

FORMALISATION DES DOMICILES PARTAGÉS

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE DE MODÉLISATION
RÉALISÉE EN 2018 PAR HÉLÈNE LEENHARDT
POUR L'ASSOCIATION AYYEM ZAMEN
AVEC LE SOUTIEN DES INSTITUTIONS SUIVANTES

Fondation
de
France

FONDATION
BTP+
Sous l'égide de la Fondation de France


malakoff médéric
humanis


Domiciles
Partagés

INTRO CONTEXTE ET ENJEUX

Ayem Zamen initie les Domiciles Partagés en 2014 comme **un projet visant à démontrer la faisabilité et les atouts d'une formule de colocation** pour personnes âgées migrantes en situation de précarité, de mal logement et d'isolement social ou familial.

Après 4 ans de fonctionnement et de développement du projet, l'association et les membres du COPIL souhaitent **dresser un 1er bilan du dispositif et dessiner ses perspectives.**

La réalisation de cette étude a été confiée à Hélène LEENHARDT, consultante en gérontologie sociale, spécialiste des formes d'habitat alternatif.



INTRO CONTEXTE ET ENJEUX

Les Domiciles Partagés ont été conçus comme **une réponse au mal logement, mais également à l'isolement social et familial** des personnes âgées isolées et précaires

Rappel des objectifs initiaux

Reloger Proposer une solution de logement durable et adaptée en mutualisant le confort et les services d'aide à domicile

Accompagner Proposer un accompagnement personnalisé qui ne se limite pas à l'ouverture et au maintien des droits, mais aborde les projets de vie et de bien vieillir

Animer Prévenir le repli sur soi, créer de la convivialité entre les personnes, favoriser et régénérer la solidarité

Prévenir Faire entrer la prévention et prolonger l'autonomie

Faire entrer le numérique Initier aux nouvelles technologies afin de favoriser l'autonomie et le lien avec les familles



INTRO OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE

La présente étude s'est déroulée d'octobre 2017 à mars 2018 avec pour objectifs de

- **Dresser un bilan de l'expérimentation** en dégagant les points clefs de la mise en œuvre, les points d'attention et les éventuelles difficultés à lever
- **Permettre une modélisation du dispositif** avec la formalisation des outils et des bonnes pratiques
- **Engager une réflexion sur les conditions de sa diffusion** en imaginant différentes hypothèses envisageables à ce jour

Pour se faire, 3 étapes ont été nécessaires

- ✓ **L'analyse des documents et productions disponibles** sur le dispositif ou sur des expériences similaires (en France ou à l'étranger)
- ✓ **Une étude de terrain** avec la réalisation d'entretiens semi-directifs auprès des différentes parties prenantes du dispositif
- ✓ **Une observation participante** tout au long de la réalisation de l'étude (bureau mis à disposition et immersion totale dans le quotidien de l'association)

+ Réunions de suivi organisées 2 fois par mois avec la direction d'AZ

INTRO DÉROULEMENT DU TERRAIN

Recueil qualitatif de l'information

19 entretiens réalisés auprès des porteurs et partenaires du projet

- 6 avec les membres du CA et l'équipe de direction d'Ayyem Zamen
- 1 avec l'actuelle coordinatrice des DP et 1 avec la précédente
- 1 entretien de groupe avec l'équipe de l'association
- 8 avec les partenaires opérationnels ou financiers (Paris Habitat, ARS, FAP, FDF, Malakoff Médéric-Humanis, Pro BTP, Architecture et développement, Mairie de Paris)
- 3 avec des acteurs en lien avec les DP (AS de la Ville, cafés sociaux de Lyon et Grenoble)

15 entretiens réalisés avec les colocataires des DP et les adhérents du Café Social

- 13 entretiens avec des colocataires, dont 7 réalisés au sein des DP
- 2 entretiens avec des adhérents de l'association ne résidant pas dans les DP

Une observation participante tout au long de l'étude

Immersion au sein de l'association, visites de tous les DP et participation aux temps conviviaux, aux sorties et aux repas proposés aux colocataires et aux adhérents du CS

FORMALISATION DES DOMICILES PARTAGÉS LES RÉSULTATS

1^{ère} partie : Bilan descriptif

2^{ème} partie : Analyse de l'expérimentation

3^{ème} partie : Modélisation et perspectives

1ÈRE PARTIE BILAN DESCRIPTIF

L'association Ayyem Zamen gère, accompagne et anime **9 Domiciles Partagés** ce qui a permis le relogement **de 28 colocataires** (3 ou 4 personnes par appartement)



Historique et cartographie

Juillet 2013 → Obtention de l'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale auprès de la DRIHL 75

Juin 2014 → Convention signée avec Paris Habitat qui accepte de louer 4 grands logements à proximité des cafés

Décembre 2016, juillet 2017 et octobre 2019 → Partenariat renouvelé avec Paris Habitat 2 nouveaux logements en 2016, 2 autres en 2017 et 1 en 2019.



