

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

Création de six logements groupés pour personnes âgées

6, Georges-Thalamy

16230 MANSLE



Localisation :	Mansle (16)
Nombre d'habitants :	1 658
Porteur de projet :	Soliha

Vue 3D du projet, source Soliha



Le projet de domicile groupé pour personnes âgées de Soliha a pour objectif de construire 6 logements indépendants adaptés aux seniors. Il ambitionne d'être un échelon intermédiaire entre le logement classique et l'établissement médicalisé. Il s'agit de répondre à un besoin d'hébergement pour des personnes âgées dont le logement actuel ne convient plus mais dont la capacité d'autonomie est suffisante pour accéder à un logement individuel.

Le site actuel est occupé par une maison : l'ancien domicile des religieuses qui géraient auparavant la maison de retraite située de l'autre côté de la rue.

Un projet de vie : « ensemble, mais chacun son logement »

Ce projet a pour objectif de créer une dynamique de vie collective suffisante pour répondre aux problèmes de solitude récurrents chez les personnes âgées et pour permettre une stimulation réciproque des liens sociaux.

Ce regroupement permet de mutualiser des espaces (salle et cour communes aux locataires), des services à la demande (portage des repas, soins...), et de lutter contre l'isolement, tout en offrant à chacun un logement individuel.

Une localisation stratégique au sein de la commune

Le projet est localisé à proximité des commerces et de services, il permet ainsi de favoriser le lien social. La proximité avec la maison de retraite, gérée par l'ASVM Bergeron Grenier, offre la possibilité de bénéficier (sur demande) des services ou des animations développés par la maison de retraite.

Pour la rénovation d'un bâtiment, ce sont le plus souvent les communes qui sollicitent Soliha pour qu'elle réalise le projet. Elles proposent tout type de bâti : communal, privé, associatif ou programmes en VEFA. En règle générale, la proximité des commerces et des services font partie des critères de choix des projets par Soliha : préférablement, le bâtiment doit être localisé à un maximum de 500 m à pied d'une



Distance entre les logements, les services et les commerces, source : Google Map et Soliha

alimentation, d'une épicerie ou d'une boulangerie. Les services de soins peuvent être un peu plus éloignés mais la personne vivant dans le logement doit pouvoir être autonome dans sa vie de tous les jours.

Des logements adaptés et agréables à vivre

Prévu pour être livré fin 2019, le projet mêle réhabilitation et construction de 2 logements neufs dans le prolongement de la maison actuelle. Il comprend un ascenseur, des espaces communs (salle, jardins, potagers...), et que chacun des six logements possède une place de stationnement.

Ces logements locatifs, d'une surface allant de 32 m² à 47 m², sont à loyers maîtrisés pour permettre aux personnes touchant une retraite modeste de pouvoir y accéder, et être éligibles à l'Aide personnalisée au logement.

L'ensemble des logements est accessible aux personnes à mobilité réduite. Les logements sont pré-équipés pour pouvoir accueillir de la domotique mais Soliha reste prudent sur la capacité des locataires à s'approprier et à utiliser ce type de technologie.

Les caractéristiques des habitants

D'après Soliha, les candidatures interviennent 2 ans avant le démarrage des travaux. Il y a donc peu de difficulté à trouver des locataires pour ce type d'opération et le logement groupé ne semble pas effrayer les personnes âgées. En effet, beaucoup de situations se déclenchent au décès du conjoint, surtout lorsque c'est celui qui conduisait la voiture. C'est le sentiment d'isolement plus que l'adaptation du bâti qui est le facteur déclenchant.

Le logement de la personne, lorsqu'elle est propriétaire, est généralement laissé vacant, car la vente de celui-ci est souvent difficilement entendable par la personne qui rejoint le logement groupé et sa famille, qui y restent attachés. Cette question de la vente préalable de son logement peut constituer parfois un point de blocage au changement de domicile pour la personne âgée concernée. Malgré la taille des logements proposés, se pose également la question du mobilier et des souvenirs restant dans le logement d'origine et dont les personnes ne souhaitent pas se séparer.

Dans certains territoires ruraux, ces logements effectivement vacants mais non disponibles à la vente dans les faits peuvent représenter jusqu'à 1/3 de la vacance.

