

Dossier d'Etudes n° 132
Septembre 2010



Hervé Barry – Agathe Douchet
Ingrid Fourny – Anne Lescieux
Julien Salingue

**Le logement intergénérationnel : évaluation
de l'offre et de la demande potentielle**
Rôle des politiques publiques

CRESGE – Université Catholique de Lille

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS.....	7
INTRODUCTION.....	8
PARTIE 1 - LES OBJECTIFS DE L'ETUDE ET LES DEMARCHE ENTREPRISES	13
1 - Le contexte de l'étude	13
11 – Le logement intergénérationnel et l'habitat intergénérationnel	13
12 – Le paradigme de logement intergénérationnel retenu pour l'étude	14
2 - Objectif de l'étude et hypothèses de travail	16
21 – Objectifs de l'étude	16
22 – Hypothèses de travail.....	16
3 - Méthodologie et périmètre	17
PARTIE 2 - APPROCHE QUANTITATIVE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE POTENTIELLES EN LOGEMENT INTERGENERATIONNEL.....	19
1 - Méthodologie	19
11 – Le recueil des informations	19
12 – Les modalités d'exploitation de l'ENL.....	19
2 - Quantification de l'offre potentielle de logements	20
21 – Méthodologie utilisée.....	20
22 – Estimation et description de l'offre potentielle	22
3 - Quantification de la demande potentielle en logement intergénérationnel	26
31 – Méthodologie utilisée.....	26
32 – Estimation et caractéristiques de la demande potentielle	27
4 - Territorialisation de l'offre et de la demande potentielle en logement intergénérationnel	33
41 – Méthodologie employée	33
42 – Synthèse de l'offre potentielle selon les régions.....	34
43 – Synthèse de la demande potentielle selon les régions.....	40

PARTIE 3 - L'APPROCHE QUALITATIVE DU LOGEMENT INTERGENERATIONNEL	47
1 – Méthode d'enquête.....	47
11 – La proposition initiale.....	47
12 – Difficultés rencontrées et réorientation de la méthode	47
13 – Corpus d'enquête n° 1 - Les seniors.....	49
131 - <i>Le profil sociaux-économique</i>	49
132 - <i>Les conditions de logement.....</i>	50
14 – Corpus d'enquête n° 2 - Les acteurs du logement intergénérationnel	52
2 – Le logement intergénérationnel - Une idée qui séduit	53
21 – Une prise de conscience suite à la canicule de 2003 et la montée des services à la personne	53
22 – Une réponse aux enjeux sociétaux de mixité, solidarité et convivialité	55
23 – Des avantages perçus comme multiples par les personnes âgées.....	56
231 - <i>Une présence au quotidien et la nuit pour se sentir en sécurité.....</i>	56
232 - <i>Des échanges au quotidien et/ou une stimulation intellectuelle agrémentée de tâches de convivialité.....</i>	57
233 - <i>Une volonté de rendre service et de transmettre son expérience passée.....</i>	58
234 - <i>Un complément de ressources non négligeable.....</i>	59
3 – La concrétisation du logement intergénérationnel sur le terrain.....	61
31 – Une diversité de pratiques associatives	61
311 - <i>Profils des associations et ancrage idéologique propre.....</i>	61
312 - <i>Mise en réseaux des associations.....</i>	63
313 - <i>Du recrutement à la formation du binôme.....</i>	66
314 - <i>Des formules diversifiées.....</i>	68
32 – Des implications de nature et d'ampleur variables de la part des collectivités territoriales et des partenaires institutionnels.....	69
321 - <i>Le logement intergénérationnel, un axe stratégique défini et affiché.....</i>	69
322 - <i>Des subventions non pérennes et le plus souvent dédiées exclusivement au démarrage de l'action.....</i>	74
323 - <i>La mise à disposition de moyens techniques et logistiques.....</i>	76
4 – Les principaux freins au développement du logement intergénérationnel	77
41 – Les réticences des seniors à recourir au logement intergénérationnel	77
42 – Les enfants des seniors, moteur de la demande, mais en recherche de garanties.....	79
43 – Un écueil possible du logement intergénérationnel : La substitution du jeune à une aide à domicile.....	79
44 – Des contextes territoriaux et des conditions de logement pas toujours propices au développement du logement intergénérationnel	80
45 – Un contexte juridique peu incitatif mais en cours d'évolution	81
46 – Une idée séduisante mais qui a du mal à convaincre les financeurs	82

PARTIE 4 - CONCLUSION ET PRECONISATIONS.....	87
1 – Affirmer le rôle et la pérennité de la médiation assurée par les associations	88
11 – Labelliser la formule du logement intergénérationnel.....	89
2 – Clarifier les cadres d'intervention	89
21 – Lever les ambiguïtés sur la réglementation en vigueur.....	89
22 – Mettre en débat la question de la rétribution financière.....	90
3 – Elargir l'éventail du public jeune.....	91
4 – Faciliter l'adaptation des logements	92

LES TABLEAUX

Tableau 1 - Caractéristiques des ménages composés d'une seule personne âgée de 50 ans ou plus et en situation de surpeuplement prononcé ou très accentué	23
Tableau 2 - Nombre de ménages composés d'une seule personne âgée de 50 ans ou plus, étant en situation de sous peuplement prononcé ou très accentué et contraints de déménager	24
Tableau 3 - Nombre de ménages composés d'une seule personne âgée de 50 ans ou plus, étant en situation de sous peuplement prononcé ou très accentué et souhaitant déménager	24
Tableau 4 - Répartition des jeunes souhaitant déménager selon le statut d'occupation.....	28
Tableau 5 - Taux d'effort par âge pour les locataires HLM souhaitant déménager	29
Tableau 6 - Caractéristiques de la population des jeunes souhaitant déménager.....	29
Tableau 7 - Caractéristiques des jeunes contraints de déménager	30
Tableau 8 - Quartile de la distribution des revenus par région.....	33
Tableau 9 - Synthèse des résultats concernant l'offre de logements intergénérationnels	34
Tableau 10 - Synthèse des résultats concernant la demande potentielle en logements intergénérationnels	40
Tableau 11 - Synthèse des ratios offre / demande	45
Tableau 12 - Synthèse des caractéristiques socio économiques des seniors interrogés.....	51
Tableau 13 - Synthèse des caractéristiques des associations de logements intergénérationnels	65

LES SCHEMAS

Schéma 1 - Quantification de l'offre potentielle.....	25
Schéma 2 - Quantification de la demande potentielle	32
Schéma 3 - Quantification de l'offre potentielle dans la région Ile-de-France	35
Schéma 4 - Quantification de l'offre potentielle dans la région Nord-Pas-de-Calais.....	36
Schéma 5 - Quantification de l'offre potentielle dans la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur	37
Schéma 6 - Quantification de l'offre potentielle dans la région Midi-Pyrénées.....	38
Schéma 7 - Quantification de l'offre potentielle dans la région Bretagne.....	39
Schéma 8 - Quantification de la demande potentielle dans la région Ile-de-France	41
Schéma 9 - Quantification de la demande potentielle dans la région Nord-Pas-de-Calais ...	42
Schéma 10 - Quantification de la demande potentielle dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur	43
Schéma 11 - Quantification de la demande potentielle dans la région Midi-Pyrénées.....	44
Schéma 12 - Quantification de la demande potentielle dans la région Bretagne	45
Schéma 13 - Croisement entre l'âge des seniors et leurs attentes	60

TABLE DES ANNEXES	93
-------------------------	----

Annexe 1 - Grille d'entretien senior	93
Annexe 2 - Grille d'entretien - Associations	95
Annexe 3 - Grille d'entretien - Partenaires	98
Annexe 4 - Charte d'occupation.....	99
Annexe 5 - Convention d'occupation	100
Annexe 6 - Les formules proposées par les associations du logement intergénérationnel ..	104
Annexe 7 - Charte de cohabitation intergénérationnelle	112

BIBLIOGRAPHIE	115
---------------------	-----

Comité Scientifique

- ↳ **Delphine Chauffaut** (Cnaf – Direction des Statistiques, des Etudes et de la Recherche)
- ↳ **Nadia Kesteman** (Cnaf – Direction des Statistiques, des Etudes et de la Recherche)
- ↳ **Alain Ronzenkier** (Cnavts – Direction des Recherches sur le Vieillissement)

Remerciements

- ↳ **Sylvie Renaut** (Cnav – Direction des Recherches sur le Vieillissement) pour sa relecture de l'appel à projets

Comité de pilotage

- ↳ **Delphine Chauffaut** (Cnaf – Responsable du Département de l'Animation de la Recherche et du Réseau des chargés d'études)
- ↳ **Nadia Kesteman** (Cnaf – Conseillère technique au Pôle Recherche et Prospective)
- ↳ **Mohammed Malki** (Conseiller technique – Questions sociétales – Secrétariat d'Etat chargé des Aînés)
- ↳ **Alain Ronzenkier** (Cnav – Direction des études sur le vieillissement)

Cette étude commanditée par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF) porte sur le logement intergénérationnel et les politiques menées en direction du développement de cette forme de logement.

Le rapport final est organisé en trois parties :

- ◆ Une première partie rappelle le contexte et les objectifs de l'étude ainsi que les éléments méthodologiques,
- ◆ La deuxième partie présente les résultats de l'approche quantitative qui vise à évaluer l'offre et la demande potentielles à partir d'une exploitation de l'Enquête Nationale Logement (enquête ENL),
- ◆ La troisième partie expose les résultats de l'analyse qualitative avec une présentation des politiques et initiatives menées en région Ile-de-France et en Nord Pas-de-Calais dans le domaine du logement intergénérationnel ainsi que les freins susceptibles d'entraver le développement de cette formule. Conformément au cahier des charges, la partie qualitative s'est attachée à recueillir la perception :
 - D'une part, des seniors, ce parti pris reposant sur le constat dressé par plusieurs études et analyses que les freins au développement du logement intergénérationnel proviennent plus des personnes âgées que des jeunes, cela se traduisant par une demande bien supérieure à l'offre.
 - D'autre part, des partenaires (collectivités territoriales, associations, institutions) impliqués dans le logement intergénérationnel ou susceptibles de l'être.

Cette dernière partie présente en conclusion des préconisations quant aux conditions à réunir pour favoriser le développement du logement intergénérationnel tout en veillant à ce que certaines limites ne soient pas dépassées.

Un développement récent

La crise du logement touche tout particulièrement les jeunes (Fondation Abbé Pierre – 2006 – Kesteman – 2005 – 2010). Selon l'enquête nationale logement de l'Insee, en 2006, les moins de 25 ans ont supporté un taux d'effort net (hors charges) de 22 %, les 25 à 29 ans de 18,5 % contre 10,3 % pour l'ensemble de la population, et 4,6 % pour les plus de 60 ans (Insee – 2006). En outre, si le confort des logements s'est largement amélioré ces dernières années, et notamment leur surface, ce sont les jeunes de moins de 30 ans qui sont les plus touchés par le surpeuplement (Castéran et Ricroch – 2008 ; Observatoire des inégalités – 2009), en grande partie du fait qu'ils habitent des studios d'une taille inférieure au critère de surpeuplement retenu par l'Insee pour un logement d'une pièce (< à 25 m²).

En revanche, les personnes âgées bénéficient de logements souvent grands et sous-peuplés, dont elles sont le plus souvent propriétaires, et ce même dans les zones les plus tendues. Ainsi, deux-tiers des franciliens et la moitié des parisiens âgés de 50 à 70 ans sont propriétaires de leur résidence principale (Bonvalet et al. – 2006). Or la mobilité résidentielle des personnes âgées est moindre que celle des autres ménages (9,75 % contre 32 % en moyenne en 1998 et 2002), notamment lorsqu'elles sont propriétaires, ou locataires du secteur public (Bonnet et al. – 2007). L'allongement de l'espérance de vie en bonne santé a également pour conséquence une augmentation de la proportion de personnes âgées vivant à domicile. Par ailleurs, dans les zones de forte demande de logement, la taille des ménages diminue : plus de la moitié des ménages parisiens ne compte qu'une personne, dont 31 % âgées de plus de 65 ans et 20 % de moins de 30 ans (Charrier – 2008). D'une manière générale, le nombre de ménages d'une seule personne a augmenté entre 1999 et 2006, passant de 31 % à près de 33 % des ménages. 44 % des personnes vivant seules ont 60 ans et plus, et trois quarts d'entre elles sont des femmes (Daguet – 2007).

Face au constat d'une offre potentiellement sous exploitée, d'un côté, et d'une forte demande de l'autre, des solutions ont été proposées : construction de petits logements individuels permettant aux plus jeunes et aux plus vieux de vivre en bon voisinage, mise à disposition d'une pièce en échange de services, sous-location à des jeunes. Ce sont ces expériences qui sont généralement regroupées sous le terme de logement intergénérationnels. L'étude ici évoque les deux derniers cas de figures.

Les formules de logement intergénérationnel, apparues en Espagne dans les années 1990, en raison des difficultés considérables et chroniques de logement que subissent les jeunes jusqu'à 35 ans dans ce pays, ont commencé à s'implanter en France depuis une dizaine d'années. Le ministère de la santé et de la solidarité a fait réaliser un premier bilan de ces actions en 2005 auprès des structures d'intermédiation et de leurs adhérents (Fondation nationale de gérontologie – 2006). La cohabitation concerne des personnes de 72 à 85 ans, essentiellement des femmes. Les jeunes concernés sont également surtout de sexe féminin, âgés de moins de 20 ans ou de 23 à 25 ans.

D'après l'enquête nationale logement de l'Insee, près d'un million de personnes étaient hébergées chez des tiers en 2002, dont au moins 25 % de jeunes. Par ailleurs, le nombre de personnes âgées est en croissance : selon les projections de l'Insee, un habitant sur trois serait âgé de 60 ans ou plus en 2005 ; La progression est aussi impressionnante parmi les plus de 75 ans. A cet horizon, le nombre de personnes de moins de 20 ans devrait rester stable autour de 15 millions, en chute en proportion (22 % en 2050 contre 25 % en 2005). Finalement, à partir de 2014, la proportion des personnes de moins de 20 ans serait inférieure à celle des 60 ans ou plus (Robert-Bobbée – 2006). On estime donc que le nombre d'offres de logements de la part des personnes âgées est nettement inférieur au nombre de demandes de la part des jeunes.

Des enquêtes préalables soulignent que les motivations des étudiants et des personnes âgées sont d'ordre différentes : il s'agit pour les dernières essentiellement d'un besoin de présence et d'aide quotidiennes, et moins d'un souci financier, alors que pour les premiers, l'aspect financier et l'absence d'autre solution prédominent. Cette discordance dans les motivations rappelle qu'il ne s'agit pas de faire reposer les solutions au manque de logements accessibles aux jeunes sur ce type d'hébergement, qui ne devrait être qu'un palliatif dans l'attente d'un logement autonome. Les jeunes ne sont toutefois pas les seuls potentiellement concernés par l'intérêt financier de ce mode d'hébergement : en effet, les femmes âgées qui proposent un hébergement sont aussi, en tant que veuves, les moins fortunées des retraitées, qu'elles perçoivent une pension de droit direct et/ou dérivée, comparativement aux couples ou aux hommes âgés. Dans les zones de tension immobilière dans lesquelles le taux de propriétaires parmi les personnes âgées est moindre qu'ailleurs, les dépenses de logement incombant aux personnes âgées locataires et isolées, comparativement à des revenus parfois modestes (en déjà du revenu médian) sont importantes avec des taux d'efforts bruts (et hors charges) allant de 25 à 50 % (Bardy – 2001). Ceci explique sans doute qu'une contribution financière soit plus souvent demandée aux jeunes par les personnes âgées résidant à Paris et en région parisienne (Fondation Nationale de Gérontologie – 2006).

Enfin, la volonté d'aider, de la part des personnes âgées et des étudiants, même si elle n'est pas le motif premier, est partagée de manière égale par 15 % des répondants. Toutefois, pour respecter les besoins des deux parties, ce type de cohabitation ne doit en aucun cas pallier l'absence d'une assistance médicale et/ou d'une aide à domicile, ou s'y substituer (Fondation Nationale de Gérontologie – 2006).

Partant du constat de la satisfaction des personnes hébergées et hébergeantes, l'objet de l'étude ici exposée était d'explorer les moyens de favoriser cette offre : freins, leviers, limites et conditions de son développement.

L'étude réalisée à la demande de la Direction des Statistiques, des Etudes et de la Recherche de la Cnaf par les chercheurs du CREGSE comporte deux volets. Un premier volet quantitatif a pour objectif d'évaluer le nombre de personnes (jeunes et âgées) potentiellement concernées par le logement intergénérationnel. Un second volet qualitatif vise à approfondir la connaissance sur ces situations de cohabitation intergénérationnelle organisées par le recours à un acteur tiers (en l'occurrence une association). La troisième partie s'intéresse à la manière dont est investie la thématique du logement intergénérationnel au sein de la sphère associative et institutionnelle.

L'approche quantitative permet d'estimer le nombre de personnes (jeunes et âgées) susceptibles d'être intéressées par la formule du logement intergénérationnel. Cette estimation statistique est nécessairement un majorant, n'incluant que des éléments objectivables, et aucun élément de motivation. Elle correspond ainsi à l'ensemble des personnes âgées en situation de sous occupation, et à des jeunes qui souhaiteraient déménager. Sur cette base, on observe une importante discordance entre une offre potentielle de logements largement supérieure (près de quatre fois plus) à la demande potentielle. Il faudrait ajouter, pour affiner le diagnostic, l'importance de la dimension locale (les logements disponibles doivent être prêts d'équipements).

Les analyses qualitatives menées sur le sujet explicitent cette discordance. Selon les acteurs associatifs du logement intergénérationnel, cette formule présente plusieurs intérêts d'un point de vue social, pour les jeunes et les seniors. Elle est donc présentée par les associations comme une formule « gagnant gagnant » pour le jeune comme pour le senior. L'étude met au jour les motivations, variées, des seniors : besoin de présence, d'aide, altruisme, motivation financière... parmi les réticences, la peur de perdre son intimité, les représentations des jeunes par les seniors et leur entourage, la peur du regard des autres, une rétribution financière jugée insuffisante par les personnes âgées, le rôle des enfants des seniors, qui bien que moteur de la demande, sont également en recherche de garanties, craignant que l'étudiant prenne leur place et qu'il s'installe dans la durée.

L'analyse qualitative expose également **les modalités de fonctionnement des associations d'intermédiation**, dont l'engagement repose sur trois types de fondements non exclusifs les uns des autres : valeurs chrétiennes, engagement citoyen, engagement associatif spécifique en faveur du lien intergénérationnel. Leur fonctionnement vis-à-vis des jeunes et des seniors peut être catégorisé sous deux grands profils : « les associations de simple mise en relation, et les associations médiatrices » qui assurent la formalisation et le suivi du binôme jeune / personne âgée durant l'année. Au sein de ces dernières, sont distinguées les associations professionnalisées et les bénévoles.

En raison de la faiblesse de l'offre par rapport à la demande, les associations concentrent davantage la communication sur les seniors que sur les jeunes. Les « associations de mise en relation » communiquent auprès des familles avec lesquelles un contact a déjà été établi (par exemple, une famille cherchant un étudiant pour faire du baby sitting). Les « associations médiatrices » publient des articles dans la presse régionale, locale mais aussi spécialisée destinée aux seniors ou encore dans la presse confessionnelle. Certaines associations étendent leur communication au champ de la santé (pharmacies, aides à domicile, laboratoires).

La mise en place des cohabitations suit un protocole qui varie selon les prestations assurées par les associations. Le continuum va d'une simple proposition de mise en relation à une offre de médiation incluant charte et/ou convention d'occupation à engagements définis par le binôme avec l'association. Ces engagements sont variés : montant des loyers éventuels, cotisation annuelle versée à l'association, part de charges mensuelles, repas, type de contrepartie matérielle apportée par l'étudiant. La substitution du jeune à une aide à domicile est possible en cas de simple mise en relation, mais est exclue dans le cas de suivi par une association médiatrice.

Certaines collectivités territoriales, partenaires institutionnels, fondations ou bailleurs sociaux affirment clairement dans leurs politiques et stratégies une dimension intergénérationnelle. Cet engagement marqué peut se concrétiser par la signature de chartes, l'inscription du logement intergénérationnel comme axe de développement de la politique de la ville, de la politique de logement social, ou encore le développement d'un service municipal ou départemental intergénérationnel ayant parmi ses missions le logement intergénérationnel.

La logique de professionnalisation des associations impacte le coût des prestations et des formules proposées. A ce titre, les institutions publiques assurent également un soutien variable, aux associations d'intermédiation, le plus souvent sous forme de subventions dédiées exclusivement aux démarrages de l'action et/ou de mise à disposition de moyens techniques et logistiques (locaux, équipements informatiques, moyens de communication), et/ou d'aide méthodologique. La pérennité des associations se heurte à un scepticisme sur la faisabilité et la pérennité des projets, au manque de reconnaissance institutionnelle, et aux cloisonnements des politiques et des institutions, à des financements publics, de plus en plus difficiles à trouver, croisés et surtout non pérennes.

Si l'ensemble des interlocuteurs rencontrés par les auteurs affirme que cette formule doit rester une réponse parmi d'autres formules (colocation...), nombre d'entre eux soulignent également la nécessité de soutenir cette solution alternative.

Les conditions du développement du logement intergénérationnel tiennent au contexte territorial (demande de logement suffisante, proximité des lieux d'étude et/ou d'une accessibilité en transports en commun), aux caractéristiques des logements (adaptés en termes de taille et d'organisation), à un contexte juridique peu incitatif mais en cours d'évolution. Six axes de travail sont proposés par les auteurs du rapport pour favoriser le développement du logement intergénérationnel :

- ✎ Affirmer le rôle et la pérennité de la médiation assurée par les associations : l'accompagnement du binôme par les associations s'avère nécessaire pour mettre en relation les parties, éviter les abus et sécuriser les parties sur le long terme. Cette pérennisation de la médiation appelle la mise en place de financements stables. Une contractualisation liant l'association, le Conseil général, les services de l'Etat et les collectivités municipales pourrait être envisagée au moins sur les trois premières années de démarrage de l'action, car durant cette période, l'association mobilise un temps considérable en termes de communication et d'information, préalable au « recrutement » des seniors et à la constitution d'une offre en logement intergénérationnel ;
- ✎ Labelliser la formule du logement intergénérationnel, ce qui assurerait une reconnaissance du savoir-faire et des pratiques des associations, les légitimerait aux yeux des seniors, et faciliterait la mobilisation de partenaires (collectivités locales notamment) ;

- ↳ Clarifier les cadres d'intervention : rendre applicable l'article 65 de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions de 2009 permettant aux locataires du parc social de sous louer une partie de leur logement à un jeune de moins de trente ans ; Clarifier pour le senior comme pour les parents du jeune, le statut fiscal de celui-ci quand il est hébergé à titre gracieux, l'article 195-1 du code général des impôts rendant possible l'assimilation du jeune à une personne à charge tout en maintenant ce statut fiscal au bénéfice des parents du jeune ; Autoriser la non imposition des revenus tirés de la sous-location, sous un certain plafond ; Distinguer clairement les tâches réalisées par l'étudiant qui pourraient être assimilées par le code du travail à du travail dissimulé ;
- ↳ Mettre en débat la question de la rétribution financière : celle-ci permettrait d'attirer de nouvelles personnes. De l'avis des seniors eux-mêmes, l'absence ou le montant peu élevé de la rétribution financière serait un frein. La question financière tend en effet à être de plus en plus présente chez les retraités. Ces personnes souhaitent pouvoir continuer à vivre dans le logement familial et ont besoin pour cela d'un complément de revenus pour assurer l'entretien de leur logement souvent de grandes tailles, cela d'autant plus que les ménages auront davantage de difficultés à acquérir le statut de propriétaire et auront donc un loyer ou des remboursements d'emprunts à leur charge ;
- ↳ Elargir l'éventail du public jeune aux apprentis, stagiaires, jeunes en formation ou débutant dans la vie professionnelle, demandeurs d'emploi. Ceci aurait par ailleurs pour effet de développer le logement intergénérationnel dans les zones périphériques (où se situent le plus souvent les zones d'activité et pépinières d'entreprises), voire dans les zones plus rurales ;
- ↳ Faciliter l'adaptation des logements par des aides spécifiques (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, Pact, bailleurs).

Nadia Kesteman
(Direction des statistiques, des Etudes et de la Recherche)
nadia.kesteman@cnaf.fr

1 – Le contexte de l'étude

11 - Le logement intergénérationnel et l'habitat intergénérationnel

Le logement intergénérationnel fait partie **des modes d'habiter intergénérationnels** qui ont tendance à se développer depuis quelques années en Europe. Ces derniers ont comme point commun de regrouper, sous un même toit, différentes générations en dehors des formes familiales « classiques ». Ils constituent des solutions alternatives et innovantes qui permettent de rester vivre chez soi le plus longtemps possible (et donc d'éviter ou de reculer l'entrée en maison de retraite) en favorisant l'autonomie et en luttant contre l'isolement des seniors. Parmi les formes d'habitat intergénérationnel dont fait partie notre objet d'étude, nous retrouvons l'habitat kangourou, l'habitat groupé intergénérationnel et les coopératives d'habitants.

- **L'habitat kangourou** : la formule vient d'Australie. Elle est bien implantée au Québec, aux Pays-Bas, dans les pays scandinaves et commence à se développer en Belgique. Elle permet au senior de rester chez lui et d'accueillir des personnes (famille, étudiant, etc.) en échange d'un loyer modique. Ces personnes occupent une autre partie de la maison en disposant d'espaces privés. Le contrat précise les modalités de la relation de services ou d'entraide et le loyer.
- **L'habitat groupé intergénérationnel**¹ : il s'agit de logements conçus et aménagés – par une collectivité, ou à l'initiative d'un groupe de personnes privées – pour accueillir simultanément, des locataires jeunes et des locataires âgés, en encourageant et en facilitant les interactions entre eux, notamment, l'échange de services. Il s'agit de petites unités de vie intégrant des espaces privés et des espaces communs, animées d'une vie collective et autogérées dans une perspective participative. L'habitat groupé, c'est donc posséder un chez soi en partageant un espace de vie commun, généralement autour d'un projet de vie commun. Il comporte nécessairement une dimension d'entraide et de coopération entre les générations qui l'occupent. C'est donc plus qu'une simple cohabitation sans pour autant relever de la vie communautaire. La formule tend à se développer en Belgique.

L'habitat intergénérationnel se différencie aussi du placement familial qui consiste en l'accueil de seniors par des particuliers à leur domicile et à titre onéreux. Alternative au placement en établissement, ce dispositif est géré par les Conseils Généraux et est réglementé par le code de l'action sociale et de la famille.

¹ Le concept de l'habitat groupé intergénérationnel est expliqué à l'adresse suivante : <http://www.habitatgroupe.org> et plus particulièrement en Belgique à cette adresse : <http://www.habitat-groupe.be>.

- **Les coopératives d'habitants** : une société coopérative d'habitants regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer ensemble les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie. Le Village vertical à Villeurbanne, première coopérative d'habitat groupé en France est une expérience pilote en cours de concrétisation. Plusieurs projets sont à ce jour en cours, dont certains à vocation intergénérationnel. L'association Habicoop accompagne plusieurs de ces initiatives.

Parallèlement à ces formes d'habitat intergénérationnel, se développe **la colocation entre seniors** : sur le modèle des colocations étudiantes, cette formule permet à des personnes de même génération de partager un même logement. Elle vise à développer l'entraide et à combattre la solitude. Cette formule médiatisée² tend à se développer en France notamment par l'intermédiaire d'associations comme Cocoon3S ou Colocation seniors ou de sites internet (Partage seniors, Appartager, le grand partage). Il existe également des formules de colocation intergénérationnelle, entre seniors et personnes plus jeunes, pas nécessairement étudiantes.

12 - Le paradigme de logement intergénérationnel retenu pour l'étude

Le logement intergénérationnel correspond à **l'hébergement des jeunes par des seniors, dans leur propre logement, en contrepartie de services et / ou de contributions financières**. Le logement intergénérationnel constitue donc une réponse possible pour des seniors disposants de grands logements, ou en tout cas, d'au minimum une chambre inoccupée.

Il repose sur une idée simple : **l'échange d'un logement en échange d'un service rendu**. C'est **la rencontre entre deux personnes** ; Un senior et un étudiant ayant chacun un besoin (une présence, un logement...) et quelque chose à offrir : une chambre pour le senior, de la présence, ou une contribution financière aux frais de la maison ou les deux pour le jeune. Cette rencontre est le plus souvent organisée par une association afin de réunir toutes les conditions nécessaires (parmi celles développées dans le chapitre portant sur les préconisations : un logement assez grand, une formalisation, un accompagnement et un suivi du binôme) à une cohabitation conforme aux attentes du jeune et du senior.

L'étude s'intéresse aux cas de cohabitation dont les contours peuvent être précisés ainsi :

- L'habitat est la résidence principale d'un ménage âgé, c'est-à-dire d'un ménage dont la personne de référence a plus de 60 ans et le plus souvent à la retraite. Il n'y a pas de limite d'âge.
- Ce ménage âgé héberge une personne jeune (moins de 30 ans), étudiante ou en formation la plupart du temps, et rattachée fiscalement à une autre résidence principale.

² L'émission du dimanche 18 juillet 2010 sur France Inter « Pas d'âge pour le partage » et l'article du Monde du 11 août 2009 intitulé « La colocation séduit de plus en plus les seniors » évoquent des expériences de colocation entre seniors.

- La situation d'hébergement a été initiée par une association dont la vocation, unique ou partielle, est de développer cette forme de logement intergénérationnel.
- La cohabitation repose sur le principe d'un échange équilibré entre le ménage âgé et le jeune hébergé. Chaque binôme définit le contenu de son échange, qui va au-delà de l'habituelle mise à disposition d'un lieu de vie contre une rétribution financière.

