

Formes innovantes d'hébergement et de soins pour les personnes âgées

Dominique Evrard

Mutualité Chrétienne de Liège

Colloque CIS, 27 mars 2014

« *Construire le bien-être des personnes en perte
d'autonomie* »



La solidarité, c'est bien pour la santé.

Plan de l'exposé

1. L'urgence de repenser les modèles
2. Six formes innovantes d'habitat pour personnes âgées en Belgique
3. Enseignements tirés des exemples



La solidarité, c'est bien pour la santé.

1. L'urgence de repenser les modèles

Traditionnellement, lorsqu'on parle des lieux de vie des personnes âgées, le choix se résume à un **binôme** :

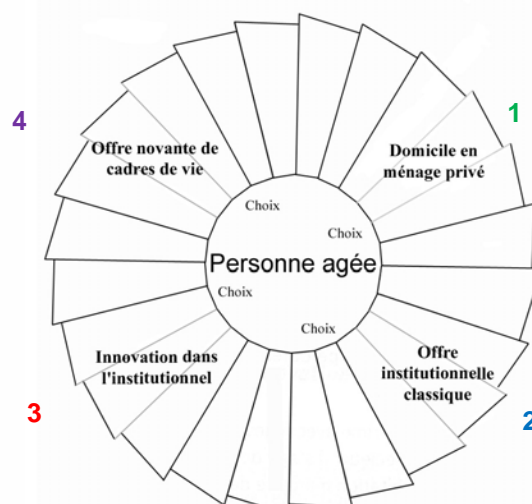
Domicile  Institution
« Placement »

Pourtant, d'autres alternatives voient le jour!

(source : *le bien vieillir*, Caroline Guffens)



D'un binôme ... à un éventail de lieux de vie



→ Vers un continuum de soins et d'hébergement centré sur l'évolution des besoins individuels

Source : *le bien vieillir*, Caroline Guffens



la solidarité c'est bien pour la santé

1. L'urgence : repenser les modèles

Renforcer, diversifier, innover

- Renforcer tout ce qui permet l'accompagnement à domicile dans de bonnes conditions « *chez soi, le premier choix* »
- Accueil résidentiel de qualité pour les personnes âgées fortement dépendantes (CS, CSJ,...)
- Développer des alternatives innovantes d'hébergement, conviviales et accessibles



2. Six formes innovantes d'habitat

- Maisons « Abbeyfield »
- Autres habitats groupés
- Community Land Trust
- Habitat Kangourou (intergénérationnel)
- Résidences services (sociales)
- Zones de soins et de logements



2.1. Habitat groupé - Abbeyfield

- Le concept " **Abbeyfield** " est un projet de vie inspiré par des valeurs telles que :
 - le respect de soi impliquant le choix et la volonté de rester aux commandes de sa vie ;
 - le respect des autres, impliquant le partage des responsabilités, entraide et convivialité;
 - l'ouverture au voisinage.
- Abbeyfield est à la fois un concept **d'habitat groupé** et un mouvement de **volontaires** qui aide des **aînés** le plus souvent **isolés** mais **autonomes** à partager un cadre de vie épanouissant.
- Mouvement international : 700 maisons (U.K.)



la solidarité c'est bien pour la santé

Habitat groupé - Abbeyfield

- Habitat groupé participatif, fondé sur la liberté d'association et l'autogestion, réservé aux seniors de + 55 ans.
- constitué d'une dizaine de logements individuels privés destinés à des personnes d'âge mûr qui, lors de leur entrée ne sont pas dépendantes et qui recherchent plus de sécurité et de solidarité.
- Ces habitants sont tous membres effectifs d'une a.s.b.l., propre à chaque maison, gérée par eux, avec l'aide de volontaires extérieurs.
- Le rôle de cette a.s.b.l. consiste à procurer à ses membres, à prix coûtant :
 - un logement individuel privé avec cuisine, salle de bain et WC,
 - certains locaux et équipements à usage commun tels que : living, salle à manger, buanderie, chambre d'amis,...
 - un repas de type familial, pris en commun régulièrement.
- Charte = adhésion au mouvement et agrément



la solidarité c'est bien pour la santé

Habitat groupé - Abbeyfield



- Réalisations :
 - Namur (Tour de table)
 - Etterbeek (entre voisins)
 - Watermael-Boisfort
 - Lixhe - Visé (maison Jean Remacle de la tour)
- Projets :
 - Perwez (avec SLSP)
 - Moustier s/Sambre
 - Rochefort
 - Momignies



