

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

Résidence autonomie pour personnes âgées du réseau Marpa  
(Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie)

### La Chênevière

250 rue Jacques Prévert, 01000 SAINT-DENIS-LES-BOURG



<b>Localisation :</b>	Saint Denis les Bourg (01)
<b>Nombre d'habitants :</b>	5 900
<b>Porteur de projet :</b>	Caisse centrale de la mutualité sociale agricole



source site internet des Marpa

### Qu'est-ce qu'une résidence Marpa ?

Les résidences labellisées Marpa accueillent majoritairement des personnes âgées autonomes pour qui la vie à domicile est devenue difficile. Elles désignent une formule d'habitat de petite dimension, non médicalisé, visant à encourager l'autonomie par un mode de vie « comme chez soi » et le développement de liens sociaux au sein et à l'extérieur de la structure.

Ces résidences autonomies, dont les principes fondateurs sont regroupés dans la « charte des Marpa »<sup>1</sup>, possèdent des caractéristiques architecturales et de services spécifiques, référencées dans un cahier des charges qui conditionnent leur appartenance au label Marpa délivré par la Mutualité sociale agricole (MSA). Ainsi, chaque projet peut prendre différente forme mais doit respecter un certain nombre d'engagements : surface minimale du terrain et du bâtiment, immeuble de plain-pied, jardin, espaces privatifs et collectifs, projet de vie sociale...

Les Marpa, établissements socio médico-sociaux non médicalisés, ont le statut de résidence autonomie. Elles sont régies par le Code de l'action sociale et des familles (CASF) et le Code de la construction et de l'habitation (CCH).

La résidence La Chênevière a ouvert le 1<sup>er</sup> mars 2008.

### Une résidence de petite taille à proximité du centre-ville

La résidence de St Denis-les-Bourg est localisée dans un secteur de verdure, à proximité immédiate du centre-ville, des commerces et des services : pôle socio-culturel, médiathèque, salle des fêtes, mairie, église, maison médicale... où l'on peut se rendre à pied.

D'une surface totale de 1393 m<sup>2</sup>, le bâtiment est implanté sur une parcelle de 1500 m<sup>2</sup>.

1 [https://www.marpa.fr/wp-content/uploads/2017/11/Charte\\_Marpa\\_2015.pdf](https://www.marpa.fr/wp-content/uploads/2017/11/Charte_Marpa_2015.pdf)

Il comprend 24 logements répartis entre un RDC et un étage desservi par un ascenseur. À l'origine de plain-pied, les Marpa peuvent être construites en R+1, suite à l'évolution du concept en 2015.

Les logements sont regroupés dans deux ailes autour d'une partie centrale où l'on trouve les espaces collectifs : une entrée, une salle à manger, un salon, une cuisine, une buanderie, et le bureau de la directrice.

Ainsi qu'une chambre d'hébergement temporaire destinée à l'accueil de personnes sur des courtes durées pour diverses raisons (vacances ou hospitalisation de l'aidant, sortie d'hôpital, périodes hivernales...) ou qui souhaitent faire un essai avant de s'engager définitivement.

La durée de cet accueil temporaire est variable (généralement quelques semaines).

Les logements proposés sont des studios bis de 34 à 35 m<sup>2</sup> ou des deux pièces de 55 et 69 m<sup>2</sup>. Tous sont équipés d'une salle de bain accessible, d'un coin cuisine aménagé, d'une alcôve ou d'une pièce complémentaire, et sont dotés d'un balcon ou d'une terrasse.

Chaque résident a la possibilité d'apporter son mobilier et ses objets personnels, de décorer son studio à sa guise, de faire sa cuisine. Chacun dispose d'une sonnette à sa porte et d'une boîte aux lettres personnelle dans l'entrée de la résidence d'où il est libre d'aller et venir.

### *Pour des personnes autonomes*

Les 24 résidents ont entre 70 et 96 ans, la moyenne d'âge est de 88 ans. Ils se répartissent ainsi: 2 couples, un homme et 19 femmes seules.

Les personnes accueillies ont différents profils. Généralement autonomes, elles peuvent avoir des fragilités liées à leur mobilité (fatigabilité, difficulté de déplacement ou dans les tâches du quotidien), ou d'ordre cognitif (troubles légers).

La Marpa est une alternative pour les personnes âgées autonomes qui éprouvent quelques difficultés dans la gestion de leur quotidien, qui souffrent de solitude ou qui se sentent en insécurité dans leur logement.

### *Vivre comme « chez soi », à son rythme et en sécurité*

Les résidents sont ici considérés comme des « citoyens vieillissants », le personnel apporte un ensemble de services quotidiens tout en les stimulant afin de préserver leur autonomie le plus longtemps possible.

