

CHEZ SOI À TOUT ÂGE

33

PROPOSITIONS POUR
ACCOMPAGNER
LES TRANSITIONS
GÉNÉRATIONNELLES



SOMMAIRE

01

DES LOGEMENTS PLUS ADAPTÉS À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE

p. 09

02

DÉVELOPPER TOUS LES MODES DE COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE ET DE CO-GÉNÉRATION

p. 17

03

UN MARCHÉ IMMOBILIER PLUS AGILE

p. 23

04

UNE VILLE PLUS INCLUSIVE

p. 29

LES MEMBRES

AVEC LA PARTICIPATION ACTIVE DE :

Jean-Philippe ARNOUX

Directeur Silver Économie & Accessibilité de Saint-Gobain Distribution Bâtiment France

Rabia ENCKELL

Présidente de Courtoisie Urbaine

Nadia FRONTIGNY

Dir. Mission Santé et Silver Économie ORANGE

Eric GUILLAUME

Président de Virage Viager

Jean-Paul LACAM

Personnalité Qualifiée (Directeur Général PRO BTP, Directeur Général Délégué HUMANIS, Comité Directeur AGIRC ARRCO, Délégué Général du Centre Technique des Institutions de Prévoyance)

Charlotte LIMOUSIN et Laure BOURGOIN

Directrice Adjointe et Chargée de Mission Association DELPHIS

Jean-Michel MANGEOT

Directeur du Conseil Scientifique et de Perfectionnement, Directeur de l'innovation du Groupe ESPI - École Supérieure des professions Immobilières

Nassim MOUSSI

Architecte DPLG, Ingénieur et Fondateur Colloque Ville Territoire et Vieillessement

Jean-Michel ROYO

Consultant Déclic Partner

RÉSEAU PROCIVIS

Hélène DURLEWANGER

Directrice Logement Social et Partenariats

Franck PETIT

Directeur Habitat Neuf

Vincent BOUGARDIER

Directeur de la promotion immobilière du Groupe PROCIVIS Ouest

Levent DEMIROZ

Directeur de la promotion immobilière FDI

Frédéric DUPONT

Directeur Général de SOVI et Immobilière Sud Atlantique - PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

Christophe FOUGERES

Directeur de la promotion EDIFIDES

Xavier GRANGER

Directeur Général CIFP

Vincent HUE

Directeur Général Adjoint SECIB

Nicolas JEANDEL

Directeur Opérationnel Pierres & Territoires PROCIVIS ALSACE

Sylvie MELONI

Responsable de l'innovation sociale TISSERIN Habitat

Laetitia VIDAL

Directrice Générale de Pierre Passion

NOS INVITÉS CONTRIBUTEURS

Serge BIZOUERNE

Président DOMPLUS Groupe & Président du Fonds de Dotation « Priorité à la Personne »

Frédéric BOUDET

Directeur fondateur de la foncière L'ISA

Luc BROUSSY

Président de la Silver Économie - Auteur du rapport interministériel « nous vieillirons ensemble » 80 propositions

Margaux COUPERIE-EIFFEL

Associée plateforme COLIBREE

Tristan D'INGUIMBERT

Directeur Délégué Service Clients Groupe CDC Habitat)

Gérard-François DUMONT

Recteur à la Sorbonne - Expert auprès du Conseil de l'Europe - Membre du Conseil Économique et Social - Directeur de la revue Population et Avenir

Muriel DUNOYER et

Nicolas LEPARGNEUR

Directrice du développement stratégique et de l'innovation et Directeur relations bancaires et investissements Homny City

François GASSION

Analyste Les Échos Études

Anne GOBIN

Directeur Général ARPEJ

Serge LE BOULCH

Président Récipro-Cité

Sybille LE MAIRE

Directrice Exécutive du groupe Bayard et Directrice du Club LANDOY

Anne-Marie PINSOLLE

Présidente de Building Senior

Frédéric SERRIERE

Conseiller international en Stratégie Silver Économie

Romain SOUPAULT

Directeur Commercial Toutesmesaides.fr

Maître Yannick VINCENT

Notaire Associé LASAYGUES

L'ÉDITO DE YANNICK BORDE



YANNICK BORDE
PRÉSIDENT DE PROCIVIS

Notre société est face à deux transitions majeures qui amènent à repenser fondamentalement notre organisation collective : la transition écologique et la transition démographique.

A travers son Think Tank Procivis Lab, notre réseau veut être un lieu « d'anticipation opérationnelle » des grandes mutations dans le domaine du logement. C'est-à-dire que nous sommes à l'initiative de réflexions prospectives que nous menons avec une visée très pratique : faire des recommandations concrètes aussi bien aux acteurs publics nationaux et locaux qu'aux professionnels du secteur.

Concernant la transition écologique, nous avons commis deux rapports, un sur la rénovation des copropriétés et l'autre sur l'objectif de zéro artificialisation nette des sols.

Aujourd'hui, avec cette nouvelle publication, nous abordons donc l'autre grand défi de notre secteur : offrir un logement adapté à chaque âge.

En effet, nous n'avons pas voulu isoler la question du logement des seniors pour au moins trois raisons :

- très vite se pose l'enjeu de la fluidité du parc, de la mobilité, du parcours, et donc il nous a semblé préférable d'ouvrir la focale
- par ailleurs, la situation des jeunes à l'égard du logement est socialement critique, elle méritait aussi toute notre attention
- nous pensons enfin que des solutions communes peuvent parfois être trouvées

Traiter dans un même élan le logement des jeunes et des seniors, c'est finalement s'interroger sur les conditions de logement de personnes en situation de relative dépendance : dépendance financière pour les premiers, humaine pour les seconds.

Ce travail nous invite à interroger certains impensés comme la signification de « chez soi », à anticiper plutôt qu'à adapter, et en tout état de cause à prendre à bras-le-corps un problème social qui concerne potentiellement 30 millions de personnes.

Conformément à notre volonté de partage d'expériences et de confrontations des points de vue, nous avons à nouveau ouvert notre Lab à des personnalités reconnues, venues d'autres entreprises et d'autres métiers. Avec quelques dirigeants de notre réseau, ils ont échangé leurs expertises pendant un semestre pour aboutir à ce document. Créativité, solidarité et audace ont présidé à son écriture. Les 33 propositions qui figurent dans ce recueil se veulent ambitieuses et concrètes. Il ne s'agit pas de simples déclarations d'intentions, mais bien de propositions précises, répondant à des constats partagés et étayés. Elle viennent parfois conforter des travaux antérieurs, auxquels nous faisons référence.

Être jeune, vieillir : voilà bien notre lot commun. Il y a urgence à agir pour que ces âges soient vécus dans la tranquillité d'un foyer apprécié, d'un « chez soi ».

INTRODUCTION

LES JEUNES ET LEUR LOGEMENT

Le nombre d'étudiants croît chaque année sous l'effet conjugué de la croissance du taux de réussite au Bac, de la démocratisation et de la banalisation des études supérieures, la généralisation de l'apprentissage, la croissance d'étudiants étrangers. Aujourd'hui le nombre d'étudiants est d'environ 3 millions.

S'ajoutent à cette population environ 5 millions de jeunes actifs, souvent d'un âge équivalent.

