

**CONCOURS EXTERNE, INTERNE ET TROISIÈME CONCOURS
DE TECHNICIEN PRINCIPAL TERRITORIAL DE 2^e CLASSE**

SESSION 2024

ÉPREUVE DE RAPPORT AVEC PROPOSITIONS OPÉRATIONNELLES

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

Rédaction d'un rapport technique portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt. Ce rapport est assorti de propositions opérationnelles

Durée : 3 heures

Coefficient : 1

SPÉCIALITÉ : AMÉNAGEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

Ce sujet comprend 26 pages.

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend
le nombre de pages indiqué.**

S'il est incomplet, en avertir le surveillant.

Technicien principal territorial de 2^e classe, vous êtes chargé de mission au sein de la direction de l'urbanisme de Techniagblo, communauté d'agglomération de 100 000 habitants.

Dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau quartier comprenant des programmes de logements privés et sociaux, des rez-de-chaussée commerciaux et de services ainsi qu'une zone verte à aménager, et pour répondre à une problématique de vieillissement de la population de l'agglomération, le Président souhaite que ce nouveau quartier, dénommé Atoutage, ait une vocation intergénérationnelle.

Dans ce cadre et dans un premier temps, votre directeur vous demande de rédiger à son attention, exclusivement à l'aide des documents joints, un rapport technique sur la ville intergénérationnelle.

10 points

Dans un deuxième temps, il vous demande d'établir un ensemble de propositions méthodologiques et opérationnelles pour conférer au futur quartier d'Atoutage un caractère intergénérationnel.

Pour traiter cette seconde partie, vous mobiliserez également vos connaissances.

10 points

Liste des documents :

- Document 1 :** « L'intergénérationnel en ville » - TUBA – 10 février 2020 - 5 pages
- Document 2 :** « Quels contrats pour favoriser une ville intergénérationnelle ? » - Ana Lefort et Céline Galy-Carcenac - *cheuvreux.fr* - Juin 2019 - 4 pages
- Document 3 :** « Personnes âgées, mobilité résidentielle et aménagement du territoire : des pistes pour les collectivités » - Jean-Noël Escudier - *Banque des Territoires* - 26 juillet 2021 - 3 pages
- Document 4 :** « Les 80 propositions du rapport "Nous vieillirons ensemble..." » - *Le Portail National du Bien-Vieillir* - Silver Eco - 28 mai 2021 - 6 pages
- Document 5 :** « L'habitat intergénérationnel » - Hugo Halluin - *partagerlaville.com* - consulté le 21 août 2022 - 3 pages
- Document 6 :** « Fonds d'appui pour des territoires innovants seniors » - Communiqué de presse » - *Ministère chargé de l'Autonomie, la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie et le Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés* - 7 décembre 2021 - 2 pages
- Document 7 :** « Résidences Alorrean à Mouguerre - Devenez propriétaire aux portes de Bayonne ! » - *mouguerre.fr* consulté le 22 août 2022 - 1 page

Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.



L'INTERGÉNÉRATIONNEL EN VILLE

publié le 10/02/2020

De nombreux pays occidentaux font face à un vieillissement de la population. En 2050, les personnes âgées de plus de 60 ans représenteront 22% de la population mondiale, contre 11% en 2006 (OMS, 2007). En France la situation s'accroît davantage. Selon l'INSEE, si aujourd'hui

environ un quart de la population a plus de 60 ans, en 2060 ce sera un français sur trois. Quant aux seniors de plus de 75 ans, ils atteindront 16% de la population française, contre 9% actuellement (INSEE, 2016).

Cette évolution démographique soulève de nombreuses questions. Tout d'abord, davantage de personnes âgées devront être soignées, suggérant des financements des retraites élevées et des infrastructures appropriées. Pourtant, certains auteurs dénoncent les politiques de vieillissements trop centrées sur les retraites, la santé, les réformes de soin et la dépendance des personnes âgées (George & Gaudron 2010, McGarry, 2012). Pour ces auteurs, il faudrait plutôt chercher à **prévenir la dépendance et la perte d'autonomie des seniors**, afin de réduire les coûts à la collectivité. Ensuite, de nombreux auteurs insistent sur la nécessité de considérer la vieillesse dans toute sa complexité. Cette « population plurielle » (George & Gaudron, 2010), se caractérise par des situations différentes en fonction des niveaux de dépendances et d'autonomie de chacun (Rialle, 2015). L'Organisation Mondiale de la Santé, dans son Guide Mondial des Villes amies des Aînés de 2007, parle du « large éventail de capacités et ressources » des seniors, signalant que l'hétérogénéité des personnes âgées s'accroît avec l'âge. Il apparaît alors nécessaire que **les pouvoirs publics prennent davantage en compte la diversité de la vieillesse**, (D'Andréa & Zénilo, 2015)



POUR BEAUCOUP DE MONDE, LES SENIORS SERAIENT DES « IMPENSÉS URBAINS »
BLEIN & GUBERMAN, 2011

À cette dynamique de vieillissement de la population s'ajoute une forte croissance de la population urbaine mondiale, de 3,6 milliards de citadins en 2012 à 6,3 milliards en 2050. Ce jumelage entraîne une réflexion sur la **capacité des villes à s'adapter afin d'améliorer la qualité de vie des personnes âgées**, encourageant leur intégration sociale, économique, culturelle et politique. George (2013) présente les rôles que l'Etat français et les départements jouent, mais suggère que c'est aux communes que revient le rôle central. Comme mentionné ci-dessus, *la vieillesse présente une diversité de situations, et qui d'autre que les communes serait mieux armé pour identifier ces situations au niveau local et y répondre de manière appropriée ?* Dans les mots de Renaud George, Vice-Président de la Métropole de Lyon en charge de la Commission Développement Solidaire et Action Sociale, « Vieillir est d'abord un enjeu urbain » (George, 2013).

Toutefois certains auteurs mentionnent un stigmate, indiquant que **pour beaucoup de monde, les seniors seraient des « impensés urbains »** (Blein & Guberman, 2011). Biggs & Carr (2015) décrivent les espaces urbains comme étant aménagés pour un citoyen type : le professionnel adulte, qui travaille, produit et consomme dans la ville. Dans un tel espace urbain, les personnes âgées souffriraient d'isolation sociale, gênées par des obstacles, tant physiques qu'institutionnels. Pourtant **villes et vieillesse ne sont pas nécessairement en opposition**, puisque les centres urbains peuvent offrir de nombreux atouts très attirants pour les seniors.

Le maintien de l'autonomie, des réseaux, et d'activités sociales et culturelles sont parmi les raisons pour lesquelles vie urbaine et vieillesse sont complémentaires (Blein & Guberman 2011, Biggs & Carr 2015). Courtes distances, commerces de proximité, espaces verts et infrastructures de transports en commun apparaissent ainsi comme bénéfiques aux personnes âgées, réduisant leur risque d'isolement et de solitude. Si les centres urbains apportent beaucoup aux seniors, l'inverse est également vrai. George (2013) souligne les gains de l'économie présentielle et de la participation locale, indiquant que les personnes âgées sont beaucoup plus susceptibles que d'autres tranches d'âge de consommer des produits locaux et d'encourager le développement économique de leur quartier ou leur ville.

L'INTERGÉNÉRATION EN VILLE

Si quatre générations cohabitent aujourd'hui, elles seront cinq demain. Les relations intergénérationnelles sont parfois troublées par une compétition pour les ressources, entre baby-boomers et leurs successeurs, conduisant à un « éclatement » entre générations, une différenciation générationnelle, marquée par des mutations démographiques, sociales, politiques et économiques (Hummer & Hugentobler 2007, McGarry 2012,). Toutefois, il faut plutôt **comprendre l'intergénération comme une entraide, une recherche d'entente**, pour diminuer les différences intergénérationnelles (Hummel & Hugentobler, 2007).

Une telle entraide est susceptible de générer de nombreux bénéfices, aussi bien pour les personnes âgées que pour les jeunes. Qualifiés et compétents, **les seniors d'aujourd'hui et de demain sont décrits comme des atouts « sous-utilisés » par la communauté** (van Vliet, 2011), « à recycler » (George, 2013), qui peuvent encore contribuer à la société (Biggs & Carr, 2015) par le bénévolat et la participation à des activités sociales et culturelles. Leur participation dans la société leur permet d'une part de renforcer leurs liens sociaux (Blein & Guberman, 2011), et d'autre part de leur fournir un sentiment d'utilité sociale dans la vie communautaire (Hummel & Hugentobler 2007, Olazabal & Pinazo, 2010).

Encourager jeunes et seniors à habiter au sein d'un même espace urbain permettrait d'éviter l'homogénéité générationnelle et de contrer la ghettoïsation de la vieillesse (Blein & Guberman, 2011), minimisant le sentiment d'isolement (Olazabal & Pinazo, 2010). Aidés et instruits par leurs aînés, les jeunes ont une meilleure confiance en soi et des meilleurs résultats scolaires, favorisant leur insertion sociale et professionnelle (Hummel & Hugentobler 2007, Olazabal & Pinazo, 2010). En somme, cette participation citoyenne et ces engagements sociaux de multiples générations conduiraient à un tissu social plus cohésif (Bernard 2008, Olazabal & Pinazo 2010) et permettrait de réduire l'âgisme (van Vliet 2011, Biggs & Carr 2015).



