

# INNOVATION SOCIALE :

## Un habitat inclusif à Lourdes

*Création d'une colocation pour personnes en situation de handicap à Lourdes (65100)  
et au sein du même bâtiment une colocation pour séniors, cinq logements sociaux et un tiers-lieu.*



# COMMUNIQUE DE PRESSE

## Un habitat solidaire et communautaire à Lourdes (65100)



Homnia et la Commune de Lourdes sont heureux d'annoncer l'ouverture en septembre 2020, d'un habitat partagé spécialement aménagé et accompagné pour six adultes en situation de handicap qui ont choisi de vivre ensemble sous un même toit. L'association Le Club des Six est garante de leur bien-être et de l'animation de cet habitat inclusif.

Le prestataire de service d'aide humaine CAP'Services réalise l'accompagnement individuel et collectif des colocataires. Ainsi, 8 professionnels formés dans les métiers du secteur médico-social ont été recrutés pour les accompagner les colocs' dans les actes de la vie quotidienne et dans des actions qui permettront leur inclusion en tant que Citoyens. Cette équipe s'appuie sur un animateur Habitat Inclusif, emploi à temps plein soutenu par l'ARS Occitanie, en charge notamment de tisser un réseau de partenaires pour faciliter la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée.

Le premier Club des Six s'est installé à La Croix Valmer (83) en juin 2014. Son succès et son impact social sont exceptionnels. Depuis, des colocations ont ouvert à Pompignac (33), Pignans (83), Saint Augustin (17), Vernon (27) et à Malakoff (92). Cinq nouveaux projets ouvriront cette année dans le 95, le 47, le 83, le 03 et le 13.

La Ville de Lourdes, centre mondial de pèlerinage depuis 1858, a choisi d'incarner à son tour cette démarche innovante et porteuse de valeurs humaines fortes : le partage, l'entraide, la tolérance seront au cœur de cet habitat tourné vers l'extérieur. Nous avons choisi de mettre en œuvre ce projet d'inclusion avenue Général Baron Maransin, en plein cœur de ville. En effet, les colocataires y auront pour voisinage immédiat un nombre important de commerces, de pharmacies, restaurants, bars et boutiques de prêt-à-porter.

CAP'Solidarité, la foncière, a réhabilité un bâtiment qui comportera en RDC et dès juillet le tiers-lieu AMASSA constitué de quatre espaces, l'espace convivialité/coworking, l'espace des bureaux partagés/mutualisés, l'espace communautaire et l'épicerie en vrac Day by Day. Ce tiers lieu solidaire sera vecteur d'inclusion, de mixité sociale et de liens intergénérationnels où pourront se rencontrer, échanger leurs savoir-faire et retrouver une utilité sociale les habitants de la Villa Amély et l'ensemble des Lourdais. Au deuxième étage, cinq logements à loyer modéré occupés depuis l'été dernier, et une colocation pour seniors qui ouvrira dès septembre 2021 viennent compléter ce projet à fort impact social.

*Ensemble, c'est tout.*



# DOSSIER DE PRESSE

## Sommaire

<b>LE CONTEXTE</b> .....	<b>4</b>
<b>NOTRE SOLUTION</b> .....	<b>6</b>
<b>LE PROJET DE LOURDES</b> .....	<b>9</b>
<b>IMPACT SOCIAL</b> .....	<b>11</b>
<b>TÉMOIGNAGES</b> .....	<b>13</b>
<b>LE CLUB DES SIX POUR TOUS</b> .....	<b>14</b>
<b>ORGANISATION</b> .....	<b>17</b>
<b>L'ÉQUIPE HOMNIA</b> .....	<b>18</b>
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>20</b>
<b>GALERIE PHOTO</b> .....	<b>21</b>

## Le contexte

La Loi du 11 février 2005 vise à garantir aux personnes handicapées **le libre choix de leur projet de vie. Elle doit leur permettre une participation effective à la vie sociale et les placer au centre des dispositifs.** Cependant, les possibilités d'habitat qui leur sont proposées se limitent **essentiellement à un choix binaire** : vivre en établissement ou vivre auprès d'un proche aidant.