La population des « jeunes » tourne donc autour de 8 millions de personnes, dont l'âge se situe entre 18 et 30 ans, avec une forte diversité des profils et des besoins (post-adolescents, jeunes adultes totalement insérés dans la vie professionnelle et déjà parents, jeunes en cours de formation avec des perspectives d'insertion rapide sur le marché du travail, sans oublier les 100 000 jeunes qui sortent chaque année du système scolaire sans aucun diplôme et risquent d'être durablement confrontés à la précarité).

Leurs points communs : une relative fragilité financière (qu'ils soient encore dépendants de leurs familles ou qu'ils soient en début de carrière avec des rémunérations sombres toutes relativement faibles) ; un fort besoin de sociabilisation et de lieux la favorisant ; une tendance au nomadisme.

Face à cette population aussi importante qu'hétérogène, le nombre de logements dédiés est insuffisant.

CROUS et les résidences étudiantes de toute nature ne représentent que 375 000 lits. Aujourd'hui, il n'y a en moyenne sur le territoire que 8 chambres en CROUS ou résidences universitaires pour 100 étudiants. Néanmoins, l'accélération de la construction de logements dédiés ne saurait suffire à répondre à la « crise du logement étudiant », parce que d'une part le « gap » entre l'offre et la demande de logements est impossible à combler, compte tenu de son ampleur et de la dynamique de la population « jeune » et d'autre part parce qu'il s'agit d'une population hétérogène dont les aspirations varient fortement selon l'âge, l'activité et les centres d'intérêt.

C'est pourquoi il n'y aura pas une solution, mais des solutions, autant de logements que de services associés.

LES SENIORS ET LEUR LOGEMENT

Les personnes de plus de 60 ans sont 7 millions aujourd'hui et seront 21 millions en 2030. Compte tenu de la pyramide des âges, la tranche des plus de 85 ans va rester assez stable, tandis que la tranche de 60-85 ans va croître de +47%. Nous sommes donc confrontés dans les 10 ans qui viennent, à une explosion du nombre de jeunes seniors.

Pour autant, grâce aux progrès de la science et de la médecine, un senior de 60 ans est aujourd'hui une personne en parfaite santé dont les valeurs sont celles des 30 Glorieuses, d'autonomie, de consommation et d'hédonisme. Ce n'est pas avant 75 ans qu'apparaissent, en moyenne, les premières fragilités et le grand âge ne commence guère avant 85 ans voire davantage.

Il résulte de ces constats que « vieillissement » est devenu un mot valise qui transporte des situations très diverses.

On ne peut pas traiter la question du logement du senior de 60 ans en pleine possession de ses moyens physiques et intellectuels qui vit le plus souvent en couple avec des enfants élevés et partis du domicile familial et celle d'une personne de 90 ans ou plus, souvent une femme, régressant rapidement physiquement et parfois au niveau cognitif qui vit seule, parfois en situation de « mort sociale » et peine, voire est incapable de subvenir seul à ses besoins (soins, nourriture, déplacements).

A la différence des actifs dont les revenus sont soumis à l'aléa professionnel, les revenus des seniors sont assurés jusqu'à leurs décès. Selon les dernières statistiques disponibles, la retraite moyenne mensuelle pour un homme est de 1 908€, de 1 099€ pour une femme et de 1 376€ pour un couple. Pour autant, ces chiffres doivent être nuancés sur deux points : le taux de remplacement pour un cadre baisse de plus en plus depuis 30 ans (38% aujourd'hui) et rien ne laisse augurer que cette tendance à la baisse s'infléchisse, compte-tenu de la démographie ; à mesure que les fragilités s'accroissent, le besoin d'aides extérieures augmentent et leur coût, rendant le budget du senior de plus en plus contraint. La plupart des seniors sont propriétaires de leurs logements. En effet, 72% des seniors sont propriétaires, alors que 57% seulement des français le sont, le patrimoine moyen d'un senior de plus de 70

ans s'élève à 167 000€, essentiellement en immobilier. Par ailleurs, la stabilité résidentielle croît avec l'âge : 60% des seniors sont dans le même logement depuis 20 ans (contre 30% pour la moyenne de la population française) et cette stabilité augmente : 94% des plus de 70 ans ne veulent plus déménager et 85% des seniors disent « vouloir mourir chez eux ».

Selon les statistiques publiées par l'INSEE et collationnées par le recteur Gérard-François Dumont, on relève des phénomènes de gérontocroissance accélérés sur les côtes, qu'elles soient celles de l'Atlantique ou du Bassin Méditerranéen ou de quelques zones comme le Perche.

De même, même s'il ne semble pas y avoir de statistiques précises ou d'études sur les bases notariées disponibles, les professionnels immobiliers constatent assez fréquemment que de jeunes seniors, une fois les enfants élevés et devenus indépendants, vendent leur maison en zone suburbaine pour acquérir des logements en centre-ville plus petits mais offrant l'accès immédiat aux aménités urbaines, dans la ville la plus proche ou dans un mouvement d'héliotropisme.

On est donc confronté à des phénomènes complexes mais qui, résumés à grands traits, pourraient être décrits ainsi :

- Un patrimoine des seniors relativement conséquent, au moins pour la tranche des 60-74 ans, mais composé essentiellement de la résidence principale ;
- Une mobilité spatiale et, parfois, géographique des seniors dans la tranche 60-74 ans à la recherche des aménités urbaines et de conditions de vie réputées plus clémentes, sans doute largement concentrée sur les CSP+ ;
- Et, à l'inverse, une très grande stabilité résidentielle et une volonté croissante avec l'âge de « rester chez soi ».

Comme les « jeunes », les seniors ne constituent pas une population homogène et cohérente mais une population disparate dont les aspirations et les besoins varient et évoluent. C'est à ce prisme que doit être appréhendée la question du logement.

01

DES LOGEMENTS PLUS ADAPTES À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE



DES LOGEMENTS PLUS ADAPTÉS À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE

Constat : un besoin croissant de logements pour les jeunes avec la nécessité d'avoir une offre adaptée à leur budget et leur mode de vie.

Les jeunes aspirent à leur indépendance. En 2020 65% des jeunes vivaient hors du logement familial.

En effet, les étudiants et les jeunes adultes préfèrent, passé un certain âge et gagnée une certaine autonomie, louer dans le diffus. 57% des étudiants rêvent d'un studio et 16% d'un T2, ce qui correspond à leurs besoins. Or, la grande majorité des logements du parc existant est composée d'appartements familiaux (T3 et plus) ; il y a donc structurellement inadéquation entre les besoins et le parc existant.

Parallèlement les installations excentrées par rapport aux lieux festifs et de sociabilisation suscitent un relatif désintérêt de la part des publics visés. ARPEJ, association spécialiste du logement des jeunes indique que les étudiants souhaitent habiter à moins de 30 minutes de leur lieu d'étude.

Les revenus des étudiants sont limités : la moyenne de leurs ressources mensuelles se situe entre 900 et 1 200€. Même si la plupart des étudiants bénéficient d'aides versées par la CAF (APL, ALS et ALF), leur capacité à financer leurs loyers, se nourrir, se soigner et profiter des aménités de la vie s'avère très souvent un exercice compliqué.

