

Compte-rendu Atelier habitat partagé sénior

CDC Investissement Immobilier

Palabreo

SOMMAIRE

01 PRÉAMBULE p.02

02 DÉROULÉ DE L'ATELIER p.02

03 PRESENTATION DE DOMANI p.03

04 SYNTHÈSE DES ÉCHANGES p.05

- 4.1 Profil des résidents de Domanii p.05
- 4.2 Médicalisation, parcours de soin et encadrement p.06
- 4.3 Convivialité et autonomie p.07

05 ANNEXES - CONTRIBUTIONS DÉTAILLÉES p.10

1. PRÉAMBULE

Dans le cadre de la démarche de concertation portant sur le projet Le village Berthollet, un atelier dédié à la thématique de l'habitat partagé seniors a eu lieu le jeudi 15 mai 2025, de 14h à 16h sur le site de la CDC, au sein du Restaurant d'entreprise (bâtiment Arcueil 4). Il a réuni 15 participants et avait pour objectif de recueillir les propositions et interrogations des professionnels et des seniors d'Arcueil au sujet de la résidence d'habitat partagé.

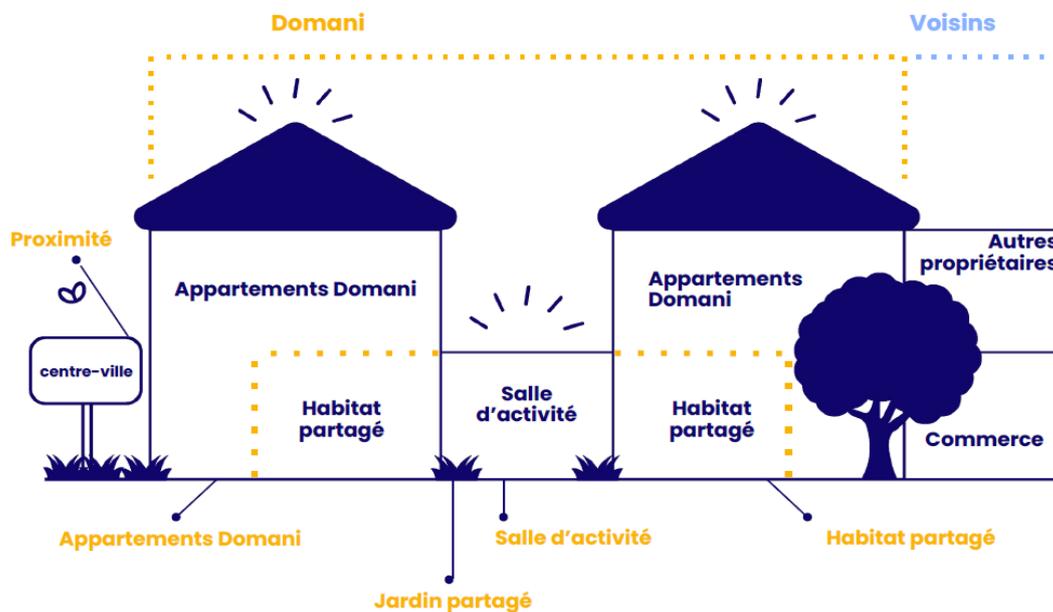
2. DÉROULÉ DE L'ATELIER

En introduction, l'animatrice du débat a présenté la démarche de concertation organisée autour du projet Le village Berthollet. Les membres de l'équipe projet (CDC Investissement Immobilier, propriétaire du site, l'agence CoBe, architecte urbaniste et Icade) ont ensuite présenté les grandes orientations du projet dans sa globalité. Enfin, Domani, opérateur en charge de la résidence senior, a présenté le concept des résidences partagées et la façon dont elle est envisagée sur le site.

Suite à cette introduction, les participants, installés par table, ont été invités à formuler par écrit leurs propositions et interrogations au sujet de la résidence DOMANI avant qu'un temps d'échange ait lieu pour y répondre.

NB : la présentation du projet Le village Berthollet et de ses grandes orientations est disponible dans un document annexe, mis en ligne sur le site projet dédié.