### Une situation génératrice d'exclusion

*Selon l'étude 2016 de la Fondation de France, un Français sur dix est en situation objective d'isolement. Les sources d'exclusion sont souvent l'âge, la pauvreté, l'inactivité et le handicap. Les personnes en situation de handicap ne peuvent pas toujours s'appuyer sur un membre de leur entourage, et pour certains, vivre au sein d'un établissement spécialisé - quand il y a de la place - ne correspond pas à leur choix de vie.*

L'isolement lié à la situation économique ou à l'absence d'occupation touche directement les personnes en situation de handicap. En effet, qu'il soit acquis de naissance ou lié à un accident de la vie, **le handicap s'accompagne souvent d'un contexte d'exclusion sociale.**

Aussi longtemps qu'elles le peuvent, les familles prennent le relai en s'occupant de leurs proches avec les moyens qu'ils ont à leur disposition. Mais le système d'aidant familial comporte des limites. Pour les personnes handicapées d'abord, car la stimulation et l'accès au progrès sont souvent restreints s'ils ne sont pas soutenus par des professionnels formés. Sans parler de leur envie de choisir eux-mêmes leurs activités et occupations, de

construire leur propre projet de vie. Pour les familles ensuite, car elles aussi sont soumises aux aléas de la vie ou à d'autres obligations personnelles et professionnelles.

Se pose forcément un jour la question du choix du lieu de vie. Ces personnes sont seules, et pourtant, plus que tout, elles s'épanouissent et progressent au contact des autres. **Passer du temps ensemble et se rendre utile l'un pour l'autre est un formidable vecteur d'inclusion et de sentiment d'utilité.** Et l'offre en établissement d'accueil ne correspond pas toujours au souhait de la personne concernée ou de sa famille. Souvent, les établissements spécialisés sont aussi trop éloignés ou trop onéreux et affichent de longues listes d'attente.

## Une nouvelle solution se profile : l'habitat inclusif

Depuis une dizaine d'années, et plus particulièrement depuis 5 ans, une nouvelle offre émerge, majoritairement à l'initiative d'associations de familles souhaitant créer un lieu de vie pour leurs proches handicapés : **les logements accompagnés**.

## Un sujet au cœur de l'actualité

L'actualité récente témoigne de la forte volonté et des moyens conséquents déployés par l'Etat pour développer cette nouvelle forme de lieux de vie :

**Avril 2016** : constitution par la DHUP, la DGCS, la CNSA et le Ministère de la Santé d'un comité de pilotage pour développer l'HI

**Septembre 2016** : rapport IGAS présentant les avantages de la mutualisation des aides humaines (PCH)

**Novembre 2016** : reconnaissance officielle et baptême de cette nouvelle forme d'habitat : HABITAT INCLUSIF

**Décembre 2016** : comité interministériel handicap annonçant une priorité au développement de l'habitat Inclusif

**2017** : mise en place de l'enveloppe expérimentale pour accompagner 1 projet HI / ARS

**Avril 2017** : création de l'Observatoire de l'Habitat Inclusif

**Avril 2017** : diffusion d'une note de la DGCS à toutes les MDPH et Conseils Départementaux les encourageant à soutenir les projets d'habitat inclusif sur leur territoire et les incitant à intégrer la mutualisation de la PCH

**3 mai 2017** : publication du décret relatif à l'article 20 de la loi SV de décembre 2015 sur la possibilité de fléchage des logements sociaux au profit de personnes en situation de handicap (et/ou âgées)

**22 mai 2017** : le Premier ministre et la Secrétaire d'Etat Sophie CLUZEL visitent un Habitat Inclusif (Maisons partagées Simon de Cyrène)

**30 novembre 2017** : journée nationale de l'Habitat Inclusif – présentation du guide de l'HI par Sophie Cluzel

**Mai - Oct 2018** : préparation de la loi ELAN intégrant les articles 45 et 45 bis (conventionnement LS des colocations et dotation financière pérennisant l'enveloppe expérimentale)

**6 août 2018**: visite du Club des Six de la Croix Valmer par Sophie Cluzel

**23 novembre 2018** : promulgation de la loi ELAN intégrant les articles 128 et 129 (conventionnement LS des colocations et dotation financière pérennisant l'enveloppe expérimentale)

**24 Juin 2019** : décret d'application (N°2019-629) et arrêté relatif du modèle du cahier des charges du projet de vie sociale et partagée

**4 juillet 2019** : instruction (circulaire 44860) rédigée par la CNSA, DHUP et DGCS à destination des ARS et départements pour mise en œuvre de l'article 129

**11 Sept 2019** : arrêté relatif au modèle du rapport d'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif

**20 Nov 2019** : nomination par le 1<sup>er</sup> Ministre de Denis PIVETEAU pour la réalisation d'une mission relative à la mise en œuvre d'une stratégie nationale pour le déploiement à grande échelle de l'habitat inclusif

**01 avril 2021** : visite de la Villa Elena par Mesdames Brigitte Macron et Sophie Cluzel

**12 mai 2021** : visite de la Villa Romane par une délégation composée de Mme Magnan, M. Piveteau, M. Corbin, M. Raymond, la région Nouvelle-Aquitaine et le Conseil Départemental de Gironde dans le cadre de la signature de la 1<sup>ère</sup> convention d'Aide à la Vie Partagée.