Dans l'espace privé, ces relations intergénérationnelles se réalisent au travers de **colocations intergénérationnelles** ou d'immeubles intergénérationnels. Si dans le premier cas seniors et plus jeunes vivent sous le même toit, dans le deuxième ils vivent de leur côté dans le même bâtiment. Dans les grandes villes, la cohabitation intergénérationnelle permet de réunir des personnes âgées propriétaires et des jeunes étudiants (Némoz, 2008) ou un jeune ménage (Bernard, 2008) cherchant à réduire leur loyer en échange de services (courses, compagnie, tâches ménagères, bricolages), conduisant à de **nouvelles solidarités urbaines et résolvant le problème d'isolement des seniors** (Némoz, 2008).

Pour Bernard (2008), il ne s'agit pas uniquement de partager un espace commun, mais de **créer des projets de vie basés sur l'entraide**. Tout comme la vieillesse renvoie à des situations multiples, Némoz (2008) mentionne trois différents types de cohabitation intergénérationnelle, influencés par la nature et la force de la relation entre jeunes et seniors, et appelle les acteurs publics et privés à en prendre compte lors de la mise en place de telles cohabitations. Bernard (2008) invite les puissances publiques à ne pas décourager l'habitat intergénérationnel, duquel elles peuvent également bénéficier au travers de baisse du besoin de logement adapté au seniors, d'une relâche de la pression immobilière et d'une facilitation de la mixité sociale. Dans le cas d'un immeuble intergénérationnel ou d'habitats alternatifs, D'Andréa & Zérillo (2015) mentionnent également la mise en place de solidarités particulières entre les habitants.

L'aménagement et la gouvernance d'espaces publics intergénérationnels ont sollicité l'attention de nombreux auteurs, qui présentent des éléments clefs pour assurer le bon fonctionnement de quartiers intergénérationnels. Il s'agirait tout d'abord d'**encourager le développement d'espaces multifonctionnels**, encourageant une diversité d'usage (Ammann & Heckenroth, 2012) ce qui **permettrait alors une meilleure utilisation des fonds et des infrastructures urbaines** (van Vliet, 2011).



LES JEUNES ET SENIORS SONT CEUX QUI PASSENT LE PLUS DE TEMPS DANS LEUR QUARTIER, MAIS QUI NÉANMOINS SONT LES DERNIERS À PARTICIPER À LA PRISE DE DÉCISION

Des auteurs indiquent qu'il ne faut toutefois pas éclipser les besoins spécifiques de chaque génération (Biggs & Carr, 2015), et encouragent ainsi **un équilibre réfléchi entre les services intergénérationnels et ceux destinés à une génération particulière** (Amman & Heckenroth, 2012). McGarry (2012) nuance ce propos et prévient qu'il ne faut pas trop se concentrer sur les personnes âgées uniquement, au risque d'exclure les plus jeunes et de manquer l'opportunité d'**améliorer la ville pour tous**. Si ces auteurs insistent sur l'importance d'équipements appropriés, ils ajoutent également que l'infrastructure seule ne suffit pas (D'Andréa & Zérillo, 2015). Biggs & Carr (2015) mentionnent alors ce qu'ils appellent le « *paradoxe de la participation dans le quartier* » : les jeunes et seniors sont ceux qui passent le plus de temps dans leur quartier, mais qui néanmoins sont les derniers à participer à la prise de décision.

Ainsi, afin d'assurer le respect des besoins de chacun, de nombreux auteurs appellent les acteurs territoriaux à prendre en compte seniors et jeunes dans l'aménagement et à **encourager leur participation dans la planification, la conception et la gestion des espaces** qui leur sont destinés (Amman & Heckenroth 2012, D'Andréa & Zérillo 2015, Van de Castele 2016). Outre les bénéfices présentés ci-dessus, la participation des jeunes et aînés dans la prise de décision conduirait à l'aménagement de **quartiers intergénérationnels sécurisés, peu chers, offrant de nombreux magasins et services de proximité et espaces verts** (van Vliet, 2011). Malgré ces avantages, certains auteurs critiquent les politiques publiques, encore trop sectorisées, et encouragent une approche transversale, suscitant l'intervention de multiples domaines, acteurs et compétences (D'Andréa & Zérillo 2015, George & Gaudron 2010).

LA MOBILITÉ DES PERSONNES ÂGÉES

La mobilité est importante pour les personnes âgées puisque c'est un **facteur clef du maintien de leur autonomie et de leurs liens sociaux** (SilverEco.fr, 2016). Se déplacer leur permet de **lutter contre l'isolement et la désocialisation** progressive (Flochlay, 2015). Si la voiture leur assure ainsi une certaine autonomie et leur permet de participer à des activités sociales et culturelles, l'arrêt de la conduite pourrait alors être vue comme un signe d'entrée dans la dépendance (Dumas, 2012).

Malgré l'importance de la mobilité pour les seniors, il n'est pas toujours facile pour eux de se déplacer. Des freins à la mobilité se manifestent au travers d'obstacles financiers, territoriaux, sociaux ou bien physiques et cognitifs (Van de Castele, 2016). La raison du déplacement, la proximité des lieux de sorties et la peur de tomber ou de se faire agresser sont des facteurs influençant la décision de se déplacer ou non (Dumas, 2012). **Si les transports en communs semblent être une bonne alternative à la conduite, leur usage est fortement lié à leur pénibilité**, qu'il s'agisse de se rendre à la station, d'attendre les transports ou de rassembler les informations nécessaires à leur voyage (Dumas, 2012). Bien que la conduite soit importante, beaucoup d'ânés sous-estiment leur capacité à conduire, et entrent plus tôt dans la dépendance (Dumas, 2012). **Le dernier kilomètre est également un enjeu majeur**, limitant la mobilité des seniors qui craignent de s'aventurer dans un environnement peu sécurisé et aménagé (Dumas 2012, SilverEco.fr 2016, Flochlay 2015).



Face à ces enjeux et au besoin de maintenir la mobilité et l'autonomie des seniors, plusieurs solutions sont possibles. De nombreux auteurs appellent à la centralisation de l'information de transport et une meilleure coordination des services disponibles afin d'améliorer la lisibilité de l'offre (Van de Castele 2016, Flochlay 2015). Compte tenu de l'importance de la conduite, Dumas (2012) suggère la mise en place de bilans de compétences et stages de remise à niveau destinés aux seniors pour retarder leur abandon de la voiture.

Le Ministère de la transition écologique et solidaire, dans sa synthèse des Assises de la Mobilité de 2017, note qu'il ne faut pas se contenter de centraliser uniquement les informations sur les transports en commun, mais qu'il faut également **inclure toute solution de mobilité alternative**, tels que le transport à la demande, la mobilité partagée, et le transport accompagné. Ce dernier suscite un intérêt particulier chez de nombreux auteurs (Dumas 2012, Flochlay 2015, SilverEco.fr 2016, Van de Castele, 2016). Tout particulièrement, Flochlay (2015), identifie deux profils de seniors : l'un pour qui se déplacer est nécessaire, l'autre pour lequel se déplacer nécessite un effort considérable. Cet auteur appelle alors à une entraide entre ces deux profils. Dumas (2012) suggère la création de réseaux de personnes âgées où certains seniors accompagnent d'autres seniors plus âgés, avant d'eux-mêmes être accompagnés quelques années plus tard.

LE RÔLE DU NUMÉRIQUE ET DES GÉRONTECHNOLOGIES

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication apparaissent comme un moyen de faciliter la vie des personnes âgées et de leurs aidants, familiaux et professionnels. Dans ce contexte, elles sont parfois nommées **gérontechnologies**, ce qui fait référence à « **l'étude de la technologie et du vieillissement menée dans un but de concevoir un**

meilleur cadre de vie et de travail ainsi que des soins médicaux adaptés aux personnes âgées dépendantes » (Clément et al, 2005).

Le numérique est un outil clef pour de nombreuses personnes âgées, et des auteurs ont pu identifier plusieurs usages. Certaines technologies sont destinées à **compenser les déficiences des seniors** ou bien à **stimuler leurs capacités mentales ou physiques** (Bobillier-Chaumon & Oprea Ciobanu 2009, Cornet & Carré 2008). D'autres technologies peuvent permettre aux seniors de maintenir du lien social, en leur fournissant des **renseignements sur les activités sociales et culturelles**, des **moyens d'échanger** avec des membres d'une association, de **rester en contact** avec leur réseau professionnel (Brugière 2011, Cornet & Carré 2008).