Trois composants sont alors discutés :

- **Le coût de l'hébergement du jeune** : il peut aller d'une gratuité totale à une contribution fixe pour le logement, ainsi qu'une participation éventuelle aux frais d'usage (participation forfaitaire aux factures ou au prorata de la présence) ;
 - **Le temps de présence du jeune**, selon une ampleur variable : le jour, la nuit, certains week-end, etc. ;
 - **Les services rendus par le jeune**, dans un large éventail des possibles : des repas en commun, une soirée commune, des temps de jeu ou de discussion, des temps de lecture, des transports, la réalisation de courses, etc.
- Les associations n'interfèrent pas directement sur le contenu de « l'arrangement » trouvé entre les deux parties. Cependant, elles se distinguent entre elles par un accompagnement plus ou moins poussé du cadre de discussion et du temps de cohabitation. Certaines s'en tiennent à une simple mise en relation, tandis que d'autres, plus nombreuses, se veulent médiatrices en aidant aux discussions, en proposant des formes de contrats pour que chacun cerne ses devoirs, en assurant un minimum d'écoute et de soutien le temps de la cohabitation.
 - L'objectif commun aux associations et l'intérêt commun des binômes sont d'aboutir à des accords où chaque partie s'avère gagnante, sachant que ce sont bien les membres des binômes qui définissent ce qui leur convient ou pas. Sans être exhaustif, les avantages les plus manifestes sont :
 - **Pour les personnes âgées** : une aide financière possible, un moindre isolement social et une présence divertissante, une stimulation des facultés intellectuelles, un soutien domestique dans les cas d'handicap physique temporaire ou léger, une présence rassurante ;
 - **Pour les jeunes** : l'accès à un logement à un coût financier réduit, l'accès facilité à des prestations intéressantes (localisation, confort, salle d'eau, point de cuisson, etc.), présence permanente, relation sociale originale, etc. L'expérience de cohabitation peut également être une preuve de motivation pour les jeunes se tournant vers une carrière sociale.

2 – Objectifs de l'étude et hypothèses de travail

21 - Objectifs de l'étude

L'étude commanditée par la Cnaf concerne l'hébergement des jeunes par les personnes âgées, dans leur propre logement, en contrepartie de services plus ou moins étendus et/ou d'une contribution financière (généralement inférieure aux niveaux de loyer du marché).

L'objet de l'étude est d'explorer **les freins et les leviers du développement des formules de logement intergénérationnel**. De manière plus précise, notre étude comporte deux volets :

- Un premier **volet quantitatif** qui a comme objectif d'**évaluer le nombre de personnes** (jeunes et âgées) **potentiellement concernées par le logement intergénérationnel**.
- Un second **volet qualitatif** qui vise à **approfondir la connaissance** sur ces situations de cohabitation intergénérationnelle organisées par le recours à un acteur tiers (en l'occurrence une association), et ponctuelles (de quelques semaines à plusieurs années en cas de reconduction durant la formation du jeune). Il s'agit également de **mieux cerner les conditions d'un développement de ces situations**, notamment en tenant compte de premiers enjeux pressentis : initialisation de binômes, gestion des contentieux entre cohabitants, reconduction des engagements des personnes âgées, viabilité des associations, solvabilité des jeunes, implications fiscales pour les deux parties.

Les freins au développement du logement intergénérationnel proviennent plus des personnes âgées que des jeunes. Cette hypothèse est confirmée par les associations assurant une fonction d'intermédiation, faisant ressortir une demande d'hébergement supérieure à l'offre. C'est pourquoi l'accent est mis sur **l'identification des freins et des réticences parmi la population âgée**.

22 – Hypothèses de travail

Les hypothèses de travail déjà connues sur l'origine des réticences des seniors à recourir au logement intergénérationnel³ sont les suivantes :

- la perception qu'ont les seniors des jeunes alimentée par des clichés ou s'expliquant par une connaissance insuffisante des nouvelles générations,
- la crainte pour les seniors de partager le logement avec un étranger⁴,
- des conditions de logement ne permettant pas de loger un jeune (en termes de niveau de confort, de taille, de configuration du logement),

³ Ces deux études évoquent les réticences, les inconvénients des seniors à recourir à cette formule :

-DANIEL Brigitte (2009), Rapport de mission « Etude sur les réticences des seniors vis-à-vis du logement partagé en vue de réaliser un plan de communication » Association Générations Solidaires Lille mai 2009 ;

-Etude « Un toit, deux générations » de la Fondation Nationale de Gérontologie en 2006.

⁴ Une personne ne faisant pas partie du cercle de connaissance de la personne âgée.

- une discordance entre les motivations des jeunes (plutôt financières) et les motivations des seniors (liées à une présence rassurante).

L'objectif est de déterminer si ces réticences sont les seuls facteurs à l'origine du développement limité du logement intergénérationnel ou si au contraire d'autres éléments interviennent et sont à considérer.

3 – Méthodologie et périmètre

Deux investigations principales ont été réalisées :

- **une exploitation de l'Enquête Nationale Logement (ENL),**
- **l'organisation d'entretiens semi directifs en Ile de France et dans le Nord Pas-de-Calais auprès :**
 - **de seniors ayant déjà fait la démarche du logement intergénérationnel,**
 - **d'acteurs associatifs et de partenaires institutionnels.**

Ces entretiens ont été conduits dans deux régions françaises : l'Ile-de-France et le Nord Pas-de-Calais) :

↳ **L'agglomération parisienne s'impose par la densité de population et l'antériorité dans la mise en place de solutions de logements intergénérationnels.** Cette région est donc concernée, par voie de conséquence, par des situations plus nombreuses de logement intergénérationnel. Plusieurs associations coexistent, chacune ayant leur spécificité.

↳ **Dans la métropole lilloise,** la question du logement des jeunes en général, des étudiants en particulier, représente **une préoccupation des communes et de la Communauté urbaine**⁵. Plusieurs acteurs contribuent au développement du logement intergénérationnel : les services de la Ville de Lille, une association spécialisée dans le logement intergénérationnel, ainsi que le CROUS qui promeut le logement en ville, sans aller toutefois jusqu'au soutien à des solutions centrées sur la relation jeunes/personnes âgées. Une particularité de **la ville de Lille est également l'importance de la location de chambres chez les particuliers.**

Pour chacune de ces régions, ont été réalisés un traitement particulier de l'ENL (régions bénéficiant d'un sur échantillonnage) et une série d'interviews avec des personnes âgées, des représentants d'associations et des acteurs institutionnels.

⁵ Plusieurs études ont réalisées par l'agence d'urbanisme ou confiées à des prestataires sur la question du logement des étudiants. LMCU (Lille Métropole Communauté Urbaine) pilote également à l'heure où nous écrivons une étude sur le logement des jeunes et dispose d'une autre réalisée récemment par le CRESGE sur le logement des personnes âgées.

L'analyse est également enrichie par le recouplement des résultats issus des trois investigations. Nous avons toutefois cherché à déboucher sur un propos national qui s'appuie sur l'analyse de la littérature et sur l'exploitation des données de l'ENL pour l'ensemble du territoire français et à l'échelle des autres régions bénéficiant d'un sur échantillonnage.

1 – Méthodologie

11 – Le recueil des informations

Une approche statistique reposant sur une exploitation de l’Enquête Nationale Logement (ENL 2006) permettant de repérer le public potentiellement intéressé à la fois chez les jeunes et les personnes âgées a été effectuée.

L’exploitation de l’ENL comporte les étapes suivantes :

- L’identification des variables et des sous populations de l’ENL pouvant faire l’objet de traitements statistiques,
- l’élaboration d’un plan d’analyse,
- la réalisation des traitements,
- l’analyse et la rédaction d’une synthèse.

L’ENL est une enquête menée tous les quatre ans environ, qui vise à déterminer les conditions de logement des ménages en France et leurs dépenses en logement. Elle permet de connaître les loyers, les remboursements d’emprunt, les charges et informations relatives à la qualité de l’habitat que le recensement ne fournit pas, ainsi que les revenus. On y trouve notamment un descriptif détaillé du parc de logements et des caractéristiques des ménages. Ses usages sont multiples : étude de sous populations fines, modélisation des comportements etc. Cette base de données permet de repérer le public potentiellement intéressé par le logement intergénérationnel (personnes âgées et jeunes). L’enquête 2006 porte sur 42 702 logements et 42 965 ménages représentant un total de 110 398 individus.

L’ENL ne permet pas une analyse géographique fine. Néanmoins, certaines régions font l’objet d’un sur échantillonnage. Il sera alors possible d’effectuer les traitements et l’analyse pour l’ensemble du territoire français et à l’échelle de chacune des régions bénéficiant de ce suréchantillonnage, à savoir l’Île-de-France, le Nord-Pas de Calais, la Bretagne, Midi-Pyrénées et PACA.

12 – Les modalités d’exploitation de l’ENL

Les personnes ciblées pour appréhender le potentiel en matière de logement intergénérationnel sont des personnes âgées propriétaires ou locataires en situation de sous-occupation, et des jeunes locataires ayant peu de ressources et vivant soit dans un logement convenable en supportant un taux d’effort trop important, soit vivant dans des conditions de logement défavorables.

Pour cibler ces deux catégories de personnes, il faudra exploiter d'une part les variables relatives aux ménages, d'autre part celles relatives aux logements. Les deux catégories à cibler ne répondront pas à la même méthodologie. Nous verrons donc en premier lieu comment l'on peut quantifier l'offre potentielle de logements puis nous nous attacherons à définir la demande potentielle.

2 – Quantification de l'offre potentielle de logements

21 – Méthodologie utilisée

Identifier les ménages en situation de sous peuplement prononcé ou accentué

Nous allons dans un premier temps utiliser la base « logement » de l'ENL afin de ne sélectionner que les logements étant en sous occupation. La variable retenue pour ce premier filtre est « KIP » correspondant à l'indice de peuplement du logement. Cet indice de peuplement est calculé à partir d'une autre variable nommée « MNOI » correspondant au nombre de pièces nécessaires aux ménages du logement. Cette variable est calculée de façon normative en comptant :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille,
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus,
- et pour les célibataires de moins de 19 ans :
 - Une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans,
 - Sinon, une pièce par enfant.

D'après la définition établie par l'INSEE dans l'ENL, si le nombre de pièces d'habitation (HNPH1) est supérieur au nombre de pièces nécessaires aux ménages + 2 (MNOI + 2) alors $KIP = 0$, ce qui correspond à un sous peuplement très accentué.

Si le nombre de pièce d'habitation (HNPH1) est égal au nombre de pièces nécessaires aux ménages + 2 (MNOI + 2) alors $KIP = 1$, ce qui correspond à un sous peuplement prononcé. Nous ne retenons donc, pour notre étude, que les logements en sous peuplement très accentué « $KIP = 0$ » et en sous peuplement prononcé « $KIP = 1$ ». ⁶

⁶ De la même façon, $KIP = 3$ si $HNPH1 = MNOI$ c'est-à-dire que le logement à un peuplement normal ; $KIP = 4$ (logement en surpeuplement modéré) si $HNPH1 = MNOI - 1$; Enfin, le logement est en surpeuplement accentué ($KIP = 5$) si $HNPH1 < MNOI - 1$.

Identifier les ménages âgés d'au moins 50 ans

Afin de cibler la population des personnes âgées, nous avons construit une variable reprenant les classes d'âge suivantes à partir de la variable MAG qui correspond à l'âge de la personne de référence au 31 décembre 2006 :

- 50 – 59 ans
- 60 – 74 ans
- 75 – 84 ans
- 85 ans et plus.

Nous ciblons donc toutes les personnes âgées de 50 ans et plus étant en situation de sous occupation très accentuée ou en situation de sous occupation prononcée. La classe d'âge « 50 – 59 ans » a été retenue dans un but de prospective tout en sachant que ces individus seront âgés en 2010 d'au moins 54 ans, l'enquête datant de 2006.

Identifier le nombre de personnes composant le ménage

L'ENL comprend 4 niveaux différents d'observation (adresse, logement, ménage, individu) et est composée de 7 tables différentes (adresse, logement, ménage, individu, enfant hors domicile, prêts, travaux). Pour notre étude, nous avons besoin de renseignements sur les logements enquêtés (base logement), mais également de données sur les ménages occupants ces logements (base ménage). De ce fait, nous avons fusionné ces deux bases pour pouvoir croiser les caractéristiques des logements et des ménages les occupant.

A partir de cette nouvelle base, nous avons filtré le nombre de personnes du ménage pour ne conserver que les ménages composés d'une ou de deux personnes. Pour cela, nous avons utilisé la variable MNP qui correspond au nombre de personnes du ménage (MNP = 1 et MNP = 2).

Estimer le niveau de vie des ménages

Nous avons également construit une variable « niveau de vie » qui permet d'intégrer une notion de pauvreté ou de revenus modestes, à partir des données de distribution de revenus de l'INSEE et de la variable « MRTOTA » qui correspond au montant du revenu total annuel du ménage (sans déficit foncier).

Cette variable comprend 4 modalités :

- « pauvres » pour les personnes dont le revenu par unité de consommation⁷ est inférieur ou égal à la limite du 1^{er} quartile (soit 11 513 € en 2007 pour la France métropolitaine),
- « modestes » pour les revenus par unité de consommation compris entre le premier et le deuxième quartile, soit, compris dans l'intervalle]11 513 € - 17 497 €],
- « moyens » pour les revenus par unité de consommation compris entre la médiane et la limite du 3^e quartile (] 17 497 € – 25 021 €]),
- « aisés » pour les revenus par unité de consommation supérieurs au 3^e quartile, soit supérieurs à 25 021 €.

Estimer le taux d'effort logement des ménages

Une variable estimant le taux d'effort logement a également été créée. Elle est construite de la façon suivante : $(CFN2/12) / (MRTOTA/12)$ avec CFN2 qui correspond au montant annuel en € de la charge financière totale nette de logement et MRTOTA le revenu annuel sans déficit foncier. La charge financière nette est constituée du montant du loyer et des remboursements d'emprunts ainsi que du montant des charges, dépenses d'eau, d'électricité et de combustible desquels sont retranchées les aides au logement. Cette estimation du taux d'effort permet donc d'exprimer la proportion du revenu consacré aux dépenses pour le logement. En général, lorsque ce taux dépasse les 30 %, on considère que les ménages peuvent éprouver des difficultés financières d'accès au logement.

22 – Estimation et description de l'offre potentielle

Avertissement

Pour l'offre potentielle de logements intergénérationnels, l'ensemble des personnes âgées de plus de 50 ans en situation de sous occupation prononcée ou très accentuée ont été retenues. On parlera donc ici pour l'offre, de majorant, l'ensemble de ces personnes ne souhaitant évidemment pas toutes s'engager dans une démarche de logement intergénérationnel.

Au regard de la méthodologie décrite ci-dessus, on peut estimer l'offre potentielle à un chiffre alentour de 6 720 874 logements en France métropolitaine. Cette offre estimée correspond à un majorant puisqu'elle correspond à l'ensemble des logements en sous occupation prononcée ou très accentuée habités par des ménages d'une ou deux personnes dont l'âge de la personne de référence du ménage est de 50 ans ou plus. On peut d'ailleurs

⁷ Unité de consommation (ci-après UC) : Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Source : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/unite-consommation.htm>

juger marginale la proportion de ménages de deux personnes souhaitant essayer cette solution de logement. Dans ce cas, on peut garder uniquement les ménages d'une personne (MNP = 1). L'offre de logements se réduit alors à 2 496 884 logements. Cette nouvelle estimation d'offre de logements peut également être affinée par la réalisation de tableaux descriptifs de cette population.

Population générale

Tableau 1 - Caractéristiques des ménages composés d'une seule personne âgée de 50 ans ou plus et en situation de surpeuplement prononcé ou très accentué

	France métropolitaine
Nombre personnes âgées (offre potentielle)	2 496 884
<i>% 50 - 69 ans</i>	426 298 / 17.1 %
<i>% 60 - 74 ans</i>	963 338 / 38.6 %
<i>% 75 - 84 ans</i>	840 763 / 33.6 %
<i>% 85 ans et plus</i>	266 486 / 10.7 %
<i>% propriétaires et accédants</i>	2 095 810 / 84.0 %
<i>% locataires</i>	401 074 / 16.0 %
<i>% sous peuplement très accentué</i>	1 199 054 / 48.0 %
<i>% sous peuplement prononcé</i>	1 297 830 / 52.0 %
<i>% pauvres</i>	721 697 / 28.9 %
<i>% modestes</i>	732 615 / 29.3 %
<i>% moyens</i>	504 309 / 20.2 %
<i>% aisées</i>	538 263 / 21.6 %
<i>% taux d'effort < = 30%</i>	2 064 912 / 82.7 %
<i>% taux d'effort > 30%</i>	431 972 / 17.3 %

De ce tableau, il ressort que :

- 17,1 % des ménages concernés ont entre 50 et 59 ans, 38,6 % ont entre 60 et 74 ans, 33,5 % ont entre 75 et 84 ans et 10,7 % ont 85 ans et plus.
- Ces ménages sont plutôt des propriétaires ou accédants (79,5 % d'entre eux).
- Ils occupent pour à peu près 48 % d'entre eux des logements en sous occupation très accentuée, 52 % en sous occupation prononcée.
- Un taux relativement élevé de personnes âgées est considéré comme pauvres au vue de la distribution du niveau de vie en France : 28,9 % ont un revenu inférieur ou égal au 1^{er} quartile de cette distribution. D'ailleurs près de 60 % d'entre eux ont un revenu inférieur ou égal à la médiane de la distribution.
- Une grande partie d'entre eux (82,7 %) ont un taux d'effort logement inférieur à 30 %.

Les personnes contraintes de déménager

Tableau 2 - Nombre de ménages composés d'une seule personne âgée de 50 ou plus, étant en situation de sous-peuplement prononcé ou très accentué et contraints de déménager

Nombre de personnes contraintes de déménager	144 110 / 5.8 %
<i>% fin d'activité</i>	4 897 / 3.4 %
<i>% raison professionnelle</i>	5 137 / 3.6 %
<i>% raison financière</i>	15 740 / 10.9 %
<i>% raison familiale</i>	21 429 / 14.9 %
<i>% autres raisons</i>	34 449 / 23.9 %
<i>% raison de santé</i>	62 458 / 43.3 %

Seulement 5.8 % des personnes âgées se disent contraintes de déménager soit 144110 individus. Les raisons les plus courantes sont les raisons de santé, les autres raisons⁸, les raisons familiales et les raisons financières avec respectivement 43.3 %, 23.9 %, 14.9 % et 10.9 %.

On peut s'interroger sur la nécessité de garder les personnes contraintes de déménager dans l'offre de logement intergénérationnel. Seules les personnes contraintes de déménager pour des raisons financières sont susceptibles de nous intéresser. Cependant, elles ne représentent pas un nombre conséquent de personnes (15 740). Pour ces raisons, nous n'avons retenu les personnes contraintes de déménager. On peut donc de nouveau affiner notre estimation de l'offre de logements en soustrayant les logements occupés par des personnes contraintes de déménager quelle que soit l'origine de cette contrainte. L'offre estimée de logements intergénérationnels est donc défalquée de 144 110 logements pour atteindre une nouvelle estimation de 2 352 774 logements.

Les personnes souhaitant déménager

Tableau 3 - Nombre de ménages composés d'une seule personne âgée de 50 ou plus, étant en situation de sous-peuplement prononcé ou très accentué et souhaitant déménager

Nombre de personnes souhaitant déménager	148 417 / 5.9 %
<i>% NSP</i>	558 / 0.4 %
<i>% pour un logement plus grand</i>	13 179 / 8.9 %
<i>% pour un logement de taille équivalente</i>	42 454 / 28.6 %
<i>% pour un logement plus petit</i>	92 225 / 62.1 %

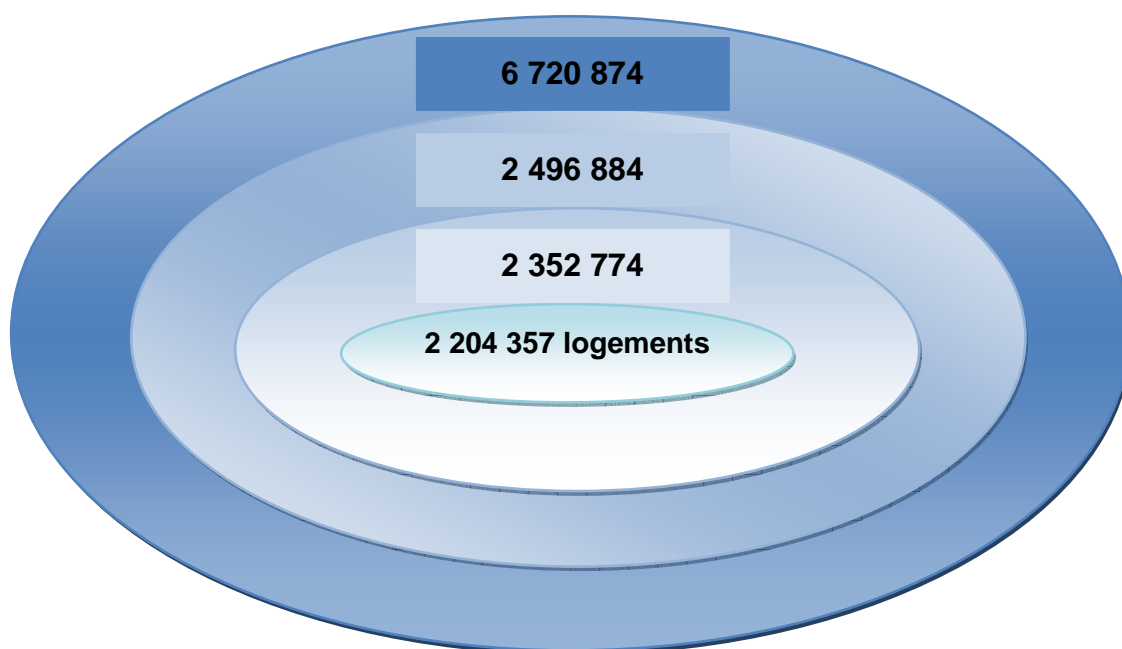
⁸ Les autres raisons correspondent au regroupement des modalités suivantes : propriétaire veut reprendre le logement, logement prêté ou loué provisoirement, le logement doit être détruit ou réhabilité, autre raison.


Si l'on s'intéresse maintenant aux personnes âgées déclarant souhaiter déménager, qui représentent 5,9% de l'ensemble de la population des personnes âgées de l'échantillon retenu (soit 148 417 individus), il ressort que (cf. tableau 3) :


- La majorité d'entre elles le font pour emménager dans un logement plus petit (62%).
- La majorité souhaite devenir ou rester propriétaire (66%).


De la même façon que pour les personnes contraintes de déménager, on peut se poser la question de l'intérêt de garder dans l'estimation de l'offre potentielle, les logements habités par des personnes souhaitant déménager. Ainsi, si l'on choisit de défalquer de l'offre les 148 417 logements occupés par des personnes souhaitant déménager, nous obtenons une nouvelle estimation de l'ordre de 2 204 357 logements.


Schéma 1 – Quantification de l'offre potentielle



 Nombre de logements en sous-peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une ou de deux personnes âgées de 50 ans ou plus

 Nombre de logements en sous-peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus

 Nombre de logements en sous-peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager

 Nombre de logements en sous-peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager et ne souhaitant pas déménager

3 – Quantification de la demande potentielle en logement intergénérationnel

31 – Méthodologie utilisée

Identifier les ménages jeunes

Afin de cibler la population des jeunes, nous avons construit une variable reprenant les classes d'âge suivantes à partir de la variable MAG, qui, comme expliqué auparavant, correspond à l'âge de la personne de référence du ménage :

- 18 – 25 ans
- 26 – 30 ans

Identifier les ménages composés d'une seule personne

A partir de cette nouvelle base, nous filtrons le nombre de personnes du ménage pour ne conserver que les personnes seules. On utilise alors la variable MNP qui correspond au nombre de personnes du ménage. On ne garde donc que $MNP = 1$.

Le filtre s'effectue sur deux variables :

- Les personnes souhaitant déménager, calculées à partir des variables ODL et ODF qui correspondent respectivement au désir de changer de logement et à l'éventualité d'un déménagement forcé. Dans ce cas, nous ne retenons que la modalité « oui » de la variable ODL, soit $ODL = 1$ que l'on croise avec la modalité « non » de la variable ODF, soit $ODF = 2$. Nous sommes contraints de croiser ces deux variables pour isoler les personnes qui souhaitent uniquement déménager, car dans l'ENL, les personnes qui désirent changer de logement se retrouvent également dans les personnes contraintes à un déménagement. Si ce croisement n'était pas réalisé, nous serions confrontés à des doublons.
- Les personnes contraintes de déménager, calculées à partir de la variable ODF qui correspond à la possibilité d'un déménagement forcé. Nous ne retenons donc ici que les personnes répondants « oui » soit $ODF = 1$.

Déduire les ménages souhaitant déménager pour être propriétaire et les ménages logés gratuitement

Pour les personnes souhaitant déménager, nous soustrayons les personnes propriétaires ou souhaitant le devenir à partir de la variable DST qui correspond au statut d'occupation envisagé. On élimine alors la modalité $DST = 1$ qui correspond au souhait d'être propriétaire. Sont soustraits également les personnes logées gratuitement à partir de la variable SEC qui définit le statut d'occupation du logement. Nous pouvons supposer que si ces personnes souhaitent déménager, elles le feront dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant (devenir locataires ou propriétaires de leur propre logement). Il est donc très peu probable qu'elles soient intéressées par ce type de formule. Nous retirons donc la modalité « logé gratuitement » soit $SEC = 50$.

Les ménages contraints de déménager qui souhaitent être propriétaire et ceux logés gratuitement

Pour les personnes contraintes de déménager, on retranche également les personnes souhaitant devenir propriétaires (DST= 1). Ici, on garde les logés gratuitement car ce sont des personnes contraintes de déménager. Au vu de leur précédent statut d'occupation, ces personnes peuvent être intéressées par ce type de cohabitation moins onéreuse. On filtre ensuite sur la variable ODFRA qui correspond aux raisons d'un déménagement forcé et on élimine les modalités correspondant à « retraite » (modalité 0) ainsi que celles correspondant à « raison familiale » (modalité 6) et « raison de santé » (modalité 7).

Estimer le niveau de vie des ménages

Nous avons également construit une variable « niveau de vie » qui permet d'intégrer une notion de précarité à partir des données de distribution de revenus de l'INSEE et de la variable « MRTOTA » qui correspond au montant du revenu total annuel du ménage (sans déficit foncier). Cette variable comprend 4 modalités :

- « pauvres » pour les personnes dont le revenu est inférieur ou égal à la limite du 1^{er} quartile (soit 11 513 € en 2007 pour la France métropolitaine),
- « modestes » pour les revenus compris entre le premier et le deuxième quartile, soit, compris dans l'intervalle] 11 513 € - 17 497 €],
- « moyens » pour les revenus compris entre la médiane et la limite du 3^e quartile (] 17 497 € – 25 021 €]),
- « aisés » pour les revenus supérieurs au 3^e quartile, soit supérieurs à 25 021 €.

Estimer le taux d'effort des ménages

Une variable estimant le taux d'effort a également été créée. Elle est construite de la façon suivante : $(CFN2/12) / (MRTOTA/12)$ avec CFN2 qui correspond au montant annuel en € de la charge financière totale nette (comprenant les charges, dépenses d'eau, d'électricité et de combustibles) et MRTOTA le revenu annuel sans déficit foncier.

32 – Estimation et caractéristiques de la demande potentielle

Avertissement

Pour la demande potentielle de logements intergénérationnels, on parlera ici de minorant puisque nous ne sommes pas en mesure de cibler l'ensemble des jeunes susceptibles d'être intéressés par le logement intergénérationnel. Nous n'avons ainsi pas ciblé les jeunes souhaitant décohabiter (l'ENL 2006 ne contient plus de questions sur les souhaits de décohabitation des enfants majeurs hébergés par leurs parents, contrairement à l'ENL 2002)⁹.

⁹ Le simple dénombrement des enfants majeurs hébergés par leurs parents sans autre renseignement sur leurs souhaits auraient eu peu de sens. En outre, dans l'ENL 2002, ce souhait de décohabitation des jeunes majeurs hébergés par leurs parents portait sur l'accès à un « logement indépendant », ce à quoi le logement intergénérationnel ne répond pas. Pour une évaluation à partir de l'ENL

Les personnes souhaitant déménager

Si l'on s'intéresse uniquement aux personnes souhaitant déménager, on obtient une demande potentielle de 237 922 personnes. Cette estimation est un minorant puisqu'elle ne correspond qu'aux personnes non propriétaires souhaitant déménager, âgées de 18 à 30 ans, ne souhaitant pas devenir propriétaires et n'étant pas logées gratuitement ou hébergées par leurs parents (sauf exception liée au caractère contraint du déménagement). Le tableau suivant (tableau 4) qui rend compte du statut d'occupation de la personne met en évidence qu'un grand nombre de jeunes souhaitant déménager sont locataires dans le parc social HLM. Nous pouvons nous interroger sur cette catégorie de ménage et leur projet de vie. En effet, il peut s'agir de jeunes ménages à l'étroit souhaitant vivre en couple ou former une famille et dans ce cas, ils ne représentent pas une demande potentielle en logement intergénérationnel. Pour tenter d'appréhender ce type de public, nous avons croisé les variables niveau d'effort, âge et statut d'occupation. Nous posons l'hypothèse que les jeunes souhaitant déménager d'un logement HLM avec un taux d'effort $\leq 30\%$, et donc ne rencontrant pas a priori de difficultés financières d'accès au logement, sont très certainement des jeunes souhaitant vivre en couple ou fonder une famille. Les résultats sont présentés dans le tableau 5.

Tableau 4 - Répartition des jeunes souhaitant déménager selon le statut d'occupation

Statut d'occupation détaillé	Effectifs	%
<i>Autre accédant</i>	1 010	0,4
Locataire d'un logement loué vide en secteur HLM	35 455	14,9
<i>Locataire d'un logement loué vide en secteur social non HLM et non soumis à la loi 1948</i>	8 012	3,4
<i>Locataire d'un logement loué vide soumis à la loi 1948</i>	1 481	0,6
<i>Locataire d'un logement loué vide à loyer libre</i>	139 660	58,7
<i>Autre locataire</i>	52 304	22,0
Total	237 922	100

Tableau 5 - Taux d'effort par âge pour les locataires HLM souhaitant déménager

Statut d'occupation	taux d'effort	Age de la PR				Total
		18 - 25 ans	% 18 - 25 ans	26 - 30 ans	% 26 - 30 ans	
<i>Locataire d'un logement loué vide en secteur HLM</i>	<= 30 %	6928	25,2 %	20588	74,8 %	27516
	> 30 %	2574	32,4 %	5365	67,6 %	7939
	Total	9502	26,8 %	25953	73,2 %	35455

27 516 personnes, dont 74,8 % de jeunes âgés de 26 à 30 ans, souhaitent déménager de leur logement HLM tout en ayant un taux d'effort <= à 30 %. Au vu de ces nouveaux éléments, nous pouvons affiner notre estimation de demande de logement intergénérationnel en déduisant ces 27 516 personnes. L'offre potentielle se réduit désormais à 210 406 personnes.

Nous dressons ensuite un tableau récapitulatif de ces 210 406 jeunes souhaitant déménager et qui représentent une partie de la demande en logement intergénérationnel.