« Le Tour de table »

AVANTAGES	INCONVENIENTS
- Belle formule de 'vivre ensemble'	- Longueur des procédures (groupe)
- Rupture de l'isolement, lien social	- Difficulté de trouver un bâtiment
- Projet basé sur le volontariat	- L'asbl n'est pas propriétaire (bail entre propriétaire et ASBL)
- Loyer modéré le rend accessible (ASBL à prix coûtant)	- Quelle sécurité juridique pour habitant (convention, pas de bail)?
- Partenariat CPAS ou autre PP (location, pas investissement)	- Formule réservée aux personnes en assez bonne santé (autonomie)
- Mixte d'autonomie, de vie privée et d'activités collectives	

2.2. Habitat groupé – Antenne Andromède à Woluwé- St Lambert

- Innovation / formule créée par le CPAS en 1981
- 6 maisons bungalows de 5 personnes âgées co-locataires dans un quartier de logements sociaux
- Respect de la vie privée et aspects + de la vie communautaire
- Accompagnement par une équipe psycho-sociale du CPAS :
 - Assistante sociale,
 - Aides familiales,
 - Infirmière en santé communautaire pour la coordination / suivi médical
- Projet protocole 3 subsides INAMI pour soins prodigués... (modèle 4) : formes alternatives d'Habitat groupé
- Chaque habitant garde son médecin et son infirmière à domicile
- Passerelle autres services CPAS : centre de soins de jour, MR(S), Hôp gériatrique, centre Convalescence
- Coût : 28,80 €/p/j pour logement, nourriture, AS, AF, coordin.



2.2. Habitat groupé – Cité Jouet Rey à Etterbeek

- Ancienne cité ouvrière rénovée en partenariat public (CPAS) / privé (trois associations)
- Expérience de cohabitation entre personnes âgées, fragilisées et/ou atteintes de maladies graves...
32 logements autour d'un jardin...
 - Trois pommiers : 16 maisonnettes mères seules, adultes en crise ...
 - Jardin du Béguinage : 8 maisons pour un HG participatif entre seniors (en autogestion)
 - **Cité Serine** : Centre de soins multiples depuis 2001 =
 - 7 maisons thérapeutiques (studios de type HAD en moyenne 3 à 4 mois ou en soins palliatifs)
 - Un centre de jour (patients ambulatoires - maladies graves)
 - Un centre de consultation pour la douleur chronique



2.2. Habitat groupé – Village Seniors à Messancy

- Projet immobilier destiné aux personnes âgées de + 55 ans,
- « enfants (résidents) non admis »
- Construction et vente de 76 maisons sur un ancien camping (3ha)
- Bungalows privatifs (65 à 100 m²), avec jardin et terrasse
- Environnement rural fait penser à un village de vacances
- « calme, nature et relations de voisinage paisibles »
- Services disponibles à la carte (magasin + titres services)
- Inspiré de **Sun City** (Arizona), cité condominium sécurisée réservée aux retraités, 38.000 habitants, moyenne d'âge 75 ans, sans école
- Voulons-nous des « ghettos pour vieux » ?



2.3. Community Land Trust

- Forme innovante de propriété et d'occupation de terrains et de bâtiments au profit de la collectivité (USA, 1984)
- Principe de base : séparer propriété du terrain (par une fondation) et propriété des logements (droit d'usage)
- Ce mode d'acquisition permet de réguler dans le temps les plus-values immobilières en les cadrant dans un projet de développement durable
- Logements financièrement accessibles, projet social dans lequel les habitants s'investissent, souci d'écologie
- Co-gestion tripartite du « trust » : usagers, habitants du quartier et pouvoirs publics



« Alodjī » à Ottignies

- Permettre un accès à un logement digne pour des patients psychiatriques chroniques après hospitalisation
- Mobilisation des patients, des familles et des soignants sur la problématique de la réinsertion sociale
- Fondation créée par ASBL Psytoyens, ASBL Similes, clinique St Pierre Ottignies, AIS, MC Brabant wallon
- Location de 6 appartements via AIS (logement social)
- Vente de 5 appartements en droit de superficie (CLT)
- Partenariat avec le SSM « Entre mots » pour l'animation de la vie collective et l'accompagnement 'bienveillant'
- En cas de revente, la fondation est garante de la poursuite du projet social (attribution, + value...)



