



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



→ Quelques chiffres clés sur la maladie d'Alzheimer en France :

- **1 200 000 personnes** (avec les affections apparentées)
- **2 personnes sur 3** sont des femmes
- **225 000 nouveaux cas** diagnostiqués par an **soit 1 nouveau cas tous les 3 minutes**
- Le nombre de cas devrait **doubler d'ici 2050**
- **Entre 20 et 32 000 personnes atteinte de moins de 65 ans**
- **1 français sur 2** a une personne de son entourage atteinte par Alzheimer
- **Deuxième maladie** la plus crainte par les français en 2021
- **1 personne sur 2** ne sait pas qu'elle est atteinte d'Alzheimer



*Source des chiffres Fondation Médéric Alzheimer et Institut Pasteur de Lille



Une maladie chronique, évolutive et fortement invalidante dès le stade modéré et sans traitement médical curatif qui touche 3 millions de Français, malades et aidants inclus

- LA MALADIE D'ALZHEIMER
 - les chiffres clés de la maladie en France
 - Un coût lourd
- **NOTRE SOLUTION INNOVANTE**
 - L'habitat inclusif
 - Nos projets déjà réalisés en 2019 et 2021
 - Les articles de presse
- **NOTRE NOUVEAU PROJET**
 - Un nouvel habitat partagé en Jouy en Josas
 - Notre Impact social
 - Le modèle (montage foncier et modèle économique)
 - Notre besoin
- **NOTRE EQUIPE**
- **NOTRE AMBITION**
 - L'essaimage

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 (**74 % sont des conjoints et dans 26 % des cas, un des enfants**)



- **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 350m²** 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 coût qui n'est pas supérieur** à celui d'un EHPAD

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

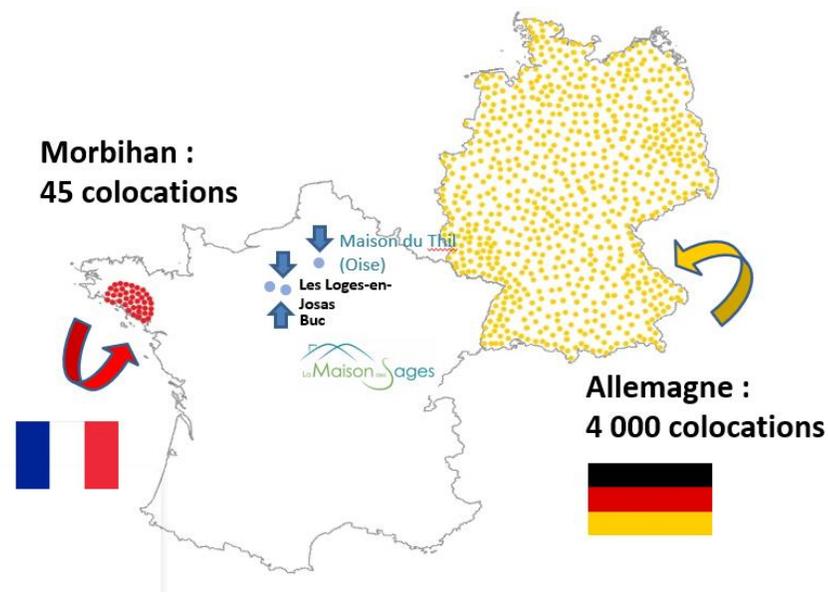
La loi Elan du 23 novembre 2018 (Article 129) donne une existence juridique à l'habitat inclusif : les pouvoirs publics se mobilisent pour accompagner cette nouvelle voie

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

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

Département des Yvelines (78)



La maison de Buc ouverte en octobre 2019

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



Yvelines Le Département

Ils parlent de nous



Vivre et vieillir en colocation

laurence Serfaty

mensuel N° 346 - Avril 2022

Article mis à jour le 14/03/2022



Ils sont huit, tous malades d'Alzheimer ou en perte d'autonomie. À la Maison des sages, dans les Yvelines, ils vivent en colocation, avec l'appui d'un personnel qualifié. Ce modèle, répandu en Allemagne, représente une alternative aux maisons de retraite.