Tableau 6 - Caractéristiques de la population des jeunes souhaitant déménager

	<i>France métropolitaine</i>
Nombre de personnes jeunes souhaitant déménager	210 406
<i>% 18-25 ans</i>	121 327 / 57.7 %
<i>% 26-30 ans</i>	89 079 / 42.3 %
<i>% locataires du parc social</i>	17 432 / 8.3 %
<i>% locataires du parc privé</i>	139 660 / 66.4 %
<i>% autres locataires</i>	52 304 / 24.9 %
<i>% pauvres</i>	118 359 / 56.3 %
<i>% modestes</i>	57 254 / 27.2 %
<i>% moyens</i>	21 759 / 10.3 %
<i>% aisées</i>	13 033 / 6.2 %
<i>% taux d'effort < = 30%</i>	67 618 / 32.1 %
<i>% taux d'effort > 30%</i>	142 788 / 67.9 %
<i>% en emploi</i>	118 423 / 56.3 %
<i>% apprentis - étudiants</i>	71 443 / 34.0 %
<i>% chômage</i>	19 476 / 9.3 %

D'après le tableau 6, il ressort que :

- Près de 58 % des personnes souhaitant déménager ont entre 18 et 25 ans ;
- Les jeunes souhaitant déménager viennent pour la grande majorité d'entre eux du parc locatif privé (66,4 %). L'autre partie correspondant à des « autres locataires » (24,9 %) ;
- Une grande partie (83,5 %) de ces jeunes souhaitant déménager a un niveau de vie inférieur à la médiane de la distribution des revenus de France métropolitaine qui s'établit à 17 497 € annuel ;
- La majorité des jeunes (67,9 %) a un taux d'effort supérieur à 30 %. Enfin, les jeunes souhaitant déménager sont pour une grande partie soit en emploi (56,3 %), soit apprentis ou en étude (34,0 %).

Les personnes contraintes de déménager

Si l'on s'intéresse maintenant aux personnes contraintes de déménager, on obtient une demande potentielle en logement intergénérationnel supplémentaire de 290 234 qui correspond aux personnes jeunes de 18 à 30 ans, non propriétaires et ne souhaitant pas le devenir, contraintes de déménager pour des raisons autres que familiales ou de santé. Comme nous l'avons déjà présenté, cette estimation de la demande en logement intergénérationnel est un minorant. Un descriptif de cette population est présenté dans le tableau suivant (tableau 7).

Tableau 7 - Caractéristiques des jeunes contraints de déménager

	France métropolitaine
Nombre de personnes jeunes contraintes de déménager	290 234
<i>% 18-25 ans</i>	196 128 / 67.6 %
<i>% 26-30 ans</i>	94 107 / 32.4 %
<i>% locataires du parc social</i>	30 740 / 10.6 %
<i>% locataires du parc privé</i>	171 447 / 59.1 %
<i>% autres locataires</i>	68 036 / 23.4 %
<i>% pauvres</i>	188 996 / 65.1 %
<i>% modestes</i>	65 550 / 22.6 %
<i>% moyens</i>	30 159 / 10.4 %
<i>% aisées</i>	5 529 / 1.9 %
<i>% taux d'effort < = 30%</i>	88 456 / 30.5 %
<i>% taux d'effort > 30%</i>	201 768 / 69.5 %
<i>% en emploi</i>	117 029 / 40.3 %
<i>% apprentis - étudiants</i>	145 235 / 50.0 %
<i>% chômage</i>	27 326 / 9.4 %

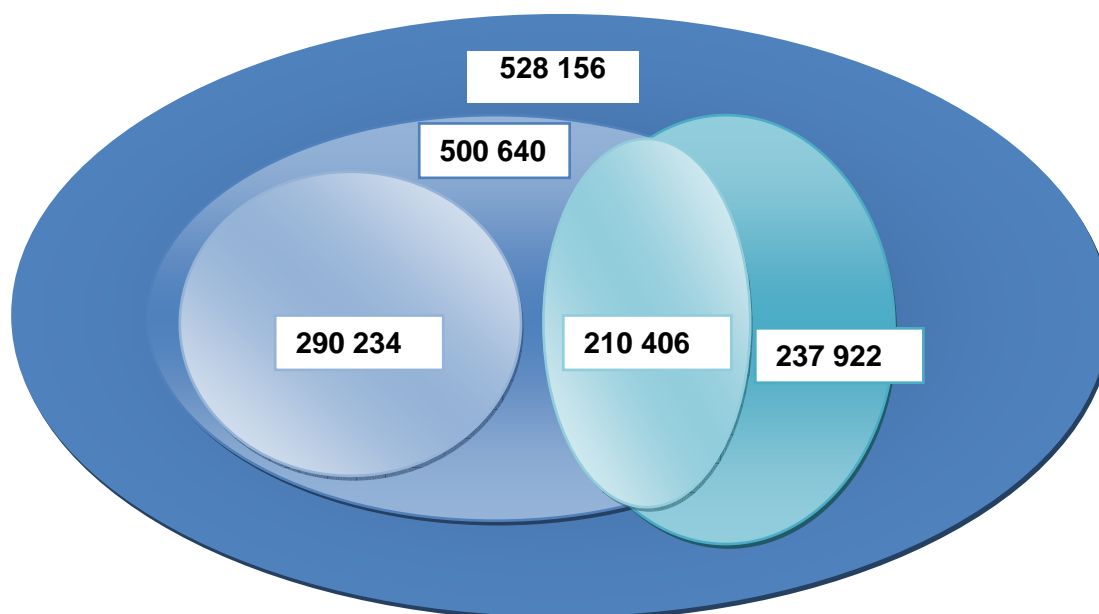
Du tableau ci-dessus, il ressort que :






- 67,6 % d'entre eux ont entre 18 et 25 ans, 32,4 % entre 26 et 30 ans,
- la plupart des jeunes sont locataires du privé (59,1 %) et d'autres locataires (23,4 %),
- une très grande partie (87,7 %) de ces jeunes contraints de déménager a un niveau de revenu inférieur à la médiane de la distribution des revenus en France métropolitaine. Près de 2/3 d'entre eux ont d'ailleurs un niveau de vie jugé « pauvre ».
- la majorité des jeunes (69,5 %) ont un taux d'effort à supporter supérieur à 30 %.
- Les jeunes contraints de déménager sont en général des étudiants ou apprentis (50 %) ou ils occupent un emploi (40,3 %).

Synthèse de la demande de logement intergénérationnel

Pour notre estimation, le postulat de départ est que la demande en logement intergénérationnel émane à la fois des personnes souhaitant déménager et des personnes contraintes de déménager. 237 922 jeunes souhaitant déménager ont été recensés auxquels nous ajoutons les 290 234 jeunes contraints de déménager ce qui nous donne une estimation de la demande potentielle de logements intergénérationnels de l'ordre de 528 156 personnes. Il convient de rappeler que cette estimation de la demande est un minorant. Il est possible d'affiner cette estimation en déduisant les personnes souhaitant déménager, celles qui occupent un logement HLM et qui ont un taux d'effort à supporter inférieur à 30 %. Dans ce cas, l'estimation de la demande potentielle se chiffre à 500 640 personnes.

Schéma 2 - Quantification de la demande potentielle



-  Demande totale de logement intergénérationnel émanant des jeunes souhaitant déménager et des jeunes contraints de déménager
-  Demande totale de logements intergénérationnels émanant des jeunes souhaitant déménager mais n'étant pas locataire HLM avec un taux d'effort < = 30 % et des jeunes contraints de déménager
-  Demande de logements intergénérationnels émanant des jeunes contraints de déménager
-  Demande de logement intergénérationnel émanant des jeunes souhaitant déménager
-  Demande de logement intergénérationnel émanant des jeunes souhaitant déménager mais n'étant pas locataire HLM avec un taux d'effort < = à 30 %

En conclusion, on observe une importante discordance entre l'offre et la demande. L'estimation de l'offre correspondant à un majorant et celle de la demande à un minorant, on observe que l'offre potentielle est nettement plus élevée (près de 4 fois plus élevée) que la demande potentielle. Cet écart pourrait peut être se restreindre au niveau régional. Le constat quantitatif ne rejoint pas les analyses qualitatives menées sur le sujet. Celles-ci font apparaître en effet les réticences des personnes âgées qui aboutissent à une offre inférieure à la demande.

4 – Territorialisation de l'offre et de la demande potentielles en logement intergénérationnel

Comme nous l'avons précisé auparavant, l'ENL ne permet pas une analyse géographique fine. Cependant, il est possible de réaliser les mêmes traitements que pour l'échantillon national dans certaines régions qui font l'objet d'un sur échantillonnage. C'est le cas des régions Ile-de-France, Nord Pas-de-Calais, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Midi-Pyrénées.

41 – Méthodologie employée

La méthodologie employée est similaire à celle présentée pour la partie nationale de l'étude. Un ajustement a toutefois été effectué en ce qui concerne l'estimation du niveau de vie pour lequel nous avons introduit la distribution du revenu propre à chaque région. La répartition des quartiles des distributions pour chacune des régions est la suivante :

Tableau 8 - Quartile de la distribution des revenus par région

Quartiles de la distribution (en €)	IDF	NPDC	PACA	MIDI	BRETAGNE
<i>Q1</i>	12 188	9 490	10 772	11 461	12 215
<i>Q2 ou médiane</i>	20 575	15 189	17 243	17 157	17 248
<i>Q3</i>	31 048	21 907	25 141	24 300	23 500

Pour cette partie, nous présentons la synthèse des résultats obtenus pour chacune des régions.

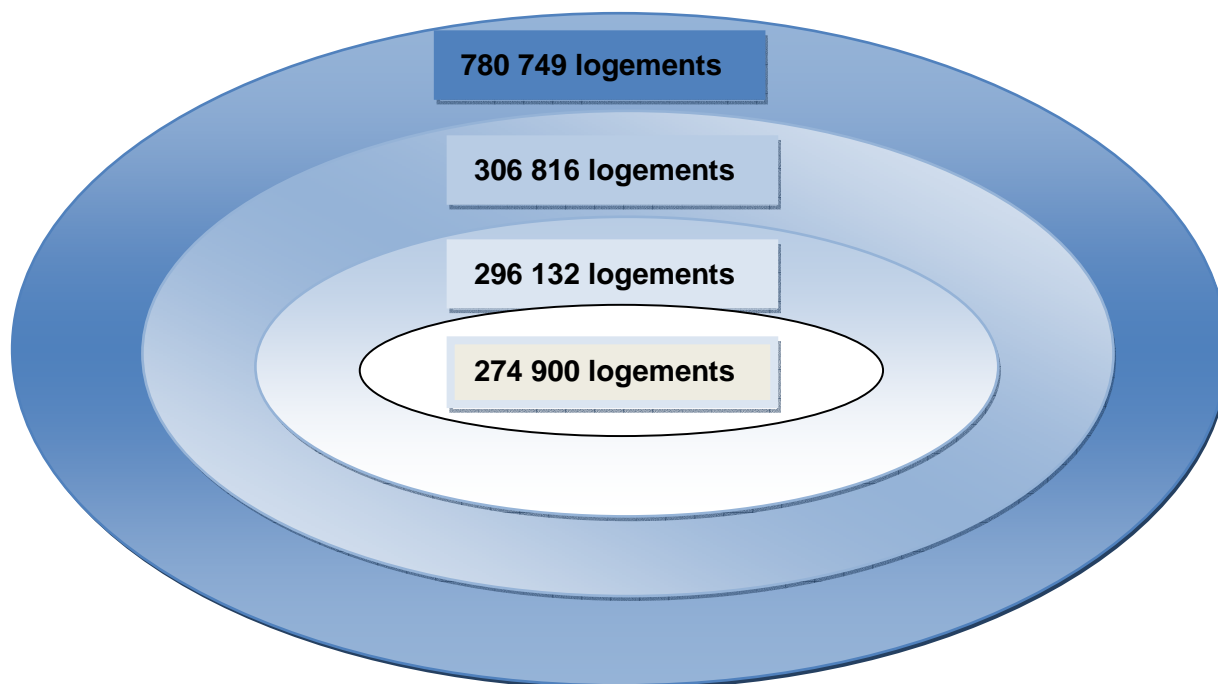
42 - Synthèse de l'offre potentielle selon les régions

Tableau 9 - Synthèse des résultats concernant l'offre de logements intergénérationnels

	IDF	NPDC	PACA	MIDI	BRETAGNE
Nombre de logements ménages de 1 et 2 personnes	780 749	420 822	456 309	391 002	422 493
Nombre de logements ménages de 1 personne	306 816	173 336	175 316	149 868	150 622
<i>% 50 -69 ans</i>	12,7	17,2	14,5	15,8	22,9
<i>% 60 -74 ans</i>	44,6	40,1	41,1	36,8	34,8
<i>% 75 - 84 ans</i>	31,7	33,9	29,4	35,7	31,3
<i>% 85 ans et plus</i>	11	8,8	15,1	4,7	11
<i>% propriétaires et accédants</i>	75,8	85,6	82,3	86,9	87,8
<i>% locataires</i>	24,2	14,4	17,7	13,1	12,2
<i>% sous peuplement très accentué</i>	38,6	51,4	34	48,5	52,7
<i>% sous peuplement prononcé</i>	61,4	48,6	66	51,5	47,3
<i>% pauvres</i>	16,2	17,1	25,3	36,6	32,3
<i>% modestes</i>	28,2	38,2	28,8	34,4	28
<i>% moyens</i>	23,9	22,7	19,7	13,6	23,9
<i>% aisées</i>	31,7	22	26,2	15,4	15,9
<i>% taux d'effort <= 30%</i>	75,7	84,3	73,6	84,1	87,5
<i>% taux d'effort > 30%</i>	24,3	15,7	26,4	15,9	12,5
Nombre de personnes souhaitant déménager	21 231	10 990	12 960	5 460	13 667
Nombre de personnes contraintes de déménager	10 684	7 224	6 229	13 815	8 443

Selon la méthodologie élaborée précédemment, on note, pour l'Île-de-France, une offre potentielle de 780 749 logements. Cette offre correspond à des ménages d'une et de deux personnes, âgées d'au moins 50 ans en situation de sous-peuplement prononcé ou très accentué. Si l'on s'intéresse uniquement au ménage d'une seule personne, l'offre se réduit à 306 816 logements. Cette estimation peut, comme on l'a réalisé pour la partie nationale, être affinée en déduisant les logements dans lesquels les personnes âgées sont contraintes de déménager, soit 10 684 logements ainsi que les logements où les personnes âgées souhaitent déménager, soit 21 231 logements. Les schémas présentés ci-dessous synthétisent l'évaluation de l'offre potentielle par région et en fonction des différentes hypothèses retenues.

Schéma 3 - Quantification de l'offre potentielle dans la région Ile-de-France







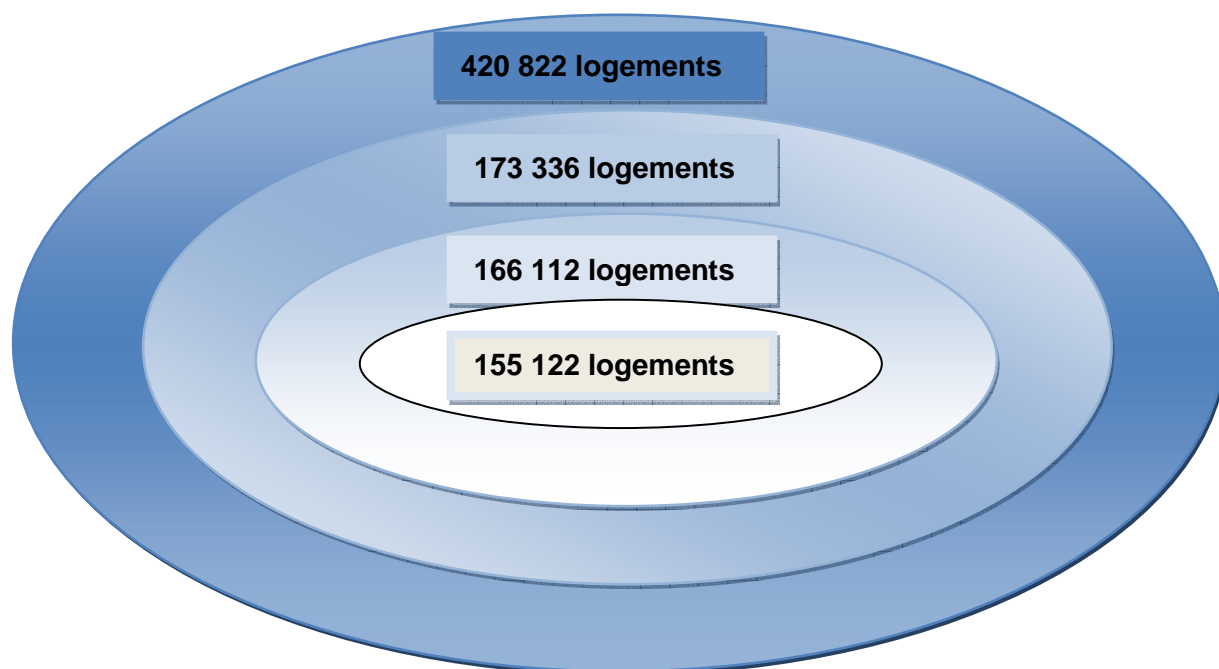
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par des ménages d'une ou de deux personnes âgées de 50 ans ou plus
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager et ne souhaitant pas déménager

Schéma 4 - Quantification de l'offre potentielle dans la région Nord-Pas-de-Calais







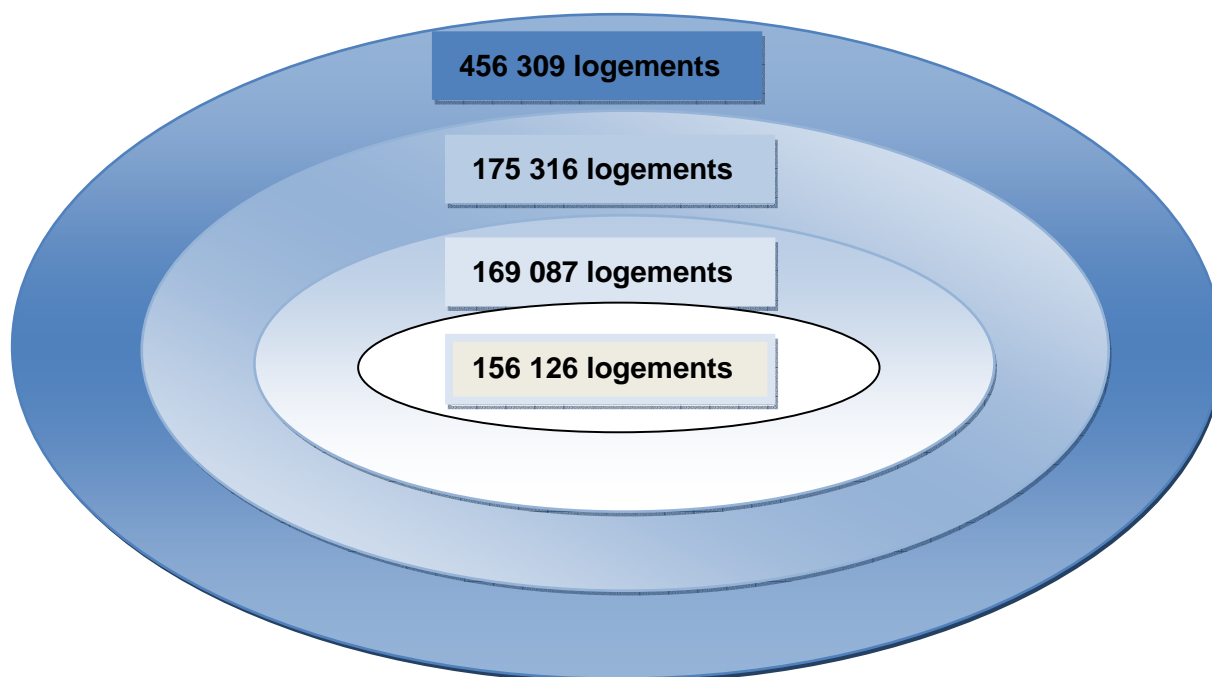
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par des ménages d'une ou de deux personnes âgées de 50 ans ou plus
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager et ne souhaitant pas déménager

Schéma 5 - Quantification de l'offre potentielle dans la région Provence Alpes Côte d'Azur







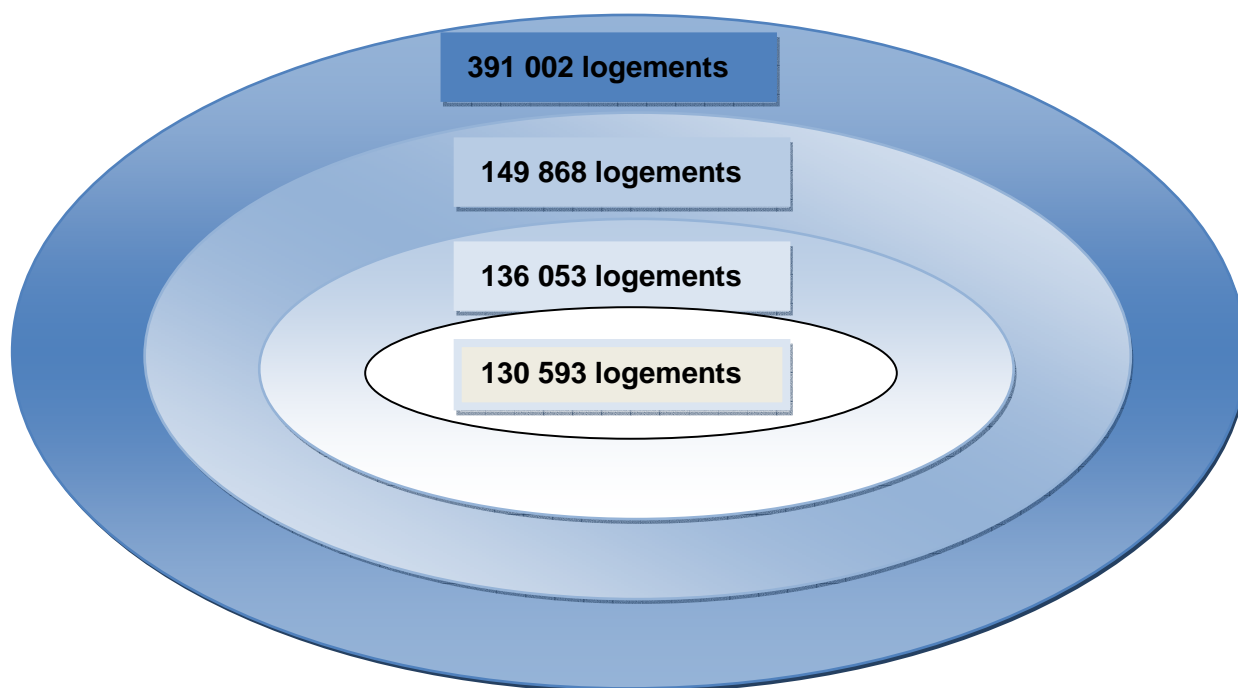
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par des ménages d'une ou de deux personnes âgées de 50 ans ou plus
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager et ne souhaitant pas déménager

Schéma 6 - Quantification de l'offre potentielle dans la région Midi-Pyrénées







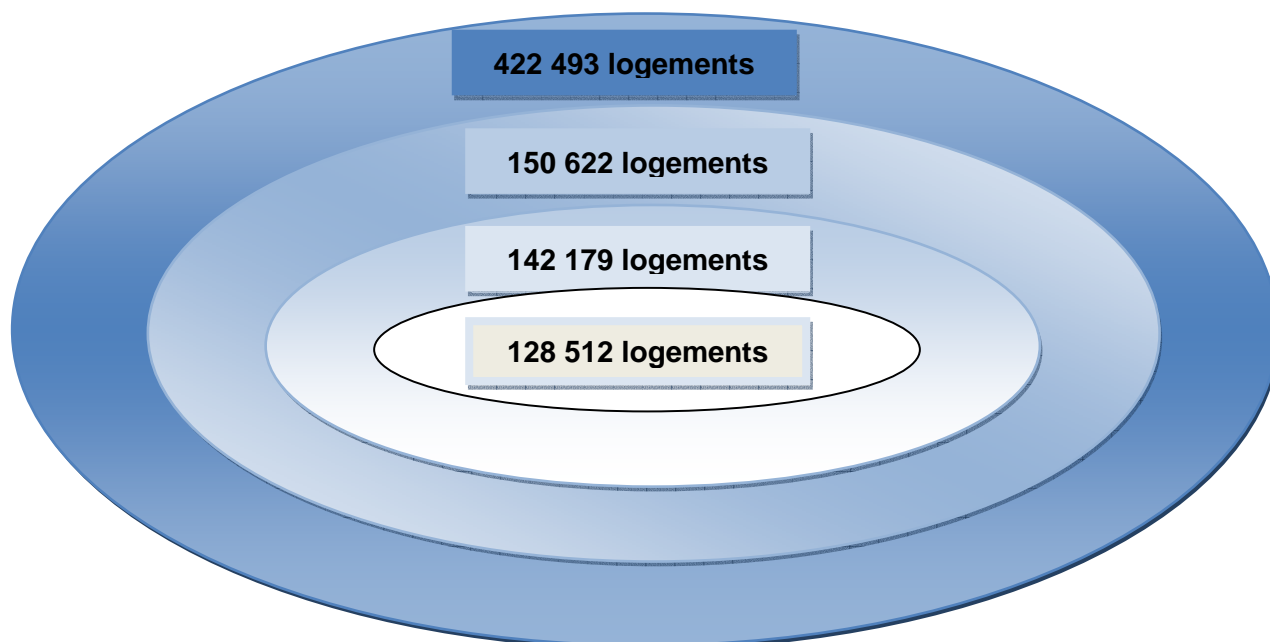




-  Nombre de logements en sous-peuplement prononcé ou très accentué occupé par des ménages d'une ou de deux personnes âgées de 50 ans ou plus
-  Nombre de logements en sous-peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus
-  Nombre de logements en sous-peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager
-  Nombre de logements en sous-peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager et ne souhaitant pas déménager

Schéma 7 - Quantification de l'offre potentielle dans la région Bretagne



-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par des ménages d'une ou de deux personnes âgées de 50 ans ou plus
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager
-  Nombre de logements en sous peuplement prononcé ou très accentué occupé par un ménage d'une personne âgée de 50 ans ou plus n'étant pas contraint de déménager et ne souhaitant pas déménager

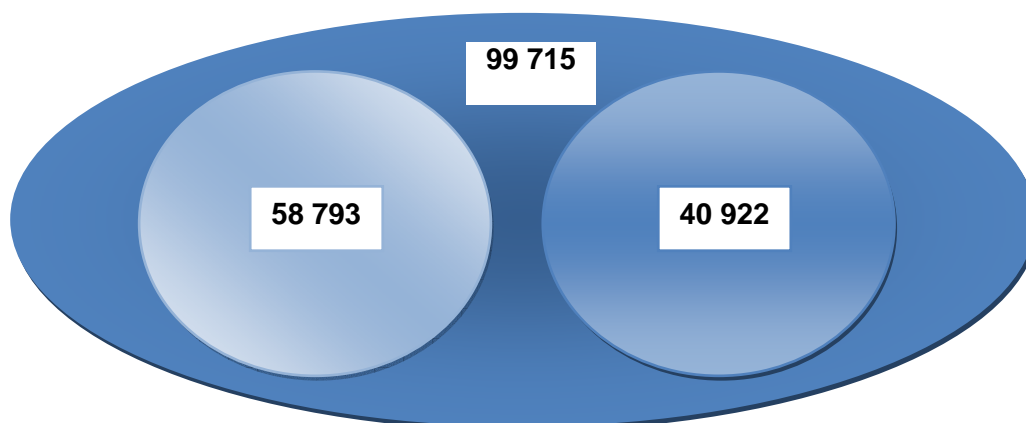
43 - Synthèse de la demande potentielle selon les régions

Tableau 10 - Synthèse des résultats concernant la demande potentielle en logements intergénérationnels

	<i>IDF</i>	<i>NPDC</i>	<i>PACA</i>	<i>MIDI</i>	<i>BRETAGNE</i>
Nombre de personnes jeunes souhaitant déménager	58 793	12 240	14 593	13 674	8 021
% 18-25 ans	30,9	80,6	53,4	70,8	57,1
% 26-30 ans	69,1	19,4	46,6	29,2	42,9
% locataires du parc social	10,1	10,1	19,8	7,2	19,1
% locataires du parc privé	57,4	63,6	50,6	65,3	68,4
% autres locataires	32,5	26,3	29,6	27,5	12,5
% pauvres	51,5	56,3	43,7	73,1	60,7
% modestes	28,2	31,2	31,4	14,2	27,4
% moyens	9,7	3,8	22,4	12,7	10,8
% aisées	10,5	8,7	2,5	0	1,1
% taux d'effort < = 30%	30,4	33,9	36,2	22,9	49,2
% taux d'effort > 30%	69,6	66,1	63,8	77,1	50,8
% pour un logement plus grand	79,8	83,1	73,4	59,4	64,1
% pour un logement plus petit	3,4	0	0	15,1	5,4
% pour un logement de taille équivalente	16,8	14	26,6	25,5	28,6
% NSP	0	2,9	0	0	1,9
% en emploi	64,4	40,4	69	34,4	51,9
% apprentis - étudiants	27	52,8	18	46	36,2
% chômage	8,6	6,8	13	19,6	11,9
Nombre de personnes contraintes de déménager	40 922	14 100	14 180	16 638	22 950
% 18-25 ans	60,5	82,2	78	73,5	86,5
% 26-30 ans	39,5	17,8	22	26,5	13,5
% locataires du parc social	2,1	22,6	0,9	8,6	4,6
% locataires du parc privé	58,9	44,7	55,4	68,1	59,6
% autres locataires	39	32,7	43,7	23,3	35,8
% pauvres	63,2	72,1	73,1	63,3	83,9
% modestes	30,3	8,9	12,7	22,3	7,3
% moyens	6,5	11,4	6,8	9,3	8,1
% aisées	0	7,7	7,4	5,1	0,7
% taux d'effort < = 30%	11,4	18,8	15,4	32,7	35,4
% taux d'effort > 30%	88,6	81,2	84,6	67,3	64,6
% raison professionnelle	49,9	73	74,8	81,2	78,2
% raison financière	35,2	14,5	1,7	1,7	3,7
% autres raisons	14,9	12,5	23,5	17,1	8,1
% en emploi	31,6	21,2	34,5	32,7	31,4
% apprentis - étudiants	55,5	60,1	55,3	63,4	63,2
% chômage	12,9	18,7	8,4	3,9	5,4
Demande potentielle	99 715	26 340	28 773	30 312	30 971

On estime la demande potentielle en logement intergénérationnel c'est-à-dire, la somme du nombre de jeunes souhaitant déménager et du nombre de jeunes contraints de déménager, à 99 715 jeunes en IDF, 26 340 dans le NPDC, 28 773 dans la région PACA, 30 312 dans la région Midi Pyrénées et 30 971 dans la région Bretagne. Les schémas présentés ci-dessous synthétisent l'évaluation de la demande potentielle par région et en fonction des différentes hypothèses retenues.

