



## Des habitats inclusifs en colocation pour nos aînés touchés par des troubles cognitifs de type Alzheimer

Un projet d'entrepreneuriat social, à but non lucratif, accompagné et soutenu par :



# Alzheimer : une prévalence en constante progression



- La maladie d'Alzheimer et les affections apparentées touchent **1 million de personnes** en France, surtout les plus de 75 ans (90 % des cas) avec 225.000 nouveaux cas par an.
- **En 2050, on estime 2,2 millions de malades**
- Première cause de dépendance lourde de la personne âgée et 1<sup>ère</sup> cause d'entrée en institution
- La maladie a des répercussions sur l'ensemble de la cellule familiale : on estime qu'une personne malade mobilise directement 3 proches de son entourage



**Une maladie chronique, évolutive et invalidante  
sans traitement médical vraiment efficace**



**qui touche 3 millions de Français, malades et aidants inclus**



**1 nouveau cas  
toutes  
les 3 minutes**

# Un coût lourd pour le malade et les proches



## Lorsque la maladie d'Alzheimer s'aggrave, rester chez soi devient difficile

- Perte d'autonomie pour les gestes de la vie courante,
  - Comportements troublants (errance, risques d'accident, etc)
  - Epuisement des aidants familiaux
- 
- Coût d'un accompagnement professionnel 24h/24 à domicile très élevé : compter entre 8 K€ et 10 K€ / mois
  - L'EHPAD n'offre pas de réponses satisfaisantes à la prise en soin des personnes atteintes d'une maladie neuro-évolutive, dans un contexte d'augmentation prévue de 30% du nombre de personnes atteintes d'un trouble neuro-évolutif entre 2015 et 2030 (*données Union France Alzheimer*).



**90 % des Français  
souhaitent rester chez eux  
en cas de perte  
d'autonomie**

*Etude d'OPINION WAY mars 2012*

# Un coût lourd pour la société et le système de santé



## Coûts médicaux et paramédicaux du secteur sanitaire : 5,3 milliards € par an

Ces coûts correspondent à l'établissement du diagnostic, aux soins des personnes malades à leur domicile, à leur prise en charge en établissement de santé. Ces coûts ne comprennent pas la prise en charge médico-sociale.

## Coût de l'aide informelle : 14 milliards € par an

Cette aide est apportée par une personne de l'entourage de la personne malade (conjoint le plus souvent) comme les soins d'hygiène corporelle, l'aide à l'habillage, à la marche, l'aide pour le ménage, la gestion du budget.

## Coût du médico-social : 13 milliards € par an

Prise en charge des soins par les EHPAD, les Unités de soins de longue durée (USL), équipes spécialisées Alzheimer (ESA) et de la prise en charge professionnelle de la dépendance (à domicile, en institution et en hébergement).



**Coût global estimé de la prise en charge annuelle de la maladie d'Alzheimer  
en France = 32 milliards €**



# Des solutions innovantes pour bâtir une société plus inclusive et respectueuse de nos aînés



D'ici 2030, l'augmentation de personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer nécessitera la création en Ile-de-France de 21 200 places supplémentaires en EHPAD, soit l'équivalent de 235 établissements



Que souhaiter dans un territoire de proximité :

- un EHPAD de 80 résidents ?
- ou 10 habitats partagés et accompagnés, accueillant chacun 8 colocataires ?



**Notre conviction pour l'avenir : la solution du domicile partagé et accompagné**

- une réponse humaine et familiale novatrice face aux besoins actuels et futurs des personnes vieillissantes en perte d'autonomie
- un juste équilibre entre vie personnelle et vie communautaire, fondé sur un modèle économique original, viable et duplicable à grande échelle



**Nous parions sur QUALITE + INCLUSION**





# Notre solution : l'habitat inclusif



## Ouvrir des maisons de taille humaine pour des personnes atteintes par la maladie d'Alzheimer



### NOTRE CONVICTION :

Même une personne atteinte par la maladie d'Alzheimer peut continuer à vivre dans une maison ordinaire, jusqu'au bout !

