

RAPPORT D'IMPACT 2024



FRATRIES



Depuis avril 2022, Fratries œuvre pour l'inclusion des jeunes actifs avec un handicap mental ou des troubles du spectre autistique (TSA), en répondant à leur souhait de vivre et travailler en milieu ordinaire et pas uniquement entre personnes avec handicap.

Pour ce faire, Fratries :

développe des colivings inclusifs : des maisons partagées en cœur de villes où vivent ensemble des jeunes actifs avec et sans handicap mental ou troubles du spectre autistique.

propose un accompagnement vers l'insertion sociale et professionnelle, afin de permettre à chaque jeune avec un handicap de s'épanouir et de construire un projet professionnel aligné avec ses envies et ses talents.

En 2024, Fratries s'est engagé dans la mesure de son impact afin de mieux comprendre, valoriser et renforcer les effets de ses actions sur ses principales parties prenantes.

Cette démarche répond à plusieurs objectifs :

Évaluer concrètement **l'efficacité de nos actions**,

Renforcer leur impact en identifiant des pistes de progrès dans une logique d'amélioration continue

Rendre compte avec transparence à nos partenaires et financeurs.

Pour ce faire, nous avons été accompagnés par le cabinet de conseil et de recherche en impact social Koreis, avec le soutien de la Fondation Malakoff Humanis Handicap. Nous les en remercions chaleureusement.

À fin 2024, Fratries c'est :

maisons
ouvertes **6**



3 à 5
emplois
locaux créés
par maison

66 logements
créés



taux
de remplissage
moyen des
maisons **96%**

51 personnes
avec handicap
accompagnées

27 colocs sans
handicap vivant dans
les colivings fratries

Nos résultats 2024 en un coup d'œil

36,4% des colocataires sans handicap n'avaient jamais été en lien avec une personne en situation de handicap avant Fratries.

100% des colocataires sans handicap jugent leur relation avec leurs colocataires avec handicap facile ou très facile.

93,8% des colocataires avec handicap se sentent plus autonomes depuis leur arrivée.

100% ne se sentent plus seuls.

81,3% des colocataires avec handicap travaillent aujourd'hui en milieu ordinaire.

81,1% des colocataires sans handicap estiment que le handicap n'est pas un frein à la vie partagée.

80% se disent plus enclins à travailler avec des collègues en situation de handicap.

MÉTHODOLOGIE

Trois types d'impacts évalués

La démarche d'impact social

suivi des effets et bénéfices de nos actions pour les habitants de nos colivings en premier lieu.

La démarche d'impact environnemental

suivi de données internes, permettant de mesurer les effets de nos choix en matière de consommation, matériaux et gestion des ressources.

La démarche d'impact économique

estimation de l'efficacité économique de notre modèle pour les pouvoirs publics.

Définition de notre théorie du changement

Afin de **rendre lisible** la manière dont nos **actions contribuent à transformer durablement la vie des personnes que nous accompagnons**, nous avons formalisé une **théorie du changement**.

Cet **outil stratégique** nous permet de poser clairement **les liens de cause à effet entre les besoins identifiés, les actions que nous mettons en œuvre, les effets attendus à court et moyen terme, et l'impact global que nous visons**. Elle repose sur une lecture systémique de notre action, en intégrant les publics bénéficiaires, les ressources mobilisées, les leviers d'accompagnement, ainsi que les conditions nécessaires à la réussite. Cette représentation constitue un cadre de référence partagé, qui éclaire notre vision, alimente notre évaluation d'impact et guide nos décisions opérationnelles.

Pour cette première étude d'impact social, nous avons décidé de nous concentrer sur 3 des parties prenantes :

Les colocataires sans handicap
Les colocataires avec handicap
Les aidants de ces derniers

Collecte de données

Pour recueillir la parole des principales parties prenantes identifiées parmi les 3 premières maisons ouvertes depuis au moins 1 an (en 2024)¹.

- Recueil de données internes.
- 1 questionnaire à destination des colocataires en situation de handicap : construit et adapté (écriture en FALC) pour leur donner la parole sans intermédiaire.
- 1 questionnaire à destination des colocataires sans handicap.
- 1 questionnaire à destination des aidants.

