Inclusion/citoyenneté

Villa Sabrina : un nouvel horizon pour des colocataires handicapés

janvier 2021

Estelle Camus

Imprimer la page

Index

- Type d'action
- Département
- Sur le vif
- Porteur(s) de l'action
- Objectif(s) et bref descriptif
- L’essentiel
- Origine(s)
- Description détaillée
- Bilan
- Partenaire(s)
- Moyens

Type d'action

- Habitat / logement
- Lien social
- Partenariats / transversalité
- Personnes handicapées
- Pratiques professionnelles

Département

Var (83)

Sur le vif

« Je m'ennuyais chez mes parents. Ici, je fais plein de choses, j'aide même dans une association qui distribue des colis alimentaires. Je donne aux autres et ça me rend heureuse », Sabrina, colocataire

« A la Villa Sabrina, les colocs sont d'abord chez eux. Nous sommes là pour leur faciliter le quotidien, mais sans décider ou faire à leur place », Clara, Responsable d'équipe.

« Les habitants de la Villa Sabrina sont des Croisiens à part entière. Ils nous poussent à repenser notre ville, ses aménagements, ses modes de déplacements et à changer de regard sur le handicap », le Maire de la Croix Valmer

Porteur(s) de l'action

L'Association Club des Six et le groupement solidaire HOMNIA (Entreprise solidaire d'utilité sociale)

Objectif(s) et bref descriptif

A la Croix Valmer, depuis 2014, la Villa Sabrina joue la carte de l'habitat inclusif. Des adultes handicapés y ont fait le choix d'une vie en colocation, ouverte sur leur environnement, et d'un accompagnement respectueux de leur autonomie. Baptisé le Club des Six, ce modèle bouscule les pratiques professionnelles et le regard sur le handicap.

L’essentiel

Date de création : Juin 2014

Population concernée : Adultes en situation de handicap, souffrant de déficiences intellectuelles et/ou physiques (personnes cérébro-lésées, troubles autistiques, trisomie 21…), bénéficiant d’une prestation de compensation de handicap totalisant entre 5 et 8 heures d’aide humaine par jour.

Zone d’implantation : La commune de la Croix Valmer, commune balnéaire du Var située dans la baie de Cavalaire et comptant près de 3 800 habitants. La Villa Sabrina est située au cœur du village, à proximité immédiate de l’ensemble des services, commerces et activités de loisirs.

Configuration de l’habitat : Un appartement de 450 m2 situés en rez-de-chaussée d’un immeuble construit spécialement pour accueillir la colocation et comprenant neuf autres logements de type T1, T2 et T3 implantés à l’étage destinés à tous types de publics sous condition de ressources.
Cet appartement, entièrement adapté PMR, se compose de sept chambres individuelles avec sanitaires privatifs, d’un bureau pour les intervenants professionnels, d’un studio dit « tremplin » et d’espaces partagés (vaste pièce à vivre, cuisine, buanderie, terrasse, jardin.)

Partenaires : La Commune de la Croix Valmer.

Spécificités : Une colocation d’adultes en situation de handicap constituée en association, le Club des Six.
Un accompagnement 24h/24, 7 jours /7, grâce à la mise en commun de l’intégralité des heures d’aides humaines accordées à chaque colocataire dans le cadre de la Prestation de compensation du handicap (PCH)
Une organisation qui repose sur un groupement d’entreprises (CAP’Solidarité Développement,

CAP’Solidarité et CAP’Services) réunies autour de l’association le Club des Six, au sein d’HOMNIA.
Chaque société est financièrement indépendante et contribue au projet social de l’association.
Un développement soutenu par le fonds Finance et Solidarité d’Amundi.

Cette action a été identifiée dans le cadre d' un appel à contribution diffusé en mars 2019, en partenariat avec la CNSA.

Origine(s)

Le projet de la Villa Sabrina est né en 2009, lorsque Maïlys Cantzler est sollicitée par ses parents pour assurer la tutelle de sa sœur Sabrina, victime de lésions cérébrales à la suite d’un accident de voiture et lourdement handicapée. La jeune femme, diplômée d’HEC, vient alors de revendre la société de crèches privées dont elle assurait la gestion pour des entreprises ou des collectivités, à l’exemple de la commune de la Croix Valmer où réside sa famille. Consciente que la cohabitation entre ses parents vieillissants et Sabrina est de plus en plus difficile, elle réfléchit à une solution qui permettrait à sa sœur de réaliser son rêve : avoir son propre « chez-soi » et vivre en autonomie. Ce choix est alors inenvisageable car les six heures quotidiennes d’aide humaine dont bénéficie sa sœur au titre de la Prestation de Compensation du Handicap ne lui permettent pas d’assurer la présence continue d’une personne pour subvenir à ses besoins dans la réalisation des actes de la vie de tous les jours. Par ailleurs, habituée à vivre entourée d’un réseau familial et amical, Sabrina appréhende de se retrouver seule.