# Notre solution

## L'inclusion par le logement et les services

Un projet individuel qui s'exprime au sein d'un projet collectif. Vivre à plusieurs, mais chacun chez soi.

### Nos missions

Notre offre **innovante** permet à chacun de nos locataires de **bénéficier des biens collectifs** et **répond à un esprit de partage**, facilitant les liens entre les habitants et **favorisant la mixité sociale**. Le lien social est apporté par un voisinage bienveillant, un véritable réseau d'entraide, notamment avec les habitants des autres logements créés au sein du bâtiment.

Nos missions consistent à aider les colocataires :

- à développer un sentiment d'appartenance,
- à vivre dans un logement digne,
- à vivre à proximité des services et des autres,
- à retrouver un sentiment d'utilité,
- à s'engager pour soi, avec et pour les autres,
- à contribuer à l'équilibre du groupe.

### Aménagement de l'espace de la colocation

Nos appartements en colocation sont spécialement aménagés pour la vie quotidienne de six adultes en situation de handicap. Ils sont composés **d'espaces individuels chaleureux** (chambres et salles de bain privatives) et de **belles pièces communes** (salon, cuisine, buanderie, salle multi-activités, ...).

- 5 chambres sont destinées aux colocataires permanents,
- 1 appartement tremplin disposant d'une kitchenette pour un colocataire en quête d'autonomie,
- 1 espace pour les invités et les séjours temporaires et de répit.

### Le Service d'aide humaine

La **Prestation Compensatoire du Handicap** (PCH) attribuée et financée par le département est destinée à compenser les besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées. Elle couvre une partie des charges générées par le recours à l'aide humaine, l'aide technique ou des frais d'adaptation du logement.

Cette aide, exprimée en nombre d'heures attribuées, ne couvre que rarement 24h/24 et ne permet pas à ses bénéficiaires de **vivre de manière indépendante**. Or, rester seul, ne serait-ce que quelques heures, est exclu pour la plupart d'entre eux.

Notre projet de colocation repose **sur la mise en commun partielle des aides attribuées individuellement**, ce qui permet d'assurer la présence permanente d'au moins un aidant, 24h/24. **L'équipe encadrante** est ainsi **dimensionnée proportionnellement** aux aides perçues par l'ensemble des colocataires.

Ces derniers n'ont donc pas de frais résiduels de personnel à supporter. En fonction du nombre d'heures de PCH partiellement mises en commun, **4 à 9 emplois à temps plein sont ainsi créés**. Ces professionnels accompagnent nos colocataires dans les actes essentiels de la vie quotidienne, ils assurent leur stimulation et leur inclusion dans le tissu social. L'équipe pluridisciplinaire est constituée d'Aides Médico-Psychologique, d'Auxiliaires de Vie Sociale et d'Aide-Soignant(es). Elle est encadrée par un(e) Educateur/trice Spécialisé(e) ou qualification équivalente.

Sur le même principe, l'association Le Club des Six **répartit les frais d'hébergement** tels que le loyer, les charges locatives, les frais d'alimentation et les dépenses d'entretien du bâtiment entre les colocataires.

Ce système de **mise en commun partielle** des charges et des heures allouées à l'aide humaine permet à chaque colocataire de conserver un « reste-à-vivre » **équivalent à environ 40%** de leur allocation AAH.

## Les bénéficiaires

La colocation s'adresse aux adultes handicapés résidant actuellement au sein de leur famille ou en établissement. Nous avons délibérément choisi de réunir sous un même toit différents types de handicaps :

- **Lésions cérébrales** : 10 000 nouveaux cas sévères par an en France.
- **Trisomie 21** : 70 000 personnes actuellement en France.
- **Autisme** : 650 000 personnes actuellement en France.
- **IMC** (Infirmité Motrice Cérébrale) : 125 000 personnes en France

## Profils

- Hommes ou femmes majeurs,
- Personnes ayant exprimé le souhait de vivre au sein de cette forme d'habitat
- Un niveau relatif d'autonomie,
- Mobilité réduite ou non,
- En activité professionnelle ou non,
- Déficiences physiques et cognitives impliquant un besoin d'accompagnement et d'encadrement,
- Assistance médicale ou paramédicale limitée et ponctuelle.