- Une maison ou un appartement de 350m<sup>2</sup> au cœur de la ville et du quartier, avec jardin
- 8 personnes âgées atteintes d'une maladie d'Alzheimer ou apparentée
- 8 assistantes de vie professionnelles pour accompagner jour et nuit les personnes âgées (7 ETP)
- Une coordinatrice de la vie sociale et partagée à temps plein
- Une étudiante logée sur place
- Des familles relayées continuant à participer à la vie de leur parent
- Partage égalitaire des charges de la vie courante
- Un suivi médical assuré par le médecin traitant et les professionnels de ville (kiné, orthophoniste...)
- Un accompagnement jusqu'au bout (hospitalisation à domicile, équipe mobile de soins palliatifs...)

# Un modèle d'habitat qui a déjà fait ses preuves avec succès



## 4000 colocations en Allemagne

- Soit environ 32 000 personnes malades Alzheimer

## L'habitat inclusif se déploie en France

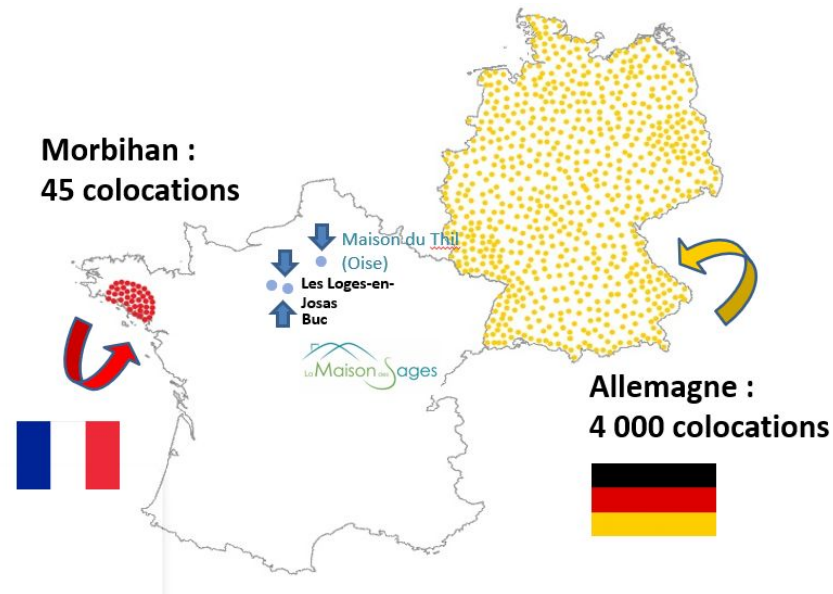
La loi Elan du 23 novembre 2018 (Article 129) donne une existence juridique à l'habitat inclusif : les pouvoirs publics se mobilisent pour accompagner cette nouvelle voie

L'Observatoire de l'habitat inclusif



Yvelines  
Le Département

Une aide à la vie partagée (AVP) permet de financer le poste de la coordinatrice de la vie sociale et partagée à hauteur de 60.000 € / an.



Développement des colocations en France parmi lesquelles

- 45 dans le Morbihan - 336 personnes
- 2 dans les Yvelines : Maisons des Sages aux Loges-en-Josas et à Buc

## Une innovation axée sur le collectif humain

- répondant à un besoin social non pourvu
- avec un fort potentiel d'essaimage pour répondre à une grande demande de familles et leur proche en perte d'autonomie avec Alzheimer
- basée sur la co-construction avec les parties prenantes territoriales (commune, conseil départemental, système médico-social, entreprises, tissus associatif, ...)
- contribuant à diminuer les coûts générés par la maladie d'Alzheimer
- créatrice d'emplois pérennes (CDI pour les auxiliaires de vie)