Inspirée par les expériences de colocations (Maison des quatre) menée en Gironde par l'AFTC, Maïlys Cantzler conçoit alors le projet d'une colocation pour lequel elle est prête à investir une partie du bénéfice de la vente de son entreprise et crée une société de promotion immobilière, CAP'Solidarité. Pour permettre à Sabrina de ne pas quitter l'environnement où elle a construit ses repères, l'entrepreneuse prospecte sur la Croix Valmer, mais se heurte au coût de l'immobilier, sur un territoire où la spéculation bat des records Elle soumet alors son projet à l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme, qui convainc le conseil municipal de mettre à disposition, dans le cadre d'un bail à construction, un terrain acquis en viager par la commune. Toutefois, pour réduire le loyer, initialement de 25 000 euros par an, versé par l'acquéreur à la commune, et pouvoir proposer des loyers raisonnables aux futurs locataires, le Maire de La Croix Valmer suggère à Maïlys Cantzler d'adjoindre au logement partagé par les personnes en situation de handicap, neuf logements à loyer modéré, de type PLS. Faute de convaincre des bailleurs sociaux locaux d'acquérir et gérer ces logements car le programme est considéré comme trop petit, Maïlys Cantzler conventionne alors avec la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du Var, afin de permettre à CAP'Solidarité d'assurer cette mission de bailleur social. En juillet 2013, le bail à construction est signé avec la Mairie de la Croix Valmer et les travaux, financés à la fois sur fonds propres et par un emprunt (1 million chaque) sont achevés près d'un an plus tard. Le 9 juin 2014, le bâtiment accueille ses premiers habitants.

Entre temps, Maïlys Cantzler organise le cadre de fonctionnement de la colocation. Les colocataires, leurs familles et proches ainsi que des bénévoles qui souhaitent ponctuellement s'investir sur le projet se regroupent en association, le Club des Six. Ce statut permet notamment de répondre aux difficultés rencontrées par des personnes sous mesure de protection dans la gestion de leur vie quotidienne : l'association collecte les loyers et les frais de vie (entretien, charges, alimentation et sorties), dont le montant a été décidé et voté par les colocataires et leurs familles, et gère ce budget commun. Se pose aussi le choix d'un service prestataire spécialisé, capable d'assurer la prise en charge 24 heures sur 24 de six personnes lourdement handicapées. Aucun de ceux implantés en proximité n'étant en mesure de répondre à une telle demande. Maïlys Cantzler décide alors de créer

CAP‘Services, un service d’aide à domicile autorisé par le Département du Var et dédié uniquement au dispositif Club des Six. A partir de janvier 2014, une responsable et trois intervenants sont recrutés et sensibilisés aux valeurs du Club des Six. Reste à convaincre des locataires de se lancer dans l’aventure. Des réunions d’information sont organisées, notamment avec la Mairie. Les logements sociaux sont immédiatement occupés, avec des loyers deux fois moins élevés qu’en logement ordinaire. Quant à la colocation, constituée dans un premier temps de trois personnes cérébrolésées, elle met un an à se stabiliser avec un effectif de six puis sept habitants.

Description détaillée

Un petit collectif en cœur de commune

Située à deux pas du centre bourg de la Croix Valmer, accessible par des cheminements piétonniers, la Villa Sabrina, du nom de celle qui en a inspiré la création, est un bâtiment d’un étage tout en longueur, à l’architecture contemporaine et fonctionnelle. Construit le long d’un des axes principaux de la commune, il s’ouvre à l’arrière sur un jardin, accessible de plain-pied depuis le vaste appartement du rez-de-chaussée. Deux entrées indépendantes desservent d’une part l’étage et ses neuf appartements (cinq T1, deux T2 et 2 T3) répartis le long d’une coursive et d’autre part l’appartement qui abrite le Club des Six. D’une surface de 460 m2, ce dernier dispose de sept espaces individuels composés d’une chambre de 22 m2 et de sanitaires privatifs. S’y ajoute une chambre permettant d’accueillir temporairement un proche invité ou un postulant à la colocation pour une période de test, des espaces partagés (buanderie, salon d’activités…) qui s’articulent autour d’une grande pièce à vivre équipée d’une cuisine américaine, et un lieu réservé aux professionnels comprenant un bureau et une pièce de repos. Un studio tremplin, permettant une transition progressive vers le logement ordinaire a également été aménagé. L’ensemble du bâtiment, tout comme les équipements au sein de l’appartement collectif ont été conçus pour faciliter les déplacements et la vie quotidienne de personnes à mobilité réduite : vastes espaces de circulation, absence de dénivelés, plans de travail modulables en hauteur, douches à l’italienne, équipements domotisés… Les habitants de la colocation ont été associés aux choix d’aménagement et de décoration du logement et chaque colocataire a meublé et installé son espace personnel selon ses goûts. A l’extérieur, 10 places de stationnement sont à disposition de l’ensemble des locataires et le jardin, entretenu avec l’aide de la Mairie, permet de partager des activités et des temps conviviaux. Des jardinières surélevées et un poulailler y ont été installés par les colocataires.