Pour certains auteurs, **les technologies devraient principalement être des facilitateurs**, pour assurer la relation entre le patient et ses aides (Rialle, 2015). La **mobilité inversée, consistant à faire venir au domicile de la personne âgée biens et services au lieu de se déplacer**, a été encouragée par les nouvelles technologies, au travers de la télésanté, les livraisons et les achats dématérialisés (Bobillier-Chaumon & Oprea Ciobanu 2009, SilverEco.fr 2015, Auxilia 2014). Les aidants familiaux se trouvent également aidés par l'avènement des technologies. Certaines technologies en lien avec l'environnement et le lieu de vie du senior cherchent à alléger les tâches difficiles de soin de l'aidant familial, comme des systèmes de télé-sécurité, de géolocalisation ou encore de domotique améliorant le confort de l'habitat (Rialle 2008, Cornet & Carré 2008). Enfin, une application numérique, ou un site en ligne, apparaissent comme un moyen facile de centraliser l'offre de transport, mentionné précédemment, facilitant la mobilité des personnes âgées et allégeant le travail des aidants familiaux, alors moins sollicités pour des déplacements (Flochlay, 2015).

Toutefois, si les promesses du numérique sont attirantes, ce n'est pas une panacée et de nombreux auteurs mettent en garde sur les risques qui y sont liés. D'une part la fracture numérique touche les personnes âgées. De nombreux auteurs insistent sur la complexité de la relation que les seniors nouent avec les nouvelles technologies. Il ne s'agit pas uniquement d'un fossé générationnel, mais d'une fracture causée par une diversité de situations, liée, entre autres, aux catégories socio-professionnelles, au revenu, au lieu de vie et nombre de personnes dans le foyer (Brugière, 2011). L'adoption du numérique par les seniors serait liée à une crainte d'altérer une routine, et nécessiterait alors une remise en question des modes de vie et des habitudes (Brugière 2011, Gucher 2012).



D'autre part, de nombreux auteurs soulignent le risque qu'une utilisation des nouvelles technologies conduirait au **renforcement du sentiment d'être vieux**. Des interfaces simplifiées et une réduction des technologies simplement à un rôle d'assistance médicale et sociale entraînerait une déresponsabilisation de la personne âgée, envoyant le message qu'on ne peut pas lui faire confiance (Brugière, 2011). Bobillier-Chaumon & Oprea Ciobanu (2009) dénoncent la création d'une nouvelle dépendance technologique et d'un nouveau profil : **la personne âgée assistée techniquement**. Ces auteurs désignent ainsi les technologies comme des « marqueurs de vieillesse »; pour d'autres elles entraînent une « déshumanisation des soins » (Rialle, 2015). Enfin, pour les seniors, utiliser les technologies a un effet stigmatisant et renforce le sentiment d'être vieux, puisque ceci revient à reconnaître ses déficits physiques ou cognitifs (Gucher, 2012).

DOCUMENT 2

QUELS CONTRATS POUR FAVORISER UNE VILLE INTERGÉNÉRATIONNELLE ?



ANA LEFORT



CÉLINE GALY-CARCENAC



Partant du double constat que les jeunes et les familles sont confrontés à une pénurie de logements en ville et que le maintien à domicile des séniors semble favoriser la réduction du coût de leur prise en charge, il est apparu opportun d'encourager de nouveaux modes d'habitat qui permettraient de créer du lien social tout en préservant l'accès au logement pour tous.

La mixité générationnelle au sein de la cité se met alors au service de la lutte contre l'isole-

ment social des séniors tout en facilitant l'accès au logement des plus jeunes.

Des dispositifs multiples et variés sont donc mis en oeuvre pour favoriser la cohabitation au sein de la ville de telle sorte qu'elle demeure un espace qui concerne et qui accueille toutes les générations.

Le logement devient l'un des outils de construction de la ville intergénérationnelle, dans une organisation collective au sein de résidences (I) ou individuelle au sein d'une même unité d'habitation (II).



I

LA COHABITATION TRANSGÉNÉRATIONNELLE AU SEIN DE STRUCTURES DÉDIÉES : LES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES

Ni la loi ni la réglementation administrative ne donnent une définition de la notion de résidence intergénérationnelle. On la définira donc par l'observation des usages et de la pratique.

La résidence intergénérationnelle est une structure qui répond à l'objectif de faire cohabiter, et non simplement loger côte à côte, dans un même ensemble composé de plusieurs logements, un public constitué à la fois de séniors, de jeunes, et/ou de familles.

Elle est équipée, *a minima*, d'une salle commune qui constitue le lieu consacré à la rencontre de ses habitants et à la vie en collectivité. L'animation de cet espace pourra être assurée notamment par des associations spécialisées, par les services des collectivités locales dédiés à l'insertion et à la mixité ou même parfois par les habitants eux-mêmes.

Lorsque la résidence intergénérationnelle est détenue par plusieurs propriétaires, cet espace pourra constituer une partie commune pour un ensemble divisé en copropriété ou un espace collectif appartenant à une association syndicale libre (ASL) s'il est divisé en propriété.

Par ailleurs, la mixité générationnelle nécessite de sélectionner les occupants sur des critères permettant de faire exister la diversité recherchée. Il convient toutefois de rester prudent car cette sélection peut tomber sous le coup de l'interdiction pénale de toute discrimination, notamment sur le critère de l'âge ou de la perte d'autonomie^[1], punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende, sauf à ce que la loi organise elle-même l'attribution des logements à un public défini et donc autorise les bailleurs à sélectionner les occupants sur la base du critère de l'âge.

Du fait de cette sélection, nous opérons une distinction entre les résidences intergénérationnelles portées par un organisme social et les résidences libres portées par un ou des opérateurs privés.

Les résidences intergénérationnelles « sociales »

On se place ici principalement dans le cas où le projet de résidence intergénérationnelle est porté par un organisme HLM, éventuellement en collaboration avec une collectivité publique.

La sélection des occupants des logements, pour les organismes HLM, est d'autant plus encadrée que l'attribution des logements locatifs financés avec le concours de l'État se fait en principe par le biais de commissions d'attribution^[2] sur la base d'un ensemble de critères, tels que le niveau de ressources, le patrimoine, la composition du ménage, etc.^[3]

Dès lors, l'âge ne constituant pas un critère d'attribution de logement, on constate que les bailleurs sociaux assurent la mixité générationnelle au sein de ce type de structure de trois manières, cumulatives ou non :

Premièrement, en adaptant la configuration des locaux au public recherché. Ainsi par exemple, les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite sont attribués, à défaut de candidat souffrant de handicap, prioritairement aux personnes âgées. On peut noter également que la typologie des appartements construits permet d'assurer la présence de familles.

[1] C. pénal, art. 225-1 : Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs moeurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée.
[2] CCH, art. L. 441-1 et L.441-2
[3] CCH, art L. 441-1 al. 1^{er}
[4] La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV) renomme les logements-foyers « résidences autonomie » et leur fait bénéficier d'un financement spécifique pour les actions individuelles ou collectives.

FOCUS

PROTOCOLE D'ACCOMPAGNEMENT ÉTAT-MOUVEMENT HLM 2018-2021 DU 4 AVRIL 2018

Le mouvement HLM s'est engagé à favoriser le maintien à domicile des séniors et à faciliter l'accès au logement social pour les étudiants et les jeunes actifs par une expérimentation de la cohabitation intergénérationnelle solidaire dans le parc social.

Deuxièmement, en mélangeant les types de conventionnement. En effet, il est possible de trouver au sein d'une même structure des logements pour lesquels sont conclues des conventions APL distinctes pour chaque type de public accueilli (par exemple une convention logement social ordinaire classique, une convention résidences sociales pour jeunes travailleurs et une convention résidence autonomie). Cependant, on imagine aisément que cette multiplicité de conventionnements peut générer lourdeur et complexité en matière de gestion.

Il est à noter toutefois que le conventionnement en résidence autonomie^[4] permet désormais, si le projet d'établissement le prévoit (projet d'établissement à visée intergénérationnelle), d'accueillir des personnes souffrant de handicap, des étudiants ou des jeunes travailleurs, dans des proportions inférieures à un seuil fixé par décret.

Et troisièmement, par le biais des droits de réservation. Les réservataires qui ont permis la réalisation du projet (l'État, des collectivités locales, des établissements publics, Action Logement, la Caisse d'allocations familiales, des organismes à caractère désintéressé, etc.) assurent la mixité générationnelle recherchée en veillant à présenter à la commission d'attribution des logements un public mixte et à adapter les candidatures qu'ils présentent en fonction de l'occupation actuelle de la résidence.

Les résidences intergénérationnelles « libres »

On se place ici dans l'hypothèse où le porteur du projet est un opérateur privé du marché immobilier tel qu'un promoteur ou un investisseur institutionnel.

L'attribution des logements à un public ciblé peut être assurée en concevant la résidence au regard des critères posés pour les structures ouvrant droit à la réduction d'impôt du dispositif dit « Censi-Bouvard » ou « LMNP » prévu à l'article 199 sexvicies du Code général des impôts.