De plus les petites surfaces coûtent plus cher au m² que les appartements familiaux. Il en résulte que le taux d'effort des jeunes, qui était de 23% de leurs revenus en 2012 et de 40% en 2016, dépasserait aujourd'hui les 50% ; or, un taux d'effort « raisonnable » tourne ordinairement autour du tiers du revenu.

Enfin en écho aux travaux de Procivis Lab sur la zéro artificialisation nette, il apparaît nécessaire de construire mieux et plus vert.

Il faut donc combiner localisation attractive et construction performante à coûts contenus.

ENJEU

CONSTRUIRE PLUS VITE, PLUS DENSE, PLUS ÉCONOME EN ÉNERGIE POUR DES OPÉRATIONS À DESTINATION DES JEUNES MIEUX LOCALISÉES

+ PROPOSITION 1

ACCÉLÉRER LA CRÉATION DE LOGEMENTS DÉDIÉS GRÂCE À LA CONSTRUCTION MODULAIRE

Construire de nombreux logements studios T2 en recourant à la construction modulaire, ce qui permet de contenir les coûts tout en proposant un haut niveau de performance énergétique et permettre ainsi de privilégier les emplacements attractifs où le foncier est cher.

D'une manière générale, favoriser les constructions modulaires et réversibles permet un usage transgénérationnel, souplesse, modularité et réversibilité des bâtiments et des logements.

+ PROPOSITION 2

SIMPLIFIER LES DISPOSITIFS D'ACCUEIL DES JEUNES

Simplifier les dispositifs d'accueil entre jeunes travailleurs, étudiants afin de mixer les populations de jeunes en fonction de l'âge et non de l'activité.

+ PROPOSITION 3

REVOIR LES PLAFONDS DE REVENUS DES JEUNES DES OPÉRATIONS BRS DANS LES QUARTIERS QPV

Augmenter les plafonds de revenus des opérations BRS (via OFS) qui est un outil d'intérêt général pour faire rentrer plus de jeunes actifs notamment dans les quartiers QPV.

Constat : les étudiants restent moins de 6 mois en moyenne dans un logement

Le taux de rotation des étudiants et, plus généralement, des jeunes est extrêmement élevé : une étude menée par CDC Habitat fait ressortir que 40% des moins de 30 ans reste dans un même logement moins d'un an et on estime même que le taux de maintien dans un même logement d'un étudiant pourrait être inférieur à 6 mois.

ENJEU

OPTIMISER L'EXPLOITATION DES LOGEMENTS EXISTANTS EN DÉVELOPPANT LA COLOCATION, LE MARCHÉ DE LOCATION TEMPORAIRE ET EN SIMPLIFIANT LES DISPOSITIFS

+ PROPOSITION 4

RECOURIR À DES CONTRATS DE SOUS-LOCATION INDIVIDUALISÉS AVEC GARANTIES DE LOYERS IMPAYÉS

Recourir systématiquement à des contrats de location avec chacun des locataires en cas de colocation avec une garantie de loyers impayés (soit Action logement soit assureur mutualiste ou privé).

Cette proposition, gagnerait à être généralisée chez les acteurs du marché (agences immobilières, syndicats, ...), comme elle l'est déjà par beaucoup de sites de recherche à destination du public jeune.

+ PROPOSITION 5

MOBILISER LES BAILLEURS SOCIAUX DANS LA GESTION DES LOGEMENTS VACANTS

Confier aux bailleurs sociaux la mobilisation et la remise sur le marché du parc de logements vacants. Le cas échéant, au-delà des abattements sur les loyers lorsque la gestion est confiée à un bailleur social, des aides spécifiques supplémentaires pourraient être accordées aux propriétaires qui rénoveraient leurs logements vacants avant de les mettre à disposition des bailleurs sociaux pour location.

+ PROPOSITION 6

DÉVELOPPER LE COMMODAT

Développer le commodat qui permet sur la base d'un contrat définissant les rôles et charges supportées par les parties (occupant, propriétaire) de mettre à disposition de façon temporaire et gratuite des logements vacants.

Constat : les seniors veulent rester chez eux et pourtant cela est source d'accidents et de fragilisation.

Chaque année, environ 9 000 seniors décèdent des suites d'accidents domestiques (chutes notamment dans la salle de bain), soit 3 fois plus que le nombre de morts sur les routes ; surtout, à la différence de ces derniers qui baissent chaque année depuis des décennies, le nombre de décès de seniors suite à des accidents domestiques est stable depuis 20 ans. Pour l'essentiel, ces décès surviennent à partir de 75 ans quand apparaissent les premières fragilités et massivement après 85 ans.

Parallèlement tous les sondages le montrent, 85% des seniors aspirent à « rester chez eux ». Un effort massif doit donc être réalisé pour adapter le logement des seniors.

Les seniors vivent souvent seuls dans de grands appartements familiaux, après le départ de leurs enfants. Il faut donc accompagner les seniors à aménager leur logement. En revanche il est illusoire et même contreproductif d'imposer des travaux d'adaptation au moment du départ à la retraite. Contrairement à ce qui se passait il y a 50 ans où l'espérance de vie à la retraite était de 10 ans, le jeune retraité d'aujourd'hui est le plus souvent en pleine forme et à mille lieux d'envisager des travaux d'adaptation de son logement.

A l'inverse, l'âge moyen de la personne qui se lance aujourd'hui dans des travaux d'adaptation est de 79 ans aujourd'hui, soit beaucoup trop tard.

encouragé.

Il convient en effet d'une part de sortir d'un maquis d'intervenants et d'aides dont les distributeurs publics et les conditions d'octroi sont toutes différentes. Et d'autre part éviter le gaspillage de fonds publics par des travaux surévalués voire inappropriés : privilégier des travaux d'adaptation légers et, autant que possible, réversibles (75% des logements des seniors sont vendus par leurs ayants droit dans les 6 mois qui suivent leur décès). Intégrer systématiquement un volet numérique à tout plan d'adaptation.

+ PROPOSITION 9

INTÉGRER UNE PRISE EN CHARGE DANS LE NEUF DES ADAPTATIONS AUX SENIORS

Dans le cadre de constructions neuves, le senior devrait pouvoir demander des adaptations dès la construction. Traiter les adaptations dans le cadre d'un programme neuf comme des TMA « Travaux Modificatifs Acquéreurs » et que le promoteur puisse obtenir directement une aide en fonction de l'âge du senior.

+ PROPOSITION 10

ACCÉLÉRER LA NUMÉRISATION DES LOGEMENTS

La numérisation des seniors est un élément essentiel pour la prévention des chutes d'une part et d'autre part permettre le déploiement de l'e-santé qui, pour les seniors dont la mobilité se réduit, revêt une importance capitale. Il faut également accélérer le développement des offres de services de domotiques et de téléassistance afin de prévenir des chutes et d'avertir rapide-

ENJEU

SOUTENIR LE MAINTIEN À DOMICILE POUR TOUS

+ PROPOSITION 7

METTRE EN PLACE L'UNIVERSALITÉ DU DISPOSITIF MAPRIMEADAPT'

Les aides de MaPrimeAdapt' sont limitées à un revenu de 25 000€ ; ce qui tendrait à décourager beaucoup de seniors de procéder à des travaux d'adaptation. Le vieillissement touche les personnes âgées indépendamment de leurs revenus et a contrario les conséquences des accidents domestiques sont prises en charge par la CNAM de façon universelle.