## Une offre de logements sociaux et une colocation pour un public sénior

Cinq logements sociaux et une colocation pour séniors viennent compléter notre bâtiment inclusif :

- au 2ème étage, au-dessus de la colocation : 1 appartement de type T1 (26 m<sup>2</sup>), 3 appartements de type T2 (38 m<sup>2</sup>, 38 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>) et 1 appartement de type T3 (70 m<sup>2</sup>).
- au 2ème étage, au-dessus du bureau de poste : 1 colocation pour 7 séniors, valides ou non.

Les logements sociaux sont disponibles à la location depuis juillet 2020..

Au sein de nos communautés se met ainsi en place une cohabitation fondée sur des valeurs d'acceptation de la différence, d'entre-aide et de solidarité, permettant à chacun de trouver sa place au cœur de la commune et des communes voisines.

## Le projet de Lourdes

La société CAP'Solidarité, foncière du groupement solidaire HOMNIA, a acquis en octobre 2018 respectivement à ORANGE et LA POSTE, un bâtiment R+2 qui accueillait précédemment une boutique France TELECOM fermée depuis plusieurs années, et aux étages, un ancien centre de tri postal. Une extension a également été créée au-dessus de l'ancien centre de tri postal pour intégrer 5 logements sociaux.

La réhabilitation du bâtiment existant et les travaux d'extension ont été confiés à la société CONCEPTIC INGENIERIE, société varoise spécialisée en conception et réalisation de bâtiments, le partenaire national du groupement solidaire HOMNIA.

Les deux colocations et les logements sociaux sont propriété de la société CAP'Solidarité agréée ESUS, qui a obtenu un agrément Prêt Locatif Social (PLS) pour l'ensemble. La colocation pour 6 adultes en situation de handicap sera louée au profit de l'association Le Club des Six qui signera par la suite des baux de sous-location avec chaque colocataire en situation de handicap. L'association DINITA sera quant à elle locataire de la colocation pour séniors. Les autres logements sont réservés à la location pour toute personne désireuse d'habiter dans ce type de résidence et qui remplit les conditions de ressources propres aux logements PLS.





# Impact social

Notre premier site, la Villa Sabrina, a ouvert en juin 2014. Trois femmes et trois hommes âgés de 20 à 50 ans et porteurs de handicaps différents y cohabitent. Ils sont accompagnés dans leur quotidien par neuf intervenants qui les aident à mettre en œuvre leur projet de vie et leur proposent des sorties et des activités, facilitant ainsi leur insertion sociale. Le bilan de ce premier projet est très positif :

- Une occupation à 100% (logements du 1<sup>er</sup> étage et colocation du RDC),
- De réels progrès en termes de gain d'autonomie pour nos colocataires,
- Une excellente intégration au sein du village et des forts liens sociaux avec les autres citoyens.
- Des familles impliquées et sereines

## Mesure de l'impact social

L'inclusion sociale est pensée en termes de besoins de tous au cœur du quartier d'implantation de la colocation. **La stimulation sociale est en effet le principal vecteur de progrès pour les personnes en situation de handicap.** Il s'agira également de faire venir « l'extérieur à l'intérieur » par le biais **de partenariats et d'actions communes** avec des associations, des crèches, des écoles, des maisons de retraite, etc. Cet impact social est d'autant plus favorisé par la petite taille du groupe.