Café Social Belleville
Café Social Dejean

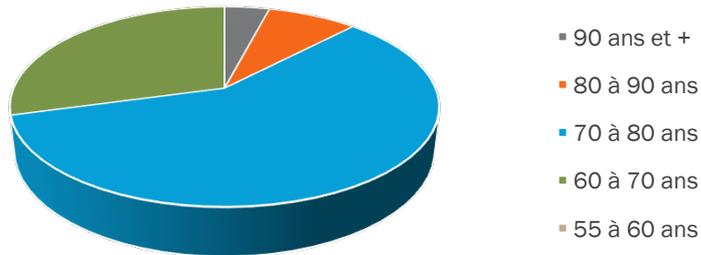


Domiciles Partagés

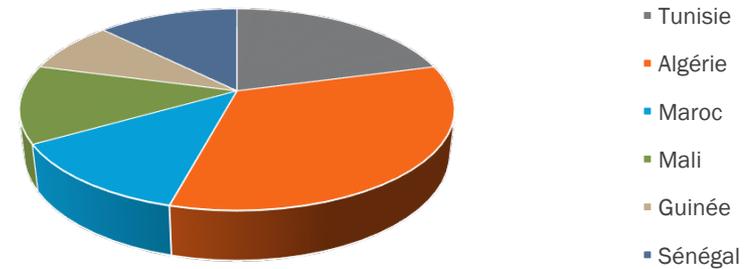
1ÈRE PARTIE BILAN DESCRIPTIF

Profil sociodémographique des colocataires

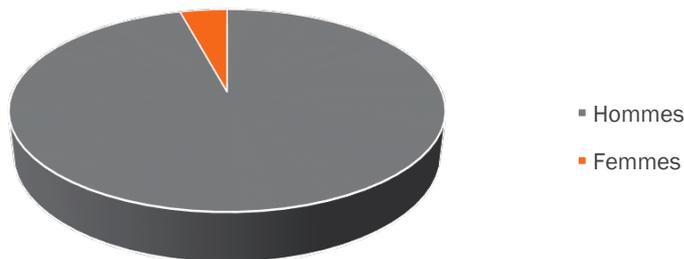
Répartition par tranche d'âge



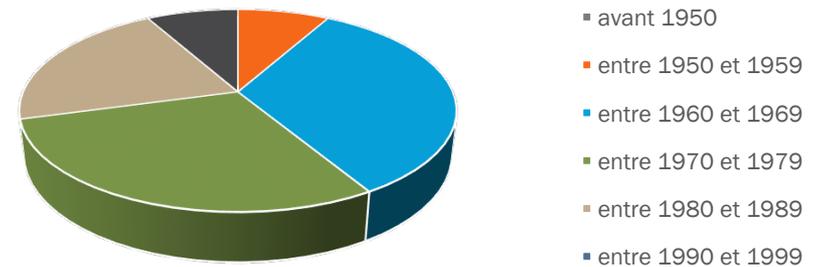
Répartition par pays d'origine



Répartition par sexe



Répartition par ancienneté en France



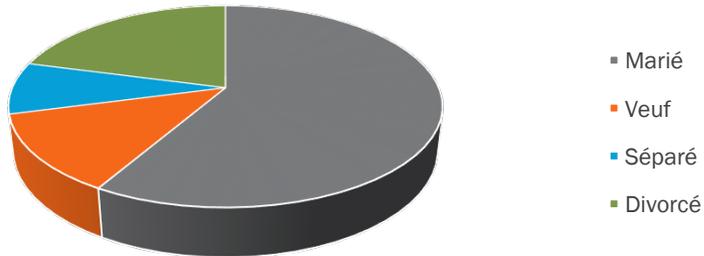
Un profil type assez proche de celui des adhérents du CS avec cependant une proportion nettement plus importante de personnes de 70 à 80 ans (60% VS 30%)

1^{ÈRE} PARTIE BILAN DESCRIPTIF

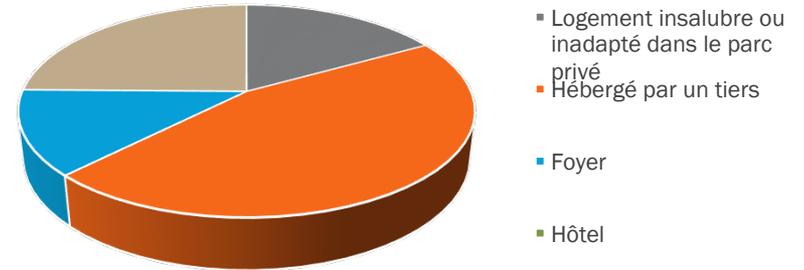
Situation sociale et familiale des colocataires

