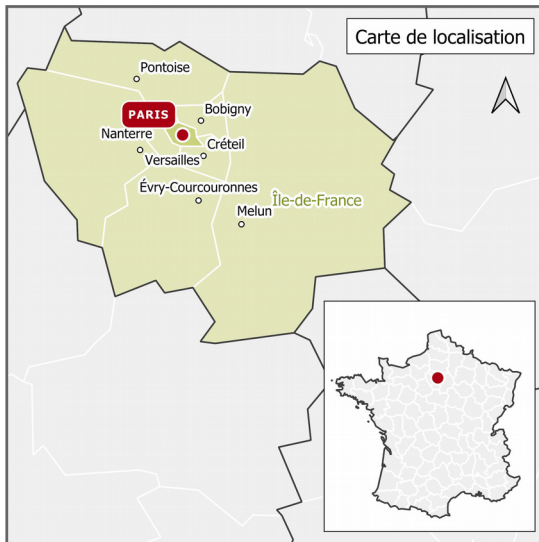


## LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

### Les domiciles partagés

#### Ayyem Zamen

#### PARIS



<b>Localisation :</b>	PARIS
<b>Nombre d'habitants</b>	2,141 millions
<b>Porteur de projet :</b>	Association Ayyem Zamen

L'association Ayyem Zamen (« le bon vieux temps ») a mis en place il y a une dizaine d'années des « cafés sociaux », lieu de convivialité où elle propose des activités et une aide administrative à de vieux travailleurs migrants. Face au constat du mal logement de nombre d'entre eux, elle a développé un projet de logement partagé pour leur permettre de se stabiliser dans le quartier de leur choix à Paris, et de vieillir dans de meilleures conditions de logement.

### Du café social à la colocation

Il s'agit d'un projet d'intermédiation locative, porté par l'association, pour des logements du parc du bailleur social Paris Habitat. Les logements sont ensuite proposés en colocation à des personnes préalablement identifiées au sein des cafés sociaux. Un accompagnement est réalisé par un/une conseiller/ère en économie sociale et familiale (CESF).

On compte actuellement :

- ✓ 30 colocataires
- ✓ 10 domiciles partagés
- ✓ 3 à 4 personnes par logement

Les appartements sont situés au cœur de Paris, à proximité des cafés sociaux que les locataires continuent de fréquenter.



Etude 2018 Formalisation des domiciles partagés

### Des colocations destinées aux vieux migrants mal logés

Les personnes en colocation sont principalement des immigrés âgés, retraités et en situation de mal logement. Statistiquement ce public est dans une grande majorité âgé de plus de 70 ans, masculin et originaire d'Afrique, notamment du Nord. En majorité, ils sont mariés à un conjoint qui ne réside pas en France.

Ce public a été identifié au sein des cafés sociaux et sont volontaires pour vivre en colocation. Actuellement la demande est plus importante que l'offre.

Les personnes âgées concernées sont relativement autonomes et vivent en région parisienne, 1/3 sont considérées comme mal logées :

- ✓ hébergées au sein de foyers pour travailleurs migrants non adaptés à l'avancée en âge,
- ✓ dans du logement insalubre de type chambres de bonne de moins de 10m<sup>2</sup> sans confort (pas de salle d'eau, en étage élevé et sans ascenseur...),
- ✓ sans domicile, hébergées en centre d'hébergement d'urgence.

En dehors du seul mal logement, l'association a identifié un besoin lié à des problématiques de solitude, d'isolement social et familial pour un public particulièrement fragilisé dont la famille est restée dans le pays d'origine. Ces personnes vieillissent seules en France, sans accompagnement spécifique et avec une méconnaissance des différents dispositifs dédiés aux personnes âgées.

Le **relogement** est donc complété par un **accompagnement** fort effectué par un travailleur social.

### **Des logements du parc social de Paris Habitat**

Les appartements ont 4 ou 5 pièces, et font environ 80 m<sup>2</sup> avec des chambres de 9 à 10 m<sup>2</sup> et deux salles de bains.

Ce sont des logements de plain-pied ou accessibles en ascenseur, comprenant un aménagement garantissant l'autonomie, l'intimité, des chambres privatives, l'agrément des espaces partagés, ainsi que l'ergonomie et l'accessibilité de la cuisine et des salles de bains. Les colataires partagent une cuisine.

