



## MAISON D'ACCUEIL SOLIDAIRE ET INCLUSIVE POUR PERSONNES AGEES, A VOCATION DE FORMATION ET D'INSERTION DE PERSONNES EN SITUATION DE FRAGILITE SOCIALE ET PROFESSIONNELLE

1

Le projet Aux Temps Solidaires est porté par l'**association L@Bracadabra**, laquelle est composée d'une équipe de 3 professionnels d'établissements médico-sociaux (médecin coordinateur, directeur d'établissement, cadre de santé) renforcée par la présence d'une psychologue, une responsable ressources humaines, et d'un responsable pôle support informatique. Le projet associatif vise à répondre aux problématiques sociétales, en particulier du grand âge et de la désertification des professionnels du soin et du prendre soin. Les résultats d'une étude menée sur un territoire de la Savoie pour appréhender les besoins des personnes âgées et de leurs aidants, et les réflexions produites par le GRAP (Groupe de Réflexion et d'Appui au Projet) constitué de 10 personnes de plus de 60 ans, ont permis de valider les orientations du projet.

### **Notre projet : un habitat inclusif et un accompagnement innovant des personnes de plus de 60 ans**

**Un chez soi jusqu'au bout de la vie, quel que soit son degré de dépendance et ses pathologies dans un environnement « ordinaire » où l'on choisit de venir**

- Une maison qui permet de se sentir en sécurité, de s'aider les uns les autres, et de recevoir ses proches.
- Une approche humaine et solidaire
- Une logique du bien commun à laquelle chacun est associé

Ce projet a retenu l'intérêt de la coopérative **Alter'Incub**, qui nous accompagne pour sa mise en œuvre. <https://www.alterincub.coop/>

Table des matières

Problématiques .....	3
Constats .....	3
Enjeux .....	3
Enjeux auxquels répond le projet.....	4
Offre de services.....	6
Un lieu inclusif d'accueil et d'habitation groupée.....	6
Un accompagnement au maintien de l'autonomie et la prévention de la dépendance .....	6
Un lieu d'apprentissage.....	6
Un lieu au service de son territoire .....	6
Ecosystème de « Aux Temps Solidaires ».....	7
De l'habitat inclusif et des locaux professionnels .....	8
Des services .....	9
De la production et des prestations de service.....	9
Projet social de la maison.....	10
Modèle économique : le choix de la coopération et de l'investissement solidaire.....	11
Investissement public et privé pour l'acquisition et la gestion du bien commun .....	11
Fonctionnement : financement public et privé.....	11
Scénario budgétaire .....	11
Dimension sociale et économique .....	11
Processus.....	12
La démarche projet sur le territoire avance.....	12
Phases du projet.....	12
Nos besoins .....	12
L'équipe projet .....	13
Contacts.....	13

Problématiques	Constats	Enjeux
<b>Démographie</b>	Vieillesse de la population <sup>1</sup> et constat d'un plateau du vivre vieux en bonne santé <sup>3</sup> ; diminution du nombre d'aidants <sup>4</sup> ;	Vivre en bonne santé, accompagné et de façon autonome, jusqu'au bout de la vie Habiter dans une communauté de sens Être aidé tout en étant aidant
	En 2022, près de 300 000 personnes privées de domicile fixe <sup>5</sup> . Féminisation de la pauvreté, corrélative à l'augmentation du nombre de foyers monoparentaux – constitués à 85 % par des femmes avec leur(s) enfant(s) – et qui sont davantage touchés par la pauvreté <sup>6</sup> .	
<b>Démocratie Philosophie Ethique</b>	Âgisme ; dépendance ; « victimisation » ;	La place et le rôle des personnes-citoyens : trouver sa place, jouer un rôle social, exercer un « pouvoir d'agir »
	Ségrégation des publics ; des logiques d'étiquettes qui assignent les personnes à des « places ou à des lits »	
<b>Professionnels</b>	Des réponses domiciliaires non abouties. Des fonctionnements et des financements en silo : EHPAD, RA, RS, SSIAD, SAD, Accueil familial, etc. ; CHU, CHRS, Centre maternel, etc.	Accompagner chaque personne dans l'intégralité de ses dimensions tout au long de son parcours
	Désaffection pour travailler dans les conditions actuelles auprès des personnes âgées dépendantes Perte de sens dans l'accompagnement de l'humain	

<sup>1</sup> Selon les Nations Unies, la part des 65 ans et plus serait en 2050 de 28 % en France.

