

# LOGEMENT ETUDIANT ET COHABITATION INTERGENERATIONNELLE



BORDEAUX  
MÉTROPOLE



Sciences Po  
Bordeaux

HÉLOÏSE ENGRAND - AUDREY PELLETIER - ADRIEN MARCHAND - FRAN LUX  
CASSANDRE MAERTEN - CLAUDIE GIMEL - MARIE LE GALL  
DIEGO AGUILERA SANCHEZ - JESSICA PÖRSCH







# R E M E R C I E M E N T S

Nous remercions Monsieur Patrick Craveri pour son écoute et sa disponibilité tout au long de l'année ainsi que le temps qu'il nous a accordé lors des plusieurs points d'étapes qui nous ont permis de discuter de ses attentes, de préciser et d'orienter notre travail.

Nous remercions Madame Géraldine Valois pour son rôle de tutrice de projet, ses conseils et guidages qui nous ont aidé à progresser et à avancer dans notre réflexion de projet.

Nous remercions chacun.e des habitant.e.s qui nous ont consacré de leur temps afin de répondre à nos questions dans le cadre d'entretiens sociologiques, leurs contributions ayant grandement enrichies notre travail d'enquête de terrain.

Nous remercions chacune des personnes ayant pris le temps de répondre à notre sondage diffusé sur les réseaux.

Nous remercions chacun des acteurs suivants de nous avoir reçu, d'avoir pris le temps de répondre à notre demande et de l'intérêt porté à notre projet :

- Elise Renet et Jean Buisson, association Vivre Avec
- Véronique de Poncheville, association SARAHA
- Juliana Carpio, attachée aux missions de la CARSAT
- Louis Furtado, chargé de mission à l'observatoire du logement étudiant (CROUS)
- Franck Cazenabe, chargé de mission logement des jeunes à la région Nouvelle-Aquitaine
- Xavier Leibar, architecte (agence Leibar&Seigneurin)
- Emilie Scherrer, chargé d'animation territoriale au CCAS Bastide/Nansouty-St-Genès
- Bertrand Asseline, chargé d'agence jeune Domofrance Yellome
- Matthieu Tortevoie, responsable marketing Domofrance
- Vianney Marchal, chargé de la gestion du patrimoine Logévie
- Guy Tapie, sociologue
- David Coutreau, Adil33
- Serge Pialoux, Université de Bordeaux
- Myriam Houdayer, responsable logement université
- Claudia Courtois, Line Henard, CCAS Talence
- Mme Delpech, le COL
- Edouard Bertron-Serindat, responsable du centre suivi AOS et changement d'usage
- Béatrice Darbo, Club séniors Talence
- Elise Le Guiet, chef du service amélioration durable de l'Habitat privé

# S O M M M A I R E

## INTRODUCTION

P. 10

## ÉTAT DES LIEUX ET EXPOSITION DE NOS CONSTATS

P. 13

01

### 1. Méthodologie d'étude

Benchmark : définition et cadrage géographique de la cohabitation intergénérationnelle

Des entretiens sociologiques pour découvrir et étudier le contexte bordelais

Un sondage diffusé sur les réseaux pour une vision plus globale

### 2. Conclusions du travail de recherche

Les freins à la mise en place de la démarche

Les leviers à envisager

### 3. Orientation et partis pris

## UN TERRITOIRE AVEC DES RESSOURCES EXISTANTES ET EXPLOITABLES

P. 25

02

### 1. Une métropole propice au développement de l'intergénérationnel

Des dispositifs éparses, qui rayonnent à différentes échelles

Une solidarité culturelle à exploiter

Une ambition commune

### 2. Les publics cibles de l'action

Les étudiant.e.s

Les acteurs du parc privé

Les bailleurs sociaux





## ACCOMPAGNER LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE GRÂCE À UNE MAISON DE L'HABITAT

P. 33

03

### 1. La Maison de l'Habitat

Les missions et rôles d'une Maison de l'Habitat

Sa structure juridique

Son financement

### 2. Un service spécialisé dans l'intergénérationnel

Ses missions

Le fonctionnement et son équipe

Exemple illustratif d'Orléans

### 3. La valeur ajoutée du dispositif dans le logement intergénérationnel à Bordeaux

Les avantages d'un dispositif centralisé

Une Maison de l'Habitat qui cherche à consolider un ancrage local

Une structure qui s'intègre dans les dispositifs déjà amorcés

## LA DIFFUSION ET LA PROMOTION DU DISPOSITIF

P. 47

04

### 1. Un portail numérique au service d'une communication globale

### 2. Une communication spécifique en fonction des publics ciblés pour faire connaître la Maison de l'Habitat

Capter la demande des étudiants

Capter l'offre des propriétaires et locataires occupants

Promouvoir la cohabitation intergénérationnelle via les bailleurs sociaux

### 3. Encourager ce mode d'habitat par des incitations juridiques et financières

Une législation favorable au déploiement de l'intergénérationnel

Des aides à la rénovation existants

Proposer une aide ciblée de la métropole en échange de l'accueil d'un étudiant

Lutter contre l'insalubrité des logements

## CONCLUSION

P. 61

05

## ANNEXES

P. 64

## BIBLIOGRAPHIE

P. 102

# INTRODUCTION



Dans le cadre de nos Masters respectifs, nous sommes sept étudiant.e.s - quatre étudiantes de l'École d'Architecture EnsapBx (Master Intelligence et Architecture des Territoires) et trois étudiant.e.s de Sciences Po Bordeaux (Master Stratégies et Gouvernances Métropolitaines) - en charge d'un projet professionnel tutoré. Commandé par Bordeaux Métropole, dont Monsieur Patrick Craveri est le représentant, le projet nous a été attribué avec pour intitulé "Logement étudiant et cohabitation intergénérationnelle". Ce projet collectif, tutoré par Madame Géraldine Valois sur la durée d'une année civile (l'année 2019), a pour principale ambition la professionnalisation de nos parcours grâce à la complémentarité de nos compétences respectives et les entretiens réalisés avec les différents acteurs professionnels que nous sommes amené.e.s à rencontrer. Ce rapport final constitue la continuité du travail d'étude réalisé au premier semestre (janvier 2019 - mai 2019). Le travail réalisé ce semestre (septembre 2019 - décembre 2019) se veut plus opérationnel.

Tel que commandé par Bordeaux Métropole, ce travail a pour objectif d'analyser le marché locatif pour les étudiant.e.s et chercher une éventuelle solution à la pénurie d'offre de logements dans la cohabitation intergénérationnelle. Par cohabitation intergénérationnelle, nous entendons la vie en communauté, au sein d'un même logement, entre un.e étudiant.e et un.e senior. Ces dernier.e.s partagent des espaces communs tout en conservant leur intimité grâce à une chambre - parfois même une salle de bain - individuelle. C'est le senior qui met à disposition une chambre vacante dans son logement au profit d'un.e étudiant.e, en échange d'un loyer modéré ou de services.

La métropole bordelaise a su prouver son dynamisme depuis quelques années par son hyper-attractivité auprès des étudiant.e.s. On estime en effet que la population étudiante bordelaise a crû de 9,3% entre 2016 et 2021 et devrait poursuivre sa croissance au rythme de 14,5% entre 2021-2026. Entre 2017 et 2018, on évalue un déficit d'offres de location de 21% selon l'Unis, l'Union des Syndicats de l'Immobilier au sein de la Métropole, qui concentrait 101 140 étudiant.e.s en 2017. Des insuffisances se sont donc rapidement manifestées surtout dans les quartiers

connectés aux campus de Pessac-Talence, Carreire-Pellegrin et Chartrons qui représentent les trois pôles étudiants les plus denses en termes d'effectifs où l'offre de logement, notamment dans le parc locatif privé est largement saturée.

Des insuffisances se sont rapidement manifestées notamment en termes de capacité de logements. Afin de pallier cette pénurie d'offre de logements généralisée à l'ensemble du territoire, le logement intergénérationnel se révèle être une nouvelle solution innovante, même si elle n'est qu'alternative et minoritaire à l'heure actuelle. Dans ce contexte, nous avons enquêté pour déterminer si une approche intergénérationnelle pouvait constituer une perspective crédible et réalisable à long-terme pour répondre à la pénurie de logement étudiant à l'échelle de la métropole bordelaise. Pour étudier cela, nous avons réalisé un état des lieux de la cohabitation intergénérationnelle à l'étranger, en France et finalement à Bordeaux. Ensuite, en se concentrant sur Bordeaux Métropole, nous avons relevé, à travers une enquête de terrain et des entretiens avec plusieurs acteurs (bailleurs, seniors, associations,...) les freins à la démarche et les leviers possibles pour la promouvoir.

En effet, cette approche est une solution plausible pour répondre à la pénurie de logement étudiant à l'échelle de la métropole bordelaise, malgré la persistance de plusieurs freins. Nous sommes donc entré.e.s dans la phase de recherche de solutions concrètes afin de les lever. Nous nous sommes alors posé.e.s la question suivante : comment faire du logement intergénérationnel une offre concrète dans le marché du logement étudiant de la métropole bordelaise ? Notre objectif est de créer un dispositif qui peut centraliser les différentes initiatives, qui, à Bordeaux, sont nombreuses mais à portée restreinte.

Pour tenter d'y arriver, nous avons divisé notre travail en plusieurs parties. Premièrement, nous présenterons l'état des lieux ainsi que nos constats sur ce sujet. Nous parlerons ensuite des ressources existantes et exploitables sur le territoire métropolitain. Enfin, nous proposerons le dispositif envisagé, sa diffusion et sa promotion.

<sup>1</sup> Chargé de mission ingénierie logement et nouveaux modes d'habiter, Direction de l'habitat, Direction générale Valorisation des territoires de Bordeaux Métropole

<sup>2</sup> Architecte, gérante - Géraldine Valois Architecture et enseignante à l'ENSAPBdx



# ÉTAT DES LIEUX ET EXPOSITION DE NOS CONSTATS



01

Nous évoquerons dans cette partie la base de notre recherche : le cadrage géographique, notre méthodologie, et les conclusions de notre travail de recherche.

## 1. MÉTHODOLOGIE D'ÉTUDE

### BENCHMARK: DÉFINITION ET CADRAGE GÉOGRAPHIQUE DE LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE

De nombreux pays d'Europe ont actuellement des programmes de cohabitation intergénérationnelle. En fonction des conditions spécifiques de chaque société, les expériences intergénérationnelles sont apparues comme des mécanismes permettant d'affronter, simultanément, les problèmes liés aux conditions de résidence des différents groupes d'âge. En établissant des repères pour les expériences pertinentes de cohabitation intergénérationnelle menées en dehors de l'espace intercommunal de la métropole bordelaise, il est possible d'établir un meilleur diagnostic, qui cherche à fournir des moyens alternatifs pour répondre à la demande de logements étudiants.

#### DES ASSOCIATIONS INTERGÉNÉRATIONNELLES EN ESPAGNE

Le développement de la cohabitation intergénérationnelle en Espagne est né dans la ville de Grenade, en 1991, en réponse aux difficultés croissantes rencontrées par la population universitaire pour trouver un logement. Rapidement, ce modèle intègre un plus grand sens de la solidarité pour faire face à la solitude qui frappe la population de plus de 65 ans. De façon indépendante, mais plus marginale, les programmes «Vivir y convivir» à Barcelone et «Convive» à Madrid sont nés depuis 1996. Dès lors, des initiatives similaires ont commencé à se déployer dans tout le pays. Actuellement, l'Espagne a des programmes dans 14 villes, reliés par le «Réseau des programmes de coexistence intergénérationnelle». La viabilité financière de ces programmes est assurée par le versement de subventions par les institutions publiques.

D'une manière générale, les programmes de cohabitation intergénérationnelle intègrent la population âgée de plus de 65 ans, pleinement capable et indépendante de mener

à bien ses activités quotidiennes, avec des étudiant.e.s universitaires, généralement étranger.e.s ou originaires de provinces éloignées. Bien qu'il n'y ait pas de loyer à payer, une contribution est établie aux frais de l'hôte, qui, en général, ne dépasse pas 70 euros, destinée au paiement de services publics.

Malgré l'absence d'un rapport détaillé de tous les programmes entrepris en Espagne, l'objectif général de l'accompagnement de la population âgée a été privilégié. De manière générale, l'équilibre entre l'offre d'hébergement et la demande étudiante se maintient.

#### DES PROGRAMMES DE COHABITATION EN ALLEMAGNE

Développé depuis 1992, le modèle allemand de cohabitation intergénérationnelle repose depuis sa création sur un esprit de solidarité et de collaboration - "Wohnen für Hilfe" ou "Logement pour l'aide". Elle est née à Darmstadt et s'est consolidée grâce à sa mise en œuvre à Berlin, en 1996, à partir de la coopération entre l'association des personnes âgées -Seniorentreff Neuhausen e.V.- et l'organisation pour les affaires étudiantes -Studentenwerk- de la ville. Actuellement, les programmes de cohabitation sont présents dans 35 villes en Allemagne. Bien qu'ils répondent au même esprit social, les différents programmes fonctionnent de manière indépendante et autonome. Le financement et le développement des programmes sont assurés par le biais de la gestion d'organisations à but non lucratif, telles que des institutions gouvernementales, des fondations, ainsi que des services étudiants universitaires, dont les participant.e.s sont généralement intégrés gratuitement.

D'une manière générale, les exigences en matière d'intégration sont assez simples. Pour les personnes âgées, elles doivent disposer d'un espace optimal pour offrir un hébergement de qualité à leur locataire. Les étudiant.e.s doivent être majeur.e.s et inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de la ville correspondante. Une fois que les procédures établies par les associations résidentielles liées ont été réussies, l'appariement se fait par le développement d'entretiens entre les couples potentiels. Pour chaque mètre carré d'espace de vie offert par la personne âgée, l'étudiant.e s'engage à fournir une heure d'accompagnement par mois. Un accompagnement et des conseils ultérieurs sont fournis dans le but d'assurer la bonne entente de la cohabitation.

Plusieurs éléments structurels ont permis le succès et la pérennité du modèle de cohabitation générationnelle en Allemagne. D'une part, l'esprit de solidarité avec lequel il a été établi s'est implanté et a été pleinement accepté et soutenu par la population. De même, malgré l'autonomie des associations résidentielles présentes dans les villes universitaires à travers le pays, un réseau national et un groupe de travail fédéral ont été mis sur pied, chargés de promouvoir l'institutionnalisation et la professionnalisation de chacun des programmes membres, ainsi que de faire face aux enjeux et défis qui se présentent année après année.

### UN PRINCIPE QUI SE DÉVELOPPE EN FRANCE

Le développement d'initiatives en France présente une origine et un développement alternatifs aux modèles pairs en Allemagne et en Espagne, et ce dès 2005 avec la promulgation de la lettre «Un toit, Deux générations». Au regard des caractéristiques propres à chaque société, les expériences intergénérationnelles sont apparues comme des mécanismes permettant d'affronter, simultanément, les problèmes liés aux conditions de résidence des différents groupes d'âge. De manière générale, pour la population jeune, ces pratiques impliquent une augmentation de l'offre de logements, sans encourir des coûts élevés d'achat ou de location traditionnels, propres à la dynamique spéculative de l'économie de marché. Pour les personnes âgées, qui peuvent souffrir de solitude ou d'abandon et disposent d'espaces résidentiels à partager, de telles initiatives offrent des canaux pour trouver un cohabitant approprié.

La relation intergénérationnelle s'établit à travers l'intermédiation d'associations qui ont pour mission de réguler l'offre et la demande de logements, d'assurer le respect des conditions d'habitabilité dans les résidences des personnes âgées, de mener les entretiens nécessaires pour établir les profils et les relations des personnes concernées, ainsi que de veiller au bon vivre ensemble et intervenir si nécessaire. Des plateformes existent à l'échelle nationale, tels que les portails "Opération Un Deux Toit" ou "Toit + Moi". De même, il est important d'attirer l'attention sur les instruments qui sont apparus en France pour apporter un soutien juridique aux initiatives prises tant autour du logement (la loi ELAN), que pour soutenir les personnes âgées (la Loi Relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement).

## DES ENTRETIENS SOCIOLOGIQUES POUR DÉCOUVRIR ET ÉTUDIER LE CONTEXTE BORDELAIS

Notre méthode d'enquête de terrain repose dans un premier temps sur la mise en place d'entretiens individuels auprès d'habitant.e.s. Nous avons tout d'abord cherché à cibler des seniors et des étudiant.e.s ayant déjà eu une expérience de cohabitation intergénérationnelle. L'objectif était de comprendre au mieux comment cette démarche était vécue au quotidien, son fonctionnement concret et ses mécanismes.

Les entretiens que nous avons mené auprès d'habitant.e.s nous ont permis de mettre en avant plusieurs enjeux clés autour de la cohabitation intergénérationnelle.

### ENTRETIENS AVEC LES CO-HABITANT.E.S

Pour les seniors, cohabiter avec un.e étudiant.e est en premier lieu un gage d'une présence rassurante et de sécurité en cas de problème, en particulier la nuit : ils savent qu'ils ne sont pas seul.e.s et peuvent compter sur quelqu'un. De plus, l'hébergement d'un.e jeune donne au senior l'occasion d'échanger, de discuter sur des sujets d'actualité, raconter ce qu'il a fait pendant la journée, et partager éventuellement des repas, des activités conviviales, en cuisine par exemple. La présence des étudiant.e.s permet de rompre la solitude et la routine, de lutter contre l'ennui. C'est également un échange culturel, un partage, une volonté de rendre service et de transmettre leur expérience passée. En terme de moments partagés, les repas sont la principale activité commune. C'est donc la cuisine qui est l'espace de vie dans lequel les habitant.e.s passent le plus de temps ensemble. Iels sont également amené.e.s, pour certain.e.s, à faire leurs courses ensemble ou regarder un film...