Les logements sont entièrement meublés et équipés.

Depuis les premières livraisons, l'association a évolué dans ses choix de conception et a adapté l'offre aux réels besoins des locataires, par exemple on a fourni des lits plus haut pour en faciliter l'accès.

Une quatrième chambre avait souvent été laissée vacante au sein des logements afin d'anticiper la perte d'autonomie et de permettre à un aidant de loger sur place à certains moments. L'expérience de l'association auprès du public concerné par cette perte d'autonomie a permis de constater que la quatrième chambre n'était jamais utilisée. Pour les nouveaux logements, l'association a donc opté pour des colocations de quatre personnes contre trois précédemment.

La situation géographique du logement est extrêmement importante pour des personnes âgées qui n'acceptent pas de s'éloigner de leur quartier de vie habituel. Les logements doivent se situer à proximité des cafés sociaux.

### **Composition et fonctionnement de la colocation : mixité et cooptation**

La composition des colocations a évolué au fil de l'expérience de l'association. La mixité sociale, culturelle ou de genre était une question centrale lors de la composition des premières colocations. Cette mixité a parfaitement fonctionné lors des premières locations et le choix a été fait de conserver ce principe tout en favorisant la cooptation des futurs colataires entre eux. La bonne connaissance du dispositif par le public cible a permis de réduire la part des réunions publiques d'information au profit d'un travail plus fin auprès des personnes intéressées. Dès la première étape, les personnes peuvent ainsi choisir leurs futurs colataires. Par la suite, cette constitution



Source : Etude 2018 Formalisation des domiciles partagés



Etude 2018 Formalisation des domiciles partagés

précoce du groupe de locataire a permis de les impliquer dans le choix et l'emplacement de leur futur mobilier.

La signature du bail est un moment solennel en présence de l'équipe de direction, c'est une étape importante pour des personnes qui accèdent à un logement indépendant souvent pour la première fois.

Globalement le bilan des domiciles partagés est bon tant en matière de relations entre colocataires qu'en matière d'investissement au sein des espaces communs. S'il arrive que des tensions apparaissent entre colocataires, la/le CESF et la direction interviennent pour procéder à une médiation qui peut se traduire par une réécriture des règles de vie en commun.

### ***L'accompagnement, un soutien à l'inclusion sociale et à la convivialité***

Le poste de CESF doit permettre l'intégration des colocataires dans leur logement et dans le quartier. Il a un rôle d'accompagnement à la vie en colocation, d'animation et de médiation en cas de difficulté au sein du logement. Pour cela, des rencontres régulières sont organisées avec les colocataires, soit au café social, soit dans la colocation, ou encore autour d'un repas commun qui a lieu une fois par mois.

L'accompagnateur aide à l'installation du locataire au sein de la colocation et assure une veille sur sa situation sociale. Il porte également un certain nombre d'activités au sein des logements.

#### **L'accompagnement comprend :**

- ✓ une aide à l'inclusion sociale et un soutien à la convivialité et au lien avec les familles
- ✓ une aide à la personne en matière d'hygiène et de sécurité au sein des logements
- ✓ une veille pour accompagner les locataires, dans leurs démarches administratives, pour le maintien de leurs droits, en cas de problèmes de santé (hospitalisation, retour au domicile...), pour prévenir les conflits au sein de la colocation ou encore pour conserver ou renouer les liens familiaux.

#### **Un travail de pré-sélection des candidats**

La personne référente sociale examine également, en complément des critères sociaux qui restent déterminants pour obtenir un logement, l'appétence des candidats à vivre en colocation. Cette pré-sélection permet d'avoir aujourd'hui uniquement des personnes qui supportent la vie en colocation et qui adhèrent au dispositif.

Les autres sont orientées en amont vers une solution mieux adaptée à leur situation. Certaines personnes sont engagées dans des démarches de type DALO afin d'accéder à un logement social. Si le dispositif d'intermédiation locative en colocation peut servir de tremplin vers un logement social classique, la majorité des locataires le plébiscite et ne souhaite plus vivre seul après avoir fait l'expérience de la colocation. Sur six propositions seules deux personnes ont accepté un logement individuel. La colocation est une situation pérenne qui n'empêche pas des sorties positives du dispositif.