Chaque habitant de l'appartement partagé est sous locataire de l'association Club des Six, locataire en titre auprès de CAP'Solidarité. Chacun a signé un bail avec l'association et verse un loyer de 500 euros par mois (plus 65 euros de charges), dont est déduit l'Aide Personnalisée au Logement (APL – entre 100 et 200 euros par mois), pour ceux qui en bénéficient. S'ajoute à ce loyer 400 euros de frais de vie (alimentation, abonnements divers, petit équipement, sorties et activités collectives) mis en commun et gérés également par le Club des Six, soit un coût total mensuel de 965 euros, financés par les ressources des habitants qui perçoivent tous l'Allocation Adultes Handicapés (900 euros), et pour certains le complément de ressource (179 € par mois) ou la majoration pour vie autonome (105 € par mois).

Des colocataires aux profils divers

A la fin de l'année 2020, sept colocataires résident à la Villa Sabrina, trois femmes et quatre hommes âgés entre 18 et 54 ans. Si les deux premières années, la colocation était uniquement composée de personnes victimes de cérébrolésions, elle s'est ouverte à d'autres handicaps, tels que l'autisme ou la trisomie. Cette diversité est plus stimulante, à la fois pour les intervenants professionnels mais également pour les colocataires qui utilisent leurs complémentarités pour se soutenir. Dans l'ensemble, ils souffrent de troubles sensoriels, physiques, cognitifs, et quatre d'entre eux sont en fauteuil roulant. Ils ont tous connus de longues périodes d'hospitalisation, de réadaptation, puis pour certains, une orientation vers un établissement médico-social lorsque le retour dans la famille n'était pas possible, voire des allers retours entre hôpital, établissement et famille.

Si la première colocation a mis plusieurs mois à se constituer, la Villa Sabrina est maintenant bien identifiée par les acteurs locaux, grâce au gros travail de réseau mené par sa responsable. Associations, institutions, établissements, familles lui adressent d'éventuel.le.s colocataires, mais ce sont les habitants qui choisissent celles ou ceux qui partagent leur quotidien. Dans un premier temps,

la responsable de la Villa rencontre la personne dans son environnement et s'efforce d'apprécier ses capacités et son appétence à une vie quotidienne partagée. Une première visite à la Villa est ensuite proposée et donne l'occasion de faire connaissance avec les colocataires. Elle sera suivie, si la capacité et l'envie d'intégrer la Villa sont confirmées, par deux séjours minimum d'une semaine (le premier d'acclimatation/observation et le second où la personne est invitée à participer à la vie collective, avec l'aide des colocataires déjà installés). Lors de ces séjours temporaires, la personne paie uniquement un forfait correspondant aux frais de logement et de vie, l'accompagnement étant pris en charge dans le cadre de différents dispositifs (PCH à domicile sur les périodes d'interruption d'hospitalisation ou d'hébergement en établissement, PCH d'urgence…) A l'issue d'un troisième séjour plus long, ces derniers décident collectivement d'accepter ou non le futur colocataire qui ne pourra intégrer la Villa qu'au départ d'un des habitants, dans l'ordre souhaité par les colocataires.