Ainsi mettre en place une aide MaPrimeAdapt' accessible à tous dont le taux de prise en charge décroît en fonction du revenu avec une suppression de la référence aux GIR, pour éviter d'accorder une aide à l'adaptation une fois l'accident survenu.

+ PROPOSITION 8

DÉVELOPPER DES PLATEFORMES DE SÉLECTION DES ARTISANS QUALIFIÉS AVEC RÈGLEMENT EN LIGNE

Une acculturation au vieillissement est nécessaire afin de réaliser les travaux justes nécessaires pour éviter le gaspillage de fonds publics. Ces plateformes agréées seront habilitées à valider les prestations et le prix. De même, un effort de formation des artisans, sanctionné par l'obtention d'un label, à l'instar du RGE, devra être

ment en cas de survenance.

+ PROPOSITION 11

DIVERSIFIER LA TAILLE DES T3 DANS UNE OPÉRATION NEUVE

Favoriser la multiplicité des surfaces en évitant la standardisation des logements sur une opération. Les colonnes de T3 optimisées ne sont pas une réponse à la multiplicité des parcours résidentiels. De grands T3 pour des familles et des petits T3 pour des personnes âgées par exemple.

+ PROPOSITION 12

FAVORISER « LE TROC » DE LOGEMENTS DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Favoriser dans le logement social « le troc » de grands logements occupés par des seniors contre un T3 voisin (idéalement dans le même bâtiment ou au moins dans le même quartier), avec un effort de l'organisme bailleur sur le loyer, prenant en compte le confort avec aide de l'État au titre du maintien à domicile.

Constat : la résidence services seniors répond à un besoin de lien social et au besoin de recréer un « autre chez soi » mais les coûts sont importants.

A défaut de pouvoir adapter leurs logements ou pour combattre ou prévenir la solitude, se sont développées depuis une vingtaine d'années, les résidences services seniors (RSS).

Ces dernières peuvent prendre différentes

formes, de la résidence services seniors en centre-ville moderne plus ou moins ouverte sur la ville au « béguinage » inspiré du modèle médiéval de petites maisons où se côtoient le plus souvent des veuves en passant par les résidences autonomie.

Quelques points communs à tous ces dispositifs : ils se veulent un « autre chez soi » qui accueille ces personnes âgées en situation d'autonomie dans des logements où ils peuvent installer quelques meubles et éléments personnels et y vivre « comme chez eux ».

Les offres de services à la carte plus ou moins développées (restauration, activités collectives, soins para médicaux, coiffure, équipements sportifs, ...) venant pallier à la perte de capacité ou d'envie tout en recréant du lien social.

Compte-tenu d'un coût moyen mensuel autour de 3 000€ par mois, les RSS s'adressent plutôt à une cible de seniors aisés.

ENJEU DÉMOCRATISER LES RÉSIDENCES SERVICES SÉNIORS POUR TOUTE LA POPULATION

+ PROPOSITION 13

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE RSS POUR LA CLASSE MOYENNE ; INTERMÉDIAIRE

Construire et structurer un modèle économique de résidences seniors services en y intégrant des dispositifs publics pour répondre au besoin des seniors aux res-

sources plus limitées.

+ PROPOSITION 14

OFFRIR DU SERVICE DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Permettre de rattacher des services au bail locatif social et élargir la mission du gardien et permettre des refacturations de services aux locataires, potentiellement subventionnables.

Les locataires du parc HLM vieillissent, plus de 30% des locataires ont plus de 60 ans et 11% ont plus de 75 ans. Parallèlement le rôle des gardiens est primordial dans le bien-vivre des parcs de logements sociaux ; par leur présence-même ils assurent une forme de régulation sociale. Aujourd'hui leurs tâches sont très encadrées ainsi que la part des charges récupérables auprès des locataires. Compte tenu de l'évolution technologique et sociétale, ces tâches pourraient intégrer un rôle d'animation et de prévention des difficultés sociales notamment liées au vieillissement.

Constat : les seniors ont besoin d'être accompagnés. Il faut donc permettre aux aidants de vivre non loin des seniors

La montée des fragilités suppose la présence, plus ou moins importante, plus ou moins permanente, de personnels extérieurs (« aides de vie ») dont le rôle croît à mesure que la perte d'autonomie progresse. La concentration de seniors dans certains lieux suppose qu'existent assez de logements sociaux ou intermédiaires pour loger les personnels en charge d'aider les seniors, dont les revenus sont de l'ordre

SMIC+ à SMIC++.

ENJEU CRÉER DU LOGEMENT À PRIX MAÎTRISÉ POUR LES AIDANTS

+ PROPOSITION 15

INTRODUIRE LA NOTION DE « LOGEMENTS AIDANTS » DANS LA LOI SRU ET DANS LES PLUI

Renforcer les règles SRU et/ou adapter le PLUi afin qu'à chaque programme fléché seniors soit prévu une réponse aux logements des aidants soit en logement social ou intermédiaire soit en accession sociale. Autoriser le fléchage de ces logements en direction du personnel comme pour les logements de fonction.

02

**DÉVELOPPER TOUS LES
MODES DE COHABITATION
INTERGÉNÉRATIONNELLE
ET DE CO-GÉNÉRATION**



DÉVELOPPER TOUS LES MODES DE COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE ET DE CO-GÉNÉRATION

Constat : Les seniors ont besoin d'un logement adapté mais ils ont surtout besoin de lien social

L'intergénérationnel est devenu au cours des dernières années un sujet à la mode, en particulier auprès des élus locaux qui en font souvent la pierre angulaire de leurs programmes.

En effet, du côté des seniors la difficulté est certes de vivre dans un logement adapté aux signes du vieillissement mais surtout de maintenir une vie sociale, une vie d'échanges.

Parallèlement les jeunes et au-delà des étudiants, 5 millions de jeunes actifs (et parfois des moins jeunes) rencontrent des difficultés à se loger, et ce sur tout le territoire.

Le logement intergénérationnel répond alors à bien des sujets et constitue une solution de logement assez satisfaisante, tout en contribuant à rompre l'isolement des personnes âgées et à leur assurer un revenu complémentaire.

ENJEU SÉCURISER ET RENDRE PLUS ATTRACTIF LE CONTRAT DE COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE (LES SERVICES, LE CONTRAT, L'ÂGE)

+ PROPOSITION 16

PRÉCISER LE CONTRAT-TYPE « HÉBERGEMENT CONTRE SERVICES »

Encadrer dans un modèle de contrat-type « l'hébergement contre services » pour préciser la nature des tâches fournies par le jeune et le temps nécessaire pour éviter la requalification au titre du travail dissimulé

+ PROPOSITION 17

AMÉLIORER LE CONTRAT DE COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE DE LA LOI ELAN

La loi prévoit en effet, outre des âges pour le senior (plus de 60 ans) comme pour le jeune (moins de 30 ans), une « contrepartie modeste » et de « menus services », termes flous et qui gagneraient à être précisés et encadrés par décret pour assurer le succès de ce dispositif nouveau.