3. PRESENTATION DE DOMANI



Le besoin d'une troisième voie

« Il faut sortir d'un **choix binaire** entre l'Ehpad et le domicile, en développant des formes alternatives et accessibles de prise en charge »



Rapport Libault, mars 2019
Concertation grand-âge et autonomie

CHIFFRES CLÉS

- 1 500 m²
- 2 x T9
soit 2 x 8 habitants
- 6 ETP
en moyenne

CIBLE DE POPULATION :

- GIR3-4 obligés de quitter leur domicile , souvent suite à une chute ou la perte du conjoint
 - Personnes qui sentent le besoin de vieillir entourées
 - Personnes ayant besoin de plus de soutien mais qui refusent la « fin de vie » en Ehpad
- Programmation Co-living Séniors

LES PRINCIPES DE CET HABITAT :

- Nouveau domicile où 8 à 10 personnes âgées cohabitent pour mutualiser les frais de service à la personne et rompre avec l'isolement au sein d'une petite communauté , et quelques appartements individuels pour le personnel et pour des séniors davantage autonomes.
- Au cœur du dispositif opèrent des coordinatrices d'habitat qui régulent la vie du domicile partagé , s'occupent des tâches du quotidien (repas, courses, ménage) et de l'interaction avec les services externes (pour les soins et toilettes).
- Permet de répondre à une demande forte de logement adapté aux seniors tout en maintenant les personnes âgées sur la commune.

SIMULATION FINANCIÈRE GIR4

Les charges:

Loyer + charges : 690 €
Alimentation et entretien: 249 €
Animation du projet de vie sociale et partagée: 625 €
Veille intergénérationnelle: 174 €

Options:

Téléalarme: 22€
CIAS – Service à la personne:
Linge, ménage, repas 12h/mois : 276 €
Aide personnalisée à la toilette 10h/mois: 230 €

Aides:

APL de 0 à 100 € (jusqu'à 1 500 € de revenu),
Crédit d'impôt (animation et projet de vie sociale et aide à la personne) environ 344 €,
Aide à la Vie Partagée (AVP) d'environ 416 €,
Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) environ 100 €

Estimation du reste à charge, aides déduites: 1 577,5 €



AU LIBRE CHOIX



Animation-coordination du projet de vie sociale
1 animatrice-coordinatrice par habitat



Une équipe d'aidants professionnels – choisie par les habitants
Jusqu'à, 7j/7 + 10h/jour de présence active + veilleur



Accompagnement quotidien
(animation, repas, courses, ménage)



Ouverture sur la ville
Proximité transport, parc, commerces
Partenariats locaux

4. SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS

Ce compte-rendu reprend les contributions écrites et orales des participants ainsi que les éléments de réponse apportés par le représentant de DOMANI – le tout ayant été regroupé par thématique.

4.1 Profil des résidents de domani

● Synthèse des contributions et des questions des participants

Les participants ont souhaité en savoir davantage sur les **critères d'attributions** des places disponibles au sein de la résidence. Ils s'interrogent sur la possibilité de s'inscrire sur une liste d'attente dans le cas où toutes les places seraient prises, l'éventuelle réservation de places aux arcueillais, la gestion des demandes faites par les couples ... « *Critères d'attribution des logements ? Liste d'attente ? Priorités ? Arcueillais uniquement ? Transparence / Les résidents seront-ils des arcueillais uniquement ? / Comment seront attribués les logements ? Priorité aux arcueillais ? / Pour les couples est-ce que chacun a sa chambre ? Est-ce qu'il y a aussi des chambres pour deux ?* ». Ils se sont également interrogés sur **l'état de santé des résidents accueillis** : « *Profil type ? : Quelles règles pour la « sélection » des résidents ? S'ils ont des troubles cognitifs avancés ? / Quel public dans les appartements partagés ? Pathologie Alzheimer ? PMR ? 16 AVP / On imagine bien que tout sera aux normes en matière d'accessibilité / handicap -> à préciser* ». Quelques participants regrettent la faible quantité de places disponibles et rappellent la forte demande de la part de la population senior « *Nombre de T2 seniors = pourquoi limiter à 15 ? / Le nombre de logements paraît faible par rapport aux besoins à venir des personnes âgées* »

● Réponses de Domani

Le représentant de Domani explique d'abord que la sélection des résidents s'oriente habituellement vers les profils les « plus adaptés au vivre-ensemble ». Il ajoute qu'une convention de partenariat sera faite avec la mairie pour flécher prioritairement les places disponibles vers les habitants de la commune. Il précise qu'un potentiel conventionnement en logement social d'une partie de la résidence amènerait une sélection différente, par plafond de revenus.

Il précise que la diversité des types de logements (autonomes ou partagés) permet à la future résidence d'accueillir une diversité de profils jusqu'aux personnes catégorisées en termes d'autonomie « GIR 3 ». En revanche certains profils ne peuvent pas correspondre avec les résidences d'habitat partagé en raison de pathologies trop lourdes (Alzheimer par ex). Tous les logements seront en revanche adaptés aux PMR.