Ce dispositif permet l'octroi d'une réduction d'impôt sur le revenu pour les personnes physiques ayant acquis, avant le 31 décembre 2021, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou achevé depuis au moins quinze ans et ayant fait ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de sa location meublée à titre non professionnel. Ces logements doivent être situés au sein de structures limitativement énumérées parmi lesquelles figurent les résidences avec services pour personnes âgées dans lesquelles le gestionnaire des services a reçu l'agrément « qualité » visé à l'article L. 7232-1 du Code du travail et les résidences avec services pour étudiants lorsque le public étudiant représente 70% des occupants.

Ce dispositif permet de fournir une base légale à l'attribution des logements aux publics visés, même si seuls les investisseurs personnes privées pourront bénéficier des avantages fiscaux qui en découlent.

Notons toutefois que la qualification de résidence avec services nécessite la mise en place de différentes prestations de services énumérées à l'article L. 261 D 4° du CGI, c'est-à-dire le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle^[5].

Ainsi, la mixité intergénérationnelle se trouve assurée en concevant une résidence mêlant 70% d'étudiants avec 30% de personnes âgées et offrant des services prévus à l'article L. 261 D 4° du CGI.

Si ladite résidence est soumise au régime de la copropriété, son règlement étendra alors l'objet du syndicat des copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de

services spécifiques non individualisables, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisir. Rappelons toutefois que le régime de la copropriété est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne^[6].

II

LA COHABITATION TRANSGÉNÉRATIONNELLE AU SEIN DES LOGEMENTS

Le législateur entend également faire appel à l'initiative individuelle pour que la ville demeure un espace partagé par tous.

Au sein du chapitre intitulé « Favoriser la mixité sociale » de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « loi ELAN », de nouveaux outils sont créés dans le domaine du logement en vue d'oeuvrer pour la cohabitation entre les générations au sein de la ville, en expérimentant notamment les colocations séniors/étudiants.

Examinons successivement ces dispositifs.

Sous-location et allocation logement

La loi ELAN favorise la cohabitation intergénérationnelle au sein d'un même logement en permettant désormais la perception d'aides au logement par le sous-locataire de (i) plus de 60 ans avec lequel il a été conclu un contrat d'accueil familial^[7] ou (ii) moins de 30 ans.

Le sous-locataire est alors assimilé à un locataire. Il est éligible, pour la partie du logement qu'il occupe, à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) si le logement est conventionné ou à l'Allocation de Logement à caractère Social (ALS) s'il ne l'est pas.

Cohabitation intergénérationnelle solidaire

La loi ELAN créé un nouveau régime locatif : le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire pour inciter les séniors à louer ou sous-louer une partie de leur logement à des jeunes de moins de 30 ans.

Si le régime juridique est nouveau, le dispositif, qui existe depuis plusieurs années, est plébiscité par ses usagers. En effet, la cohabitation intergénérationnelle s'est développée par l'action d'associations mettant en relation des séniors autonomes et des jeunes. D'un côté, les personnes âgées profitent d'une présence bienveillante permettant de rompre l'isolement, et de l'autre, les jeunes bénéficient d'un logement à un coût modéré.

Jusqu'à la loi ELAN, et à défaut d'outil juridique adapté, les accords des parties étaient

DÉFINITIONS

SOUS-LOCATION :

Le contrat de sous-location est celui par lequel un preneur à bail, le locataire initial, s'engage à donner à bail à un tiers au contrat de bail initial, le sous-locataire, tout ou partie du local objet du bail initial. La sous-location en matière de local à usage d'habitation est strictement encadrée.

CO-LOCATION :

Le contrat de colocation est le contrat de location portant sur un même local à usage d'habitation à titre de résidence principale au profit de plusieurs preneurs à bail, les colocataires. La colocation peut résulter d'un contrat unique signé par tous les colocataires ou de plusieurs contrats indépendants.



entérinés par le biais de conventions d'occupation temporaire et précaire. Le nouveau dispositif permet d'encadrer et de sécuriser les pratiques existantes tout en offrant un contrat souple.

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est le contrat aux termes duquel « une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste »^[6].

Il s'agit d'un contrat de location de locaux à usage d'habitation exclu du champ d'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Dès lors, le preneur à bail ne bénéficie pas de la protection locative offerte par les baux d'habitation soumis à ladite loi. Le congé délivré dans le cadre du contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est ainsi soumis à un délai de préavis d'un mois. La durée du contrat est par ailleurs librement fixée par les parties^[9].

Le bail porte sur une partie de logement dont le bailleur est propriétaire (contrat de location) ou locataire (contrat de sous-location), dans le parc privé ou social. En cas de sous-location, le propriétaire est averti de la mise en place d'une sous-location de cohabitation intergénérationnelle solidaire dans son bien, sans qu'il ne puisse s'y opposer.

La contrepartie du bail est financière et modeste. Elle peut également être complétée par la réalisation de menus services par le preneur, sans qu'ils ne soient soumis au Code du travail puisque dénué de lien de subordination. Si l'article L. 631-19 du Code de la construction et de l'habitation précise que la contrepartie financière sera calculée au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement pour les logements appartenant aux organismes HLM ou conventionnés, rien ne vient aider la qualification du caractère « modeste » de la contrepartie financière dans le parc privé libre ou des « menus services ».

Le système pourrait alors paraître peu protecteur des droits du preneur tant pour ce qui concerne l'exclusion du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 que pour ce qui concerne l'exclusion du champ d'application du Code du travail. Il reste donc à souhaiter que la démarche solidaire qui anime le dispositif permette d'éviter les dérives et notamment le travail dissimulé.

À cet effet, l'article L. 631-17 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la mise en place, par arrêté, d'une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire ayant pour objet d'en préciser le cadre général et les modalités pratiques. Nous restons donc dans l'attente de cet arrêté pour mesurer l'efficacité de ce dispositif.

Habitat inclusif

L'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap est essentiellement structuré autour de deux modes de prise en charge : le maintien à domicile ou l'accueil en établissement spécialisé.

La loi ELAN ajoute les articles L. 281-1 à L. 281-4 au Code de l'action sociale et des familles pour conforter la notion d'habitat inclusif. Il ne s'agit pas ici de créer un nouveau régime locatif ou un nouveau contrat mais d'offrir un nouveau mode de financement de la dépendance pour les personnes logées en dehors des institutions.

Si la notion d'habitat inclusif préexistait, notamment autour de projets portés par des acteurs associatifs, des collectivités locales, des mutuelles ou des bailleurs sociaux, elle n'avait aucun fondement législatif.

Ainsi, l'habitat inclusif est désormais défini comme un mode d'habitat « destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui ont fait le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé et assorti d'un projet de vie sociale et collective »^[10].

Ce projet de vie sociale et collective est défini par un cahier des charges national qui sera établi par arrêté.

L'habitat inclusif est financé par un « forfait pour l'habitat inclusif » versé, pour toute personne éligible, directement au porteur du projet. Le montant, les modalités et les conditions de versement de ce forfait seront définis par décret.

Pour que le dispositif soit complet, nous restons par conséquent dans l'attente (i) d'un décret fixant les modalités et les conditions de versement du forfait, (ii) d'un arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement définissant le cahier des charges national de l'habitat inclusif et (iii) d'un arrêté fixant le modèle du rapport d'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif.

L'habitat inclusif pourra donc favoriser un projet intergénérationnel, dès lors que ce projet s'insèrera dans un mode d'habitat groupé, en ce sens que l'habitat inclusif permet de financer une partie de la structure dédiée au logement de personnes âgées.

[5] Précisons que trois des prestations mentionnées à cet article devront être fournies pour que les loyers soient soumis à la TVA au taux intermédiaire de 10%, et partant qu'ils ouvrent droit à déduction.

[6] L. n° 85-557, 10 juillet 1985 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 41-1

[7] CASF, art. L. 442-1

[8] CCH, art. L. 631-17

[9] Ibid.

[10] CASF, art. L. 281-1

RÉSUMÉ :

Des dispositifs multiples et variés sont mis en oeuvre pour favoriser la cohabitation au sein de la ville qui doit demeurer ouverte à toutes les générations. Le logement devient l'un des outils de construction de la ville intergénérationnelle, dans une organisation traditionnellement collective (résidences intergénérationnelles) mais qui fait de plus en plus appel à l'initiative individuelle (contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, habitat inclusif).

Personnes âgées, mobilité résidentielle et aménagement du territoire : des pistes pour les collectivités

Publié le 26 juillet 2021 par Jean-Noël Escudié / P2C pour Localtis

Le Conseil de l'âge du Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge (HCFEA) publie un état des lieux des mobilités résidentielles des personnes âgées, suivi de pistes visant à "mieux étayer les exercices de planification et de programmation des collectivités locales en matière d'habitat pour répondre aux enjeux du vieillissement". De nombreux enseignements peuvent en être tirés. Dont celui de rapprocher davantage les politiques de l'habitat et celles du soutien à l'autonomie.