C'est aussi un complément de revenu qui peut représenter une motivation économique non-négligeable. Pour certain.e.s, il n'est pas l'objectif premier de la démarche, et dans ce cas, la participation financière demandée est minimale et couvre uniquement les charges relatives à l'occupation de l'étudiant.e. La participation financière est dans ce cas plutôt symbolique, et se base sur un principe de reconnaissance : en participant un minimum, le jeune est conscient du service que le senior lui rend et à son tour



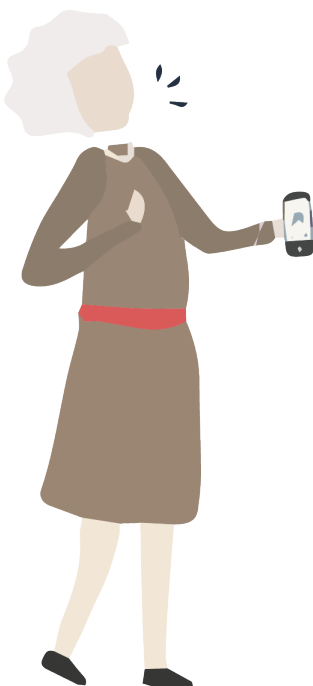
Quand j'en parle à des personnes de mon âge, on me considère comme une aventurière, une extravagante [...]. Ça n'est pas envisageable pour eux, ça leur fait peur.

Michèle Gilguy, 80 ans, retraitée



Elle vous apprend des trucs utiles dans la vie comme certaines astuces de cuisine etc. et à l'inverse vous lui offrez un regard neuf, une compagnie et une occasion de s'activer.

Thibaut Terré, 20 ans, étudiant en Histoire



C'est une bonne initiative. Ça peut aider les personnes seules qui ont besoin de compagnie.

Francine Maerten, 77 ans, retraitée

Figure 1



le senior se sent valorisé financièrement et socialement. Pour d'autres seniors, la participation financière représente parfois la motivation principale de la démarche. Les personnes rencontrées sont le plus souvent des personnes seules, bénéficiant d'une retraite modeste. C'est pourquoi elles évoquent une source de revenu complémentaire, et insistent sur le fait que cette démarche leur donne la possibilité de rester plus longtemps dans leur maison. Dans ce cas, le loyer de l'étudiant.e est plus élevé.

Pour les étudiant.e.s, un des avantages les plus souvent cités est l'intérêt financier de cette démarche: cela leur permet de payer un loyer plus attractif que sur le marché immobilier classique tout en bénéficiant d'une chambre déjà meublée, ce qui limite l'investissement de départ.

Les étudiant.e.s interrogé.e.s s'accordent à dire que l'habitat partagé est une expérience satisfaisante, qui apporte beaucoup. La dimension sociale de la démarche permet un échange culturel enrichissant et des services mutuels tout en rassurant certains publics comme les étudiant.e.s de première année, qui quittent pour la première fois le domicile familial. De la même manière, savoir leur enfant accompagné pour leur entrée dans les études peut s'avérer sécurisant pour les parents.

Certains entretiens ont montré que la cohabitation intergénérationnelle pouvait être ponctuée de conflits entre les binômes. La plupart des problèmes évoqués dans les entretiens étaient souvent le fait de petits malentendus, causés par un manque d'échanges et de discussion. De plus, le partage de certaines pièces de vie peut être sujet à discorde, d'où l'importance de fixer des règles de vie et d'adapter les logements à cette pratique. D'autre part, selon les situations, l'aménagement de l'espace dédié à l'étudiant.e n'est pas toujours optimisé, impliquant parfois un certain manque de confort. Au minimum, l'étudiant.e doit disposer d'une chambre meublée avec un lit, un bureau et une armoire. Le partage d'une salle de bain n'est pas toujours évident mais il est important que l'étudiant.e puisse se sentir chez lui.elle, et n'ait pas l'impression d'habiter "chez quelqu'un". Il faut donc trouver un équilibre dans la gestion des espaces.

Enfin, le fait de pouvoir ou non recevoir des ami.e.s au sein du logement est aussi, d'une certaine manière, une contrainte évoquée par les cohabitant.e.s. En effet, l'hébergeur.e voulant préserver sa tranquillité, n'est pas forcément favorable à cette idée, et même s'il l'était, l'étudiant.e pourrait se sentir mal à l'aise.

## LA MISE EN CONTACT DES COHABITANT.E.S

Au cours de cette étude, nous avons pu identifier plusieurs manières de mettre en relation les étudiant.e.s avec les personnes âgées.

Tout d'abord, la prise de contact la plus récurrente passe par une mise en relation via les réseaux de connaissances et le bouche-à-oreille. En effet, il est plus facile d'accepter de cohabiter avec quelqu'un connu d'une tierce personne : 30% des étudiant.e.s interrogé.e.s en entretien directif ont trouvé le logement via du bouche-à-oreille.

Les annonces webs sont également un moyen de mise en contact très répandu, notamment via le site Leboncoin (30% des étudiant.e.s interrogé.e.s en entretien directif sont passé.e.s par Leboncoin). Cependant, il est difficile de les quantifier. En effet, il n'existe pas, sur Leboncoin ou les autres sites proposant les mêmes services (tel que Particulier à Particulier, ou encore ParuVendu) de catégorie spécifique pour la colocation intergénérationnelle : nous retrouvons ces annonces dans les catégories "location" ou "colocation", ce qui ne reflète pas exactement la réalité. De plus, les annonces manquent parfois de clarté : pour preuve, le témoignage d'une étudiante pour qui l'annonce proposait une sous-location alors qu'il s'agissait en réalité d'une cohabitation avec une personne âgée.

À Bordeaux, le moyen le plus institutionnalisé pour mettre en relation étudiant.e.s et personnes âgées reste cependant les associations. Elles permettent un suivi de la cohabitation pour assurer la bonne entente du binôme, et sont donc rassurantes, notamment pour les personnes âgées. Elles combinent leurs actions avec certains acteurs publics (CCAS par exemple, qui proposent des logements à bas prix aux étudiant.e.s dans des résidences autonomes pour les seniors).

## UN SONDAGE DIFFUSÉ SUR LES RÉSEAUX POUR UNE VISION PLUS GLOBALE

Afin de comprendre l'intérêt porté à la démarche et de visualiser les dispositifs à privilégier pour que ce type d'habitat fonctionne et puisse se développer, nous avons élaboré un sondage en ligne diffusé sur les réseaux sociaux. Destinés autant aux étudiant.e.s, qu'aux seniors et actif.ve.s, le sondage présente un double objectif : obtenir des retours d'expériences et identifier les motivations de publics potentiels. Nous avons à ce jour recueilli 329 réponses, dont 142 étudiant.e.s, 155 actif.ve.s et 32 retraité.e.s.

Ce sondage a confirmé la présence d'une demande importante et d'un intérêt certain pour la démarche. Ainsi, 64 % des étudiant.e.s sont favorables à l'idée d'habiter chez l'habitant pendant leurs études. Seuls 37% des étudiant.e.s n'ayant jamais vécu chez l'habitant ne veulent pas essayer, et 34% des étudiant.e.s ayant vécu chez l'habitant ne souhaitent pas réitérer l'expérience.

D'autre part, il faut souligner que l'offre est prête à rencontrer cette demande. Ainsi, 72% des actif.ve.s de 45-60 ans et 76% des retraité.e.s sont favorables à l'idée d'accueillir un.e étudiant.e.

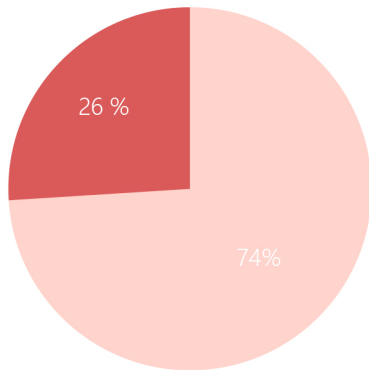
De plus, pour 48% des étudiant.e.s le loyer modeste est le critère le plus important, suivi de la dimension sociale (pour 42% d'entre eux). Enfin les 10% restants sont plus attaché.e.s au côté sécurisant de la démarche. Ainsi, concernant la question de la formule à adopter, comme le confirment les graphiques ci-joints, la majorité des personnes sondées sont favorables à l'idée d'un loyer modéré en échange de services, aussi bien du point de vue des étudiant.e.s que des potentiels hébergeurs.

Par ailleurs, la possibilité de partager des moments ensemble semble stimuler l'intérêt pour l'habitat intergénérationnel. Pour 70% des interrogé.e.s, le souhait serait de partager les repas, vient ensuite le partage d'une activité commune (bricolage, jardinage, activités culturelles, ...) pour près de 50% des interrogé.e.s, et enfin une émission de télé pour 18% d'entre eux.

Parmi les questions posées, nous nous sommes interrogé.e.s sur les espaces communs qui seraient plus ou moins faciles à partager en cas de cohabitation. La cuisine et le séjour sont les espaces majoritairement plébiscités (80% environ). Ceci est directement lié au choix de partager des repas entre cohabitant.e.s (70% environ). Les toilettes sont une problématique délicate et ambiguë : à la fois en troisième position dans les espaces faciles à partager, et en deuxième position dans les espaces difficiles à partager. C'est pour la salle de bain qu'un souhait d'intimité est largement souhaité (60% environ considèrent que c'est un espace difficile à partager).

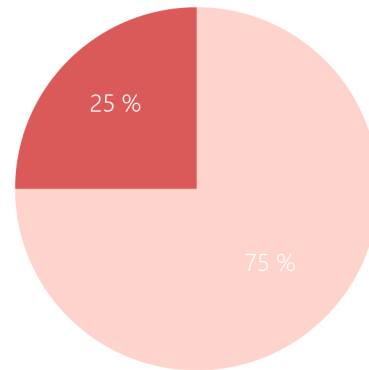
Ces données ont largement orienté nos perspectives de travail. Il paraît nécessaire de réfléchir à l'aménagement des logements et de proposer des solutions pour encourager la démarche. Il est essentiel de penser un aménagement favorisant à la fois les moments de partage, notamment en cuisine par exemple, tout en préservant l'intimité de chacun en fonction du degré d'indépendance souhaité.

Quel serait le critère le plus important pour vous dans le cadre de ce type de cohabitation ? (Actif.ve.s 30-45)



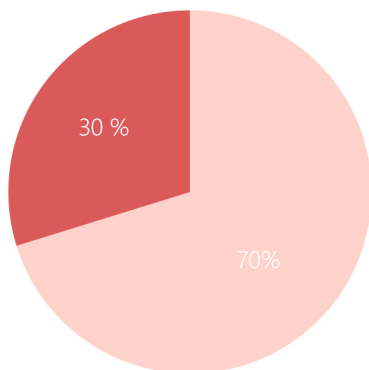
- Un loyer modéré en échange de services rendus
- Un loyer plus élevé sans échange de services

Quel serait le critère le plus important pour vous dans le cadre de ce type de cohabitation ? (Actif.ve.s 45-60)



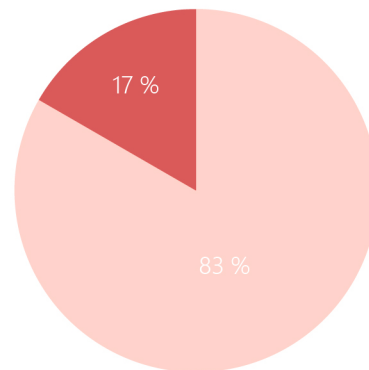
- Un loyer modéré en échange de services rendus
- Un loyer plus élevé sans échange de services

Quel serait le critère le plus important pour vous dans le cadre de ce type de cohabitation ? (Etudiant.e.s)



- Un loyer modéré en échange de services rendus
- Un loyer plus élevé sans échange de services

Quel serait le critère le plus important pour vous dans le cadre de ce type de cohabitation ? (Retraité.e.s)



- Un loyer modéré en échange de services rendus
- Un loyer plus élevé sans échange de services

Figure 2 : Exemples de données provenant du sondage

## 2. CONCLUSIONS DU TRAVAIL DE RECHERCHE

### LES FREINS À LA MISE EN PLACE DE LA DÉMARCHE

Le travail d'enquête a permis d'identifier différents freins à la cohabitation intergénérationnelle. Ces-derniers peuvent être liés à l'aspect social induit par la pratique, et ils viennent aussi bien des étudiant.e.s que des hébergeur.euse.s. Des freins liés à la mise en œuvre font obstacle au développement de la démarche de cohabitation.

#### LES FREINS SOCIOLOGIQUES

Tout d'abord, il faut garder à l'esprit que ce type de démarche ne peut pas convenir à tout le monde. Les profils sociologiques sont variés et la réussite de la démarche dépend surtout de la personnalité de chacun.e ainsi que de la compatibilité des binômes. De manière générale, s'engager dans une démarche de cohabitation intergénérationnelle implique une ouverture d'esprit, de la tolérance, du respect et de la flexibilité, autant pour l'hébergeur.euse. que pour l'étudiant.e.

Grâce aux enquêtes sur les différents acteurs, que ce soit auprès des seniors ou des étudiants, nous avons constaté que les stéréotypes sont encore très présents dans les mentalités.

D'un côté, en raison de l'écart générationnel, les seniors ont parfois des a priori négatifs sur le comportement des jeunes. Ils insistent sur le fait que les étudiant.e.s ont un rythme de vie différent du leur, et craignent qu'ils soient bruyant.e.s, intrusif.ve.s, et perturbent leur tranquillité. Ils redoutent de perdre leur indépendance, de manquer d'intimité et parlent de peur "de ne plus se sentir chez soi". Concernant les étudiant.e.s, certain.e.s évoquent également la crainte de manquer d'indépendance, d'intimité et d'autonomie. Ils peuvent avoir peur de vivre avec une personne âgée trop envahissante, qui chercherait à se substituer à un parent, dont les jeunes essaient de s'émanciper à cette période de leur vie.

#### LES FREINS OPÉRATIONNELS

Au niveau de la mise en œuvre de ce type de cohabitation, des freins, qui sont tout d'abord liés à un manque de communication sur le sujet, ont pu être observés. En particulier du côté des seniors, il est difficile d'atteindre l'offre susceptible de s'intégrer à la démarche. D'un côté, les sites internet des associations sont peu connus, et les seniors sont souvent peu à l'aise avec l'outil informatique. La communication doit donc s'intensifier autrement afin qu'ils puissent être informé.e.s de l'existence de cette démarche. Une des tentatives de communication de la CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail) démontre bien cette difficulté de capter l'offre. Ainsi, souhaitant communiquer sur la tenue d'une réunion d'information au sujet de la plateforme Toit+Moi, plus de 5000 mails ont été envoyés, suivi d'appels téléphoniques, de courriers et de porte-à-porte... et seuls 3 potentiels nouveaux hébergeur.euse.s se sont déplacé.e.s pour assister à la réunion et se renseigner. Il faut donc réfléchir à des moyens de communication efficaces, incitatifs, et qui informent correctement.

A l'inverse de certains pays où l'État impulse cette forme d'habitat, en France l'implication des pouvoirs publics est encore trop faible pour permettre à la pratique de se développer à plus grande échelle. En effet, même si aujourd'hui la cohabitation intergénérationnelle semble encadrée par la loi ELAN (n°2018-1021) publiée en novembre 2018, les décrets qui la qualifient sont encore en cours d'écriture.

D'autre part, un autre critère qui dissuade l'offre potentielle, est l'inadaptation du logement à la pratique. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, les personnes interrogées évoquent les difficultés liées au partage de la salle de bain et des toilettes. Des propositions d'aménagements des logements, que nous énoncerons plus tard, pourraient lever ces freins.

#### LES LEVIERS À ENVISAGER

Au vu des différents freins que nous avons évoqués, nous avons entrepris de proposer plusieurs leviers pour élargir la cohabitation intergénérationnelle dans la métropole bordelaise : tout d'abord en abordant le côté social de la pratique, l'aspect financier et juridique et enfin, l'aménagement des logements

## ELARGIR LES PUBLICS CIBLES

Bien qu'il s'agisse d'une forme d'habitat qui fonctionne et se développe, le logement intergénérationnel reste marginal car dirigé vers des publics très spécifiques : les personnes à la retraite ou en pré-retraite. Nous avons également pensé qu'il serait intéressant d'élargir notre public cible pour offrir plus de possibilités aux étudiant.e.s pour se loger. La démarche pourrait alors prendre en compte des actif.ve.s, en couple ou célibataires, qui ont une chambre libre suite au départ d'un ou de plusieurs de leur(s) enfant(s).

## INTENSIFIER LA COMMUNICATION ET LES INCITATIONS

Comme cela a été évoqué plus tôt, cet habitat est encore peu connu. L'objectif serait alors d'intensifier la communication mais aussi d'en multiplier les vecteurs. Aujourd'hui, la cohabitation intergénérationnelle passe majoritairement par le biais des associations. Ces dernières mettent en avant et en pratique une entraide qui est solidaire. Dans le cas des seniors ou des familles, l'idée de quasi gratuité d'une partie de leur logement peut décourager tandis qu'un revenu complémentaire serait un plus qui pourrait attirer plus facilement vers cette pratique. L'idée serait de mettre en place une communication qui passe par un procédé « civique » plus que solidaire. Tout en ayant une contrepartie financière, cela ferait l'objet d'une entraide entre citoyen.ne.s, une manière de s'engager dans un projet qui est collectif et l'opportunité de rendre service.

## ADAPTER LES LOGEMENTS À LA PRATIQUE

Ces constats permettent de soulever un point clef pour la réussite de cette démarche, à savoir la question de l'adaptabilité des logements. Tout d'abord, de par nos enquêtes, nous sommes arrivé.e.s à la conclusion que le souhait d'intimité dans une cohabitation varie en fonction des personnes. De plus, comme dit précédemment, les propriétaires peuvent posséder ou juger leur logement inadapté à cette pratique. Il s'agirait alors de proposer des aménagements et conseils afin d'adapter les logements pour les rendre favorables à une cohabitation, ce qui sera développé plus tard.