La moitié des colocataires était hébergée et un quart était en errance

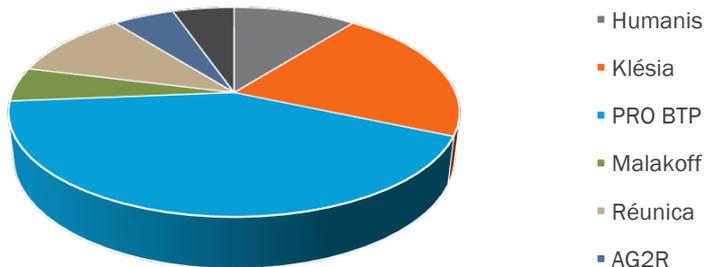
Répartition par situation familiale



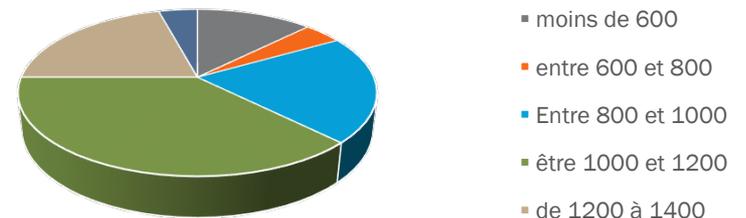
Répartition par mode d'hébergement



Répartition par caisse de retraite complémentaire



Répartition par tranche de revenus (reste à vivre après loyer)



3/4 des colocataires ont des proches au pays (épouse et/ou enfants)
Plus de la moitié des colocataires y effectue au moins 1 séjour par an
La moitié des colocataires a des enfants qui vivent en France

1ÈRE PARTIE BILAN DESCRIPTIF

La convivialité dans les DP

4 DP avec un fonctionnement fluide et convivial

- Bonnes relations entre tous les colocataires
- Temps en commun réguliers
- Fort investissement des espaces communs

3 DP avec des investissements qui diffèrent selon les colocataires

- 1 colocataire en retrait de la vie collective
- 2 colocataires entretenant de bonnes relations et qui investissent la vie dans l'appartement

1 DP ayant nécessité une médiation

- Plusieurs tensions entre deux colocataires
- Interventions de la CESF et de la direction
- Réécriture commune des règles de vie

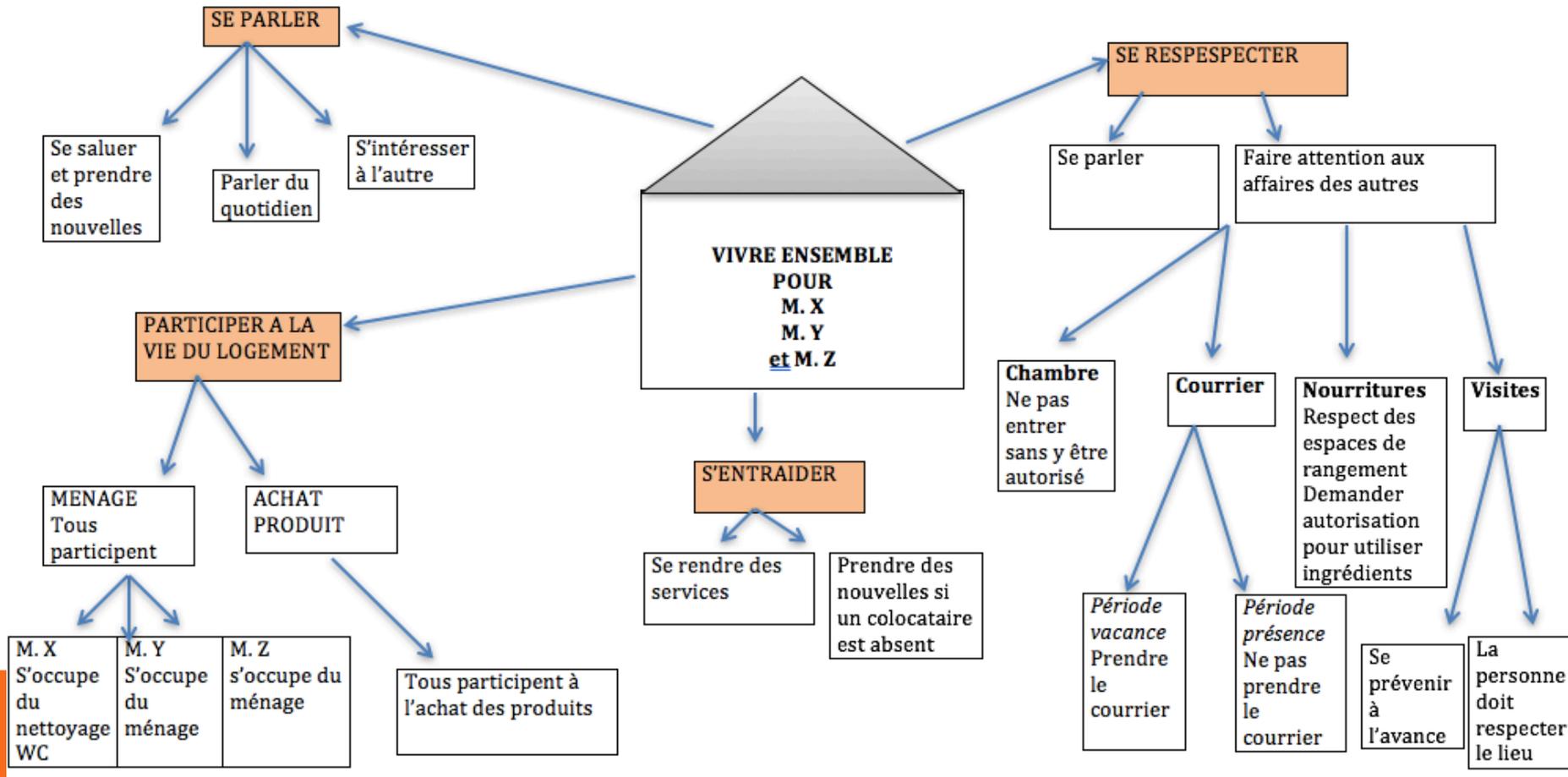
Le ménage, la cuisine et la décoration des appartements, des indicateurs positifs de l'appropriation des DP