## Impact sur les colocataires

Vivre sous forme de colocation permet aux personnes handicapées **d'améliorer leur bien-être, de faciliter la création de liens** avec les autres et de **développer leur autonomie**. L'étude de mesure d'impact social menée en 2018 exprime que :

- \* *83% des colocataires estiment qu'ils ont progressé.*
- \* *83% estiment qu'ils se sentent mieux dans ce nouvel habitat.*
- \* *100% affirment qu'ils sont plus libres de choisir ce qu'ils souhaitent faire.*
- \* *75% déclarent prendre plus de temps pour eux et être plus attentifs à leur propre santé.*
- \* *66% de nos colocataires se sont aperçus qu'ils étaient en capacité de faire plus de choses que ce dont ils se croyaient capables.*

## Impact sur les proches aidants

Tous les aidants familiaux partagent l'inquiétude de l'avenir de leur proche handicapé. « *Que deviendra-t-il/elle quand je ne serai plus là, que je ne pourrai plus m'occuper de lui/d'elle ?* » - cette question génère beaucoup d'angoisse. **Nous apportons une solution pérenne et apaisante en proposant un lieu de vie quasi ordinaire et l'aide humaine adaptée aux besoins de chacun.** Les visites sont possibles grâce à l'espace invités prévu au sein

de la colocation : les familles et amis peuvent temporairement séjourner sur place et partager le quotidien de leur proche. L'étude de mesure d'impact social menée en 2018 exprime que :

- \* 100% des familles notent que leur proche prend davantage soin de lui.
- \* 100% des familles sont toutes rassurées de savoir leurs proches en sécurité au quotidien
- \* 100% sont soulagées pour l'avenir de leur proche handicapé.
- \* 80% peuvent désormais se consacrer à des activités pour elles et passer plus de temps avec les autres membres de leurs familles.

### Impact sur l'équipe d'intervenants

Les intervenants professionnels **s'épanouissent** dans un cadre de travail innovant qui leur permet de rapidement tisser des liens individuels avec les colocataires. Travailler auprès d'un petit groupe de six à huit personnes et au sein d'un domicile collectif privé **présente de nombreux avantages** par rapport aux lieux de travail plus classiques du secteur médico-social ou du travail seul, au domicile des bénéficiaires (lien humain, temps à consacrer à chacun, travail individuel et collectif, dynamique d'équipe, moins d'isolement etc.). Exercer un métier qui a du sens au sein d'un projet porteur d'une valeur sociale positive.

- \* 100% de nos intervenants affirment que travailler au sein de la colocation leur permet d'accorder davantage de temps à la relation humaine.
- \* Le travail d'équipe est jugé plus motivant par 83% de nos intervenants.
- \* 83% estiment que travailler au Club des Six a modifié le regard qu'ils portaient sur les personnes en situation de handicap.

### Impact sur l'environnement social

Le projet fédère **une communauté avec les autres citoyens** ; il rend aux colocataires une véritable place dans la Cité. Les échanges quotidiens entre les uns et les autres permettent à chacun de mieux se connaître, de vivre ensemble et de **changer le regard sur le handicap**.

Le dynamisme du Club des Six repose aussi sur l'investissement des habitants, dont les actions sont fondamentales pour nos colocataires. Les bénévoles agissent à tous les niveaux, selon le temps qu'ils peuvent consacrer, selon leur savoir-faire ou tout simplement selon leurs envies.

Ces actions solidaires peuvent prendre la forme de rencontres ou sorties communes avec d'autres structures et associations du territoire, l'intervention de bénévoles qui viennent faire des jeux de société, donner un cours de chant, animer des discussions sur des sujets d'actualité, les emmener en balade etc.).

- \* 80% des commerçants interrogés affirment n'avoir plus aucune appréhension à les fréquenter.
- \* 100% d'entre eux ont même le sentiment de participer à leur intégration citoyenne.
- \* L'environnement extérieur s'est habitué à la présence du groupe en situation de handicap et y trouve un sentiment d'utilité sociale.

# Témoignages

## Sabrina, colocataire

*« Je vais à la crèche afin que les enfants aient une ouverture d'esprit sur le handicap. Au début, je pense que le regard était fixé sur mon fauteuil roulant, mais plus aujourd'hui. Aujourd'hui, ils me voient comme une femme. Et je sens bien que j'ai été utile à quelque chose. »*

## Jérôme, colocataire

*« Ma vie en colocation au Club des Six me permet de ne pas être seul, d'être accompagné, de me sentir entouré et en confiance, et surtout de pouvoir évoluer chaque jour pour me sentir en bonne santé avec d'autres personnes « comme moi ». Libre et indépendant. »*