<sup>2</sup> « La population française devrait continuer de vieillir d'ici un demi-siècle », Population & Sociétés, Numéro 597 Février 2022.

<sup>3</sup> La durée de vie en bonne santé a tout de même moins progressé que la durée de vie. Chaque prolongement de 5 ans ne correspond qu'à 4,6 ans de survie en bonne santé. Le décalage est encore plus marqué chez les hommes, les CSP modestes, et les obèses.

<sup>4</sup> Les dynamiques du vieillissement de la population se sont aussi accompagnées de modifications importantes dans les parcours de vie, notamment de vie familiale, avec une diminution du nombre d'enfants, très rapide dans certains pays. L'allongement de l'espérance de vie, en particulier des hommes, conduit à davantage de vie en couple aux âges élevés, en particulier pour les femmes, qui étaient plus souvent confrontées au veuvage auparavant. Parallèlement, les vies conjugales sont moins linéaires ; des séparations et des remises en couples s'observent aujourd'hui plus fréquemment aux grands âges. Ces évolutions encore à l'œuvre amènent de nouvelles questions sur les conditions de vie des plus âgés, les soutiens familiaux dont ils disposent et les liens entre les générations ; des questions qui restent encore largement à explorer.

<sup>5</sup> 27<sup>ème</sup> rapport sur l'Etat du mal-logement en France, Fondation Abbé Pierre, 2022

<sup>6</sup> Leur taux de pauvreté est de 34,6 % contre 14,3 % dans la population générale – Insee, 2012

<sup>7</sup> La place du travail dans les identités, ÉCONOMIE ET STATISTIQUE N° 393-394, 2006 ; Autonomie et identité au travail, Travailler 2013/2 (n° 30), pages 125 à 145

		Prendre en soin dans toutes ses dimensions et accompagner jusqu'au bout de la vie
<b>Patrimonial</b>	Les personnes âgées vues essentiellement comme une charge	Ne pas être une charge et pouvoir transmettre un patrimoine à sa descendance (achat, location-achat)
	Abandon de son domicile pour « entrer » en EHPAD ; Pas de transmission de patrimoine quand on rentre en résidence autonomie ou en EHPAD ;	
<b>Environnement et urbanisme</b>	Les unités urbaines croissent, mais sur 2 467 unités, 2 000 comprennent moins de 10 000 habitants et regroupent 13 % des personnes habitant dans une unité urbaine. La part des personnes âgées de plus de 60 ans décroît selon la taille des unités urbaines <sup>8</sup>	Habiter son territoire et redonner vie à une économie de territoire
	Des villages s'agrandissent et... se transforment en cité dortoir, par un manque de services et commerces	

## Enjeux auxquels répond le projet

- ⇒ **Bien vieillir ; vieillir heureux** : améliorer les conditions de vie des personnes âgées par la continuité de l'accompagnement jusqu'au bout de la vie, dans un cadre de domicile sécurisant, respectueux de l'intime et du solidaire au sein d'un habitat inclusif et intergénérationnel ;
- Permettre un vrai choix de vie et de rythme de vie. Avec un domicile qui ne se résume pas à une chambre, dans un environnement ouvert facilitant des relations sociales ordinaires.
  - Grâce à un accompagnement jusqu'au bout de la vie sans changer de domicile, quel que soit son degré de dépendance
  - En travaillant sur le maintien de l'autonomie physique et psychique
  - En valorisant l'utilité sociale : être aidant et être aidé ;
  - Transmettre des parts sociales d'un bien commun en investissant dans son « chez moi » ;
  - Pouvoir accueillir ses proches, grâce aux chambres disponibles dans les locaux
  - La consolidation des liens sociaux et la solidarité intergénérationnelle