Des professionnels présents en continu

Les colocataires de la villa Sabrina sont accompagnés sept jours sur sept par une équipe dédiée, composée de neuf intervenants (dont la responsable). Tous sont salariés de CAP'Services avec qui chaque colocataire a signé un contrat. Une responsable d'équipe, éducatrice spécialisée de formation puis formatrice, assure le management des intervenants, l'organisation du fonctionnement de la Villa, les relations avec les partenaires et les familles et intervient également auprès des colocataires. Les huit autres salariés, embauchés pour six d'entre eux à plein temps, ont des profils d'aides-soignants, d'auxiliaires de vie, d'accompagnants éducatif et social et ont bénéficié d'un séminaire d'intégration animé par l'équipe nationale du Club des Six. Ils sont présents par roulement, à raison d'un minimum de deux intervenants dans la journée, voire plus selon les activités envisagées, et d'un intervenant qui assure la veille de nuit entre 19h00 et 8h00 du matin. Cette continuité de présence est financée, sans reste à charge pour la personne, par une mise en commun auquel chacun a consenti, de l'ensemble des heures d'aides humaines (entre cinq et huit heures par jour) qui lui sont attribuées dans le cadre de la PCH. Si chaque colocataire dispose d'un référent et d'un co-référent spécifique, les intervenants accompagnent individuellement mais aussi collectivement l'ensemble des habitants pour les actes essentiels de leur vie quotidienne, dans le développement de leur autonomie ainsi que de leur vie sociale. Un Service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) intervient également auprès de certains colocataires, mais la majorité a recours à des professionnels libéraux, installés dans la commune : médecins, infirmières, kinésithérapeutes, librement choisis. Si l'équipe de la Villa Sabrina n'a pas mission à coordonner le parcours médical des colocataires, elle doit cependant faire face à la défaillance de certaines familles et tuteurs.

Vivre le plus « normalement » possible

A la villa Sabrina chacun a son propre rythme et son propre planning, qui s'articule avec les temps de vie collective, dans un souci d'autonomisation et d'inclusion sociale. Chaque habitant participe, avec le soutien des professionnels mais aussi celui des autres locataires, à la préparation des repas, à l'entretien de son linge, des parties communes et contribue aux décisions concernant la colocation… Chaque semaine, un temps d'échanges collectifs est l'occasion de décider des menus, des activités, de faire remonter les envies et de réguler la vie collective. Si aucun des colocataires de la Villa Sabrina n'est en capacité de travailler, tous sont encouragés à avoir une activité sociale en dehors de la maison, selon leurs envies, leurs capacités et les besoins des acteurs locaux. Un travail important est mené avec les associations locales pour donner un rôle actif aux habitants de la villa Sabrina dans les activités de la commune : lectures avec les enfants de la crèche ou les résidents de l'EHPAD, réalisation de colis pour l'aide alimentaire, tenue de la buvette lors des fêtes du village … Par ailleurs les colocataires organisent eux-mêmes des activités au sein de la villa (vide grenier, repas partagés) ouvertes aux habitants de la commune. Des liens se tissent naturellement avec les locataires du premier étage, dont certains, également en situation de handicap, bénéficient ponctuellement du soutien de la colocation. De plus, des colocataires, des proches et des intervenants professionnels sont associés au fonctionnement de la colocation au sein d'un conseil d'administration qui se réunit annuellement.

Autant d'occasions qui participent à ce que les personnes handicapées retrouvent l'estime d'elles-mêmes et qui contribuent également au changement de regard de leurs concitoyens. Le Maire de la Croix Valmer témoigne que l'implantation du Club du Six a favorisé une prise de conscience et amené la commune à penser ses aménagements et installations en fonction de l'ensemble des

habitants qui les utilisent. Des évolutions positives ont pu être constatées auprès des colocataires comme de leurs proches. Les premiers témoignent majoritairement de leur épanouissement et de leur sentiment d'utilité. L'une d'elle a perdu les 20 kilos de trop qui la condamnait au fauteuil roulant et retrouvé une activité bénévole. Un autre, qualifié d' « incasable », a pu diminuer les anxiolytiques et réduit sa dépendance au téléphone portable. Des colocataires ont également quitté la Villa. L'un se sentait prêts à vivre dans un logement ordinaire, après un temps de transition en logement tremplin, mais continue de fréquenter la colocation, pour apporter son aide. Pour un second, en revanche, la colocation était devenue trop conflictuelle et son orientation vers un autre dispositif lui a été proposé. Quant aux professionnels, ils reconnaissent avoir dû évoluer vers plus de polyvalence et d'adaptabilité, mais aussi avoir développé de nouvelles compétences relationnelles, d'animation qui enrichissent leurs pratiques.