### 3. ORIENTATION ET PARTIS PRIS

#### ELARGISSEMENT DE LA ZONE D'ÉTUDE EN VALORISANT L'ACCROCHE LOCALE

Dans sa commande, Bordeaux Métropole a demandé une étude plus poussée et concrète de deux quartiers en particuliers: ceux de Carreire-Pellegrin et de Pessac-Talence-Gradignan. Cependant, il nous a paru plus pertinent de considérer non pas uniquement ces quartiers, mais l'ensemble de la Métropole. En effet, on trouve de nombreux campus disséminés, il semble donc plus approprié d'élargir la zone pour toucher un maximum d'offre. De plus, les étudiant.e.s étant mobiles, ils peuvent facilement utiliser les transports en commun pour relier leur lieu de vie à leur lieu d'étude. Comme on peut le voir sur la carte ci-après, en estimant que les temps de déplacement vers les lieux d'étude ne doivent pas dépasser vingt minutes et en considérant l'ensemble des universités et centres de formations principaux de la Métropole, on constate que la zone potentielle de captation de l'offre s'étend pratiquement sur l'ensemble du territoire. Sur ces deux quartiers, l'étude statistique a révélé que l'offre potentielle d'habitat intergénérationnel risque d'être saturée : sur Pessac-Talence-Gradignan 37% de la population du secteur appartient à la tranche des 18-24 ans pour 14% de retraités, et sur Saint-Augustin, 17% de seniors pour 52% de jeunes. Il est donc d'autant plus intéressant d'élargir, car certains quartiers plus éloignés de la commande peuvent représenter de possibles bassins d'offre. Cependant, la gestion du réseau d'offre ne devra pas être déconnectée de l'échelle locale, déjà existante et essentielle au bon fonctionnement du principe de vie en cohabitation.

#### NOTRE OBJECTIF

Au regard des freins et leviers dégagés, il nous semble intéressant d'aller vers la création d'un dispositif unique de gestion de la cohabitation intergénérationnelle à l'échelle de la Métropole. Il y a un réel besoin en terme

de simplification des démarches. Le dispositif ne devra pas faire de concurrence aux structures existantes, déjà nombreuses, et devra s'intégrer dans le tissu local existant en impliquant les acteurs politiques locaux.

Il s'agira donc d'expliquer en quoi ce projet est pertinent et comment il pourra être opérationnel. Le territoire bordelais dispose de nombreuses ressources qui seraient propices au développement de la cohabitation intergénérationnelle.

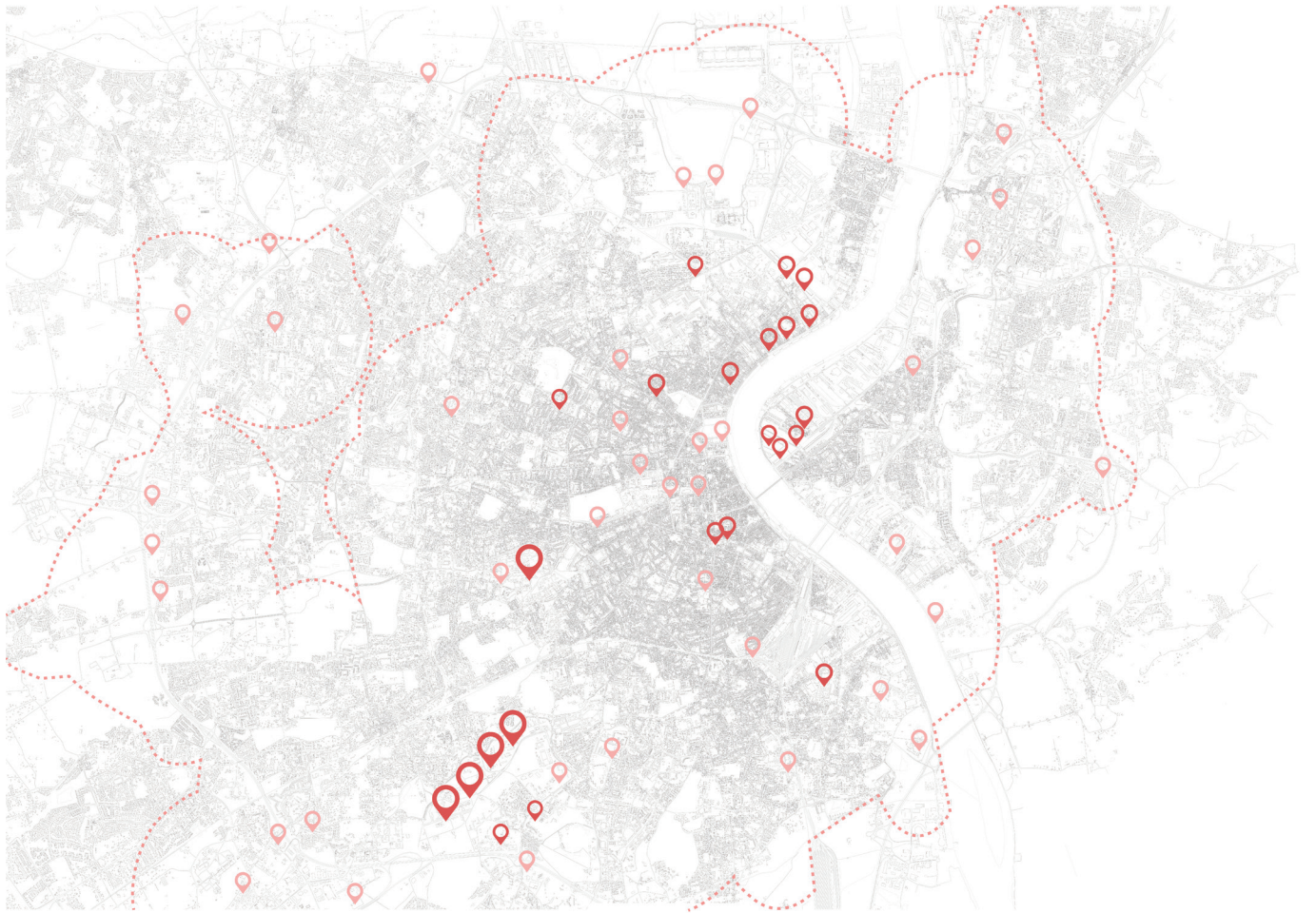


Figure 3: Carte des universités et des formations professionnelles







UN TERRITOIRE AVEC  
DES RESSOURCES  
EXISTANTES ET  
EXPLOITABLES



02

# 1 .UNE MÉTROPOLE PROPICE AU DÉVELOPPEMENT DE L'INTERGÉNÉRATIONNEL

## DES DISPOSITIFS ÉPARS, QUI RAYONNENT À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

Il existe déjà, sur la métropole, de nombreux dispositifs d'habitat solidaire, portant notamment sur le développement du logement intergénérationnel. Ces dispositifs sont variés et ont chacun des méthodes et savoir-faire différents, ce qui fait la richesse du territoire en terme d'initiatives.

Dans un premier temps, l'association Vivre Avec s'inscrit comme l'acteur principal du paysage associatif de par sa participation aux ateliers logement de la Métropole<sup>3</sup>, le développement d'un site internet complet<sup>4</sup> et des interventions auprès de relais locaux (CCAS, associations locales)<sup>5</sup>. Son action est principalement basée sur le développement de la cohabitation à visée solidaire grâce à un suivi poussé des binômes. L'association est soutenue notamment par le département de la Gironde, la ville de Bordeaux, l'Agence Régionale de Santé, la CARSAT Aquitaine et fait également partie du réseau LIS<sup>6</sup>.

D'autres associations existent, notamment impulsées par les pouvoirs publics comme le dispositif Un Deux Toit, qui couple une plateforme numérique d'annonce et de suivi avec des démarcheurs de l'initiative intergénérationnelle sur le terrain. Impulsée en 2010 par la Région Nouvelle-Aquitaine, elle couvre maintenant l'ensemble de la région. Plus largement, ce dispositif fait partie des actions de SoliHA, association de la région travaillant sur l'amélioration de l'habitat.

La plateforme numérique Toit+Moi<sup>7</sup> valorise l'aspect solidaire de la démarche. En travaillant particulièrement sur l'adéquation des binômes, elle permet aux propriétaires occupants de renseigner leurs besoins afin d'échanger et de décider si une cohabitation avec un étudiant est

possible. Impulsée par la CARSAT Aquitaine en 2017<sup>8</sup> et soutenue par le réseau LIS (Logement Intergénérationnel Solidaire), la plateforme a atteint une envergure nationale grâce au soutien de la Sécurité Sociale et d'Erasmus+, qui y trouvent un intérêt quant au logement des étudiant.e.s étranger.e.s généralement plus confronté.e.s aux difficultés du marché du logement.

Pour évoquer également une association à rayonnement national, nous pouvons citer Ensemble2générations. Portés sur la solidarité, ils proposent de cadrer la démarche en éditant une charte de vie en cohabitation. Leur dispositif est pour l'instant le seul proposant de toucher les seniors à travers une communication ciblée sur les entreprises dans lesquelles travaillent leurs enfants<sup>9</sup>. Ces-derniers deviennent alors les relais de la communication de l'association.

Parmi les acteurs locaux concernés par la cohabitation intergénérationnelle, on trouve les CCAS. Leur rayonnement à l'échelle communale est permis par leur présence physique dans les mairies et leur stabilité sur le territoire, qui font d'eux un point local de référence pour les habitants. Leur connaissance des populations et de l'évolution démographique du territoire constitue une base solide à exploiter pour toute démarche innovante. Ils sont, entre autres, à l'origine d'initiatives de colocation entre personnes âgées ou de résidences autonomes pour seniors proposant parfois en échange d'animations, des logements à disposition des étudiant.e.s à un prix très bas<sup>10</sup>.

Des projets de résidence neuves d'habitat partagé et intergénérationnel ont même été initiés. Tout d'abord, le projet SARAH, fruit d'une initiative citoyenne soutenue par la Métropole, propose la création d'un espace dédié à la mixité économique, générationnelle, sociale et culturelle. Ainsi, l'on y retrouve pas uniquement des étudiant.e.s et personnes âgé.e.s, mais également des personnes valides et d'autres en situation de handicap, ou encore des familles avec des jeunes enfants et des seniors. Certains prérequis sont néanmoins nécessaires. Par exemple, les seniors sont contraints d'avoir une studette pour étudiant.e dans leur

<sup>3</sup> Atelier du 15 octobre 2019 portant sur les problématiques autour du logement intergénérationnel

<sup>4</sup> <http://www.logement-solidaire.org>

<sup>5</sup> L'espace seniors a notamment été partenaire de Vivre Avec pour l'animation de conférences portant sur le logement intergénérationnel solidaire

<sup>6</sup> Le réseau Logement Intergénérationnel Solidaire, rassemblant des associations de la branche solidarité et intergénérationnelle au niveau du pays.

<sup>7</sup> <https://toitplusmoi.eu>

<sup>8</sup> Plateforme développée suite à un projet pilote basé sur des entretiens avec des personnes âgées potentiellement intéressées par la démarche

<sup>9</sup> [www.accordes.org](http://www.accordes.org)

<sup>10</sup> Information recueillies lors d'un entretien avec Claudia Courtois, directrice adjointe au CCAS de Talence, annexe p. 68

logement, et doivent être propriétaires. De même, nous pouvons citer la résidence intergénérationnelle "Concert'Ô", initiée par le bailleur social Logévie<sup>11</sup>, qui organise le lien intergénérationnel autour du thème de la musique, en créant des espaces communs consacrés à ce thème. Dans ce cas-là, le concept d'habitat intergénérationnel s'applique plutôt à l'échelle de la résidence et non pas au sein d'un logement même.

Côté universités, on peut aussi évoquer les démarches en communication ciblées sur les étudiant.e.s. Le service Logement de l'Université de Bordeaux est ainsi un relais fiable des offres de location pour les étudiant.e.s. Il transmet notamment les annonces du CROUS et serait prêt à partager les offres de logements intergénérationnels via ses différents moyens de communication<sup>12</sup>. Il faut aussi rappeler la démarche du CROUS quant à la mise en place d'une plateforme de recherche numérique, Lokaviz, pour mettre en relation des étudiant.e.s avec des particuliers qui louent une partie de leur logement.

## UNE SOLIDARITÉ CULTURELLE À EXPLOITER

Nous retrouvons la notion de solidarité au centre de tous les dispositifs mis en place. Ce qui s'intègre dans la tradition régionale de solidarité et d'entraide intra-familiale au sein des familles. Au besoin, les grands-parents sont tout à fait aptes à héberger leurs petits-enfants, surtout s'ils sont étudiant.e.s sur la métropole. Iels sont donc conscient.e.s des difficultés rencontrées par ces derniers, et pourraient être prêt.e.s à s'engager pour y remédier.

## UNE AMBITION COMMUNE

Bien que le fonctionnement de toutes les démarches expliquées soit différent, que leur structures et échelles varient d'un acteur à l'autre, nous retrouvons un point commun important : elles se basent largement sur

la solidarité intergénérationnelle, en valorisant l'expérience qu'elle représente, autrement dit un partage entre générations plutôt qu'une simple colocation. L'ambition commune de tous ces acteurs évoqués précédemment est donc le développement de cette démarche, en appelant au civisme des étudiant.e.s et des seniors. Il s'agira alors de rassembler ces énergies en mutualisant leurs actions et en leur donnant plus de la visibilité.

<sup>11</sup> Bailleur social spécialiste des résidences intergénérationnelles et thématiques

<sup>12</sup> Propos recueillis lors d'un entretien avec Myriam Houdayer, responsable logement université

<sup>13</sup> Propos recueillis lors d'un entretien avec Béatrice Darbo, responsable du club sénior de Talence, annexe p. 71

## 2. LES PUBLICS CIBLES DE L'ACTION

Nous avons ciblé, suite à notre étude de ces différents dispositifs, les profils de publics, du côté de l'offre et de la demande, qui seraient intéressés pour participer à une cohabitation intergénérationnelle.

### LES ÉTUDIANT.E.S

Nous trouvons d'abord des étudiant.e.s qui viennent d'arriver dans la métropole bordelaise pour leurs études et qui cherchent à se loger à moindre prix. Cela correspond par exemple à un.e étudiant.e sortant du lycée qui débute sa première année d'étude à l'université ou à un.e étudiant.e arrivant depuis une autre ville ou région. Dans ces deux situations, la cohabitation intergénérationnelle pourrait attirer ces étudiant.e.s, tant pour l'intérêt financier que pour l'intérêt social. En effet, l'arrivée dans une nouvelle ville implique une perte de repères et d'habitudes et peut engendrer dans un premier temps un sentiment de solitude. Ainsi, cohabiter avec une personne qui connaît la ville permettrait à ces étudiant.e.s d'avoir des contacts et d'éviter de se sentir isolé.e.s.

Dans ces profils, nous retrouvons également des étudiant.e.s étranger.e.s. Pour ces étudiant.e.s cohabiter avec une personne âgée permettrait d'éviter les difficultés administratives, d'autant s'ils restent pour une courte durée (6 à 12 mois en général). Cela leur permet également de pratiquer la langue et de découvrir la culture française tout en partageant la leur.

### LES ACTEURS DU PARC PRIVÉ

#### LES PERSONNES ÂGÉES DE PLUS DE 60 ANS

Au niveau de l'offre, cela concernerait en premier temps les personnes âgées de 60 ans et plus, en préretraite ou à la retraite, notamment parce que ces profils sont inclus dans les clauses de la loi ELAN. Elles ont donc la possibilité de faire une cohabitation intergénérationnelle dans le cadre d'une charte et d'être suivies directement par une association. De manière générale, ce type de

cohabitation intéresserait des seniors femmes vivant seules, ces dernières vivant en moyenne plus longtemps que les hommes, dans l'optique de lutter contre la solitude en accueillant une personne chez soi. C'est aussi une alternative pour préserver leur logement en ayant la sécurité d'une présence continue chez eux.

#### LES ACTIF.VE.S

Dans un second temps, nous nous sommes concentré.e.s sur des profils de personnes de moins de 60 ans qui sont encore actives. Cela pourrait correspondre à une famille dont les enfants ont quitté le foyer familial laissant une chambre de libre. Les parents pourraient décider de louer cet espace à un.e étudiant.e. Le revenu complémentaire servirait par exemple à soutenir financièrement l'enfant qui vient de partir. L'étudiant.e pourrait, contre un loyer réduit, aider à la garde des enfants. Dans le cas d'un.e étudiant.e Erasmus, l'échange culturel pourrait être aussi être un atout pour les enfants et donc intéresser les parents.

### LES BAILLEURS SOCIAUX

Si la cohabitation intergénérationnelle peut être intéressante pour des habitant.e.s du parc privé, elle l'est aussi pour des locataires du parc social. En effet, les bailleurs sociaux rencontrés nous ont mentionné qu'il y avait une part importante de logement sous-occupés, trop spacieux pour les locataires y habitant. Comme a pu en témoigner Marc Hemeret, chef de Projet patrimoine et maîtrise d'ouvrage à Arosha, union régionale HLM de la Nouvelle-Aquitaine, il existe peu de typologies de logements pour personne seule (cf. annexe XX). Ainsi, si dans ces logements dits sous-occupés, les locataires ont des profils correspondant aux scénarios évoqués précédemment et sont intéressés par une cohabitation intergénérationnelle, cela permettrait aux bailleurs sociaux de loger plus de personnes. Cela leur permet également d'accompagner leurs résident.e.s dans l'évolution de leur parcours résidentiel, et enfin d'optimiser leur rentabilité par une perception des loyers plus importants.

# PROFIL DES PUBLICS CIBLES

ETUDIANT ARRIVANT DANS LA METROPOLE



ETUDIANT ERASMUS ARRIVANT DANS LA METROPOLE



## Offre



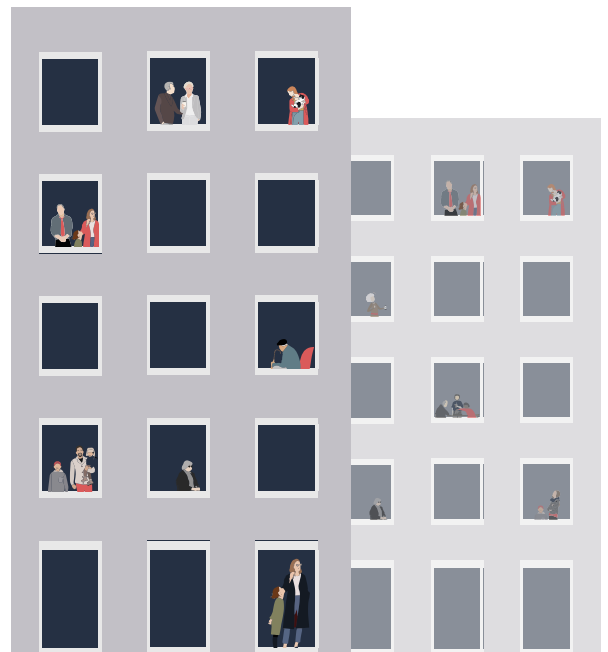
Retraité.e ou pré-retraité.e de plus de 60 ans



Famille avec une chambre disponible



Famille monoparentale avec une chambre disponible



Locataires de logements sociaux

## Demande

## QUEL DISPOSITIF ADOPTER POUR EXPLOITER CE POTENTIEL TERRITORIAL ET INTÉGRER CHACUN DE CES ACTEURS ?

De nombreux acteurs interviennent aujourd'hui pour diffuser ce modèle d'habitat dans la métropole bordelaise, il faut donc centraliser les données pour ne former qu'un point d'informations unique, qui soit une référence sur le logement étudiant au niveau du territoire. Une association aurait pu être envisagée, pour la souplesse de son statut juridique, mais cela aurait amené une concurrence non-souhaitée avec les autres associations citées précédemment. Un Groupement d'Intérêt Public aurait pu être intéressant, grâce à ses caractéristiques souples et institutionnelles, mais il exige des investissements trop importants et se révèle inadapté à cette échelle d'action, du fait de l'engagement politique et financier nécessaire trop conséquent.