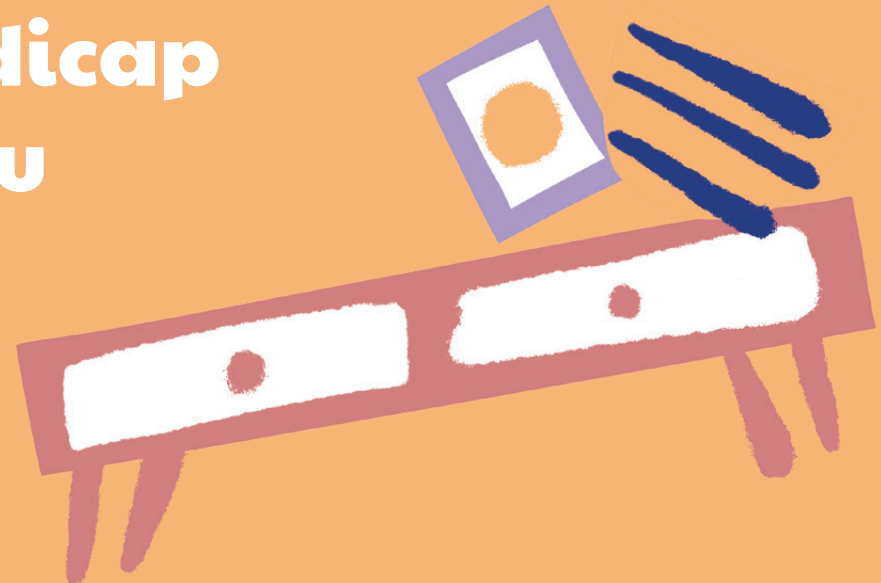
¹ Au total, nous avons recolté 43 réponses : 16 répondants pour les colocs avec handicap — 11 parmi les colocs sans handicap — 16 répondants parmi les aidants



Recherche bibliographique

pour étayer des constats et enjeux sociétaux

Fratries :
une réponse efficace
au défi d'inclusion sociale
et professionnelle des
personnes avec handicap
mental et troubles du
spectre autistique.



Contexte et enjeux partagés par les jeunes actifs avec et sans handicap

Solitude et isolement des jeunes actifs

En France,

35%

**des jeunes âgés de 25 à 39 ans déclarent
se sentir seuls** (Étude Fondation de France, 2025).

Le sentiment de solitude s'est renforcé de

+4 points

en dix ans, traduisant une aggravation progressive
du phénomène (Fondation de France,
baromètres 2014-2024).

Difficultés d'accès au logement

La FNAIM pointe « un étranglement de l'offre locative » dans tous les territoires. Alors que l'offre de vente a augmenté, l'offre locative a, elle, chuté de 59% sur la même période. Ces tensions pèsent lourdement sur les parcours résidentiels, en particulier pour les jeunes adultes.

En 2020, 4,92 millions d'adultes vivaient chez leurs parents, contre 4,67 millions en 2013, soit une hausse de 5% en 7 ans (ENL 2020). Cela représente environ 9% des adultes de 18 ans et plus, contre 8% en 2013, illustrant un report croissant de la décohabitation sous l'effet des difficultés économiques et du manque de logements accessibles.

Cette réalité est encore plus marquée chez les jeunes : sur l'ensemble de la France, 46% des 18-29 ans ont vécu au moins un mois par an chez leurs parents (Insee 2013-2018), dont 20% des 25-29 ans, âge où l'autonomie résidentielle devrait être la norme. En Île-de-France, la situation est encore plus tendue :

47%

des 18-34 ans natifs
vivaient encore chez
leurs parents en 2017,
contre environ **1 jeune**
sur 3 en province
(Institut Paris Région).



Ces chiffres traduisent un phénomène durable de décohabitation tardive, étroitement lié aux difficultés d'accès au logement locatif dans un marché sous tension.

**Ce constat est encore
plus marqué chez
les personnes avec
handicap mental avec
des difficultés structurelles
d'accès et de maintien
dans le logement**



Les personnes en situation de handicap sont particulièrement exposées à des difficultés d'accès au logement, dans un contexte où **5,47 millions de ménages sont concernés par un handicap ou des difficultés dans la vie quotidienne** (Insee, ENL 2013).

Parmi eux, **24% cumulent des problèmes de logement** (privation de confort, surpeuplement, précarité énergétique, effort financier excessif...), contre **20% des ménages français** dans leur ensemble.

