

Étude d'impact

L'habitat partagé et accompagné répond-il à un véritable problème social, a-t-il un impact sur les bénéficiaires ? Cet impact est-il mesurable ?

Camille SEUX

Sommaire

- 1** Présentation de l'étude
- 2** Focus sur les modes d'hébergement
- 3** Analyse comparée des modes d'hébergement
- 4** Conclusion sur l'investissement-solution

Présentation de l'étude

Méthode et limites

Contexte de l'étude

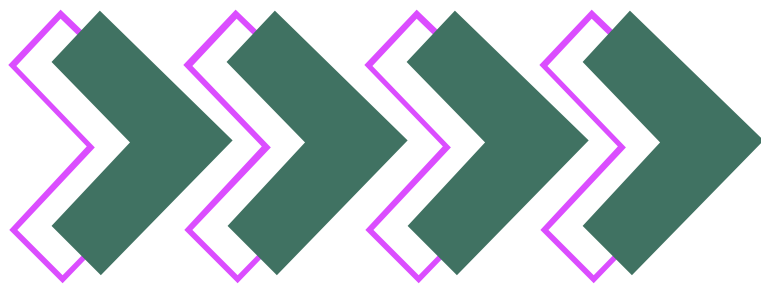


Cette analyse a été effectuée dans le contexte d'une levée de fonds pour la Maison des Sages, colocation pour seniors atteints d'Alzheimer.



En toile de fond, différentes problématiques émergent :

- Un nombre insuffisant de structures d'accueil : 90 000 places dans des unités spécialisées pour 230 000 malades atteints d'Alzheimer
- Une maladie qui touche de plus en plus de personnes : 225 000 nouveaux cas diagnostiqués chaque année
- Un sujet qui touche tout le monde : 11% des Français de + 30 ans ont un parent ou conjoint touché par la maladie (7,5M de personnes)



L'étude utilise l'analyse d'impact pour répondre à la question suivante : **“L'habitat partagé est-il un investissement rationnel et pertinent pour les investisseurs souhaitant soutenir les personnes atteintes d'Alzheimer ?”**



Questions d'évaluation

**L'habitat partagé et accompagné
répond-il à un
véritable problème
social ?**

**A-t-il un impact
sur les
bénéficiaires ?**

**Cet impact est-il
mesurable ?**

Méthode de réponse

Pour répondre à ces questions, l'étude



creuse les problématiques
énoncées précédemment
pour comprendre en quoi
elles affectent les individus
et la société



**identifie les coûts sociaux
et les bénéfices sociaux**
des différentes solutions de
prises en charge des seniors
atteints d'Alzheimer



compare chaque solution
pour voir si l'habitat partagé

- répond le mieux aux
problématiques
énoncées
- présente le meilleur ratio
bénéfices sociaux/coûts
sociaux

Méthode de réponse

Zoom sur la 3e piste : comparaison des solutions



compare coûts et bénéfices de chaque solution pour voir si l'habitat partagé

- répond le mieux aux problématiques énoncées
- présente le meilleur ratio bénéfices sociaux/coûts sociaux

Les coûts et bénéfices sont étudiés sous trois angles :



coûts et bénéfices pour les individus



coûts et bénéfices pour la société



coûts et bénéfices pour l'environnement

Limites de l'étude

1

Cette analyse s'appuie sur des données datant de 2022 à 2025 (celles de 2022 modélisées pour obtenir un équivalent en 2025).

2

En utilisant la méthode de la variance, elle cherche à identifier un coût moyen, déterminé à partir d'informations majoritairement quantitatives. Il aurait fallu davantage d'éléments qualitatifs pour plus de précision.

3

Les échantillons de la Maison des Sages sur lesquels porte l'étude sont très restreints : la 1ère mesure d'impact menée a été faite sur deux groupes de 8 seniors.

Données collectées - Effectifs

Cette liste donne à voir les données qui ont été collectées pour chaque solution d'hébergement (cases "x"), et celles qui ne l'ont pas été (cases vides)

	DOMICILE	EHPAD	MDS
Nombre de personnes atteintes d'Alzheimer	x	x	x
Nombre d'aidants/soignants dédiés à Alzheimer	x	x	x
Ratio d'encadrement par personne avec Alzheimer	x	x	x
Nombre d'étudiants			x
Nombre de bénévoles		x	x

Données collectées - Coûts sociaux

Coûts financiers de la prise en charge pour les seniors	DOMICILE	EHPAD	MDS
Coût annuel des soins médicaux et paramédicaux	x	x	x
Coût offert du travail des bénévoles		x	x
Coût de l'hébergement (loyer + vie courante + auxiliaires de vie)	x	x	x
Coûts financiers du fonctionnement d'une maison pour seniors			
Montage financier - foncière & Coûts passage à l'échelle			x
Coût formation des AVS		x	x
Coût masse salariale "cadre"			x
Coût masse salariale en maison			x

Coûts financiers de la prise en charge pour la collectivité	DOMICILE	EHPAD	MDS
Coût ASH ou Aide-ménagère à domicile	x	x	x
Coût AVP pour la CNSA / pour un département			x
Coût de la perte d'autonomie	x	x	
Coûts sociaux de la prise en charge des seniors par leurs aidants			
Charge mentale du suivi médical par les aidants	x	x	x
Coût de l'aide informelle hors charge mentale du suivi médical	x		
Coûts environnementaux			
Coût carbone	x	x	x
Coût social carbone	x	x	x
Artificialisation des sols (construction)	x	x	x

Données collectées - Valeur sociale générée

Valeur financière produite par la prise en charge	DOMICILE	EHPAD	MDS
Coût évité de la perte d'autonomie liée au maintien dans l'environnement	x		
Coût évité annuel des hospitalisations conséquences de la maladie (chute, malnutrition etc.)		x	x
Augmentation du revenu des auxiliaires de vie		x	x
Avantages sociaux des auxiliaires de vie		x	x
Loyer abordable pour les étudiants logés			x
Coût évité des dépenses publiques liées à l'hébergement de réfugiés JRS (santé, hébergement, solidarité, précarité, justice)			x
Coûts évités de chômage pour les collectivités		x	x
Gain des charges patronales liés aux emplois créés ainsi		x	x
Coût évité de l'augmentation de la dépendance			x

Valeur sociale produite par la prise en charge	DOMICILE	EHPAD	MDS
Coûts évités de l'aide informelle		x	x
Coût évité du mal-être au travail			x
Formations reçues		x	x
Développement d'un réseau humain pour les étudiants logés			x
Opportunités professionnelles créées pour les bénévoles		x	x
Economies en soins de santé pour les bénévoles		x	x
Valeur environnementale			
Coûts évités de carbone			x
Coûts évités de carbone social			x
Coûts évités artificialisation des sols			x