Le Conseil de l'âge du Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge (HCFEA) publie un rapport intitulé "Politique de l'autonomie, mobilités résidentielles et aménagements du territoire". Ce rapport se compose de deux parties distinctes : un premier document consacré à un état des lieux des mobilités résidentielles des personnes âgées et un second rapport proposant des pistes afin de "mieux étayer les exercices de planification et de programmation des collectivités locales en matière d'habitat pour répondre aux enjeux du vieillissement". À noter : ce travail du HCFEA recoupe pour partie le récent rapport de Luc Broussy, président de France Silver Eco, intitulé "Nous vieillirons ensemble... 80 propositions pour un nouveau pacte entre générations" (voir notre [article](#) du 26 mai 2021).

Mobilité résidentielle : la courbe en U des retraités

L'état des lieux établi par le HCFEA dresse un certain nombre de constats. Il souligne notamment la "courbe en U" de la mobilité résidentielle des personnes âgées. En effet, si la mobilité résidentielle des seniors est plus faible que celle de l'ensemble de la population (4 à 5% par an chez les 60-70 ans, contre 11%), elle présente toutefois des caractéristiques spécifiques : plus élevée à l'âge de la retraite – avec un nombre important de mobilités longue distance traduisant un changement de région –, elle diminue ensuite avant de remonter à partir de 80 ans, jusqu'à atteindre 7% par an chez les 90 ans et plus. Autre caractéristique : après 65 ans, 7% des mobilités se font à destination d'un Ehpad et 7% vers un HLM. Conséquence : le nombre de propriétaires et la part du logement en maisons individuelles diminue avec l'âge.

Sans surprise, les causes de cette mobilité sont souvent liées à la santé, à la situation familiale ou au niveau de vie, mais aussi à l'épanouissement personnel (cadre plus attractif, retour à sa région d'origine...). De même, après 65 ans, les retraités ont souvent tendance à revenir vers "des espaces plus denses, où ils peuvent profiter des aménités liées à la centralité". Les régions les plus attractives pour les retraités qui quittent les grandes villes sont ainsi "les petites villes

du Sud-Ouest et les littoraux, en raison d'un climat plus favorable mais aussi par la fourniture de services".

Pour sa part, la mobilité vers un Ehpad représente 52% des mobilités chez les plus de 75 ans, mais avec de fortes disparités territoriales. La proportion de plus de 75 résidant en établissement (11% au niveau national) va ainsi de 3,05% en Guadeloupe, 4,94% en Haute-Corse ou 6,18% à Paris, jusqu'à 15,51% dans le Maine-et-Loire, 15,62% en Ardèche et 17,86% en Lozère. En outre, 17,09% des plus de 75 ans entrés dans un Ehpad en 2017 provenaient d'un autre département avec, là aussi, des écarts territoriaux très importants : 4,3% dans le Finistère et 6,19% dans les Alpes-Maritimes, mais 47,01% en Essonne ou 53,26% dans le Val-de-Marne, qui ne sont pourtant pas a priori les départements les plus attractifs pour des retraités. Le HCFEA avance, parmi les explications, l'offre hétérogène sur le territoire ou encore la différence importante de durée d'attente selon les départements.

Dans les HLM, les plus de 65 ans devraient passer de 22% aujourd'hui à 31% en 2035

Au-delà des Ehpad, le HCFEA estime également que "la question du logement social devrait prendre de l'ampleur, avec ces disparités territoriales". En effet, les plus de 65 ans constituent 22% des locataires du secteur HLM, contre 13% en 2013. L'étude précise que "leur part n'a cessé d'augmenter dans les dernières décennies et devrait atteindre 31% en 2035". Une évolution qui soulève une double question : une pression accrue sur l'adaptation des logements (les retraités avec un handicap ou une gêne étant, en outre, surreprésentés dans le parc social) et la nécessité d'encourager la mobilité dans le parc social, avec notamment la volonté de libérer des logements devenus trop grands (situations de sous-peuplement).

Comme pour les autres données, cette part des 75 ans et plus dans un logement HLM diffère fortement selon les territoires. Elle est plus élevée dans le nord et le nord-Est de la France. Ainsi, près de deux personnes sur dix, âgées de 75 ans et plus, occupent un logement HLM dans le Val-de-Marne, les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis (24,6%). Cette part est en revanche très faible dans le Sud et à l'Ouest. C'est le cas tout particulièrement dans les départements ruraux – comme le Lot, la Lozère ou l'Ariège – où la part de 75 ans et plus en logement HLM ne dépasse pas 2%.

Au final, pour le HCFEA, la mobilité résidentielle constitue un "révélateur des besoins d'habitat et tensions en matière de logement et d'urbanisme liés au vieillissement différencié des territoires".

Accompagner les EPCI et les communes

Le [second tome](#) du rapport formule dix propositions très opérationnelles, organisées en trois grands axes. L'objectif est de favoriser "des aménagements cohérents avec l'aspiration à vieillir chez soi". Après une période centrée sur les Ehpad, le virage domiciliaire engagé depuis une dizaine d'années (notamment avec l'APA à domicile, la prestation de compensation du handicap et les diverses aides à l'adaptation du logement) est en effet encore très loin d'être abouti. Après avoir donné quelques exemples de territoires "vertueux", en France et à l'étranger, le HCFEA préconise ainsi plusieurs mesures opérationnelles.

Le premier axe, sur le principe du "porter à connaissance", consiste à accompagner les EPCI et communes pour mieux intégrer l'évolution des besoins d'habitats liés au vieillissement dans leur stratégie résidentielle. Il s'agit notamment de mieux croiser les données sur l'habitat et

les projections démographiques : exploitation des remontées sur l'APA individuelle, modèles de projection à une maille territoriale pertinente, restitution sous forme de cartographie lisible pour les élus...

Au-delà du cadre bâti, il convient aussi de mieux suivre les évolutions du parc résidentiel pour les personnes âgées vulnérables, dans trois champs : les aménagements de logements sociaux, la rénovation urbaine et l'habitat regroupé. Le HCFEA préconise aussi d'améliorer Otelo (Outil pour la territorialisation de la production de logements) et de développer un outil de simulation et d'aide à la décision pour les EPCI et les communes. Cette approche, en cours de test par le Cerema pour le compte du HCFEA, permettrait de "localiser un mix de solutions d'habitat répondant aux besoins des personnes âgées, selon des zonages en services".

Dans le même esprit, le rapport suggère de développer des outils d'aide à l'implantation de la gamme de solutions résidentielles favorables aux seniors – résidences autonomie, résidences services seniors, habitat ou quartier inclusif, logements accessibles... – permettant, pour des prestations comparables (aide, soins, alimentation, transport...), de comparer les coûts pour les collectivités locales gestionnaires de prise en charge des personnes vulnérables. Enfin, le HCFEA préconise d'étudier l'opportunité de financer des postes de chefs de projets et de soutien à l'ingénierie "habitat adapté au vieillissement". Ces postes pourraient être mutualisés entre les EPCI d'un même département.

Le département comme pivot des travailleurs du "Care"

Le second axe prévoit de renforcer "le rôle des départements pour développer un volet spatial de connaissances des travailleurs du 'Care' pour favoriser une offre de services cohérente avec le PLH" (programme local de l'habitat). Pour cela, le HCFA propose notamment de développer un suivi des plans d'aide APA et de l'offre de services mobilisable dans le département, de partager ces éléments avec les porteurs du PLH et de mesurer les tensions en emplois d'aides à domicile, si possible à un niveau communal ou à celui d'un EPCI.

Autre proposition : compléter le volet "mobilités" du plan national des métiers du Care "par une réflexion sur une approche plus volontariste de localisation des travailleurs à proximité de la demande, intégrant des aspects de coûts économiques et d'empreinte carbone, en particulier dans le cadre des opérations de revitalisation des territoires, et le cas échéant des stratégies de décarbonation locale". Enfin, le rapport préconise d'étudier l'opportunité et la faisabilité de dispositifs facilitant des remplacements mutualisés à l'échelle d'un territoire, afin de sécuriser un "service minimum" capable de répondre à des situations en tension. Le troisième et dernier axe recommande d'"étudier la mise en place d'aides à la mobilité résidentielle pour compléter le volet de l'aménagement des logements individuels". Il s'agirait notamment d'intégrer la préoccupation de la mobilité résidentielle dans l'instruction des demandes d'APA et dans leur révision périodique, ainsi qu'à chaque ouverture d'un dossier pour une adaptation du logement. De même, le rapport suggère d'étudier la mise en place d'une prestation légale d'aide au déménagement et de recherche d'habitat adapté dans le bassin de vie d'un bénéficiaire de l'APA envisageant une mobilité résidentielle.

Les 80 propositions du Rapport « Nous vieillirons ensemble... »

28 mai 2021 par Rédaction SilverEco

Luc Broussy a remis, mercredi 26 mai 2021, son rapport sur l'adaptation de l'habitat au vieillissement en présence de Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement et Brigitte Bourguignon, ministre déléguée en charge de l'Autonomie auprès du ministre des Solidarités et de la Santé.