2.4. Habitat kangourou

- Habitat partagé intergénérationnel
- Maison devenue trop grande dont on cède une partie (emménagement d'une jeune famille)
- Prêts intergénérationnels du **fonds du logement wallon** (rénovation pour l'accueil d'un senior +60)
- Expérience « **Un toit deux âges** »
 - Sélection, mise en contact et contrats étudiants - seniors
 - Loyer modulable selon les services (180 à 300 €/mois)
 - +/- 400 binômes en place à depuis 2009 (à Bruxelles)
 - Extension à Mons, Charleroi, Liège, Namur, LLN en 2012



Habitat kangourou (2)

- Expérience de la société de logement social de **Kuurne** (Flandre, 65 logements)
- Un senior en couple ou isolé partage une maison avec une jeune famille
- Echange de services :
 - accueil d'enfants;
 - Téléphone interne pour aide ;
 - Présence bienveillante et courses...



Habitat kangourou(3)

- Expérience de la société de logement social de **Incourt** (Brabant wallon), 22 logements dont 10 réservés aux seniors – inaugurés en 2004.
- Réhabilitation du site de la carrière d'Opprebais:
 - Maison de village, infrastructures sportives, sentier nature... dans le cadre d'un PCDR (plan communal)
 - Terrain communal cédé en bail emphytéotique
 - logements inter-Gé à loyer modéré (200 – 600 €/mois)
 - Attribution pour ½ aux jeunes < 40 ans; ½ aux seniors
- Projet d'éco-quartier à **Liège** (Ulg) : 65 logements
- Succès en Scandinavie et Pays-Bas



2.5. Résidence services

- Mise en location de logements individuels indépendants
- Min 35 – 45 m² : Chambre, séjour, cuisine, sdb, wc
- Offre de services facultatifs (3 repas/jour, nettoyage 1x/semaine, linge du résident...)
- Titre de fonctionnement de la Région (décret 2009)
- Age minimum 60 ans, entre 5 et 50 logements
- Equipement collectif : salle polyvalente et buanderie
- Lien fonctionnel avec MR – MRS et permanence 24h/24
- Soins prodigués par les services de soins à domicile
- Succès mitigé : 1.847 en RW, 15.000 en Flandre ?
- Prix élevé : 30 à 45 €/jour (900 à 1.400 €/mois)



Résidences services sociales

- Décret adopté en février 2013 (E. Tillieux / J-M. Nollet)
- Intéressant de combiner les avantages des deux législations (logement social et résidences services)
 - Difficulté d'un allocataire de logement social de passer en R.S.
 - Difficulté pour les sociétés de logement de libérer pour un jeune foyer un logement familial parfois sous-occupé...
- Critères :
 - Bâtiments construits dans le cadre du logement social
 - A installer sur le site d'une RS ou MR MRS ? Faisabilité ?
 - Réservé aux opérateurs publics ou associatifs
 - Titre de fonctionnement d'un RS (respect des normes)
 - Surcoût financé par Santé et action sociale : 12.500 € à 90%
 - Enveloppe 50 logements par an pour RW très insuffisante



Résidences services sociales

- Expérience de 40 logements d'une chambre à Jambes : concept résidence service + logement social
- Espace accueil petite enfance (inter-génération)
- Partenariat : CPAS Namur, Foyer Jambois, MR- MRS Les chardonnerets
- Continuité Logement → R.S. → MR-MRS (contigus)
- Investissement de 5 millions € (125.000/logement) dont 2 Millions € SWL et 2 Millions emprunts bancaires
- Condition d'accès : + 60 ans et locataire logement social
- Résidence service à 380 €/ mois services obligatoires inclus ! : très accessibles mais conditions de revenu