<sup>8</sup> INSEE Focus, n°210, 21/10/2020

⇒ **Développer l'attractivité des « métiers du grand-âge » ;**

- En formant des personnes en insertion professionnelle dans une logique aidant/aidé, du prendre soin de soi en prenant soin de l'autre ;
- Redonner du sens au travail dans les services à la personne, par un accompagnement holistique des habitants, soins, restauration, animation
- Être à la fois salarié et formateur pour transmettre des savoirs et savoir-faire
- Un accompagnement respectueux du rythme de vie des habitants
- Un travail varié : s'occuper de plusieurs catégories de personnes ; à l'intérieur, à l'extérieur ;
- Appartenir à un collectif de travail, en étant à la fois autonome et en équipe ; et ainsi être acteur des accompagnements à réaliser en lien avec les bénéficiaires, ce qui facilite l'acquisition de nouvelles capacités et limite aussi les TMS (Troubles musculosquelettiques)
- Devenir un membre du collectif, et pouvoir être sociétaire de la maison

⇒ **Développer une démarche de responsabilité sociale et environnementale, du bâti jusqu'au fonctionnement de la Maison.**

⇒ **Participer à la dynamique du territoire** par l'emploi, les services et la culture ; lutter contre la déprise démographique et la vacance de logement en revitalisant un territoire.

## Offre de services

### Un lieu inclusif d'accueil<sup>9</sup> et d'habitation groupée

- DE PERSONNES AGEES DONT LA SITUATION NECESSITE UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET SOIGNANT QUOTIDIEN ET EVOLUTIF JUSQU'AU BOUT DE LA VIE
- DE PERSONNES EN SITUATION DE FRAGILITE/ PRECARITE, AVEC OU SANS ENFANTS, POUR SE RECONSTRUIRE ET DEVENIR AUTONOME

6

#### PRENDRE SOIN ET SOIGNER :

- PRENDRE SOIN DE MOI EN PRENANT SOIN DE L'AUTRE, AUSSI BIEN PAR LES PERSONNES AGEES QUE PAR LES PERSONNES EN SITUATION DE FRAGILITE, ACCOMPAGNEES PAR DES PROFESSIONNELS DU LIEN SOCIAL ;
- SOIGNER ET PRENDRE SOIN PAR L'INTERVENTION DE L'EQUIPE DE LA MAISON ET D'UN SERVICE AUTONOMIE A DOMICILE.

### Un accompagnement au maintien de l'autonomie et la prévention de la dépendance



- UN PROJET SOCIAL CONSTRUIT AVEC LES HABITANTS
- UN ACCOMPAGNEMENT QUOTIDIEN A LA PRESERVATION DE L'AUTONOMIE
  - LE SERVICE POUR L'AIDE ET LE SOIN A DOMICILE DU TERRITOIRE
- LA POSSIBILITE DE CONVENTIONNER AVEC DES PROFESSIONNELS LIBERAUX

### Un lieu d'apprentissage

- DES PERSONNES EN SITUATION DE FRAGILITE ET/OU DE PRECARITE POUR SE FORMER AUX METIERS DU GRAND AGE DANS TOUTES LEURS DIMENSIONS (PRENDRE SOIN, ANIMER)

#### FORMER, SE FORMER :

- METTRE EN ŒUVRE DES ACTIONS D'APPRENTISSAGE DES METIERS DE L'ACCOMPAGNEMENT DU GRAND-AGE (SOIN, AIDE A LA VIE QUOTIDIENNE, ANIMATION, RESTAURATION, ENTRETIEN, ETC...), ACCOMPAGNEES PAR L'EQUIPE DE PROFESSIONNELS DU « PRENDRE SOIN » ET DU SECTEUR DE LA RESTAURATION.
- L'APPRENTISSAGE REPOSE SUR UN PRINCIPE DE SYSTEME D'ENTRAIDE OU CHACUN PEUT ETRE TOUR A TOUR AIDE ET AIDANT.