## Bénédicte, sœur de Jérôme

*« Lors de mon dernier séjour chez Jérôme, j'étais heureuse de constater à quel point chacun des colocataires avait sa propre activité d'utilité sociale qui leur permet de s'intégrer socialement. En partageant mes repas avec eux, j'ai vu aussi à quel point ce moment était convivial. Tout le monde met la main à la patte, il y a beaucoup d'échanges entre les colocataires et les intervenants. Il y a peu de contraintes au niveau des horaires, notamment lors des repas, ce qui est très appréciable pour les colocs. L'instauration de la soirée apéro du mardi soir est géniale ! Jérôme a fait de supers pizzas, l'ambiance était détendue et tout le monde apprécie cette soirée spéciale dans la semaine. Je découvre aussi les sorties où tout le monde participe comme la soirée bowling avec repas à l'extérieur. Finalement, tout est mis en place pour que chacun mène un quotidien dans la normalité, en passant par les activités agréables mais également les corvées ménagères de manière à ce que leur vie soit le plus semblable possible à la vie quotidienne de tout un chacun. »*

## Eric, locataire

*« Il me serait difficile d'être mieux ! Je suis locataire « en haut » ; il suffit que je demande quelque chose, tout le monde est à mon écoute. Je suis autonome mais handicapé moi aussi, et il y a beaucoup d'entraide partout ici ! Le handicap est invisible, les colocs vivent comme tout le monde et passent inaperçus, car on est habitué à les voir. C'est un beau lieu de vie ».*

## Julie, intervenante

*« Cela fait un an et demi que je travaille à la Villa Sabrina. Ce nouveau poste au sein d'une colocation me permet d'être beaucoup plus présente et de soutenir les colocataires dans la gestion de leur quotidien. J'interviens chez eux et les accompagne dans les actes essentiels de la vie. En petit comité, la proximité intervenant/coloc' est facilitée : il se crée une véritable relation de confiance qui permet un approfondissement de leurs objectifs individuels. »*

## Monsieur JOBERT, Maire de La Croix Valmer

*« Ce qui a changé depuis la mise en place de la Villa Sabrina, c'est que les colocataires font partie des Croisiens, ce SONT des Croisiens... Ils participent à la vie sociale ; dès qu'il y a une manifestation, ils y participent, soit en tant qu'acteurs quand ils animent la buvette, soit en tant que spectateurs... C'est un enrichissement pour la Croix Valmer et la mutualisation de leurs heures a permis de réaliser des embauches ».*

## Marie, commerçante à La Croix Valmer

*« Nous apprécions de voir les colocataires à la boulangerie tous les matins, ils font partie de notre quotidien, tout comme nous rythmons le leur. Ils sont intégrés à la vie de la boulangerie. »*

## Sophie, salariée de la crèche municipale

*« La venue de Sabrina à la crèche brise les frontières dans un climat de solidarité, de respect, de cohésion et de partage. Les enfants font attention à elle car ils savent qu'elle leur donne de son temps en partageant ses chansons avec eux. L'enfant est capable d'être et de faire en gommant toutes les différences liées au handicap. Il pose des questions, mais sans aucun malaise, et c'est de ça dont les personnes différentes ont besoin : oublier leur différence, ne serait-ce qu'un instant. »*

## Le Club des Six pour tous

Le succès exceptionnel de La Villa Sabrina a transformé cette première expérience d'Habitat Inclusif en un véritable exemple à suivre. Nous avons donc décidé d'essaimer ce modèle 100% gagnant. Trois autres projets ont ainsi déjà pu voir le jour :

### ☞ La Villa Romane à Pompignac (33) - Colocation ouverte en avril 2019

Ce projet s'est construit autour d'Amélie, victime d'un traumatisme crânien. Le portrait de cette jeune femme de 32 ans et la détresse de ses parents ont fait écho à l'histoire de Sabrina, à l'origine de la première Villa. C'est ainsi qu'HOMNIA s'est implantée à Pompignac, une commune rurale de Gironde située à 12 km du centre de Bordeaux. Un promoteur y a construit un bâtiment constitué d'un ensemble de commerces au rez-de-chaussée et d'un 1er étage. Celui-ci a été acquis par CAP'Solidarité en VEFA (Vente en Parfait Etat d'Achèvement) pour lui faire porter une mission sociale : être le lieu d'accueil d'une nouvelle colocation. La localisation en plein cœur d'un lieu de vie animé et habité assure les échanges et l'inclusion de nos colocataires au sein de la ville.



### ☞ La Villa Lucie à Pignans (83) - Colocation ouverte en octobre 2019

Outre les magnifiques paysages et randonnées qu'offre le Massif des Maures, les colocataires pourront profiter du centre du village situé à seulement 150 mètres de leur logement. La colocation située en rez-de-chaussée donne sur terrasse et jardin et bénéficie d'un voisinage immédiat à travers les habitants des six logements à loyer modéré créés au 1er étage. Les colocataires se sont installés le 1er octobre et depuis, les rires et les chants emplissent ces beaux espaces.