Ces inégalités se traduisent aussi par un taux de pauvreté élevé :

26% des personnes ayant un handicap vivent sous le seuil de pauvreté, contre **14%** des personnes valides (DREES, 2021).

Ce constat est renforcé par un niveau d'aide insuffisant : **le montant maximal de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) est de 1 033,32€² par mois pour une personne seule, en-dessous donc du seuil de pauvreté.**

Les obstacles résidentiels sont multiples : les personnes avec handicap sont **moins nombreuses à accéder à la propriété (9% contre 23% pour la population générale) et ont 14% de chances en moins d'obtenir un logement social qu'une personne sans handicap.**

Enfin, **les solutions alternatives restent encore peu développées** : malgré la progression du nombre d'habitats inclusifs, seules 10 404 personnes en situation de handicap bénéficient en 2024 de l'Aide à la vie partagée (AVP) et vivent ainsi dans un habitat inclusif (Programmation et suivi des habitats inclusifs – CNSA).

Côté Fratries, avant de rejoindre l'un de nos colivings, **93,8%** des colocataires avec handicap vivaient encore chez leurs parents, alors même que **65,8%** avaient plus de 25 ans.

Ils étaient nombreux à se heurter à un mur : 69% d'entre eux déclarent avoir rencontré des difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins.

²Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60% du niveau de vie médian de la population. Il correspond à un revenu disponible de 1 288 euros par mois pour une personne vivant seule - Source Insee : 7 juillet 2025.



La réponse apportée par Fratries : des colivings inclusifs pour répondre aux enjeux de l'inclusion sociale et professionnelle

L'essor du coliving, une réponse aux nouveaux modes de vie

Le **coliving** connaît un fort essor en France : selon une étude Xerfi (2024), le parc devrait dépasser **40 000 chambres d'ici 2027**, avec un taux de croissance annuel moyen de **+30%**, porté par les nouvelles attentes des jeunes générations (millennials, génération Z).

Ce modèle séduit par sa capacité à offrir **flexibilité, liberté, proximité des commodités et simplicité des démarches**. Entre 2021 et 2023, le nombre de chambres exploitées a bondi de

+70%

porté par l'intérêt croissant des investisseurs institutionnels, avec plus de **430 M€ investis en 2023** (Institut Paris Région).



Le coliving répond aux pratiques des actifs d'aujourd'hui : **nomadisme, connectivité, volonté de socialisation, recours au télétravail, et brouillage des frontières entre temps de travail et de loisirs**. Cela commence par une simplification des démarches. Il s'agit également de construire une atmosphère de partage.

Dans ce contexte, **Fratries propose des colivings inclusifs qui réunissent des jeunes actifs avec et sans handicap autour d'un mode de vie partagé et respectueux des singularités de chacun, sans responsabilité d'accompagnement entre les colocataires**.

Ce modèle attire des jeunes actifs qui veulent habiter autrement, dans un cadre à la fois convivial et humain où chacun s'enrichit de ses différences.





Un antidote à la solitude

Les colivings Fratries constituent aussi une réponse concrète à la solitude exprimée par plus d'un tiers des jeunes adultes : des **lieux de vie partagés**, conçus pour créer du lien et rompre l'isolement.

La vie collective — repas partagés, activités communes, entraide informelle — devient un **levier de bien-être et de sociabilité**.



Qui sont les colocs Fratries et pourquoi choisissent-ils ce mode de vie ?



Profils des colocataires

- Ils ont majoritairement entre 20 et 30 ans.
Cette tranche d'âge représente 82% des colocs sans handicap et 69% des colocs avec handicap.
- Les colocations sont toutes mixtes.
- Typologies de handicap : Trisomie 21 (56,3%), Troubles du spectre autistique (18,8%), Déficience intellectuelle (6,3%), Autres syndromes (25%).
- Connaissance du handicap pour les autres colocataires :

36,4%

des colocataires sans handicap n'ont jamais été en lien avec des personnes avec handicap avant de venir habiter chez Fratries.

Des parcours différents, une même envie de vivre ensemble

Le désir de **vivre ensemble** et de **créer des liens pour rompre l'isolement** est une motivation partagée, déclarée par une large majorité des colocataires : **61,5% des colocataires avec handicap, 72,7%** des colocataires sans handicap.