1ÈRE PARTIE BILAN DESCRIPTIF

Des outils sur mesure et participatifs

Schéma des règles de vie élaboré avec les colocataires lors de la médiation



1ÈRE PARTIE BILAN DESCRIPTIF

Un accompagnement continu, global et préventif

Une aide à l'inclusion sociale et un soutien à la convivialité

- Avec des visites régulières, des rencontres informelles et des temps de convivialité (repas partagés, sorties)

Une aide à la personne

- Afin de s'assurer des bonnes conditions d'hygiène et de sécurité dans les logements

Une veille en continu pour

- **Sensibiliser les colocataires** sur les démarches à effectuer afin d'éviter les ruptures des droits
- **Leur faire prendre conscience des dispositifs auxquels ils peuvent avoir recours**
- **Les sensibiliser sur le suivi de leur santé**, permettre une hospitalisation si nécessaire et accompagner le retour à domicile après hospitalisation
- **Désamorcer les éventuels conflits** entre colocataires



Passage hebdomadaire de la CESF et de l'agent d'entretien dans chaque DP + rencontres informelles = de multiples occasions de contact donc d'alerte

1ÈRE PARTIE BILAN DESCRIPTIF

Fréquentation des cafés sociaux et participation aux activités

Quelle que soit l'ancienneté de leur relation avec l'association, la plupart des colocataires ont une fréquentation régulière du Café Social Belleville ou Dejean