Par ailleurs les bornes d'âge en zones dé-tendues pourraient être assouplies : par exemple substituer aux limites d'âge (30 ans maximum pour le jeune, 60 ans au minimum pour le senior) un écart d'au moins 25 ans. Pour faciliter l'accueil de cadres ou consultants, généralement de plus de 30 ans, chez un senior une exception pourrait

être faite en supprimant la borne d'âge du locataire.

Par ailleurs pour rendre le dispositif plus attractif pour inciter les seniors à mettre à disposition leur logement à un jeune :

- réhausser les niveaux de loyers perçus par le senior (aujourd'hui de 140€/m²/an pour la surface occupée et 50% de ce plafond pour les m² partagés).
- revaloriser les plafonds d'exonération d'impôt sur le revenu qui pourrait, par exemple, être fixé autour de 25% du plafond moyen mensuel au m² du logement intermédiaire.

+ PROPOSITION 18

DÉVELOPPER DES PLATEFORMES « TIERS DE CONFIANCE » DE MISE EN RELATION D'UN SENIOR ET D'UN JEUNE

Développer des plateformes, tiers de confiance, sécurisées et contrôlées de mise en relation entre un sénior et le jeune et proposer les baux adaptés. Il pourrait s'agir aussi bien de plateformes spécialisées, que des plateformes locales pilotées par les collectivités.

ENJEU FAVORISER LE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL DANS LE LOGEMENT SOCIAL

+ PROPOSITION 19

AUTORISER LA SOUS-LOCATION DANS LE LOGEMENT SOCIAL POUR LES PERSONNES DE PLUS DE 60 ANS.

Autoriser la sous-location dans le logement social pour les occupants de plus de 60 ans, à condition que le sous-locataire ait au moins 25 ans de différence avec le senior et que le contrat de sous-location soit passé pour une durée qui pourrait être d'au moins 6 mois renouvelables. Naturellement, le contrat de sous-location devrait être approuvé au préalable par l'organisme bailleur.

En cas de sous-occupation d'un logement social par un senior, 2 possibilités pourraient lui être proposées : la sous-location ou le déménagement dans un logement plus petit, récent et dans le même quartier. Ainsi il y aurait une incitation à la rotation ou à la sous-location.

ENJEU

FAVORISER L'ACCUEIL INTERGÉNÉRATIONNEL FAMILIAL

+ PROPOSITIONS 20

ACCORDER UN AVANTAGE FISCAL EN CAS D'ACCUEIL D'UN ASCENDANT CHEZ SOI

A titre d'exemple, l'accueillant pourrait bénéficier d'une demi-part supplémentaire, quand bien même le senior déclarerait ses retraites séparément de l'accueillant ; cet avantage serait de nature à compenser les charges inhérentes à l'accueil du senior. De même, les retraites devraient être neutralisées dans le calcul des plafonds sociaux pour éviter que l'accueillant perde les bénéfices des aides auxquelles seul, il a droit. Les conditions de confort et d'accueil de minimal (existence d'une chambre indépendante, niveau de confort minimal, ...) devront être définies.

+ PROPOSITION 21

« NEUTRALISER » LE REVENU DU SENIOR DANS LE CADRE UN ACCUEIL FAMILIAL DANS LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL, PSLA OU BRS

De manière symétrique, dans le cadre du logement social où cet accueil constitue le cas de sous-location autorisé (article L442-8 du CCH) les participants recommandent que ses retraites ne soient pas prises en compte dans le calcul des plafonds du logement social, du PSLA (borner en termes d'âge) et le BRS.

Dans le BRS, dans le cas où un adulte souhaiterait accueillir un ascendant chez lui, cette mesure éviterait au ménage de se voir écarter de l'opération pour les plafonds, en créant une ligne spécifique pour ce type d'opération, soit de pousser les plafonds. Ainsi le BRS pourrait devenir un puissant levier de développement de l'intergénérationnel.

ENJEU

FAVORISER L'HABITAT PARTICIPATIF

+ PROPOSITION 22

INSCRIRE L'HABITAT PARTICIPATIF INTERGÉNÉRATIONNEL DANS LE CADRE DE LA LOI SRU

Introduire l'habitat participatif dans la loi SRU en mêlant des programmes intergénérationnels et des logements familiaux, ce qui permettrait d'apporter des solutions de parcours résidentiels aux jeunes

qui voudraient demeurer dans l'immeuble, tout en respectant les plafonds de revenus. Ces opérations, qui font la part belle aux espaces collectifs, supposent, outre un travail préalable sur les espaces collectifs, l'accès à un bouquet de services (achats groupés, partage d'outils, offres de micro-solidarités, ...). Participatif et intergénérationnel sont compatibles, dès lors que d'une part les populations, quoique de générations différentes co-construisent le projet et d'autre part que chacun vit chez soi (« il faut viser la bienveillance plutôt que le vivre-ensemble qui peut être vite subi et ressenti comme une agression »). Mais aujourd'hui ces opérations d'habitat participatif restent confidentielles en termes de volume.

03

**UN MARCHÉ
IMMOBILIER PLUS
AGILE**



UN MARCHÉ IMMOBILIER PLUS AGILE

Constat : des seniors ont besoin de financer leur dépendance ; des jeunes ont besoin de se loger

Le grand constat est que tous les ménages, même avec une aide importante, ne sont pas en état de financer l'adaptation de leurs logements, surtout s'ils ont besoin d'aides régulières de la part de tiers. Une aide à domicile coûte environ 1 500€/mois, une résidence senior 3 000€, un EHPAD entre 3 500€ et 5 000€ et une assistance 24/24 7J/7 entre 5 et 10 000€. Face à cette dépense importante, seules les personnes âgées les plus modestes bénéficient d'une aide, l'APA (l'Aide aux Personnes Agées), qui se situe entre 650 et 750€/mois, ce qui laisse un reste à charge important.

Par ailleurs tous les logements ne sont pas adaptables dans de bonnes conditions.

En un mot, qu'il s'agisse de maintenir un certain mode de vie malgré la modestie d'une retraite ou qu'il s'agisse de faire des choix comme de rejoindre une résidence senior, un EHPAD ou une maison adaptée si l'un des seniors souffre d'une maladie neurodégénérative par exemple, le senior peut se retrouver confronté à la nécessité de procéder à des arbitrages sur son capital.

Or, le capital moyen d'un senior de 70 ans s'élève à 167 000€, composé essentiellement de la résidence principale et que celle-ci, dans les trois quarts des cas, est vendue par les ayants-droits dans les 6 mois qui suivent le décès.

Rendre liquide le patrimoine immobilier permet au public sénior, avant d'entrer en dépendance, de quitter un logement inadapté, voire dangereux, souvent trop grand, au profit d'un logement adapté (pas nécessairement en RSS).

Un senior qui anticipe son entrée en dépendance, à 65/70ans, en décidant de changer de logement, doit être soutenu dans sa démarche. Cette incitation permettrait de limiter les « aides curatives » du maintien à domicile : adaptation d'un habitat, qui reste malgré tout inadapté (maison à étage par exemple), avec des travaux coûteux et parfois éphémères.