Dans l'évolution de notre réflexion sur l'idée d'une structure centralisatrice, nous avons finalement acté que l'option d'une "Maison de l'Habitat" dédiée à la problématique du logement étudiant était la plus pertinente. Structure absente du paysage bordelais, celle-ci viendrait compléter l'effort de la Métropole de promouvoir les différentes façons "d'habiter" à Bordeaux et d'accompagner les citoyens pour répondre au mieux à leurs besoins. Créer une Maison de l'Habitat, c'est donc aussi la promesse, pour les citoyen.ne.s, d'un espace d'informations, de conseils, d'expertise, sur un sujet qui touche chacun.e de nous : accéder à un logement, et ce de manière équitable et inclusive, en trouvant la forme d'habiter correspondant le mieux à ses aspirations personnelles. La Métropole, échelon intercommunal désigné compétent sur ces questions d'habitat, semble la plus à même d'impulser la création d'une telle structure, en plus d'être un moyen d'institutionnaliser ce mode d'habitat.



Figure 5: Différents organismes et associations liés à la cohabitation intergénérationnelle en France





ACCOMPAGNER LA  
COHABITATION  
INTERGÉNÉRATION-  
NELLE GRÂCE À UNE  
MAISON DE L'HABITAT



03

# 1. LA MAISON DE L'HABITAT

## LES MISSIONS ET RÔLES D'UNE MAISON DE L'HABITAT

L'idée d'une Maison de l'Habitat a émergé, dans les années 2000, dans plusieurs communautés d'agglomération et métropoles françaises, à l'issue d'une démarche conjointe entre les collectivités et l'Ademe. Les premières structures sont alors des Maisons de l'Habitat et de l'Énergie qui viennent s'inscrire sur le territoire comme des points-relais d'informations et d'accompagnement de l'Ademe sur les questions de rénovation énergétique des logements, des financements possibles en vue d'engager des travaux de rénovation ou encore des soutiens techniques et juridiques qui peuvent exister. Une origine plutôt orientée conseil et accompagnement en énergie qui se décline en plusieurs grands objectifs : lutter contre la précarité énergétique, éradiquer l'habitat insalubre et adapter les logements aux normes énergétiques ou aux normes d'accessibilité. En ce sens, ces Maisons de l'Habitat qui se sont saisies de cette mission animent les Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH). C'est pourtant une toute autre mission qui va impulser l'implantation croissante de Maisons de l'Habitat par les collectivités. C'est la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, relative au logement social qui va activer cette stratégie des pouvoirs publics de centraliser, unifier et clarifier les démarches. La Loi vient mettre en place un "dossier unique" de demande d'un logement social. Créer une structure centralisatrice locale pour accompagner la mise en œuvre d'un document unique paraît alors une nécessité, telle la traduction territoriale d'une réforme administrative. Assurer du conseil et de l'accompagnement sur le logement social devient alors la deuxième vocation des Maisons de l'Habitat.

Ainsi, selon les missions qui leur sont attribuées, nous retrouvons une diversité d'appellations possibles : Maison de l'Habitat, Maison des Habitants, Maison de l'Habitat et de l'Énergie, ... La Ville de Pau dispose, par exemple, d'une Maison de l'Habitat et du Projet Urbain qui tient à inciter les propriétaires à la rénovation énergétique de leurs logements et à promouvoir les projets urbains de réhabilitation du centre-ville. La Ville de Grenoble a, elle, fait le choix d'installer plusieurs Maisons des Habitants dans chaque quartier de la ville afin de valoriser une démarche

de service public d'ultra-proximité. Nous voyons donc que chaque collectivité s'approprie ce que peut être une Maison de l'Habitat pour l'adapter aux besoins du territoire local et à la stratégie communale ou intercommunale en matière d'habitat, de logement, d'énergie, de rénovation urbaine, etc... Toute collectivité peut donc créer une Maison de l'Habitat en décidant de l'axe prioritaire d'action de cette structure-guide au service des citoyen.ne.s.

De même, l'organisation interne d'une Maison de l'Habitat n'est pas institutionnalisée : il est assez courant que les Maisons de l'Habitat intègrent en leur sein l'ADIL départementale, instance de conseils juridiques et administratifs, qui complète assez bien l'offre de conseils proposés par ces Maisons de l'Habitat. Ainsi, à Agen, par exemple, une permanence tournante est organisée par l'ADIL et le CAUE<sup>14</sup>, quand d'autres ont fait le choix d'assurer une permanence par les services de la collectivité elle-même.

Une double logique de centralisation se dégage de ces Maisons de l'Habitat. D'une part, une volonté d'implanter un point central de proximité fournissant un accès unique à l'information quant au logement pour les citoyen.ne.s. D'autre part, une centralisation pour les collectivités qui unifient leurs stratégies en matière d'habitat et de logement et clarifient leurs objectifs politiques sur ces thématiques.

L'objectif commun reste, lui, de rassembler le plus grand nombre d'acteurs du logement et de l'habitat sur un territoire donné et avant tout, de fournir un service public au sein d'un espace local, de proximité, au service des habitant.e.s et de leurs demandes en matière de logement. Il s'agit de rendre accessible facilement l'information, le conseil et l'accompagnement au plus grand nombre. Les collectivités restent donc relativement libres dans le sens qu'elles donnent à ces Maisons de l'Habitat et dans l'organisation proposée pour fournir un service public de qualité.

## SA STRUCTURE JURIDIQUE

Nous l'avons vu, il n'existe pas d'encadrement administratif et juridique rigide pour la création des Maisons de l'Habitat. Néanmoins, les différents exemples rencontrés révèlent un point commun sur leur choix de

structure juridique : l'association Loi 1901. L'association Loi 1901 se définit comme *"la convention par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun d'une façon permanente leurs connaissances ou leur activité dans un but autre que de partager des bénéfices"*<sup>15</sup>. Constituer une Maison de l'Habitat telle une association Loi 1901 lui laisse le bénéfice de l'autonomie juridique à l'égard de la collectivité, puisqu'elle est une personne morale à part entière. De même, en s'engageant sur des activités non-lucratives, une Maison de l'Habitat affirme son ambition de fournir un service public aux citoyen.ne.s. Pour l'inscrire dans le paysage politique local et dans les dynamiques territoriales locales, le choix de présidence est déterminant. La présidence est, le plus souvent, assurée par des élu.e.s locaux (par exemple, la Maison de l'Habitat du Grand Reims est présidée par un élu de la communauté urbaine en charge de l'habitat et du logement au sein du Grand Reims.)

## SON FINANCEMENT

### FINANCEMENT PUBLIC

Le financement d'une Maison de l'Habitat reste propre à chaque collectivité, le concept étant plutôt flexible et l'organisation relativement libre. Les missions sur lesquelles une Maison de l'Habitat s'engage appelle légitimement à des financements publics. Le financement public apporté pour la création, le fonctionnement et la pérennité d'une Maison de l'Habitat va surtout dépendre des missions dont elle s'empare : assurer du conseil en matière de rénovation énergétique impliquera des suivis financiers en passant par l'Ademe, orienter les citoyen.ne.s sur leurs demandes de logement social induira des financements de la part des HLM. Dans le cas d'Orléans, la Maison de l'Habitat est financée par Orléans Métropole, les bailleurs sociaux de la Métropole (par exemple: Les Résidences de l'Orléanais, Valloire Habitat, Logemloiret...), la CAF du Loiret, Action Logement.

Néanmoins, la mission principale étant de fournir un service public, des partenaires publics se distinguent clairement, tous impliqués d'une manière ou d'une autre dans la promotion d'un meilleur accès au logement : les Métropoles et collectivités du territoire en question, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Ademe, la CAF, l'ANAH.

## COTISATION

Créer une Maison de l'Habitat sous le statut d'une association Loi 1901 peut éventuellement appeler à une cotisation de la part des citoyen.ne.s. Ceux-ci deviendront alors membres, tels des frais d'adhésion, afin de bénéficier de services particuliers proposés par la Maison de l'Habitat. C'est le cas d'Orléans, nous le verrons dans un volet plus développé par la suite, pour son volet "logement intergénérationnel" qui nécessite une cotisation à hauteur de 100€. L'impératif d'une cotisation demeure néanmoins très exceptionnelle.

Implanter une Maison de l'Habitat sur le territoire métropolitain bordelais viendrait contenter deux besoins. Premièrement, répondre à un intérêt général et garantir un service public de qualité, deux compétences que les collectivités locales se doivent d'assurer. Deuxièmement, cette Maison de l'Habitat serait un moyen concret et efficace pour Bordeaux Métropole de promouvoir des nouvelles formes d'habitat et de leur donner plus de visibilité, en l'occurrence l'habitat intergénérationnel, en répondant à la nécessité urgente d'accompagner les étudiant.e.s dans leurs démarches relatives au logement.

<sup>15</sup> Art. 1 extrait de la Loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association

## 2. UN SERVICE SPÉCIALISÉ DANS L'INTERGÉNÉRATIONNEL

Dans cette Maison de l'Habitat dédiée au logement étudiant, nous avons choisi de nous concentrer sur un service dédié au logement intergénérationnel, non seulement car cela permet de répondre à la commande de Bordeaux Métropole, mais également car il s'agit d'une problématique particulière au sein du logement étudiant qui concerne une autre population que les étudiant.e.s : les personnes âgées ou les actif.ve.s.

### SES MISSIONS

Les missions de la structure en terme d'intergénérationnalité sont multiples. C'est tout d'abord une structure de conseil, qui doit également représenter un intermédiaire locatif et d'accompagnement des binômes, et qui doit enfin assurer un suivi architectural.

### CONSEIL

Un des objectifs principaux de la structure est de simplifier les démarches et de centraliser les informations concernant l'habitat intergénérationnel, la mission étant de pouvoir conseiller les différents acteurs potentiellement intéressés par la démarche. L'information transmise peut être de différente nature.

Tout d'abord, elle doit pouvoir répondre aux interrogations liées à la démarche de l'intergénérationnel en général. Lors de nos entretiens, nous nous sommes rendus compte que beaucoup de préjugés persistaient, tant du côté des jeunes que des potentiels bailleurs privés. La rédaction d'un guide sur la cohabitation intergénérationnelle est un moyen de dépasser ces préjugés, mais n'est pas suffisante. Sur ce sujet particulièrement, le contact humain est primordial pour rassurer et s'assurer de la confiance des personnes concernées. Cette confiance est également assurée par l'institutionnalisation de la démarche, puisqu'elle serait portée par les collectivités.

Ensuite, le rôle de la Maison de l'Habitat est d'orienter les étudiant.e.s et les bailleurs privés vers les structures ou les associations qui correspondent à leurs besoins. Comme nous l'avons vu précédemment, le réseau d'acteurs concerné par le logement étudiant, dont intergénérationnel,

est conséquent sur la métropole. La mission de la Maison de l'Habitat est alors de recenser toutes les annonces, sur les différentes plateformes, qui concernent la cohabitation intergénérationnelle. Ces plateformes peuvent être spécifiques à l'intergénérationnalité (Vivre Avec, 1 2 Toit, Toit + Moi, Ensemble2Génération...), ou plus générale sur le logement (Leboncoin, Lokaviz...).

Selon les besoins et les envies de chaque personne s'adressant à la structure, celle-ci la redirigera vers la structure correspondante. Ainsi, si par exemple une personne âgée cherche un.e étudiant.e pour éviter la solitude dans son logement, et veut créer un lien de solidarité, la structure sera chargée de publier l'annonce de logement au sein de l'association "Vivre Avec", qui prendra ensuite le relais sur la suite du dossier. D'un autre côté, si la cohabitation représente principalement pour la personne âgée un revenu complémentaire, la structure pourra poster l'annonce sur Leboncoin et se charger des visites.

Etant donné la complexité et la multitude des aides existantes, la Maison de l'Habitat devra être en mesure de fournir des informations et des conseils personnalisés en ce qui concerne les aides financières, qui sont développées plus précisément par la suite. Une des explications des récalcitrances des bailleurs privés à louer une partie de leur logement est que cela pourrait représenter une perte de revenu, pensant que le revenu supplémentaire perçu ne compenserait pas la hausse d'impôt qui lui serait liée. La structure mettrait à disposition un moyen de faire des simulations pour adapter le prix du loyer aux impôts qu'ils pourraient payer.

Enfin, la Maison de l'Habitat a pour rôle d'aide et de conseils juridiques. Ce rôle est assuré par un partenariat avec l'ADIL33, dont l'objectif est de d'apporter "une information complète, neutre, personnalisée et gratuite sur toutes les questions de logement"<sup>16</sup>. Concrètement, elle aide dans la rédaction et signature des baux entre les différents partis.

### INTERMÉDIATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT

La ou les personne(s) composant la structure doivent être formée(s) à faire de l'intermédiation locative, dans la situation où le binôme désire avoir un suivi et un intermédiaire en cas de problème, mais qu'il ne passe pas par une association (par exemple car le loyer est plus élevé que le plafond de 150€ mis en place par Vivre avec).

<sup>16</sup> <https://www.adil33.org/>

La Maison de l'Habitat a alors pour rôle de former les binômes, en fonction des dossiers remis par les bailleurs et les étudiants. Plusieurs critères sont retenus afin que la cohabitation se déroule du mieux possible: type d'études, temps passé ensemble, activités à réaliser, hobby etc. Elle a alors pour rôle, comme mentionné ci-dessus, de rédiger le bail, d'assurer l'état des lieux d'entrée et de sortie, et également de rédiger la charte de vivre ensemble (cf. charte du vivre ensemble, annexe 3). Celle-ci est primordiale, car en plus d'un encadrement juridique, la cohabitation a besoin d'un encadrement sur les relations "informelles". En effet, les entretiens menés avec des personnes ayant vécu dans ce type de cohabitation ont montré que, lorsqu'il y avait des problèmes, ils étaient survenus à cause d'attentes différentes entre les cohabitant.e.s, qui n'avaient pas été mises au clair dès le début. Par exemple, une dame s'était plainte que l'étudiante qu'elle logeait ne mangeait jamais avec elle alors qu'elle ne lui a jamais clairement demandé, tandis que l'étudiante aimait avoir son temps à elle pour le dîner. La charte est souple et adaptable à chaque binôme en fonction de leurs envies, l'objectif étant d'éviter les malentendus plutôt que de poser des règles strictes.

Une fois le binôme formé, la Maison de l'Habitat assure un suivi, à un rythme d'une fois par trimestre, pour vérifier le bon déroulé de la cohabitation. De plus, elle est disponible tout au long de l'année en cas de problème au sein de celle-ci.

## SUIVI ARCHITECTURAL

Enfin, le dernier rôle de la Maison de l'Habitat est d'assurer un suivi et un accompagnement architectural et technique des projets de rénovation des propriétaires occupants en vue de l'accueil des étudiant.e.s.

Concrètement, l'objectif est d'établir un curseur qui permettra de trouver un équilibre entre indépendance et vie en communauté en fonction de la volonté des propriétaires en terme d'aménagement de leur logement. Ces notions sont particulièrement mises en avant par les différents acteurs (associations, habitants, sondage etc) et constitue la base pour bien accompagner une rénovation. En partant de cette idée, nous avons décidé de mettre en place une boîte à outils qui condense différentes propositions d'aménagement des logements en fonction du degré d'indépendance souhaité. Différentes formules sont alors proposées : "partagé", "semi partagé" et "semi indépendant".

Concernant la première formule "Partagé", l'idée est que les habitant.e.s partagent le plus d'espaces possible. Dans ce cas, on consacre une petite chambre déjà existante au sein de l'habitation pour l'étudiant.e, d'au moins 10m<sup>2</sup> et le reste des espaces, séjour, cuisine, salle de bain, toilettes, seront partagés entre tous les habitant.e.s. Nous avons ensuite le critère "semi-partagé", pour exprimer l'idée que l'étudiant.e a toujours à disposition une chambre qui lui est dédiée; et dispose de sa propre salle de bain, cette pièce étant, d'après notre enquête, plus difficile à partager entre cohabitant.e.s. Enfin, le critère "semi-indépendant" est la formule où le niveau d'indépendance est le plus important dans le logement. Nous avons choisi ce terme pour mettre en avant l'idée que la cohabitation doit toujours être présente, autrement cela deviendrait un mode de vie autonome sans échange entre les cohabitant.e.s. Ainsi, la cuisine est l'espace majeur que les habitant.e.s partagent de manière obligatoire, avec aussi possiblement les espaces extérieurs. L'étudiant dispose d'une plus grande chambre, d'au moins 15 m<sup>2</sup>, ainsi que sa propre salle de bain et toilette.

L'objectif de cette boîte à outils est donc de pouvoir choisir la formule qui convient le mieux aux potentiel. le.s hébergeur.se.s, et d'ensuite adapter les logements en fonction de leurs envies. Nous avons donc cherché à appliquer les trois critères aux différentes typologies architecturales présentes dans la métropole bordelaise, à savoir : les échoppes simples et doubles, les maisons à étage, les maisons individuelles de type pavillonnaire et les immeubles de logements collectifs. Comme nous l'avons vu, les critères "partagé" et "semi partagé" sont ceux qui nécessitent le moins de transformation. En effet, il s'agira de dédier une chambre inoccupée à l'étudiant.e pour le critère partagé, et d'aménager une salle de bain supplémentaire pour le critère semi partagé. Concernant la formule "semi indépendant", de plus importantes transformations sont à prévoir afin de créer une chambre, une salle de bain et des toilettes supplémentaires pour l'étudiant.e, mais aussi de faire en sorte que la cuisine devienne un espace commun facilement accessible et partageable par tous les cohabitant.e.s. Ainsi, pour répondre à ce dernier critère, nous avons développé plusieurs solutions architecturales qui diffèrent selon les typologies de logement (cf guide d'aménagement des logements à vocation de cohabitation intergénérationnelle, annexe 6).