Indicateurs de performance à suivre



Seniors



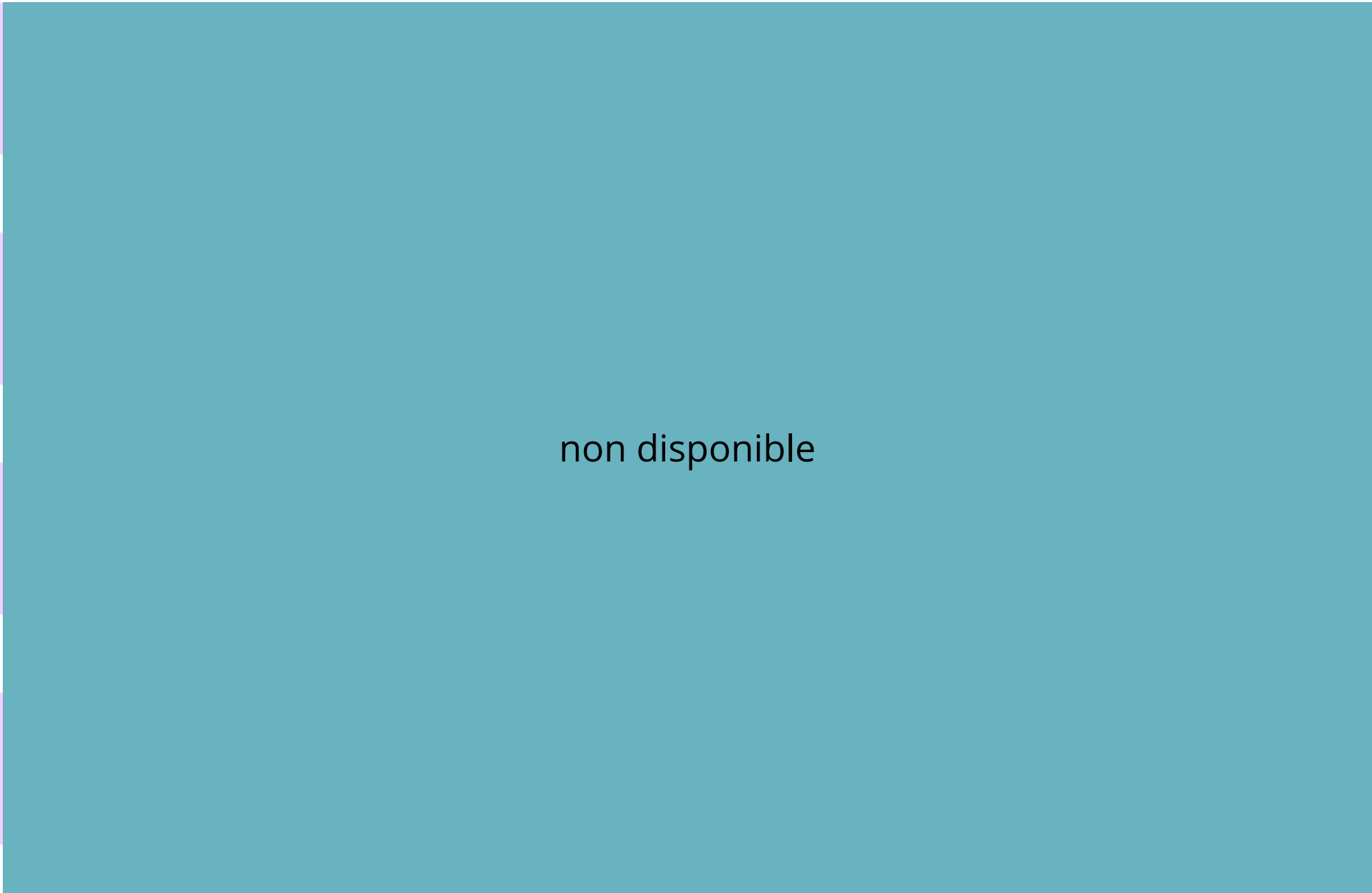
Auxiliaires de vie



Etudiants JRS



Environnement



ts abordables.

Documents fondateurs

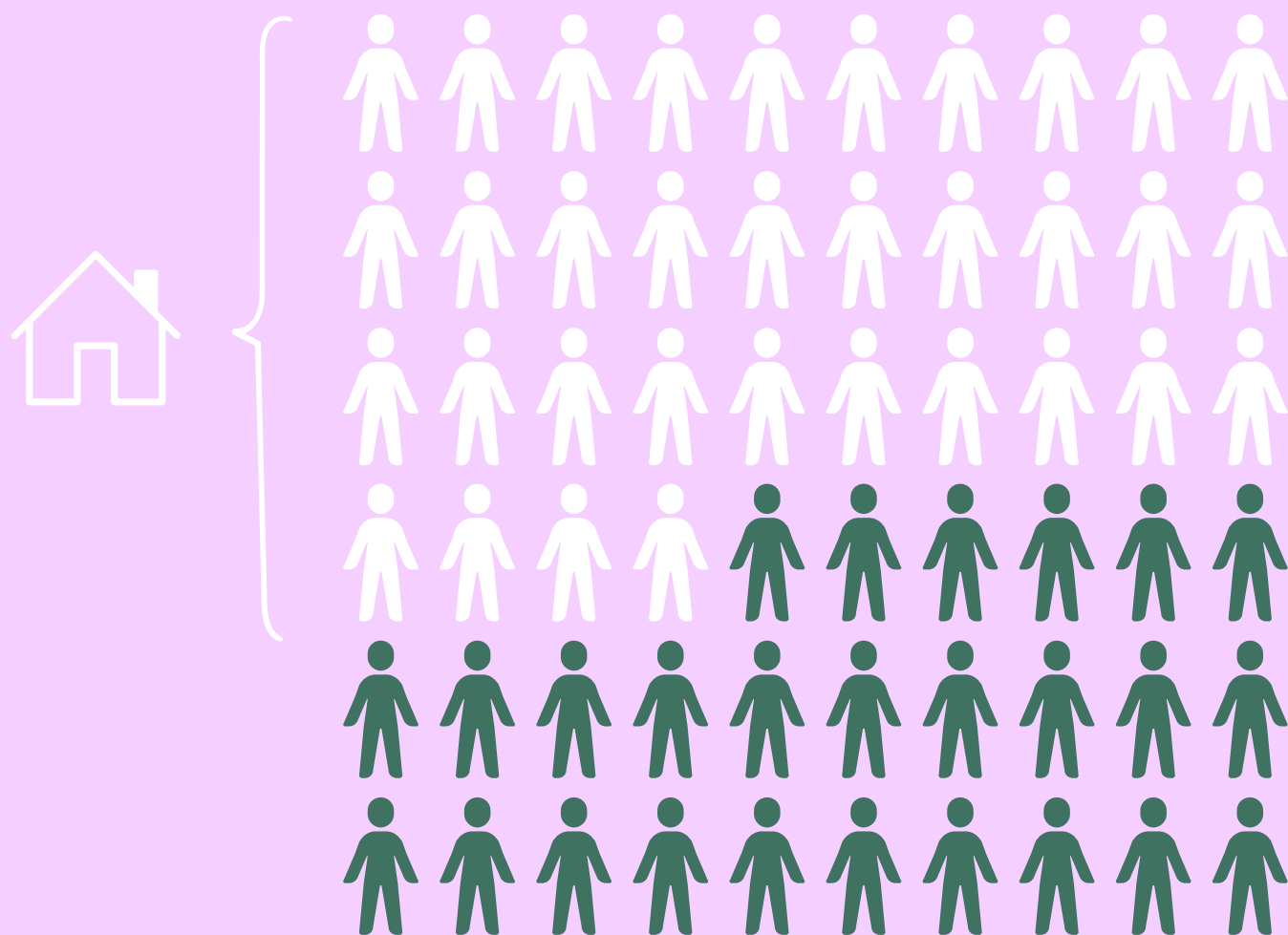
L'étude s'appuie en majorité sur des documents accessibles au grand public et édités par des acteurs centraux dans les dispositifs seniors. Elle utilise aussi les résultats de la mesure d'impact menée par la Maison des Sages en 2022.