Ainsi l'association reste ouverte aux souhaits des locataires et les accompagne quelque soit leur volonté de parcours résidentiel: nouveau projet de vie, accession à un logement social individuel ou à une résidence autonomie personnes âgées, retour au pays minutieusement préparé en amont.

#### **La problématique de la dépendance**

L'adaptation des logements permet d'anticiper et d'aller relativement loin dans l'accompagnement d'une personne en perte d'autonomie.

Pour les plus fragilisés, l'association sollicite les services d'aide à domicile proposés par la ville de Paris qui permettent l'aide à la toilette, le portage des repas.

Combinés à la présence des colocataires et à l'aide qu'ils peuvent apporter aux autres, ses services sont autant de solutions qui permettent de maintenir à domicile des personnes ayant une perte importante de mobilité. Il convient toutefois d'être attentif à cette perte d'autonomie et à la fragilité de la personne pour évaluer le moment où une sortie vers un dispositif plus adapté à la situation est nécessaire. Le référent social a un rôle extrêmement important quant à la santé des colocataires, c'est souvent lui qui repère l'apparition de troubles cognitifs et qui peut faire la demande de réalisation d'examen de santé, comme par exemple un bilan mémoire, neurologique. La volonté de la personne reste l'élément déterminant dans le choix du parcours résidentiel, le risque de désocialisation lors d'un passage en résidence pour personne âgée est important sur un public fortement socialisé à travers la colocation et la fréquentation des cafés sociaux.

Un risque est surtout identifié lors de changements qui n'ont pu être anticipés comme des hospitalisations, mais la taille de l'association lui permet d'être réactive et de mettre en place un accompagnement spécifique.

## **L'intervention hebdomadaire d'un agent d'entretien (20H/semaine ; 5 fois/semaine)**

Un agent d'entretien intervient chaque semaine au sein du logement, essentiellement sur des tâches ménagères, mais il participe également à une forme d'aide sociale sur les personnes : aide de vie à travers le ménage, les courses, alerte en cas de problème...

### **Financement du dispositif**

L'association Ayyem Zamen loue les appartements, pour un loyer minoré, à Paris Habitat qui est propriétaire des logements, puis elle les sous-loue aux colocataires.

On compte actuellement 1 ETP pour le suivi de 30 personnes relogées afin de réaliser les visites à domicile, les accompagnements physiques aux rendez-vous.

Au niveau des loyers, l'association a souhaité une harmonisation pour remédier aux fortes disparités qui existaient au départ du projet en fonction du loyer initial du logement mis à disposition par Paris Habitat. Aujourd'hui tous les loyers s'élèvent à 280 € par personne et tiennent compte de l'évolution des charges. Ils comprennent le loyer et une partie des charges dont l'électricité et l'eau.

Ayyem Zamen assume l'ensemble des frais de fonctionnement du logement : charges locatives, assurance, fluides, abonnement TV par câble, téléphone fixe et internet...

Les charges salariales, pour l'agent d'entretien et le poste de CESF ne sont pas imputées aux locataires.

La gestion des charges locatives est abordée en amont avec les colocataires, ainsi que les questions de précarité énergétique, ce qui permet d'optimiser les consommations de chauffage, puis d'identifier et de résoudre rapidement les difficultés qui peuvent apparaître sur ce sujet.

Les impayés de loyer sont fortement réduits par rapport au début du projet. La dette locative est essentiellement due à des coupures APL et elle disparaît dès que les versements sont repris. Dans la majorité des cas, les colocataires perçoivent directement les APL afin qu'ils puissent se rendre compte de ce qu'ils perçoivent et de ce qu'ils reversent.

Le dispositif proposé par l'association n'est jugé possible qu'en raison des financements disponibles dédiés à l'accompagnement social qui permettent de rémunérer un salarié à temps plein pour suivre et accompagner les colocataires au quotidien. Le seul accès au logement, sans cela, ne garantirait pas la réussite du projet.