Schéma 8 - Quantification de la demande potentielle dans la région Ile-de-France






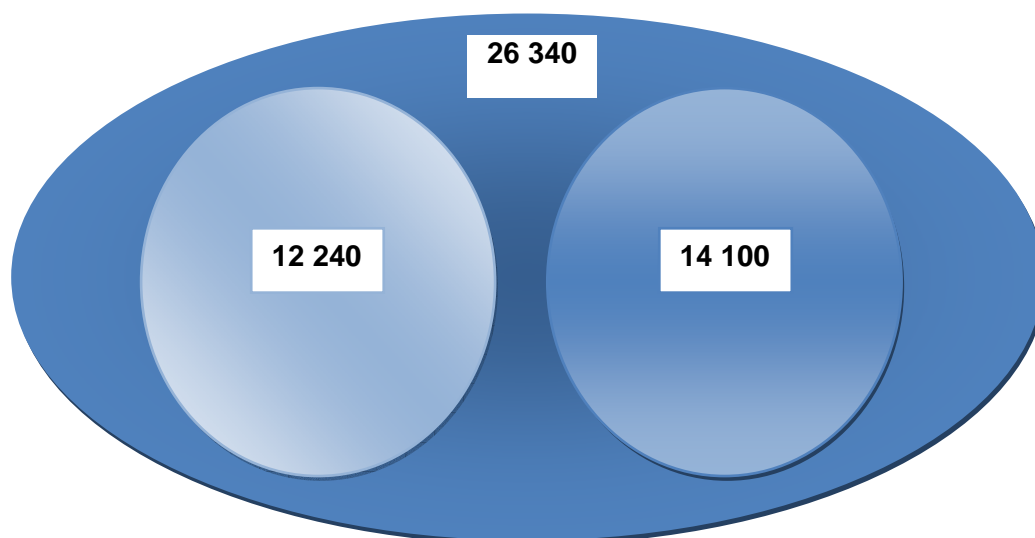
-  Demande totale potentielle de logements intergénérationnels
-  Demande potentielle de logements intergénérationnels émanant des jeunes contraints de déménager
-  Demande potentielle de logements intergénérationnels émanant des jeunes souhaitant déménager

Schéma 9 - Quantification de la demande potentielle dans la région Nord-Pas-de-Calais






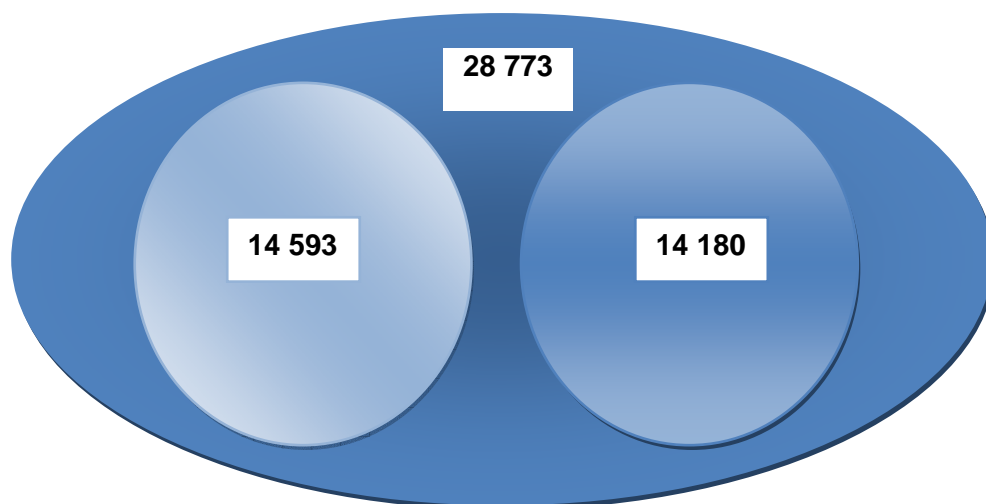
-  Demande totale potentielle de logements intergénérationnels
-  Demande potentielle de logements intergénérationnels émanant des jeunes contraints de déménager
-  Demande potentielle de logements intergénérationnels émanant des jeunes souhaitant déménager

Schéma 10 - Quantification de la demande potentielle dans la région PACA



Demande totale potentielle de logements intergénérationnels

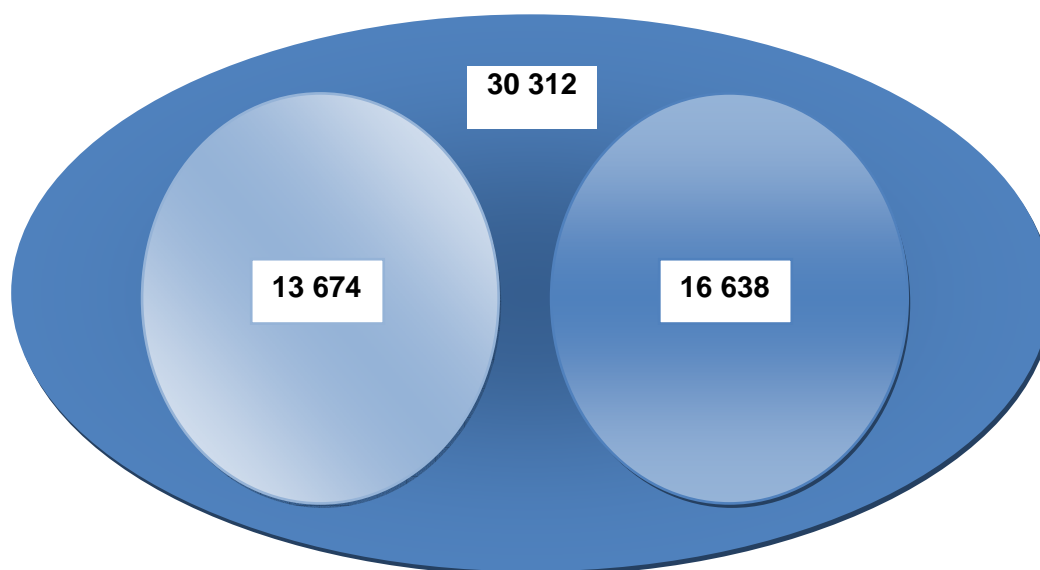


Demande potentielle de logements intergénérationnels émanant des jeunes contraints de déménager



Demande potentielle de logements intergénérationnels émanant des jeunes souhaitant déménager

Schéma 11 - Quantification de la demande potentielle dans la région Midi-Pyrénées



Demande totale potentielle de logements intergénérationnels

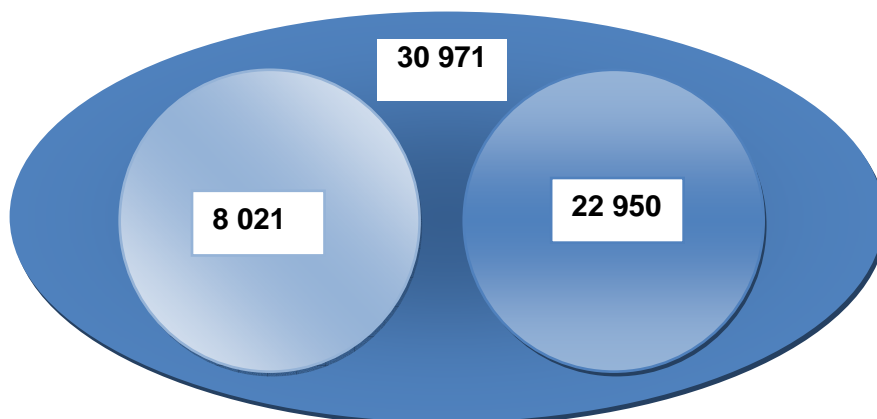





Demande potentielle de logements intergénérationnels émanant des jeunes contraints de déménager



Demande potentielle de logements intergénérationnels émanant des jeunes souhaitant déménager

Schéma 12 - Quantification de la demande potentielle dans la région Bretagne



-  Demande totale potentielle de logements intergénérationnels
-  Demande potentielle de logements intergénérationnels émanant des jeunes contraints de déménager
-  Demande potentielle de logements intergénérationnels émanant des jeunes souhaitant déménager

L'écart entre l'offre potentielle de logements intergénérationnels et la demande reste important à l'échelle des régions. Nous ne constatons pas de décrochage. On observe le même phénomène avec un ratio (offre/demande) relativement élevé.

Tableau 11 - Synthèse des ratios offre/demande potentielles

	France	Ile de France	Nord Pas de Calais	Provence Alpes Côte d'Azur	Midi	Bretagne
MIN	4,2	2,8	5,9	5,4	4,2	4,1
MAX	12,7	7,8	16	15,8	12,7	13,6

Le tableau ci-dessus représente les ratios « Offre potentielle / Demande potentielle » pour la France entière et pour les cinq régions qui bénéficient du sur échantillonnage. Le calcul du ratio repose sur l'offre, nous avons retenus deux seuils :

- o une fourchette haute correspondant aux logements composés de ménages d'une ou de deux personnes, âgées de 50 ans au moins et étant en situation de sous-peuplement prononcé ou très accentué ;
- o une fourchette basse correspondant aux logements en situation de sous peuplement prononcé ou très accentué, composés de ménages d'une personne, âgée de 50 ans au moins, n'étant pas contraint de déménager et ne souhaitant pas déménager.

Et la demande, les ménages retenus sont l'ensemble des jeunes contraints ou souhaitant déménager.

De ce tableau, il ressort que :

- Les ratios calculés concernant les régions « Midi-Pyrénées » et « Bretagne » sont très proches de ceux du niveau national. On observe alors une offre potentielle 4 fois supérieure à la demande potentielle ;
- Les régions « Nord-Pas-de-Calais » et « PACA » se distinguent par un écart encore plus important avec une offre potentielle qui est de 5,4 à 5,9 fois plus élevée que la demande potentielle ;
- On note un petit décrochage pour la région IDF avec un ratio plus faible qui correspond à une offre potentielle 2,8 fois supérieure à la demande potentielle.

L'approche quantitative permet de dresser le profil des personnes (jeunes et âgées) susceptibles d'être intéressées par la formule du logement intergénérationnel et d'en estimer approximativement le nombre. Cependant, l'estimation quantitative ne peut, à elle seule, suffire pour évaluer le potentiel de développement en logements intergénérationnels. Comme nous l'avons indiqué, dans l'approche quantitative, l'offre est un majorant. Elle correspond à l'ensemble des personnes âgées en situation de sous occupation, certains filtres ayant toutefois été réalisés afin d'affiner cette estimation. Si l'ensemble de ces personnes n'est pas nécessairement intéressé par cette formule de logement, l'ampleur de l'offre potentielle amène à s'interroger sur les actions et initiatives à engager pour concrétiser une partie de cette offre. La partie qui suit complète donc l'approche quantitative par une approche qualitative. Cette approche vise à mettre en évidence les réticences des personnes âgées ainsi que les freins et blocages perçus par les acteurs associatifs et institutionnels et à dégager des préconisations.

1 – Méthode d'enquête

Notre méthode d'enquête repose sur **des entretiens semi directifs** auprès de seniors, d'acteurs associatifs, de collectivités territoriales et de partenaires institutionnels. Elle repose également sur **l'analyse de différents documents de communication, de contractualisation** remis par les personnes rencontrées et de rapports d'évaluation et d'investigation collectés sur ce thème.

11- La proposition initiale

Au départ, la méthode envisageait de réaliser trois focus groups, deux dans la région parisienne et un dans la métropole lilloise définis de la façon suivante :

- un groupe de la métropole lilloise formé de personnes qui ont été en contact avec une association promouvant le logement intergénérationnel mais qui n'ont pas concrétisé ;
- un groupe de l'agglomération parisienne composé de personnes répondant aux mêmes critères ;
- un second groupe de l'agglomération parisienne constitué de personnes ayant déjà hébergé un jeune, mais ayant décidé de ne pas renouveler l'expérience.

Il était prévu que ces groupes soient constitués de manière homogène, d'une dizaine de personnes répondant aux mêmes critères. Les cibles retenues auraient permis de recueillir les réactions de personnes connaissant déjà le logement intergénérationnel et demeurant ou devenues réticentes.

Les thèmes abordés auraient été les suivants:

- les motivations des personnes âgées, les réticences ;
- les facteurs de réassurance ;
- les conditions de logement et l'environnement.

Cependant, nous avons été confrontés à des difficultés concernant le recrutement de personnes âgées obligeant à modifier notre méthode de départ.

12 - Difficultés rencontrées et réorientation de la méthode

Les associations sont **un maillon essentiel** pour le contact avec les personnes âgées : d'une part parce qu'elles possèdent les coordonnées des personnes et peuvent jouer un rôle précieux d'intermédiaire permettant de rassurer les seniors quant au bien fondé de la démarche. D'autre part, par souci déontologique il nous semblait essentiel de les impliquer dans l'enquête, ces dernières étant les maîtres d'œuvre des projets intergénérationnels.

Néanmoins, nous avons été confrontés à la réticence des associations à transmettre des contacts de personnes âgées. Celles-ci ont exprimé les motifs suivants :

- **Le manque de temps** : les associations fonctionnant avec des bénévoles et/ou des salariés sont très sollicitées ; Certaines associations professionnalisées ont d'ailleurs refusé de participer sans contrepartie financière ;
- Les associations sont en effet régulièrement sollicitées par les médias, les étudiants, les chercheurs et les cabinets d'étude. Certaines sont déjà impliquées dans des démarches d'évaluation : c'est le cas par exemple de l'association **Ensemble2Génération**s qui fait actuellement l'objet d'une étude menée par le cabinet Asdo de janvier 2010 à 2013 dans le cadre d'une mission confiée à la Commission jeunesse de Martin Hirsch ;
- **La période de transition** : à Lille, l'association était en période de transition : l'association **Génération**s solidaires qui faisait au départ du logement intergénérationnel a cessé son activité qui a été reprise par l'association **Génération**s et Cultures.

Il s'est avéré également difficile de contacter des seniors, notamment des personnes ayant arrêté ou n'ayant pas finalisé leur engagement dans la démarche auprès des associations, la maladie ou le décès en étant en partie la cause. Parfois, les enfants servant d'intermédiaires, ont souhaité répondre à nos sollicitations. Par ailleurs, certains seniors n'ont pas souhaité nous rencontrer, n'ayant pas toujours perçu ou compris l'intérêt de la démarche, ce qui représentait une source d'inquiétude ou de défiance pour eux. On voit ici toute l'importance du rôle de médiation des associations.

Au vu des difficultés constatées, trois changements ont donc été opérés dans la méthode :

Tout d'abord, au lieu d'effectuer des focus group auprès de seniors, il a été décidé de recourir à des entretiens individuels semi directifs. Pour autant, et pour les mêmes motifs, la plupart des associations se sont montrées réticentes à communiquer les coordonnées de seniors. Le fait que la Cnaf ne soit pas partenaire des projets intergénérationnels a été dans certains cas un frein. Pour d'autres, l'intérêt de la Cnaf pour ce sujet a été perçu positivement et a facilité la démarche d'enquête.

Pour mener les entretiens, nous disposions d'une série de « questions guides » (Cf. Annexe n°1 Grille d'entretien senior) ouvertes et demandant des explications de la part de l'intéressé-e. Nous avons essayé de « laisser venir » l'intéressé-e afin qu'il puisse parler ouvertement avec les mots qu'il souhaitait et dans l'ordre qui lui convenait dans une approche compréhensive.

Les thèmes abordés avec l'appui de la grille d'entretien ont été les suivants :

- **Les caractéristiques socio-économiques** : âge, sexe, composition familiale, métier antérieur et/ou du conjoint, ressources, statut d'occupation, activités à l'extérieur ;
- **La description du logement** : la surface, le nombre de chambres, les pièces partagées, l'ancienneté dans le logement, la proximité avec les transports en commun et les écoles ;

- **Le fonctionnement du logement intergénérationnel** : nombre d'années dans la démarche, raisons, modalités de connaissance du dispositif, craintes au départ, présence ou non d'un contrat, le type de formule, les difficultés, les avantages, les propositions d'amélioration, souhait de poursuivre ou non.

Le deuxième changement correspond aux critères d'échantillonnage : pour les raisons exposées précédemment et dans un souci d'efficacité, nous avons choisi d'interroger des seniors qui ont déjà eu une expérience de logement intergénérationnel, qu'ils aient été satisfaits ou non de cette expérience.

Il nous faut remercier ici les associations et les seniors qui ont accepté de jouer le jeu, pour leur accueil et le temps consacré. L'appartenance à une université a été en ce sens facilitateur et gage de confiance vis-à-vis des seniors.

Le contact s'est opéré soit par l'envoi de courriers rédigés par nous-mêmes ou les associations, soit par appel téléphonique de notre part, après contact préalable avec les associations. Nous avons rencontré finalement sept ménages à leur domicile et deux par téléphone, les personnes âgées ne souhaitant pas dans ce cas nous recevoir chez elles.

Par ailleurs, nous avons sollicité pour des entretiens, **différents acteurs du logement intergénérationnel** dans la région du Nord-Pas-de-Calais et en Ile de France :

- **des acteurs associatifs bénévoles, salariés des associations** (cf. chapitre 3 et grille d'entretien n° 2 : Grille d'entretien des acteurs associatifs) ;
- **des partenaires institutionnels concernés par la question, financeurs ou non.** (Cf. chapitre 3 et grille d'entretien n° 3 : Grille d'entretien des partenaires institutionnels).

Comme mentionné précédemment, certaines associations n'ont pas souhaité nous rencontrer en raison de sollicitations déjà multiples. De ce fait, nous avons dû apporter un **troisième ajustement** à la méthodologie initiale qui prévoyait la rédaction de monographies pour les régions d'Ile-de-France et du Nord-Pas-de-Calais. Dans la mesure où nous n'avions pas une vision exhaustive de l'ensemble des relations qui peuvent exister au sein du système d'acteurs local, les monographies auraient très certainement été incomplètes. Le choix a donc été pris de réorienter ce point méthodologique et d'opter pour une mise en exergue des pratiques propres aux acteurs associatifs, aux collectivités locales et aux partenaires institutionnels.

13 - Corpus d'enquête n° 1 : les seniors

131 - Le profil socio-économique

Neuf ménages ont fait l'objet d'un entretien semi directif : six habitent en Ile-de-France et trois habitent dans la région Nord-Pas-de-Calais.

Ils ont entre 52 ans et 89 ans. Parmi les neuf ménages : 5 sont des **femmes veuves**, dont trois âgées de plus de 80 ans. Deux sont des couples : l'un étant composé d'une femme de 57 ans et d'un homme de 87 ans, l'autre d'une femme de 61 ans et d'un homme de 55 ans.

Selon la classification *Profession et Classification Socioprofessionnelle* de l'INSEE, 8 ménages sur 9 relèvent de la **PCS des cadres et professions intellectuelles supérieures** (enseignante, artiste peintre, chimiste, etc.). Un ménage appartient à la catégorie des employés et perçoit le RSA.

Huit ménages sur 9 ont une **vie sociale active ou sont très entourés par la famille et/ou leurs amis** : ils sont bénévoles ou participent à des associations à vocation sociale ou culturelle (Croix rouge, yoga, espéranto, etc.) ; Ils ont des enfants et/ou petits enfants qui se montrent présents ; Deux ont encore une activité professionnelle non régulière (artistique ou de surveillance d'examens dans une grande école).

132 - Les conditions de logements

Sept ménages sont **propriétaires**, 2 sont locataires dont 1 locataire d'un logement communal. **Ils occupent tous leur logement depuis plus de 10 ans** (ancienneté résidentielle de 10 à 57 ans). Quatre ménages sur 6 habitent **un appartement** et 2 une maison.

Ils occupent **de grands logements** : la superficie varie entre 70 et 170 m².

Dans la plupart des cas, le binôme partage la cuisine et la salle de bains : seuls 2 étudiants sur 9 possèdent leur salle de bain privative et 2 autres disposent d'un point d'eau (lavabo) dans leur chambre.

Dans chaque logement, une chambre est réservée à la personne accueillie. Elle est meublée au minimum par un bureau, un lit, une armoire. Quatre chambres sont équipées d'une télévision.

Sept logements sur 9 sont **à moins de 10 minutes à pied des transports en commun et/ou à proximité des lieux d'études.** Une maison est éloignée de l'école et des transports en commun mais l'étudiant possède une voiture.

Tableau 12 - Synthèse des caractéristiques socio-économiques des seniors interrogés

Sexe	Age	Typologie du ménage	Lieu d'habitation	Ancien Métier	Typologie du logement	Statut d'occupation	Surface du logement	Ancienneté dans le logement	Expérience logement intergénérationnel
F	71 ans	Veuve	Porcheville (78)	Chimiste	Individuel	Propriétaire	70 m ²	N.R.	Depuis septembre 2009
F	77 ans	Veuve	Mouvoux	Commerçants	Collectif	Propriétaire	70 m ²	10 ans	25 ans
F	82 ans	Veuve	Paris Gare du Nord	Artiste peintre	Collectif	Locataire	N.R.	N.R.	N.R.
F	84 ans	Veuve	Paris 17 ^{ème} arrondissement	Femme au foyer	Collectif	Propriétaire	170 m ²	33 ans	Depuis mars 2009
F	89 ans	Veuve	Paris 14 ^{ème} arrondissement	Artiste peintre	Collectif	Propriétaire	80 m ²	45 ans	Depuis 11 ans
F	52 ans	Seule	Arras	Sans profession (RSA)	Individuel	Propriétaire	150 m ²	34 ans	Depuis septembre 2009
F	68 ans	Seule, séparée	Arras	Institutrice	Individuel	Propriétaire	150 m ²	N.R.	Depuis 5 ans
H et F	87 ans (H) et 57 ans (F)	En couple	Paris 14 ^{ème} arrondissement	Encore en activité (Artiste peintre pour l'homme et photographe pour la femme)	Collectif	Propriétaire	150 m ²	57 ans	Depuis septembre 2009
H et F	55 ans (H) et 61 ans (F)	En couple avec un enfant	Vélizy Villacoublay (78)	Auxiliaire de vie (pour la femme) et financier (encore en activité)	Collectif	Locataire	12 m ²	21 ans	Depuis septembre 2009

14 - Corpus d'enquête n° 2 : les acteurs du logement intergénérationnel

Comme avec les seniors, c'est la méthode de l'entretien semi directif par téléphone ou en face à face qui a été retenue pour les acteurs du logement intergénérationnel. Parmi eux, nous distinguons :

- **Les acteurs associatifs du logement intergénérationnel**, interrogés à l'aide d'une grille d'entretien dont les principaux thèmes, sont les suivants :
 - Présentation de la structure,
 - Origine et présentation de la démarche,
 - Partenariat,
 - Financement,
 - Contexte local,
 - Evaluation quantitative de l'action,
 - Evaluation qualitative de l'action.

- ✓ **En Ile-de-France**, 4 entretiens téléphoniques ont été réalisés, à savoir :
 - « Un toit pour toi Mantes »,
 - « Ensemble2Génération »,
 - « Logement Intergénération »,
 - « Institut Catholique de Paris »,
 - « PariSolidaire ».

- ✓ **Dans la région Nord-Pas-de-Calais**, 2 entretiens en face à face ont été réalisés, à savoir :
 - « Générations et cultures » de Lille (qui reprend le projet mené par Générations Solidaires suite à l'arrêt d'activité de l'association),
 - « Ar'toit 2 générations à Arras ».

- **Les partenaires institutionnels du logement intergénérationnel** qui ont été interviewés également à l'aide d'une grille d'entretien dont les principaux thèmes sont les suivants :
 - Cadre d'intervention,
 - Forme de participation,
 - Freins, intérêts, limites, points de blocage,
 - Pistes d'amélioration,
 - Propositions d'actions.

- ✓ **En Ile-de-France**, nous avons mené cinq entretiens (4 par téléphone et 1 en face à face) :
 - « Mairie de Paris »,
 - « Conseil Général des Yvelines » (78),

- « Mairie de Colombes » (92),
- « Fondation de France »,
- « Toit et joie » (75) (bailleur social).

✓ **Dans la région Nord-Pas-de-Calais**, 8 entretiens téléphoniques ont été effectués :

- « Fondation de France »,
- « Lille Métropole Communauté Urbaine »,
- « Caf de Lille »,
- « CLIC de Lille »,
- « CROUS de Lille »,
- « Conseil Général du Nord,
- « Ville de Lille »,
- « Caisse Régionale d'Assurance Maladie ».

D'autres contacts téléphoniques, à titre informatif, ont été effectués auprès d'institutions :

- au niveau national : « la Fondation Nationale de Gérontologie »,
- au niveau de l'Ile de France : « le Conseil général de l'Essonne, la mairie de Vélizy Villacoublay, les CLICs des arrondissements de Paris, le Centre d'Action Sociale de Paris ».

Mais aussi auprès d'associations en Ile-de-France : Réagir, CEP Entraides Etudiants, PariSolidaire, Voisin-âge, Droit de Cité Habitat, Besoin2Toit.

2 – Le logement intergénérationnel : une idée qui séduit

Cette seconde partie met en évidence les éléments qui ont conduit au développement du logement intergénérationnel en France.

21 - Une prise de conscience après la canicule de 2003 et le développement des services à la personne

La canicule de l'été 2003 a été, dans la majorité des cas, l'élément déclencheur de la création des associations. Deux phénomènes croisés ont joué un rôle dans la création de ces associations de logement intergénérationnel :

- Tout d'abord, la description de la canicule par les médias qualifiée de « *crise majeure* », de « *désastre sanitaire* » du fait de la surmortalité¹⁰ des personnes âgées en situation d'isolement ;

¹⁰ Le rapport de l'INSERM, *Surmortalité liée à la canicule d'août 2003*, du 26 octobre 2004 fait état de 15 000 décès environ supplémentaires par rapport à la mortalité habituelle de cette période de l'année.

- Ensuite, la diffusion à cette occasion, par les médias depuis l'Espagne d'un modèle de la solidarité résidentielle (Nemoz S. - 2007)¹¹.

La situation décrite comme catastrophique par les médias, qui a ému l'opinion publique, et ce modèle de la solidarité résidentielle ont favorisé l'émergence d'une volonté de solidarité intergénérationnelle. Celle-ci s'est traduite, parmi différentes initiatives intergénérationnelles, par la création des premières associations de logement intergénérationnel en Ile-de-France et en province. Les fondatrices se sont inspirées des expériences espagnoles, qui semblent une des réponses face à l'affaiblissement et aux carences des solidarités familiales et un contrepoids à l'individualisme.

« J'ai ressenti presque comme un traumatisme de découvrir que notre société actuelle, riche extrêmement, développée, avait des anciens à qui on doit le respect qui mourraient tous seuls abandonnés, de leur famille, de la société. Ca a été un choc. »

(Association)

La création de ces associations de logement intergénérationnel participe d'une volonté de réinstaurer la solidarité intergénérationnelle encore présente au début du siècle dernier lorsque plusieurs générations vivaient sous le même toit. L'instauration par le gouvernement français d'une « *journée de solidarité* » pour financer la Caisse Nationale de la Solidarité et de l'Autonomie, l'année suivant la canicule, va également dans le sens d'une volonté de renforcer les liens intergénérationnels.

Depuis 2003-2004, les médias multiplient donc les reportages et articles de journaux témoignant d'expériences de logement intergénérationnel réussies, tant au niveau local qu'au niveau national et dans la presse spécialisée :

« C'est la deuxième année que Chantal accueille un étudiant chez elle. Tous deux ne se connaissent ni d'Eve ni d'Adam, mais la retraitée de l'enseignement privée ne jure presque que par lui... : « Nicolas ? Il est sen-sa-tion-nel ! (...) Au final on donne beaucoup vous savez. Et ça me rapporte juste le plaisir de rendre service »
(Article intitulé « *Echange hébergement étudiant contre menus services* » paru dans la Voix du Nord du 24 juin 2008).

Cette formule bénéficie donc d'une image d'autant plus positive auprès de l'opinion publique qu'elle renvoie à des valeurs de nouveau en vogue : la solidarité, le rapprochement des générations. Ce mode de logement apparaît comme étant « *plus qu'un simple toit* » aux yeux de l'opinion publique, mais aussi aux yeux des partenaires institutionnels interrogés.

¹¹ NEMOZ Sophie (2007), *L'étudiant et la senior sous un même toit*, Paris, L'Harmattan. Dans cet ouvrage l'auteure décrit les expériences de logement intergénérationnel entre des personnes âgées et des étudiants à Barcelone pendant la canicule de 2003.

Enfin, l'essor des métiers du service à la personne a également favorisé la création des premières associations de logement intergénérationnel et incite d'ailleurs certaines d'entre elles à se professionnaliser (point que nous développerons dans le chapitre 3 portant sur le profil des associations).

22 - Une réponse aux enjeux sociétaux de mixité, solidarité et convivialité

Selon les acteurs associatifs du logement intergénérationnel, cette formule présente plusieurs intérêts d'un point de vue social, des jeunes et des seniors.

✓ Du point de vue social :

- La cohabitation quotidienne entre un jeune et une personne âgée permet de **valoriser le lien et d'entretenir la solidarité intergénérationnelle** ;
- Le logement intergénérationnel **favorise la mixité sociale** dans le sens où des jeunes et des seniors issus de milieux sociaux différents cohabitent ;
- C'est un moyen de répondre aux besoins en logement et de **lutter contre la sous occupation des grands logements par les seniors** ;
- Il peut apporter une réponse au coût social lié à la perte d'autonomie et au placement en établissement.