## Un impact social répondant à une utilité sociale

La Maison des Sages, lauréate du programme d'accompagnement Size Up avec Antropia ESSEC, accélérateur d'entreprises sociales de l'ESSEC Business School, a présenté en mars 23 ses résultats des mesures d'impact social 2022

< Pour la totalité des auxiliaires de vie, **une maison vécue comme une seconde famille**

< Les aidants familiaux majoritairement confiants **face à l'avenir des sages ont pas ou peu de craintes vis-à-vis de leur fin de vie**





# La maison de Buc ouverte en octobre 2019

Département des Yvelines (78)





# La maison des Loges-en-Josas ouverte en avril 2021

Département des Yvelines (78)





L'étudiante



Assure des temps de présence et intervient la nuit si besoin

Les bénévoles



Visitent, animent les activités, organisent des sorties

Une responsable RH



Encadre et forme les auxiliaires de vie et s'occupe des aspects administratifs

# La vie communautaire de la Maison des Sages



8 colocataires malades Alzheimer partagent une maison

Les familles participent aux décisions de l'organisation du quotidien de leur parent (sorties, RdV médicaux, repas, etc)



Les soignants externes



Soignent dans leur cabinet ou dans la colocation

Les auxiliaires de vie



Se relayent 24h/24 pour accompagner les colocataires

Une coordinatrice de la vie sociale et partagée



Anime la vie sociale et gère l'organisation de la maison

Grâce à la loi Elan de 2018, une aide à la vie partagée (AVP) permet de financer le poste de la coordinatrice de la vie sociale et partagée à hauteur de 60.000 € / an



# Le triple impact social du modèle

Rompre l'isolement et la solitude vécus à domicile ou en EHPAD



## Pour les aînés malades

- Vivre dans une « vraie maison » avec ses repères
- Vivre à son propre rythme
- Demeurer proche de sa famille et garder des liens
- Etre impliqué pour maintenir au mieux son autonomie



## Pour les familles

- Déléguer l'accompagnement de son parent pour ne plus s'épuiser
- Participer et s'impliquer
- Partager avec d'autres familles
- Prendre du recul
- Garder le lien avec son proche



## Pour les assistantes de vie

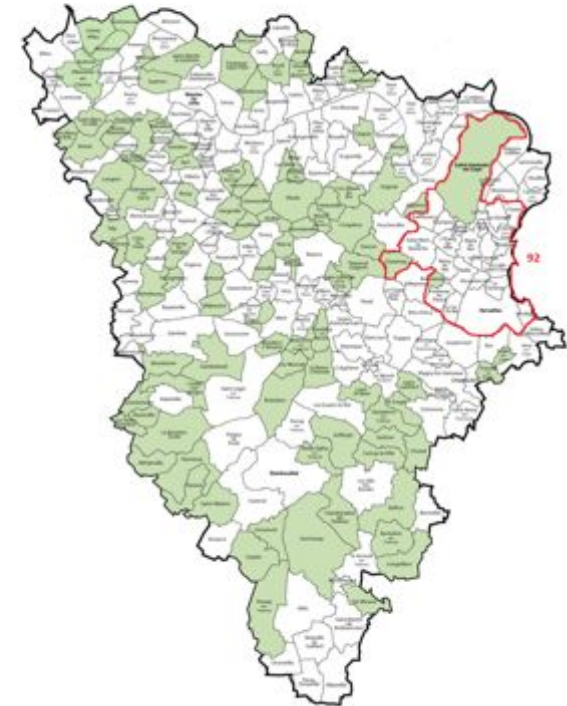
- Travailler dans un lieu unique avec des horaires continus et un contrat CDI
- Travailler en équipe
- Etre encadré et épaulé
- Avoir le temps d'accompagner
- Etre formé spécifiquement et en continu à la maladie d'Alzheimer