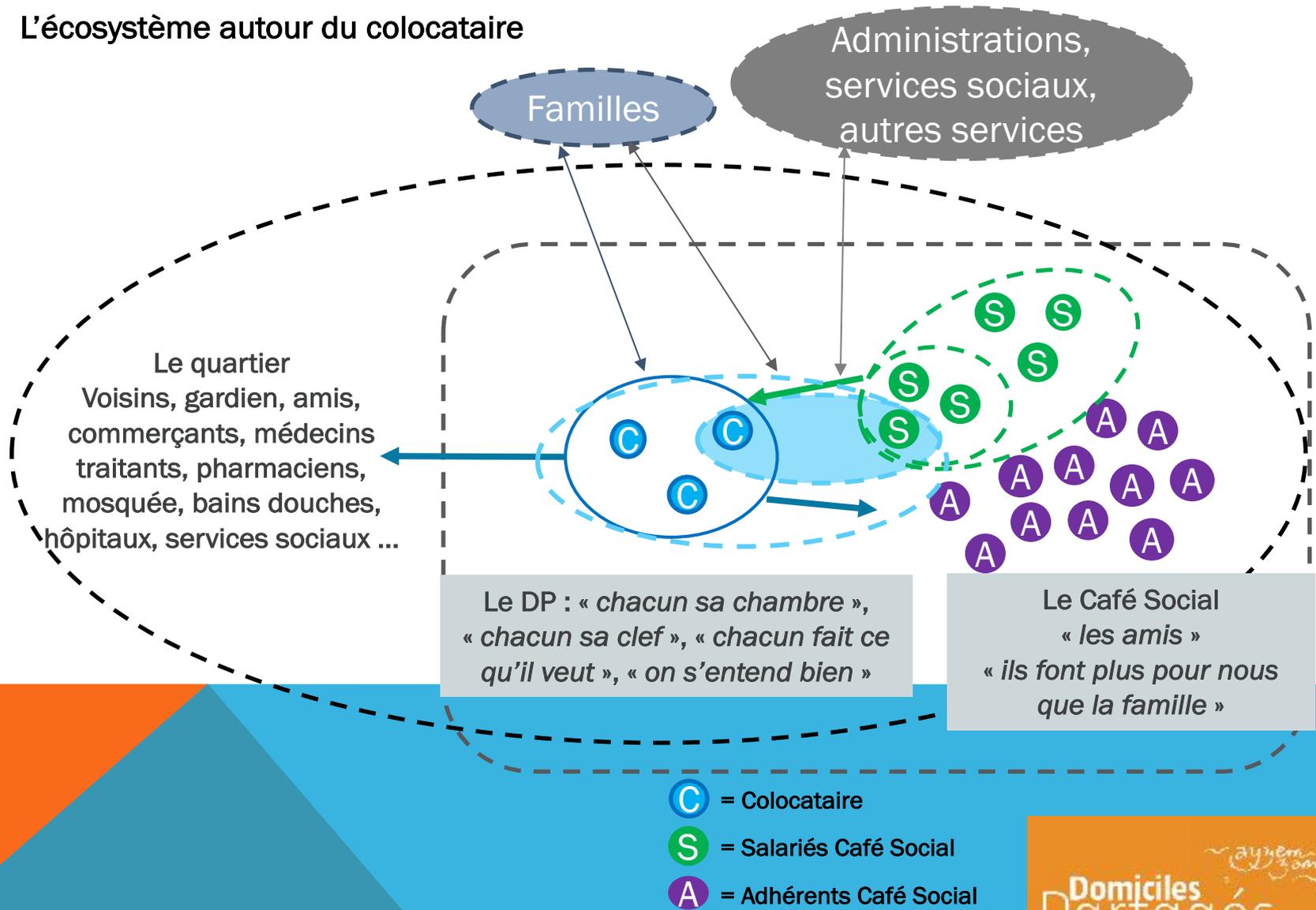


- Près des deux tiers les fréquentent très régulièrement, au moins une fois par semaine et quelques-uns y viennent trois fois par semaine, voire tous les jours
- D'autres y viennent essentiellement pour les rendez-vous ou sur invitation pour des sorties ou des activités particulières
- Deux ou trois personnes ne viennent que très rarement

La participation aux activités hors DP est favorisée par la présence de la CESF

1ÈRE PARTIE BILAN DESCRIPTIF

L'écosystème autour du colocataire



2ÈME PARTIE ANALYSE DE L'EXPÉRIMENTATION

Un projet inscrit dans l'ADN de l'association, pertinent et pour un public spécifique

Un projet novateur qui s'inscrit dans l'ADN de l'association Ayyem Zamen

- ✓ Défricher, expérimenter pour proposer des solutions à des problématiques sans réponse
- ✓ Apporter une réponse qui s'adresse à la personne dans sa globalité

Un dispositif innovant qui s'inscrit pleinement dans l'activité des cafés

- ✓ De la colocation pour allier contraintes économiques et valeurs de solidarité
- ✓ Un accompagnement dans la continuité du travail réalisé au sein des cafés alliant convivialité pour rompre l'isolement et aide à l'inclusion sociale pour l'accès et le maintien des droits

Un projet adapté à des besoins précis et développé à partir du diagnostic d'un territoire

- ✓ Qui respecte les contraintes financières du public
- ✓ Qui s'adapte à leurs habitudes de vie, à leurs attentes et à leur soif d'autonomie
- ✓ Qui permet d'envisager la colocation comme un plus vis-à-vis de leur parcours de logement

A contrario, une entrée en EHPAD, en EHPA ou en résidence est souvent synonyme de contraintes par rapport aux déplacements réguliers au pays et mouvements dans la journée et peut signifier l'arrêt des aides financières à la famille

2ÈME PARTIE ANALYSE DE L'EXPÉRIMENTATION

Un contexte favorable à l'émergence du projet

Une relation de confiance avec des partenaires

- ✓ Des soutiens politiques cruciaux pour la mise en route du dispositif
- ✓ Une reconnaissance de longue date de la qualité des actions portées par AZ
- ✓ Association des partenaires dès l'origine du projet et au sein du COPIL
- ✓ Transparence dans les relations et le suivi du projet

Un projet qui s'inscrit dans les priorités des partenaires et dans l'actualité

- ✓ Prévention sanitaire, de l'isolement et de la perte d'autonomie
- ✓ Recherche d'alternatives en matière d'habitat
- ✓ Actions en faveur des personnes âgées, et des publics précaires
- ✓ Soutien à l'innovation sociale

Quid de la pérennité du projet après la phase de soutien à l'expérimentation ?