Au niveau de la structure, un **projet de vie** individualisé d'accompagnement est élaboré par l'équipe dans les 6 mois suivant la date d'arrivée de la personne. Il recueille « ses envies, ses centres d'intérêts, ses aptitudes... toutes ces informations vont orienter son projet de vie au sein de la résidence pour retraités. Ce dernier définit les objectifs de l'accompagnement et les prestations adaptées aux besoins et attentes du résident ».

L'habitant a la possibilité d'aller et venir à sa guise, la Marpa est localisée à proximité des commerces et des services et il existe un système de transport solidaire au départ de la résidence.

Il est possible de recevoir des amis ou des proches, et de posséder un animal domestique.

Si elles le souhaitent, les personnes âgées peuvent s'impliquer dans l'organisation et la gestion des tâches quotidiennes : aide à l'élaboration des repas, mise de la table, cuisine... ainsi elles se sentent « utiles ».

Le résident a le choix de prendre ses repas chez lui ou en collectivité. La Marpa recommande de prendre plusieurs repas par semaine en commun afin de développer ou de maintenir des sociabilités

et un équilibre nutritionnel adapté aux besoins de son âge. Sur réservation et moyennant finance, les familles peuvent également manger au restaurant collectif de la résidence. Un service de proximité est développé pour des personnes âgées qui habitent non loin de la résidence et qui sont accueillis pour déjeuner le midi, ou pour participer aux activités collectives.



*La salle à manger - photo Cerema*

Des animations quotidiennes collectives sont proposées : jeux, sorties, ateliers de peinture et d'écriture, informatique... La Marpa organise par ailleurs des manifestations ponctuelles ouvertes au public : videgrenier...

Il est également possible de bénéficier de prestations complémentaires individuelles : transport solidaire ainsi que ménage ou blanchisserie si les résidents (ou leur famille) souhaitent s'en affranchir. Tout intervenant peut venir dans les locaux sur sollicitation individuelle des résidents ou de leur famille (médecin, infirmière, personnel paramédical...), et les résidents qui le souhaitent peuvent bénéficier d'une téléassistance avec bracelet, reliée à une plateforme d'appel 24h/24.

Les agents d'accompagnement sont polyvalents dans leurs missions. Chaque salarié doit pouvoir intervenir auprès des personnes pour tout type d'aide. Il n'y a pas de cuisinier, c'est le personnel qui se charge de l'élaboration des repas, aidé des résidents.

En vertu de leur concept, les Marpa peuvent accueillir les personnes jusqu'à la fin de leur vie. Le personnel de la Marpa effectue une veille collective attentive sur les besoins des résidents et leur niveau d'autonomie. Il fait le lien avec les familles lorsque les personnes accueillies deviennent dépendantes et nécessitent d'autres modalités de prise en charge.

Généralement, ce sont les troubles cognitifs aggravés qui marquent la limite de l'accueil, car la résidence est ouverte, et le personnel est présent de 7h45 à 20h30. Si ce dernier assure une astreinte de nuit par le biais d'une téléassistance, il ne peut assurer la sécurité physique de personnes qui déambulent la nuit, peuvent sortir, se perdre et se mettre en danger. Souvent quand leurs fonctions mentales sont trop altérées, qu'elles sont confinées au lit ou au fauteuil, et qu'elles nécessitent une surveillance permanente, ces personnes vont en Ehpad, ou à l'hôpital.

### **Témoignage d'une résidente**

*Cela fait 5 ans que Mme H., 89 ans, réside à la Chênevière. Auparavant, son mari et elle partageaient une grande maison, à St Denis-les-Bourg, avec son frère et sa belle sœur (un ménage par étage).*

*Suite aux décès de ces derniers, se retrouvant seule, sur les conseils de son fils elle a souhaité vivre à la résidence qu'elle avait visitée lors de l'inauguration du bâtiment et qu'elle a pu intégrer au bout d'un an d'attente. Elle énumère ses activités régulières: le lundi, chorale tous les 15 jours, le mardi, gym douce et « foyer » (jeux de cartes), le mercredi, jeux de cartes, le jeudi, activité mémoire et activités manuelles, le vendredi, repos.*

### **Le montage de l'opération : les acteurs**

→ **La Caisse centrale de la Mutualité Sociale Agricole** représentée par la Fédération Nationale des Marpa, gère la politique de développement des résidences au niveau national. Tout projet nécessite au préalable son accord. La caisse locale de la MSA coordonne les partenaires et s'assure que le projet respecte le concept décliné dans le cahier des charges de la MSA (préconisation architecturales...), accompagne les communes pour monter le projet...

→ **La commune** d'implantation met à disposition un terrain par bail emphytéotique. Le terrain est viabilisé à ses frais (réseaux, parking, cheminements et végétation).