Focus sur les modes d'hébergement

- Maintien à domicile
- Prise en charge en EHPAD
- Prise en charge en habitat partagé

Maintien à domicile



En France, sur un nombre total de personnes malades d'Alzheimer (2023) d'1,3 million, **57% vivent à domicile**. Cette solution est souvent choisie parce qu'elle est considérée comme moins coûteuse et permet le maintien du malade dans un environnement familial où il a ses repères.

Parmi les malades à domicile, **72% bénéficient d'une aide informelle**, c'est-à-dire d'un "aidant" : une personne proche du malade, qui s'occupe d'elle très régulièrement.

La charge de l'aidant pour les malades à domicile

Etre aidant d'une personne atteinte d'Alzheimer, en France, c'est consacrer en moyenne 5,8 heures par jour à son proche malade (tâches du quotidien, charge mentale, stimulation physique et cognitive). Ce sont des heures qu'il ne pourra pas consacrer à sa vie sociale, familiale et professionnelle. La Fondation Médéric Alzheimer estime à **14 milliards d'euros (par an en France) le coût de l'aide informelle** accordée aux malades d'Alzheimer.

5,8
heures
par jour



un véritable sujet de société

Une progression de la dépendance rapide

Le malade **risque davantage de chuter** (avec probabilité d'hospitalisation).

Son **niveau de dépendance a tendance à augmenter** plus rapidement que dans d'autres solutions de prise en charge. Recréer les conditions médicales et de sécurité d'un EHPAD à domicile est extrêmement onéreux : entre 8 à 10 000€ par mois.

Les aidants sont 60% à admettre qu'ils risquent de **devenir maltraitants** pour cause de fatigue, de stress. De plus, ils ne sont pas formés pour accompagner une personne atteinte d'Alzheimer et ne disposent pas de suffisamment de ressources pour freiner le développement de la maladie grâce à de la stimulation cognitive et physique.

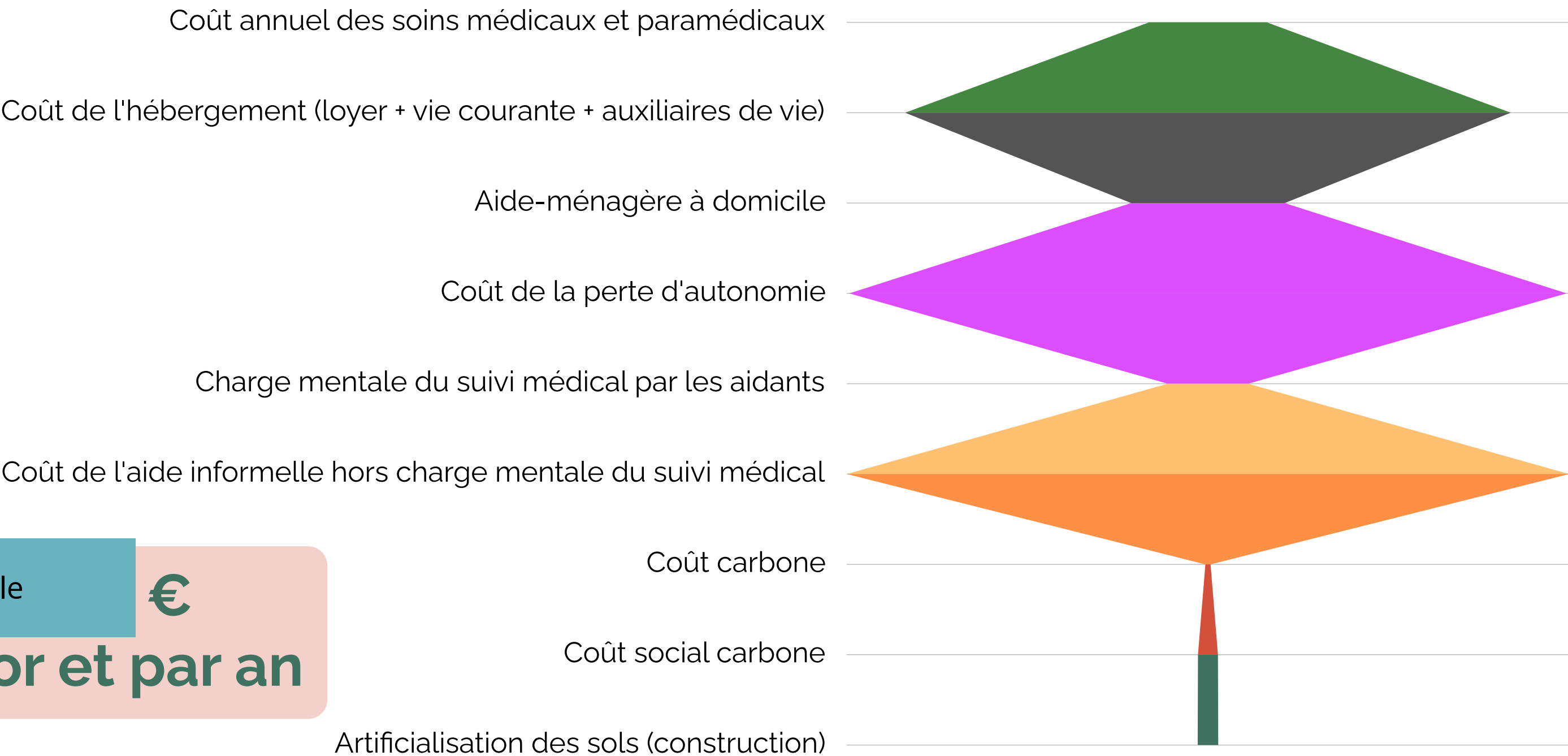
Un coût non négligeable pour la société

Avec l'augmentation du niveau de dépendance (GIR) vient l'augmentation du niveau d'allocation APA, versée par les collectivités départementales.

Pour les malades qui ont encore une certaine autonomie, l'Etat verse des aides pour les aides-ménagères à domicile. Donc, **plus une personne est dépendante, plus elle coûte cher aux collectivités.**

En poussant le raisonnement plus loin, on peut dire que la fatigue et le stress ressentis par les aidants ont un effet nocif sur leur état de santé physique et mentale, ce qui induit des dépenses de santé publique.

Coûts sociaux du maintien à domicile



non disponible
par senior et par an

Valeur sociale générée : $\times$ € par senior et par an de coûts évités : en restant à domicile et donc en gardant leurs repères, les seniors amoindrissent leur perte d'autonomie et avec cela, le montant d'aides sociales liées à la dépendance.

Prise en charge en EHPAD

En France, sur les 1,3 millions de personnes malades d'Alzheimer (2023), 34% ont choisies d'être prises en charge dans un EHPAD.

Une meilleure assistance

En EHPAD spécialisé dans l'accueil des personnes âgées étant dépendantes prématurément, le **taux d'encadrement** est supérieur de quatre à cinq points.

En plus du travail effectué par les soignants et aidants, on peut compter celui des bénévoles. On pose l'hypothèse qu'ils sont 27 280 en France (avec une moyenne de 20 bénévoles/EHPAD).



0,67
encadrant
par senior

Du répit pour les aidants ?