La sélection des demandeurs se fait en fonction de plusieurs critères :

- le financeur du projet : il existe un droit de présentation de candidatures d'organismes de retraites qui participent au financement du projet comme Agirc-Arrco (appel à candidatures auprès des différentes caisses qui ensuite se positionnent sur certains programmes de Soliha)
- des dossiers proposés par la mairie
- les revenus des demandeurs
- le repérage des situations d'isolement effectués par Soliha dans son activité d'aide au maintien à domicile.

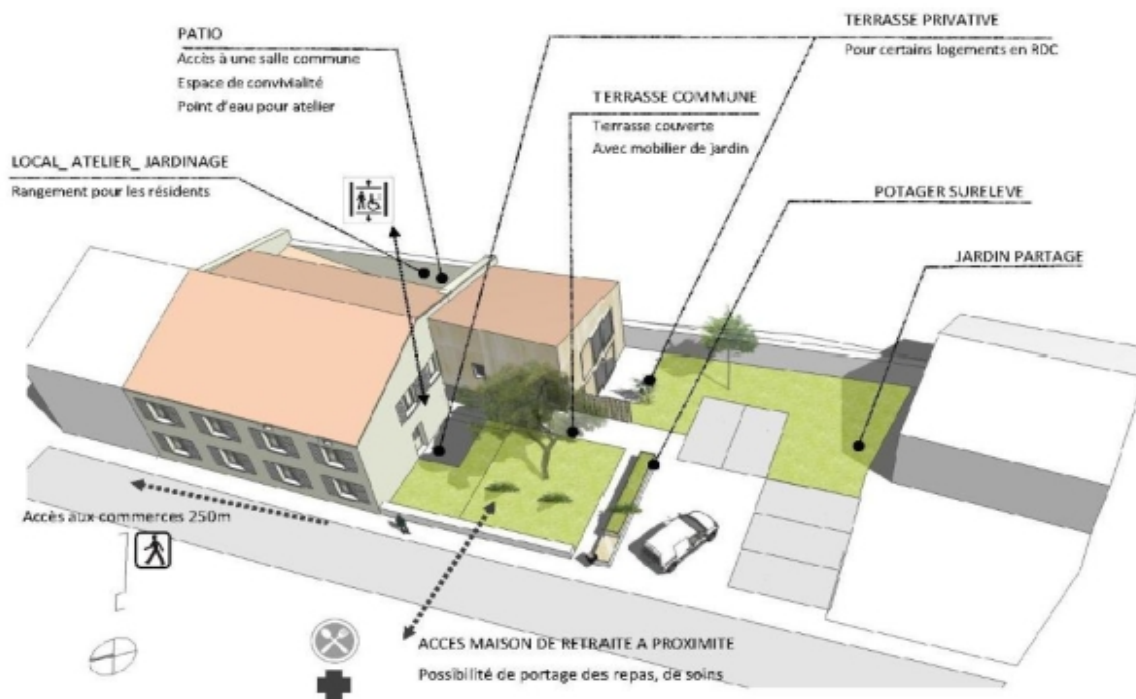
Les personnes doivent être autonomes mais au fur et à mesure de l'avancement des projets, Soliha se donne la possibilité de nouer des partenariats avec d'autres structures pour mutualiser, autour des domiciles groupés, des services ou des animations qui seraient librement choisis par les personnes.

Organisation des animations collectives

La pièce commune, lieu de convivialité, et les espaces extérieurs doivent permettre les rencontres en dehors du logement (par exemple pour du jardinage). Il est prévu que l'animation soit confiée à un professionnel, seul ou en complémentarité avec la maison de retraite située à proximité ou les associations présentes sur le territoire.

Les acteurs et partenaires du projet

- **La Fondation du Crédit Agricole et de la MSA** : financement des études de faisabilité des projets sur la base d'un nombre de projet arrêté avec eux (en amont de la signature d'un bail à réhabilitation) ;
- **Le conseil départemental de Charente** : via un appel à projet spécifique pour le montage de ce type de



projets. L'objectif du département est de multiplier les résidences groupées sur la base du cahier des charges de Soliha.