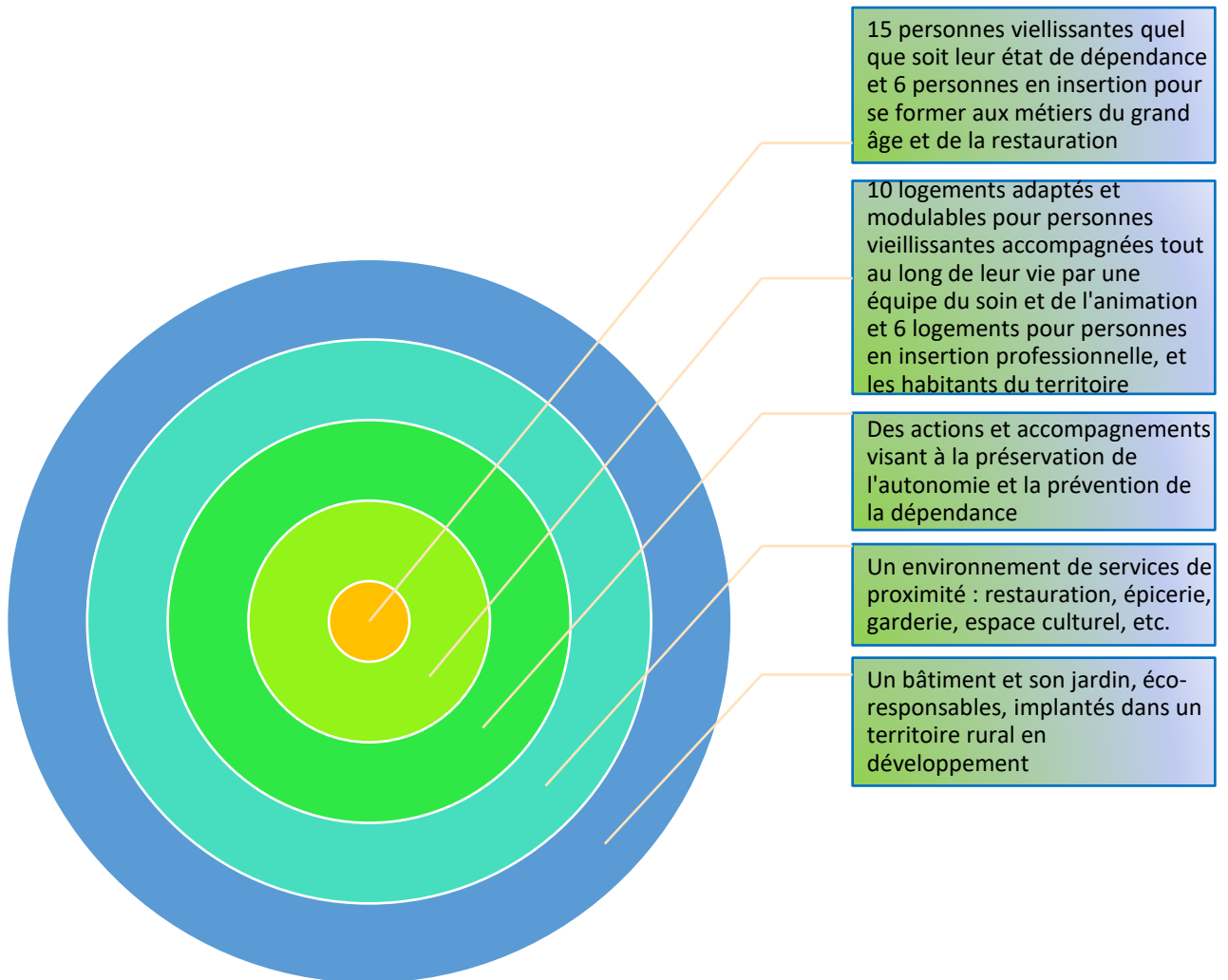
### Un lieu au service de son territoire