Les motivations spécifiques des colocataires avec handicap :

Pour ces jeunes, Fratries représente souvent **la première opportunité de quitter le domicile familial dans des conditions adaptées :**

76,9% rejoignent une maison pour bénéficier d'un **logement adapté, accompagné et accessible,**

61,5% y voient une opportunité de **gagner en autonomie et de prendre leur envol.**

Une solution de logement accessible à tous

Les colocataires avec handicap payent un **loyer accessible, adapté à leurs revenus :**
loyer mensuel moyen de 350€ hors charges,
avant déduction des APL.

Les colocataires sans handicap, quant à eux, payent un **prix de marché.**

Les motivations spécifiques des colocataires sans handicap :

Le projet séduit par son **caractère inclusif et humainement engagé :**

63,6% sont attirés par la **dimension inclusive du coliving,**

63,6% apprécient de vivre dans un cadre qui favorise des relations harmonieuses, **sans responsabilités d'accompagnement entre les colocataires**

Une réussite : la richesse du vivre ensemble



Des vies partagées,
bonifiées par la richesse
des différences

Des espaces au service
du vivre-ensemble

De grands espaces communs :
bien pensés, meublés et adaptés à la vie
en communauté dont un espace privatif
pour recevoir ses amis et sa familles.



Une intimité préservée :
chacun a sa chambre et sa salle de bain.



Les retours d'expérience
des colocataires sans handicap :

100% d'entre eux trouvent
leur relation avec les
colocataires avec handicap
facile ou très facile.

90,9% d'entre eux restent au moins
deux week-ends par mois à la maison.

100% d'entre eux sont présents trois soirées
ou plus par semaine.

81% d'entre eux pensent que les colivings
Fratries sont des lieux conviviaux
où il est simple d'inviter des amis
et des proches.

Les colocs témoignent !

« La vie en colocation
m'a apporté beaucoup
de joie, d'entraide.

La bienveillance est le
maître mot. Beaucoup de
rires, on ne sent jamais
seul et même si l'on a
besoin de moments seul,
c'est toujours possible.

Expérience riche
humainement. »

« Chacun est autonome
et a son rythme
de travail et de vie, et tout
le monde peut vivre
librement. »

**« La vie en coloc
Fratries ressemble
à n'importe quelle
colocation classique.**

**On partage des repas,
des moments de jeux, des
discussions...**

**il y a toujours quelqu'un
avec qui discuter, rire,
jouer... C'est important
pour moi d'avoir un
endroit où je me sens bien
et où il y a de la vie en
rentrant d'une journée
de travail ! »**

**« La seule difficulté fût
de quitter Fratries. »**



Un accompagnant sur-mesure des colocs avec handicap

Avant l'emménagement, une préparation longue et progressive :

Chez Fratries, la vie partagée se construit bien **en amont de l'ouverture des maisons**, grâce à un accompagnement individualisé et collectif des futurs colocataires avec handicap et leurs aidants familiaux :

12 mois minimum de co-construction avant l'ouverture d'une maison,

7 ateliers collectifs pour permettre aux futurs colocataires avec handicap et leurs aidants familiaux de se préparer au changement, de coconstruire ce projet de vie partagée aux côtés de l'équipe Fratries,

À minima 5 rencontres individuelles par colocataire pour mobiliser les droits, anticiper les besoins d'accompagnements spécifiques...



Résultat

75% des colocataires avec **handicap jugent cette étape utile** pour aborder cette nouvelle vie,

87,5% des **aidants familiaux** s'en déclarent satisfaits ou très satisfaits.



Après l'emménagement : un suivi humain et régulier

Deux types de professionnels assurent une présence continue dans les maisons Fratries :

Les responsables de maison sont présents 218 jours par an

- Salués pour leur **écoute, patience et bienveillance**,

- **81%** des colocataires avec handicap et **93%** des aidants en sont **satisfaits ou très satisfaits**,

- Leur présence est bien perçue par **100%** des colocataires sans handicap.

Les accompagnants de vie – salariés de SAD (Services d'Autonomie à Domicile) assurent en moyenne 345 heures de présence par mois / maison soit en moyenne 2h/jour par colocataire.

- **100%** des colocataires accompagnés et **93%** des aidants en sont **satisfaits ou très satisfaits**.

- Leurs **qualités soulignées** : écoute, dynamisme, bienveillance.