✓ Du point de vue des jeunes :

- **Une solution au problème de la crise du logement** dont souffrent les étudiants en région parisienne et dans certaines autres régions de France. Cette crise se manifeste à la fois par la difficulté de trouver un logement adapté en taille et par le coût trop important. La situation est particulièrement difficile en Ile de France puisque l'offre publique de logement est insuffisante : ainsi le CROUS propose 2,8 lits pour 100 étudiants et l'offre au niveau des HLM est insuffisante. Dans le parc privé en Ile de France, les logements sont onéreux : le loyer mensuel à Paris est en moyenne de 532 €¹² et il augmente rapidement ;
- **une solution d'hébergement pour les étudiants étrangers en programme d'échange de type Erasmus** ou qui arrivent en France pour commencer leurs études ;
- De manière plus marginale, le logement intergénérationnel peut correspondre à une **démarche volontaire de jeunes qui souhaitent vivre une expérience d'habitat différente** au cours de leurs études. Il peut aussi être associé à une motivation pour des études et un métier tourné vers autrui, vers l'aide ou le soin. Dans ce cas, le logement intergénérationnel est perçu comme **une expérience supplémentaire en cohérence avec une orientation professionnelle** (école de cadre des organismes de santé, école de kiné, d'infirmières...),

¹² L'enquête OVE

(http://www.ove-national.education.fr/index.php?lang=fr&page=engcond_rst.php&eng_id=6#, le 27/07/2010) montre que le loyer mensuel moyen avec les charges comprises est de 388 € en 2006, il augmente avec la taille de la ville.

- Outre le fait de proposer un hébergement peu coûteux, la formule du logement intergénérationnel peut aussi représenter **une solution rassurante pour les parents** dont l'enfant quitte le domicile familial pour la première fois. L'accueil chez un senior permet au jeune de ne pas être isolé dans une ville inconnue et d'avoir un cadre de vie plus familial et sécurisant tout en étant autonome.

✓ **Du point de vue des seniors :**

- C'est un moyen de **pallier à l'isolement et donc d'améliorer sa vie quotidienne ;**
- Cette formule permet aussi au senior de **maintenir une utilité sociale et de vivre au domicile le plus longtemps possible.**

Cette formule du logement intergénérationnel est donc présentée par les associations comme une formule « gagnant gagnant » pour le jeune comme pour le senior.

23 - Des avantages perçus comme multiples par les personnes âgées

Nous n'avons rencontré que des seniors qui envisagent de poursuivre la démarche. Par conséquent, les intéressés sont dans la majorité des cas satisfaits de la formule lui trouvant de nombreux avantages.

231 - Une présence au quotidien et la nuit pour se sentir en sécurité

Pour les seniors, héberger un jeune, c'est d'abord **une présence et une sécurité** en cas de problème, surtout la nuit : pouvoir compter sur quelqu'un, pouvoir appeler en cas de problème. Cet argument est surtout avancé par les femmes vivant seules.

« Je ne veux pas être seule la nuit, c'est primordial chez moi, j'ai toujours eu mes malaises (...) depuis la mort de mon mari, je ne supporte pas d'être seule surtout que je n'ai jamais été seule, nous sommes une grande famille. »
(Veuve - 89 ans - Paris 14^{ème} arrondissement)

« Y a quand même il me semble des tas de personnes âgées qui se rendent pas compte qu'elles seraient beaucoup plus à l'aise, détendues si elles n'étaient pas seules. »
(Veuve - 84 ans - Paris 17^{ème} arrondissement)

Parfois, il est attendu que le jeune puisse prévenir la famille en cas de souci de santé du senior.

« (...) pour qu'il y ait quelqu'un si je m'absente quelques jours et que quelqu'un puisse prévenir ma famille aussi si je suis gravement malade (...) si je suis vraiment très malade, faut qu'elle puisse prévenir quelqu'un, ça fait un lien entre ma famille et moi-même. »
(Veuve - 71 ans - habitant dans les Yvelines)

232 - Des échanges au quotidien et/ou une stimulation intellectuelle agrémentée d'activités conviviales

Accueillir un étudiant procure au senior **des occasions d'échange** : pouvoir parler avec quelqu'un, discuter du quotidien (raconter sa journée par exemple), partager éventuellement des repas.

Dans certains cas, cette simple présence quotidienne se complète par **la participation à des menus services** liés à la vie quotidienne : quelques courses, sortir les poubelles, etc.

« Y a des journées entières où je n'ouvrais pas la bouche, sinon pour aller acheter du pain tandis que là on rentre, on sort, on se dit bonjour, on se demande ce qu'on a fait, y a un peu de mouvement quoi. Pour moi c'est une présence, une sécurité (...) nous nous retrouvons à la cuisine souvent chacune devant nos petits plats (...) l'autre jour j'ai acheté des chaises longues pour la campagne, elle est venue avec moi les chercher (...) c'est ça les petits services qu'elle me rend. »

(Veuve - 84 ans - Paris 17^{ème} arrondissement)

Des seniors expriment clairement **des attentes d'échanges** sur des sujets **liés à l'actualité ou à la culture** entendus comme une manière de « *rester dans le coup* », de lutter contre l'ennui et d'échapper au vieillissement et aux stéréotypes dans lesquels on aurait tendance à les enfermer :

« Ce qui nous manque le plus c'est la relation avec l'autre, c'est-à-dire pouvoir parler mais pas pouvoir parler de la santé de madame untel parce qu'on parle plus que de ça, alors il s'agit aussi d'apprendre aux jeunes filles qu'on peut parler d'autres choses que de la maladie que la voisine a, que madame untel qui est morte (...) dès qu'elle est arrivée ici, on a pu parler de livres, on a pu parler de musique (...). »

(Veuve - 89 ans - Paris 14^{ème} arrondissement)

« ... c'est de l'occupation. Je ne veux pas aller dans des clubs de retraités vous comprenez ? Je ne veux pas aller jouer à la belote, aller au club de retraités et passer une journée à la mer avec des vieilles mémères qui ne racontent que leur problèmes de santé ... surtout pas ! »

(Veuve - 77 ans - métropole lilloise)

Par ailleurs, parmi les seniors rencontrés, certains expriment l'envie d'accueillir des étudiants étrangers afin de **pouvoir échanger sur la culture** (au sens large, les coutumes) et d'entretenir la maîtrise d'une langue étrangère. Au-delà de l'échange intergénérationnel il y a donc des attentes d'échange interculturel.

« Un jour une dame m'a dit : « Est ce que vous seriez prêts à accueillir des adultes, des conducteurs d'Étar qui viennent pour apprendre le français au lycée Montebello à Lille ? » Donc j'ai dit : « Oui, oui évidemment ça m'intéresse » surtout quelqu'un qui ne parle pas du tout français ça m'attire encore plus puisque j'aime bien parler anglais et donc j'ai reçu. »

(Veuve - 77 ans - habitante du Nord)

Pour autant, cette motivation semble être marginale car un des arguments classiquement entendus est la crainte d'accueillir un étudiant étranger.

La cohabitation avec un jeune permet ainsi au senior de multiplier les interactions et d'entretenir ou recréer ainsi sociabilité et réseau social. On peut rappeler à ce titre que les effets bénéfiques des liens sociaux sur la santé (physique et psychique) et la longévité ont été démontrés chez les seniors.

Au-delà de la stimulation intellectuelle, la présence d'un jeune incite aussi la personne à **être attentive à son apparence** : « être toujours bien mise » ; « Veiller à être présentable ». Si pour les uns, la présence d'une personne au domicile peut représenter en ce sens une contrainte, pour d'autres, c'est une manière de « *rester dans le coup* » et donc de reculer les étapes du vieillissement.

« Je vais pas me présenter avec mes bigoudis... Je ne ferai jamais ça devant les gens que j'accueille, même les filles »

(Veuve - 77 ans - habitante du Nord)

« Forcément y a des petites contraintes. Quand on est bien, moi je vois avec la petite jeune fille, ça ne nous dérangeait pas le soir parce que maintenant on fait des belles tenues d'intérieur. On se mettait en « décontract » toutes les deux. Ça n'avait pas d'importance. Bon le matin, on ne peut quand même pas déambuler n'importe comment dans la maison en sachant qu'il y a un jeune. Pour certaines personnes ça les oblige aussi à s'habiller ».

(Femme seule - 67 ans - Arras)

Enfin dans certains cas, des liens se tissent qui perdurent au-delà de la période de cohabitation. Ainsi pour quelques personnes ayant une expérience plus longue du logement intergénérationnel, des contacts ont été gardés avec des étudiants qu'elles ont hébergés :

« Elle, vraiment avec elle c'était le paradis. On est allé au cinéma ensemble (...) on s'est entendu tout de suite comme pas possible ! A tel point que là elle est partie sur Poitiers y a quinze jours elle est venue passer le week-end ici (...), elle envoie des mails à mes enfants (...), y avait pas une fête où elle n'était pas invitée. »

(Femme seule - 68 ans- habitante du Nord)

233 - Une volonté de rendre service et de transmettre son expérience passée

Pour certains seniors, la formule du logement intergénérationnel est **une démarche altruiste liée au passé familial et à l'engagement associatif**. C'est par exemple le cas d'une personne interrogée qui explique que l'un de ses enfants a échoué sa première année d'études supérieures. Selon ses explications, l'échec de son enfant est lié à la prise brutale d'indépendance à laquelle il a dû se confronter. En proposant d'accueillir chez elle des jeunes, elle souhaite éviter ce type d'échec aux jeunes et lui transmettre ainsi son expérience passée.

« Moi mon aîné a raté sa première année, bon sûrement pour diverses raisons mais sûrement aussi parce qu'il était dans une chambre horrible qu'il avait choisie lui-même, livré à lui-même (...). Donc mes deux raisons c'est d'abord rendre service, c'est dans ma nature de rendre service, la deuxième c'est d'aider les jeunes, d'avoir un contact encore avec eux. »

(Femme seule - 68 ans - habitante du Nord)

Plus avant, nous avons vu que la vie sociale de ces seniors a été ou est encore active. Pour certains, la démarche du logement intergénérationnel est donc en quelque sorte **le prolongement de leur engagement associatif**.

« J'ai rencontré madame G au forum de associations où moi-même je suis à trois stands différents parce que je fais beaucoup de choses. »

(Dame seule - 68 ans - habitante du Nord)

234 - Un complément de ressources non négligeable

La motivation économique est variable d'un ménage à un autre : pour certains ménages, elle n'est pas principale, ils se satisfont alors d'une participation minimale aux charges.

« Là on demande 50 euros pour le mois ; Le petit-déjeuner, le repas du soir 6 euros (...), c'est moi qui ai voulu cette somme là au départ, si je le fais, c'est pas par besoin ».

(Séparée - 68 ans - habitante du Nord)

La participation financière s'interprète comme **une reconnaissance symbolique** : en participant un minimum, le jeune est alors conscient du service que le senior lui rend et à son tour le senior se sent valorisé financièrement et socialement. Cet exemple illustre le principe du don et contre don¹³.

Pour d'autres ménages (un peu moins de la moitié des ménages), **la participation financière est parfois la motivation principale** et elle représente même une stratégie délibérée pour pouvoir continuer à vivre dans le logement occupé. Dans cette situation, le loyer financé par le jeune est plus élevé.

« (...) Je me suis retrouvée avec un appartement de six pièces pour trois (...) Moi je m'étais dit c'était une bonne solution pour que le loyer soit moins cher, c'est vrai que quand on arrive à la retraite, moi qui ai élevé quand même mes enfants pendant 23 ans donc ma retraite est infime, je touche 750 euros par mois. Mon mari a un salaire correct mais on a 1000 € de loyer ».

(Couple de 61 ans et 55 ans - Yvelines)

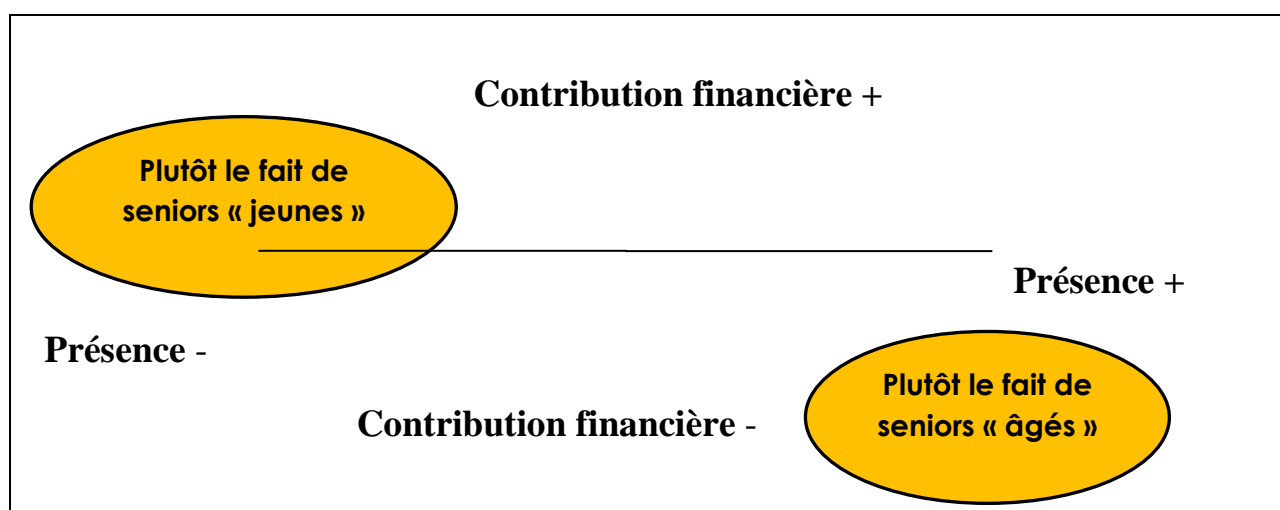
¹³ MAUSS Marcel, « Essai sur le don » in *L'année sociologique*, 1923-1924 explique la notion de don et contre don : donner, recevoir et rendre dans un cadre de réciprocité

A titre de comparaison, l'étude de la Fondation Nationale de Gérontologie « Un toit, deux générations » (2006) montre que 14,3 % des personnes interrogées recourent au logement intergénérationnel pour augmenter leurs revenus. Nous pouvons émettre l'hypothèse que la motivation financière peut, à l'avenir, être de plus en plus présente chez les retraités : les personnes rencontrées sont le plus souvent des veuves ou des personnes divorcées qui ne bénéficient pas de retraite à taux plein ; Par ailleurs, la situation économique tend à entraîner des périodes de chômage conséquentes. Enfin, l'enquête quantitative montre un potentiel d'offre de logements important, parmi lesquels des ménages modestes, qui pourraient éventuellement être intéressés s'ils avaient connaissance de cette formule et la possibilité de sous louer leur appartement.

Nous pouvons établir une relation entre l'âge du senior et ses attentes (Cf. Schéma ci-dessous), nous remarquons alors que :

- Les seniors plutôt « jeunes » (en dessous de 80 ans) ont tendance à opter pour des formules exigeant une présence faible et une contribution financière élevée,
- Les seniors plutôt « âgés » (au-delà de 80 ans) choisissent davantage des formules qui exigent une présence plus importante mais une contribution financière moindre.

Schéma 13 - Croisement entre l'âge des seniors et leurs attentes



3 - La concrétisation du logement intergénérationnel sur le terrain

Cette troisième partie s'intéresse à la manière dont est investie la thématique du logement intergénérationnel au sein de la sphère associative et institutionnelle.

Dans un premier temps, nous nous intéressons aux acteurs associatifs du logement intergénérationnel en dégageant le profil de ces associations et les différents types de formation du binôme ainsi que la diversité des formules proposées.

Dans un second temps, nous portons notre attention sur la manière dont est investie cette thématique par les collectivités territoriales et partenaires institutionnels.

31 - Une diversité de pratiques associatives

311 - Profils des associations et ancrage idéologique propre

▪ Des fondements propres à chaque association

La création des associations de logement intergénérationnel repose sur des fondements et des valeurs spécifiques. Nous distinguons ici **trois types de fondements**, au sens d'idéal type¹⁴, sur lesquels reposent ces associations. Il est à préciser que ces types s'entrecroisent dans la réalité.

Premièrement, nous distinguons des associations qui reposent **sur des valeurs chrétiennes**. Certaines d'entre elles mettent en évidence leur nature confessionnelle. « *Une association chrétienne de solidarité dont le fondement est la Parole de Dieu issue de l'Évangile* » (...) « *Nous prions pour chaque personne qui nous contacte, que nous recevons, ou que nous allons visiter* ».

Ces valeurs chrétiennes sont à l'origine de la création de ces associations.

« Mère de cinq enfants, j'avais besoin de payer des études à mes enfants et je connaissais bien l'Abbé Pierre et je me suis toujours engagée pour le logement, c'était lui qui avait commencé à parler de la précarité des étudiants en 2004, il avait lancé un appel comme il savait faire et j'avais été aux journées mondiales de la jeunesse à Cologne, le pape Jean-Paul II avait demandé aux jeunes de trouver des nouvelles formes de service mutuel adapté à la société moderne, de ne pas abandonner les personnes âgées à leur solitude... »
(Association)

¹⁴ « On obtient un idéal-type en accentuant unilatéralement un ou plusieurs points de vue et en enchaînant une multitude de phénomènes isolés, diffus et discrets que l'on trouve tantôt en grand nombre, tantôt en petit nombre, par endroit ou pas du tout, qu'on ordonne selon les précédents points de vue choisis unilatéralement pour fournir un tableau de pensée homogène », Max Weber, *Essais sur la théorie de la science*, Plon, p. 181.

Deuxièmement, nous différencions les associations qui se fondent sur un **engagement citoyen**. Ainsi certaines associations sont à l'initiative du maire de la commune, qui étant donné le développement futur du pôle universitaire, a souhaité mettre en place cette formule pour pallier aux éventuels manques de logements étudiants.

« C'est notre présidente et puis le maire de la commune dans la mesure où nous avons un pôle université qui devrait se développer d'ici trois ans et avoir trois mille étudiants donc il pense que c'est une solution qui pourrait être intéressante pour les étudiants. Il a eu l'idée, ce n'est pas lui qui a créé l'association, enfin on en avait parlé avec lui, c'est lui quand même qui en est à l'origine. »

(Association)

D'autres relèvent de l'initiative de citoyens qui affichent une volonté de renforcer et de recréer les liens entre les générations, « effrités » selon eux. Cette volonté est mentionnée dans les statuts de l'association : *« Elle a pour but le développement des relations intergénérationnelles. L'association a pour but essentiel la défense des intérêts matériels et moraux de toutes les familles. Elle pourra notamment organiser et faciliter l'hébergement d'étudiants par des familles »*. Cette idée rejoint le dernier fondement qui suit.

Enfin, nous différencions les associations qui reposent sur un **engagement associatif en faveur du lien intergénérationnel**. Ces associations mènent des actions en faveur de l'intergénérationnel, leur objectif affiché étant de « favoriser le rapprochement entre personnes de générations et de cultures différentes dans le respect de leur identité individuelle et collective ». Leurs domaines d'actions en lien avec l'intergénérationnel touchent le développement durable, l'art et la culture, les loisirs, la solidarité, la mémoire.

Parmi ces associations, on distingue des associations qui ouvrent en faveur de la solidarité intergénérationnelle qui est aussi stipulée dans ses objectifs : *« L'association a but non lucratif, développe la solidarité et le logement entre générations : une personne d'accueil offre à un jeune une chambre libre en échange de présence et de soutien »*.

▪ Profils des acteurs associatifs

Parmi les associations que nous avons interrogées (toutes sont des associations de loi 1901), nous distinguons **deux grands profils d'associations** qui se scindent en sous catégories :

⇒ En premier lieu, « **les associations de mise en relation** » : d'une part, elles jouent un rôle d'intermédiaire puisqu'elles mettent uniquement en contact le jeune et l'étudiant, ne formalisent pas le binôme et n'assurent pas le suivi sur l'année. D'autre part, la mise en contact n'est pas leur principale activité et leur nombre de binômes constitué chaque année est peu élevé.

⇒ En deuxième lieu, « **les associations médiatrices** » qui mettent en relation les jeunes et les personnes âgées. Elles assurent la formalisation et le suivi du binôme durant l'année. Parmi les « les associations médiatrices », on distingue deux sous catégories :

- ◆ Les associations dans lesquelles « le logement intergénérationnel est au cœur de l'activité » (elles sont dédiées uniquement au logement intergénérationnel) ;
- ◆ « Les associations médiatrices de lien intergénérationnel » dans lesquelles le logement intergénérationnel fait partie d'autres actions intergénérationnelles. En plus de la formule de logement intergénérationnel, ces associations proposent aux étudiants d'être accueillis dans une famille en contrepartie d'un soutien scolaire aux enfants de la famille.
- ◆ « Les associations majoritairement bénévoles » : elles s'appuient en grande partie sur les bénévoles, voire sur un ou deux salariés et fonctionnent avec ou sans subventions publiques. Les cotisations sont faibles au regard du deuxième type d'association qui suit. Il s'agit de :

⇒ « **Les associations professionnalisées** » : de manière générale, elles sont de taille plus importante que les associations majoritairement bénévoles mais s'appuient sur un nombre de bénévoles et de salariés supérieurs. Ces associations ont bénéficié du développement des services à la personne pour créer leur propre activité associative. Le nombre de binômes annuels est plus important ainsi que le montant des cotisations qui est un apport en complément des subventions.

312 - Mise en réseaux des associations

La quasi-totalité des associations que nous avons rencontrées sont organisées en quatre réseaux différents selon leurs objectifs :

- **COSI (Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle)** : il a été le premier réseau créé pour aider des associations de logement intergénérationnel dans leur phase de création. A ce jour, c'est le réseau qui regroupe le plus d'associations (une vingtaine environ) qui se trouvent en France et en Belgique.
- **LIS (Logement Intergénérationnel et Solidaire)** : il réunit neuf associations en France de logement intergénérationnel et défend davantage le principe d'échanges entre les générations que de sous-location. Le réseau LIS regroupe les **associations majoritairement bénévoles**.
- **Ensemble2Génération** : il se distingue des autres réseaux par sa nature confessionnelle et parce qu'il a créé son propre réseau qui ne regroupe que sa fondatrice pour le moment. Cette association envisage de créer des liens avec des partenaires confessionnels (Société Saint Vincent de Paul, le Secours Catholique).
- **Homeshare International** : c'est un réseau d'envergure internationale qui regroupe dix pays (Australie, Canada, France, Allemagne, Autriche, Nouvelle Zélande, Espagne, Royaume Uni, Etats-Unis et Portugal) et auquel adhèrent 12 associations françaises de logement intergénérationnel. Ce réseau vise à créer un lien entre toutes les associations de logement intergénérationnel permettant ainsi le partage d'informations et l'organisation de congrès internationaux autour du logement intergénérationnel.

Ces réseaux ont pour point commun de regrouper des associations qui juridiquement et financièrement sont indépendantes. Les réseaux COSI et Ensemble2Génération se rejoignent dans leur ambition de professionnaliser davantage leur activité. Au contraire, le réseau LIS s'orienterait plus vers une logique bénévole.

Tableau 13 - Synthèse des caractéristiques des associations de logements intergénérationnels

Associations		Logement Inter génération	Ensemble2 Générations	Un Toit pour Toi Mantes	Institut Catholique de Paris	Génération et Cultures	Ar'toit 2 générations	PariSolidaire
Date de création		2004	2006	2008	2005	2010	2005	2004
Territoires d'intervention	Commune							
	Département			X	X	X	X	
	Région	X	X					X
Fondements	Chrétien		X		X			N.R.
	Citoyen			X			X	
	Associatif	X	X			X		
Type association	Médiatrice	X	X	X		X	X	X
	Mise en relation				X			
Statut des membres	Bénévoles	3	5	4		1	3	N.R.
	Salariés		5 salariés ETP		1 salarié au 4/5ème	1 salarié à mi-temps	1 salarié en CAE	
Binômes	Nombre par an	Entre 60 et 80	160	1	4	En cours	10	200
Appartenance à un réseau	LIS	X					X	
	OOSI			X		X		X
	Ensemble2Génération	X	X	X		X	X	
	Homeshare International	X	X	X		X	X	X
Coût de l'adhésion annuel (peut varier en fonction de la formule choisie)	Senior	100 €	De 120 € à 230 €	15 €	20 €	20 €	100 €	De 150 à 210 €
	Jeune	100 €	De 230 € à 390 €	150 €	Gratuit (statut étudiant)	20 €	100 €	De 100 à 350 €
Nombre de formules proposées		1	3	3	1	1	2	3

- **Une étape indispensable avant la formation du binôme : le recrutement des jeunes et des seniors**

Le problème auquel est confronté l'ensemble des associations de logement intergénérationnel est **la supériorité de la demande des jeunes par rapport à l'offre des seniors**. Par conséquent, les associations de logement intergénérationnel concentrent davantage la communication sur les seniors que sur les jeunes.

Internet et le « bouche à oreille » sont les moyens de communications communs utilisés par l'ensemble des associations.

Pour cibler les jeunes, les « associations de mise en relation » transmettent directement des offres de logement intergénérationnel aux étudiants. Ainsi par exemple, certaines diffusent sur un tableau d'affichage les offres disponibles qui peuvent être aussi accessibles par internet.

Quant aux « associations médiatrices », elles transmettent au service de la vie étudiante (CROUS, CRIJ) des flyers et des affiches.

Pour recruter les seniors, les « associations de mise en relation » communiquent auprès des familles avec lesquelles un contact a déjà été établi (par exemple une famille cherchant un étudiant pour faire du baby sitting).

Quant aux « associations médiatrices », elles publient des articles dans la **presse régionale, locale** mais aussi **spécialisée** destinée aux seniors (comme *Notre Temps*) ou encore dans la **presse confessionnelle** (par exemple *Le Pèlerin, La Vie*).

Ces derniers temps, de nombreuses **émissions télévisées et de radio** ont consacré des reportages aux associations de logement intergénérationnel.

Certaines associations étendent leur **communication au champ de la santé** (communication et distribution de flyers auprès des pharmacies, des aides à domicile ou encore des laboratoires).

Beaucoup plus rarement des réunions de sensibilisation au logement intergénérationnel peuvent être organisées. Elles convient des CLIC¹⁵ et les CCAS et permettent d'identifier les réticences de chacun.

¹⁵ CLIC : Centre Locaux d'Information et de Coordination gérontologique est un lieu d'accueil et d'information pour les personnes âgées et leur entourage. La circulaire du 18 mai 2001 précise que le CLIC est conçu comme un dispositif de proximité dédié en priorité aux usagers

- **La formation du binôme : de la simple mise en relation à une démarche protocolaire précise**

L'initialisation de cohabitations intergénérationnelles suit un protocole qui varie selon les prestations assurées par les associations. Le continuum va d'une simple proposition de mise en relation à une offre de médiation.

Dans le **scénario d'une simple mise en relation, le senior et le jeune** fixent ensemble et seuls leurs règles de fonctionnement.

Dans le **scénario de la médiation**, les séquences de mise en œuvre sont plus nombreuses :

1^{ère} étape : Le senior et le jeune remplissent un questionnaire destiné à cibler leur profil et leurs attentes respectives. Sont couverts les horaires, les motivations, l'emploi du temps, les attentes et offres de services, etc. Cette première étape permet la constitution du dossier de candidature. Une lettre de motivation ainsi qu'un CV sont demandés par certaines associations.

2^{ème} étape : Après l'étude des dossiers, l'association cherche deux personnes compatibles dans son fichier. Puis l'association s'entretient avec les cohabitants pressentis afin de parfaire le recueil d'informations et vérifier la faisabilité du projet.

3^{ème} étape : Le senior et le jeune se rencontrent seuls le plus souvent, afin de faciliter l'appréciation de la compatibilité de leurs personnalités et de leurs attentes.

4^{ème} étape : Si la formule convient aux deux parties, elles formalisent alors leur accord à l'aide de deux documents à signer :

- La **charte spécifique** de l'association et / ou de son réseau. Elle rappelle les valeurs du projet et définit les engagements (droits et devoirs) des trois parties, association, jeune et personne(s) âgée(s).
- La **convention d'occupation** valide le temps de la cohabitation. Ce document formel détaille les conditions d'hébergement du jeune :
 - les lieux mis à la disposition de l'étudiant,
 - la durée de la convention,
 - les conditions financières (et le dépôt de garantie),
 - les conditions de fin de contrat d'occupation,
 - l'état des lieux de sortie et la remise des clés,
 - obligations du jeune,
 - obligations de l'hébergeur.

Outre la fonction d'officialisation, la signature des deux documents renvoie à **une symbolique de réciprocité interpersonnelle** (Nemoz - 2007) qui affirme que chaque composante du binôme respecte ses engagements. En effet, il est important et même primordial de contenir la dimension anxiogène de la cohabitation, pour le jeune mais plus encore pour le senior. Que faire si tout ne se passe pas comme prévu et vers qui se

tourner éventuellement ? Quels arguments peuvent-ils être présentés pour défendre son point de vue et son bon droit ? Comment mettre tout simplement un terme à la cohabitation ? Voici les principales questions qui alimentent de manière légitime les réticences des seniors à héberger une personne inconnue.

Tout le monde n'est pas capable de surmonter ces craintes, c'est pourquoi il est important de prévoir, bien avant la cohabitation, des modes de régulation des divergences éventuelles. On en recense à ce stade au moins deux : la convention de cohabitation et le soutien de l'association initiatrice du binôme quand celle-ci se veut médiatrice.

Les deux citations ci-dessous illustrent deux états d'esprit parmi les plus courants chez les seniors. La première vient d'une dame qui appréhende les événements et qui se projette déjà dans l'éventualité d'ajustements nécessaires. La seconde provient d'une personne à la fois plus joueuse et plus rassurée sur les capacités à se désengager :

« Ce qui me rassurait aussi c'est que c'est une association donc je passe par quelqu'un. (...) Et donc l'association s'il y a un problème je peux appeler les responsables ».
(Veuve - 77 ans - habitante du Nord)

« Et oui évidemment, à la fois des craintes et pas des craintes, on sait pas trop où on va évidemment, seulement d'autre part, comme on sait qu'on peut se libérer si ça marche pas, je me dis, je vais essayer on verra bien. »
(Veuve - 84 ans - Paris 17ème arrondissement)

Il est nécessaire de souligner ici deux points. D'une part, chacun peut mettre ce qu'il veut dans la convention sous réserve d'aboutir, puisqu'il faut être deux pour cohabiter. En même temps, tout ne peut pas être prévu : il existe toujours des besoins d'ajustement dont chacun doit avoir conscience. D'autre part, la convention de cohabitation est à considérer comme une base de départ. Une fois la cohabitation engagée, l'ampleur des échanges peut évoluer dans des voies que l'association initiatrice n'a pas à contrôler.

314 – Des formules diversifiées

Le principe commun à l'ensemble des formules proposées par les associations aux seniors et aux jeunes est **l'échange**. Cet échange se décline différemment selon les associations.

Les formules mentionnées ci-dessous correspondent aux associations avec lesquelles nous avons eu un contact téléphonique.