#### PARTICIPER AU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE :

- PAR LA CREATION D'EMPLOIS
- PAR LA CREATION ET LE DEVELOPPEMENT DE SERVICES : RESTAURANT, EPICERIE, ESPACE CULTUREL ET JARDIN PARTAGE AU SERVICE DES CITOYENS DU TERRITOIRE

<sup>9</sup> Un lieu de vie et d'accueil (L.V.A.) est une structure sociale ou médico-sociale de petite taille assurant un accueil et un accompagnement personnalisé en petit effectif, d'enfants, d'adolescents et d'adultes, en situation familiale, sociale ou psychologique problématique. Les lieux de vie et d'accueil (L.V.A) occupent une position à la limite des établissements médico-sociaux et des accueils familiaux. Ils sont une alternative pour des personnes pour lesquelles un accompagnement professionnel et fortement personnalisé est préconisé.

## Ecosystème de « Aux Temps Solidaires »



Une maison comme **lieu de vie éco-responsable** cocréé avec les futurs habitants.

- Le lieu de vie se situe à Dunière sur Eyrieux (07) (<https://dunieresureyrieux.fr/>). C'est un ancien moulinage, un site historique avec une place particulière dans le village ; réhabilité en colonie de vacances dont l'activité a cessée depuis 2ans et demi. Il comporte 3000 m<sup>2</sup> habitables sur 2 hectares et dispose de 2 cuisines professionnelles, une salle de restauration de 100 places ;
- Une approche éco-responsable
  - Réhabiliter le bâti existant pour ne pas artificialiser les sols
  - Utilisation et développement des énergies renouvelables (eau, solaire) en vue d'une autonomie énergétique
- Situé à 30 minutes de Valence et de Privas, il est proche des hôpitaux et des centres de formation, transports en commun.

Ce lieu offre :

#### De l'habitat inclusif et des locaux professionnels

- **Des logements**
  - 10 logements pour les personnes vieillissantes, seules ou en couple et dont elles peuvent être propriétaires de parts sociales du bien commun ; minimum 40 à 45 m<sup>2</sup> par appartement (chambre, cuisine, salon...) avec un aménagement évolutif en fonction de la dépendance (cloisons amovibles, cuisine à hauteur variable...) ;
  - Des logements pour les personnes en insertion et du territoire avec ou sans enfant ;
    - ➔ Pour les personnes en insertion sociale et professionnelle
      - 3 logements pour au maximum 6 adultes avec ou sans enfants
    - ➔ Pour les habitants du territoire
      - 3 logements pour au maximum 6 adultes avec ou sans enfants.
  - Des espaces partagés (salon, bibliothèque...) pour une vie commune entre les publics ;
  - Des chambres disponibles pour accueillir des membres de sa famille ou des proches.
- **Des locaux d'activités**
  - Un hôtel-restaurant ouvert sur l'extérieur, et permettant à ceux qui le souhaitent de cuisiner ensemble, il sera aussi un centre d'apprentissage pour la restauration ;
    - ➔ 10 chambres d'accueil touristique, facilitant les rencontres avec l'extérieur
    - ➔ La clientèle du territoire et la clientèle touristique

---

<sup>10</sup> Service Autonomie à Domicile ; L'article L. 313-1-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF) est remplacé par un article créant les services autonomie à domicile qui remplacent les SAAD, les SSIAD et les SPASAD



➡ Les proches des habitants

- Des locaux d'activités professionnelles loués : SAD/cabinet médical/espaces partagés
- Des espaces techniques et d'apprentissage : lingerie, salle de formation

Des services

- Un projet collectif d'animation de la maison
- Un service d'accompagnement au maintien de l'autonomie et la prévention de la dépendance articulé avec l'écosystème de santé du territoire (SAAD, SSIAD, professionnels libéraux)
- Un accompagnement et des actions d'insertion sociale et d'apprentissage professionnel des métiers du service à la personne avec la possibilité d'être logé sur place