En fonction des cas, le rôle de la Maison de l'Habitat est donc de trouver l'aide la plus adaptée au logement du propriétaire et de faire en sorte que les rénovations

aboutissent à un logement décent et adapté à la cohabitation.

Enfin, nous développons une proposition sur le modèle du BIMBY (Build In My BackYard) afin de transposer la boîte à outils à l'échelle d'un quartier d'habitation. Cela permettrait de densifier un lotissement similaire à ceux que l'on trouve dans les franges du campus Talence-Pessac-Gradignan pour proposer une offre de logement supplémentaire dans le principe de cohabitation intergénérationnelle. Pour illustrer ce principe, le détail de l'étude est visible dans l'annexe 6.

Le suivi architectural peut aussi se faire pour certains bailleurs sociaux, collectivités ou promoteurs, soucieux de rénover leur parc locatif ancien, ou de développer des projets de logement neuf allant dans le sens de la cohabitation intergénérationnelle. Ils pourront donc trouver à la Maison de l'Habitat un soutien et un accompagnement adéquat afin d'aménagement des logements pour la cohabitation intergénérationnelle (cf le guide de l'aménagement des logements neufs, annexe 6). Ainsi, tout acteur qui souhaite rénover son parc ancien et adapter les logements à la cohabitation intergénérationnelle pourra se référer au guide qui lui est dédié. Ce guide sera mis à disposition des bailleurs sociaux, collectivités ou promoteurs par la maison de l'habitat.

#### COHABITER SELON UN CURSEUR: TROIS POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT

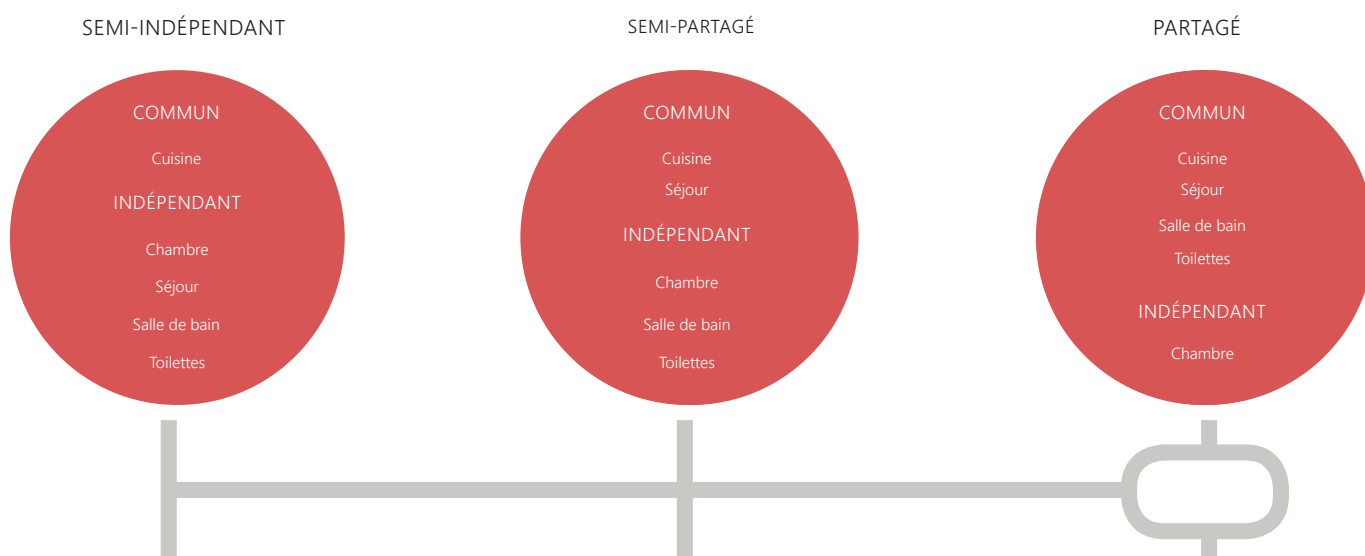


Figure 6

## LE FONCTIONNEMENT ET SON ÉQUIPE

### UN PORTEUR DE PROJET

Un porteur de projet est nécessaire pour, légalement, créer la Maison de Service Public. Ce rôle peut être porté par la direction de l'habitat ou du logement. Bien que, comme nous allons le voir plus tard, l'objectif est de fédérer tous les acteurs, il est plus pertinent que ce soit la collectivité de Bordeaux Métropole qui porte le projet, étant donné que la structure s'étendra sur ce territoire, pour répondre à une problématique locale.

### L'ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

L'équipe opérationnelle est celle qui travaille en permanence au sein de la Maison de l'Habitat. Le nombre de personnes la composant peut varier en fonction du succès du dispositif, et, si le nombre de binômes formés est assez conséquent, au moins une personne peut être spécialisée dans le logement intergénérationnel. Cette équipe doit être polyvalente car, comme nous l'avons vu, les missions sont multiples et variées.

### COMITÉ DE PILOTAGE

Enfin, un comité de pilotage peut être mis en place pour mettre en commun les compétences de chaque acteur du territoire, et d'orienter la Maison de l'Habitat. Nous avons vu que les acteurs pour le logement des jeunes sont nombreux sur le territoire de la Métropole, et les inclure au sein d'un comité de pilotage permet de prendre en compte leur expertise dans le domaine. Cela permet également de faciliter les rencontres et les partenariats entre eux-ci, afin que les différents points de vue autour de la thématique du logement étudiant se rencontrent et collaborent, pour une meilleure efficacité.

Ce comité est composé à la fois d'acteurs publics (des différentes communes composant la métropole, de la métropole, du département, de la région, du crous ou encore des universités) et d'acteurs privés (les différentes associations citées précédemment, cf partie 2.1.a).

## IMPLIQUER L'ÉTUDIANT.E DANS LE DISPOSITIF

Les étudiant.e.s sont les premier.e.s concerné.e.s et touché.e.s par les problèmes de logement sur la Métropole, il convient donc de leur accorder une place dans les processus de réflexion sur cette problématique. La Maison de l'Habitat est ainsi un moyen de donner l'opportunité aux étudiant.e.s d'être actif.ve.s sur la problématique du logement en général sur le territoire, sans qu'il s'agisse de leur logement. Leurs compétences variées et leur expérience peuvent être mises au service de la structure, en les intégrant aux différents services. On peut imaginer ainsi que, dans le cadre de projets tutorés tels que le nôtre, ou de services civiques, des étudiant.e.s en droit de l'immobilier soient par exemple sollicité.e.s dans la rédaction des baux. Lors d'ateliers organisés par la Métropole pour réfléchir à un moyen de capter l'offre sur le parc diffus, l'idée de faire appel aux étudiants en DUT immobilier à Bordeaux avait été évoquée, et pourrait être intégrée dans ce contexte. D'autres compétences peuvent facilement être mises à profit: des étudiant.e.s en communication, en commerce, en architecture etc... Enfin, des représentant.e.s étudiant.e.s pourraient être intégré.e.s dans le comité de pilotage.

## EXEMPLE ILLUSTRATIF D'ORLÉANS<sup>17</sup>

### DESCRIPTION

Une Maison de l'Habitat a été mise en place dans la Métropole d'Orléans en 2014 et est, selon son site internet, un lieu "d'information sur l'accès au logement qui propose un service gratuit d'enregistrement des demandes de logement social sur les 22 communes de la Métropole orléanaise". Il s'agit d'un guichet logement qui centralise les informations à propos des conditions d'accès au logement social et qui suit les dossiers de demande. Elle aide également les jeunes qui cherchent un logement en proposant surtout une offre de cohabitation intergénérationnelle.

Elle bénéficie de subventions de la métropole, des bailleurs sociaux, de la CAF et d'action logement. Elle cherche également des financements auprès des caisses de retraite.

<sup>17</sup> <https://maisonhabitat.orleans-metropole.fr>

Pour se concentrer sur l'offre intergénérationnelle proposée par cette Maison de l'Habitat, celle-ci a suivi 10 binômes cette année, et 26 l'année dernière. Deux formules sont proposées : "conviviale : logement contre indemnité" et "solidaire: logement contre présence".

Les conditions pour participer au programme sont précises, comme on peut le voir sur la plaquette de présentation du programme (cf annexe 5).

## RETOUR CRITIQUE

Bien que la Maison de l'Habitat envisagée sur Bordeaux Métropole présente de nombreux points communs avec ce qui a été fait au niveau d'Orléans, des améliorations peuvent être apportées pour que le dispositif corresponde mieux au territoire bordelais. Tout d'abord, bien que les frais d'adhésion soient inférieurs à ceux pratiqués dans les autres villes du réseau COSI, la cotisation de 100€ représente une somme importante. Elle pourrait rebuter les personnes potentiellement intéressées et pourrait représenter un facteur rédhibitoire aux personnes au revenu précaire, comme peuvent l'être les étudiant.e.s et les personnes âgées. De plus, cette cotisation a rapporté 2000€ cette année (10 binômes), ce qui représente une somme négligeable par rapport au coût de fonctionnement de la structure. De plus, la Métropole d'Orléans propose de la cohabitation uniquement avec des personnes âgées alors que l'offre pourrait être élargie également aux familles qui ont une chambre de libre dans leur logement. Enfin, cette structure ne donne pas d'informations sur les aides que peuvent toucher les différents partis, mais conseille de se rediriger vers les structures qui versent ces aides: CAF, CARSAT, Mutuelles etc.



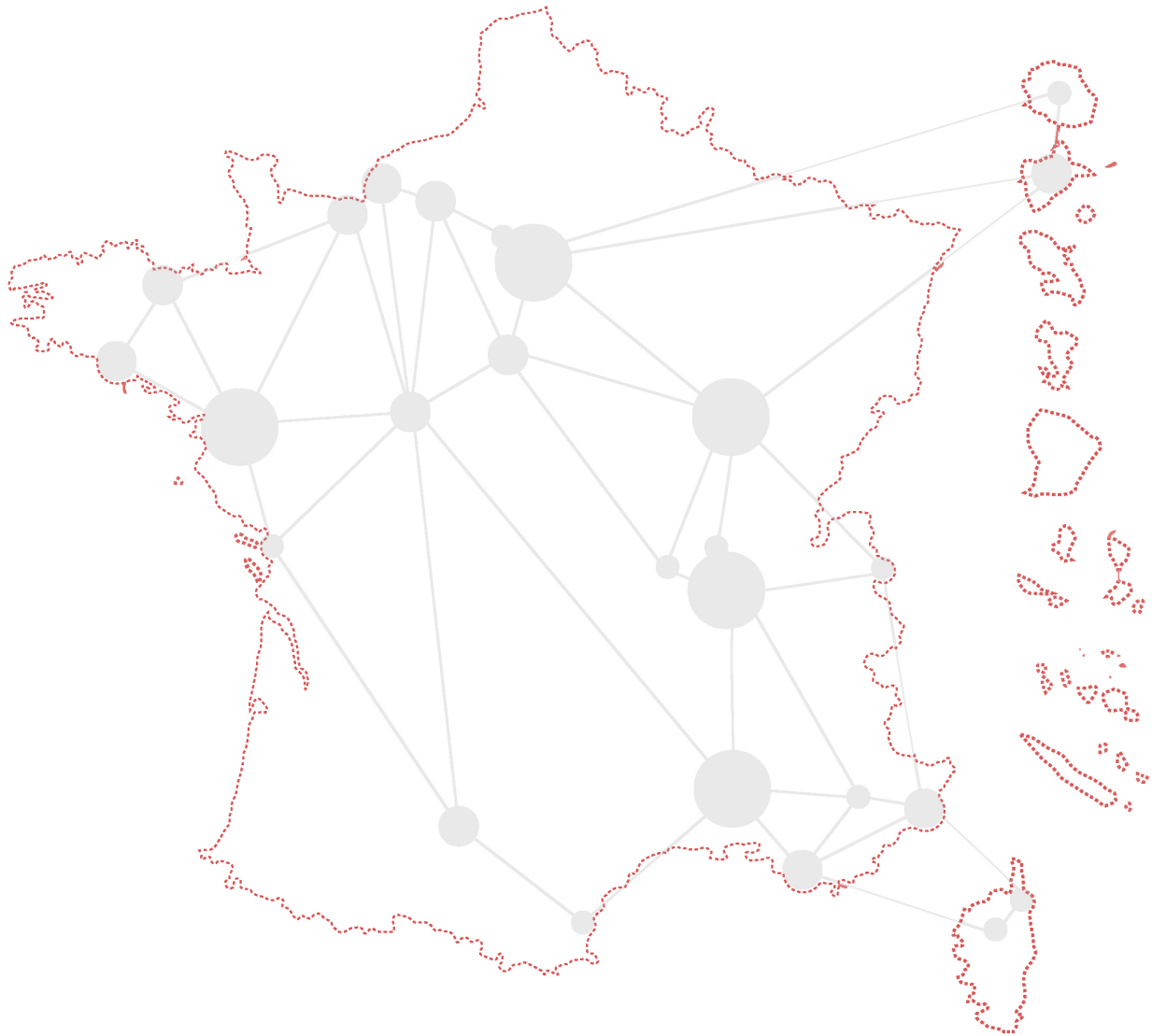


Figure 7: Carte des villes du réseau COSI

### 3. LA VALEUR AJOUTÉE DU DISPOSITIF DANS LE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL À BORDEAUX

#### LES AVANTAGES D'UN DISPOSITIF CENTRALISÉ

L'idée d'implanter une Maison de l'Habitat, enrichie d'une offre "logement intergénérationnel", s'inscrit comme un projet innovant à l'échelle de la métropole bordelaise, et ce principalement par sa caractéristique centralisatrice. En outre, nous estimons que d'autres points distinguent notre dispositif d'autres Maisons de l'Habitat, grâce à une vision innovante et une valorisation des particularités territoriales.

Un premier point qui nous semble particulièrement valorisant est l'ambition de cette Maison de l'Habitat de donner plus de visibilité à des dispositifs déjà existants, qui plus est, à l'attention d'un public plus élargi que l'action de celle d'Orléans par exemple. Comme nous avons pu le constater dans notre phase d'analyse du sujet et des acteurs impliqués sur cette question, les initiatives déjà impulsées (souvent au sein d'une association, telle que Vivre Avec, Ensemble2Génération, Toit + moi, etc) manquent clairement de visibilité dans le paysage du logement bordelais. Bien que l'habitat intergénérationnel ne soit pas encore très développé, c'est une forme d'habitat en plein essor qu'il convient de démocratiser et de rendre plus visible. Des dispositifs trop épars sur le territoire impliquent une lisibilité complexe des acteurs, ce qui a plutôt tendance à décourager les potentielles cibles de notre action. Ainsi, centraliser, c'est aussi rendre plus compréhensible cet écosystème de l'habitat et son rôle au coeur du territoire.

Nous en venons à notre second point : valoriser les acteurs locaux par une mise en avant de leurs savoirs-faires respectifs et une mise en commun de leurs compétences. Créer une Maison de l'Habitat pour la Métropole ne reviendrait pas à ajouter une couche institutionnelle et administrative supplémentaire. Au contraire, cela revient à rassembler les acteurs autour d'une démarche unique; puisque l'une des particularités de notre territoire d'étude est la présence déjà bien ancrée de dispositifs divers souhaitant, notamment, répondre à la crise du logement étudiant. L'enjeu est donc

de rassembler leurs compétences pour construire une vision globale et commune de l'habitat intergénérationnel à l'échelle de la Métropole bordelaise. La mutualisation des compétences sera la valeur ajoutée principale de notre structure et nous permettra d'accomplir un double objectif : institutionnaliser l'habitat intergénérationnel tout en préservant sa dimension humaine et solidaire. La Maison de l'Habitat propose une structure encadrante pour le développement des associations qui restent expertes et garantes de l'expérience humaine incarnée par l'habitat intergénérationnel. Les cibles (étudiant.e.s, seniors et familles) ont alors un accès facile à chacune des associations et à chacune des démarches. Elles peuvent, à partir d'une vision d'ensemble, faire le meilleur choix correspondant à leurs attentes.

Enfin, même si ce point est le dénominateur commun à toute Maison de l'Habitat, notre idée repose sur une réelle volonté de simplifier les démarches pour les étudiant.e.s, seniors et familles en quête d'habitat intergénérationnel. Les procédures à suivre pour créer des contrats de location, les normes à respecter, les documents administratifs à fournir sont souvent un parcours du combattant tant pour les jeunes que pour les propriétaires accueillants. Il s'agit donc de rendre moins complexe l'accès aux formes alternatives d'habitat.

En bref, la vraie valeur ajoutée de la Maison de l'Habitat est qu'elle n'est qu'une graine déjà en germe dans chacun des dispositifs déjà ancrés sur le territoire bordelais qui ne demande qu'à grandir. Tout n'est pas à construire, il s'agit davantage de faire en sorte de faire avancer ensemble le réseau d'acteurs que nous avons pu élaborer autour de valeurs communes et d'un projet central. L'idée est bien d'élaborer une Maison de l'Habitat singulière au cas bordelais, et non pas une structure administrative impersonnelle dépourvue d'intérêt général et d'objectifs précis. L'intérêt politique à instaurer cette Maison de l'Habitat en découle naturellement par les valeurs que cette Maison véhicule : valoriser les acteurs locaux, promouvoir le territoire et construire un projet ensemble.

## UNE MAISON DE L'HABITAT QUI CHERCHE À CONSOLIDER UN ANCRAGE LOCAL

Par les missions qui lui sont confiées, la Maison de l'Habitat semblerait n'être qu'un simple point de centralité pour venir y chercher de l'information. Or, notre ambition est surtout que le territoire s'approprie la Maison de l'Habitat, en lui appliquant ses particularités locales et se laissant la liberté d'évoluer au fur et à mesure des expériences, des nouveaux acteurs entrant sur le marché du logement intergénérationnel, etc.