Nous constatons une diversité de formules proposées¹⁶ par les associations dont les variables sont les suivantes :

- ✓ Le **montant des loyers** : de la gratuité à 20 % moins cher que sur le marché.
- ✓ La **cotisation annuelle versée à l'association** :
 - ♦ pour le senior, de 20 euros à 230 euros,
 - ♦ pour le jeune, de la gratuité à 390 euros ;

¹⁶ Cf. Annexe n°6 : Formules proposées par les associations de logement intergénérationnel

- ✓ La **part de charges mensuelles** : de la gratuité à 200 euros ;
- ✓ Les **repas** : plus rarement des associations proposent des repas payants cuisinés non obligatoires par le senior au jeune (petit déjeuner à 1,50 € et repas du soir à 4,50 €).
- ✓ Le **type de contrepartie apportée par l'étudiant** : de la simple présence à des petits services : sortir la poubelle, aller faire des courses, ranger la vaisselle, faire des sorties culturelles, tondre la pelouse, etc. ;
- ✓ L'**existence d'une convention d'occupation à titre précaire** : existence ou non ;
- ✓ L'**existence d'une charte** : existence ou non.

La logique de professionnalisation des associations impacte le coût des prestations et des formules proposées. Les adhésions des associations appartenant au réseau **COSI** et au réseau **Ensemble2Génération**s sont ainsi plus onéreuses que celles appartenant au réseau **LIS**. C'est aussi le cas pour le montant des formules.

De la comparaison des formules, il ressort des écarts financiers parfois importants : la formule la moins onéreuse s'élève à 11 € par mois sans charges pour un étudiant avec comme contreparties des menus services. Et la formule la plus chère correspond à un loyer d'un montant mensuel inférieur de 20 % par rapport au marché avec en plus les charges, sans contreparties, exceptée « *une compagnie bienveillante visant à rompre les solitudes* ».

Pour les associations qui encadrent leur binôme par une convention et/ou une charte, le type de contrepartie est soit la présence de l'étudiant, soit de menus services. Par contre, en cas d'absence de charte et de convention, les services demandés peuvent être beaucoup plus importants. Par exemple, les services demandés par le senior en échange d'un loyer gratuit et de deux repas gratuits par jour sont : aider au couchage d'un senior chaque soir et être présent la nuit.

32 - Des implications de nature et d'ampleur variables de la part des collectivités territoriales et des partenaires institutionnels

321 - Le logement intergénérationnel, un axe stratégique défini et affiché

Certaines collectivités territoriales et partenaires institutionnels affirment clairement dans leurs politiques et stratégies une dimension intergénérationnelle. Cet engagement marqué peut se concrétiser par la signature de chartes, l'inscription du logement intergénérationnel comme axe de développement ou encore le développement d'un service intergénérationnel ayant parmi ses missions le logement intergénérationnel.

La mairie de Colombes (92)

Nous avons rencontré le responsable du service intergénérationnel de la **Mairie de Colombes (92)** qui semblent clairement convaincus par la thématique du lien intergénérationnel. Depuis 1992, la mairie a un service intergénérationnel en lien transversal avec l'ensemble des responsables municipaux. L'ensemble des actions dites « à tout âge » (crèche, accueil de loisirs élémentaires, colonie intergénérationnelle) est mis en valeur dans le bulletin « Atout'âges ». Depuis 2008, ce service est en contact avec une

association de logement intergénérationnel qui s'est mise en demi-sommeil depuis le mois de janvier 2010. Le service de la mairie a décidé de « *continuer l'aventure* » de cette association en prenant le relais depuis six mois. Dans le cadre de cette reprise, le service intergénérationnel se définit en tant qu'interlocuteur, mandataire moral entre les seniors et les jeunes.

Cette action s'inscrit dans deux axes de la politique de la ville :

- **Dans l'Agenda 21, la fiche 24¹⁷** qui souligne deux phénomènes en croissance :
 - la hausse de la précarisation des jeunes qui ont des difficultés pour entrer dans la vie active et trouver un logement,
 - la précarisation croissante des seniors qui ont de faibles ressources et l'isolement dont ils sont parfois victimes.

C'est donc pour la ville de Colombes « *L'occasion tout simplement de créer des rencontres solidaires où tout le monde peut y gagner : le senior en améliorant, pourquoi pas, ses revenus, l'étudiant en trouvant un logement accueillant à un coût supportable* ». Dans cette fiche sont mentionnés les prochains objectifs en termes de nombre de binômes : 3 en 2010, 10 en 2011, 15 en 2012, en 2013 et 2014. Lorsque nous avons effectué l'entretien téléphonique, deux binômes étaient sur le point de se former pour la rentrée 2010-2011.

- **Dans le cadre de la politique d'habitat social** : depuis 2010 sur la base du volontariat, la mairie incite les seniors à quitter leur logement trop grand en leur proposant deux solutions : soit déménager dans des appartements plus petits, soit recourir à la formule du logement intergénérationnel.

La ville de Colombes (92) développe cette action par la communication à travers le site de la ville, les différents flyers distribués dans les manifestations municipales, le partenariat avec Colombes Habitat public et les différents partenaires associatifs. La ville dispose d'un système d'abonnement qui s'adresse aux personnes qui pratiquent des activités avec le service (1 600 personnes) et aux colombiens seniors (11 000 personnes).

Le contexte de la ville de Colombes (92) semble porteur : elle se situe en région parisienne, et elle est relativement proche des écoles (notamment l'Institut de Soins Infirmiers de Colombes) et des pôles universitaires. Cette proximité amène un potentiel d'étudiants à ne pas négliger.

¹⁷ L'agenda 21 est un plan d'action pour le XXI^e siècle adopté par 173 chefs d'État lors du [sommet de la Terre](#), à [Rio](#), en [1992](#), voir en particulier l'agenda 21 de la mairie de Colombes à cette adresse : <http://agenda21.colombes.fr/> (le 27/07/2010)

Le bailleur social Toit et joie (75)

Toit et joie est un bailleur social qui possède 12 000 logements en Ile de France (répartis sur 70 communes). Ce bailleur a lancé un projet favorisant le logement intergénérationnel dans son parc social en 2008 dans le cadre d'un appel à projet intitulé « Toit à partaG » en partenariat avec l'association **Droit de cité habitat**¹⁸. Dans un premier temps, **Toit et Joie** est d'abord parti de plusieurs constats faits en Ile de France :

- Existence de grands logements sous occupés par des personnes en retraite et âgées ;
- Existence de grands logements sous occupés par des jeunes retraités avec de faibles ressources.

A partir de ces constats, dans une politique volontariste, deux propositions ont été faites à ces seniors (dont le nombre n'excède pas 150) :

- Le déménagement avec un accompagnement spécifique (aides aux déménagements possibles) dans un logement plus petit ;
- L'accueil d'un étudiant au domicile d'un senior. S'il l'accepte, **Toit et Joie** l'oriente vers l'association **Droit de cité habitat** qui à son tour le mettra en contact avec des associations de logement intergénérationnel.

Toit et Joie a envoyé un courrier aux seniors qui ont ce profil pour les informer de ces deux possibilités. Les réservataires du contingent au sein du parc social ont été également informés.

Lorsque ce projet a été mis en place, **Toit et Joie** a été confronté à des freins qui ont empêché la formation de binômes : d'abord parce que le contexte juridique n'autorise pas encore la sous-location dans le parc social (nous développerons ce point dans la partie portant sur les freins) ; ensuite parce que les seniors reçoivent régulièrement la visite de leurs enfants et/ou petits enfants et souhaitent pouvoir conserver une pièce pour les héberger. De plus, ils estiment ne pas avoir besoin des petits services d'un jeune étant donné qu'ils ont à leur disposition le gardien de l'immeuble qui, souvent leur rend des services (arroser les fleurs, fermer les volets, etc.) etc... C'est d'ailleurs une personne de confiance qu'ils connaissent.

A ces freins, s'ajoute l'éloignement des logements du bailleur social par rapport aux transports en commun et aux écoles, ainsi que l'image négative que renvoient les logements HLM aux jeunes.

Enfin, il convient de préciser que Toit et Joie a intégré le logement intergénérationnel dans sa **convention d'utilité sociale**.

¹⁸ Droit de cité habitat est une association créée en mars 1991 par le Gic sur le fondement d'un partenariat entre ses membres financeurs (dont la CDC), bailleurs sociaux et associations d'insertion par le logement. Droit de Cité Habitat agit en faveur des publics ayant des difficultés d'accès au logement ou de maintien dans les lieux.

La charte de cohabitation intergénérationnelle

Dans le cadre d'une politique volontariste en direction des seniors, la mairie de Paris avec les élus d'arrondissements a lancé la **charte de la cohabitation intergénérationnelle** (Cf. Annexe n° 7: La charte de cohabitation intergénérationnelle) **le 28 avril 2010**. Les signataires de cette charte sont :

- la **mairie de Paris**, représentée par l'adjointe au maire de Paris et chargée des seniors et du lien intergénérationnel à la mairie du 11^{ème} arrondissement.
- le **Comité départemental des retraités et des personnes âgées** (CODERPA) de Paris : dans cette charte, il définit la cohabitation intergénérationnelle comme axe de travail pour l'année 2010 dans le cadre de sa commission « logement / hébergement ». En effet, depuis avril 2009, trois groupes de travail sont mis en place afin de développer l'intergénérationnel : les loisirs /la culture /le sport, la formation / l'emploi et le logement / hébergement. Ces groupes de travail ont d'ailleurs débouché sur la signature de la charte. Ils se réunissent deux fois par an et regroupent des responsables d'associations (notamment de logement intergénérationnel), des élus de la Ville de Paris. A l'occasion de ces groupes de travail, sont abordés les projets de chacun ; C'est un échange de bonnes pratiques et de bonnes idées.
- la **Maison de l'Europe**¹⁹,
- les trois associations qui mettent en œuvre à Paris la cohabitation intergénérationnelle.

Cette charte vise « à valoriser la cohabitation intergénérationnelle sur le territoire parisien » et rappelle les principes de base que ce dispositif doit respecter :

- la non-discrimination lors de la constitution des binômes ;
- les notions de convivialité et de solidarité entre le jeune et le senior ;
- les conditions d'hébergement décentes du jeune ainsi que l'accompagnement dont doit bénéficier le binôme ;
- l'assurance que le senior peut vivre à domicile sans assistance ou qu'il bénéficie d'une aide qui lui est fournie par ailleurs. En effet, le jeune ne doit en aucun cas se substituer à une aide à domicile ;
- la possibilité que de jeunes étrangers étudiants en France, notamment dans le cadre du programme d'échange Erasmus, soient hébergés.

¹⁹ C'est un lieu qui propose à Paris des débats et une aide aux montages de projets au niveau européen. Un club Erasmus est présent et propose aux étudiants Erasmus, ainsi qu'aux volontaires européens et français des activités : des ateliers théâtre, des cours de langue, des sorties culturelles.

Le Conseil Général des Yvelines (78)

Le Conseil Général a inscrit le logement intergénérationnel dans le **schéma de 3^{ème} génération d'organisation sociale et médico-sociale de 2010-2015**. Il est intégré précisément dans la fiche action n°15 intitulée « Introduire une plus grande souplesse dans l'offre de services pour répondre aux besoins de chacun ». Cette fiche action recense six propositions d'action afin :

- de développer une offre de service souple et diverse aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap,
- de diffuser l'information sur ces modes innovants de prise en charge.

Parmi ces actions, est mentionnée celle contenant le logement intergénérationnel : « encourager des expérimentations et des projets innovants constituant une alternative ou un complément aux modes traditionnels de prise en charge (« baluchonnage », accueil à temps partiel dans le cadre de l'accueil familial et **logement intergénérationnel**, hébergement « de transition » pour l'apprentissage de la vie autonome, maison relais..) ». Ici, la formule du logement intergénérationnel est donc considérée comme une formule expérimentale et alternative parmi d'autres.

Le Conseil Général du Nord (59)

En se plaçant du côté des seniors, le Conseil Général du Nord se dit favorable au logement intergénérationnel s'il permet de reculer le placement du senior et de le maintenir le plus longtemps possible à son domicile. Le Département estime que si le senior est confronté à une perte d'autonomie, il doit pouvoir exercer librement son choix de vie. Il faut, pour cela, qu'il dispose, non loin de chez lui, des structures et des services qui lui permettent, soit de continuer à vivre à domicile, soit d'intégrer une structure d'hébergement. **Cette politique a trois priorités :**

- **Le maintien à domicile** : c'est le choix de la majorité des personnes âgées dans le Nord (où 72,7 % des bénéficiaires de l'Allocation personnalisée d'autonomie vivent à domicile). Compte tenu de cette préférence, le Département accompagne prioritairement le maintien à domicile.
- **Assurer les meilleures conditions possibles d'entrée et de vie en structure d'hébergement**. Pour cela il veille à assurer un accueil diversifié et de qualité aux seniors intégrant des structures collectives d'hébergement (tout en restant attentif à ce que l'offre de places soit équitablement répartie sur le territoire départemental).
- **L'accueil familial** qui constitue un mode d'accueil alternatif à l'hébergement institutionnel.

Ces priorités sont encadrées par les quatre orientations stratégiques du **schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale de 2007-2011** suivantes :

- Orientation n° 1 : Améliorer la connaissance des besoins des personnes âgées, promouvoir la vie sociale, prévenir la dépendance,
- Orientation n° 2 : Informer, animer, coordonner,
- Orientation n° 3 : Offrir une palette de réponses en fonction du degré d'autonomie,
- Orientation n° 4 : Innover, expérimenter.

Le logement intergénérationnel est mentionné dans **l'orientation stratégique n° 3**. Il apparaît comme une « contribution de l'Etat » qui s'engage à mobiliser les ressources relevant de ses propres compétences pour expérimenter les logements intergénérationnels. Le logement intergénérationnel ne fait donc pas partie directement des contributions du Conseil Général du Nord et il est présenté en tant que proposition d'action à titre expérimental.

Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU)

Le logement intergénérationnel est également intégré dans les politiques d'habitat et de développement des communes et des intercommunalités. En effet, **LMCU** dans le cadre de sa politique habitat de l'agglomération a l'ambition de « Construire plus mixte, plus durable et plus solidaire ». Cet objectif se décline dans une politique de peuplement au service du droit au logement pour tous et dans l'équilibre des territoires. La conférence intercommunale de peuplement est l'instance de portage de cette politique dont un des cinq objectifs opérationnels est d'améliorer les parcours résidentiels en fluidifiant les parcours logement aux étapes bloquantes (logement des jeunes, vieillissement et maintien dans le logement, etc.). C'est dans ce cadre que LMCU peut soutenir le projet de logement intergénérationnel.

Dans le cadre du plan lillois de l'économie sociale et solidaire, la Ville de Lille a octroyé des aides au démarrage aux associations de logement intergénérationnel intervenant sur son territoire.

322 - Des subventions non pérennes et le plus souvent dédiées exclusivement au démarrage de l'action

En région parisienne

- Le **Conseil Général des Yvelines**, dans le cadre de sa ligne budgétaire « vie sociale à domicile des personnes âgées » et dans le cadre de la lutte contre l'isolement, octroie des **subventions** aux associations de logement intergénérationnel. Ces subventions, dont le montant était de 3 000 € en 2008, ont été attribuées à trois associations de logement intergénérationnel. Ces associations ont reçu ces subventions suite aux binômes qu'elles ont formés dans les Yvelines. En 2009, ces subventions ont été renouvelées et ont fait l'objet d'un rapport dans lequel trois intérêts sont mis en exergue :

- rompre l'isolement du senior et assurer sa sécurité et le rassurer,
- permettre un complément de revenus aux seniors qui en ont besoin,
- fournir un logement à l'étudiant et donner l'opportunité à certains, issus de milieux modestes, de poursuivre leurs études à moindre frais.

Suite aux conclusions de ce rapport, le montant des subventions a été augmenté et s'est élevé à 20 000 euros répartis entre les trois mêmes associations :

Ces montants sont proportionnels au nombre de binômes formés par chaque association sachant qu'en 2009, ce nombre s'est élevé à 85 (versus 54 en 2004). Selon le Conseil Général, cet essor amène obligatoirement ces associations à passer du « *simple bénévolat au recrutement de professionnels* » et à la nécessité d'un suivi régulier toute l'année. Le suivi et la médiation sont deux aspects du logement intergénérationnel qui retiennent l'attention du Département et qui justifient les subventions octroyées ainsi que l'enveloppe allouée.

Ces subventions sont non pérennisées dans le temps pour deux raisons :

- Le Conseil Général est dans l'attente d'un positionnement de l'Etat pour éventuellement mettre en place un co-financement.
 - Le Département estime que c'est un dispositif qui reste pour le moment expérimental, d'autant plus que le logement n'est pas la mission principale du Conseil Général.
- La **Mairie de Paris** a également accordé des subventions aux associations de logement intergénérationnel ainsi que des prix.

En 2009, dans le cadre de la ligne budgétaire « jeunesse et personnes âgées », **la Mairie de Paris** a subventionné deux associations de logement intergénérationnel. Avant 2009, ces associations étaient également subventionnées.

Des **prix** sont également attribués par la Mairie de Paris à l'occasion par exemple des « Initiatives de la bienveillance » qui existent depuis 2003. Ce type d'initiative valorise des projets qui contribuent au bien-être des seniors parisiens dans des domaines aussi divers que la prévention de l'isolement, la promotion du cadre de vie, des activités entre les générations, l'accès à des activités culturelles et sportives, etc. Parmi les lauréats, une association de logement intergénérationnel.

Dans la région Nord-Pas-de-Calais

- **LMCU** (Lille Métropole Communauté Urbaine) a financé le démarrage de deux associations de logement intergénérationnel. Ces financements restent par ailleurs non pérennes.

Le soutien technique apporté aux associations de logement intergénérationnel est de trois types :

↳ Une mise à disposition de locaux et d'équipements informatiques

- **La mairie de Mantes la Jolie (78)** prête un local avec des équipements informatiques à une association. Elle prend également en charge l'impression des flyers et les frais de fonctionnement.
- **La mairie de Vélizy Villacoublay** a signé un partenariat avec une association depuis 2008 et apporte aussi un soutien technique à cette association. Elle lui fournit une salle et assure l'impression des flyers. Par ce partenariat, la commune espère créer les conditions favorables pour favoriser la rencontre entre l'offre et la demande en logements et élargir son portefeuille logements.

↳ Une aide en termes de communication

- En complément des subventions attribuées aux associations de logement intergénérationnel, **la Mairie de Paris** apporte son soutien par des actions de communication qui visent à faire connaître auprès du grand public cette possibilité d'hébergement. Cette année a été lancée, à l'échelle de la Ville de Paris et du Département et en lien avec le CODERPA, une campagne d'affichage mentionnée dans la charte de cohabitation du 28 avril 2010. Une autre campagne d'affichage est prévue pour l'été 2010 afin d'informer les seniors et leur entourage de la possibilité de cohabiter avec un jeune.
- **La Mairie de Vélizy Villacoublay (78)** a publié dans son journal municipal un article sur la création de son partenariat avec une association. Grâce à cette communication, l'association a pu former un binôme dans la commune.
- **Lille Métropole Communauté Urbaine** a été associée à la création de la plaquette d'une association de logement intergénérationnel de son territoire qui a aussi été aidée par un groupe d'étudiants de Sciences Po en matière de communication.
- **Toit et Joie** a informé par lettre ses locataires en situation de sous occupation (au nombre de 150 environ) de l'existence de la formule du logement intergénérationnel.

↳ Une aide méthodologique et financière au démarrage

D'autres partenaires institutionnels soutiennent les associations de logement intergénérationnel par **une aide méthodologique et financière au démarrage** :

- Dans le cadre de son programme « senior » et d'un appel à projet intitulé « *Vivre dans son quartier, vivre dans son village* », la **Fondation de France** a soutenu financièrement et méthodologiquement des actions novatrices qui respectent deux critères :

La lutte contre l'isolement : ces actions doivent permettre au senior de rester acteur dans son bassin de vie et de retarder l'appel à la famille ou à une aide professionnelle.

- La mixité du public : l'action proposée ne doit pas séparer les âges mais au contraire mélanger personnes âgées et jeunes.

Dans ce cadre, des associations de logement intergénérationnel ont été aidées sur deux ou trois ans. L'aide méthodologique s'est concrétisée par le financement de chèques consultants qui ont servi à rémunérer un consultant dont la mission était d'accompagner l'association méthodologiquement. A la suite de ces projets, des fiches exemples ont été rédigées et mises en accès libre dans trois buts :

- partager des expériences,
- mettre en avant les atouts et conditions de faisabilité des projets,
- mettre en valeur les actions soutenues auprès du grand public.

Depuis 2004, le programme Personnes âgées a soutenu 13 associations. Le montant total des subventions accordées s'élève à 140 795 euros, cela représente une subvention moyenne de 9 386 euros par association.

4 – Les principaux freins aux développements du logement intergénérationnel

41 - Les réticences des seniors à recourir au logement intergénérationnel

Un sondage Ipsos réalisé en janvier 2009 pour « Pleine Vie » montrait que si 46 % des personnes interrogées envisagent cette possibilité de recourir au logement intergénérationnel, seulement 5 % étaient prêtes à le faire. Les personnes âgées font en effet état vis-à-vis de cette formule de réticences diverses, souvent croisées. On distingue quatre types de craintes qui sont de l'ordre du relationnel et qui montrent de manière évidente la nécessité d'un accord tacite entre les deux parties.

- **La peur de perdre son intimité, « de ne plus être chez soi », de perdre son indépendance**

Cette peur résulte de la crainte de recevoir un jeune étranger : lorsque le senior explique sa démarche dans son entourage (voisinage, amis), celui-ci exprime des réticences qui sont liées à la peur de l'insécurité, à la peur d'accueillir un inconnu. Cette crainte renvoie à la question de la confiance qui est souvent citée par les accueillants.

« Et quand je dis « mais pourquoi, pourquoi ça ne t'intéresserait pas .. ? » « Ah on ne sait pas à qui on a à faire ... » alors surtout pas, surtout pas de garçons ! Et moi je dis : surtout pas de filles ! (...) Ils disent aussi : « On n'est plus chez soi. »

(Veuve - 77 ans - habitante du Nord)

« Comment vous faites pour faire ça, vous ne vous rendez pas compte, il peut rentrer à n'importe quel moment de la journée, il peut vous cambrioler chez vous (...). ».
(Couple de 61 ans et 55 ans - Yvelines).

▪ Les représentations des seniors et leur entourage

Les seniors ont parfois des a priori négatifs concernant le comportement des jeunes en raison de l'écart générationnel.

« - Avant de vous lancer dans le logement intergénérationnel, vous aviez quelques craintes ?

Si on vous envoie une chipie ou quelqu'un avec qui vraiment ça accroche pas du tout, ça devient de la promiscuité et c'est désagréable (...) y a une différence énorme de génération parce qu'elle pourrait être presque mon arrière petite fille parce que j'ai 84 ans, elle en a 21 ans (...) évidemment on ne connaît pas les mêmes personnes dans le monde du théâtre, du cinéma, on parle pas le même langage (...) »
(Veuve - 84 ans - 17^{ème} arrondissement)

▪ La peur du regard des autres

Le senior craint le jugement porté par l'extérieur concernant sa décision :

« Je commence toujours en disant aux journalistes, attention je vous préviens vous faites bien sentir dans votre article que ce n'est pas un besoin pour moi. J'ai l'impression que les gens pensent : « Je prends quelqu'un pour me rendre des services donc je suis diminuée, je peux plus tout faire toute seule. Je ne veux pas qu'on dise que je prends quelqu'un parce que je suis seule et que je me sens diminuée ». »
(Seule - 68 ans - habitante du Nord)

▪ Une rétribution financière jugée insuffisante par les personnes âgées

La question de la rétribution financière est souvent citée par les seniors et leur entourage amical qui hésite "à faire le pas".

« C'est une présence mais quand ils entendent les prix, oh non c'est pas assez cher. Mon voisin il dit : « Ben non pour 40 euros par mois même avec les 4,50 euros le soir et 1,50 euros le matin moi je veux pas »
(Dame seule - 52 ans - habitante du Nord)

La question financière tend à être de plus en plus présente chez les retraités. Les seniors rencontrés sont le plus souvent veufs ou divorcés et ne bénéficient pas toujours d'une retraite à taux plein en raison de leur passé professionnel (femme de commerçants, femmes au foyer, bénéficiaires du RSA). Ces personnes souhaitent pouvoir continuer à vivre dans le logement familial et ont besoin pour cela d'un complément de revenus pour assurer l'entretien de leur logement souvent de grande taille.

Compte tenu de la situation économique et des périodes de chômage conséquentes que cumulent de nombreux ménages, cette question de la rétribution financière sera de plus en plus prégnante et cela d'autant plus que les ménages auront davantage de difficultés à acquérir le statut de propriétaire et auront donc un loyer à leur charge.

42 - Les enfants des seniors, moteur de la demande mais en recherche de garanties

Les questions posées lors des entretiens préalables entre les associations et les enfants des seniors montrent qu'ils sont à la recherche de garanties fiables. Leurs interrogations portent principalement sur :

- l'accompagnement, la proximité et l'écoute avec la question sous-jacente suivante : comment faire si la cohabitation entre le senior et l'étudiant se passe mal ?
- la fiscalité avec la question sous-jacente suivante : est-il nécessaire de déclarer ou pas ?
- la nature des échanges avec la question sous-jacente suivante : quelles sont les contreparties ?
- le choix de l'étudiant.

Par rapport aux craintes ressenties par les enfants, la responsable d'un service logement nous a confié que les enfants craignent que l'étudiant prenne leur place et qu'il s'installe dans la durée :

« Les enfants ont peur que l'étudiant qui s'installe-là s'incruste, prenne de l'argent aux parents parce que quelques fois quand ils s'entendent bien avec l'étudiant, ils leur donnent un petit peu de sous et si les enfants apprennent ça, ça commence à créer des jalousies, ils s'imaginent qu'on va aller spolier leur héritage, etc. ».

(Responsable d'un service logement)

Ces craintes expliquent la demande des enfants visant à ce que :

- l'étudiant fournisse un chèque de caution en garantie,
- le contrat soit fixé pour une durée d'un an reconductible après accord des trois parties (jeune, senior et association).

43 - Un écueil possible du logement intergénérationnel : la substitution du jeune à une aide à domicile

La substitution du jeune à une aide à domicile est une dérive possible du logement intergénérationnel. Nos investigations nous ont conduits à observer, dans une proportion certes très limitée, que certains services demandés s'apparentaient parfois à des services relatifs à l'aide à domicile (l'aide au coucher le soir par exemple). Les démarches de logement intergénérationnel dans lesquelles les relations et échanges sont formalisées sont moins sujettes à ce type de dérive ; En ce sens les associations médiatrices apportent une garantie plus forte que les associations de mise en relation entre étudiants et seniors, les associations médiatrices assurant la formalisation mais aussi le suivi du binôme durant l'année (cf. supra).

Cet écueil possible fait par ailleurs l'objet d'une attention particulière de la part des partenaires financiers comme en atteste la signature de la charte de cohabitation intergénérationnelle promue par la Mairie de Paris, dans laquelle est rappelée « l'assurance que le senior peut vivre à domicile sans assistance ou qu'il bénéficie d'une aide qui lui est fournie par ailleurs. En effet, le jeune ne doit en aucun cas se substituer à une aide à domicile ».

44 - Des contextes territoriaux et des conditions de logement pas toujours propices au développement du logement intergénérationnel

- **L'existence d'une demande estudiantine suffisante**

La plupart des expériences de logements intergénérationnels se sont mises en place dans des villes dotées de pôles d'enseignement (écoles et/ou universités) et qui par conséquent accueillent une population estudiantine importante. C'est le cas de la ville de Paris qui concentre un nombre important d'Écoles et Universités et qui présente une demande estudiantine largement supérieure à l'offre. La situation peut être différente en province. Une population estudiantine forte n'est en effet pas toujours synonyme de gisement potentiel pour le logement intergénérationnel. A Arras par exemple, la demande des jeunes est moindre depuis que de nouvelles résidences universitaires ont été construites qui, à coût plus ou moins identique, constituent une solution plus attractive que le logement intergénérationnel. A ce frein s'ajoute le fait qu'Arras étant une ville universitaire récente, la culture de l'accueil des étudiants n'est pas encore suffisamment ancrée dans la mentalité des seniors. Enfin, certaines villes universitaires sont avant tout des pôles universitaires de proximité : la majorité des étudiants sont originaires du territoire et ne cherchent pas à se loger.

- **La nécessité d'une proximité des lieux d'étude et /ou d'une accessibilité en transports en commun**

Un des facteurs d'attractivité (voire une des conditions indispensables) de la formule est **l'accessibilité du logement par rapport aux transports en commun et aux Ecoles.**

L'éloignement des logements constitue un obstacle à la formation de binômes comme l'atteste certains acteurs rencontrés. Néanmoins, cet obstacle lié à une localisation en périphérie du logement peut être levé si le logement est bien desservi par les transports en commun. A titre d'exemple, dans l'agglomération lilloise, l'ouverture d'une ligne de bus à haut niveau de service (la Liane) a permis la création de binômes dans des communes pourtant éloignées des universités.

- **Des logements adaptés en termes de taille et d'organisation**

Comme nous l'avons mentionné précédemment, les jeunes disposent toujours d'une chambre. Le logement fait ainsi partie des critères considérés par les associations. Le logement doit en effet toujours comporter au minimum une chambre exclusivement réservée au jeune accueilli.

45 - Un contexte juridique peu incitatif mais en cours d'évolution

▪ Le logement intergénérationnel dans le parc locatif social

Comme nous venons de le rappeler plus haut, le logement doit toujours comporter au minimum une chambre exclusivement réservée au jeune accueilli. Dès lors, les logements potentiellement concernés sont des logements pour lesquels une situation de sous occupation est repérée. Ces situations de sous-peuplement représentent un enjeu pour les bailleurs sociaux dans un contexte de tension sur le marché locatif social.

Pour lutter contre les situations de sous occupation dans le parc locatif social, la loi Molle introduit la possibilité de remettre en cause le droit au maintien dans les lieux dans différentes situations : la sous occupation, et le dépassement des plafonds ressources. Certains ménages demeurent néanmoins protégés en raison de leur âge (les plus de 65 ans), de leur situation de handicap (les personnes handicapées) ou encore de la localisation de leur logement (les locataires en ZUS.).

Si la loi protège les personnes de 65 ans et plus en situation de sous occupation dans le parc social, elle offre également la possibilité, « après information de l'organisme bailleur, de sous-louer pour une durée d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans. [...] Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement. [...] Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé » (**article 65 de la loi de Mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions, dite MOLLE**²⁰).

Cette disposition de la loi peut encourager des démarches de logement intergénérationnel dans le parc locatif social ; Toutefois, le décret d'application n'a pas encore été publié.