→ **Le Conseil Départemental** valide la création de la résidence par un arrêté d'autorisation de création et d'ouverture, attribué à la suite de la réponse à un appel à projet lancé par ses soins. Pour les projets retenus, le Département de l'Ain subventionne la construction des résidences pour un montant allant de 350 000 € à 450 000 € environ par projet. Cette aide financière est en effet bonifiée si la collectivité locale intervient.

→ **La communauté d'agglomération du bassin de Bourg en Bresse** a cofinancé le projet de la Marpa de St Denis-lès-Bourgs.

→ **Le bailleur social** : ici, c'est Bourg Habitat porte la construction du bâtiment. Le bailleur est maître d'ouvrage et à ce titre il choisit le maître d'œuvre (en principe la mairie est consultée pour ce choix). Pendant la durée du bail emphytéotique, il est propriétaire du bâtiment qu'il loue à l'association de gestion de la résidence, avant rétrocession de l'ensemble à la commune.

→ **L'Association de gestion de la Marpa de St Denis-les-Bourg** : l'opérateur social loue le bâtiment à une association de gestion (loi 1901) ou à une collectivité locale (dans le cas d'une gestion publique communale).

Le conseil d'administration de l'association est composé d'élus locaux (conseil départemental, mairie), du CCAS, de représentants des professionnels de santé, des familles et des résidents, et de bénévoles.

## **Coût initial de l'opération (2008)**

- Foncier et VRD : mis à disposition par la commune
- Coût de la construction initiale : 2,6 à 2,8 Md'€

## **Coût de fonctionnement**

Cinq agents d'accompagnement et 1 directrice sont employés à la Chênevière, correspondant à 6 ETP au total (si le label Marpa préconise 4,5 ETP au minimum, les Marpa emploient en moyenne 5,5 ETP, selon la capacité financière de l'établissement).

Le total des charges annuelles (2018) pour la structure s'élève à 424 K€ dont 202 K€ de charges de personnel, 80 K€ de loyer versé à l'opérateur social Bourg Habitat et 26 K€ d'eau, de chauffage, et d'électricité.

Le coût mensuel pour les locataires varie entre 1100 et 1500 € selon les logements et les prestations de services facultatives. Les locataires peuvent avoir une aide APA et l'APL car les logements sont conventionnés (financement en Prêt locatif social).

Ce montant payable à l'association comprend, le loyer, les charges courantes (eau, électricité), le service d'aide assuré par le personnel, les repas (hors petit déjeuner).

Le taux d'occupation en 2018 est de 99,8 %.

## **Perspectives de développement : l'accueil de nuit non médicalisé pour malades Alzheimer**

Un projet expérimental est actuellement en cours d'étude afin de répondre aux difficultés des aidants (souvent les conjoints) des personnes malades d'Alzheimer.

Porté par l'association gestionnaire de la Marpa, ce projet consiste à aménager une maison située à proximité immédiate de la résidence pour héberger les personnes malades uniquement la nuit, à raison de 2 ou 3 fois par semaine, dans le but principal de soulager les aidants en fonction de leurs besoins. Ce projet permettrait à la résidence d'augmenter ses capacités d'accueil de 30 % (comme les textes le permettent). Il est envisagé sur la base d'un partenariat avec la commune, qui mettrait à disposition le bâti dont elle serait propriétaire, mais aussi avec le département et l'agglomération qui contribueraient financièrement à l'investissement.

## **En synthèse...**

### **Les conditions de réussite**

- Un foncier mis à disposition par la commune ;
- L'organisation du bâti, notamment la localisation de la salle collective, sa convivialité et ses équipements (cheminée, jeux, petite salle à manger...) permettant le lien entre les résidents.

### **Les points forts**

- Le logement permettant une location pour une courte durée afin que les personnes puissent « essayer » la vie dans la Marpa ;
- L'ancrage local, les locataires proviennent principalement de la ville et sont, de ce fait, moins perturbés de leur déménagement, d'autant plus qu'ils peuvent apporter une partie de leur mobilier.

### **Les points de vigilance**

- Le renforcement des politiques nationales et locales au profit du maintien à domicile recule l'âge d'entrée en institution. La Marpa, méconnue ou trop souvent assimilée à l'EHPAD, ne fait pas exception. De ce fait, les accueils en Marpa se font de manière plus tardive pour des personnes moins autonomes et dont la durée de séjour sera plus courte.
- L'anticipation du parcours résidentiel demeure la clé du « bien vieillir ». Aussi, le concept Marpa mérite d'être mieux diffusé et expliqué, afin que les seniors puissent être acteurs de leur vieillissement en toute connaissance. La Marpa doit constituer un vrai choix de vie mûrement réfléchi et non une réponse palliative à un besoin urgent et contraint.