En ce qui concerne les couples de résidents, il explique que sur les 8 parties privatives (studio/chambres) qui composent l'habitat partagé, une à deux seront plus grandes pour accueillir éventuellement des couples. Il précise que chaque unité de vie en habitat partagé est limitée à dix résidents, afin de préserver un cadre propice au vivre-ensemble. Il rappelle à cette occasion la volonté de garder un cadre intimiste plus propice à une vie agréable en communauté.

4.2 Médicalisation, parcours de soin et encadrement

• Synthèse des contributions et des questions des participants

Les participants se montrent attentifs au fait de garantir le **suivi des résidents** – lors de leur présence dans la résidence ou de leur transfert vers une autre structure d'accueil plus adaptée, notamment en cas de détérioration de leur état de santé : *« Si perte d'autonomie des personnes âgées ? accompagnement en EHPAD ? / Comment sera gérée la sortie vers les EHPAD ? les médicaments ... / Y a-t-il une assistante sociale qui peut aider si un transfert en EHPAD est nécessaire ? Notamment pour les gens qui n'ont pas d'enfants ? / Comment se passe un changement de GIR, notamment un accident temporaire ? »*.

Ils s'interrogent également sur **l'éventuelle médicalisation de la résidence** : *« Y-aura-t-il une médicalisation ou pas du tout ? Notion de « soins » ? Présence d'aides-soignants ? Suivi des prises / Médecin référent ? Suivi psychologique ? / Préciser la notion d'aidant incluse dans l'option ? »*.

Certains participants émettent enfin des questions au sujet **du statut des salariés de la future résidence** : *« Les aides à domicile sont-elles salariées ? / Options => par quel service seront réalisées les toilettes ? / Coordination : quelle profession / Capacité à recruter du personnel qualifié et stable ? Niveau de qualification requis ? / Financement des 5 ETP ? »* ainsi que sur les ressources financières et aides administratives auxquelles les futurs résidents pourraient être éligibles : *« Aide administrative ? / Eligibles APL ? / Conventonnement AVP signé ? Quel montant accordé ? »*.

• Réponses de Domani

Le représentant de DOMANI assure qu'un accompagnement à la perte d'autonomie sera mis en place pour accompagner le départ des résidents concernés vers un EHPAD. Le transfert des résidents vers l'EPHAD, du fait de leur présence dans une résidence encadrée, est toutefois souvent moins urgent que lorsque la personne vit seule à son domicile. Pour ce qui est du quotidien au sein de la résidence, un accompagnement pour les démarches administratives et numériques sera mis en place.

S'agissant des emplois/salariés de la résidence, il explique que 5 ETP (équivalent temps plein) sont prévus parmi lesquels on trouve 2 coordinateurs avec un contrat de 39h (1 pour chaque habitat partagé), 2 aides à domicile (ménage, repas, aide à la douche etc.) et deux demis ETP en charge de la veille de nuit et des activités intergénérationnelles le week-end. Il précise ensuite le financement des différents postes. La veille de nuit est financée par le loyer payé par les résidents. L'AVP (aide à la vie partagée) – si la résidence y est éligible – permet de financer les coordinateurs. L'APA (allocation personnalisée d'autonomie) finance les aides à domicile.

Pour ce qui est de la formation des gardiens et des animateurs, le représentant répond que les animateurs sont issus du milieu médico-social. La totalité de nos coordinatrices ont un diplôme d'AES (Accompagnement Educatif et Social)

4.3 Convivialité et autonomie

• Synthèse des contributions et des questions des participants

Les participants témoignent d'un réel intérêt pour **la convivialité au sein de la résidence** – tout en soulignant l'importance de **garder une certaine indépendance**. Ils évoquent ainsi la possibilité qui sera donnée aux résidents d'avoir de la visite et s'interrogent sur les conditions de celle-ci : « *Si les résidents souhaitent recevoir de la famille, y a-t-il une possibilité de les loger ? / Gestion des vacances ? Comment passer facilement du T1 / T2 au T9 (il faudrait garder en permanence une ou deux places libres ?) / Gestion des visites (absences / sorties en ville / autres / accueil des visiteurs ? local dédié ? ...)* »

Ils sont demandeurs de moments de convivialité, de **temps de partage avec les autres résidents** voire les futurs habitants du projet, en intérieur (cantine mutualisée avec les bureaux, cuisine partagée, salle d'activité ...) comme en extérieur (sorties, activités, courses ...) : « *Y aura-t-il des sorties / activités à l'extérieur ? / Taille de la salle d'activité ? Qui y aura accès ? / Animation du projet à détailler : pour chaque T9 ? Combien de personnes ? / Y a-t-il une cantine locale ? a mutualiser avec des bureaux : accès à la restauration d'entreprise souhaité. Ou mutualisation étudiante ? / Préciser le fonctionnement de la cuisine* » / *Faciliter l'accès aux commerces en localisant la résidence à proximité (attention aux pentes des descentes peuvent être compliquées) ».*