▪ Le logement intergénérationnel dans le parc privé

Des situations de sous occupation sont également observées chez les seniors propriétaires qui occupent le même logement depuis le départ des enfants du domicile familial. Ce logement représente une charge en termes d'entretien à laquelle ces propriétaires âgés ne peuvent toujours faire face pour des raisons financières ou de santé.

Dans le cas de propriétaires âgés autonomes souhaitant se maintenir dans leur logement, mais ayant besoin d'un complément de revenus ou souhaitant une présence, l'accueil d'un jeune peut être une démarche adaptée à leur situation. Toutefois, la réglementation actuelle

²⁰ Article L442-8-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié par [LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 61 \(V\)](#).

II.- Par dérogation à [l'article L. 442-8](#), les locataires des organismes mentionnés à [l'article L. 411-2](#) peuvent, après information de l'organisme bailleur, sous-louer :

-une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à [l'article L. 442-1](#) du même code ;

-pour une durée d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.

Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

III.- Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

appelle des interrogations de la part des personnes âgées sur trois aspects en particulier :

- Les répercussions sur le plan fiscal : l'article 195-1 du Code général des impôts rendant possible l'assimilation du jeune comme personne à charge.
- Le revenu supplémentaire éventuellement perçu et son statut fiscal.
- La conformité par rapport au Code du travail : les tâches réalisées par l'étudiant au domicile pouvant être assimilées par l'URSSAF à du travail dissimulé.

46 - Une idée séduisante mais qui a du mal à convaincre les financeurs

▪ Un scepticisme sur la faisabilité et la pérennité des projets

Malgré l'intérêt explicite des différents partenaires interviewés, séduits par les valeurs sous tendues et la dimension intergénérationnelle du projet, ils expriment le plus souvent un certain scepticisme quant à la mise en œuvre, la faisabilité et la pérennité du projet. Ceci s'exprime tout particulièrement dans le Nord où une première association créée à Lille a connu quelques difficultés avant de fermer, l'activité de logement intergénérationnel étant reprise par une autre association œuvrant déjà dans le domaine de l'intergénérationnel. Dans la région parisienne, les partenaires interviewés se montrent pour la plupart très intéressés par la formule mais reconnaissent les difficultés financières auxquelles doivent faire face les associations de logement intergénérationnel. Ils mentionnent souvent dans leur discours **les associations qui ont fermé leur porte pour raison financière**.

L'intergénérationnel comme d'autres concepts tel que la mixité sociale par exemple, est toujours plébiscité comme une idée généreuse, porteuse de valeurs consensuelles (solidarité, réciprocité), au cœur des problématiques actuelles de la société et de la question du vivre ensemble. « *Sur l'idée, on est toujours bien reçu, etc.* » explique à ce propos une association. « *C'est un sujet qui remporte l'enthousiasme. Sur le fond, on ne peut qu'être d'accord* » souligne un financeur.

Le point de vue personnel des personnes interviewées n'est pas étranger à cette perception. En effet, le sujet fait débat parce que d'une part il met en jeu une manière de considérer le vivre ensemble dans la société, et **renvoie chacun à des expériences personnelles**, d'autre part. En effet, le logement intergénérationnel comme solution concrète, renvoie inmanquablement chacun à des histoires personnelles et/ou familiales, qui servent souvent de filtres de manière consciente ou inconsciente à l'appréciation de la démarche. Au cours des entretiens, il n'est pas rare que nos interlocuteurs prennent des exemples dans leur entourage (un enfant, un parent, un collègue, etc.), se projettent plus âgés, se souviennent de la période où ils étaient étudiants... Aurait-on été séduit, étudiant à l'époque, par cette idée ? Le serait-on aujourd'hui ou demain pour nos enfants étudiants ? Pour nos parents ? Pour soi-même ?

Pour les sceptiques, l'idée comporte **sa part d'utopie et ne peut s'appliquer qu'à petite échelle** ; Les démarches doivent faire leur preuve... Le logement intergénérationnel est perçu comme **une solution de logement par défaut** pour des étudiants qui, s'ils avaient la possibilité de trouver des logements moins chers dans l'offre existante, n'opteraient pas pour

ce mode d'habitat. Dans cette perspective, la formule ne conviendrait qu'à certains profils d'étudiants : des étudiants « *motivés qui ont envie d'aider* », des étudiants étrangers « *éloignés de leur famille, qui cherchent un moyen de s'intégrer* », des jeunes « *qui veulent travailler au calme* »... Aussi une majorité d'acteurs institutionnels interrogés expriment-ils la crainte que cette formule marginale le reste, et soit difficile à pérenniser.

« La solidarité ce n'est pas dans l'air du temps. Les jeunes qui pratiquent ce service n'ont souvent pas le choix et le font pour des raisons financières, sinon ils feraient autrement »
(Un partenaire institutionnel)

« Le système est compliqué, on n'est pas dans une société qui donne là-dedans, c'est quand même des contraintes, mettez-vous à la place des étudiants, vous avez soit une chambre à 800 €, vous allez jouer le jeu mais vous allez le faire que si vous êtes contrainte et forcée sinon vous allez prendre une « coloc' » avec une copine ou un copain et en avant marche mais Paris est hors de prix. Ça marche très fort sur Paris en vérité, à cause du coût des logements, mais en province ça marche moyen ».
(Association)

Les associations naissantes doivent donc d'abord **convaincre et faire leurs preuves**. A Lille, plusieurs acteurs restent prudents : « *il faut d'abord faire la démonstration que ça peut marcher. Pour le moment on a plutôt fait localement la démonstration que ça ne marche pas* ». Et faute de politique claire et volontariste, **les financements font parfois l'objet de compromis au sein des commissions d'attribution**. « *Les finances publiques n'étant pas larges, les collègues du service étant sceptiques, on a coupé la poire en deux* ». Il n'y a donc pas que les personnes âgées à convaincre ; Les acteurs institutionnels le sont aussi.

Les décideurs politiques, institutionnels et financiers semblent également manquer d'outils d'appréciation de la pertinence et de l'efficacité des projets. L'indicateur de réussite le plus souvent mis en avant est le nombre de binômes créés, qui ne suffit pas à rendre compte localement de la pertinence de la démarche. **Des indicateurs se rapportant aux économies induites pourraient être développés** (économies hypothétiquement réalisées du fait du maintien d'autonomie du senior, du partage des logements,...).

Les associations plus importantes, avec une certaine expérience bénéficient de démarches d'évaluation. C'est le cas de l'association Ensemble2Génération qui fait l'objet d'une évaluation financée par la Commission jeunesse de Martin Hirsch et menée par le cabinet Asdo de janvier 2010 à janvier 2013.

- **Le manque de reconnaissance institutionnelle : un projet transversal qui se heurte aux cloisonnements des politiques et des institutions**

Autre frein, les porteurs de projets à la recherche de soutien financier se heurtent également à **la segmentation et au cloisonnement des institutions et des politiques publiques**, alors que le principe même de l'intergénérationnel concerne des enjeux nécessairement transversaux. Il faut alors surmonter les cloisonnements propres à chacun des champs concernés par le logement intergénérationnel : la jeunesse, le logement, ou les personnes âgées, que ce soit à l'échelle locale ou nationale. Comme l'explique l'association « *chacun se renvoie la balle ; C'est la préoccupation de tout le monde et de personne* », ou cette autre :

« Par le biais du réseau on a frappé à bon nombre de ministères : oui votre idée est formidable, c'est extrêmement important ce que vous faites, mais ils se renvoient tous la balle d'un ministère à un autre pour les financements. Solidarité, cohésion sociale, logement, jeunesse... On s'épuise ! »
(Association)

De fait, **l'intergénérationnel n'apparaît pas en tant que tel dans les schémas et orientations des institutions**, en raison de son caractère transversal mais aussi des positionnements institutionnels quelque peu ambigus à son sujet. Cela donne parfois l'impression aux observateurs que chaque institution se débrouille pour financer le projet sur des lignes diverses (cf. supra) :

- Plan local de l'économie solidaire pour la Ville de Lille,
- Agenda 21 pour la Ville de Colombes,
- Schéma gérontologique, axe « Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et l'autonomie » pour le Conseil Général du Nord et « lutter contre l'isolement » dans les Yvelines,
- Politique de l'habitat de la Communauté urbaine de Lille inscrivant le logement intergénérationnel dans un des cinq objectifs opérationnels de la conférence intercommunale de peuplement : « Améliorer les parcours résidentiels : logements des jeunes, vieillissement et maintien dans le logement ».

« À un moment donné on a réfléchi à se situer sur l'aide auprès des étudiants mais c'est moins au cœur des missions des conseils généraux donc on s'est attaché à l'intergénérationnel dans le cadre de la lutte contre l'isolement des personnes âgées, à ce titre-là on a développé de manière tout à fait minime dans le cadre d'un fond que nous avons, des subventions à caractère non pérenne et expérimental propre à notre service, vie sociale à domicile ».
(Collectivité territoriale)

- **Des financements publics, de plus en plus difficiles à trouver, croisés et surtout non pérennes**

Dans un contexte de diminution des ressources publiques, les associations interrogées posent pour leur majorité le constat de **la difficulté à mobiliser « des financeurs timides et qui le sont de plus en plus »**. La recherche de financements représente donc un travail considérable à l'issue incertaine pour les associations. Celui-ci requiert une bonne maîtrise du tissu partenarial et des procédures de demandes de financement, de réponses à appel à projets. Les dossiers à monter sont multiples, les démarches s'avèrent complexes, et en conséquence, coûteuses en temps. Par ailleurs la majorité des financements est attribuée sous forme d'aides au démarrage ou « à titre expérimental » ou encore repose sur des budgets annuels, les demandes étant à renouveler chaque année sans aucune certitude de reconduction. Les associations y voient un frein majeur à la consolidation de leur projet et au développement de l'activité, et dans certains cas comme l'explique la salariée d'une association « *une démarche chronophage au regard du gain effectif* ».

La plupart des associations fondées sur l'engagement bénévole cherchent à se professionnaliser pour pouvoir assurer le développement de leur activité. **Se doter de professionnels, en capacité de recruter des seniors, d'accompagner les binômes, devient alors un soutien essentiel aux personnes bénévoles.** Pour cela, elles s'attachent à rechercher des financements pour pouvoir embaucher une ou des personnes salariées puisque le bénévolat comporte des limites en termes de disponibilité, de compétences et de responsabilité dès lors que l'association se développe. Pour une des associations rencontrées, avoir un ou des salariés permet aussi de rassurer les bénévoles et de ce fait, de les mobiliser davantage.

« Dans la mesure où on aura des financements ce sera beaucoup plus facile d'attirer des bénévoles ; Ici on leur demande beaucoup de bricoler avec des bouts de ficelles ; Ca ne rassure pas le bénévoles, ça leur donne beaucoup de responsabilité. »

(Association)

L'embauche d'un salarié sur fonds propres est généralement impossible et les associations se heurtent à la difficulté de mobiliser des financements publics. Certaines associations fonctionnent avec des mi-temps salariés et/ou avec des contrats précaires qui ne permettent pas la sécurité et la disponibilité attendue. Plusieurs relèvent ainsi le **paradoxe entre le besoin de stabilité pour le suivi des binômes et l'incertitude des financements et donc des postes salariés.**

« Pour nous un salarié, c'est pouvoir s'assurer d'une personne référente dans le temps, à qui on s'adresse tout le temps, qui a la maîtrise des dossiers, qui soit la même. C'est important car il y a un rapport humain très fort avec les personnes âgées, on ne peut pas se permettre de changer tous les 6 ou 12 mois ».

(Association)

Pour différents partenaires soutenant ou non le projet, la pérennité du système est une question de modèle économique. L'association doit viser à être autonome financièrement et chercher à dépendre le moins possible des ressources publiques.

« Etre autonome des financements publics. L'enjeu est certainement là. A Paris ça marcherait peut-être, mais sur des petites villes comme Arras, comme Nantes, même Lille ? On ne peut pas vivre que dans un modèle économique où on demande des loyers, où on fait payer chaque service par les particuliers ; Ca ne marchera pas. Ou alors on fait de la location de chambres et on sort de notre but, on devient une agence immobilière. Il faut garder en tête le projet initial. »

(Association)

La marge est parfois étroite entre le coût d'un logement en colocation avec une aide au logement et le paiement d'un loyer avec contraintes de tâches à remplir. La ville d'Arras illustre ce problème. Cela est d'autant plus vrai dans certaines villes où les tensions du marché de l'immobilier sont moins fortes qu'ailleurs.

D'un coté on trouve donc des associations reposant en majorité sur des bénévoles qui s'épuisent et ont du mal à se développer. De l'autre, des associations qui se développent, se professionnalisent, et tendent à s'inscrire dans une logique marchande avec des seuils minimaux de binômes à respecter.

Pour éviter le « tout bénévole » ou au contraire « la logique commerciale » décriée par plusieurs associations, certaines se tournent vers les fondations et cherchent à mobiliser les dons privés pour appuyer leur démarche. Certaines créent des partenariats avec des caisses de retraite, répondent à des appels à projets des banques ou des fondations (Crédit coopératif, Fondation de France, Fondation Domiti par exemple), passent des conventions avec des Ecoles qui apportent un appui à la création ou au développement de l'activité. Une association du Nord-Pas-de-Calais associe le concours des étudiants en Sciences Politiques au titre du réseau *Students In Free Enterprise*²¹. Les étudiants apportent un appui à la communication et à la recherche de fonds ainsi qu'une aide juridique. Une voie que plusieurs de nos interlocuteurs du Nord-Pas-de-Calais invitent à suivre en développant des coopérations avec des jeunes en service civique par exemple²².

Si le partenariat institutionnel reste fragile, il est dans certaines communes en partie compensé par le réseau associatif qui apporte un soutien au projet par son réseau, le prêt de locaux ou de matériels. Par exemple, l'ACGA, l'Association de coordination gérontologique d'Arras met à disposition un accueil téléphonique et des moyens humains nécessaires afin de soutenir le logement intergénérationnel sur la ville d'Arras. Plusieurs propositions vont dans le sens d'un développement du travail en réseau et la formalisation de partenariats actifs.

« De plus en plus on entre dans une logique commerciale parce qu'il y a de moins en moins d'aide : Alors qu'est ce qu'on fait ? On continue avec des bénévoles qui ont foi dans le projet et qui ont envie d'aider, de créer cette solidarité... c'est une vraie question de société... C'est un enjeu ! »

(Association)

²¹ *Students In Free Enterprise* est un Programme qui vise à accompagner les étudiants dans leur désir d'entreprendre tout en œuvrant pour le développement d'actions citoyennes.

²² Le Service Civique permet à des jeunes de 16 à 25 ans de s'engager pour une durée de 6 à 12 mois dans une mission au service de la collectivité. Le Service Civique peut être réalisé auprès d'une association, d'une fondation, d'une organisation non gouvernementale à but non lucratif, ou auprès d'un organisme public : collectivités locales (régions, départements, communes), établissements publics ou administrations de l'Etat.

L'approche quantitative de l'offre et de la demande potentielle en logement intergénérationnel a mis en évidence une offre potentielle largement supérieure à la demande (4 fois supérieure à la demande au niveau national). L'approche qualitative dresse quant à elle un tout autre constat, celui d'une offre insuffisante au regard de la demande. L'analyse statistique surestime très certainement l'offre potentielle : pour mémoire, l'offre est un majorant or on peut supposer que l'ensemble des personnes âgées en sous occupation n'ont pas nécessairement toutes la volonté d'aller vers une démarche de logement intergénérationnel. On ne peut néanmoins faire abstraction de ce résultat. Celui-ci témoigne d'un volume non négligeable de seniors susceptible d'être intéressés par le logement intergénérationnel. Si l'ensemble des interlocuteurs rencontrés affirment que cette formule doit rester une réponse parmi d'autres formules (colocation ...), nombre d'entre eux soulignent également la nécessité de soutenir cette solution alternative.

Cinq axes de travail semblent aujourd'hui à privilégier pour favoriser le développement du logement intergénérationnel tout en veillant à ce que certaines limites ne soient pas dépassées :

- Affirmer le rôle et la pérennité de la médiation assurés par les associations,
- labelliser la formule du logement intergénérationnel,
- clarifier les cadres d'intervention,
- élargir l'éventail du public jeune,
- faciliter l'adaptation des logements.

Il convient de rappeler que ces axes de travail ne faciliteront le développement du logement intergénérationnel qu'à la seule condition que les trois principes fondamentaux du logement intergénérationnel soient respectés :

- Le logement intergénérationnel doit reposer sur l'adhésion des deux personnes composant le binôme : le jeune et le senior.
- La personne âgée doit être autonome (non dépendante).
- Le logement doit être adapté pour l'accueil d'un jeune : au moins une pièce doit être dédiée exclusivement au jeune.

1 – Affirmer le rôle et la pérennité de la médiation assurée par les associations

L'accompagnement du binôme s'avère nécessaire pour deux raisons :

- D'abord parce que **les services « de particulier à particulier » ou les sites Internet privés** qui tendent à se développer et qui ne proposent qu'une mise en relation **montrent leur limite**. Nous avons pu constater des dérives lors des quelques entretiens avec les personnes ayant recours à ces services : services demandés allant jusqu'aux soins corporels, à la garde de nuit, ou au ménage, jeunes « mis dehors » en cours d'année, etc. ;
- Ensuite parce que de l'avis de tous (associations, partenaires, seniors) c'est l'essence même du projet et le gage de sa réussite. Cet accompagnement vise aussi à sécuriser les personnes âgées candidates et apportent des garanties aux deux parties.

Au sein des associations médiatrices, le rôle de l'accompagnateur est présent :

- **Au moment de la formation du binôme** : il crée la rencontre entre l'offre et la demande et assure la médiation ensuite en cas de difficultés. Il clarifie les motivations, cible les besoins et attentes de part et d'autre, met en confiance, écoute, etc. ;
- **Tout au long de la période de cohabitation** : il régule les conflits éventuels. Les notions d'échange, de service rendu et de partage du quotidien renvoient souvent aux valeurs et types d'éducation, et sont sources possibles de malentendus.

Les conditions de réussite de l'accompagnement sont au nombre de cinq :

- une stabilité des interlocuteurs dans l'association,
- des bénévoles et/ou des salariés dotés de compétences relationnelles,
- des professionnels ou bénévoles formés sur la question de l'accompagnement,
- de la disponibilité,
- de la proximité (sociale et géographique).

Afin qu'ils remplissent leur rôle de médiateur, il est indispensable que des moyens humains soient mis en place. Cette pérennisation de la médiation appelle la mise en place de financements pérennes afin de favoriser le recrutement de personnels qualifiés. Cette pérennisation du financement est essentielle pour que l'association puisse structurer et conforter son intervention. Dès lors, une contractualisation liant l'association, le Conseil général, les services de l'Etat (DRJSCS) et les collectivités territoriales (EPCI, commune) pourrait être envisagée au moins sur les trois premières années de démarrage de l'action. En effet, durant cette période, l'association mobilise un temps considérable en termes de communication et d'information qui sont le préalable incontournable au "recrutement" des seniors et par conséquent à la constitution d'une offre en logement intergénérationnel.

11 – Labelliser la formule du logement intergénérationnel

La demande en logement intergénérationnel est aujourd’hui largement supérieure à l’offre. Face à ce constat, les associations identifient comme priorité d’action l’amélioration de l’information et de la communication auprès de seniors.

Comme évoquée précédemment, la mise en place d’une contractualisation et de moyens financiers et logistiques (mise à disposition de locaux ...) permettrait de soutenir les associations dans leur démarche de communication. La labellisation des associations apparaît également comme un moyen de renforcer le développement du logement intergénérationnel. La labellisation assure en effet une reconnaissance du savoir-faire et des pratiques des acteurs associations ce qui :

- légitime les acteurs associatifs,
- rassure les seniors,
- facilite pour les associations la mobilisation de partenaires (collectivités locales notamment) sur la formule de logement intergénérationnel.

Si le label doit avoir un caractère national, sa délivrance pourrait être assurée dans le cadre d’une instance de pilotage composé de services de l’Etat, de collectivités territoriales (Conseils généraux déjà mobilisés sur cette thématique), des réseaux (**COSI**, **LIS**, **Ensemble2Génération**s, etc.), de la Cnaf, d’universités.

Le label pourrait reposer sur un cahier des charges qui serait élaboré par l’instance de pilotage et qui déclinerait les attendus en termes de principes d’intervention (notamment en termes de suivi). Parmi ces critères, pourrait être retenus les principes suivants :

- une garantie sur l’autonomie de l’accueillant (personne non dépendante),
- une formalisation systématique du binôme (convention signée par les associations et le binôme),
- un suivi sur la durée de la part de l’organisation souhaitant être labellisée,
- une réévaluation tous les 3 ans pour la reconduite de la labellisation.

2 – Clarifier les cadres d’intervention

21 – Lever les ambiguïtés sur la réglementation en vigueur

Une partie des freins au développement du logement intergénérationnel trouve son origine dans la réglementation en vigueur et les ambiguïtés que peut susciter son interprétation, il apparaît dès lors important d’**apporter des éclaircissements juridiques** :

- **Rendre applicable l’article 65 de la loi Molle** (parution du décret d’application) permettant aux locataires du parc social de sous louer une partie de leur logement et donc d’accueillir plus facilement un jeune dans le cadre du logement intergénérationnel.

- **Clarifier au niveau des impôts le statut de l'étudiant hébergé à titre gracieux**, l'article 195-1 du code général des impôts rendant possible l'assimilation du jeune comme personne à charge. Il s'agirait également de permettre le maintien de ce statut fiscal pour les parents du jeune.
- Permettre **la non imposition des revenus tirés de la sous-location, sous un certain plafond.**
- **Distinguer clairement les tâches réalisées par l'étudiant au domicile de la personne** qui pourraient être assimilées par l'URSSAF (code du travail) à du travail dissimulé.

22 – Mettre en débat la question de la rétribution financière

Le montant des cotisations et des formules est variable d'une association à une autre, les écarts sont d'ailleurs importants :

- ✓ **le montant du loyer** : du logement gratuit à un loyer de 20 % en dessous du prix du marché.
- ✓ **la cotisation annuelle** : pour le jeune, de la gratuité à 390 euros et pour le senior, de 20 euros à 230 euros.

A partir du moment où le binôme bénéficie du service de l'association (mise en relation, formalisation et accompagnement), il est logique que le montant de la cotisation soit la même pour le jeune comme pour le senior.

La clarification des cadres d'intervention d'un point de vue financier pose **la question de la rétribution financière pour le senior**. Trois arguments vont dans le sens d'une contribution minimale ou plus importante que celle fixée par l'association :

- **Une reconnaissance du service rendu.** Cette attente est surtout présente chez les seniors plutôt « jeunes », actifs et autonomes qui n'attendent pas une présence ou une participation aux tâches importantes,
- **L'apport d'un complément de ressources** pour des personnes aux revenus modestes, pour qui le logement intergénérationnel est une solution permettant de continuer à vivre dans un logement après le décès du conjoint et/ou des parents,
- **La rétribution financière permettrait d'attirer de nouvelles personnes.** De l'avis des seniors eux-mêmes, l'absence ou le montant peu élevé de la rétribution financière serait un frein dans leur entourage.

Cependant ces arguments font débat par rapport au fondement même de la formule qui est basée sur l'idée de l'échange intergénérationnel : peut-on instaurer une participation aux frais plus importante sans pour autant dénaturer l'esprit ? Où est la limite avec une location « classique » de chambre étudiant chez un senior, où la notion d'échange si elle n'est pas explicite peut néanmoins exister ?

De plus la **formule doit « rester attractive » financièrement pour le jeune** et donc au minima en dessous du prix du marché, ce qui peut être très variable d'un bassin d'habitat à un autre. Enfin **le montant du loyer versé ne doit pas peser fiscalement sur le ménage** (et donc ne pas dépasser le montant annuel au mètre carré fixé par le code des impôts).

Ce montant pourrait être compensé partiellement ou totalement par la création d'une **aide au logement** intergénérationnelle « spécifique » attribuée à l'étudiant ou au senior sous certaines conditions.

3 – Elargir l'éventail du public jeune

Le logement intergénérationnel reste avant tout aujourd'hui une formule développée auprès des jeunes ayant un statut d'étudiant. D'autres catégories de jeunes rencontrent également des difficultés pour se loger. Comme il l'est rappelé dans le Livre Vert « Reconnaître la valeur de la jeunesse », les **apprentis** connaissent souvent d'importantes difficultés à assumer la double résidence qu'implique leur formation. Par ailleurs, leur situation est mal prise en compte dans le système des aides au logement. Le parc de logements accessibles pour des baux de courte durée est souvent bien trop rare et les calculs du « reste à vivre » empêchent d'accéder au locatif privé. La formule du logement intergénérationnel pourrait ainsi s'adresser aux **jeunes en mobilité** : les **apprentis**, les **stagiaires**, les **jeunes en formation**. Une association rencontrée a cette ambition de répondre à des demandes de jeunes en apprentissage, en emploi précaire ou encore à la recherche d'un emploi. Par l'intermédiaire de cette association, une personne héberge déjà un jeune en apprentissage.

L'élargissement du public jeune permettrait par ailleurs de **développer le logement intergénérationnel dans les zones périphériques** (où se situent le plus souvent les zones d'activité et pépinières d'entreprises) **voire dans les zones plus rurales** (dans lesquelles se situent des écoles horticoles par exemple) et où l'isolement des personnes âgées est souvent plus marqué.

Si certains seniors préfèrent accueillir un étudiant ou un apprenti, d'autres préféreront héberger un jeune adulte qui débute sa vie professionnelle. C'est notamment le pari d'associations de logement intergénérationnel du Sud de la France. Le logement intergénérationnel pourrait ainsi s'étendre **aux jeunes qui débutent dans la vie professionnelle mais également aux demandeurs d'emploi**.

Plusieurs acteurs associatifs ou institutionnels proposent également de se saisir de l'opportunité de la réforme du service civique pour ouvrir le logement intergénérationnel aux jeunes concernés. Comme il l'est en effet rappelé dans le Livre Vert « Reconnaître la valeur de la jeunesse », « **le service civique doit favoriser la mobilité**, et doit donc pouvoir être accompli en - France, en Europe ou à l'étranger ».

4 – Faciliter l'adaptation des logements

Si la volonté des jeunes et des seniors constitue un des principes fondamentaux du logement intergénérationnel. Les caractéristiques du logement sont également des éléments à considérer. Le logement doit en effet toujours comporter au minimum une chambre exclusivement réservée au jeune accueilli. Si cette exigence ne peut être négligée, on peut considérer que des aménagements complémentaires peuvent être réalisés pour assurer des conditions de logements satisfaisantes et optimales.

Ces aménagements peuvent relever de petits travaux de rafraîchissement de la pièce (peinture ...) ou des travaux plus conséquents comme l'installation d'un point d'eau dans la chambre, la création d'une deuxième salle de bains voire l'aménagement du premier étage du logement du senior en logement autonome. Comme il l'est souligné dans le Rapport « L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir » remis au Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme en octobre 2009 : « la difficulté demeure le coût des travaux pour permettre l'aménagement du 1er étage en logement autonome, estimé entre 20 et 50 000 euros ». Dans ce même rapport il est proposé la **mise en place d'un prêt bonifié par l'Etat accordé à la personne âgée sans condition de ressources, mais le loyer appelé serait dans les plafonds des loyers conventionnés** ». Cette proposition peut être reprise ici en privilégiant néanmoins les personnes âgées disposant de ressources modestes et pour lesquelles le logement intergénérationnel peut constituer une condition une réponse au maintien dans leur logement.

Annexe 1 – Grille d’entretien senior

CARACTERISTIQUES SOCIO ECONOMIQUES

- ⇒ Age
- ⇒ Composition du ménage
- ⇒ Niveau de dépendance
- ⇒ Métier antérieur
- ⇒ Revenus
- ⇒ Aides au logement
- ⇒ Composition familiale
- ⇒ Activités sociales

HABITAT : DESCRIPTION DU LOGEMENT

- ⇒ Typologie
- ⇒ Surface habitable, nombre de pièces habitables
- ⇒ Statut d’occupation
- ⇒ Ancienneté dans le logement
- ⇒ Nombre de chambres
- ⇒ Type de confort : salle de bain, cuisine, chauffage
- ⇒ Montant du loyer, des charges payées par l’étudiant

SITUATION GEOGRAPHIQUE

- ⇒ Proximité géographique des écoles ou universités
- ⇒ Proximité des transports en commun, des commerces

FONCTIONNEMENT DU LOGEMENT INTERGENERATIONNEL

- ⇒ Depuis quand accueillez-vous un jeune ?
- ⇒ Comment avez-vous connu cette formule ?
- ⇒ Publicité, journal municipal, CLIC, associations, famille, cercle amical ?
- ⇒ Type de service rendu
- ⇒ Quelles sont vos motivations ?
- ⇒ Qu’est-ce qui vous a amené à opter pour cette formule ?
- ⇒ Votre entourage familial et / ou amical vous ont-ils soutenu ?
- ⇒ Quelles étaient vos craintes ? Vos principales questions ?
- ⇒ Avez-vous eu le choix du jeune ?
- ⇒ Comment êtes-vous rentré en contact ?
- ⇒ Quelles sont les règles de fonctionnement ?

- ⇒ Les règles de fonctionnement et de vie du binôme sont-elles formalisées ? Si oui, sous quelle forme ?
- ⇒ Y a-t-il une participation financière de la part du jeune ? Si oui, sous quelle forme ? A quelle hauteur ? Pour quelles charges ?
- ⇒ Aujourd'hui que pensez-vous de ce système ?
- ⇒ Les avantages ?
- ⇒ Les inconvénients ?
- ⇒ Conseilleriez-vous cette solution à des amis ?
- ⇒ Pour développer cette formule que faudrait-il améliorer selon vous ?

Annexe 2 - Grille d'entretien - Associations

PRESENTATION DE LA STRUCTURE

- ⇒ Quel est le type de structure juridique : Publique, privée associative, privée lucrative
- ⇒ Quelles sont les activités de la structure ?
- ⇒ L'activité est-elle gérée par des salariés ? Des bénévoles ?
- ⇒ Qualification des personnels ?

ORIGINE DE LA DEMARCHE

- ⇒ Depuis quand la démarche existe-t-elle ?
- ⇒ Qui est à l'initiative de cette démarche ?
- ⇒ Quelles sont les raisons qui ont motivé la création ?
- ⇒ Avez-vous rencontré des difficultés pour la mise en place de la démarche ? Si oui, lesquelles ?

PARTENARIAT

- ⇒ Quels sont les différents partenaires de la démarche, leur rôle, leur niveau d'implication ?
- ⇒ Financement : Ville, département, région, Europe, cotisations des adhérents, subventions privées, autres ?
- ⇒ Faites-vous partie d'un réseau ?
- ⇒ Si oui, lequel ?
- ⇒ Qu'est-ce qui détermine le fait de faire partie ou non d'un réseau ?

