subvention du département	-23 €	- 23 €
Coût net / mois du Savela	74 €	74 €

Les ménages peuvent, selon leur revenu, bénéficier de l'APL.

Le SAVELA : Service d'accompagnement du vieillissement en logement adapté

Un accompagnement porté par l'association du Centre Feron Vrau

Le rôle du conseiller Octave (1 ETP mobilisé pour l'accompagnement des résidents) :

- une visite chez chacun des locataires Octave toutes les 3 semaines, pour les soutenir dans leur vieillissement et prévenir les solutions de dépendance. Les missions s'organisent autour de l'aide administrative, l'accès au droit, la prévention, l'information et le conseil ;
- une permanence téléphonique 5j/7 et des visites ponctuelles supplémentaires selon les besoins, notamment lors de l'aménagement ;
- des actions collectives visant à entretenir la convivialité, la bienveillance mutuelle et les relations de voisinage avec organisation d'action collective réunissant les locataires sur chaque Octave (café parole ayant pour thématique des sujets voulus par les locataires) ;
- un lien avec les familles.

La répartition du temps de travail du conseiller après 3 années de fonctionnement est la suivante :

- 66% en accompagnement social
- 27 % en coordination
- 7% en déplacement

Le rôle du coordinateur du SAVELA (0,5 ETP mobilisé pour la coordination institutionnelle)

- la gestion du service (suivi administratif et financier)
- la communication autour du projet
- un travail de concertation avec les partenaires du projet (notamment la MEL) et les partenaires

- locaux afin d'insérer chaque Octave dans le tissu associatif local
- la gestion des remises en location
- le suivi des situations complexes

En synthèse ...

Les conditions de réussite

- La volonté des municipalités et des bailleurs en faveur du projet
- La localisation des projets (proximité des commerces, services ...)
- Une communication renforcée pour faire connaître cette solution logement
- Le projet doit être considéré comme une étape du parcours résidentiel
- Une attention particulière dans le choix des candidats (adhésion à l'accompagnement proposé, mixer les générations pour faciliter l'entraide mutuelle)

Les points forts

- Une variété de financement (PLUS et PLAI) qui permet l'accès au plus grand nombre
- Le SAVELA : une relation de confiance avec chaque locataire, un suivi personnalisé pour les sécuriser dans leur avancée en âge, prévenir les solutions de dépendances et rechercher des réponses adéquates à chaque personne et qui permet le développement d'une entraide entre locataire grâce aux temps collectifs et lutte ainsi contre l'isolement

Les points de vigilance

- Des financements exceptionnels mobilisés qui posent question sur la pérennité et la reproductibilité du modèle économique
- La lecture du cahier des charges architecturales lors de la conception des logements seniors dans une opération plus conséquente (spécificités à prendre en compte)
- Le sujet récurrent de l'impossibilité de lier prestations obligatoires et bail d'un logement social (Art. L411 du CCH).