Déchargés de l'aide informelle quotidienne, les aidants connaissent du répit. Cependant, ils gardent à leur charge le suivi médical de leur proche, sous forme de charge mentale principalement, ainsi que la charge de l'animation de la vie sociale du proche.



Taux d'encadrement = ratio effectif du personnel/seniors accueillis



Dépendance et coûts sociaux

Le taux d'encadrement étant régulièrement en deçà de ce qu'il devrait être, les seniors sont nombreux à ne pas bénéficier de suffisamment d'activité physique et cognitive (entre 20 et 750 minutes par semaine, avec une moyenne de 120 minutes par semaine). Leur **degré de maladie et de dépendance continue sa progression.**

Les cas de maltraitance sont encore fréquents, en témoigne le scandale Orpéa en 2022.

L'augmentation du niveau de dépendance entraîne directement une augmentation de versement d'aides sociales APA par l'Etat. A cela, on peut ajouter les aides sociales à l'hébergement (ASH) fournies par l'Etat aux malades selon leur niveau de revenus.

Des coûts lourds pour les seniors

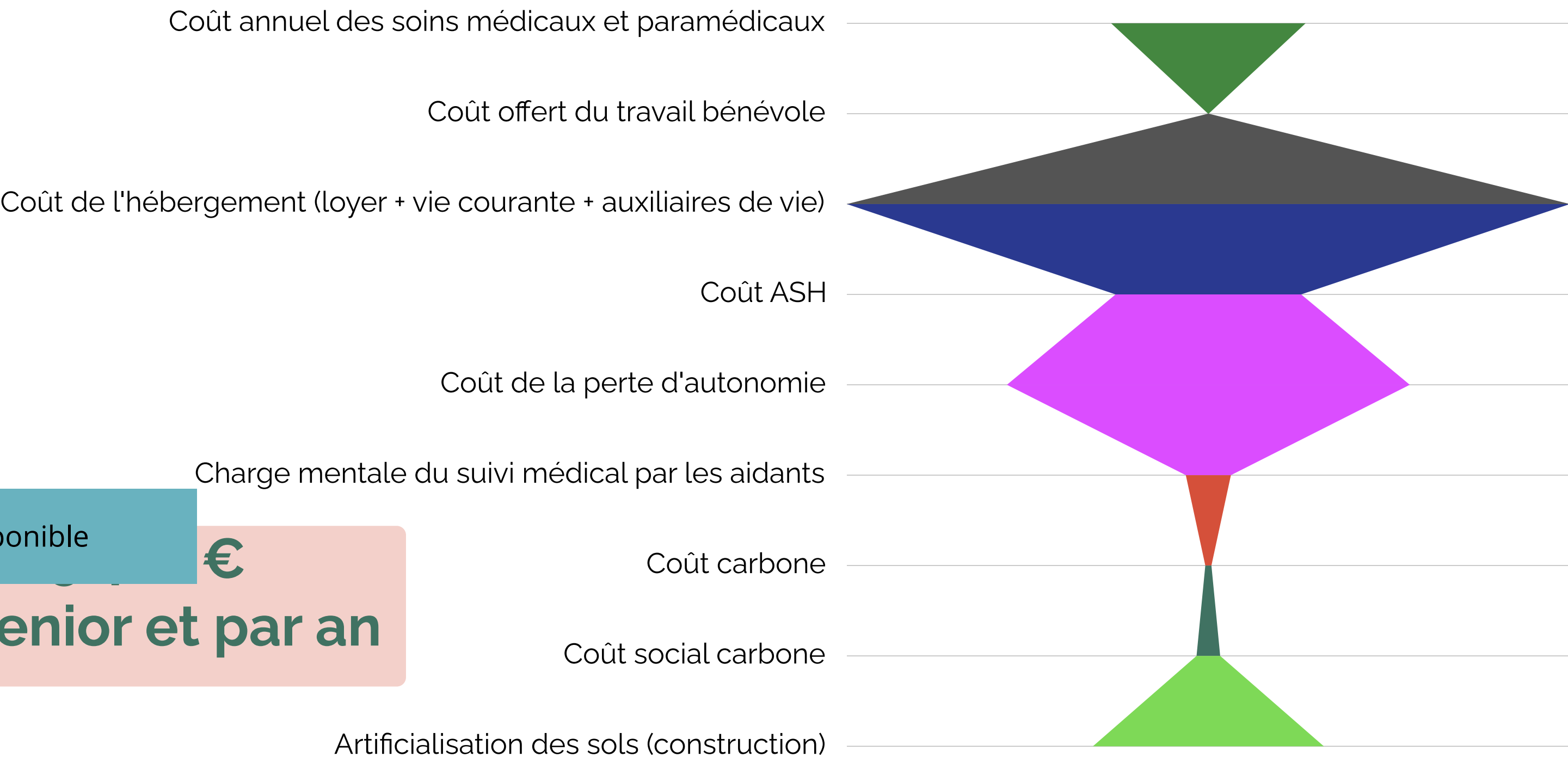


A. Fizzala (2016), dans un rapport de la DREES, estime à 1 758 euros par mois le reste à charge moyen en établissement par personne, et ce pour couvrir

- les frais de loyer
- les frais de personnel
- les frais de soins

Ce montant peut **aller jusqu'à 3500 euros par mois selon le département.**

Coûts sociaux créés par la prise en charge en EHPAD



non disponible

€

par senior et par an

Valeur sociale générée par la prise en charge en EHPAD

Coût évité annuel des hospitalisations conséquences de la maladie (chute, malnutrition etc.)

Coûts évités de chômage

Gain des charges patronales liées aux emplois créés ainsi

Coûts évités de l'aide informelle par bénéficiaire

Formations reçues

Opportunités professionnelles créées pour les bénévoles

Economies en soins de santé pour les bénévoles

non disponible

€

par senior et par an

non
disponible

Prise en charge en habitat partagé

Pensés pour le collectif, les habitats partagés permettent de mettre en commun l'aide et les soins, ainsi que le bâti. Ces habitats partagés accompagnent souvent les seniors vers la fin de vie.

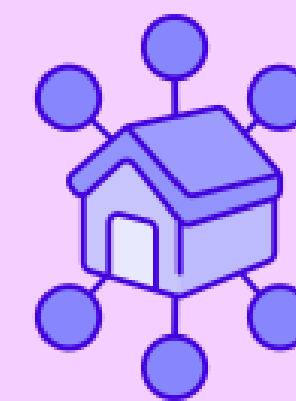
Une assistance totale

Dans chaque Maison des Sages, il y a 9 auxiliaires de vie pour 8 "sages". Cet encadrement permet de **réduire les hospitalisations** des seniors, passant de 10 jours en moyenne à 7,5 jours pour les *sages*. Les seniors sont appelés par leur prénom, et sont connus personnellement par les auxiliaires de vie. Les aidants témoignent de l'amélioration de l'humeur de leur proche depuis qu'ils sont à la Maison des Sages.

1,125
encadrant
par senior

Des auxiliaires de vie plus épanouis

En prenant le temps pour chacun, les auxiliaires de vie partagent le **sentiment d'appartenir à une famille** et le soulagement de bien faire leur travail*. Le modèle de l'habitat partagé permet de mettre un terme à la précarité souvent vécue par les auxiliaires de vie : en termes concrets, elles passent du statut CDD à celui de CDI.