Ils s'interrogent aussi sur les **options proposées** (ménage, cuisine, toilettes, activités ...), leur caractère facultatif ou obligatoire et le coût qu'elles représentent dans le loyer payé par les résidents : *Les repas commandés (courses, qui les fait ? qui cuisine ?) / Il nous faut des détails sur l'enveloppe de 623 euros sur l'animation du projet de vie sociale et partagée (temps plein ?) / Ceux qui ont choisi d'avoir leur propre appartement : A quoi ont-ils accès ? / Y a-t-il la possibilité de distinguer les options ménages / linge/ repas si on n'a pas besoin de tout ? Ménage commun inclus à confirmer ? / Y a-t-il une machine à laver ? / si un SIAD réalise la toilette d'un, des résidents, il est payé par la CPAM. Cette dépense est financée par le département et non par un paiement des habitants ? »*

Quelques demandes d'information complémentaires sur la logistique sont enfin exprimées « *T2 Séniors : location ? Achat ? / Peut-on apporter ses meubles ?* ». *Animaux acceptés ? / Quel est le bailleur social ?* ». Une table de participants s'interroge « *Fermeture du parc ? Terrain privé !* »

● Réponses de Domani

Pour donner aux participants une idée de la manière dont est gérée la partie collective de l'habitat, le représentant de Domani explique que les colocataires définissent ensemble leur règlement de vie commune, incluant notamment les modalités d'accueil des visiteurs. Il précise que, pour les accueillir, une salle de bain ainsi qu'une tisanerie sont installées dans la salle d'activités.

Sur le sujet des options, le ménage et le linge sont des services optionnels qui peuvent ne pas être demandés par les résidents : des machines à laver indépendantes sont disponibles au besoin avec une buanderie dans chaque colocation :

	2 pièces	3 pièces	Habitat Partagé
Logement			
Loyer (mobilier personnel ou fourni)	✓	✓	✓
Équipement électroménager (four, frigidaire, lave vaisselle)	✓	✓	✓
Charges (électricité, eau, chauffage et entretien parties communes)	✓	✓	✓
Assurance habitation	✓	✓	✓
Connexion internet (wifi)	✓	✓	✓
Accompagnement et Sécurité			
Sécurité et surveillance (avec boîtier de téléalarme inclus)	✓	✓	✓
Présence d'un veilleur logé sur place (journée et nuit)	✓	✓	✓
Annuaire de professionnels de confiance (coiffeur, paramédicaux, services d'aide à la personne, CCAS, Club Senior...)	✓	✓	✓
Secrétariat (distribution de colis et assistance administrative...)	✓	✓	✓
Ménage, maintenance et vigilance du domicile (passage mensuel de 2h dans l'espace privatif)	✓	✓	A la carte
Blanchisserie	A la carte	A la carte	A la carte
Accueil et Convivialité			
Accueil personnalisé physique et téléphonique en journée	✓	✓	✓
Portage courses en appartement	✓	✓	Repas à l'habitat
Activités conviviales (culturelle, artistique, conférences, potager, apéritif...)	✓	✓	✓
Accès aux espaces communs et au matériel partagé (bibliothèque, jardin, potager, salle d'activité, boîte à outils...)	✓	✓	✓
Organisation activités festives (pendaison de crémaillère, fêtes d'anniversaire...)	✓	✓	✓
Repas (cuisine traditionnelle, faite maison)			
Petit-déjeuner (i)			✓
Déjeuner (i)	A la carte	A la carte	✓
Pause gourmande et conviviale (i)			✓
Dîner (i)			✓
Aide au quotidien (services à la personne)			
Ménage, repassage, aide au lever, aide au coucher, aide aux déplacements, entretien du linge personnel...	A la carte	A la carte	Inclus Adapté aux besoins
A partir de	839€	1321€	2153€
Déduction fiscale indicatif	-149€	-149€	-563€
Service d'aide individuel externe, au libre choix, éligible à l'APA			
Ce que cela vous coûte (par mois)	690*	1172*	1590*

En revanche, l'habitat étant partagé, il y a une forme d'obligation à la prise commune des repas. La liste des courses est faite collectivement par les résidents en fonction des repas choisis pour la semaine. Elles sont ensuite directement livrées au niveau de l'habitat partagé. Il précise que, même les résidents en logement autonome auront accès à certaines activités mensuelles qui seront mises en place dans la copropriété.