# Notre ambition : un déploiement à grande échelle

- La Maison des Sages a comme objectif d'avoir ouvert **8 domiciles partagés sur le territoire des Yvelines** d'ici 2026, avant déploiement en Ile-de-France et sur le territoire national
- **Chaque maison s'autofinance au niveau de son fonctionnement : c'est un modèle à l'équilibre**



**Chaque maison** permet de créer **9 emplois** (8 assistantes de vie (7 ETP) et la coordinatrice de la vie sociale et partagée recrutées sur la commune ou proche





# Une équipe opérationnelle au service de la Maison des Sages



## Les deux salariés du Fonds de dotation



### **Alexandre Schmitt**

*Par sa double formation d'école supérieure de commerce (ISG - Institut Supérieur de Gestion) et de psychologie clinique (Université Nanterre Paris X), son histoire personnelle est aussi marquée par Alzheimer.*

*Co-fondateur de La Maison des Sages, il en est le responsable du développement.*

*Membre fondateur de l'association France Alzheimer Paris, il a créé et dirigé un organisme de formation sur Alzheimer pendant 12 ans*



### **Nathalie Garnier**

*Responsable de la communication, du mécénat et des partenariats depuis janvier 22. Forte d'une solide expérience chez l'annonceur (ANSES, Centre Pompidou) et en agence de communication santé, elle est engagée dans le progrès humain incarné par la Maison des sages.*

### **Un Comité de Pilotage**

- coordonne les différentes structures du dispositif Maison des Sages afin d'articuler leurs missions.
- soutient le déploiement de nouveaux projets et leur mise en œuvre.
- sécurise la montée en charge de l'activité, sur ses volets fondamentaux de besoins en financement et en ressources humaines

# Des experts bénévoles et impliqués



## Le conseil d'administration du Fonds de dotation



### **Agnès Théard, Présidente**

*Ingénieur, Entrepreneur, Coach de dirigeants Ancienne élue de la Celle Saint Cloud (78), adjointe au maire chargée du développement économique.*

### **François Hellot**

*Avocat au barreau de Paris – Cabinet Ashurst*



### **Noëlle Bellonne**

*Présidente du groupe Bernard Tapie. Enseignante HEC. Secrétaire générale de la Fédération des Entreprises de France*

### **Brigitte Huon**

*Présidente de France Alzheimer Paris*



### **Michel Catani**

*Administrateur judiciaire. Expert comptable*

### **Bernard Paulet**

*Commissaire aux comptes. Sénior associé chez KPMG*

## Et d'autres experts qui nous accompagnent :

### **Jean-Baptiste Autric**

*Avocat associé DELSOL.*

*Spécialiste des structures de l'économie sociale et solidaire.*

### **Sophie de Heulme**

*Psychologue clinicienne et art-thérapeute, psychologue à l'hôpital de jour de réadaptation pour malade Alzheimer de la Fondation Hospitalière Sainte Marie (75014).*

# Le montage pour chaque maison



## Une foncière solidaire (SCIC)

*Montage en SCI possible*

LOUE

Fonds de  
dotation



SOUS LOUE

8 colocataires

Diagnostiqués Alzheimer

### Versant « immobilier »

1. Identifie un bien immobilier adapté
2. Monte le plan de financement de l'opération : recherche d'Investisseurs et emprunts
3. Acquiert le bien (ou terrain) en direct ou via une **SCI** avec des investisseurs
4. Pilote la rénovation (ou construction)
5. Assure le gros entretien du bâti

### Versant « Gestion du projet social »

1. Etablit le cahier des charge des besoins immobiliers et des communes d'implantation
2. Recherche les subventions d'investissement et mécénat pour acquisition/travaux
3. Assure l'équipement la maison
4. Assure l'intermédiation locative
5. Recrute et renouvelle les colocataires
6. Assure le petit entretien courant