Ce rapport présente pas moins de « 80 propositions pour un nouveau Pacte entre générations ». Des axes proposés avec pour objectif de relever les défis liés au vieillissement. Un rapport remis alors que notre société pointe du doigt une potentielle guerre des générations.

De nombreux axes proposés pour construire de manière inclusive la société de demain



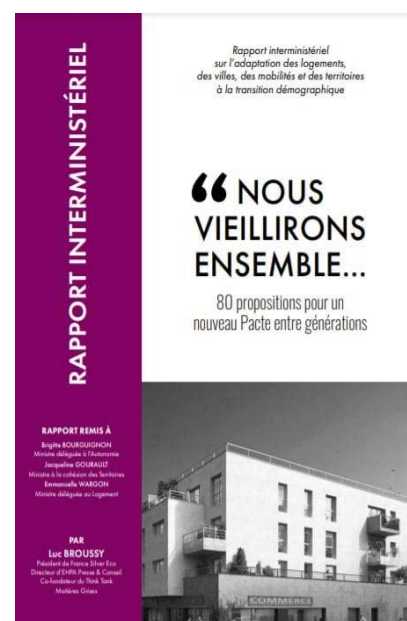
La série de propositions présentées par Luc Broussy dans son rapport abordent différents thèmes essentiels au bien-vieillir tels que l'adaptation des logements, l'urbanisme adapté, la mobilité.

La gouvernance, le rôle et l'action des institutions y est particulièrement mis en avant. Cet axe a notamment rencontré quelques critiques... Ceci dit chaque thématique y est minutieusement développée et expliquée, et il faut reconnaître l'exercice ici réalisé.

Un rapport qui fait écho à celui de 2013

En janvier 2013, Luc Broussy présentait un premier rapport sur « [L'adaptation de la société au vieillissement de sa population : France: Année Zéro !](#) » .

Pour cette nouvelle version, il opte pour un nom plus fédérateur : « Nous vieillirons ensemble... » [contre pied du film de Maurice Pialat](#) ? Peut-être. Une formule qui avait d'ailleurs déjà été lancée par l'OCIRP à l'occasion du débat Autonomie OCIRP-France Info-Le Monde 2015 avec un livret intitulé « [Nous vieillirons ensemble, c'est la Loi](#) », et illustré par Sempé.



L'âge n'est pas seulement un défi politique et individuel, il est un véritable enjeu qui nous concerne tous. Voir vieillir ses grands-parents, des parents puis sa propre personne doit être un cycle encadré avec des réponses adaptées. Ici, Luc Broussy annonce « répondre par une approche holistique » pour que « la vie à domicile ne se transforme pas en assignation à résidence ».

#MaPrimAdapt' : faciliter l'accès au logement

Sur le point du logement, Luc Broussy affirme qu'il est nécessaire de « repenser la politique d'adaptation des logements » qu'il juge « opaque, complexe et illisible ». Le rapport émet la possibilité d'évaluer un logement à chaque demande d'APA et ainsi de créer un volet « adaptation du logement ». Ainsi, l'objectif sera de mettre en place de manière optimale un dossier unique qui regroupe toutes les demandes d'aides à l'adaptation du logement en clarifiant les conditions d'accès aux aides (revenus, âge, GIR,...). C'est #MaPrimAdapt'

Toujours dans une optique de dépeussier et simplifier l'adaptation du logement, il pourrait être créé un opérateur unique sous la forme d'un pôle chapeauté par la CNAV et l'ANAH. Le financement du dispositif passerait par un fonds national MaPrimAdapt', hébergé dans la Cinquième branche. L'objectif serait de parvenir à un montant de l'ordre de 500 millions d'euros par an pour 100 à 150.000 adaptations annuelles.

Adopter une politique territoriale à 360°

Un logement adapté c'est bien, mais des occupants mobiles qui ne se sentent pas prisonniers de leur propre domicile c'est mieux ! C'est pourquoi, le rapport insiste sur « la nécessité pour les maires d'adopter une politique à 360° ». Des propositions sont faites à ce sujet comme :

- l'intégration d'une « prime » dans les appels d'offres de mobilier urbain pour les entreprises proposant des équipements prenant en compte les publics fragiles
- le renforcement du repérage des publics en utilisant les registres « canicule »
- l'inclusion de la question du vieillissement parmi les priorités de la deuxième programmation d'Action cœur de ville et dans celle des Petites villes de demain

Pour matérialiser cette nouvelle approche, une généralisation de l'obtention du label « Villes et territoires, amis des aînés » devrait suivre. De plus, un « Conseil national territoires et transition démographique » devrait trouver sa place dans les rangs du gouvernement...

Adapter les mobilités

Question mobilités, l'enjeu est de taille ! En effet, « un piéton qui décède sur deux a plus de 65 ans ». De plus, plusieurs études ont démontré que la mobilité était un facteur essentiel à prendre en compte dans la lutte contre l'isolement. C'est pourquoi, pour Luc Broussy, chaque ville doit construire et appliquer un « plan de protection des piétons âgés et fragiles », pouvant même aller jusqu'à l'adoption d'un « Code de la rue ».

Concernant la conduite ou plus généralement les déplacements en voiture, le sujet est sensible. En effet, tout est une question de mesure pour ne pas tomber dans l'âgisme ou la discrimination. Cependant, des progrès sont encore à faire puisque la proposition

de la pose d'un autocollant « Seniors » au dos des véhicules (sur la base de volontariat), est depuis longtemps vivement critiquée.

La rédaction de SilverEco.fr avait d'ailleurs ramené de ses séjours au [Japon l'idée du SeniorCitizenMark](#), idée que nous avons soumise au ministère et reprise dans le cadre du précédent rapport de Luc Broussy, avec il est vrai un accueil à l'époque mitigé...

« Les territoires face au vieillissement : pour une logique d'anticipation et de solidarité »

Ce chapitre fait un focus sur la « fracture territoriale et démographique » de plus en plus intense. Le rapport pointe plusieurs « territoires qui doivent attirer l'attention ». Est notamment concerné le vieillissement périurbain ou dans les DomTom. Le rapport identifie des « acteurs structurants en faveur du vieillissement dans les territoires » comme La Poste ou encore la Caisse des Dépôts.

La gouvernance : création d'un Comité interministériel de la transition démographique

Le rapport préconise la « création d'un Comité interministériel de la transition démographique, en s'inspirant du modèle du Comité interministériel du handicap. » Son objectif serait de préparer et suivre une « Conférence nationale de la transition démographique ».

Au niveau des départements, il est préconisé de supprimer les schémas gérontologiques départementaux qui seraient alors remplacés par des schémas axés sur la transition démographique. Ainsi, le conseil départemental « l'ensemblier des politiques territoriales du vieillissement ». Les régions seraient chargées de l'animation des filières issues de la Silver Économie. Un groupe d'étude sur la transition démographique serait créé à l'Assemblée nationale.

Les 80 propositions présentées du rapport « Nous vieillirons ensemble... »

1. Faire diminuer les chutes mortelles de 30% d'ici 2030
2. Encourager le développement des Résidences Seniors tout en assurant une juste répartition territoriale
3. Adapter les contraintes des PLU à la volonté d'implanter les RSS en cœur de ville
4. Optimiser l'utilisation de l'article 20 de la loi ASV pour une vraie mixité sociale
5. Mixer PLAI-PLUS-PLS pour avoir des Résidences Services Séniors à vocation sociale
6. Lancer un grand Plan ambitieux de rénovation immobilière des Résidences Autonomie
7. Affecter au moins 15% du PAI de la CNSA aux Résidences Autonomie
8. Reprendre la proposition n°41 du rapport Libault – Financement des Résidences Autonomie par des PLUS
9. Supprimer la procédure d'appels à projet pour les Résidences Autonomie
10. Rendre possible pour les associations la sous-location de logements sociaux aux personnes âgées
11. Relancer le concept de foyers-soleil dans le parc social
12. Inclure les habitats API dans le dispositif Censi-Bouvard