L'association bénéficie de subventions publiques et privées, certaines sont affectées au fonctionnement des cafés sociaux, d'autres aux domiciles partagés et certaines sont sur les deux volets.

Sur les domiciles partagés il existe différents types de subventions :

- ✓ Les subventions d'équipement et d'adaptation du logement sont les plus faciles à obtenir. L'aspect concret, matériel de l'objet subventionné parle aux financeurs.
- ✓ Les subventions sur les actions collectives destinées à la lutte contre l'isolement, l'organisation de sorties, aux activités et aux actions d'information et de prévention santé avec des partenaires.
- ✓ Les subventions sur l'accompagnement individuel rapproché, action portée par le CESF sur le terrain, sont les plus difficiles à obtenir.

Ces subventions sont annuelles et nécessitent un renouvellement tous les ans alors que le besoin est régulier. L'association est en cours de constitution d'un dossier auprès de l'ARS pour bénéficier du forfait Habitat inclusif. Ce dernier est considéré comme une véritable opportunité pour l'association d'autonomiser le projet financièrement à travers cette subvention accordée pour 3 ans.

### **Les partenaires impliqués**

→ **L'association Ayyem Zamen** porte le projet, assure l'intermédiaire et la gestion locative sociale ainsi que l'accompagnement des colocataires ;

→ **Paris Habitat**, bailleur social, met à disposition des logements avec un loyer minoré ;

→ **A&D cabinet d'architecture** a accompagné l'association pour concevoir les appartements pilotes ;

→ **Humanis** a financé l'adaptation des logements et l'ingénierie sociale pour la mise en œuvre et l'évaluation du projet ;

→ **La Fondation de France** a financé l'ingénierie sociale pour la mise en œuvre du projet ;

→ **La Fondation Abbé Pierre et AG2R** ont financé le poste du travailleur social pour l'animation au sein des logements.

## **Synthèse...**

### ***Les conditions de réussite***

- Un partenariat avec un bailleur social en capacité de mettre à disposition un patrimoine bien situé et à un faible coût
- L'obtention d'un agrément d'intermédiation locative par l'association
- Un travail préalable auprès des candidats sur la vie en colocation
- Un public cible qui partage un certain nombre de points commun en matière de manière de vivre
- La proximité des cafés sociaux pour la partie animation / lien social
- L'implication de l'équipe de direction, du CESF
- Le financement du poste de CESF

### ***Les points forts***

- Une solution de logement permettant d'éviter l'entrée en EHPAD pour des personnes dont les fragilités sont surtout liées à la précarité économique et à l'isolement social
- Une capacité à mobiliser des financements pour l'aménagement des logements
- Un dispositif qui allie économie financière et liens de solidarité
- Un dispositif efficace pour lutter contre l'isolement et favoriser l'inclusion sociale
- Un dispositif facilement exportable grâce à un travail de capitalisation déjà réalisé
- Un projet coconstruit avec les habitants qui peut participer à maintenir des activités au sein des quartiers dans lequel il est implanté

### ***Les points de vigilance***

- Des difficultés liées à la vie en colocation, un risque d'exacerbation des tensions qui nécessitent une médiation
- L'appropriation du logement par un public souvent éloigné du parcours résidentiel classique peut demander du temps
- Pour une petite structure, la gestion locative est un véritable problème et entraîne des coûts élevés. Un partenariat avec Paris Habitat, qui dispose de l'expérience et du réseau nécessaire à cette tâche, pourrait être une réponse à cette problématique.
- La colocation ne permet pas de répondre à tous les publics, elle doit être choisie préalablement
- Des limites dans l'accompagnement des personnes dont la dépendance s'accroît et pour qui le besoin d'aide devient très important
- Un modèle économique simple mais fragile qui dépend de financements complémentaires pour la mise en route du projet et l'accompagnement.

***Pour aller plus loin :*** Formalisation des domiciles partagés : Synthèse de l'étude de modélisation réalisée en 2018 par H. Leenhardt pour l'association AYYEN ZAMEN (disponible auprès de l'association)

Reportage vidéo sur les domiciles partagés de AYYEN ZAMEN, réalisé par Oldyssey relative à l'ouverture du dernier appartement <https://www.facebook.com/oldyssey/videos/2641162575939233/>