# Notre modèle économique



- Chaque Maison des Sages est conçue pour s'autofinancer par la contribution des habitants :
  - Loyers et charges locatives
  - Charges d'accompagnement (salaires et charges des auxiliaires de vie et charges d'encadrement)
  - Charges de la vie courante (nourriture, activités, fluides)
- Les habitants bénéficient d'aides financières et d'avantages fiscaux :
  - APA (Allocation départementale d'Aide à l'Autonomie) : de 50 à 1.900 € / mois selon revenus et niveau de dépendance
  - Crédit d'impôt : de 6.675 € à 10.000 € / an selon Carte Mobilité Inclusion
  - Exonération de cotisation patronales : 300 € / mois si titulaire de l'APA ou Carte Mobilité Inclusion
- Un financement AVP (Aide à la vie sociale et partagée) financée par le Conseil départemental : 420 K€ sur 7 ans pour 1 poste de coordinatrice (pour chaque maison)

➡ Coût total de la colocation : entre 2.500 et 3.500 € selon aides mobilisables

➡ Les risques de vacances locatives et d'impayés sont nuls grâce à une étude rigoureuse des dossiers de chaque nouvel habitant et à la constitution d'une liste d'attente

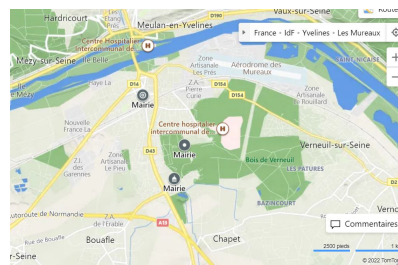
# Nos 3 projets de maisons

## Jouy-en-Josas



- Terrain à construire
- Centre-ville
- Proche commerces et transports
- Soutien de la mairie
- Obtention du PC
- Budget AVP accepté par le CD78
- 80 k€ Subvention travaux CNSA

## Les Mureaux



- Grande maison contemporaine de 400 m<sup>2</sup>
- Ancienne demeure de l'écrivain Frédéric Dard
- Centre-ville
- Proche commerces et transports
- Soutien de la mairie
- Budget AVP accepté par le CD78
- 80 k€ Subvention travaux CNSA

## Guyancourt



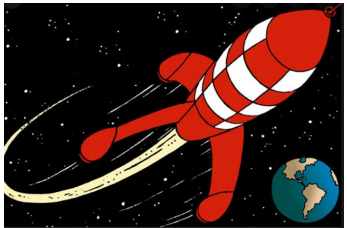
- Grande maison 400 m<sup>2</sup> à rénover
- Centre-ville
- Proche commerces et transports
- Soutien de la mairie
- Budget AVP accepté par le CD78
- 80 k€ Subvention travaux CNSA



# Nos besoins pour les 3 projets de maisons



La Maison des Sages s'inscrit actuellement sur une dynamique de « **scale up** », co-construite avec son partenaire incubateur social ANTROPIA ESSEC Business School



**Nous cherchons à associer des investisseurs en fonds propres pour l'acquisition de 3 nouvelles maisons dans une démarche de co-construction**