Par ailleurs, compte tenu du fait qu'on hérite de son dernier parent de plus en plus tard, aujourd'hui autour de 61 ans, c'est-à-dire à un moment où on approche soi-même de l'âge de la retraite ; favoriser les transmissions transgénérationnelles, c'est-à-dire des donation-partage aux petits enfants, permettrait de faciliter l'accession à la propriété des jeunes. Et pour le collectif cela permettrait aussi de remettre sur le marché des biens anciens qui pourront être réhabilités.

ENJEU MONÉTISER LE PATRIMOINE

+ PROPOSITION 23

FAVORISER LES TRANSMISSIONS TRANSGÉNÉRATIONNELLES

Mettre en place un dispositif d'incitation fiscale notamment une exonération de droit de succession pour favoriser la transmission transgénérationnelle dans le cadre d'une cession par les jeunes seniors de leurs logements pour acquérir des logements plus petits, plus centraux et plus adaptés, au profit de jeunes ménages. Cette donation aux petits enfants permettrait également de répondre aux besoins de logement des jeunes ménages.

+ PROPOSITIONS 24

DÉMOCRATISER ET FAVORISER LE VIAGER MUTUALISÉ

Accorder un avantage fiscal au dispositif de viager mutualisé pour accélérer son développement compte tenu du caractère indéniablement ISR du dispositif et ainsi permettre une massification des transactions.

A la relation bilatérale entre deux personnes physiques aux intérêts contradictoires le viager mutualisé supprime la morbidité et substitue la présence d'un institutionnel qui détient un portefeuille de biens immobiliers acquis en viager contre le versement d'un capital une fois pour toute, calculé sur la base de la valeur du bien estimée par des expertises immobilières indépendantes et avec l'application d'une décote tenant compte de l'occupa-

tion du bien, et de l'espérance mathématique de libération du bien en fonction de l'âge et de la situation matrimoniale de l'occupant. Lors de la transaction, le senior reçoit un capital contre la valeur de son bien et devient détenteur uniquement d'un droit d'usage, le fonds d'investissement étant propriétaire non occupant.

Le développement de ce type de viager mutualisé, c'est-à-dire le viager sans rente, permet de dégager les liquidités nécessaires pour le senior afin de faire face aux besoins auxquels il est confronté : financement des travaux d'adaptation du logement, couverture des frais supplémentaires liés à la fragilisation du senior (aides, déménagement en RSS, ...), voire de la dépendance.

+ PROPOSITION 25

CONJUGUER VIAGER ET PC À EFFET DIFFÉRÉ

Conjuguer la vente en viager et l'attribution d'un permis de construire à effet différé permettrait d'une part d'apporter des ressources supplémentaires à leurs habitants, souvent âgés et avec des retraites modestes et densifier les zones pavillonnaires. D'autres part, les opérateurs immobiliers acquerraient les biens susceptibles d'être densifiés (par exemple des maisons avec jardins) à leurs propriétaires en viager et demanderaient immédiatement une autorisation de construire plus dense. Cette dernière ne prendrait effet qu'au départ du propriétaire.

Cette solution combine plusieurs avantages :

- Apporter un capital et, éventuellement, des revenus complémentaires sans risquer de voir de son vivant un immeuble construit sur une partie de son terrain ;

- Financer les travaux d'adaptation du logement au vieillissement et les travaux de rénovation énergétique
- Permettre aux promoteurs d'acquérir des terrains à un prix décoté et de pouvoir sans attendre obtenir une autorisation de construire, même si celle-ci ne prendra effet qu'au départ du senior ;
- Permettre à la collectivité de maintenir les personnes âgées à leurs domiciles et de densifier « en douceur » les lotissements.

Constat : les seniors ont peu accès au crédit ce qui limite leur mobilité.

Les seniors sont peu mobiles et restent dans leur logement longtemps. 60% d'entre eux y résident depuis 20 ans ou plus, contre seulement 30% en moyenne. Les seniors résidant dans des métropoles expriment le désir de déménager vers des villes moyennes.

Ceux qui réalisent ce déménagement appartiennent à une population de CSP+ qui a largement bénéficié de l'envolée du prix des biens immobiliers : l'effet de richesse est manifeste et leur permet, s'ils le souhaitent, d'acquérir un bien ailleurs par cession de leur résidence principale.

Il en va naturellement tout autrement pour les habitants des zones moins tendues voire rurales, et tout particulièrement s'ils résident dans des zones suburbaines et pavillonnaires dont la valorisation est faible et la liquidité aléatoire.

Une des raisons de la faible mobilité des seniors tient à la réticence des banques à prêter à un senior : paradoxalement, alors qu'un jeune senior a une espérance de vie de 25 à 30 ans au moment de sa retraite et une totale visibilité sur ses revenus et leur

réurrence, il est souvent écarté par les banques de l'accès au crédit en raison de son âge et de l'utilisation par les banques de tables de mortalité obsolètes.

ENJEU FAVORISER L'ACCÈS AU CRÉDIT POUR FACILITER LA MOBILITÉ

+ PROPOSITIONS 26

CRÉER UN SYSTÈME DE GARANTIE POUR FAVORISER LE CRÉDIT BANCAIRE AUX SÉNIORS

Créer un dispositif de garantie dédié aux seniors : des hypothèques moins onéreuses, des contre-garanties générationnelles (garanties de 2ème rang apportées par les enfants).

+ PROPOSITION 27

DÉMOCRATISER LE PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE

Ce système permet de dégager des liquidités entre 30% et 60% de la valeur du bien pour permettre d'acheter un logement plus petit, plus central et mieux équipé, ou de financer des travaux en donnant en garantie un logement.

Constat : Un frein psychologique à la mobilité

Il est important d'apporter des réponses techniques et financières à la gestion de la dépendance. Mais il apparaît un troisième frein significatif à l'immobilisme des seniors et à une gestion a posteriori des difficultés. C'est le frein psychologique.

Le changement de logement revient à tourner une page de sa vie, à reconnaître que les choses ont changé. Le changement de logement c'est aussi un changement d'habitudes, un changement de quartier, un changement de lien social. Il faut donc aider le senior à surmonter ces réticences.

ENJEU LEVER LES FREINS PSYCHOLOGIQUES À LA MOBILITÉ DES SENIORS

+ PROPOSITION 28

SENSIBILISER LES SENIORS À LEUR 70ÈME ANNIVERSAIRE

Envoyer un questionnaire sur l'état précis du logement au 70ème anniversaire de chaque ménage et sur les difficultés rencontrées dans la vie quotidienne.

+ PROPOSITION 29

STRUCTURER, DÉVELOPPER UN RÉSEAU D'ACCOMPAGNEMENT DES SENIORS

Il s'agirait de créer une boîte à outils en s'appuyant sur les collectivités ou les associations existantes, associée à des accompagnateurs qui interviendraient pour lever les freins psychologiques et administratifs que peuvent rencontrer les seniors à envisager des changements.

+ PROPOSITION 30

INTÉGRER L'ACCOMPAGNEMENT DES SENIORS DANS LA CONVENTION PROCIVIS / ETAT

S'appuyer sur des acteurs privés tel que Procvivis à travers ses missions sociales et son expertise immobilière pour accompagner les seniors dans le vieillissement et permettre la remise sur le marché de logements à réhabiliter. Cela pourrait être une des thématiques de la nouvelle convention signée avec l'Etat.