De la production et des prestations de service

- Restauration
  - Un restaurant ouvert sur l'extérieur
  - Prestataire pour les habitants
  - Participe à l'activité économique du village
- Des chambres d'accueil pour les proches des habitants et la clientèle touristique
- Des espaces collectifs pour des projets et programmes d'activités culturelles, sociales, sportives
- Un potager partagé

**SCHEMA FONCTIONNEL DE LA MAISON**

Ce lieu de vie, éco-responsable, sobre en énergie et autonome, est un espace de construction et de reconstruction des rôles et des liens sociaux, en opérant une transformation du regard sur l'autre qu'il soit « dépendant » ou « fragiles » :

- Les personnes « fragiles » deviennent aidantes, se reconstruisant en construisant ;
- Les personnes aidées deviennent aidantes, lorsqu'elles transmettent leur savoir et participent à la formation des personnes qui les soignent ; chacun est acteur de sa vie et participe à l'entraide (restauration, garderie, linge...) ;





- Des logements « ordinaires » sont loués ; Des bénévoles participent à la vie sociale de la maison ; la maison participe de la vie locale (par exemple au travers du woofing, de l'accueil d'associations, d'artistes, de l'accueil de tourisme...).

## Projet social de la maison

Le projet social de la Maison vise à :

- Développer et maintenir l'autonomie et le pouvoir d'agir des habitants, afin de prévenir la dépendance ;
- Favoriser les relations et liens sociaux choisis ;
- Favoriser les interactions entre la maison et le territoire et participer du développement social de celui-ci.

10

---

*Colette, 87 ans, vient de perdre son mari, Sandro, trop vite, trop jeune. Elle vit seule à Pranles, dans une trop grande maison ; les 3 enfants sont partis vivre ailleurs il y a bien longtemps. Les petits enfants viennent rarement, mais ils grandissent. Ses amis, ses voisins, se font rares et elle s'ennuie. Sa santé : plutôt bonne, quelques angoisses de temps en temps ; souvent elle est pensive, le regard perdu. Elle aimerait bien sortir, mais pas seule. L'aide à domicile ne vient que trop rarement ; il paraît qu'il n'y a plus personne qui veut travailler chez elle.*

---

---

*Fatouma est arrivée il y a 2 ans en France, à Valence, régularisée depuis 6 mois ; elle a deux enfants, le dernier est à peine âgé de 6 mois. Le père est absent. Elle apprend le français, péniblement, faute de temps ; des « petits boulots » au black ; des arnaques, de la violence, et une furieuse envie de vivre. Elle a peur, peur de revoir celui qui l'a moqué, frappé, abandonné ; les foyers, tous ces toits, tous les mêmes, elle n'en veut plus. Elle veut vivre, éduquer ses enfants, travailler pour être reconnue, qu'on soit fière d'elle, enfin.*

---

## Modèle économique : le choix de la coopération et de l'investissement solidaire

Investissement public et privé pour l'acquisition et la gestion du bien commun

Une structure coopérative permettant d'associer les parties prenantes (habitants, investisseurs, institutions publiques, salariés) se porte acquéreuse du bien immobilier et en assure la gestion. Les personnes âgées accueillies peuvent acheter des parts sociales de la structure porteuse de l'immobilier ; le versement de loyer permet de devenir sociétaire de la structure porteuse de l'investissement.

11

**Fonctionnement : financement public et privé**

Le projet social de la maison Aux Temps Solidaires est financé par le Département et l'ARS. Pour l'accompagnement à la prévention de la dépendance, les habitants participent directement au financement du service via l'APA. L'accompagnement des personnes en insertion est financé au titre des fonds dédiés à l'insertion. Le restaurant et la partie hôtelière sont autonomes financièrement et contribuent à la réalisation du projet social.