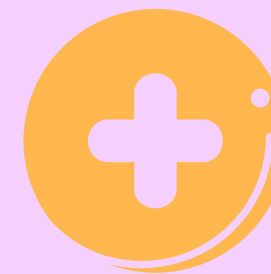
Vivre ensemble...

pour être à la maison



Les seniors bénéficient du maintien dans un environnement familial - à défaut de familial. De plus, les petits-enfants peuvent aller voir leur grand-parent "chez lui" et sont plus à l'aise que dans un environnement médicalisé.

pour freiner la maladie



En participant à la vie sociale et aux activités des colocataires, on remarque une stabilisation de la maladie, permise par une activité cognitive plus importante. Pour les aidants, bienvenus quand ils le souhaitent à la maison, l'appartenance aux "familles" leur donne l'opportunité de bénéficier de conseils pair-à-pair, et d'une écoute attentive.

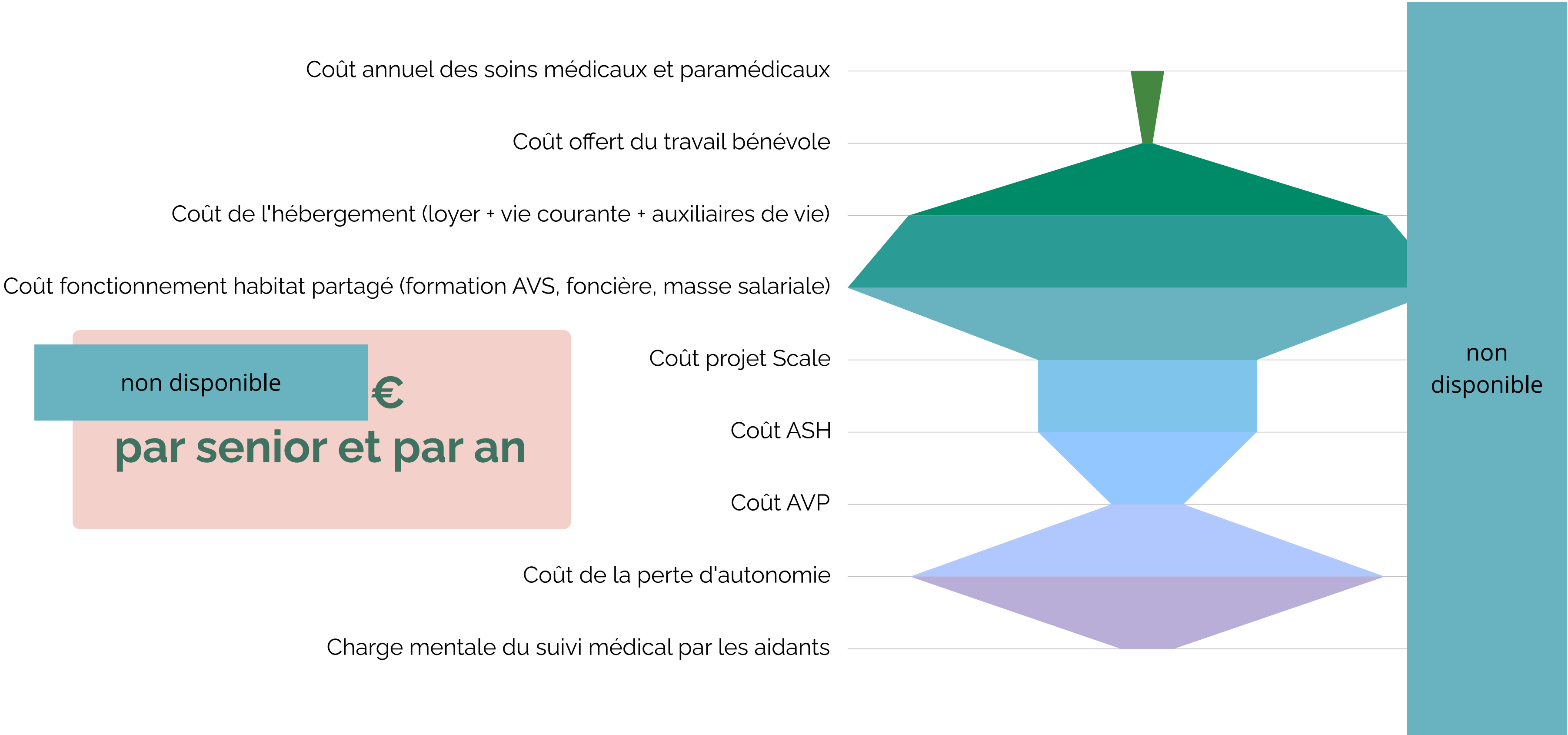
pour réduire l'impact



environnemental

Avec le modèle de la Maison des Sages, les seniors quittent un domicile où ils vivaient généralement seuls pour aller vers un habitat partagé, réduisant donc leurs émissions carbone. Le modèle reposant sur l'achat plutôt que sur la construction du bâti, l'artificialisation des sols est de 0 m² (versus 2,8 en moyenne par personne résidant en domicile en France).