Les bénéfices concrets de cet accompagnement

Une autonomie renforcée

93,8% des colocataires se sentent plus **autonomes** depuis leur arrivée.

Un ressenti partagé par

93,8% des aidants.

Un accès durable à l'emploi

À fin 2024,

81,3% des colocataires travaillent en milieu ordinaire, un chiffre 160 fois supérieur à la moyenne nationale (0,5% – Source : CAP EMPLOI 54, 2022).

100% des colocataires qui travaillent (en milieu ordinaire ou protégé) **sont en CDI**.

64% d'entre eux ont bénéficié d'un accompagnement Fratries pour trouver ce travail.





Une transformation humaine partagée



Pour les personnes accompagnées

100% des colocataires déclarent ne pas se sentir seuls.

Alors que **18% des 16-64 ans** en situation de handicap déclarent se sentir souvent ou toujours seuls (DREES, 2023).

Pour les aidants

100% des aidants estiment que leur proche est **plus épanoui** depuis qu'il vit dans une maison Fratries.

93% considèrent Fratries comme **la solution qui répond le mieux aux besoins et envies de leur proche.**

81% des aidants se sentent **plus sereins face à l'avenir.**

Pour les colocataires sans handicap

100% des colocataires sans handicap déclarent avoir développé ou renforcé des **qualités humaines** :

- Adaptabilité (80%)
- Écoute (70%)
- Bonne humeur (70%)
- Patience (60 %)



Vivre ensemble pour changer de regard

Pour beaucoup de jeunes sans handicap, l'expérience Fratries est une première : **plus d'un tiers n'avaient jamais côtoyé de personnes avec un handicap avant d'emménager.**

Et pourtant, la cohabitation **déconstruit rapidement les appréhensions** :

81,1% estiment que le handicap **n'est pas un frein** à la vie partagée,

100% jugent leur relation avec les colocataires avec handicap **facile ou très facile.**

Cette rencontre transforme durablement les représentations :

73% se disent aujourd'hui **plus conscients du potentiel** des personnes avec handicap,

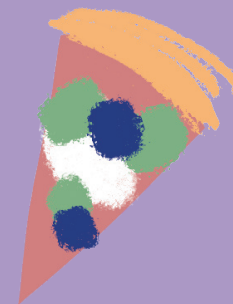
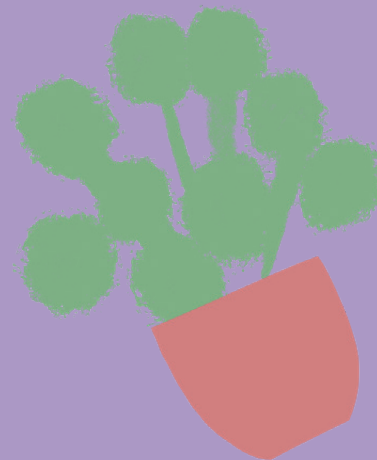
80% se déclarent **plus enclins à travailler avec elles.**

Un constat à contre-courant des idées reçues : dans le monde du travail,

89% **des recruteurs** estiment encore que l'intégration des personnes avec handicap est difficile (Agefiph-IFOP, 2024).

Fratries : des habitats inclusifs, responsables et durables

Face aux enjeux écologiques et sociaux,
Fratries mise sur un modèle d'habitat réhabilité,
intensif et ancré dans les territoires.



Un modèle vertueux

100% des maisons Fratries sont issues
de bâtiments existants, **entièrement réhabilités**,

Après travaux,

100% affichent un DPE
au moins égal à C,

Une réhabilitation consomme **40 à 80 fois moins
de matériaux** qu'une construction neuve (ADEME).

2 fois moins

**de consommation d'énergie
primaire à l'exploitation**

après rénovation (calcul DPE avant et après travaux)

4 fois moins

de GES émis en exploitation

par m² et par an, après travaux sur les 4 premières maisons
(calcul DPE avant et après travaux)





Des usages intensifiés, sans compromis sur le confort

Grâce aux rénovations, nos maisons accueillent

3 fois plus de personnes qu'avant,

Chaque colocataire bénéficie en moyenne de **32m²** de surface privative et partagée, assurant confort et qualité de vie.

Un ancrage urbain favorisant les mobilités douces

100% des maisons Fratries sont situées en coeur de ville,

Et à moins de

850m des transports en commun (bus, métro, tram ou RER), facilitant les déplacements sans voiture.