2.6. Zones de soins et de logement

- ❖ Objectif : Créer dans une zone spécifique un cadre optimal pour un habitat autonome associé à des soins pour des personnes dépendantes (âgées, handicapées ou santé mentale).
- ❖ Origine : Pays Bas (60 zones) et Danemark
- ❖ Caractéristiques expérience de Wervik près de Ypres (2004) :
 - Zone offrant de 4 à 25 % de logements adaptés (intégrés dans un habitat urbain) : 107 logements sur 2.688 (2012)
 - Disponibilité (200 à 500 m) : centre de soins ouvert 24h/24
 - Niveau accru de services à domicile, accessibles à tous
 - Ex : aides familiales, nettoyage, linge, réparations, transport, livraison de repas, de courses, ...
 - Environnement sécurisé socialement et pour la circulation
 - Ex : circuit piéton reliant les services, entretien des trottoirs, lieux de rencontres, diverses animations programmées



Zone soins et logement de Wervik



2.6. Facteurs de succès

- Engagement et conviction du pouvoir politique
- Taille critique optimale de 6.000 à 12.000 logements (P-B)
- Vision à long terme et approche transversale
- Collaboration intense entre les différentes instances (Urbanisme, services communaux, CPAS, prestataires de soins, logement social, commerçants, etc.)
- Coordination et recherche de subsides tous azimuts
- Collaboration avec promoteurs immobiliers investisseurs
- Mixte d'habitat individuel et collectif (1 hôpital, 2 MR MRS, centre soins de jour, court séjour, 1 RS, logement social...)
- Zone de soins et de logement doit pouvoir s'adapter à l'évolution des besoins et prévoir capacité d'extension
- Nouveaux services créés à la demande : courses, transport, accueil de nuit, titres- services, centre d'appels...
- En projets : Gent, Genk, Heist op den Berg, Anvers



la solidarité c'est bon pour la santé

3. Enseignements

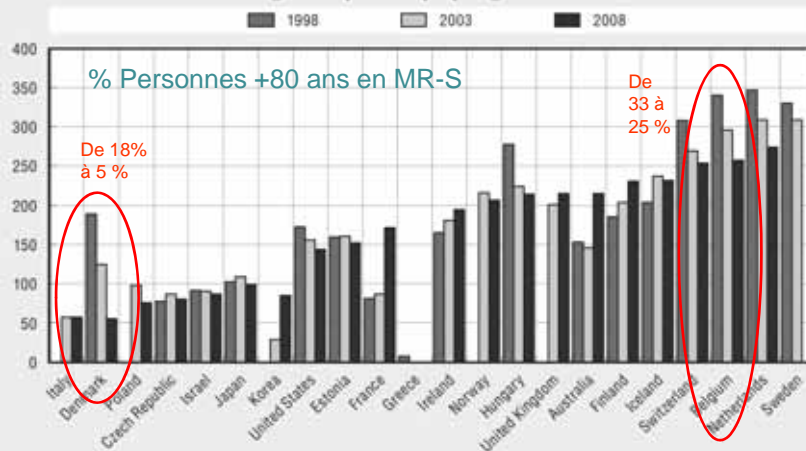
- Nécessité de repenser les modèles d'hébergement et de soins pour personnes âgées en perte d'autonomie
- Diversification : maillon supplémentaire dans un continuum d'habitat et de soins qui évolue dans le temps et s'adapte aux besoins
- La recherche a identifié 40 exemples prometteurs
- Politique transversale dynamique à Long terme : santé, action sociale, logement, urbanisme, partenariats P/P, sociétés de logement social, A.I.S.(agences immobilières sociales),... :
 - Créer un environnement favorable,
 - Lever les freins juridiques et
 - Provoquer des effets multiplicateurs.



Exemple du Danemark : de 18 % à 5% ... En 10 ans

Figure 10.1. The density of LTC beds in nursing homes has decreased in the past decade

LTC beds in nursing homes per 1 000 people aged 80 and over, 1998-2008



**Eco-quartier « Pic au vent », 36 logements, Tournai
Projet « Espoir », 14 logements familiaux, Molenbeek**