Cet ancrage territorial va principalement se traduire sur le terrain par la sollicitation et l'implication d'associations locales - tant étudiantes que seniors - afin de pénétrer le cercle de socialisation de nos cibles. Ainsi, passer par des associations locales (Bordeaux Seniors, associations de quartiers, associations caritatives, etc) les seniors s'en verraient d'autant plus rassurés et cela permettrait de gagner en confiance dans le logement intergénérationnel, donc de dépasser les clichés courants qui sont nos principaux freins au développement plus accru de l'habitat intergénérationnel. Si les associations de quartiers sont impliquées dans la Maison de l'Habitat, ou du moins y sont associées par des partenariats ou de la communication, les seniors croiront alors en la légitimité de la structure et des formes d'habitat proposées.

Du côté des étudiants, promouvoir cet habitat via des associations, dans les universités, écoles, etc., est un bon moyen de gagner en visibilité pour la Maison de l'Habitat et d'en faire une référence locale aux yeux des étudiant.e.s pour leur recherche de logement. Concernant notre cible familiale, l'ancrage au territoire passerait par une promotion de la Maison de l'Habitat au sein d'entreprises locales (Comités d'Entreprises par exemple), afin d'attiser leur curiosité et les convaincre de passer par la Maison de l'Habitat et ses structures partenaires plutôt que de passer par Airbnb par exemple...

Pour s'assurer du succès de l'enracinement territorial de la Maison de l'Habitat, l'implication des élus locaux est nécessaire. La confiance des citoyen.ne.s en leurs élu.e.s ne fera que renforcer la légitimité de la Maison de l'Habitat. Ainsi, il nous paraît pertinent qu'un.e élu.e s'empare de la présidence de la Maison de l'Habitat afin de participer activement aux lignes directrices décidées par le Comité de Pilotage et l'équipe opérationnelle. C'est aussi un bon moyen d'être plus proche des enjeux liés au logement

auxquels les citoyen.ne.s sont confrontés au quotidien. Sans compter que ces citoyen.ne.s représentent un vivier électoral.

## UNE STRUCTURE QUI S'INTÈGRE DANS LES DISPOSITIFS DÉJÀ AMORCÉS

La création de la structure est propice et pertinente aujourd'hui car elle s'intègre dans un contexte de réflexion à propos du logement étudiant à l'échelle de la métropole.

Cette dynamique se traduit notamment par des comités de pilotages, qui sont des ateliers coordonnés par la Métropole, qui réunissent les acteurs concernés par la question du logement étudiant à Bordeaux. L'objectif étant de réfléchir à des solutions pour capter l'offre de logement sur le parc diffus, tout en amorçant des prémices de collaborations entre ces différents acteurs.

La Maison de l'Habitat s'inscrit également dans le projet de la région Nouvelle-Aquitaine de créer un "passeport numérique", dont la sortie est prévue pour janvier 2020. Ce passeport en ligne a pour objectif de guider les jeunes dans leur recherche de logement. Ils auront en effet accès à différentes offres de logement, d'avoir des informations sur les droits et devoirs du locataire, ou d'obtenir des conseils, par exemple pour éviter des arnaques de logement sur internet. En s'appuyant sur des différents partenaires institutionnels (CROUS, associations, universités...) pour faire de la communication et sur ses partenaires logements (CRIJ, action logement...) pour donner de l'épaisseur au dispositif. Le passeport numérique donne alors de la visibilité aux annonces publiées sur les différentes plateformes, et la Maison de l'Habitat peut alors servir de relais humain à ce dispositif.

De plus, la Maison de l'Habitat peut s'intégrer à des réseaux plus large qui sont mis en place au niveau national.

On compte tout d'abord le réseau COSI, "COhabitation Solidaire Intergénérationnelle". Créé en 2004, les structures membres (aujourd'hui 28 dans toute la France) ont pour mission de "créer des binômes entre jeunes et seniors dans le but de favoriser le lien intergénérationnel et de participer à la cohésion sociale"<sup>18</sup>. On compte cette année 1100 jeunes et seniors engagé.e.s.

Intégrer ce réseau représente pour la Maison de l'Habitat de nombreux intérêts. Il apporte tout d'abord une

<sup>18</sup> <https://reseau-cosi.org>

meilleure visibilité et une référence sur le site du réseau. Il permet également une promotion au niveau national et local. C'est un moyen d'échanger les pratiques avec les différents membres, notamment lors d'un séminaire annuel réunissant tous les adhérent.e.s. Enfin, le réseau COSI propose des document types et des référentiels de bonnes pratiques, en plus d'un appui dans les problématiques d'organisation de gestion, juridique etc.

L'intégration à ce réseau est d'autant plus importante que la région Nouvelle-Aquitaine n'a pas encore de structure fédérée au sein de celui-ci.

La Maison de l'Habitat peut également rejoindre le réseau LIS, Logement Intergénérationnel Solidaire. Il a été créé en 2006 à l'initiative de 8 associations indépendantes. le réseau permet également les échanges de pratiques, la mutualisation des outils et des "réflexions communes sur les aspects sociaux, juridiques et humain" du logement intergénérationnel<sup>19</sup>. A Bordeaux, seule l'association Vivre Avec en fait partie. Intégrer la Maison de l'Habitat dans ce réseau permettra d'échanger les expériences avec d'autres associations et d'autres territoires. Cependant, celui-ci se limite à la cohabitation strictement solidaire, où l'hébergé.e ne paie pas de loyer, uniquement les charges liées à son séjour.

<sup>19</sup> <http://www.lisfrance.org>



MAISON DE L'HABITAT

Figure 8



# LA DIFFUSION ET LA PROMOTION DU DISPOSITIF



04

# 1. UN PORTAIL NUMÉRIQUE AU SERVICE D'UNE COMMUNICATION GLOBALE

Comme nous avons pu le voir dans la partie 2, la structure remplit différentes missions. Ces missions de conseil, d'intermédiation et d'accompagnement seront donc assurées par l'équipe opérationnelle. L'objectif est de rendre la démarche de cohabitation facilement accessible et compréhensible pour tous les publics ciblés. Nous proposons pour cela la mise en place de dispositifs, qui permettront de faciliter l'accès à l'information concernant le logement intergénérationnel.

Tout d'abord, la mise en place d'une plateforme numérique de la Maison de l'Habitat, permettra de regrouper et d'avoir librement accès aux informations concernant le logement étudiant. L'idée est que la plateforme permette à chaque profil d'effectuer une recherche personnalisée en fonction de ses besoins et attentes. Elle sera le portail numérique de la Maison de l'Habitat pour les renseignements sur les différentes formules et contrats possibles. Il sera alors notamment possible d'effectuer une recherche sur la plateforme, de comparer les différentes offres existantes

de logements intergénérationnels. Seront aussi visibles sur la plateforme les annonces des étudiant.e.s en recherche de logement ainsi qu'une simulation sur les potentielles aides financières.

Enfin, un guide open data récapitulant toutes les informations et les démarches à suivre sur cette thématique sera disponible: il se doit d'être simple et intuitif afin d'orienter au mieux les publics. Un chat interactif peut être également mis à disposition sur la plateforme, pour toute question complémentaire. De plus, la plateforme mettra en ligne une vidéo introductive permettant d'expliquer la démarche de cohabitation et de la rendre attractive. Ces publics pourront par la suite s'adresser aux médiateur.rice.s de la Maison de l'Habitat directement pour la gestion de dossier ou pour des questions particulières. Ainsi, ils pourront se reposer sur un.e interlocuteur.rice physique si les informations données par la plateforme et le guide ont besoin d'être complétés, ou s'ils nécessitent un suivi particulier.



Figure 9



# PREMIERS ATELIERS SUR LA COHABITATION INTERGENERATIONNELLE



- ◆ LE JEUDI 19 DECEMBRE 2019 10H-12H ..... A L'HOTEL METROPOLITAIN
- ◆ LE MERCREDI 8 JANVIER 2020 17H-21H ..... AU C.A.U.E
- ◆ LE JEUDI 30 JANVIER 2020 14H-17H ..... A L'E.N.S.A.P BX
- ◆ LE JEUDI 6 FEVRIER 2020 9H-12H ..... A LA MAISON DE L'HABITAT

## 2. UNE COMMUNICATION SPÉCIFIQUE EN FONCTION DES PUBLICS CIBLÉS POUR FAIRE CONNAÎTRE LA MAISON DE L'HABITAT

D'autre part, afin de diffuser plus largement la cohabitation intergénérationnelle, il nous semble pertinent de mettre en place des dispositifs intensifiant la communication sur le sujet. La cohabitation intergénérationnelle concernant des populations assez variées (étudiant.e.s, actif.ve.s, seniors), il faut donc mettre en place une communication adaptée et personnalisée en fonction des publics ciblés.

### CAPTER LA DEMANDE DES ÉTUDIANT.E.S

Au sujet des étudiant.e.s, la demande de logement étant déjà très présente, il s'agira plutôt de les aider dans leur recherche de logement et de les informer sur la possibilité d'en trouver un par le biais de la cohabitation intergénérationnelle.

Pour atteindre les étudiant.e.s, il est pertinent d'accentuer la communication au niveau des universités. Myriam Houdayer<sup>20</sup>, nous a fait savoir qu'elle serait prête à promouvoir le logement intergénérationnel (cf annexe 1). Ce qui représente une opportunité pour notre dispositif; le lien avec l'université pouvant permettre de faire tomber les préjugés des étudiant.e.s et les convaincre à adopter ce mode d'habitat. Concrètement, il serait possible d'intégrer des annonces sur le logement intergénérationnel dans les newsletters que l'université envoie chaque semaine aux étudiants, et qui référencent les potentielles offres de logement à Bordeaux.

D'autre part, des ateliers logement sont actuellement en place, et permettent d'éclairer les étudiant.e.s à propos des aides, de les conseiller sur les logements sociaux, ou sur les garanties possibles. Il semblerait donc intéressant d'intégrer le logement intergénérationnel au sein de ces ateliers, afin de sensibiliser au dispositif grâce à des témoignages d'étudiant.e.s y ayant déjà eu recours. L'idée

de mettre en place des stands éphémères de la Maison de l'Habitat dans les universités, particulièrement en période de rentrée, semble aussi être un moyen de les renseigner. Par ailleurs, on pourra également mettre en place une communication accrue sur internet, notamment via les réseaux sociaux, des relais de poids chez les étudiant.e.s. Ces derniers ont par exemple l'habitude de chercher de possibles annonces de logements sur les groupes Facebook comme "Étudiant de Bordeaux", qui rassemble à ce jour 38 765 membres, et dont les thèmes de publications sont variés et abordent des sujets relatifs à la vie des étudiant.e.s. Ainsi, il nous semble intéressant d'encourager et informer les étudiant.e.s à la démarche de cohabitation intergénérationnelle via des moyens de communication auxquels ils ont l'habitude de se référer.

### CAPTER L'OFFRE DES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES OCCUPANTS

Comme nous avons pu le voir, l'un des principaux freins à la diffusion de la cohabitation intergénérationnelle concerne la difficulté d'accéder à l'offre de logement. Il est donc primordial de diriger en ce sens la communication vers les publics représentant une offre potentielle de logement, à savoir les actif.ve.s et seniors.

#### LES ACTIF.VE.S

Afin de toucher les actif.ve.s, une stratégie de communication passant par les entreprises semble centrale. Ainsi, nous pensons qu'il serait intéressant de cibler dans un premier temps les zones où les entreprises sont très présentes, et particulièrement les entreprises aux effectifs importants. A titre d'exemple, à Mérignac, on retrouve un vivier conséquent d'entreprises. La ville compte plus de 1 500 entreprises, 4 000 acteurs économiques et quelques 50 000 emplois privés et publics<sup>21</sup>, qui pourraient représenter une potentielle offre de logement intergénérationnelle. On retrouve notamment le groupe Dassault Aviation, ou encore Thales, avec ses 2600 collaborateurs<sup>22</sup>. D'autre part, l'entreprise CDiscount est aussi un acteur important à Bordeaux, avec ses 1 737 employé.e.s en 2018<sup>23</sup>. Le quartier de Mériadeck, à proximité du centre de Bordeaux, de par ses 240 700 m<sup>2</sup> de bureaux pour 14 000 emplois<sup>24</sup>, est

<sup>20</sup> Propos recueillis lors d'un entretien avec Myriam Houdayer, Coordinatrice logement à l'université de Bordeaux

<sup>21</sup> <http://www.merignac.com>

<sup>22</sup> <https://objectifaquitaine.latribune.fr>

<sup>23</sup> <https://www.verif.com>

<sup>24</sup> <http://www.bordeaux2030.fr>

également un quartier où la communication vers les actifs serait à mettre en place. Enfin, le CHU de Bordeaux est aussi à considérer. En tant que premier employeur de la région Nouvelle Aquitaine avec plus de 14 000 personnes employées<sup>25</sup>, il constitue une réelle cible et un moyen d'atteindre les actifs. La diffusion du dispositif auprès de ces derniers via leur entreprise pourrait alors par exemple passer par les comités d'entreprises, chargés de relayer l'information et de la transmettre aux employés.



Figure 11: Nombre d'emplois par zones économiques de Bordeaux Métropole<sup>26</sup>

<sup>25</sup> <https://www.chu-bordeaux.fr>

<sup>26</sup> Informations collectées à l'aide de l'Atlas des zones économiques de la Cub réalisé par l'aurba / décembre 2013

## LES SENIORS

Concernant les seniors, l'importance du contact humain dans la diffusion du dispositif est centrale. Pour ce faire, il s'agit d'accentuer la communication à une échelle plus locale. Pour cela, les acteurs locaux présents dans le quotidien des seniors jouent un vrai rôle, car ils peuvent avoir une réelle influence et apporter ce côté sécurisant dont les seniors ont parfois besoin pour s'engager. Un fort ancrage physique est l'une des bases pour réussir à toucher ces populations.

Sur la commune de Talence, grâce aux nombreuses activités qu'il propose tout au long de l'année (activités libres et traditionnelles, ateliers créatifs, ateliers d'écriture, d'expression, sport et bien-être...), l'Espace Senior de Talence pourrait être un relais local de poids pour la communication de la Maison de l'Habitat. En effet, il centralise les informations dédiées aux retraités, et rassemble 3500 seniors à l'année. De plus, il met déjà en place des temps d'échanges intergénérationnels en partenariat avec les écoles et les centres de loisirs. L'expérience des équipes de l'Espace Senior dans le domaine et dans la mise en place d'activités est un potentiel à exploiter. De la même manière, le tissu associatif de la commune permettrait de toucher ces seniors.

La Maison de l'Habitat peut communiquer par le biais d'ateliers, avec des étudiant.e.s ou des seniors pouvant expliquer le fonctionnement de la cohabitation intergénérationnelle et apporter leurs témoignages. Nous pensons également à l'organisation de rencontres étudiant.e.s/seniors, qui pourraient faire connaissance en partageant des activités, permettant de briser la glace et favoriser les échanges entre générations.

Pour illustrer cela, les cartes ci-après répertorient les associations et acteurs susceptibles d'agir à l'échelle des seniors, dans la commune de Talence et le quartier Saint Augustin.

Se rapprocher de ces différents relais locaux comme les associations ou les CCAS pourrait constituer un moyen d'atteindre plus de seniors, et de développer le bouche à oreille, moyen qui se révèle efficace lorsqu'il s'agit de mettre en confiance ce public. La communication doit aussi passer par des supports papiers classiques, tels que des flyers, ou par des articles dans les guides et journaux locaux (communaux ou de la Métropole notamment).

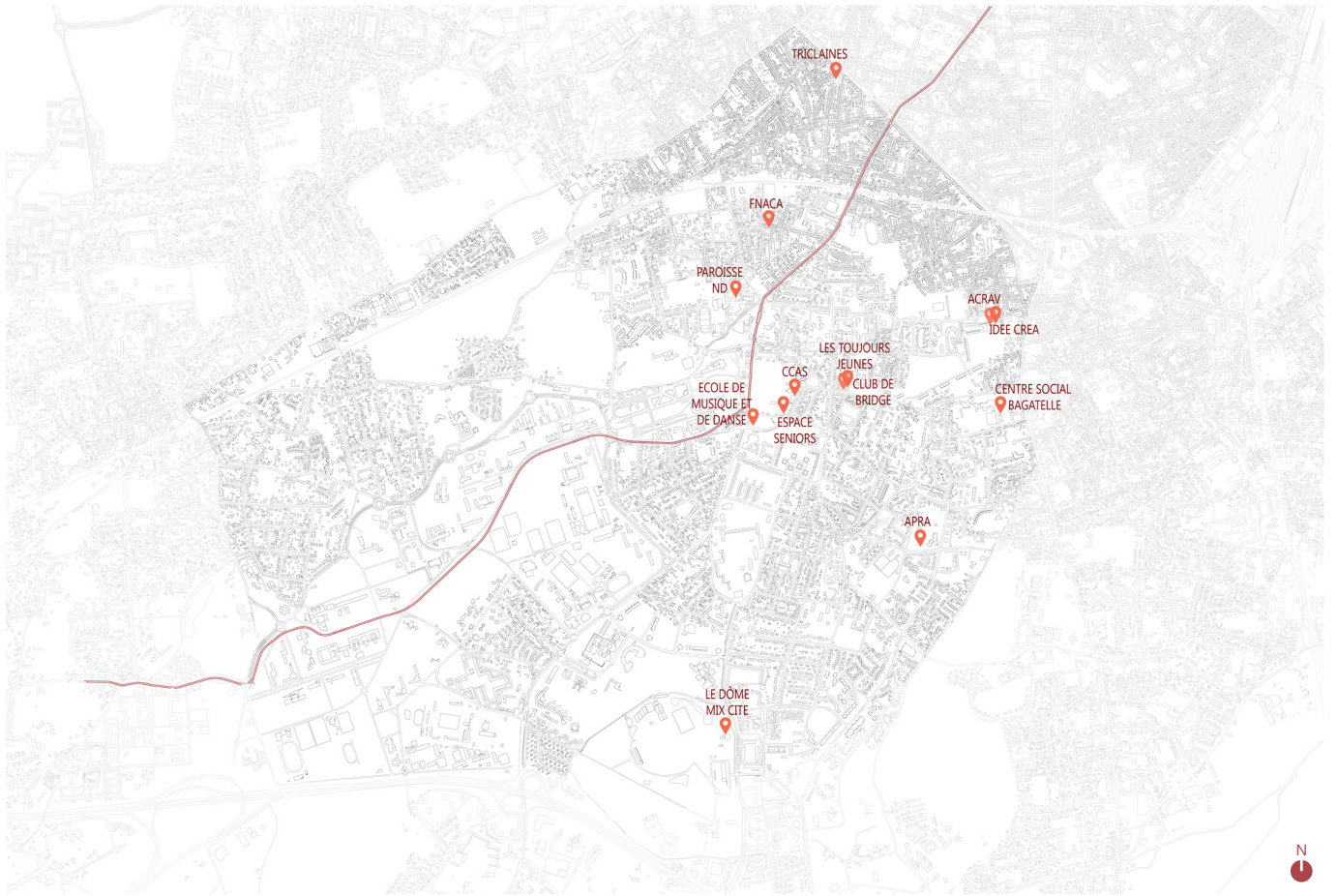


Figure 12: Carte des associations et acteurs susceptibles d'agir à l'échelle des seniors dans la commune de Talence



Figure 13: Carte des associations et acteurs susceptibles d'agir à l'échelle des seniors dans le quartier Saint Agustin

## PROMOUVOIR LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE VIA LES BAILLEURS SOCIAUX

Toujours dans le but de diffuser le dispositif, l'objectif est aussi de capter l'offre potentielle que représente les logements des bailleurs sociaux. Suite à notre entretien avec Marc Hemeret de AROSHA<sup>27</sup>, nous avons pu dégager deux pistes intéressantes qui permettraient de promouvoir le logement intergénérationnel.