→ **L'ADMR (Aide à domicile en milieu rural)** : un partenariat est en cours de construction pour proposer des services à la carte aux locataires qui le souhaitent ; assurer une présence régulière sur site en effectuant les prestations d'entretien des parties communes pour le compte de SOLIHA ; constituer une réponse associée avec SOLIHA pour organiser des animations pouvant s'inscrire dans le cadre du décret de juin 2019 sur l'animation de l'habitat inclusif.

Le coût du projet

Sur ces projets, encore expérimentaux, Soliha mobilise certains financements exceptionnels qui participent à équilibrer l'opération. Une fois ce type de projet rentré dans le « droit commun » la perte de ces financements risque de fragiliser les équilibres d'opérations.

L'organisation de la maîtrise d'ouvrage

L'immeuble a été confié à Soliha par l'association Foyer Bergeron-Grenier, gestionnaire de la maison de retraite de 59 résidents, propriétaire du terrain et du bâti, dans le cadre d'un bail à réhabilitation d'une durée de 43 ans, soit 3 ans de plus que le prêt qui permet de financer le projet.

Soliha a créé un outil de maîtrise d'ouvrage et d'insertion en Nouvelle Aquitaine, Soliha « bâtisseur de logements insertion » (BLI), qui porte les projets immobiliers sur la région.

Soliha BLI emprunte et suit les programmes sur une durée de 40 à 45 ans.

Soliha Département, pour sa part, recherche les programmes, fait les montages et éventuellement l'accompagnement technique pour le compte de Soliha BLI, ainsi que la gestion locative.

Le montage du projet reste lourd, Soliha ne peut pas accompagner plus de 2 projets par an dans le département. L'investissement est également dépendant de la santé financière de la structure en raison des avances sur trésorerie à réaliser sur 2 ans.

Coûts et recettes

Le projet s'élève à 441 436 €.

Il est financé pour moitié par des subventions. Les quatre logements réalisés dans la partie ancienne de l'immeuble ont obtenu un financement de l'Anah, ces logements bénéficient d'un conventionnement Anah très social et ouvrent donc à l'aide personnalisée au logement. Les deux logements en neuf sont financés par deux Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), accordés par la Caisse des dépôts et consignation.

Le coût de location des logements s'élève entre 190 € et 247 €, hors charges.

De manière générale, le maître d'ouvrage est particulièrement attentif à la réduction des charges : recherche d'un mode de chauffage économe, minimisation des coûts liés aux abonnements supplémentaires...

Zoom sur les projets de domiciles groupés en Nouvelle Aquitaine

Actuellement, les projets de domiciles groupés pour personnes âgées portés par Soliha se développent en Nouvelle Aquitaine. Le premier a été réalisé Donzac, dans les Landes (40) : une rénovation d'immeuble proposée par la commune avec un bail à réhabilitation qui est aujourd'hui livrée et occupée.



Le concept a été mis par écrit afin de permettre sa reproductibilité en dehors de Nouvelle Aquitaine d'abord, puis au niveau national à travers un groupe de travail interne mis en place sur ces questions.

Une bande dessinée a été réalisée pour communiquer sur la question du logement groupé et son efficacité est jugée très bonne.

<https://fr.calameo.com/read/005122104b32f1126dc02>

En synthèse...

Les conditions de réussite

- La bonne santé financière du bailleur qui doit faire l'avance des dépenses ;
- Un bâti adapté pour réaliser de 6 à 10 logements ;
- La localisation du bien, à proximité des commerces et des services ;
- La possibilité de conclure un bail à réhabilitation long (+ de 40ans) ;
- Le financement de l'animation sans lien avec le médical ni le social (grâce au décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 sur l'habitat inclusif)

Les points forts

- Le financement des études préalables au projet par le crédit agricole
- Une taille de logement d'environ 50 m2 pour pouvoir accueillir le maximum de mobilier des locataires ;

Les points de vigilance

- La gestion des logements devenus vacants suite aux déménagements des locataires dans le nouveau logement ;
- Des locataires qui doivent être autonomes dans leur vie de tous les jours ;
- Le maintien des financements au-delà de la phase expérimentale pour conserver l'équilibre d'opération ;
- La bonne utilisation de la domotique par les locataires ;
- Être attentif aux capacités financières des locataires et notamment à l'évolution du montant de leurs charges.