Un projet d'inclusion sociale et professionnelle qui génère des économies pour les finances publiques



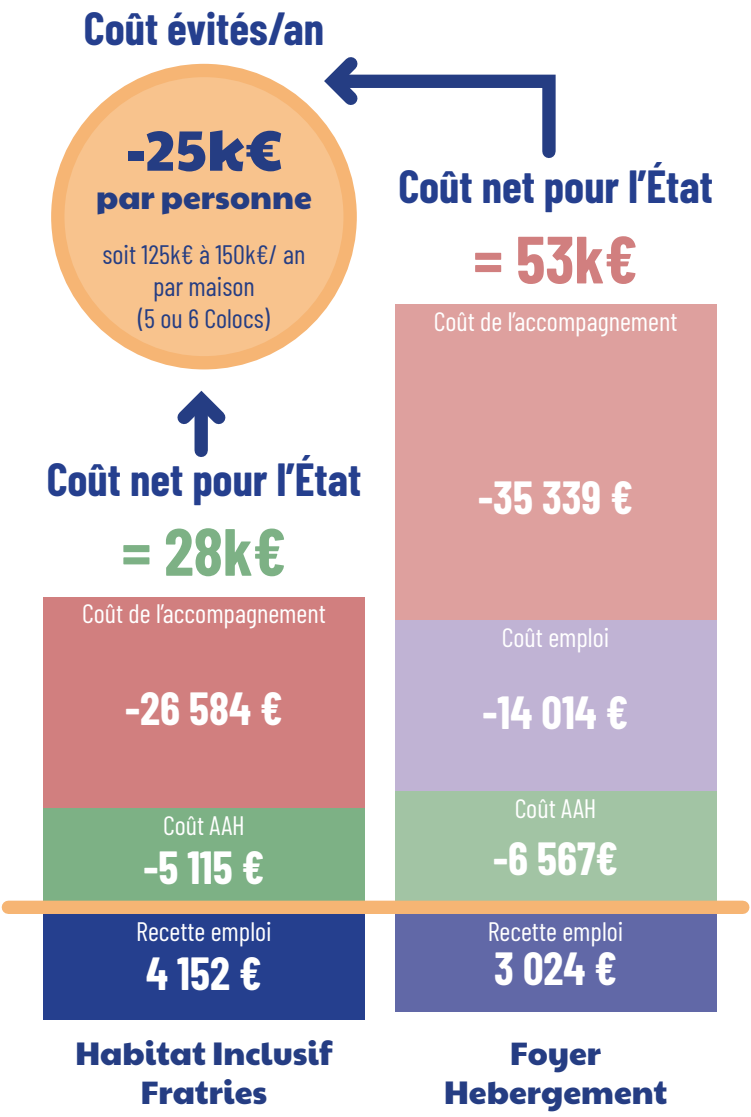
Inclure,
accompagner,
et faire économiser
la collectivité

En proposant un habitat inclusif en milieu ordinaire, Fratries représente une alternative aux structures médico-sociales traditionnelles.

On estime que chaque maison Fratries permettrait aux finances publiques de réaliser en moyenne

130 000€

d'économies par an, par comparaison avec un modèle institutionnel de type foyer d'hébergement couplé à un Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) (orientation majoritairement attribuée par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) au public accompagné par Fratries).



Cette estimation repose sur la comparaison entre deux scénarios représentatifs des parcours de jeunes adultes avec handicap :

Scénario 1 :
Parcours Fratries

Logement à temps plein en maison Fratries,
Emploi à 25h/semaine en milieu ordinaire.

Scénario 2 :
Parcours institutionnel
(modèle de référence)

Logement à temps plein en foyer d'hébergement spécialisé,
Emploi à temps plein en ESAT
(Établissement et Service d'Aide par le Travail).

Ces économies sont directes, concrètes et récurrentes, tout en répondant à une exigence forte de qualité de vie, d'inclusion, et de respect des parcours individuels.