2ÈME PARTIE ANALYSE DE L'EXPÉRIMENTATION

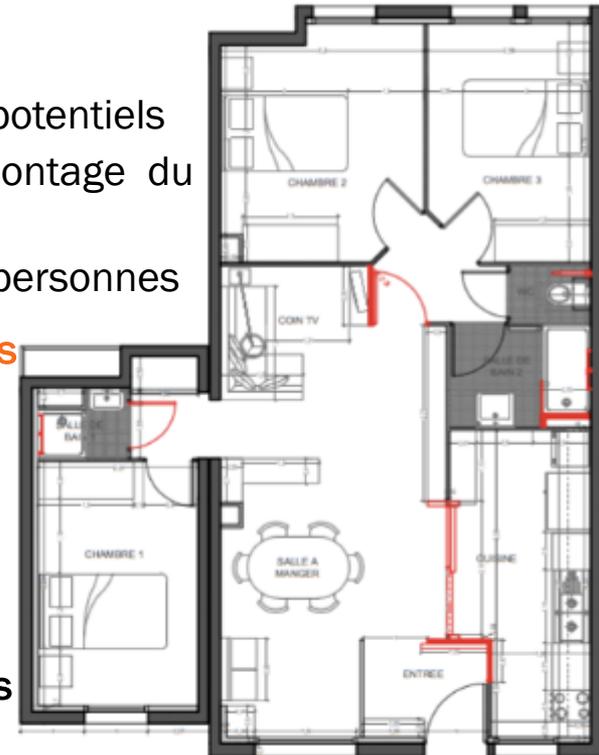
Une démarche d'expérimentation à l'écoute des habitants avec un ajustement du dispositif à chaque étape

Un développement du projet à l'écoute des habitants

- Des réunions organisées dès le départ avec les candidats potentiels
- Les colocataires associés si possible au choix et au montage du mobilier
- Des appartements proposés dans les quartiers de vie des personnes

Une adaptation continue de l'expérimentation au fil des retours

- Prise en compte du retour d'expérience des premiers appartements pour l'ameublement des suivants
- Adaptation du profil et des missions de la personne accompagnant les colocataires (choix d'une CESF)
- Formalisation d'outils de suivi de gestion locative
- **Un accompagnement « sur mesure » adapté aux possibilités et aux habitudes des colocataires (Rdv CS ou DP)**



La réussite du dispositif repose sur un dialogue permanent entre les colocataires, la CESF et la direction de l'association

2ÈME PARTIE ANALYSE DE L'EXPÉRIMENTATION

Une prise de distance par rapport aux attendus du projet et des partis pris questionnés

Prise de distance par rapport aux attendus

- Une forme de vie collective différente dans chaque appartement
- Un encouragement à la vie collective, mais un respect total de la soif d'indépendance
- Une appropriation des logements qui nécessite du temps

Des postulats remis en question

- Cooptation des colocataires spontanée, acceptée, mais pas automatique
- Mixité culturelle et de genre dans le respect des sensibilités individuelles
- Réflexion sur la mise à disposition de la 4^{ème} chambre, initialement réservée aux aides à domicile, si besoin et sous réserve de l'acceptation des colocataires



2ÈME PARTIE ANALYSE DE L'EXPÉRIMENTATION

Un projet qui reconnaît ses limites

Une réponse de compromis qui ne peut satisfaire tous les souhaits des colocataires

- Logement pas complètement indépendant
- Regroupement familial impossible

La question de la pérennité de la solution quand la dépendance s'accroît

- Des dispositifs d'aides et de soins à domicile à renforcer et à adapter aux spécificités du public

Des différences culturelles ou dans les modes de vie qui peuvent être à l'origine de tensions

(visites personnelles, entretien des parties communes, pratiques religieuses, etc.).

Partenariats nécessaires avec les services sociaux de proximité de la Ville de Paris et les structures spécialisées :

- les SSIAD, les CLIC, les MAIA,
- les services sociaux hospitaliers,
- les ergothérapeutes, etc.