### Scénario budgétaire

Dimension sociale et économique

- **Création d'Emplois**
  - 10 à 15 emplois ETP et 6 postes en insertion
- **Habitat**
  - Investissement ; plan de financement
    - Besoins
      - Immobilisations incorporelles : 100 000 €
      - Immobilisations corporelles : Achat du bien : 800 000 € ; Travaux : 2,2 à 2,5 M € ; Equipements : 500 000 €
      - **Total : 3.6 à 4 M €**
    - Ressources
      - Notre apport personnel : 100 000 €
      - Apports des associés propriétaires de parts, utilisateurs de logements : 300 000 € (avec une projection sur l'achat de 10 logements, et 5 en location)
      - Apports solidaires : 700 000 €
      - Emprunts : 2.5 Millions d'euros
    - Fonctionnement : les loyers payés et les charges doivent financer le remboursement d'emprunt.
- **Services : 0.9 M € de fonctionnement**
  - 10 à 15 ETP pour un montant estimé MS de 660 000 €
  - Financement forfaitaire pour l'aide à la vie partagée (ARS / Département) ; financement au poste pour l'insertion (Etat) ;

financement direct par les personnes âgées pour certaines prestations ;  
charges principales représentées par les salaires

- *Production de biens et services :*

- Restauration,
- Hôtellerie

## Processus

### La démarche projet sur le territoire avance

- Nous avons rencontré, et continuons de solliciter les élus et techniciens du territoire
- Nous avons visité le site, et prévoyons une nouvelle visite avec un maître d'œuvre
- Accompagné par Alter'Incub, nous devons avancer en 3 directions : la mobilisation des acteurs du territoire (habitants, institutions, partenaires), la consolidation du modèle économique, la préfiguration juridique.

## Phases du projet

- Vérification de la recevabilité politique et sociale du projet auprès des élus, des citoyens des territoires concernés -phase d'étude de marché ;
  - Octobre 2022 – Janvier 2023
- Vérification de la faisabilité technique du projet : réglementation, financement, agrément
  - Octobre 2022 - Juin 2023
- Montage financier, juridique, immobilier
  - Mars – Octobre 2023
- Acquisition du bien : Novembre 2023
- Phase travaux 1<sup>ère</sup> tranche : janvier – septembre 2024
- Ouverture : Septembre 2024

## Nos besoins

Recherche d'une compétence en restauration/hôtellerie

Mise en lien avec les élus, habitants et acteurs clé du territoire

Validation technico-financière, recherche de financements (Fondations, Partenariat Privé, Financements publics) et montage financier

Montage immobilier

Recrutement du personnel formé et celui en insertion

## L'équipe projet

- Astrid CEGARRA, cadre de santé ; + de 10 ans d'expérience auprès des personnes âgées ;
- Bruno LEQUAY, directeur d'établissements médico-sociaux ; + de 15 ans d'expérience
- Anne BERNET, psychologue libérale ; + de 10 ans d'expérience ;
- Dominique BOUSQUET, médecin libéral et médecin coordinateur en EHPAD

13

Cette équipe travaille à ce projet dans le cadre de l'association L@Bracadabra<sup>11</sup>, soutenue par Séverine PRADES et Thierry BERNET, ainsi que les membres du Groupe de Réflexion et d'Appui au Projet (GRAP) au nombre de 10 personnes âgées de plus de 60 ans.

## Contacts



Astrid CEGARRA – 06 63 80 97 22 – [astrid.cegarra@gmail.com](mailto:astrid.cegarra@gmail.com)

Bruno LEQUAY - 07 87 21 92 44 – [bruno.lequay@gmail.com](mailto:bruno.lequay@gmail.com)



Anne BERNET – [anne-bernet@orange.fr](mailto:anne-bernet@orange.fr)

Dominique BOUSQUET - [bousquetdom@gmail.com](mailto:bousquetdom@gmail.com)



L@Bracadabra : [info@labracadabra.org](mailto:info@labracadabra.org)

Séverine PRADES

Thierry BERNET



<sup>11</sup> [www.labracadabra.org](http://www.labracadabra.org)