04



**UNE VILLE PLUS
INCLUSIVE**



UNE VILLE PLUS INCLUSIVE

Constat : la ville n'est plus adaptée aux usages d'aujourd'hui

Plusieurs paradoxes peuvent être relevés dans les villes d'aujourd'hui qui résultent de règles et d'urbanismes issus du passé.

D'un côté les zones pavillonnaires qui ne sont pas connectées au centre-ville et qui voient aujourd'hui leur population vieillir ayant des besoins de services. Cela implique d'y déployer des investissements importants en termes de transports collectifs et de services. Sur le moyen terme, ces travaux et dépenses permettront de revaloriser ces zones pavillonnaires et d'en accélérer la transformation. En effet dans la mesure où les familles avec enfants préfèrent s'installer en périphérie dans des maisons avec jardins plutôt que dans des appartements de centre-ville, la transformation des zones pavillonnaires permettra de fluidifier les transactions et d'accélérer le renouvellement générationnel des habitants. Ces transformations constituent une formidable opportunité pour les urbanistes et aménageurs de transformer et densifier l'espace et le tissu pavillonnaire.

De l'autre des villes très urbaines dans lesquelles les élus locaux cherchent à réduire la place de la voiture, alors que les PLU continuent d'exiger un nombre de places minimal (souvent 2) par appartement ; ces règles sont d'autant plus inappropriées qu'elles s'adressent à une population (jeunes ou seniors) relativement peu motorisée quand elle est en centre-ville.

Pour autant, un centre-ville inaccessible en véhicule individuel est souvent condamné à s'étioler au profit de la périphérie ; la vitalité du commerce de centre-ville passe par un accès aisé à celui-ci, pour tous les moyens de locomotion et donc à du stationnement collectif. Ceci étant il convient d'éviter de construire des parkings alors que des solutions existent déjà. Ces places sont vacantes de par l'alternance de fonctionnalité des zones, logement, travail commerce.

Dans les villes universitaires, où se concentrent les jeunes souhaitent profiter des aménités et des lieux festifs, il est nécessaire d'avoir une offre abondante de studios et T2 dans les constructions neuves bâties dans un rayon d'un kilomètre ou sur les axes en liaison directe avec les pôles d'enseignement.

Il en va de même lorsqu'il s'agit d'opérations de réhabilitation de centres urbains. Trop souvent encore, les élus ont tendance à privilégier de grands appartements pour attirer des familles en centre-ville, alors que les cœurs de ville attirent prioritairement les jeunes et les seniors.

Sur le moyen terme, ces travaux et dépenses permettront de revaloriser ces zones pavillonnaires et, partant, d'en accélérer la transformation : dans la mesure où les familles avec enfants préfèrent s'installer en périphérie dans des maisons avec jardins plutôt que dans des appartements de centre-ville, la transformation des zones pavillonnaires permettra de fluidifier les transactions et d'accélérer le renouvellement générationnel des habitants.

ENJEU**REPENSER LA VILLE,
FAVORISER LES PETITS
LOGEMENTS AVEC MOINS
DE PLACE DE PARKING****+ PROPOSITION 31****RÉVISER LES PLU**

- introduire des espaces commerciaux et de services dans les zones pavillonnaires (commerce, relais postaux et de services publics, cabinets médicaux et paramédicaux).
- développer des tiers lieux avec les infrastructures (internet) permettant la télé-médecine avec des téléconsultations
- prévoir une surreprésentation des studios et T2 dans les constructions neuves dans les villes universitaires. En contrepartie, les propriétaires bailleurs pourraient s'engager à donner en gestion à un gestionnaire agréé ou au Crous afin d'assurer la bonne destination du logement et éviter l'écueil de la location touristique.
- diminuer fortement le nombre de places de stationnement affectées à chaque appartement en centre-ville. Il pourrait être envisagé de limiter à une place de stationnement pour 2 ou 3 logements jusqu'au T3.
- Introduire expressément les contraintes et attentes générationnelles dans la construction de l'espace public et, en particulier, dans les appels à projets et permis d'aménager : une ville avec beaucoup de jeunes et de seniors ne sera pas organisée comme une ville où prédominent les actifs

Constat : les seniors ne sont pas inclus dans la ville, ce qui concourt à l'isolement

Une fois traitée la question de la taille des logements à proximité des pôles universitaires, du fait d'ancrer les seniors dans un tissu de services de proximité, il faut porter un soin tout particulier à la diversité et à la qualité des commerces installés qui contribuent à l'attractivité des centres villes.

Une ville attractive pour les jeunes et les seniors suppose également de disposer de suffisamment d'espaces de rez-de-chaussée ouverts à la commercialité ou aux services ; or, on sait que les pieds d'immeubles sont un sujet récurrent, en particulier dans les villes moyennes où l'attractivité des espaces commerciaux est moindre ou plus aléatoire. C'est pourquoi il paraîtrait sage d'assouplir les contraintes de façade et d'équipement des locaux en pieds d'immeuble laissant le marché décider naturellement de l'affectation en fonction de l'attractivité de la zone.

Les EHPADs sont des structures d'hébergement qui répondent au besoin de loger, dans des conditions médicalisées, des Personnes Âgées Dépendantes qui ne peuvent plus vivre seules, dans leur logement.

Comme le montrent les perspectives démographiques, la population des plus de 85 ans après avoir atteint son apogée dans les prochaines années, est appelée ensuite à rester assez stable dans les décennies suivantes. L'augmentation du nombre d'EHPAD ne sera donc pas la réponse attendue.

Par ailleurs nous sommes tous particulièrement sensibles au risque de désespoir qui frappe les personnes âgées lorsqu'elles se sentent seules et abandonnées. C'est pourquoi la construction d'EHPAD par transformation de bâtiments anciens, situés à la campagne ne répond pas au besoin.

Pour autant, on peut réfléchir à leur locali-

sation car des besoins spécifiques peuvent exister dans certaines régions, compte-tenu des évolutions démographiques locales et de la nécessaire proximité entre les seniors et leurs familles. Les EHPAD actuels devront, quelle que soit leur situation (ville ou campagne) s'adapter.

De même, la localisation devrait tenir compte du vieillissement de la population, zone par zone : il sera sans doute plus nécessaire de construire des EHPAD dans les départements qui bénéficient des mouvements d'héliotropisme des seniors que dans des zones rurales frappées par la désertification.

Leur installation et leur construction sont règlementées, soumises à autorisation des ARS. On peut ainsi déplorer le caractère administratif des contrôles exercés et la stricte territorialisation de ces derniers, qui interdit toute coopération entre deux EHPAD, dès lors que, bien que voisins, ils ne relèvent pas de la même ARS et appeler à davantage de coopération entre les autorités de régulation lorsqu'il s'agit de territoires voisins.

Qui dit senior dit aussi, nous l'avons vu, une part croissante de grands vieillards, avec ce que cela suppose de perte d'autonomie ou de développement de maladies neuro-dégénératives.

Les études montrent que le contact avec d'autres et avec la ville contribue à maintenir l'éveil cognitif et à prévenir les phénomènes dits « de glissement » qui contribuent à accélérer le décès des seniors.