Un modèle structuré au service de l'inclusion



Fratries est un projet 100% entrepreneurial et 100% solidaire

Un écosystème solide autour de 4 entités complémentaires

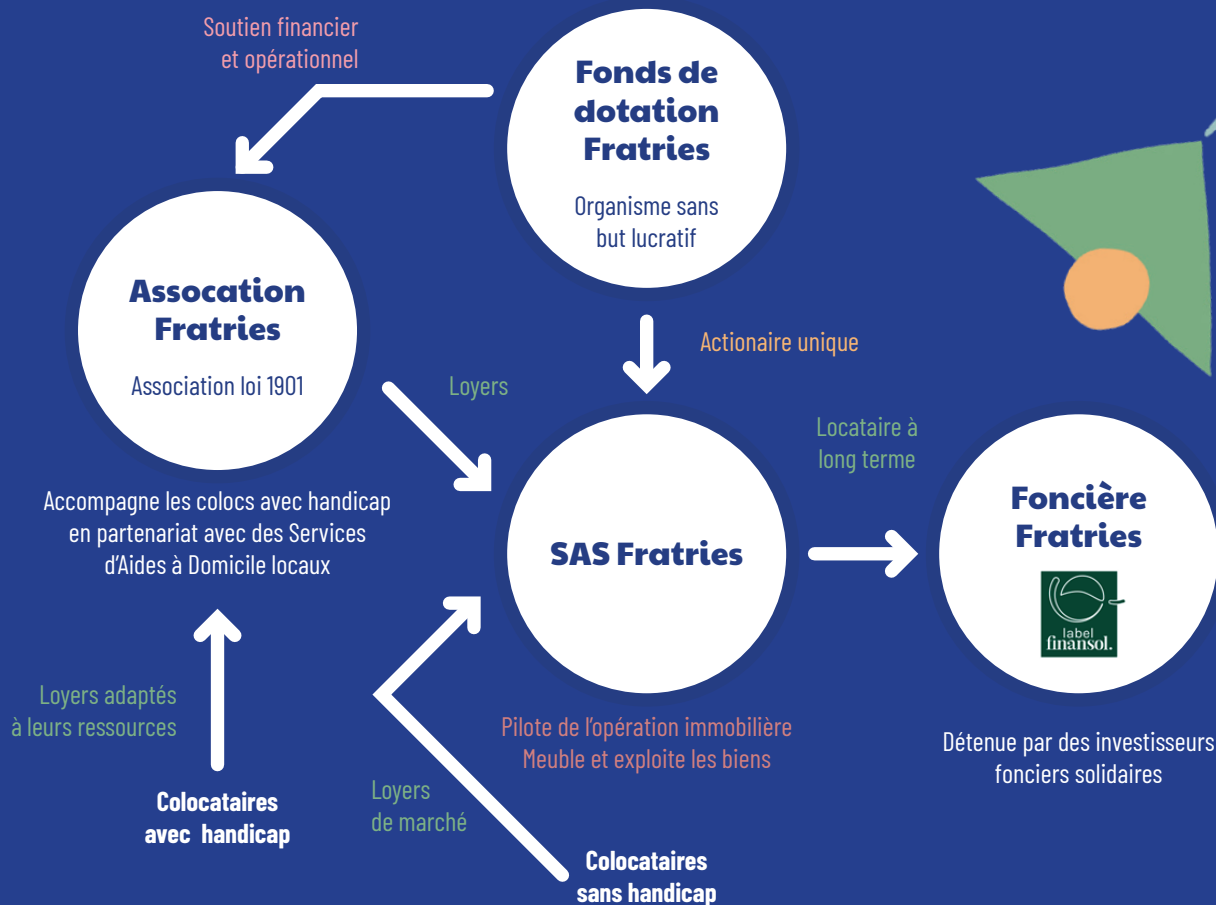
La **SAS Fratries**, qui pilote les opérations immobilières, aménage et exploite les maisons, est détenue à 100 % par le **Fonds de dotation Fratries**. Ses bénéfices sont intégralement réinvestis au service du projet.

Véritable pilier de l'écosystème, le **Fonds de dotation Fratries**, à but non lucratif, porte la mission d'intérêt général de faire émerger et pérenniser de nouveaux modèles d'habitat inclusif. Il incarne une gouvernance désintéressée et ouverte, avec un conseil d'administration entièrement composé d'externes indépendants.

La mission de l'**Association Fratries** est d'accompagner au quotidien les jeunes avec handicap vers l'autonomie et l'emploi.