2ÈME PARTIE ANALYSE DE L'EXPÉRIMENTATION

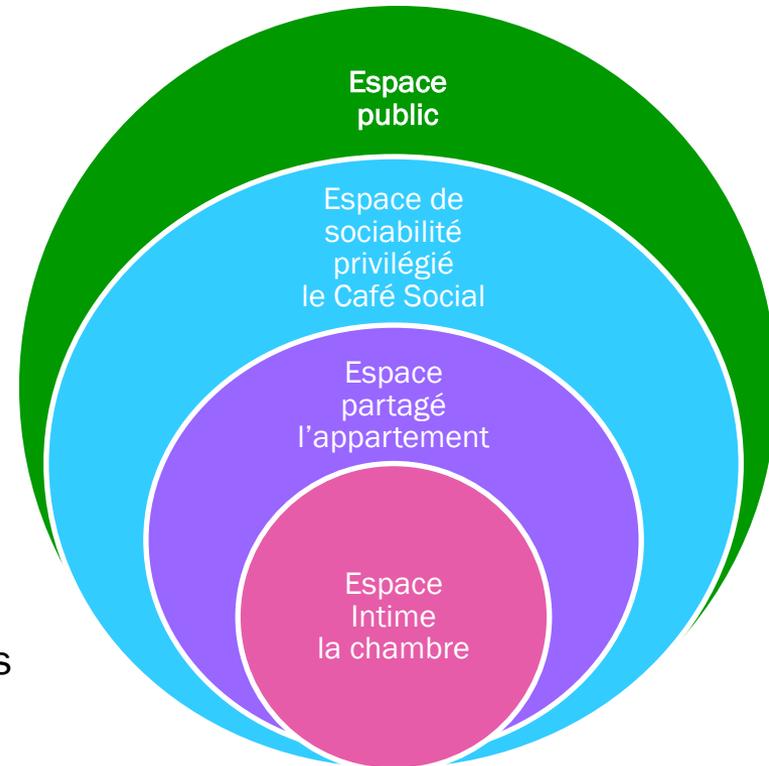
Un habitat inclusif

Des appartements adaptés

- ✓ Agréables et adaptés à l'âge
- ✓ Meublés et tout équipés
- ✓ Assurant une certaine intimité à chacun
- ✓ T4 afin de loger 3 personnes
- ✓ Répondant au cahier des charges de l'habitat regroupé

Bien situés

- ✓ À proximité du Café Social Belleville ou Dejean
- ✓ A proximité des commerces, services et transports
- ✓ Dans le quartier de vie des personnes



2ÈME PARTIE ANALYSE DE L'EXPÉRIMENTATION

Le modèle juridique et économique

Un modèle juridique simple

- ✓ L'association dispose d'un agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale qui lui donne le droit de sous louer en colocation meublée aux colocataires
- ✓ Les intervenants salariés sont employés de l'association sans refacturation aux locataires

Un modèle économique fragile

- ✓ Appartements mis à disposition à un tarif négocié
- ✓ Rénovation et aménagement financés par des caisses de retraite complémentaire
- ✓ Les loyers (+ charges) payés par les colocataires ont été calculés en fonction des capacités économiques du public et ne couvrent pas la totalité des frais (loyers, charges, fluides, abonnements, assurance)
- ✓ Les coûts salariaux (accompagnement, agent technique d'entretien et direction) sont financés par des subventions ou des appels à projet non pérennes

Comment mieux répercuter le coût du dispositif aux colocataires en respectant leurs contraintes budgétaires ?

2ÈME PARTIE ANALYSE DE L'EXPÉRIMENTATION

Un modèle transportable à d'autres publics ?

Les spécificités du public du Café Social

- **Des parcours résidentiels précaires** : un public habitué à vivre en foyer, à l'hôtel, à être hébergé chez un tiers, peu d'appropriation du logement, d'où l'acceptation aisée du principe de colocation et du fait de partager
- **Une communauté de vie favorisée par des enjeux communs** : parcours migratoire, professionnel et familial, non anticipation du passage à la retraite, méconnaissance des droits, difficulté de la langue, question de l'argent à envoyer au pays
- **Une retraite rythmée par des allers retour ponctuels au pays** : la colocation s'avère adaptée car elle n'est pas continue
- **Des modes de vie et des habitudes culturelles communes** qui favorisent la vie en colocation, l'entraide et la solidarité au quotidien



2ÈME PARTIE ANALYSE DE L'EXPÉRIMENTATION

Comparaison avec des expériences similaires

La colocation, une solution de compromis et un certain renoncement à l'intimité

- Colocations intergénérationnelles d'Habitat et Humanisme plus difficile de trouver des seniors volontaires que les jeunes et les familles monoparentales
- Groupes seniors animés par l'association « Habitat des possibles » dessinent plutôt leur projet futur avec T1 + espace partagés que de véritables colocations
- Étude sur l'habitat alternatif, réticences des retraités quittant leur logement à s'installer dans un T1, donc a fortiori le modèle de colocation apparaît compliqué
- Expérimentation de colocation pour des personnes précaires à Munich qui a montré la difficulté de ces colocations sans animation et médiation
- La colocation est souvent un compromis et doit donc rester un choix

L'accompagnement, un facteur indispensable à la pérennité du projet

- L'accompagnement est fondamental pour susciter les liens entre les personnes et avoir un rôle de médiation en cas de conflit pour les désamorcer ou aider à les dépasser

3ÈME PARTIE MODÉLISATION ET PERSPECTIVES

Le modèle

Un lieu ressource

- ✓ Lieu de référence non stigmatisant où les activités proposées ont du sens pour le public
- ✓ Lieu de sociabilité plus large pour les colocataires et lieu de rencontres informelles des colocataires avec le travailleur social, la direction et les autres salariés
- ✓ Collectif de travail pour l'intervenant chargé de l'accompagnement des colocataires

Des logements adaptés à proximité du lieu ressource

- ✓ Agréables, adaptés et non stigmatisants
- ✓ À proximité du café social pour une fluidité des allées et venues entre DP et lieu ressource