Coûts sociaux générés par la prise en charge en habitat partagé

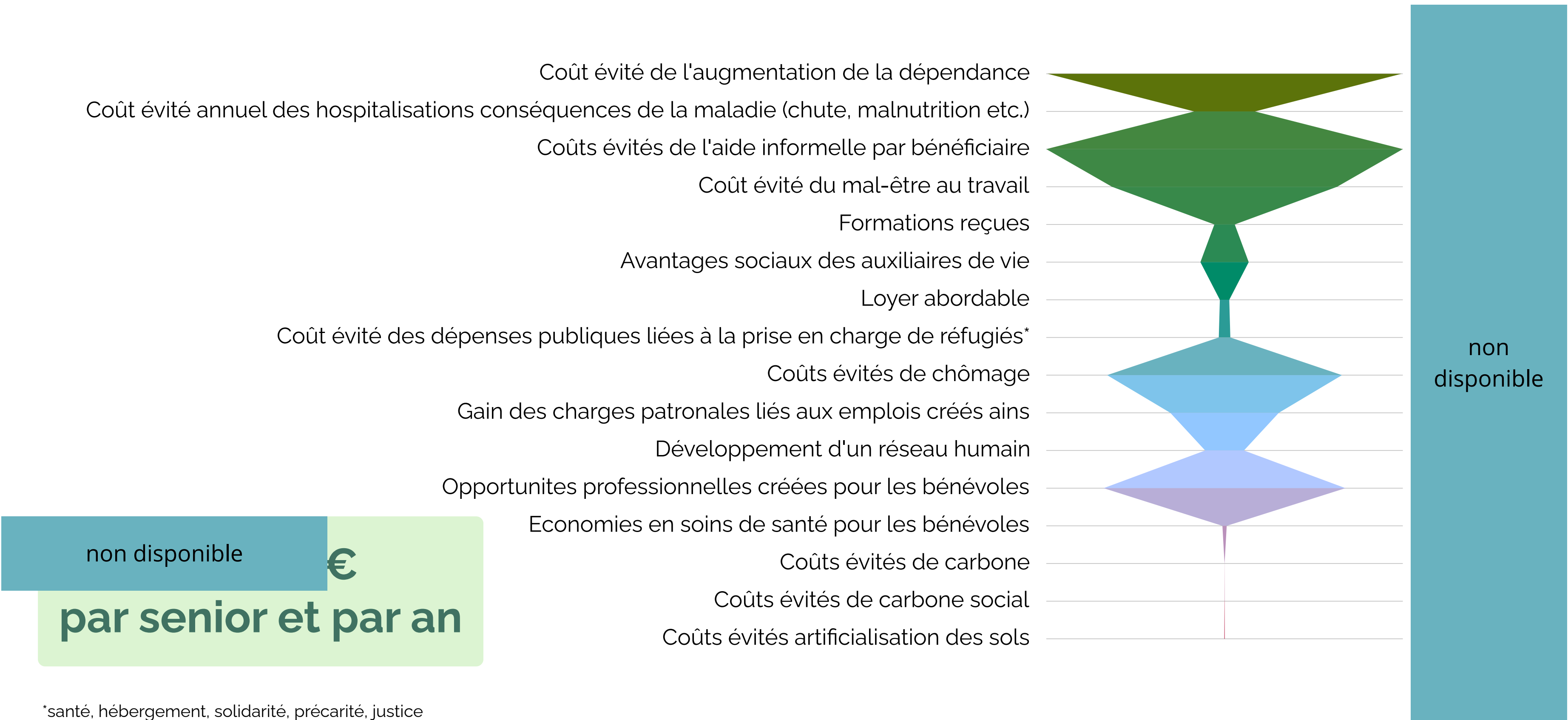


non disponible



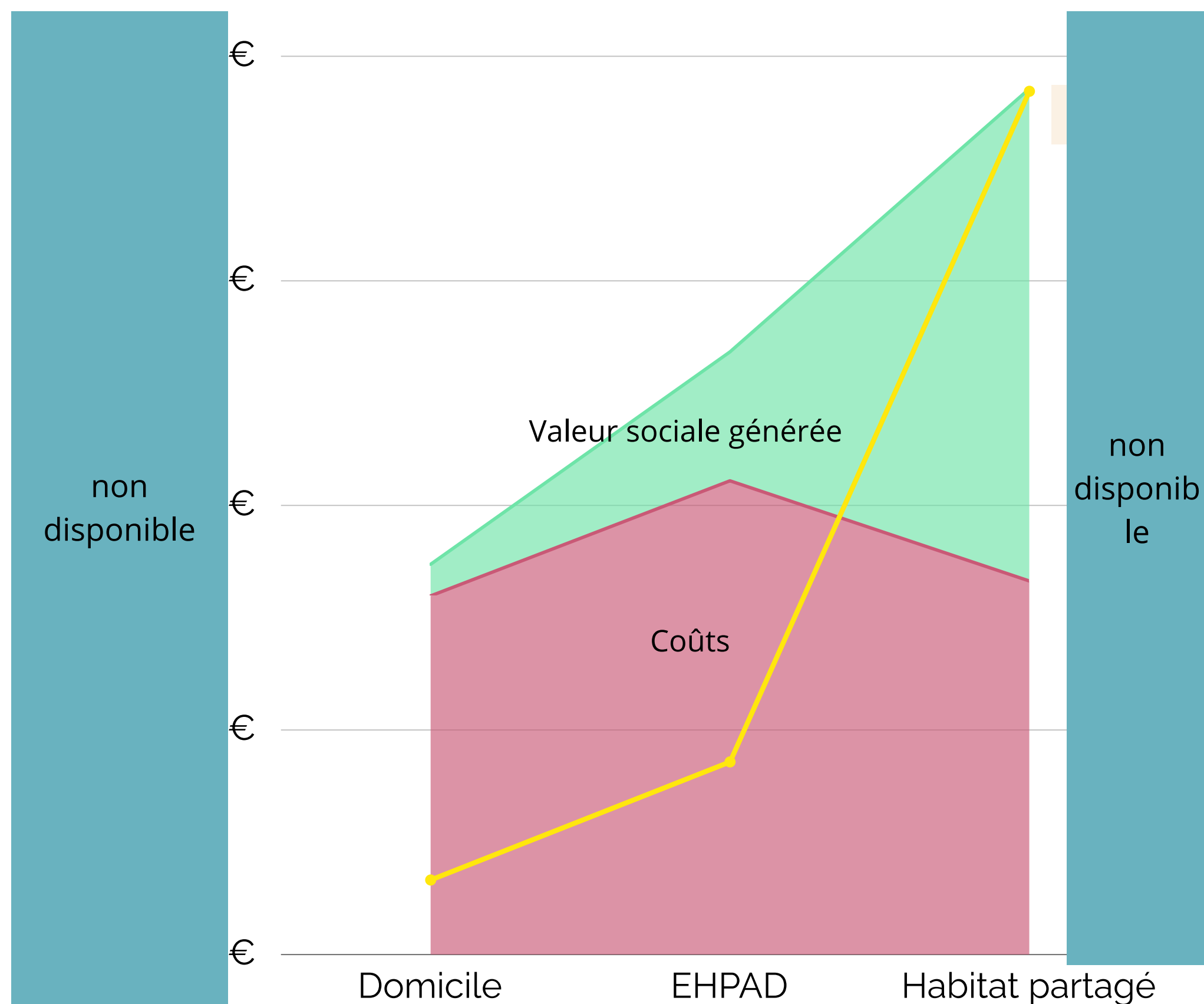
par senior et par an

Valeur sociale générée par la prise en charge en habitat partagé



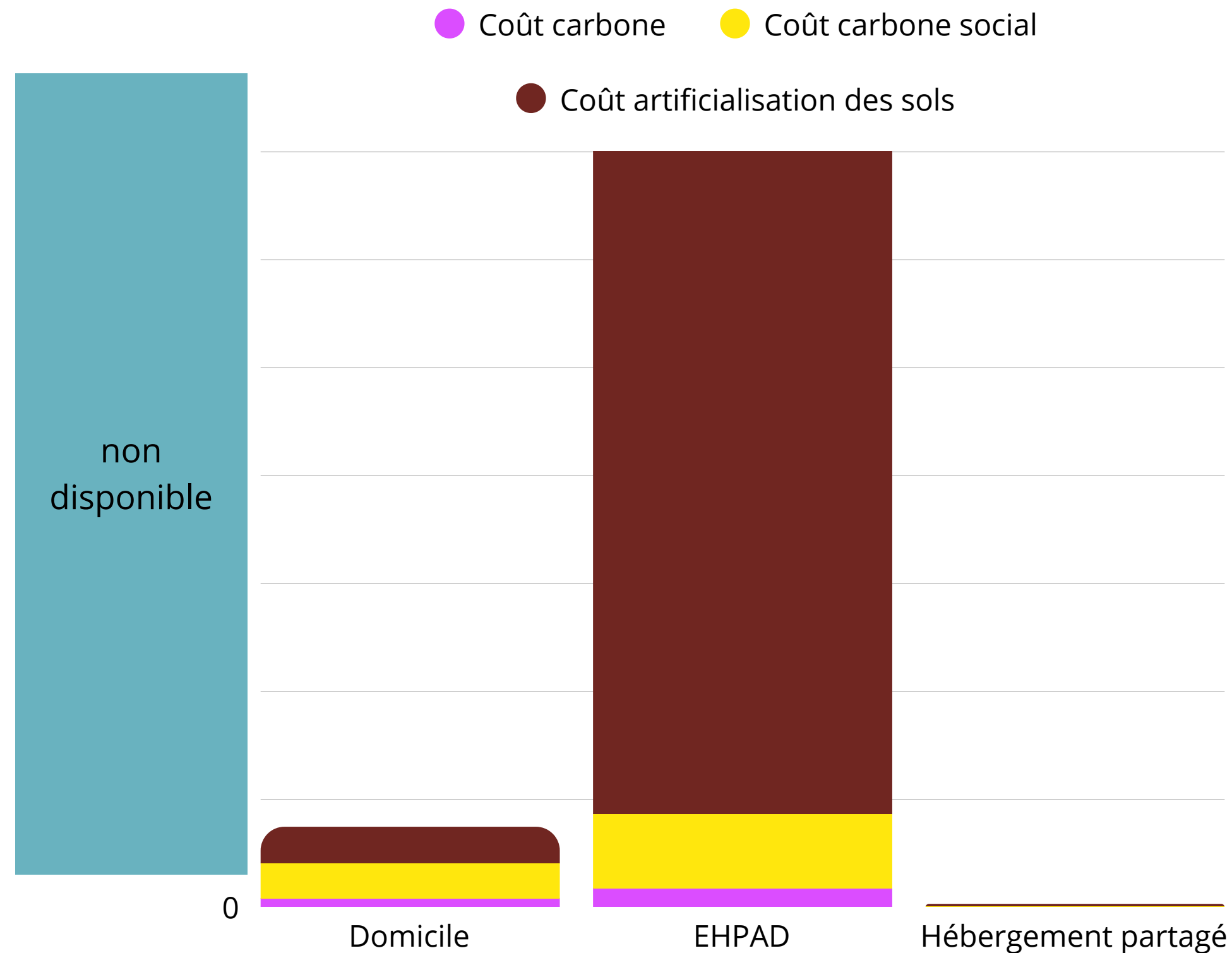
Analyse comparée

Comparaison par Social Return on Investment



Le ratio valeur sociale générée / coûts (SROI) démontre que l'habitat partagé est l'investissement le plus rationnel en matière d'hébergement pour seniors atteints de la maladie d'Alzheimer.

Comparaison de l'impact environnemental selon le mode d'hébergement

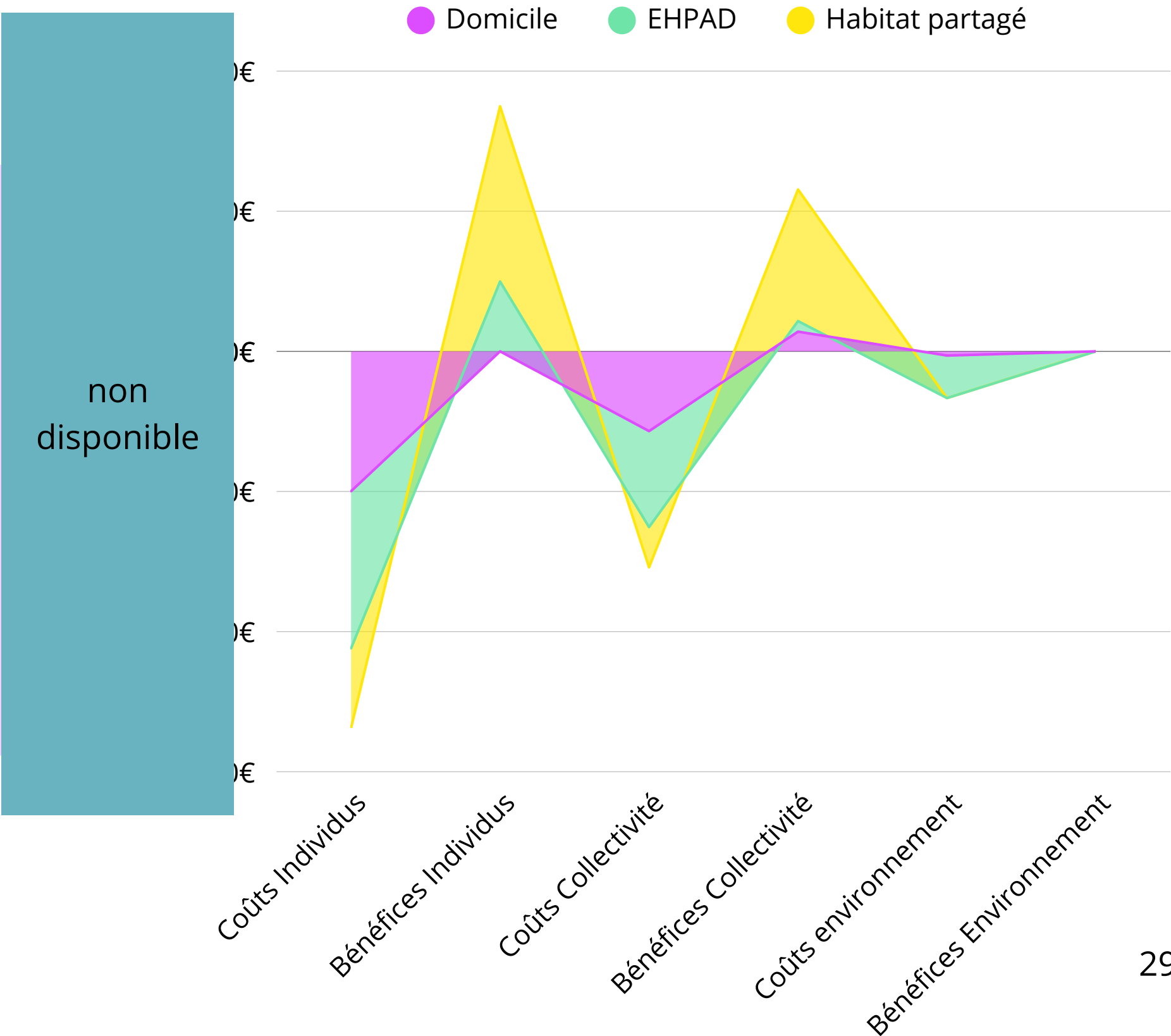


Le fait de partager son logement est un facteur crucial pour faire baisser la facture environnementale. Un autre critère déterminant est la proportion d'artificialisation du sol : en moyenne pour "désartificialiser" un mètre cube de terre, il faut compter 240 euros.

Comparaison du montant par payeur (individus, collectivité, environnement) pour un senior sur un an

L'habitat partagé représente **une valeur sociale supérieure** pour les individus (seniors, aidants, auxiliaires de vie), la collectivité et l'environnement.