Tout d'abord, le dispositif CALEOL, (Commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements), actuellement en cours de mise en place suite à la Loi Elan (art. 109 / CCH : L. 441-2 et L. 442-5-2), vise à examiner tous 3 ans, la situation des personnes disposant d'un logement social. Le but est de contrôler si le logement est en sous-occupation, en sur-occupation, ou s'il y a un dépassement des plafonds, afin de réattribuer des logements en fonction de l'évolution de la situation des occupants. Dans le cas d'une situation de sous-occupation, le locataire se voit dans l'obligation de changer de logement. Les bailleurs sociaux proposent alors actuellement deux nouvelles offres de logement qui correspondent à la nouvelle situation de l'occupant.e. L'objectif est ici de lutter contre la sous-occupation des logements. Dans cette optique, nous pensons qu'il serait pertinent d'intégrer à ce dispositif une troisième offre, qui serait la possibilité de rester dans le logement à condition d'accueillir un.e étudiant.e, sous la forme d'une cohabitation intergénérationnelle. Bien évidemment, il s'agit d'une proposition faite au locataire occupant : pour qu'elle fonctionne, il faut que cette cohabitation soit souhaitée, et non pas contrainte. Par ailleurs, dès lors que le ou la locataire envisage de se tourner vers cette proposition, l'accompagnement serait réalisé par l'intermédiaire des associations relayées par la Maison de l'Habitat. Cette proposition nous semble aller dans le sens des bailleurs, qui manquent de petits logements. Ceux-ci représentent aujourd'hui 15% à 18% du parc social, pour 40 à 50% de personnes seules (incluant étudiant.e.s, actifs, seniors). L'objectif est d'intégrer et de mettre en avant la cohabitation intergénérationnelle dans ce dispositif de rééquilibrage de l'occupation des logements.

D'autre part, un nouveau dispositif a été mis en place en juin 2019, par les acteurs girondins du logement social, afin de répondre aux attentes de mobilité résidentielle des locataires. Il s'agit de la Bourse d'Échange de

Logement sociaux (BEL Gironde). Cette bourse d'échange de logements sociaux permet aux locataires d'accéder directement aux offres de logement, mais surtout de rendre les locataires acteurs de leur parcours résidentiel. Ainsi, les locataires renseignent eux-mêmes leurs critères de recherche, et la plateforme se chargera de sélectionner les annonces de locataires avec lesquels l'échange est possible. Cette bourse d'échange permet ainsi de concentrer les annonces de logement de douze bailleurs différents. Il nous semblerait intéressant d'intégrer le logement intergénérationnel à ce dispositif. Concrètement, il s'agirait d'ajouter dans l'algorithme déjà en place un critère de recherche et d'annonce : la possibilité de pouvoir sous-louer une partie de son logement à un.e étudiant.e, et donc de mettre en lien ces offres de logement supplémentaires avec la demande étudiante. Ici encore, l'accompagnement et le suivi seraient assurés par la Maison de l'Habitat.

<sup>27</sup> Propos recueillis lors d'un entretien avec Marc Hemeret

### 3. ENCOURAGER CE MODE D'HABITAT PAR DES INCITATIONS JURIDIQUES ET FINANCIÈRES

#### UNE LÉGISLATION FAVORABLE AU DÉPLOIEMENT DE L'INTERGÉNÉRATIONNEL

Le cadre juridique de l'habitat intergénérationnel est aujourd'hui facilité par la législation en vigueur sur les baux : il existe deux types de contrat en cas de mise en location d'un logement : le bail locatif classique et la convention d'hébergement<sup>28</sup>.

Le bail, ou contrat de location, permet de formaliser la location, définit les obligations respectives du locataire et du propriétaire et représente, par sa signature, un engagement supposé de plusieurs mois (9 mois pour un bail de location meublé pour étudiant) ou années (de 1 à 6 ans) en échange d'un loyer. A l'inverse, une convention d'hébergement est un contrat par lequel une personne laisse l'usage d'un logement à une autre personne. Contrairement au bail d'habitation, aucun loyer n'est versé en contrepartie de l'hébergement. En lieu et place du loyer, la personne hébergée s'engage à rendre certains services au propriétaire, comme faire le ménage, préparer les repas ou s'occuper de l'entretien d'espaces verts.

Or, nous considérons qu'un revenu supplémentaire est important dans l'attractivité de la proposition, le bail d'habitation n'étant pas pertinent, notamment au vu des blocages financiers identifiés chez les seniors. Au-delà de l'aspect solidaire de la démarche, la possibilité d'augmenter leurs revenus pourrait attirer certains bailleurs privés. C'est pour cela que dans le cadre d'une cohabitation stable et prolongée entre un.e senior et un.e jeune, nous considérons que le choix d'un bail locatif traditionnel est plus pertinent, dans la mesure où les logements destinés à la cohabitation intergénérationnelle sont la résidence principale de l'étudiant.e<sup>29</sup>.

Dans le cas où le ou la senior est propriétaire occupant.e et partage une partie de son logement aménagé dans ce but avec un.e jeune, c'est donc à lui, avec l'aide de la Maison de l'Habitat de rédiger un bail d'habitation. Le.la nouvel.le arrivant.e rejoint ainsi un logement meublé, déjà occupé par le.la senior, souscrivant à un bail meublé classique.

Le bail permet à l'étudiant.e d'être assuré.e d'occuper un logement pour une longue durée, et permet aussi de ne pas reconduire le contrat de location dans le cas où ce.tte dernier.e devait s'en aller ou si la cohabitation se passait mal.

Dans le cas où il s'agit d'un.e locataire occupant.e qui désire héberger un.e étudiant.e, celui-ci peut aussi partager son logement grâce aux nouvelles dispositions de la loi ELAN de novembre 2018. En effet, selon l'Article 117 de la loi ELAN, il est possible dans le cadre d'une cohabitation intergénérationnelle solidaire pour un.e senior de "louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste". Dans cette situation, le locataire en informe le bailleur qui ne peut alors pas s'y opposer.

Cette possibilité de sous-location intergénérationnelle solidaire peut aussi se faire dans un logement social, le coût de la ou des pièces principales sous-louées étant alors calculé au prorata du loyer et des charges rapportées à la surface habitable du logement. Dans tous les cas, le locataire devra proposer au sous-locataire un contrat de sous-location et prévenir son assurance habitation. Il faut néanmoins noter que la mise en application de la sous-location dans le parc social est aujourd'hui difficile pour les bailleurs sociaux car méconnu, de par sa nouveauté.

La possibilité d'organiser les contrats d'habitat intergénérationnel via des baux de location ou de sous-location solidaire représente un cadre juridique rassurant pour les seniors désireux de louer leur bien, mais aussi pour les jeunes ayant besoin de toucher des allocations d'aide au logement, comme des APL, ce qui est possible dès lors qu'ils souscrivent à un bail locatif traditionnel.

#### DES AIDES À LA RÉNOVATION EXISTANTS

A ce jour, il n'existe pas encore d'aides spécifiquement dirigées vers des seniors désireux adapter leur logement pour accueillir des jeunes. Cependant, nous avons identifié plusieurs faisceaux d'aides financières qui pourraient permettre aux ménages bénéficiaires de financer de tels travaux. L'idée ici n'est pas forcément de créer des aides ou subventions directement destinées aux ménages accueillant des jeunes chez eux, mais plutôt de profiter d'un suivi et financement déjà présent pour y raccrocher la question de l'habitat intergénérationnel.

<sup>28</sup> Propos recueillis lors d'un entretien avec David Coutreau, cf. annexe 1

<sup>29</sup> Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale, Annexe 2

Pour ce qui est de la rénovation de logements, le service Amélioration de l'Habitat privé de Bordeaux Métropole vient en aide aux propriétaires occupant.e.s dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Ils réalisent un suivi gratuit des travaux de rénovation, trouvent des financements aux ménages pouvant aller jusqu'à 80-100% du montant pour les plus modestes, notamment grâce aux crédits de l'ANAH.

Au-delà de la démarche de rénovation du bâti, la Métropole porte ici une démarche d'inclusion sociale, afin d'entrer en contact avec des séniors, des ménages éloignés des services publics, isolés. A travers ce service de rénovation qualitative, elle peut repérer des biens immobiliers salubres et des personnes de confiance pouvant potentiellement participer à des initiatives de logement intergénérationnel. Selon Elise Le Guiet, du service Rénovation de l'Habitat privé de Bordeaux Métropole, il s'agit d'orienter des ménages qui rénovent et qui n'auraient pas forcément pensé à accueillir des jeunes vers les associations. A l'inverse, des séniors désireux de participer à la cohabitation intergénérationnelle se voient offrir un soutien financier et un suivi afin de mener à bien leur projet. Ce service métropolitain joue un rôle d'assistant à maîtrise d'ouvrage, mais aussi de guichet unique en matière de financement, permettant de faire le lien entre les financeurs comme l'ANAH et les ménages en besoin.

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) apporte en effet son appui aux séniors grâce à deux dispositifs d'aides. Le dispositif "Habiter sain/Habiter serein" vise des logements où des travaux sont nécessaires pour les sécuriser, les rendre confortables et sains et améliorer l'efficacité énergétique du logement d'au moins 25%. Les travaux de réaménagement d'un logement existant pour la création de logements offrant la nécessaire intimité à une cohabitation intergénérationnelle pourraient ainsi s'effectuer dans le cadre d'une rénovation énergétique celui-ci, et participer plus globalement à une démarche de rénovation énergétique du bâti ancien à l'échelle de la métropole. Concrètement, l'intervention de l'agence permet de financer des travaux d'installation ou de rénovation des réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz, ou encore de l'installation d'une salle de bain et de toilettes. Le renfort des fondations ou le remplacement d'une toiture peuvent aussi être concernés. Grâce à l'aide financière Habiter sain ou Habiter serein, selon l'ampleur des travaux, l'ANAH peut financer jusqu'à la moitié du montant de l'oeuvre.

L'agence apporte aussi son soutien aux séniors via le dispositif "Habiter facile". L'idée est de permettre l'adaptation du logement au vieillissement pour garantir aux séniors qu'ils puissent rester habiter dans leur logement. Sont concernées des personnes âgées toujours autonomes, mais qui auraient néanmoins besoin d'adapter leur logement pour anticiper le vieillissement. Il s'agit de travaux qui facilitent la vie au quotidien : par exemple le remplacement de la baignoire par une douche de plain-pied ou l'installation d'un monte-escalier électrique. Ici encore, l'ANAH peut financer jusqu'à la moitié du montant des travaux.

Le versement de ces aides n'est toutefois pas ouvert à tous les ménages et dépend de plafonds de ressources. Par exemple dans le cas de l'aide "Habiter Facile": si le ménage se situe dans la catégorie «ressources très modestes», avec 14790 euros pour une personne seule, l'aide représente 50 % du montant total des travaux HT, avec un montant de 10 000 € maximum. Si le ménage se situe dans la catégorie «ressources modestes», l'aide représente 35 % du montant total des travaux HT pour un montant de 7 000 € maximum.

Même si ces aides ne visent pas directement le logement intergénérationnel, il n'est pas impossible qu'elles ne le fassent à l'avenir. "Habiter facile" permet par exemple aux séniors de faire des travaux pour les maintenir dans leur domicile le plus longtemps possible. Or, nous avons vu précédemment que la présence d'un.e jeune permettrait d'assurer, par exemple, une aide dans les tâches ménagères tout en apportant de la compagnie à ces personnes âgées seules. Cette aide quotidienne, bien que ne remplaçant aucunement le travail de professionnels de la santé en cas de problème médical, représente un gisement de solidarité à exploiter au service du maintien des séniors à leur domicile.

Dans le cadre d'aides aux travaux de rénovation entrepris par un.e propriétaire occupant.e, nous pouvons imaginer une certaine souplesse de l'ANAH, dans l'hypothèse où une bonne mobilisation institutionnelle la pousserait à prendre en compte le logement intergénérationnel comme une section à part entière de la politique d'aide au logement senior. Il est en effet ressorti de notre entretien avec le service Rénovation de l'Habitat privé de Bordeaux Métropole que des projets innovants de colocation de séniors ou d'immeuble intergénérationnel avaient déjà été soutenus par l'agence, qui autorise aussi les ménages à cumuler les aides. Par exemple, si les travaux



# EXEMPLE DE CHEMINEMENT DES AIDES À LA RÉNOVATION

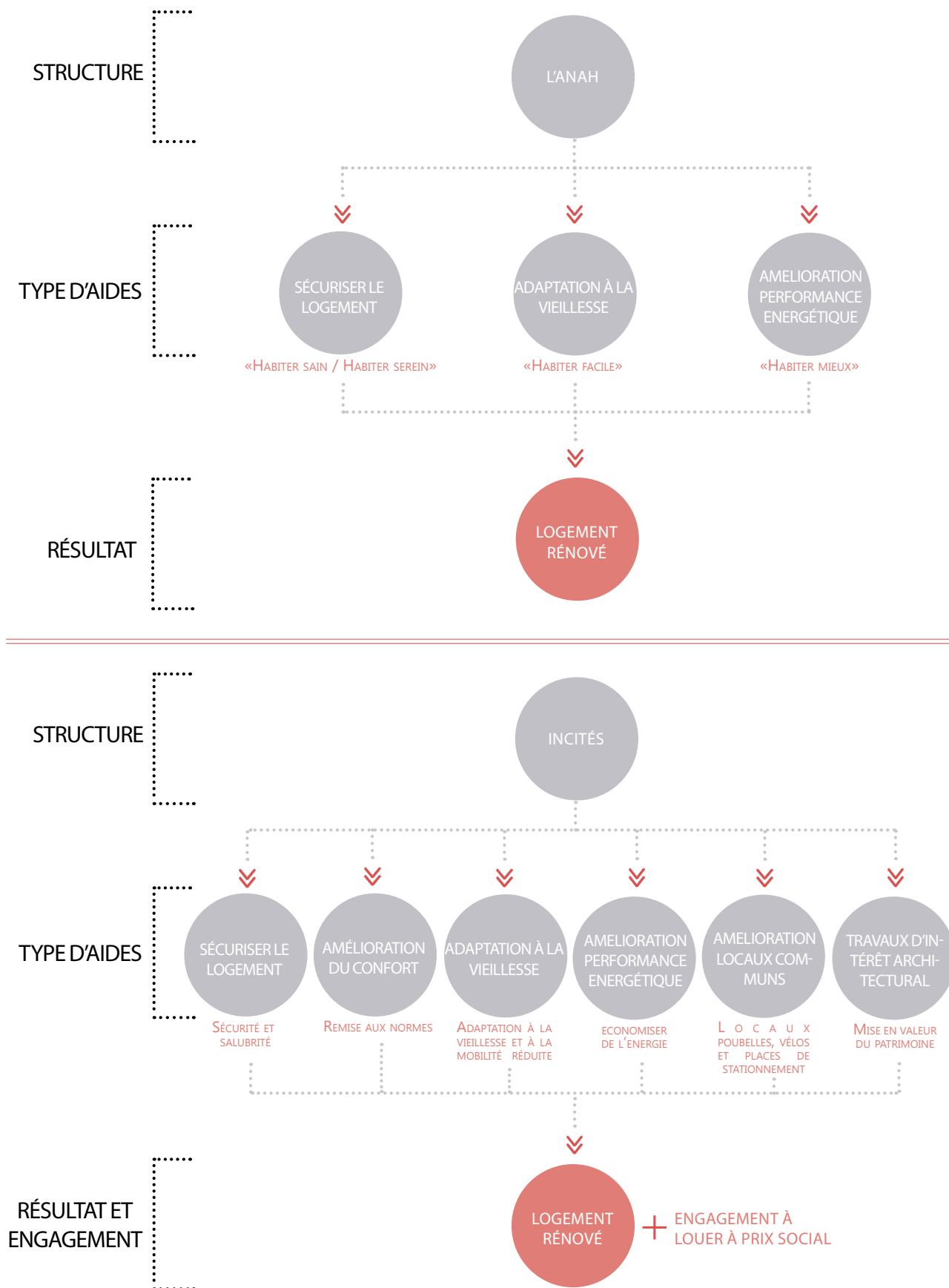


Figure 14

d'aménagement du logement financés via l'aide "Habiter facile" permettent de faire baisser la consommation énergétique du logement d'au moins 25 %, la prime "Habiter Mieux" d'aide à la rénovation énergétique peut être attribuée.

Ce faisant, nous pouvons alors imaginer que des travaux d'aménagement du logement consistant à l'adapter à la présence d'une autre personne, via l'aménagement d'une deuxième salle de bain ou la construction de cloisons pourraient recevoir des subventions s'ils permettent de réduire la facture énergétique du logement ou de favoriser le maintien du senior chez lui.