Enfin, la **Foncière Fratries** sécurise l'achat et la rénovation de maisons afin de les transformer en colivings inclusifs. Ce véhicule immobilier, co-détenu par le Fonds de dotation Fratries et des investisseurs immobilier à impact social, est géré selon des principes de transparence et d'intégrité. Sa gouvernance est partagée : chaque investisseur détenant plus de 10 % du capital est représenté au Comité stratégique, qui doit se prononcer à l'unanimité sur toutes les décisions majeures (acquisition ou cession d'un actif, etc.). Adhérente de FAIR, la foncière solidaire Fratries a obtenu le label Fair Finansol : un gage d'impact et de transparence pour les investisseurs.

Par sa structure hybride et solidaire, Fratries associe la performance d'une entreprise, l'intérêt général d'un fonds de dotation et l'expertise humaine d'une association, le tout soutenu par une foncière pilotée avec intégrité et en gouvernance collégiale



Une contribution directe aux Objectifs de Développement Durable



Une action alignée sur les Objectifs de Développement Durable

Fratrïes répond de manière transversale à plusieurs ODD définis par les Nations Unies, en particulier :



1 PAS
DE PAUVRETÉ



Fratrïes propose une solution de logement de **qualité** qui préserve le reste à vivre des personnes avec handicap mental ayant de faibles ressources, en **assurant**, par son modèle économique, le surcoût du dispositif.

3 BONNE SANTÉ
ET BIEN-ÊTRE



Fratrïes permet de réduire le sentiment de solitude des personnes avec handicap mais aussi des jeunes actifs et contribue ainsi à **améliorer la santé mentale** de ses colocataires et à **réduire le risque de vieillissement** précoce du public avec handicap.

10 INÉGALITÉS
RÉDUITES



Fratrïes contribue à lutter contre les inégalités des chances fondées sur le handicap et permet à des personnes avec handicap mental de **trouver leur place dans la société** en les accompagnant, notamment, vers l'emploi **en milieu ordinaire**.

11 VILLES ET
COMMUNAUTÉS
DURABLES



Avec un marché du logement très tendu dans les grandes métropoles, Fratrïes permet à des personnes avec handicap (mais aussi à des jeunes actifs) d'accéder à **des logements de qualité en cœur de ville, à des loyers accessibles**.

12 CONSOMMATION
ET PRODUCTION
RESPONSABLES



Fratrïes est un acteur de **l'économie de partage** et réduit l'empreinte carbone de ses habitants.
Nos maisons : 2 fois moins de consommation d'énergie primaire, 10 fois moins d'émission de GES, 0 artificialisation, ultraconnectées aux transports en commun.

16 PAIX, JUSTICE
ET INSTITUTIONS
EFFICACES



Fratrïes contribue à construire une société plus fraternelle en aidant à dépasser nos peurs de la différence et de la fragilité. **Nos maisons sont des lieux ouverts sur le monde, fédérateurs de quartiers** qui contribuent à lutter contre le repli sur soi.

Un projet qui rassemble

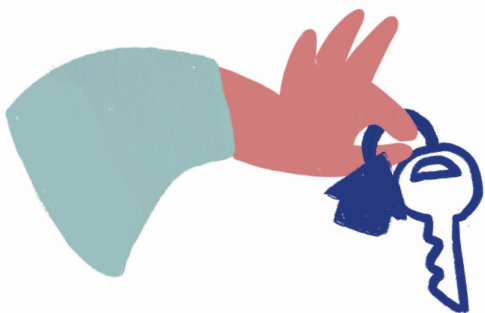
Grâce au soutien de nos mécènes et partenaires, Fratries grandit et fait progresser l'inclusion. Merci pour votre confiance et votre engagement à nos côtés.



Mécènes



Financiers publics



Propriétaires et investisseurs solidaires



FRATRIES

Bien chez soi, mieux ensemble

Fratrïes n'est pas seulement une réponse résidentielle : c'est un tremplin vers l'autonomie, l'inclusion, et la transformation personnelle, autant pour les colocataires accompagnés que pour les jeunes sans handicap qui partagent leur quotidien.

C'est aussi une preuve qu'un autre modèle est possible, qui concilie impact social fort et qualité de vie élevée, dans une colocation inclusive, humaine, et durable.

www.fratrïes.com

contact@fratrïes.com



© Crédits photos : Steven Roussel, Elisabeth de Charnace, Emmanuel Siboulet, Guy Link, Christophe Méréis, JB Guerlesquin, Thomas de Féraudy