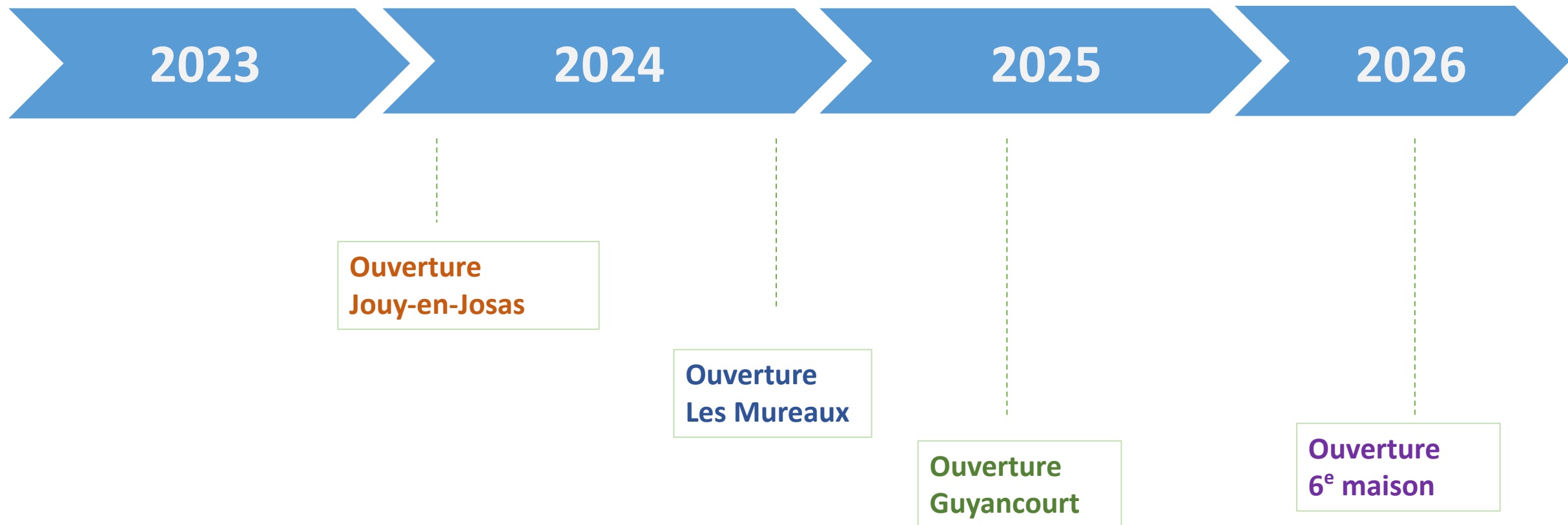


- Une opération moyenne d'achat/rénovation ou construction est compris entre 1500 K€ et 2200 K€ selon la typologie et situation du bien
- La capacité de loyer annuelle (hors charges accompagnement et frais de vie courante) est compris entre 65 K€ et 75 K€ selon les coûts d'opération

# Le plan de financement de nos 3 projets

PLAN DE FINANCEMENT			
Coûts de revient	JOUY-EN-JOSAS	LES MUREAUX	GUYANCOURT
Acquisition maison ou terrain (avec frais notaire)	930 000	1 100 000	1 400 000
Charges foncières	120 000	30 000	90 000
Construction maison	876 000		
Rénovation Adaptation		400 000	430 000
Honoraires bâtiment (archi, sécurité SPS, bureau de contrôle, maîtrise d'ouvrage, etc)	180 000	80 000	90 000
Frais financiers (si emprunt)	36 000	10 000	10 000
Conduite projet	80 000	80 000	80 000
<b>TOTAL coûts de revient</b>	<b>2 222 000</b>	<b>1 700 000</b>	<b>2 100 000</b>
<b>Apports/subventions acquis</b>			
Subvention CD78 / CNSA	79 130	79 130	79 130
Malakoff Humanis	100 000		
KLESIA	50 000		
Revente parcelle subdivisée	400 000		
<b>Subventions sollicitées</b>			
Agirc-Arrco		200 000	200 000
<b>Besoins actuels en financement</b>	<b>1 592 870</b>	<b>1 620 870</b>	<b>2 020 870</b>
Besoins en financement si les subventions Agirc-Arrco sont actées		1 420 870	1 820 870

# Projection de nos 3 projets



## Alexandre Schmitt

Responsable du développement

[alexandre.schmittlamaisondessages.fr](mailto:alexandre.schmittlamaisondessages.fr)

06 65 38 32 90

## Nathalie Garnier

Responsable de la communication, du mécénat et des partenariats

[nathalie.garnierlamaisondessages.fr](mailto:nathalie.garnierlamaisondessages.fr)

07 55 43 35 75