Un modèle en développement

Dès la seconde année d'existence de la Villa Sabrina, la décision a été prise d'essaimer le dispositif. La rencontre avec le PDG d'AMUNDI, une des premières entreprises de gestion d'actifs d'Europe, va permettre de concrétiser cette ambition. Séduit par l'équilibre entre les valeurs et la rigueur budgétaire du projet, il propose d'investir plusieurs millions au travers du fond Finance et Solidarité, issu de l'épargne salariale solidaire. CAP'Solidarité est alors scindé en deux entités distinctes avec la création de CAP'Solidarité Développement, consacré à l'activité plus risquée de

promotion immobilière, CAP’Solidarité se recentrant uniquement sur la gestion locative. La gouvernance se structure également avec la constitution d’un groupement solidaire, HOMNIA, qui réunit autour de l’association désormais nationale Club des Six (regroupement des Club des six de chaque habitat), les sociétés indépendantes CAP’Services, CAP’Solidarité et CAP’Solidarité Développement. Le dispositif permet de limiter la prise de risque mais aussi de rationaliser les coûts, d’assurer la gestion administrative pour les colocations, et permet à chaque société de contribuer au projet social de l’association par le versement d’une partie de la valeur ajoutée créée sous forme de subvention.

HOMNIA porte l’objectif ambitieux d’ouvrir une cinquantaine dispositifs Club des Six d’ici 2024. Chaque nouvelle implantation nécessite un long travail de repérage et de négociation avec des communes susceptibles de mettre un terrain à disposition, avec des promoteurs prêts à céder, dans le cadre d’une vente en état d’achèvement, une superficie suffisante en rez-de-chaussée. La création d’une nouvelle « villa », implique également d’obtenir du Département qu’il autorise la création d’un service d’aide à domicile dédié. Début 2021, sept maisons sont en fonctionnement sur l’ensemble du territoire national et cinq supplémentaires devraient ouvrir d’ici la fin de l’année.

Bilan

Points positifs :

- La maîtrise du projet immobilier, dans sa conception, son financement et sa réalisation
- La recherche d’un modèle économique durable et équilibré, dans le cadre d’une ESUS
- L’appui de la commune dans l’émergence du projet
- La mise en réseau avec l’ensemble des acteurs locaux intervenants sur le champ du handicap (associations, établissements, centres hospitaliers…)
- ‘ intégration de l’habitat et de ses habitants dans le tissu associatif et économique local

Points d'attention :

- Le choix du service intervenant, imposé à l’entrée dans le dispositif
- Le respect du plan d’aide individuel dans le cadre de la mutualisation de la PCH et l’utilisation de ce plan d’aide pour l’animation collective du dispositif
- La diversification des sources de financement
- L’évolution des besoins des colocataires, en fonction de leurs profils (vieillissants, plus autonomes…) et l’impact sur l’équilibre financier et relationnel des colocations

Partenaire(s)

Dans la phase d’installation : La commune de la Croix Valmer, la DDTM et le Département du Var. Puis ultérieurement : la MDPH du Var, les acteurs du secteur du Handicap, les structures municipales et associatives de la Croix Valmer (crèche, EHPAD, clubs sportifs, club de loisirs…)

Moyens

Le coût de l’investissement :

Le montant global de l’investissement, pour la villa Sabrina s’élève à 2 millions d’euros dont un million d’euros d’emprunts et un million d’euros en fonds propres. Sur les nouveaux projets, les fonds propres proviennent de la participation d’AMUNDI.

La foncière CAP’Solidarité n’est pas propriétaire du terrain. Dans le cadre du bail à construction signé avec la Mairie de la Croix Valmer pour une durée de 39 ans, elle verse un loyer annuel de 5700 euros

Le coût du fonctionnement :

- Le Club des Six est locataire auprès de CAP’Solidarité. Chaque colocataire a signé un bail avec le Club des Six et lui verse un loyer mensuel de 500 euros et 65 euros de charges. Ce loyer est moins important dans les autres colocations Club des Six, en moyenne 450 € + 40 € de charges
- Des frais de vie liés à la collectivité de 400 euros par mois, sont facturés aux colocataires par le Club des Six. Ils correspondent pour environ 200 euros aux frais d’alimentation, auxquels s’ajoutent des frais liés à l’entretien, les fluides, le mobilier commun, les sorties, les activités, l’utilisation d’un véhicule adapté…
- Les locataires ont signé un contrat de prestation avec CAP’Sservice à hauteur du nombre d’heures d’aide humaine qui leur sont attribuées dans le cadre de la PCH et ont consenti à la mutualisation de ces heures (entre 5 et 8 heures par jours selon les besoins des personnes). La totalité des heures (équivalente au maximum des heures accordées) est réglée directement par le Département à CAP’Services.

Contact

Maïlys CANTZLER

Cofondatrice et Présidente d’HOMNIA

Adresse : 558 boulevard de Saint Raphaël
83420 La Croix-Valmer

Courriel : mailys@cantzler.fr

Site web : https://www.club-des-six.fr