13. Intégrer les espaces communs d'un habitat inclusif dans le périmètre des prêts aidés et du crédit d'impôt
14. Assouplir les conditions d'autorisation des SAAD dédiés à la délivrance de services dans un habitat alternatif
15. Étudier les conditions d'un financement pérenne de la vie sociale dans les résidences intergénérationnelles
16. Inclure dans le CASF la possibilité de gérer une « Maison des Générations » pour tous types de publics
17. Lancer une table-ronde de tous les acteurs pour rendre possible des Résidences Sociales Seniors via des PLAI et PLUS
18. Permettre aux bailleurs sociaux de délivrer des prestations aux locataires âgés et de les facturer en sus des charges
19. Encourager les mutations dans le parc social en offrant de réelles compensations aux locataires âgés
20. Négocier un cahier des charges Etat – USH sur l'adaptation au vieillissement
21. Porter une attention particulière à la mobilité verticale des personnes âgées dans le parc social
22. Consacrer dès 2021, 10% des crédits délégués aux Conférences des financeurs à un plan Domotique
23. Intégrer un volet numérique dans toute adaptation des logements et dans les bilans d'ergothérapeutes
24. Créer un Centre national de preuves au sein de la CNSA en lien avec les Gérontopôles
25. Intégrer la question du grand âge dans le périmètre de la Délégation ministérielle à l'Accessibilité
26. Intégrer dans les évaluations des ergothérapeutes un volet « intervention des professionnels de l'aide à domicile »
27. Réformer la tarification des SAAD pour en faire de véritables acteurs de l'adaptation de la vie à domicile
28. Utiliser une quote-part des 4.000 conseillers numériques pour lutter contre l'illectronisme des seniors
29. Pas de logement adapté sans connectivité performante
30. Evaluer les besoins d'adaptation du logement à chaque demande d'APA
31. Supprimer le Crédit d'impôt et transférer son produit vers le Fonds de financement
32. L'envoi d'un questionnaire de sensibilisation à tous les retraités pour leur 70ème anniversaire
33. Instaurer un dossier unique #MaPrimAdapt''
34. Harmoniser les conditions d'accès aux aides : revenus, âge, GIR...
35. Pour opérateur unique, un pôle constitué de la CNAV et de l'ANAH
36. Permettre aux Départements engagés dans l'adaptation des logements une contractualisation avec l'opérateur ANAH-Cnav
37. Créer un Fonds National « MaPrimAdapt' », l'alimenter financièrement et l'héberger dans la 5ème branche
38. Pas de travaux sans ergothérapeutes
39. Doubler le nombre d'ergothérapeutes d'ici 2030
40. Ouvrir le droit de prescription des aides techniques aux ergothérapeutes
41. Pour un nouveau contrat avec SOLIHA et les AMO
42. Proposer un contrat de croissance et de confiance aux artisans
43. Intégrer dans les appels d'offres de mobilier urbain une « prime » aux entreprises qui pensent les fragilités
44. Commander une étude au Cerema pour procéder à un bilan de l'application de l'article 19 de la loi ASV
45. Organiser les coopérations VISA prônées par le rapport Guedj

46. Se servir des registres dits « canicule » pour amplifier le travail de repérage des fragilités
47. S'inspirer de la logique de la « ville du quart d'heure » pour faire la synthèse de la ville écolo et de la ville silver
48. Inclure la problématique du vieillissement dans les CRTE et intégrer l'OVQ Adaptation des logements dans le Baromètre de l'action publique
49. Inclure la question du vieillissement parmi les priorités de la deuxième programmation d'Action Cœur de Ville
50. Inclure une brique « Vieillissement » dans le programme Petites Villes de Demain
51. Cibler d'ici 2030 les 200 Quartiers Prioritaires de la Ville où la population est la plus âgée
52. Anticiper le vieillissement des étrangers dans les QPV et des travailleurs migrants dans les Foyers de travailleurs
53. Être femme, vieille, seule et pauvre : un combat pour les associations féministes / Imaginer la tenue d'une réflexion sur la condition de la femme âgée en 2021 dans la Cité
54. Entreprendre dans les QPV les plus « âgées » des opérations type « ANRU Saragosse »
55. S'inspirer des travaux du CD 93 pour les transposer sur d'autres territoires en faisant travailler CD, ARS et ANRU
56. Rendre le CEREMA beaucoup plus visible et lui confier une véritable mission d'ingénierie au service des villes qui veulent adapter leur environnement au vieillissement
57. Redéfinir les missions du RFVAA et le doter des moyens financiers pour lui donner les moyens de son action
58. Officialiser le Label Villes et Territoires, amie des aînés et se fixer un objectif ambitieux de villes labellisées pour 2026
59. Création d'un Conseil national Territoires et Transition Démographique
60. Adopter dans chaque ville, en partenariat avec le Cerema et « Place aux Piétons », un plan de protection des piétons âgés et fragiles
61. Expérimenter, sur la base du volontariat, la pose d'un autocollant Seniors au dos des voitures des conducteurs âgés
62. Systématiser la formation des conducteurs de bus à la fragilité des clients âgés
63. Adapter la signalétique et la billettique aux personnes âgées fragiles
64. Négocier une Charte de bonnes pratiques du l'usager sénior entre opérateurs de transports et AOM
65. Mettre en place un Code de la Rue qui concilie sécurité des piétons et nouveaux modes de transports urbains
66. Amorcer le déploiement des plates-formes de mobilité en direction du public senior
67. Massifier le dispositif Sortir + avec le concours des organismes de protection sociale et les conférences des financeurs
68. Porter une attention particulière au vieillissement dans les zones périurbaines
69. Lancer un plan « Martinique – Guadeloupe » pour anticiper et préparer le vieillissement massif de leurs populations
70. Confier sur les territoires une mission de service de repérage des fragilités des personnes âgées au groupe la Poste
71. Créer une « Alliance des Territoires » autour de la Caisse des Dépôts avec les grands acteurs économiques
72. Mailler le territoire national d'Ehpad plateforme pour les personnes âgées à domicile
73. Créer un Comité Interministériel de la Transition démographique sur le modèle du C.I.H.

74. Lancer une Conférence Nationale de la Transition Démographique composée de l'ensemble des acteurs bien au-delà des secteurs sanitaire et médico-social.
75. Confier au Haut-Commissariat au Plan une étude prospective sur le besoin d'équipements pour personnes âgées à horizon 2030
76. Supprimer les schémas gérontologiques au profit d'un Schéma départemental de la transition démographique faisant du Conseil
77. Créer à l'Assemblée Nationale un Groupe d'Etude sur la transition démographique
78. Confier aux Régions, avec le concours de France SilverEco, l'animation des filières régionales de la Silver Economie
79. Proposer au Conseil Economique Social et Environnemental la tenue d'une Conférence Citoyenne des Seniors pour mettre en débat tout ou partie des propositions de ce Rapport
80. Lancer un groupe de travail avec des géographes (en collaboration avec l'INSEE, l'ANCT et l'ADF) pour établir une Carte de France de la géographie du vieillissement et la transmettre aux départements dans le cadre du Schéma Départemental de la Transition Démographique



Un constat générationnel

Selon l'INSEE, les plus de 60 ans qui représentent en France 22,9% de la population devraient atteindre 31,5% en 2050. Ce nouveau contexte constitue un défi pour les acteurs de l'habitat, de l'urbain et du vieillissement qui devront répondre à de nouveaux besoins.

Ces changements demandent des **réponses architecturales** pour rendre accessible physiquement et financièrement les logements aux personnes âgées. Au-delà de ces problématiques se pose aussi la question de **la mobilité**, de l'adaptation des espaces publics et du maintien des services de proximité en ville et dans les territoires ruraux. En effet les déplacements au quotidien d'une personne âgée ne dépassent pas 500 mètres autour du domicile. Ainsi la présence de commerces et de moyens de transports à proximité est essentielle.

Dans la grande majorité, les personnes âgées déclarent vouloir rester chez elles le plus longtemps possible, préférant le maintien à domicile au placement en structure spécialisée souvent vécu comme un traumatisme.

Le problème est que les logements sont souvent inadaptés aux personnes vieillissantes. Très vite l'inconfort devient un obstacle à la vie quotidienne. De fait, 80% des accidents de la vie courante des plus de 65 ans sont dus à des chutes survenues au domicile. Si nous devons lister de manière non exhaustive les pièces et équipements à adapter : cuisine, salle de bain, escalier, luminosité du logement, mobiliers, capteurs et équipements de communication à distance en cas d'urgence...

En dépit des coûts des équipements à domicile et des intervenants, **le maintien à domicile coûte moins cher qu'un placement en maison de retraite.**

En parallèle nous constatons dans nos sociétés actuelles une précarité grandissante. Les familles monoparentales, le plus souvent les femmes avec de jeunes enfants, et les jeunes, étudiants ou à la recherche d'un premier emploi, connaissent de grandes difficultés de logement.

Ces trois protagonistes partagent des caractéristiques similaires : l'isolement social et des difficultés économiques.

Une ville intelligente doit permettre à ces habitants de faire face à ces difficultés grâce à des innovations **technologiques, architecturales, sociales et économiques**, à travers de nouveaux modèles de financement et ou **l'économie sociale et solidaire.**

Les différents concepts de l'habitat intergénérationnel

L'intergénérationnel existe dans nos sociétés depuis longtemps. La maison familiale regroupait plusieurs générations sous un même toit. Néanmoins avec l'avènement de nouveaux modèles de vie sociale, plus individualistes, la progression de la mobilité, cette structure familiale traditionnelle s'est désagrégée.

Aujourd'hui plusieurs facteurs remettent au cause cette évolution : la faible croissance, le recul de l' « État Providence », l'augmentation des prix du logement, la précarité, nous obligent à repenser et faciliter les solutions « intergénérationnelles ».