Il explique enfin que l'aide à la toilette fait partie des aides (comme la préparation des repas et le ménage) qui sont couvertes par l'APA et qui sont donc remboursées par le Département (totalement ou partiellement) en fonction du niveau de retraite et du niveau de perte d'autonomie de l'habitant concerné.

4. ANNEXES – CONTRIBUTIONS DÉTAILLÉES

TABLE 1 :

- Si perte d'autonomie des personnes âgées ? accompagnement en EHPAD ?
 - Profil type ? : Quelles règles pour la « sélection » des résidents ? S'ils ont des troubles cognitifs avancés ? Les résidents seront-ils des arcueillais uniquement ?
 - Les aides à domicile sont-elles salariées ?
 - Options => par quel service seront réalisées les toilettes ?
 - Les repas commandés (courses, qui les fait ? qui cuisine ?)
 - Coordination : quelle profession ?
 - Aide administrative ?
 - Si les résidents souhaitent recevoir de la famille, y a-t-il une possibilité de les loger ?
 - Il nous faut des détails sur l'enveloppe de 623 euros sur l'animation du projet de vie sociale et partagée (temps plein ?)
 - Eligibles APL ?
-

TABLE 2 :

- Critères d'attribution des logements ? Liste d'attente ? Priorités ? Arcueillais uniquement ? Transparence
 - Gestion des vacances ? Comment passer facilement du T1/T2 au T9 (il faudrait garder en permanence une ou deux places libres ?)
 - Capacité à recruter du personnel qualifié et stable ? Niveau de qualification requis ?
 - Y-aura-t-il une médicalisation ou pas du tout ? Notion de « soins » ? Présence d'aides-soignants ? Suivi des prises
 - Comment sera gérée la sortie vers les EHPADs ? les médicaments ...
 - Gestion des visites (absences/sorties en ville/autres/accueil des visiteurs ? local dédié ? ...)
 - Médecin référent ? Suivi psychologique ?
 - Y aura-t-il des sorties/activités à l'extérieur ?
 - On imagine bien que tout sera aux normes en matière d'accessibilité/handicap -> a préciser
 - Animaux acceptés ?
 - Nos réflexions tiennent sur 3 volets : 1 : attribution 2 : médicalisation et gestion de la sortie 3 : fonctionnement courant et volet financier.
-

TABLE 3 :

- Nombre de T2 seniors = pourquoi limiter à 15 ?
 - Taille de la salle d'activité ? Qui y aura accès ?
 - Conventionnement AVP signé ? Quel montant accordé ?
 - Quel est le bailleur social ?
 - T2 Séniors : location ? Achat ?
 - Financement des 5 ETP ?
 - Comment seront attribués les logements ? Priorité aux arcueillais ?
 - Quel public dans les appartements partagés ? Pathologie Alzheimer ? PMR ? 16 AVP
 - Fermeture du parc ? Terrain privé !
-

TABLE 4 :

- Quelle superficie pour les chambres partagées ?
 - Pour les couples est-ce que chacun a sa chambre ? Est-ce qu'il y a aussi des chambres pour deux ?
 - Animation du projet à détailler : pour chaque T9 ?
 - Combien de personnes ?
 - Y a-t-il une cantine locale ? à mutualiser avec des bureaux : accès à la restauration d'entreprise souhaité. Ou mutualisation étudiante ?
 - Ceux qui ont choisi d'avoir leur propre appartement : A quoi ont-ils accès ?
 - Préciser le fonctionnement de la cuisine
 - Peut-on apporter ses meubles ?
 - Y a-t-il une machine à laver ?
 - Y a-t-il la possibilité de distinguer les options ménages/linge/repas si on n'a pas besoin de tout ? Ménage commun inclus à confirmer ?
 - Faciliter l'accès aux commerces en localisant la résidence à proximité (attention aux pentes des descentes peuvent être compliquées)
 - Comment se passe un changement de GIR, notamment un accident temporaire ?
 - Préciser la notion d'aidant incluse dans l'option ?
 - Y a-t-il une assistante sociale qui peut aider si un transfert en EHPAD est nécessaire ? Notamment pour les gens qui n'ont pas d'enfants ?
 - Le nombre de logements paraît faible par rapport aux besoins à venir des personnes âgées
-

Proposition lors de l'échange : mettre une cuisine dans la salle commune d'activités car cela fédère.

18, rue Stéphenson - 75018 Paris / contact@palabreo.fr
Tél : 01 43 14 50 00 / SARL au capital de 8 000€
RCS Paris 820 523 785 / SIREN 820 523 785 / Code APE 7112B
TVA intracommunautaire : FR 39 820523785