Un accompagnement renforcé

- ✓ Qui allie suivi individuel et animation de la vie collective
- ✓ Qui participe à l'inclusion sociale et à la convivialité
- ✓ Qui s'adapte aux souhaits, aux habitudes et aux spécificités du public

3^{ÈME} PARTIE MODÉLISATION ET PERSPECTIVES

Un prérequis à toute diffusion - Un modèle économique pérenne sécurisé

Mise à disposition d'appartements à un loyer ajusté

- ✓ Pour un loyer final adapté aux ressources des colocataires

Un budget d'investissement pour des logements adaptés et chaleureux

- ✓ Rénovation, décoration et équipement initial de l'appartement
- ✓ Travaux de réparation et renouvellement de l'équipement

Un budget de fonctionnement

- ✓ Une provision pour la vacance locative et pour les dettes locatives
- ✓ Une provision pour les frais d'entretien et les petits travaux
- ✓ Une provision pour l'ajustement des frais (loyers et charges) aux ressources des colocataires
- ✓ Le salaire de la CESF et de l'agent d'entretien
- ✓ La part du salaire de la direction (gestion locative, gestion du personnel et coordination)

Création du forfait d'habitat inclusif par l'article 45 bis de la loi ELAN

- Quel agenda ? Quel cahier des charges ?
- Quelles priorités de la conférence des financeurs ?
- Budget limité (15 millions = 150 000 € par département PA/PH ?)

3^{ÈME} PARTIE MODÉLISATION ET PERSPECTIVES

Les hypothèses pour la diffusion - Internes à Ayyem Zamen

Hypothèse 1 - à l'identique - 8 logements, 24 à 26 colocataires

- ✓ Un équilibre a été trouvé dans le fonctionnement
- ✓ Une liste d'attente de candidats (adhérents du Café Social)

Hypothèse 2 - à l'identique avec 2 CESF - 16 logement, 48 colocataires

- ✓ Un emploi du temps des CESF à ajuster pour le partage d'un bureau
- ✓ Poids de la gestion locative pour la direction

Hypothèse 3 - Avec l'ouverture d'un 3^{ème} Café Social et 1 équipe de 3 CESF

- ✓ Dans le 3^{ème} CS, des bureaux pour accueillir 2 CESF et d'autres salariés
- ✓ Permet de développer une polyvalence en intégrant une spécialisation en gérontologie (équipe qui pourrait rayonner sur l'ensemble des cafés et des DP)
- ✓ Permet de développer l'activité d'Ayyem Zamen tout en préservant l'immersion des salariés au cœur des cafés
- ✓ Un équilibre à garder entre l'activité des DP et l'activité des CS
- ✓ Augmentation du risque financier et du poids de la gestion du dispositif
- ✓ Un contexte financier peu favorable à l'ouverture d'un 3^{ème} CS

Le dimensionnement actuel d'1 CESF pour 9 logements (soit 28 colocataires) paraît équilibré

3^{ÈME} PARTIE MODÉLISATION ET PERSPECTIVES

Les hypothèses pour la diffusion – Partage des rôles Ayyem Zamen / Paris Habitat

Hypothèse 4 - Idem hypothèse 1, 2 ou 3 mais gestion locative reprise par Paris Habitat

- ✓ Le bailleur loue en direct les logements aux colocataires et assure la gestion locative
- ✓ L'accompagnement des colocataires est assuré par l'association AZ

L'association AZ est déchargée du risque locatif et du poids de la gestion locative

Des points à éclaircir

- Quelles marges de manœuvres pour l'association dans le choix, l'aménagement et l'équipement des logements ?
- Quelles marges de manœuvres pour l'attribution des logements et la formation des colocations ?
- Possibilité pour un bailleur social de louer en meublé ? En colocation ?

La location en colocation facilitée par l'article 45 de la loi Elan ?

3^{ÈME} PARTIE MODÉLISATION ET PERSPECTIVES

Les hypothèses pour la diffusion - Un essaimage du modèle

Hypothèse 5 – Des associations s’inspirent du modèle de façon informelle

- ✓ Des associations légitimes auprès du public ciblé proposant un accompagnement global
- ✓ Attention à ce que le poids de l’activité des DP n’introduise pas un déséquilibre par rapport à l’activité et à la structure salariale de l’association
- ✓ Capacité des associations à trouver des subventions pour porter le projet des DP et à assumer l’intermédiation et la gestion locative

Hypothèse 6 – Idem 5 avec établissement d’une charte et la création d’un réseau

- ✓ Des associations intéressées se fédèrent autour du concept pour le développer
- ✓ Le réseau soutient les initiatives, garantit la philosophie et préserve des dérives
- ✓ Synergie entre les acteurs, échange d’expérience, d’outils, partage des problématiques et des bonnes pratiques

Quid des conditions de création et d’animation du réseau

- Quels financeurs ? Quels acteurs ?
- Quel porteur ?

MERCI À TOUS LES PARTENAIRES DU PROJET



Fondation
de
France