Avril



Vidéo reportage
Déc



Senior actu avril



Reportage de la
Croix
Sept

Hors série ASH
déc



Nov

Jouy-en-Josas (2024)



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



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, ...)
- **un fort ancrage territorial**
- 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 et ont pas ou peu de craintes vis-à-vis de leur fin de vie**



Le triple impact social du modèle

Rompres 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

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)**

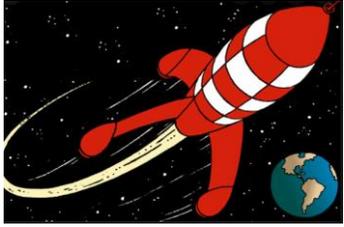


Coût total de la colocation : entre **2.500 et 3.500 €** selon aides mobilisables



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

Notre besoin pour ce nouveau projet



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 partenaires investisseurs en fonds propres pour l'acquisition de cette nouvelles maison et terrain dans une démarche de co-construction



Une opération d'acquisition du terrain et de construction estimée à 2,2 millions €

- 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 du projet de Jouy-en-Josas



OPERATION Maison des Sages de Jouy-en-Josas



Projet : Achat d'un terrain et construction d'une maison de 330 m² en centre-ville de Jouy-en-Josas (78) pour implanter un habitat inclusif de 8 personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer

PRIX DE REVIENT TTC

Acquisition terrain + frais notaire	930 000
Charges foncières	120 000
Coût Construction	876 000
Honoraires bâtiment	180 000
Conduite d'opération	80 000
Frais financiers	36 000

TOTAL	2 222 000
--------------	------------------

PLAN DE FINANCEMENT

Fonds propres ou équivalents	930 000
Emprunts	662 860
Subvention KLESIA	50 000
Subvention Malakoff Humanis	100 000
Subvention CD78 / CNSA	79 140

Avance sur revente parcelle subdivisé	400 000
---------------------------------------	---------

TOTAL	2 222 000
--------------	------------------

NOTA :

Charges foncières

(Raccordements, Démolition, avocats, géomètre, aménagements espaces verts,...)

Honoraires bâtiment

(Architecte, bureau contrôle, Sécurité SPS, Assurance DO,...)

Conduite d'opération

(Pour financement de la SCIC L'ISA)

Frais financiers

(Coût intérêts avant revente parcelle)

Fonds propres

(Investisseurs pour l'acquisition du terrain)

Emprunts

(Base : 20 ans, TI 2,5%, TA 0,35%)

Subventions

(Pour dépenses travaux)

Avance sur vente parcelle

(Prix revente estimé à 500.000€)

CHARGES D'EXPLOITATION / an

Remboursement emprunt	54 000
Provision entretien bâti	7 000
Taxe foncière	4 000
Assurances multirisque Propriétaire	900
Frais gestion	6 000

TOTAL	71 900
--------------	---------------

NOTA :

Capacité de loyer TTC maxi / an :

75 000€

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.

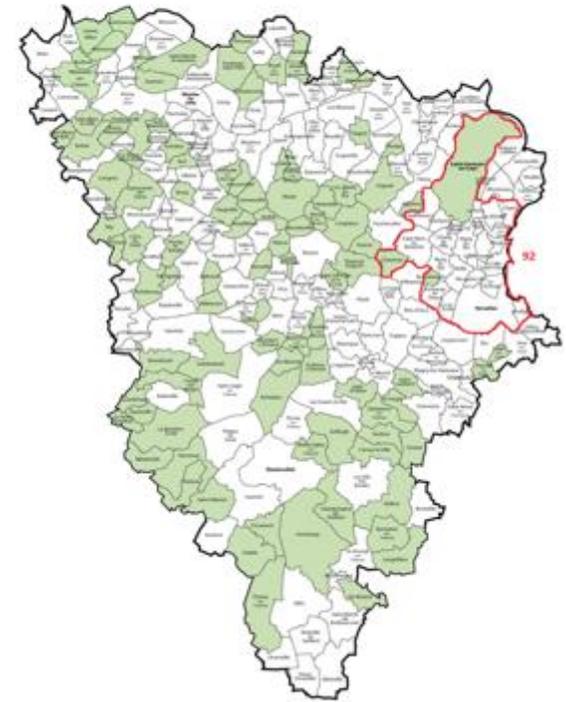
Spécialiste des structures de l'économie sociale et solidaire.