☞ **La Villa Amandine à Saint-Augustin (17)** - Colocation ouverte en octobre 2019

Ce projet s'est construit autour de Solange, 47 ans, qui n'a pu retourner vivre dans son logement après deux ans d'hospitalisation post-AVC car il n'était plus adapté ni à son fauteuil, ni à ses besoins. Cette Villa est constituée d'une colocation au rez-de-chaussée et de onze appartements à loyer modéré. Elle est stratégiquement située en cœur de bourg et à quelques kilomètres de Royan et de son littoral.



☞ **La Villa Capucine à Vernon (27)** - Colocation ouverte en octobre 2020

L'ancien bâtiment de l'Etat-major situé au cœur de la ZAC Fieschi a fait peau neuve. Cette ancienne caserne militaire accueille depuis le mois d'octobre une colocation Le Club des Six et deux appartements satellites en rez-de-chaussée. Les locataires et les colataires du RDC s'installeront définitivement au premier trimestre 2021. Le 1er étage est constitué de neuf logements à loyer modéré occupés depuis l'été, et le 2ème étage d'une crèche, d'un Groupe d'Entraide Mutuelle qui ouvrira en T2 2021 et d'un jardin suspendu.



☞ **La Villa Elena à Malakoff (92)** - Colocation ouverte en janvier 2021

La Villa Elena s'est installée mi-janvier 2021 au sein de cette commune dynamique des Hauts-de-Seine (30 614 habitants, nombre important de commerces). Nous avons choisi un quartier résidentiel, calme et verdoyant (Coulée verte, nombreux parcs), à proximité immédiate des transports en commun. Six colocataires en situation de travail ou en recherche d'une activité professionnelle ont choisi de vivre ensemble dans cette maison familiale dotée de plusieurs espaces extérieurs dont une grande terrasse ensoleillée.



☞ **La Villa Maya à Corneilles-en-Parisis (95)** - Livraison mai 2021.

Le projet comportant une colocation, dix logements à loyer modéré et une micro-crèche s'inscrit parfaitement au sein du nouvel éco-quartier du Bois-Rochefort où la qualité de vie est au cœur des préoccupations de tous les acteurs.



☞ **La Villa Milane à Virazeil (47)** - Livraison juin 2021.

La commune de Virazeil offre un cadre verdoyant et des services publics et de proximité aux habitants. Pour répondre aux nouvelles demandes de logements, la mairie a décidé de créer en centre bourg un nouveau quartier de maisons individuelles, et a souhaité que soit créé un habitat inclusif composé de 11 logements et d'une colocation. La proximité du centre de jour géré par LADAPT permettra entre autre de mettre en place un parcours de vie pour les patients cérébrolésés.



Les colocations de La Valette du Var (83), de Rousset (13) et Moulins (03) ouvriront avant la fin d'année 2021. De nombreux autres projets sont actuellement en cours d'étude (PC déposés et/ou autorisations SAAD en cours d'instruction) notamment à Peynier (13), Volx (04), Clérieux (26), Le Plessis Pâté (91), Baillargues (34), Portet-sur-Garonne (31), Darnétal (76), Dieppe (76), Bordeaux (33), Taverny (95) etc.

# Organisation

Afin de nous assurer de la cohérence du projet, de sa qualité et de sa pérennité, nous avons décidé de constituer un groupement intégrant l'ensemble des activités nécessaires à sa mise en œuvre. Les différentes entités juridiques actrices du projet (l'association des colocataires et de leurs familles, les sociétés portant l'immobilier et le foncier, l'organisme de services à la personne accompagnant les handicapés) ont été réunies au sein du groupement solidaire HOMNIA dans l'objectif de développer 100 nouvelles villas sur le territoire français.

## Le Club des Six : Association loi 1901

Le Club des Six est une association à but non lucratif qui regroupe les colocataires et leurs familles. A ce titre :

- Il est le locataire principal des espaces consacrés à la colocation et sous-loue aux colocataires,
- Il mutualise les frais d'hébergement (charges et alimentation) entre les colocataires,
- Il participe au projet de fonctionnement, mandate le prestataire SAP et en évalue la qualité.