Différents acteurs sont à la base de ces projets. On y retrouve des associations, des promoteurs immobiliers et des bailleurs sociaux. Plusieurs concepts sont expérimentés :

- **Le logement « kangourou »** : Une personne âgée propriétaire d'un logement accueille une famille ou un couple à qui elle loue une partie de son habitat.
- **La cohabitation intergénérationnelle** : Un étudiant loge chez une personne âgée. En échange de services l'étudiant bénéficie d'un loyer très modéré. L'étudiant s'engage à manger au moins une fois par semaine avec la personne âgée, à dormir toutes les nuits à la maison et à rentrer en semaine à minuit et le week-end entre 1h ou 2h du matin.
- **La colocation générationnelle** : Des personnes âgées se mettent en colocation, de manière similaire aux colocations étudiantes. Cela permet de diminuer les frais (loyer, services) et de lutter contre l'isolement.
- **Des immeubles intergénérationnels** : ces résidences sont conçues pour accueillir un public intergénérationnel avec des quotas. La programmation architecturale est adaptée aux besoins des personnes vieillissantes. Des locaux et services communs peuvent être mis à disposition.

D'une manière générale chacun y trouve son compte : gardes d'enfants, cuisine, écoute, courses, coutures, petit bricolage, conseils de jardinage lecture etc...

Néanmoins des freins subsistent à la mise en place de telle solution. En effet le choc des générations est inévitable. Les personnes âgées trouvent les jeunes trop bruyants, non respectueux des biens communs, et les jeunes les trouvent trop maniaques. Des généralités qui peuvent faire sourire mais qui sont bien réelles.

L'encadrement juridique et économique restent aussi à développer (bail de location, sous location, aides financières).

L'habitat intergénérationnel en France

Quelques exemples d'acteurs qui développent ce concept :

- **Ginko** : l'éco-quartier de Bouygues Immobilier à Bordeaux. 2150 logements individuels dont 33% de logements sociaux, 30 000 m² de commerces, 25 000 m² de bureaux, 4000 m² de résidences avec service, 1 EPHAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), 2 groupes scolaires, un collège, une maison polyvalente, une maison de danse et un gymnase. Dès la phase de conception une dimension sociale a été intégrée au projet. Bouygues Immobilier s'est associé avec de nombreuses associations afin de pérenniser ce lien social. ([Ginko](#)).

- **Le Victoria** : un immeuble de 8 étages réalisé par le promoteur Nexity Apollonia et Grand Lyon Habitat. Cet immeuble propose 30 logements pour des familles, 20 pour des étudiants, 10 pour le GIHP (équipés pour des personnes handicapées) et 15 pour des personnes âgées. A la signature de son bail le locataire signe également la charte de solidarité du Victoria. Il s'engage ainsi à adopter un état d'esprit d'entraide. ([Le Victoria](#))
- **La Vie Grande Ouverte** : réhabilitation d'une prison à Lyon par le promoteur OGIC et l'association Habitat & Humanisme. Ce futur programme comprendra 118 logements en accession, 66 logements locatifs sociaux, une résidence intergénérationnelle de 110 logements, des commerces en pied d'immeuble et 11.3000m² de bureaux. ([La Vie Grande Ouverte](#))
- **Ilink** : l'île-de-Nantes, un programme mixte porté par ADIM, Vinci Immobilier et Brémond. Ce programme intègre une démarche environnementale, sociétale et intergénérationnelle. Le site comprendra 189 logements, 6400m² de bureaux, une conciergerie, des jardins partagés et des activités culturelles au rez-de-chaussée. ([Ilink](#))
- **GROUPE SNI** : le groupe s'est positionné très tôt sur ce sujet : Efidis a notamment développé en Ile de France 5 résidences intergénérationnelles dont 3 sont en gestion depuis 2013 pour la plus ancienne : Bussy Saint Georges (127 logements locatifs sociaux et un espace partagé), au Plessis-Pâté (52 LLS et un local commun), à Cergy (80 LLS) ...Les habitats sont conçus avec des salles communes et pour favoriser les échanges et les activités partagées.

Aujourd'hui avec la domotique et les nouvelles technologies de l'information et de la communication les nouveaux logements pourront s'adapter au vieillissement de ses habitants. [Le quartier Camille Claudel](#) fera l'objet d'une expérimentation de ces nouveaux logements modulables. Un projet que nous sommes fiers de mener aux côtés de **Scientipôle Aménagement** et d'**EDF**.

Hugo Halluin

DOCUMENT 6

Le Ministère chargé de l'Autonomie,
la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
et le Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés® présentent le

FONDS D'APPUI POUR DES TERRITOIRES INNOVANTS SENIORS

un accélérateur d'innovations des
collectivités pour mieux vieillir

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



soutenu par :



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DE L'AUTONOMIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

24/26

Avec le soutien de la
Caisse nationale de
solidarité pour l'autonomie





Brigitte Bourguignon, ministre déléguée chargée de l'Autonomie, a souhaité créer et financer le **fonds d'appui pour des territoires innovants seniors**. Ce nouvel outil concret au service des collectivités, lancé le 7 décembre 2021, repose également sur l'engagement financier et stratégique de la CNSA et sera porté et coordonné par le Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés®. **500 000 € seront ainsi dédiés à l'ingénierie en faveur du développement des politiques de l'âge dans les territoires et 7 500 000 € pour la création de projets dans tous types de collectivités**, autour de six orientations thématiques. Ce fonds, doté de **8 millions d'euros pour la période 2022-2023**, vise à soutenir les collectivités qui souhaitent répondre au défi du vieillissement de leur population à travers la création d'environnements bâtis et sociaux plus adaptés à l'avancée en âge, dans une perspective intergénérationnelle.

Le **fonds d'appui pour des territoires innovants seniors** comporte **2 axes** sur lesquels les collectivités pourront candidater :

- **500 000 € pour la création d'une bourse d'appui aux collectivités.** Il s'agira de financer la réalisation d'un état des lieux transversal du territoire ou le pilotage d'une démarche participative avec les habitants âgés, grâce à l'utilisation d'outils spécifiques.
- **7 500 000 € pour la création de projets dans les territoires**, en complémentarité des dispositifs existants (Conférences des financeurs, Aide à la Vie Partagée, financements de la Caisse des Dépôts...) afin de soutenir la mise en œuvre d'actions, portant sur **6 thématiques** :
 1. « **Solidarité intergénérationnelle** »
 2. « **Inclusion des aînés dans la société et citoyenneté** »
 3. « **Participation et expertise d'usage des aînés** »
 4. « **Connaissances et savoirs des aînés** »
 5. « **Des environnements bâtis plus adaptés à l'avancée en âge** »
 6. « **Défi démographique, défi écologique : penser l'avenir ensemble** »

Les collectivités intéressées pourront candidater **à partir du 8 décembre 2021** en écrivant à l'adresse **accélérateur@rfvaa.com**

« J'ai décidé de créer ce fonds et de lui donner les moyens financiers et techniques d'aider tous ceux qui innovent dans les territoires pour faciliter la vie des seniors. Ces territoires innovants seniors ont compris que la politique du « mieux vieillir » était une source de dynamisme et de cohésion, et ils pourront bénéficier de l'expertise précieuse du Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés et de nombreux partenariats ». Brigitte Bourguignon, ministre déléguée chargée de l'Autonomie

Contacts Presse Ministère :

Ministère chargé de l'Autonomie
Cabinet de Brigitte Bourguignon
01 40 56 63 74
sec.presse.autonomie@sante.gouv.fr

Contacts Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés® :

Pierre-Olivier Lefebvre, Délégué Général
Angélique Giacomini, Déléguée Générale Adjointe
03 45 18 23 20
contact@rfvaa.com

DOCUMENT 7
RESIDENCES ALORREAN à MOUGUERRE
DEVENEZ PROPRIETAIRE AUX PORTES DE BAYONNE !



SES ATOUTS
Proche au bourg - Vue sur les montagnes - Proximité du centre commercial Ametzondo
Accès directs à l'A63 et l'A64

Découvrez vite ce programme intergénérationnel et mixte composé de 4 bâtiments :

45 appartements du T2 au T5 :

- 14 logements en accession directe
- 31 logements en BRS (Bail Réel solidaire)

36 logements locatifs social

- 13 logements LLS classique du T2 au T4
- 23 logements LLS Seniors du T1 bis au T2

Une salle commune : véritable lieu de vie et d'échange

Salle dédiée exclusivement aux Séniors résidants à Alorrean.

Deux formules possibles pour accéder à la propriété :

Le Bail Réel Solidaire :

Vous achetez votre résidence principale et louez votre terrain

- Réserve aux ménages justifiant de revenus inférieurs aux plafonds de ressources
- Usage en tant que résidence principale
- Redevance à payer pour l'occupation du terrain

Avantages :

Devenir propriétaire pour le prix d'un loyer TVA réduite à 5.5%

L'accession directe à la propriété :

Vous achetez votre bien en pleine propriété !

- Avoir des ressources inférieures aux plafonds réglementaires.
- Usage en tant que résidence principale

Avantages :

Prix d'acquisition très inférieur à celui du marché

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter :

contact.alorrean@mouguerre.fr

ou directement auprès de l'office 64 de l'habitat au 05.40.07.71.64