Sophie de Heaulme

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

Notre ambition : un déploiement à grande échelle

- La Maison des Sages a comme objectif d'ouvrir **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

Nos deux autres projets de maisons

Les Mureaux



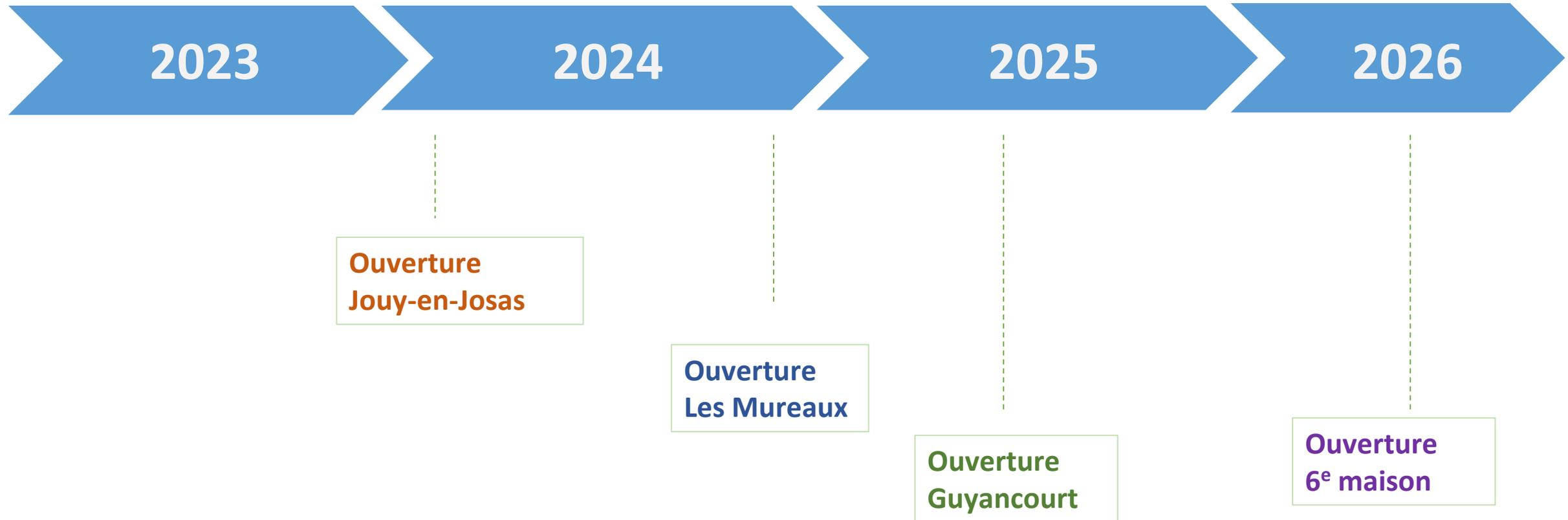
- Grande maison contemporaine de 400 m²
- Ancienne demeure de l'écrivain Frédéric Dard
- Centre-ville
- Proche commerces et transports
- Soutien de la mairie
- Budget AVP accepté par le CD78
- 80 k€ Subvention travaux CNSA

Guyancourt



- Grande maison 400 m² à rénover
- Centre-ville
- Proche commerces et transports
- Soutien de la mairie
- Budget AVP accepté par le CD78
- 80 k€ Subvention travaux CNSA

Projection de nos 3 projets



Alexandre Schmitt

Responsable du développement

alexandre.schmittlamaisondessages.fr

06 65 38 32 90

Nathalie Garnier

Responsable de la communication, du mécénat et des partenariats

nathalie.garnierlamaisondessages.fr

07 55 43 35 75