**Sa vocation première** : œuvrer pour l'insertion des personnes en situation de handicap.

## CAP'Solidarité Développement : Le promoteur

La société acquiert le terrain et procède à la construction du bâtiment.

## CAP'Solidarité : Le bailleur

La société acquiert les bâtiments construits et en devient le bailleur. Les communes qui nous cèdent les terrains n'ont aucune subvention à apporter. En effet, CAP'Solidarité finance entièrement l'opération grâce à ses fonds propres, aux emprunts auprès d'établissements bancaires et aux aides fiscales consenties par l'Etat. Une fois le bâtiment achevé, CAP'Solidarité est le bailleur social des logements créés.

Afin de financer ses douze nouveaux projets, CAP'Solidarité a reçu le soutien du Fonds « Finance et Solidarité » d'Amundi. Ce dernier a participé à son augmentation de capital à hauteur de 6 M€ en décembre 2016 et de 2M€ supplémentaires en décembre 2017 à travers l'épargne salariale solidaire de ses épargnants.

En septembre 2018, CAP'Solidarité a reçu l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

## CAP'Services : L'organisme de prestation de services

CAP'Services est un organisme de Services à la Personne pour lequel nous sollicitons une autorisation SAAD auprès de chaque Département dans lequel nous installons une colocation. Après obtention de l'autorisation par le Conseil Départemental, CAP'Services intervient auprès des colocataires en tant que service d'aide à domicile ; la société est l'employeur de l'équipe d'intervenants et le prestataire des colocataires.



# Conclusion

## Un projet communautaire...

Le projet fédère tous les acteurs de la communauté autour d'un objectif commun d'inclusion sociale. Aligné sur les objectifs de l'habitat inclusif, dont un guide a été présenté en novembre 2017 par Madame Sophie CLUZEL, Secrétaire d'Etat chargée des Personnes Handicapées, il s'agit de créer un lieu permettant aux personnes en situation de handicap de trouver une place au sein de la société. Nous y associons les habitants de la commune, les associations locales, les pouvoirs publics, les commerces, les entreprises et les infrastructures locales.

**Notre devise : *Ensemble c'est tout.***

## ... fondé sur des valeurs solidaires...

La communauté ainsi créée est animée par un engagement résolument solidaire de tous les acteurs. Chacun à son niveau participe à rendre le projet humain en développant les liens sociaux entre les membres dans un objectif de bien-être de tous.

**Notre philosophie : *Votre don est généreux, votre action est solidaire.***

## ... développant un état d'esprit entrepreneurial...

Le secteur social n'est plus réservé aux associations. Un nouveau modèle d'entrepreneuriat émerge depuis quelques années en France et dans le monde : celui des **entrepreneurs sociaux**. Nous proposons à nos collaborateurs d'exercer leur métier dans un état d'esprit entrepreneurial en y mettant toute leur passion et en valorisant les compétences de chacun.

**Notre organisation : *Impliquer les opérationnels dans la réussite du projet.***

## ... générateur d'impact social...

Nous sommes tous bénéficiaires de l'impact social généré par cet écosystème vertueux : les colocataires, leurs proches, les citoyens, les professionnels, la commune et les pouvoirs publics.

**Notre force : *un projet qui nous rend tous acteurs de sa réussite.***

## ... construit autour d'un modèle économique efficace.

Chaque membre de notre groupement solidaire crée la valeur nécessaire pour financer sa croissance et assurer sa propre pérennité, et donc celle du projet global. Au-delà des dispositifs légaux liés à notre projet, nous ne sollicitons aucune subvention afin de nous développer de manière stable et en toute autonomie.

**Notre choix : *Développer un modèle économiquement autonome.***

## Galerie photo

### La vie au sein du Club des Six de La Croix Valmer (83)

L'équipe d'intervenants ne manque pas d'imagination et nos colocs' adorent sortir. Au programme, des concerts, des sorties au bowling, au théâtre ou au cinéma, des balades en bateau dans les Gorges du Verdon ou à Port Grimaud, de multiples sorties en jetski en partenariat avec l'Association *Un Fauteuil à la Mer*, une promenade en mer en paddle, une course au circuit du Luc, ... Il y en a pour tous les goûts et nos colocs en redemandent !

### Villa Sabrina - La Croix Valmer (83)



Villa Romane - Pompignac (33)



Villa Lucie - Pignans (83)



## Villa Amandine - Saint-Augustin (17)



## Villa Amély - Lourdes (65)