FINANCEMENT

- ⇒ Sources
- ⇒ Pérennité

CONTEXTE LOCAL

- ⇒ Besoins, spécificités du contexte local
- ⇒ En quoi est-il porteur ou pas ?

PRESENTATION DE LA DEMARCHE

- ⇒ Quel est le public concerné ?
- ⇒ Jeune : étudiant exclusivement ...
- ⇒ Personnes âgées : critère d'âge, de niveau de dépendance

- ⇒ Avez-vous une documentation écrite présentant la démarche pour les personnes âgées et pour les jeunes ?
- ⇒ Comment les publics sont-ils repérés ?
- ⇒ Public jeune : CROUS, mission locale, BIJ ...
- ⇒ Public âgé : CCAS, services sociaux du département, CLIC ...
- ⇒ Comment les binômes sont-ils formés ?
- ⇒ Avez-vous un entretien systématique avec chaque jeune et chaque personne âgée ?
- ⇒ Utilisez-vous un questionnaire ciblant les attentes des jeunes et des personnes âgées ?
- ⇒ Les règles de fonctionnement et de vie du binôme sont-elles formalisées ?
- ⇒ Si oui, sous quelle forme ?
- ⇒ Quelles sont les règles de fonctionnement ?
- ⇒ Y a-t-il une participation financière de la part du jeune ?
- ⇒ Si oui, sous quelle forme ? À quelle hauteur ? Pour quelles charges ?
- ⇒ Lorsque les personnes vous contactent, quelles sont leurs motivations exprimées ?
- ⇒ Les principales questions posées ?
- ⇒ Jeunes
- ⇒ Senior / famille du senior

EVALUATION QUANTITATIVE DE L'ACTION

- ⇒ Nombre de binômes créés depuis le début de la démarche ?
- ⇒ Nombre de binômes qui fonctionnent actuellement ?
- ⇒ Comment expliquez-vous ces chiffres ?
- ⇒ Nombre d'offres et de demandes en attente ?
- ⇒ Comment expliquez-vous ces chiffres ?
- ⇒ Durée moyenne de fonctionnement d'un binôme ?
- ⇒ Nombre de ruptures avant le terme à l'initiative des personnes âgées ?
- ⇒ Nombre de ruptures avant le terme à l'initiative des jeunes ?
- ⇒ Comment expliquez-vous ces chiffres ?
- ⇒ Age moyen des personnes âgées ?
- ⇒ Nombre de femmes seules, hommes seuls, couples ?
- ⇒ Age moyen des étudiants ?
- ⇒ Nombre de filles, de garçons ?
- ⇒ Origine géographique ?

EVALUATION QUALITATIVE

- ⇒ Cette expérience est-elle à développer ?
- ⇒ Si oui, en continuant telle quelle ? En changeant son fonctionnement ? En modifiant sa finalité ? En élargissant le partenariat ?

- ⇒ Quelles pistes d'améliorations préconisez-vous ?

Annexe 3 - Grille d'entretien - Partenaires

- ⇒ Dans quel cadre intervenez-vous ?
- ⇒ PDALPD, PLH, Plan départemental du logement des jeunes ?
- ⇒ En quoi la question du logement intergénérationnel rencontre-t-elle vos missions ou préoccupations ?
- ⇒ Mission ?
- ⇒ Public ?

- ⇒ Etes-vous impliqué dans la question du logement intergénérationnel ?
- ⇒ Si oui, en quoi ? Comment ? Priorité de l'institution ?

- ⇒ Quelle est la forme de participation ?
- ⇒ Financière ?
- ⇒ Mise à disposition de personnel ?
- ⇒ Mise à disposition de locaux ?

- ⇒ Si non, pourquoi ?

- ⇒ Les intérêts que vous y voyez ?
- ⇒ Les freins rencontrés ? Limites ? Points de blocage ?

PISTES D'AMELIORATION

- ⇒ Cette expérience est-elle à développer ?
- ⇒ Si oui, en continuant telle quelle ? En changeant son fonctionnement ? En modifiant sa finalité ?

- ⇒ Les conditions du développement du logement intergénérationnel ?

- ⇒ Quelles pistes d'améliorations préconisez-vous ?

- ⇒ Quelles propositions d'actions ?
- ⇒ Mesures incitatives ?
- ⇒ Communication ?
- ⇒ Adaptation du logement ?

Annexe 4 - Charte d'occupation



CHARTRE DE L'HÉBERGEMENT INTER- GÉNÉRATIONNEL « SENIOR – JUNIOR » **AR'TOIT 2 GÉNÉRATIONS**

Partie du constat de la pénurie de logements étudiants sur le périmètre de l'Université d'Artois (Arras-Béthune-Douai-Lens-Liévin) et du besoin ressenti par certaines personnes âgées d'être accompagnées au quotidien, l'association « **Ar'toit 2 Générations** » a développé une offre de relations intergénérationnelles originale basée sur la solidarité et le respect, en offrant à des étudiants la possibilité d'être hébergés chez des personnes âgées. Cette démarche solidaire a pour but de favoriser un enrichissement mutuel pour chaque partie à travers une meilleure connaissance de l'autre.

Cette cohabitation est envisagée sous l'angle de l'offre d'un logement par la personne âgée en contrepartie d'une aide bénévole par l'occupant du logement, aide qu'ils auront ensemble convenue, exclusivement à tout lien de subordination et ne se substituant en aucun cas aux services de soutien à domicile existants ou qui seraient nécessaires.

L'adhésion au projet, qui s'entend du dispositif mis en place et de l'esprit de solidarité qui l'entoure, nécessite le respect de la présente Charte qui définit les engagements de chacun.

Article 1

La cohabitation inter – générations est fondée sur le respect des règles de savoir-vivre telles que la discrétion, le respect et la confiance mutuels ainsi que sur le dialogue et la tolérance.

Loin d'être une simple solution logement, la cohabitation s'inscrit dans un esprit de convivialité et de partage.

Article 2

L'hébergement au domicile de la personne âgée répond à un cadre minimum sans lequel aucune relation de ce type n'est envisageable.

Un logement décent doit être mis à la disposition de l'étudiant.

La jouissance paisible du logement est assurée par la personne âgée qui, le cas échéant, réalise dans un délai raisonnable les menus travaux nécessaires.

L'étudiant s'occupe de l'entretien de sa chambre et accomplit, dans l'esprit de nouer des relations amicales et basées sur le respect, les services déterminés en commun avec la personne âgée.

Ce cadre minimum est complété d'une « Convention d'hébergement contre services » définissant les droits et obligations des deux parties, et signée par elles.

A ce document sera annexé un état des lieux.

Article 3 :

L'association « **Ar'toit 2 Générations** » pose le cadre d'une cohabitation saine et respectueuse par la recherche, la mise en relation et le suivi d'étudiants et de personnes âgées, et accompagne les binômes ainsi créés dans la rédaction des formalités administratives nécessaires à cette cohabitation.

Article 4

L'association « **Ar'toit 2 Générations** » charge un médiateur du suivi des deux parties, médiateur qui aura pour missions de vérifier, de sa propre initiative ou à la demande de l'une ou de l'autre des parties, le respect des engagements souscrits par chacun dans la « Convention d'hébergement contre services » et par la signature de la présente charte.

Il peut être mis fin à toute adhésion, après que les deux parties ont été entendues :

- en raison de l'accomplissement d'actes graves par l'une ou l'autre des parties ;
- suite à l'échec d'une médiation, soit à son initiative soit à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

Les parties,

Le médiateur,

Ar'toit²Générations

Annexe 1 - Convention d'occupation

CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PROVISOIRE ET PRECAIRE

Exclut expressément des dispositions de la loi n° 89-462 modifiée du 6 Juillet 1989

ENTRE LES SOUSSIGNES :

M.....

Demeurant :

.....
.....

Agissant en qualité de Propriétaire – Locataire (rayer la mention inutile) de son logement .
Ci-après désigné sous le terme "le Propriétaire"

D'une part,

ET :

M.....

Demeurant :

.....
.....

Ci-après désigné sous le terme "l'Occupant"

D'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le propriétaire souhaite poursuivre sa vie à son domicile en :

- augmentant sa sécurité,
- prévenant son isolement psychologique et social.

De son côté l'occupant souhaite avoir accès à un logement de qualité au moindre coût.

Il a par ailleurs manifesté de l'intérêt à accompagner une personne âgée dans sa vie quotidienne par une aide bénévole, étant précisée que cette aide bénévole n'a pas vocation à se substituer aux services de soutien à domicile existants ou qui seraient nécessaires.

Les parties se sont donc rencontrées et ont donc convenu de la mise à disposition d'un logement prédéfini par la personne âgée contre l'aide apportée par l'occupant.

Ils ont déclaré :

- Connaître leurs affinités respectives, leurs besoins et leurs propositions d'intervention récapitulés dans leur dossier de candidature à l'association.
- Adhérer à RenneSolidaire dont ils acceptent la charte mise en place par l'association et contractualiser leur relation intuitu personae, dans le cadre de la présente convention.
- Reconnaître et accepter, qu'en raison du caractère intrinsèque de cette convention, la mise à disposition du logement ainsi que la contribution de l'occupant aux tâches et le versement d'une indemnité d'occupation ne peuvent avoir qu'un caractère provisoire et précaire.

Article 1 : Désignation des lieux mis à disposition

Dans un appartement (ou maison) à usage d'habitation de pièces comprenant :
séjour, cuisine, dégagement, chambres, salle(s) de bains .

Il est expressément convenu de laisser à la disposition de l'occupant une chambre meublée. Ses caractéristiques sont visées à l'état des lieux et à l'inventaire du mobilier annexé à la présente convention. Il aura également accès aux lieux suivants* : cuisine, sanitaires, séjour, annexes (cave, garage)

* Rayer les mentions inutiles

L'occupant accepte ce bien en l'état où il se trouvait lors de l'état des lieux d'entrée, effectué par lui-même et le Propriétaire (ou son représentant) dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes.

Article 2 : Durée

La présente convention est conclue pour une période de

Elle prend effet le.....

et viendra à expiration le

Article 3 : Conditions financières de la convention

3.1 Indemnité d'occupation

Il est expressément convenu entre les parties compte tenu des objectifs poursuivis par la convention la mise à disposition des lieux par le propriétaire et que l'occupant versera mensuellement une indemnité d'occupation de Euros mensuels.

3.2 Frais

L'occupant s'engage à rembourser les frais occasionnés par son occupation (* petit-déjeuner, repas, électricité, eau, gaz) estimés àEuros mensuels.

* rayer les mentions inutiles

3.3 Dépôt de Garantie

Afin de couvrir d'éventuels dégâts dans les lieux occupés, les parties conviennent que l'occupant verse une somme deEuros.

Elle sera restituée à l'occupant après avoir effectué un état des lieux de sortie avec le propriétaire ou son représentant après restitution des clés et déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Propriétaire.

Article 4 : Conditions de fin de contrat d'occupation

4.1 Le congé

Les parties pourront, l'une et l'autre, mettre fin à la convention d'occupation précaire avant l'arrivée du terme, sous réserve de respecter un préavis d'un mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Les parties devront, quinze jours au moins avant le départ de l'occupant fixer une date d'un commun accord pour effectuer l'état des lieux de sortie.

Pendant le délai de préavis, l'occupant reste redevable des mêmes charges que pendant l'exécution de la convention.

A l'expiration du délai de préavis, l'occupant devra libérer les lieux sans pouvoir solliciter le moindre délai, et sera par ailleurs déchu de tout titre d'occupation des lieux à usage d'habitation.

4.2 La résiliation de plein droit.

Tout manquement aux obligations de l'occupant, découlant tant de l'utilisation des lieux mis à sa disposition que de la mise en œuvre des moyens nécessaires à sa présence amicale entraînera la résiliation de la convention de plein droit huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

4.3 L'état des lieux de sortie et la remise des clés

Au départ de l'occupant, les lieux occupés doivent être rendu en parfait état de propreté, c'est à dire débarrassé de tout ce qui appartient à l'occupant.
Un état des lieux contradictoire sera effectué et signé par l'occupant et le Propriétaire ou un représentant du Propriétaire.

Un état des réparations sera établi et le montant des dégâts prélevés sur le dépôt de garantie, à concurrence du montant des travaux occasionnés.

Néanmoins, si le montant des travaux dépasse le montant du dépôt de garantie versé à l'entrée dans les lieux, le solde sera à régler par l'occupant.

Toutes les clés (appartement, chambre, boîte aux lettres, garage, cave...) seront remises au Propriétaire ou à son représentant.

Article 5 : Obligations générales des parties.

Les parties reconnaissent expressément n'être liées par aucun lien de subordination.

5.1 Obligations générales de l'occupant

La présente mise à disposition a lieu sous les charges et conditions suivantes :

- L'occupant jouira des lieux mis à disposition « en bon père de famille » selon l'usage défini au préambule et aux articles 1 à 5.
- Il prendra à sa charge l'entretien courant du bien occupé et de ses équipements mentionnés à la convention ainsi que l'ensemble des réparations liées à ces lieux sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Il renonce à tout recours contre le Propriétaire du fait de trouble de jouissance ou dommage causés par des tiers.
- Il prendra tous les contrats et abonnements nécessaires à son nom et notamment disposera de tous moyens de télécommunications excluant l'utilisation de la ligne téléphonique et procédera à la résiliation de ses contrats et abonnements lors de son départ.
- Il souscrira auprès de la compagnie de son choix toute police pour couvrir sa responsabilité civile ainsi que les dommages aux biens mis exclusivement à sa disposition. Il devra justifier de sa couverture d'assurance avant d'entrer dans les lieux.
- Il ne pourra transformer les lieux ou effectuer des travaux sans l'accord préalable et écrit du Propriétaire, à défaut, celui-ci pourra exiger la remise en état ou conserver les transformations effectuées sans indemnité pour les frais engagés par l'occupant.
- Il s'engage à laisser libre accès aux parties privatives qui lui sont réservées sur simple demande du Propriétaire pour notamment lui permettre de procéder à tous travaux, à toute mesure de gestion immédiate du bien ou pour préparer la gestion future de celui-ci.
- L'occupant s'interdit expressément de céder les droits qu'il tient de la présente convention et de sous louer tout ou partie des biens mis à sa disposition dans la présente convention.
- Il doit donc utiliser le logement conformément à son usage en s'abstenant de troubler la jouissance du Propriétaire ou du voisinage.
- Il a obligation d'entretenir sa chambre et les parties communes qu'il utilise, de remplacer, rembourser ou réparer tout bien dégradé.
- Il s'engage à assurer auprès de la personne âgée une présence vigilante (appel du médecin ou des secours en cas de nécessité) aussi bien qu'agréable.

- L'occupant apportera son aide bénévole au propriétaire dans l'accomplissement de tâches, visites, déplacements qu'ils auront ensemble convenu sans être soumis à aucun lien de subordination mais avec la volonté de nouer des relations amicales et de solidarité.

5.2 Obligations générales du Propriétaire

Le propriétaire s'engage à assurer à l'occupant une jouissance paisible et de ce fait à solliciter les services rendus par l'occupant dans le cadre du strict respect de l'accord des volontés et de la souplesse nécessaire à l'établissement de relations amicales.

Il sera tenu compte, pour la concrétisation de cette aide bénévole, des périodes de congé universitaire et des fins de semaine ainsi que de l'emploi du temps des études arrêtés selon un calendrier joint en annexe.

Article 6 : Médiation et Arbitrage de RenneSolidaire .

Les parties s'engagent à se référer au dossier de candidature déposé par chacune.

En cas de conflit entre elles, les parties conviennent de demander la médiation de RenneSolidaire dont les modalités sont définies dans la charte qui leur aura été remise par l'association.

En cas d'échec de la médiation, les parties acceptent par avance l'arbitrage de RenneSolidaire qui pourra servir de fondement à une rupture anticipée de la présente convention.

Fait à

Le

Signatures (précédées de la mention " lu et approuvé")

Le Propriétaire :

L'occupant :

RenneSolidaire

4
Reproduction interdite

Convention d'occupation

Annexe 2 - Les formules proposées par les associations du logement intergénérationnel

Une association en Ile-de-France propose trois formules qui varient selon les types de contrepartie apportées par l'étudiant :

1 - Loyer gratuit avec engagement de présence de l'étudiant le soir

	Cotisation annuelle (10 mois) + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une Convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	390 euros + 10 euros	Gratuit	0	oui	oui	Déterminées dans la convention : être présent à l'heure du dîner, une soirée de libre par semaine
Senior	230 euros + 10 euros		-			

2 - Loyer à coût modéré avec engagement de présence régulière et partage des tâches de la part de l'étudiant

	Cotisation annuelle (10 mois) + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une Convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	390 euros + 10 euros	Gratuit	De 80 à 100 euros	oui	oui	Déterminées dans la convention : assurer une présence certains soirs, faire les courses, partager des repas, organiser des sorties culturelles, initier à l'informatique, etc.
Senior	230 euros + 10 euros		-			

3 Loyer classique (20 % moins cher que sur le marché) sans aucun engagement de la part de l'étudiant

	Cotisation annuelle (10 mois) + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une Convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	230 euros + 10 euros	20 % moins cher que sur le marché	100 euros maximum	oui	oui	Déterminées dans la convention : Aucune à part une compagnie bienveillante auprès du senior
Senior	120 euros + 10 euros		-			

Une association en Ile-de-France propose une formule :

Binôme	Cotisation annuelle (10 mois) + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une Convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	100 euros + 10 euros	Gratuit	De 0 à 100 euros maximum	Oui	Oui	Déterminées dans la convention d'hébergement : présence le soir, menus services : courses, aller à la Poste, etc.
Senior	100 euros + 10 euros		-			

Une association dans le Nord-Pas-de-Calais propose deux formules :

1) Présence sécurisante

Binôme	Cotisation annuelle (10 mois)	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	100 euros	Gratuit	Entre 30 et 60 euros + repas : 4,50 euros dîner et 1,50 euros petit déjeuner	Oui	Oui	Déterminées dans la convention : présence sécurisante la nuit en semaine et si possible le week-end et quelques vacances scolaires et contribution aux tâches du quotidien.
Senior	30 euros					

2) Participation aux charges et partage des tâches de convivialité

Binôme	Cotisation annuelle (10 mois)	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	100 euros	Entre 80 et 200 euros + repas : 4,50 euros dîner et 1,50 euros petit déjeuner		Oui	Oui	Déterminées dans la convention : assurer une simple présence, partager des repas, tondre la pelouse, fermer les volets, sortir les poubelles, etc.
Senior	30 euros					

Une Association de Paris propose une formule Logement contre services

Binôme	Cotisation annuelle (10 mois)	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	Gratuit	Gratuit	Gratuit	Non mais le service conseille au binôme de rédiger un contrat		Déterminées entre l'étudiant et la senior ; Le service de logement a seulement le rôle de mettre en contact les deux parties ; Exemple mentionné dans nos entretiens : l'aide au couchage d'une senior, la présence la nuit en contrepartie d'un loyer gratuit, du petit-déjeuner et du dîner gratuits
Senior	20 euros					

Une autre Association d'Ile-de-France propose une formule :

Binôme	Cotisation annuelle + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	150 euros + 15 euros	Gratuit	De gratuit à 150 euros	Oui	Oui	Déterminées dans la convention : sortir le chien en hiver, rapporter des packs de bouteilles d'eau
Senior	15 euros					

Une autre association du Nord-Pas-de-Calais propose une formule :

Binôme	Cotisation annuelle	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	20 euros	100 euros	De gratuit à 50 euros	Oui	Oui	Déterminées dans la convention :
Senior	20 euros					

Une troisième association en Ile-de-France propose :

1) Formule solidaire

Binôme	Cotisation annuelle + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	350 euros + 15 euros	Gratuit	Gratuit	Oui	Oui	Le jeune doit respecter des astreintes horaires
Senior	210 euros					

2) Formule solidaire avec petite participation aux charges

Binôme	Cotisation annuelle + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	300 euros + 15 euros	Gratuit	Dépend du temps de présence	Oui	Oui	Déterminées dans la convention
Senior	210 euros + 15 euros					

3) Formule conviviale avec indemnité mensuelle

Binôme	Cotisation annuelle + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	200 euros + 15 euros	En dessous du prix du marché et dépend du temps de présence		Oui	Oui	Oui
Senior	150 euros + 15 euros					

4) Court séjour (2 mois)

Binôme	Cotisation annuelle + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	100 euros + 15 euros	En dessous du prix du marché et dépend du temps de présence		Oui	Oui	Déterminées dans la convention
Senior	150 euros + 15 euros					

- Une association de Colombes (Ile de France) propose trois formules

1) Chambre gratuite en échange d'une présence le soir

Binôme	Cotisation annuelle (10 mois) + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	350 euros + 10 euros	Gratuit	Gratuit	Oui	Oui	Déterminées dans la convention : présence sécurisante la nuit, une soirée de libre par semaine
Senior	150 euros + 30 euros					

2) Chambre avec participation aux charges et partage des tâches

Binôme	Cotisation annuelle (10 mois) + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	300 euros+10 euros	Gratuit	Oui	Oui	Oui	Déterminées dans la convention : Faire des courses, accompagner la personne chez le médecin ou autres, initier le senior aux nouvelles technologies, sortir les poubelles, conduite de la voiture de la senior, cuisiner, aider dans la gestion des papiers administratifs, surveiller la maison en cas d'absence
Senior	150 euros + 30 euros					

3) Indemnités d'occupation normale

Binôme	Cotisation annuelle (10 mois) + frais de dossier	Loyer mensuel	Charges mensuelles	Existence d'une charte	Existence d'une convention	Contreparties de l'étudiant
Jeune	150 euros + 10 euros	Ne doit pas excéder 350 euros avec le loyer		Oui	Oui	Déterminées dans la convention : présence sécurisante la nuit en semaine et si possible le week-end et quelques vacances scolaires et contribution aux tâches du quotidien
Senior	150 euros + 30 euros					

Annexe 3 - Charte de cohabitation intergénérationnelle



CHARTRE DE LA COHABITATION INTERGENERATIONNELLE

CHARTRE DE LA COHABITATION INTERGENERATIONNELLE

La Mairie de Paris souhaite encourager la cohabitation intergénérationnelle, dispositif apportant une réponse concrète et solidaire à l'isolement des seniors.

Par cette charte, les différents partenaires s'engagent à valoriser la cohabitation intergénérationnelle sur le territoire parisien.

La Mairie de Paris veillera, en lien avec les associations qui mettent en œuvre la cohabitation intergénérationnelle :

- à ce que ces binômes soient créés sous une formule privilégiant la solidarité et les moments passés entre la personne âgée et le/la jeunes cohabitant(e) et en portant une attention particulière aux jeunes aux ressources les plus modestes ;
- à ce que les associations permettent la constitution de ces binômes sans discrimination aucune ;
- à ce que les associations s'assurent que le/la jeune cohabitant(e) disposera de conditions d'hébergement décentes (une chambre convenablement meublée, suffisamment de place pour installer ses affaires personnelles et étudier dans de bonnes conditions) ainsi que du bon déroulement de la cohabitation ;
- s'agissant d'un hébergement solidaire et convivial, en aucun cas le/la jeune cohabitant(e) ne doit être amené à se substituer à du personnel soignant ou d'aide à domicile. Les associations doivent donc prendre soin de vérifier, en lien avec la famille, que le senior peut vivre seul sans assistance, ou que cette assistance lui est fournie par ailleurs.
- de jeunes étrangers, étudiant en France dans le cadre du programme Erasmus, pourraient également par l'intermédiaire de la Maison de l'Europe être hébergés chez des seniors parisiens.

Le soutien de la Mairie de Paris au dispositif de la cohabitation intergénérationnelle se manifeste par le versement de subventions, mais également par des actions de communication qui viseront à faire connaître cette possibilité d'hébergement au grand public, sous réserve d'une approbation ultérieure des conventions de subventionnement par le Conseil de Paris.

Le CODERPA (Comité départemental des retraités et personnes âgées) de Paris est également partenaire de ce dispositif. Sa commission « logement-hébergement » a défini la cohabitation intergénérationnelle comme axe de travail pour l'année 2010.

A Paris, le mercredi 28 avril 2010

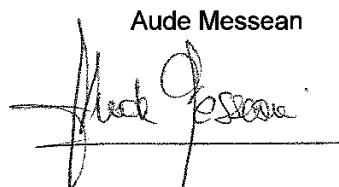
Pour le Maire de Paris



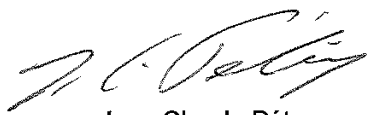
Liliane Capelle

Pour l'association Le ParisSolidaire

Aude Messean

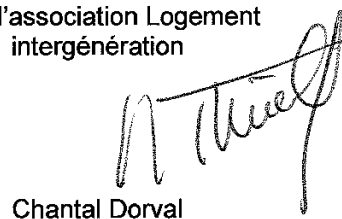


Pour l'association Ensemble 2 générations



Jean Claude Péters

Pour l'association Logement
intergénération



Chantal Dorval

Pour le CODERPA



Liliane Capelle

Pour la Maison de l'Europe de Paris



Catherine Lalumière

↳ Ouvrages

- 📖 **DESJEUX Dominique** - 2004 - *Les sciences sociales* – Paris – PUF - coll. « Que sais-je ? » - 128 pages
- 📖 **GODBOUT Jacques T. - CAILLE Alain** - 1992 - *L'esprit du don* – Paris - La Découverte – 357 pages
- 📖 **NEMOZ Sophie** – 2007 - *L'étudiant et la personne âgée sous un même toit* – Paris - L'Harmattan - 194 pages
- 📖 **WEBER Max** - *Essais sur la théorie de la science (1904-1917)* – Paris – Plon - 539 pages

↳ Rapports d'études

- 📖 **ARFEUX-VAUCHER Geneviève - DORANGE Martine - GAUSSENS Jacqueline - BESSON Isabelle** - juillet / septembre 2006 - « Un toit, deux générations » - Fondation Nationale de Gérontologie - 24 pages
- 📖 **AUBREE Loïc - FOURNY Ingrid – KAZMIERCZACK - MARISSAL Jean-Pierre - WALLEZ Paul** - août 2006 - Etude réalisée à la demande de l'Observatoire Régional de l'Habitat (ORHA) - « *Les personnes âgées et la ville* » - 181 pages
- 📖 **BOULMIER Muriel** - juin 2010 - Rapport « *Bien vieillir à domicile : Enjeux d'habitat, enjeux de territoires* »
- 📖 **DANIEL Brigitte** - mai 2009 - « *Etude sur les réticences des seniors vis-à-vis du logement partagé en vue de réaliser un plan de communication* » - ALGA Conseil – Formation – 30 pages

↳ Publications

- 📖 **CHAUVEL Louis - MASSON André - VIRIOT-DURANDAL Jean-Philippe** - « *Débat : Qu'en est-il des rapports intergénérationnels en France ?* » - Horizons stratégiques – avril 2007 - n° 4 - 15 pages
- 📖 **HEMON Denis - JOUGLA Eric** - octobre 2004 - « *Surmortalité liée à la canicule d'août 2003* » - INSERM - 76 pages

- 📖 **KESTEMAN Nadia** - « *Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes* » - Recherche et Prévisions - n° 79 - mars 2005
- 📖 **LEBLANC Nicolas** - mai 2009 - « *Des maisons dernière génération* » - Territoire – pages 28-33
- 📖 **LUALABA LEKEDE Anoutcha** – 2007 - Service Education permanente Question Santé – « *L’habitat kangourou* » - 20 pages
- 📖 **MALKI Mohammed - DAVEAU Philippe - ROZENKIER Alain** - « *Des méthodes au service de l’interpénétration* » - Retraite et société 2005/3 - n° 46 - pages 198-203
- 📖 **MAUSS Marcel** - « *Essai sur le don* » - L’année sociologique - 1923-1924

🔗 Articles de périodiques

- 📖 **BRANDT Caroline** – 2008 - 3 juillet - « *Senior et étudiant sous le même toit, la bonne formule de générations solidaires* » - La Voix du Nord – page 8
- 📖 **DEFOSSEZ Marie** - 18 au 24 novembre 2009 - « *La colocation entre jeunes et moins jeunes : Une histoire d’amour ou une histoire d’argent ?* » - Croix du Nord – page 4
- 📖 **FASQUELLE Stéphanie** – 2010 - 21 mai - « *Jeunes et seniors sous le même toit : L’ambition de Générations et Cultures* » - La Voix du Nord – page 16
- 📖 **MUSART Romain** – 2008 - 24 juin - « *Echange hébergement étudiant contre menus services* » - La Voix du Nord – page 7
- 📖 **ROLLOT Catherine** – 2009 - 11 Août - « *La colocation séduit de plus en plus les seniors* » - Le Monde

🔗 Documents d’orientation stratégique

- 📖 **Conseil Général des Yvelines** – « *Schéma de 3^{ème} génération d’organisation sociale et médico-sociale* » - 2010-2015
- 📖 **Conseil Général du Pas-de-Calais** – « *Schéma départemental en faveur des personnes âgées* » - 2008-2012
- 📖 **Conseil Général du Nord** – « *Schéma départemental d’organisation sociale et médico-sociale* » - 2007-2011
- 📖 Contributions de **la Ville de Lille** « *au débat communautaire sur le logement* » - 4 et 5 décembre 2008

WEBOGRAPHIE

- **Les réseaux de logement intergénérationnel**

- ⇒ Réseau COSI
- ⇒ Réseau LIS
- ⇒ Homeshare International

- **Les partenaires institutionnels et associatifs**

- ⇒ L'ANIL
- ⇒ Conseil Général du Nord
- ⇒ Conseil Général du Pas-de-Calais
- ⇒ Conseil Général des Yvelines
- ⇒ Droit de cité habitat
- ⇒ Lille Métropole Communauté Urbaine
- ⇒ La Fondation de France
- ⇒ La maison de l'Europe
- ⇒ Le CODERPA
- ⇒ L'UNAF
- ⇒ Ville de Colombes
- ⇒ Ville de Paris
- ⇒ Ville de Vélizy-Villacoublay

- **Autres sites**

- ⇒ Fondation EDF
- ⇒ Institut d'Aménagement et d'Urbanisme
- ⇒ Réseau inter régional de l'habitat groupé
- ⇒ Habitat groupé en Belgique
- ⇒ Observatoire National de la Vie Etudiante

- **Emission Radio**

- ⇒ L'émission du dimanche 18 juillet 2010 sur France Inter « Pas d'âge pour le partage »