Les **coûts de l'habitat partagé sont moindres**, à la fois pour les individus, pour la collectivité et pour l'environnement.



Conclusion de l'étude

Les différentes solutions d'hébergement pour les seniors atteints d'Alzheimer

Rappel des questions initiales

**L'habitat partagé et accompagné
répond-il à un
véritable problème
social ?**

**A-t-il un impact
sur les
bénéficiaires ?**

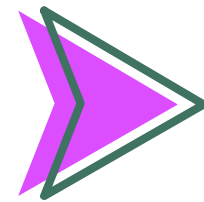
**Cet impact est-il
mesurable ?**

L'habitat partagé répond à un véritable problème social

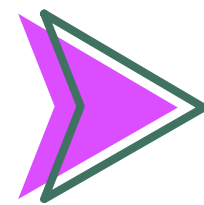
Problèmes sociaux identifiés

- Un nombre insuffisant de structure d'accueil
- Une maladie qui touche de plus en plus de personnes

- Un sujet qui touche tout le monde

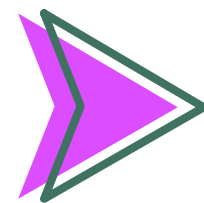


L'habitat partagé est un investissement-solution



L'habitat partagé permet d'ouvrir **rapidement** de nouvelles structures d'accueil car

- **l'achat de maison plutôt que la construction** de projets immobiliers
- l'ouverture d'une maison plutôt que d'un complexe résidentielle
- le **recrutement d'une petite équipe** plutôt qu'une usine RH est moins chronophage et permet donc de répondre à la demande croissante de places en structures d'accueil, avec un moindre turn-over du personnel.