C'est ainsi que de plus en plus de résidences dédiées aux seniors atteints de neurodégénérescence se sont créées en centre-ville ou que des EHPAD ont pu être mixés avec une résidence de vacances sur

un terrain en bord de mer pour faciliter, au moins pendant les vacances, les contacts entre générations.

De façon plus large, une plus grande ouverture des EHPAD sur la ville permettrait de concevoir et de faire vivre des établissements de taille plus réduite, en particulier dans les petites villes voire même parfois dans certaines villes moyennes.

Cette analyse a été récemment confirmée par la Cour des Comptes qui, dans son rapport du 28 février sur la prise en charge médicale des personnes âgées dans les EPHAD, souligne l'importance d'avoir un maillage territorial cohérent, rôle dévolu aux ARS et, aux yeux de la Cour, bien trop peu exercé ; surtout, dans la dernière partie de son rapport, la Cour préconise de « mieux articuler EPHAD et maintien à domicile, en positionnant les EPHAD comme « centres de ressources dans les territoires ».

Si l'analyse de la Cour est plutôt centrée sur la fourniture de services de soins et positionne l'EPHAD comme plate-forme de ressources, elle dépasse le seul aspect médical pour proposer un modèle plus ouvert avec la possibilité d'alterner brefs séjours en EPHAD pour des soins et maintien à domicile et suivi médicalisé fluide et continu. La notion de territoire, celle qui fait coïncider étendue géographique, espace politique et espace culturel et social est la bonne échelle d'action pour développer une offre plurielle, de proximité.

ENJEU**RENDRE ACCESSIBLE LES
SERVICES AUX SENIORS
ET RENDRE LA VILLE PLUS
SÛRE**

+ PROPOSITION 32

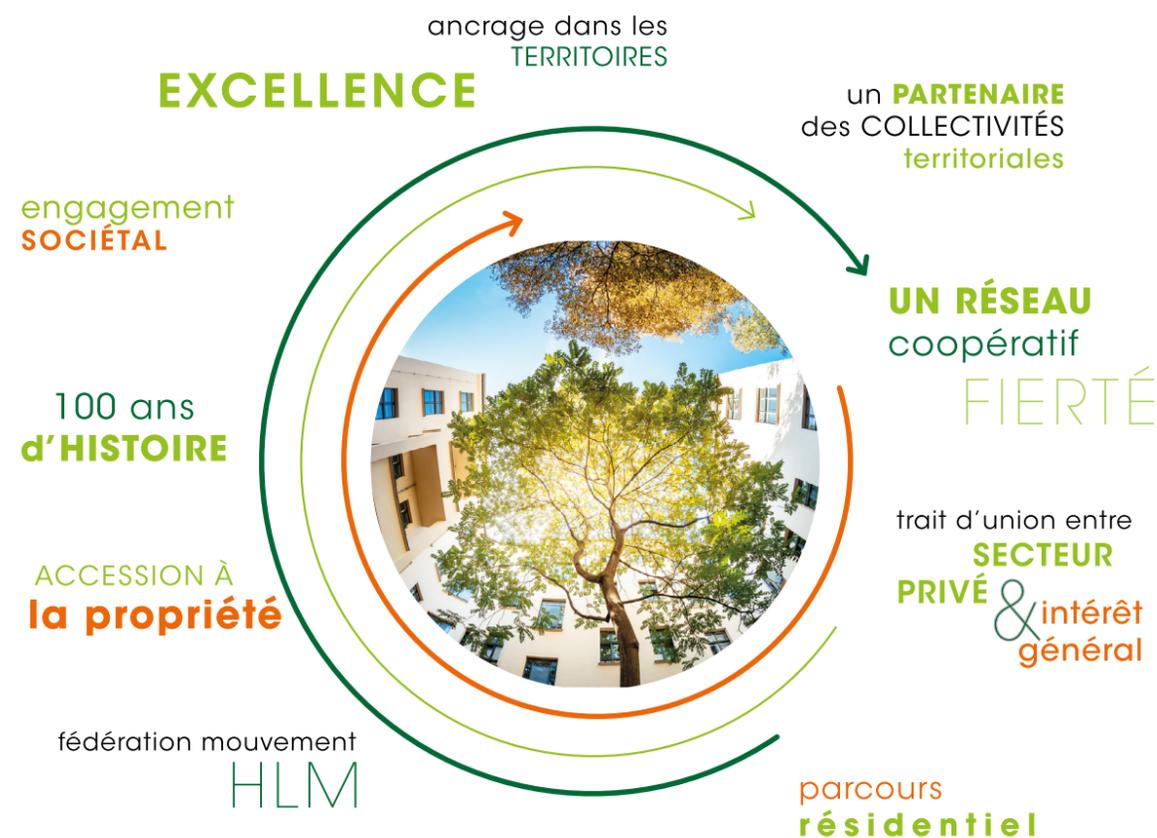
ORGANISER L'ESPACE PUBLIC ADAPTÉ

Introduire expressément les contraintes et attentes générationnelles dans la construction de l'espace public et, en particulier, dans les appels à projets et permis d'aménager : une ville avec beaucoup de jeunes et de seniors ne sera pas organisée comme une ville où prédominent les actifs. A titre d'exemple, la présence des seniors suppose un mobilier urbain adapté (présence régulière de bancs pour leur permettre de se reposer, ou de toilettes publiques aisément accessibles) ; elle suppose aussi une signalisation et un espace public qui facilite les mobilités (trottoirs inclinés aux passages piétons, organisation spatiale de l'espace isolant les différentes mobilités -à pied, en deux-roues, en voiture, en transports collectifs,...) ou des transports publics à la demande ; à l'inverse, la présence des jeunes suppose le développement d'espaces sportifs, du déploiement de l'internet dans les espaces publics,...

+ PROPOSITION 33

CRÉER DES PÔLES DÉDIÉS AUX SÉNIORS DANS LES CENTRES-VILLES DANS LES DISPOSITIFS CŒUR DE VILLE, PETITES VILLES DE DEMAIN ET VILLES DONT LA POPULATION DE PLUS DE 85 ANS CROIT FORTEMENT :

- en s'appuyant sur des EHPAD localisées en ville, plutôt qu'à l'extérieur des villes
- en créant des espaces d'accueil ouverts sur le reste de la ville pour les seniors en EHPAD ou établissement dédié et le reste de la population avec des services fournis par les prestataires exerçant en ville (coiffeurs, kiné, masseurs,) voire des espaces ouverts et partagés (par exemple, les salles de restauration). Ces espaces équipés en termes d'infrastructures (internet) permettraient le développement de la télé-médecine avec des téléconsultations
- en mixant maintien à domicile et création de petits établissements de proximité pour répondre à la perte d'autonomie des seniors résidant dans des petites villes, voire en territoire rural.
- En donnant les moyens financiers et techniques pour que des "groupes d'actions" agrégés autour d'ambitions de solidarité et de complémentarité, configurés selon les besoins et les moyens d'un territoire, deviennent un vrai outil de projection et de développement. Le séquençage, allant du maintien chez soi à la résidence longue-durée en passant par des séjours partiels, requiert une grande coopération de proximité, entre des groupes d'actions d'un même territoire.







87 Quai Panhard et Levassor 75013 Paris
contact@procivis.fr
0145701717

PROCIVIS.FR