Face à la solitude des aidants et des proches, l'habitat partagé est un **investissement-solution** : il met en relation les familles des seniors et favorise l'écoute et le partage de connaissances en pair-à-pair.

L'habitat partagé a un impact sur ses bénéficiaires, qui est mesurable

Social Return on Investment

non disponible

Des **coûts amoindris**, en comparaison aux autres solutions

- Sur les individus :
 - **moins de coûts de santé pour les seniors**, pour qui la maladie se stabilise et les risques de chute sont amoindris
 - moins de **coûts émotionnels et physiques et économiques pour les aidants**
 - moins de **fatigue et de souffrance au travail pour les auxiliaires de vie**
- Sur la société
 - **moins d'allocations** à distribuer pour l'Etat
- Sur l'environnement
 - moins d'artificialisation des sols
 - une empreinte carbone partagée entre résidents

Plus de valeur sociale générée

- Pour les individus :
 - **amélioration de l'humeur**, activité physique et cognitive, stimulation
 - reprise des activités chez les aidants et sortie de l'isolement
 - augmentation des compétences chez les auxiliaires de vie
- Pour la société
 - **création d'emplois** au niveau départemental
 - ouverture de **logement abordable** (logement JRS)

Risques d'impact

L'impact social pourrait ne pas être atteint dans les conditions suivantes :

- L'aggravation de la dépendance au sein de la colocation
- Le risque que les troubles du comportement et l'agressivité viennent perturber la vie collective
- L'intégration des jeunes malades d'Alzheimer à la colocation
- Le risque d'une sélection des colocataires en fonction de leur entourage familial
- Un engagement variable des familles
- Donner leur juste place aux proches-aidants
- L'usure des auxiliaires-coordonateurs confrontés aux doléances des familles
- La priorisation des tâches pratiques au détriment du relationnel par les auxiliaires.

Pour se prémunir de ces risques, la Maison des Sages suivra des **indicateurs de performance issus de référentiels mondialement reconnus.***



Seniors

Durée de séjour des sages
Nombre de jours d'hospitalisation / an
Nombre d'heures d'exercice par jour



Auxiliaires de vie

Formation aux salariés, en heures / an
Taux d'encadrement
Taux de turnover



Etudiants JRS

Pourcentage des unités de logement qui sont considérées abordables.
Nombre d'étudiants logés



Environnement

Pourcentage des projets immobiliers qui implique d'artificialiser le sol (IRIS+)

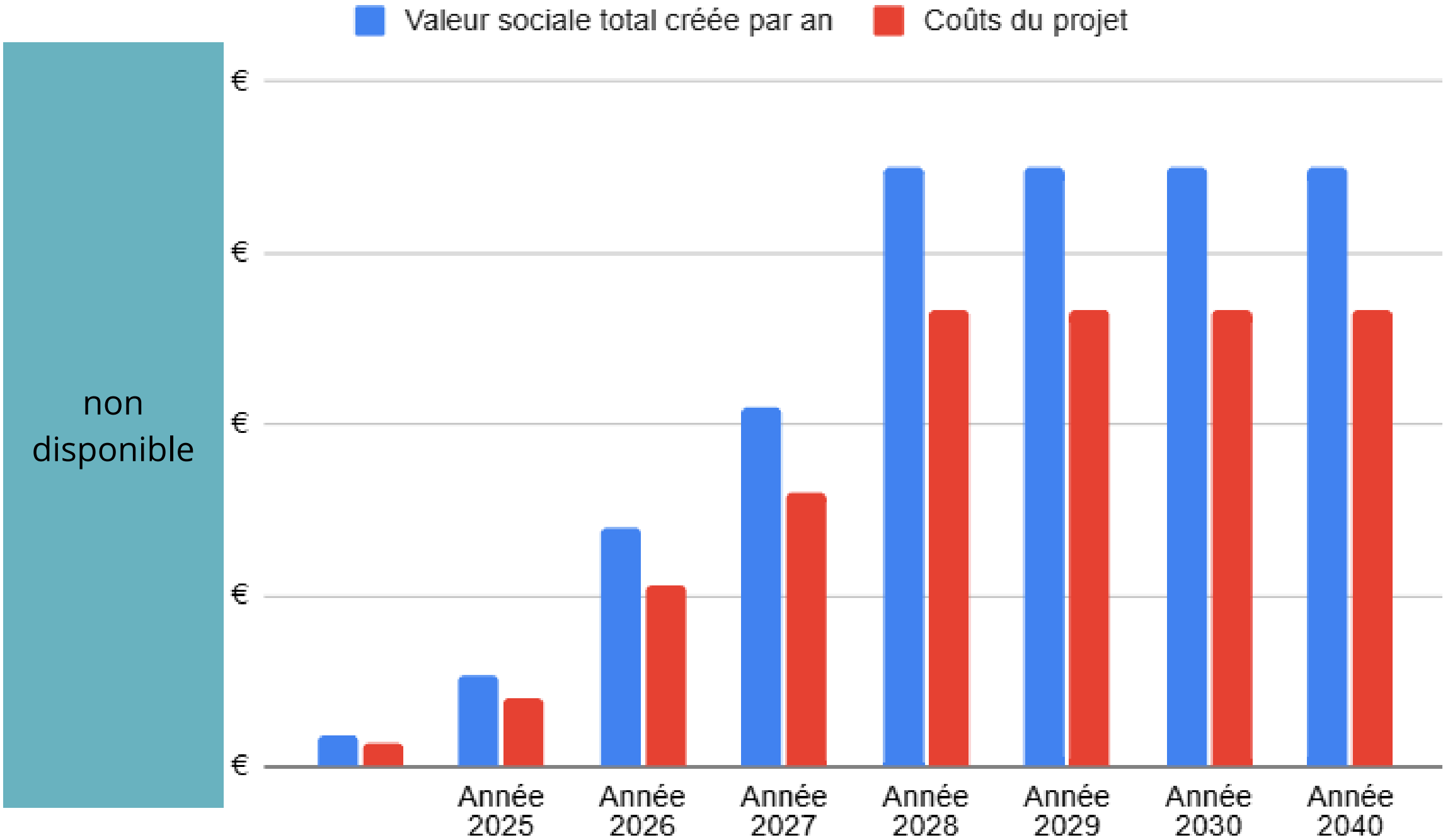
*Les Objectifs de Développement Durable de l'ONU, Les standards de l'Organisation Mondiale de la Santé (Mesure d'impact 2022 – Antropia), Le référentiel IRIS+ 34

Contribution de l'investisseur

Social Return on Investment

non disponible

Pour chaque euro investi, la Maison des Sages dégage x euros de valeur sociale.



CONTACT

 (+33)7 80 04 11 96

 camille.seux@humimpact.com

 <https://www.linkedin.com/in/camille-seux/>