## PROPOSER UNE AIDE CIBLÉE DE LA MÉTROPOLE EN ÉCHANGE DE L'ACCUEIL D'UN ÉTUDIANT

Nous pouvons imaginer que la métropole bordelaise, porteuse de cette réflexion autour du logement intergénérationnel pourrait proposer une aide ciblée aux ménages accueillant des étudiant.e.s. Celle-ci pourrait être un versement d'une aide directe, destinée à aider les seniors réalisant des travaux à les financer, ou pourrait prendre la forme d'une incitation fiscale.

Pour ce qui est de l'aide métropolitaine à la rénovation en vue d'une cohabitation intergénérationnelle, un dispositif de soutien financier pourrait émerger à l'instar de celui mis en place par Incité, qui en l'échange du financement de travaux de rénovation fait s'engager les propriétaires sur des loyers à caractère social (de 5 à 10 euros le m<sup>2</sup>) pendant 12 ans<sup>30</sup>. Ici, il s'agirait que les propriétaires occupant.e.s s'engagent en échange des subventions à la rénovation et l'évolution de leur logement, à louer une partie de son logement pendant une période à définir (5 à 10 ans) à un.e étudiant.e.

De plus, lors de notre entretien avec l'ADIL 33, nous avons examiné les conséquences fiscales pour les propriétaires occupant.e.s qui établiraient un contrat de location avec un.e étudiant.e. En effet, le loyer versé par l'étudiant.e représente un revenu supplémentaire qui se déclare au titre de l'impôt sur le revenu en tant que "bénéfice industriel et commercial". Le.la senior aurait le statut de loueur non-professionnel soumis à un taux d'imposition à hauteur de 50% des revenus locatifs perçus. Il y a donc un

risque pour les seniors de perdre de l'argent en accueillant un.e jeune chez eux, s'ils se retrouvent propulsés à une tranche d'imposition supérieure par exemple. Cette potentielle perte d'argent en cas de cohabitation intergénérationnelle n'est pas traitée par la loi ELAN qui ne prévoit pas d'exonération de taxe. Néanmoins, au niveau local, une compensation financière destinée à gommer cet effet impôt supplémentaire pourrait représenter un facteur d'attractivité pour la cohabitation intergénérationnelle sur Bordeaux.

## LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ DES LOGEMENTS

Enfin, nous pouvons envisager la cohabitation intergénérationnelle comme un outil supplémentaire de lutte contre l'insalubrité des logements, notamment dans le parc locatif social des centres anciens.

Certains bailleurs sociaux, désireux de rénover leur parc de logement, peuvent utiliser cette possibilité pour le faire évoluer. Réaménager des logements du parc social, notamment dans le bâti ancien en centre ville dans une perspective de solidarité intergénérationnelle représenterait un moyen innovant de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle de logements sociaux. De telles actions pourraient s'intégrer dans un programme de rénovation du bâti urbain tel que le projet [Re]Centres, porté par Incité et les pouvoirs publics de Bordeaux. Cela permettrait de rénover des logements et optimiser leur occupation (cf annexe exemple formulaire d'aide de Incité).

<sup>30</sup> Site internet Incité Bordeaux. Aides à l'amélioration de l'habitat (PIG).

# PROPOSER UNE AIDE PAR LA MÉTROPOLE

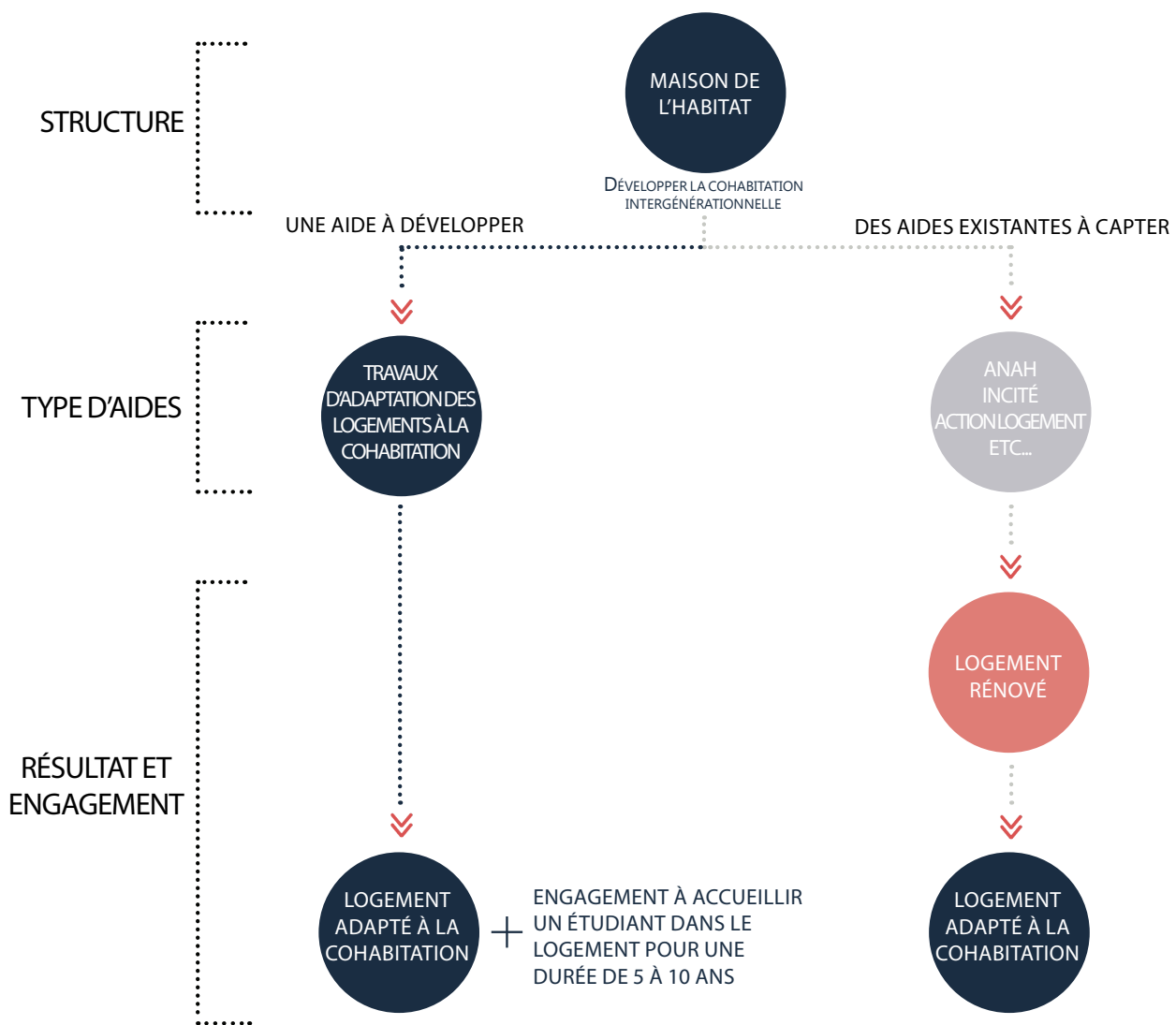


Figure 15



# CONCLUSION



05

Au cours de cette réflexion que nous avons menée autour de la cohabitation intergénérationnelle comme une des solutions à la crise du logement étudiant sur Bordeaux, mais aussi comme vecteur de solidarité et de lien social, nous sommes arrivés à plusieurs constats. Il s'agit ici de revenir sur la production d'une année et d'en tirer des conclusions sur les forces, les faiblesses et la faisabilité d'un tel dispositif.

Afin que la cohabitation intergénérationnelle touche un plus large public, nous proposons tout d'abord quelques pistes d'élargissements. Nous pensons par exemple que limiter la possibilité de participer à un tel dispositif aux seul.e.s seniors pourrait être contre-productif car exclurait de facto plusieurs publics désireux d'accueillir des étudiant.e.s sous leur toit. Par exemple, de nombreux ménages d'actif.ve.s d'un certain âge disposent de chambres vides chez eux, sans pour autant être retraité.e.s. Souvent c'est parce que leurs enfants sont partis étudier ou travailler ailleurs, et leur logement se retrouve ainsi sous-occupé. Il pourrait être possible de les toucher à l'instar des propriétaires occupant.e.s seniors. Aussi, on peut évoquer la participation des familles avec enfants au logement intergénérationnel, soit parce qu'ils disposent d'une chambre disponible pour les raisons évoquées précédemment, soit parce qu'ils ont réaménagé leur domicile pour accueillir délibérément un.e étudiant.e dans un logement. Certains pourraient alors proposer leur offre à la Maison de l'Habitat au nom de la solidarité, centrale dans la communication et la base du dispositif.

De même, limiter l'accès à la cohabitation intergénérationnelle aux étudiant.e.s peut être discriminant pour d'autres populations de jeunes, comme les apprenti.e.s ou les stagiaires, voire les jeunes actif.ve.s nouvellement bordelais.e.s. Ces publics peuvent être tout autant dans le besoin d'un logement à prix abordable que les étudiant.e.s. Ainsi, même si l'on nous avait demandé de réfléchir dans le cadre de notre étude au logement étudiant en particulier, il nous semble pertinent de proposer un élargissement à d'autres jeunes demandeurs. Après tout, les baux de location solidaires concernent les moins de 30 ans, et la maison de l'Habitat d'Orléans Métropole propose l'accès au logement intergénérationnel pour tous les publics entre 16 et 30 ans.

Nous avons aussi considéré qu'il était vain de vouloir restreindre le dispositif à certains quartiers proches des facultés, même si cette proximité géographique représente indéniablement un atout pour certains logements. Ainsi, il convient de rappeler que les étudiant.e.s sont mobiles et habitués à l'usage des transports en commun. C'est pour cela que les quartiers bien desservis notamment par le tramway constituent des réservoirs potentiels de logements adaptables à la cohabitation intergénérationnelle. Nous proposons donc que la constitution de binôme jeune/senior puisse se faire sur n'importe quelle commune de la métropole, maximisant de ce fait le potentiel de la cohabitation intergénérationnelle, même s'il semble logique que les logements situés au plus près des lignes de transport en commun soient préférés par les étudiant.e.s.

Un dernier point important à retenir est qu'il faut pas décourager les personnes susceptibles d'accueillir un.e étudiant.e chez elles de le faire, mais au contraire d'encourager et favoriser cette solidarité intergénérationnelle. Il faut donc leur éviter les complications administratives ou les frais de dossiers, qui même réduits peuvent représenter un obstacle. Nous proposons donc que la métropole aide ces ménages, sous la forme d'une réduction d'impôt ou d'une subvention destinées aux ménages de retraité.e.s ou d'actif.ve.s qui font la démarche d'accueillir un.e jeune chez eux.

Pour conclure, nous voulons insister sur le caractère durable de la cohabitation intergénérationnelle. La constitution de binômes doit se faire avec attention car elle doit permettre l'établissement d'un lien de confiance et de partage sur le temps long, la confiance étant la clé de la réussite. De ce fait, il n'est pas concevable de considérer la cohabitation intergénérationnelle comme une solution au logement d'urgence par exemple, principalement du fait du manque de confiance des personnes âgées vis à vis de personnes extérieures à leur cercle de connaissances. Il est en effet ressorti au cours de nos entretiens avec des acteurs du milieu et des ménages que les freins à la cohabitation intergénérationnelle sont forts, notamment chez les principaux intéressés, les seniors. Ces freins que nous avons identifiés peuvent être contournés comme on l'a vu, via des incitations financières et l'assurance d'un suivi de qualité.

Car même si le côté solidaire du dispositif est plébiscité, celui-ci ne suffit pas à attirer l'offre, les seniors préférant en général faire preuve de solidarité avec les membres de leur propre famille. Il faut donc pouvoir montrer aux participant.e.s qu'en plus de faire une bonne action en aidant un.e étudiant.e et profiter de sa compagnie, ils peuvent améliorer leur situation financière. Cet argument pourrait être très efficace, notamment auprès de personnes seules ou de ménages possédant leur logement, sans pour autant disposer de ressources importantes. De plus, l'enjeu pour les étudiant.e.s est de se loger à moindre coût, et même si ceux qui prennent le pas de la cohabitation intergénérationnelle sont intéressés par l'expérience qu'elle représente, l'aspect financier est non négligeable. Il nous paraît de ce fait contreproductif de faire payer une cotisation aux participant.e.s. Car même si celle-ci est faible vis-à-vis du montant de frais d'agence immobilière potentiels, elle est anecdotique dans le financement du dispositif et peut constituer un obstacle psychologique et financier supplémentaire.

Néanmoins, nous craignons que trop peu de seniors ne franchissent pas le pas et que les dispositifs qui leur seraient destinés ne soient sous-utilisés. Dans le cas d'Orléans par exemple, la maison de l'Habitat qui s'occupe du logement intergénérationnel n'assure le suivi que d'une dizaine de binômes jeune/senior sur la métropole, pour une population de 280 mille habitants. C'est ce risque d'accoucher d'un dispositif trop limité dans son impact sur la crise du logement à Bordeaux qui nous a poussé à faire évoluer nos propositions d'un dispositif uniquement destiné à organiser le logement intergénérationnel sur Bordeaux Métropole à une maison de l'Habitat, comprenant une orientation intergénérationnelle. Nous pensons sincèrement que le logement intergénérationnel fait parti d'un bouquet d'offre permettant de loger les milliers d'étudiants arrivant tous les ans sur Bordeaux, même s'il ne constitue pas une solution miracle du fait des importants freins identifiés. Son développement sur la métropole bordelaise a donc vocation à se poursuivre à condition que le suivi et l'accordement des binômes se passe bien, que la communication métropolitaine arrive à toucher l'offre de logement sénior dans le parc diffus et que les ménages se sentent soutenus et dirigés dans leur démarche.

# ANNEXES



Afin d'illustrer ce rapport d'études et de mieux comprendre l'analyse développée et les points de vue adoptés, nous vous présentons ci-joints plusieurs documents annexes venant compléter notre propos. L'idée est d'enrichir le rapport par des éléments illustratifs de différentes natures :

- Mise en valeur de la méthodologie employée par la restitution de compte-rendus d'entretiens avec les acteurs au cours de l'étude et par un tableau récapitulatif des réponses au questionnaire administré à nos cibles d'études (étudiants, personnes âgées, actifs)
- Illustration du fonctionnement de la Maison de l'Habitat par une Charte imaginée pour unir les cohabitant.e.s
- Modèle-type des supports de communication utilisés par la Maison de l'Habitat pour renseigner les possibilités d'aménagements réaménagements architecturaux à travers un Guide d'Aménagement intuitif et explicatif.

## SOMMAIRE

Annexe 1 - Compte-rendus des entretiens réalisés auprès des pouvoirs publics, universités, associations pour comprendre le jeu d'acteurs autour de la problématique du logement intergénérationnel

Annexe 2 - Tableau récapitulatif des réponses au questionnaire administré aux étudiant.e.s, seniors et actif.ve.s pour analyser les freins à la démarche et leviers potentiels promouvoir le logement intergénérationnel

Annexe 3 - Charte de vivre-ensemble proposée aux cohabitant.e.s par la Maison de l'Habitat pour officialiser la cohabitation et assurer un suivi

Annexe 4 - Illustration des aides potentielles à la rénovation de logements utilisées par InCité

Annexe 5 - Flyer utilisé par la Maison de l'Habitat d'Orléans Métropole pour communiquer sur leur offre intergénérationnelle

Annexe 6 - Guide d'aménagement des logements à vocation de cohabitation intergénérationnelle

## ANNEXE 1.

Compte-rendus des entretiens réalisés auprès des pouvoirs publics, universités, associations pour comprendre le jeu d'acteurs autour de la problématique du logement intergénérationnel

**MYRIAM HOUDAYER,  
COORDINATRICE LOGEMENT  
UNIVERSITÉ DE BORDEAUX SUR  
LES 4 CAMPUS.**

### MISSION

Le service logement de l'université de Bordeaux aide les étudiants demandeurs à trouver un logement. Ils suivent à peu près 200 étudiants (60 à Pessac, 90 à Talence, 50 à Bordeaux).

### DÉROULÉ DE L'ENTRETIEN

Notre interlocutrice rappelle les méthodes de communication du service. Il passe par des newsletters tous les vendredi (en relayant des annonces notamment, de leboncoin, lokaviz, la carte des coloc, partenariat avec studapart) et par des ateliers logements, pour aider les étudiant.e.s à y voir plus clair au niveau des aides. Il conseille sur les logements sociaux et les garanties (Visale etc).

Elle évoque ensuite les profils des étudiant.e.s concerné.e.s. La plupart sont internationaux, et viennent souvent d'Afrique, en L1 et L3 principalement.

Pour elle, aujourd'hui le logement intergénérationnel est vu par les étudiant.e.s comme le logement de dernier recours. Elle serait cependant intéressée par la promotion de la démarche, pensant que le lien avec l'université pourrait aider à faire tomber les préjugés.

De plus, elle développe le fait que les annonces de logement intergénérationnels pourraient être postées dans les newsletters, ou présentés dans les ateliers logement. L'idée est de "sensibiliser" via la possibilité pour certains étudiant.e.s ayant tenté.e.s l'expérience de venir témoigner dans le cadre de ces ateliers.

## CLAUDIA COURTOIS, RESPONSABLE DU CCAS TALENCE

### MISSION DU CCAS

Le CCAS s'occupe des crèches, personnes en difficultés, en recherche de travail ou de logement, ainsi que des personnes âgées au seuil de la dépendance. Il travaille avec des éducateurs et des travailleurs sociaux.

### DÉROULÉ DE L'ENTRETIEN

Le CCAS de Talence a tenté d'intégrer le dispositif intergénérationnel par une convention avec "Vivre avec", sachant que cela a fonctionné dans certains pays.

Elle dit aussi avoir conscience de la difficulté d'encadrer juridiquement la cohabitation intergénérationnelle, et que le nombre de critères requis pour cette formule (être propriétaire etc...) peuvent être des freins à la démarche.

Elle constate également que la cohabitation intergénérationnelle a du mal à se développer pour des raisons architecturales. Le partage de la salle de bain est un problème récurrent, elle mentionne que le gros de l'aménagement potentiel pour l'adaptation des logements se ferait sur les commodités.

Elle évoque ensuite le travail de la région sur la plateforme "Un-Deux-Toit" impulsée pour loger des jeunes en apprentissage. Elle souligne qu'élargir à toute la population et non plus uniquement aux personnes âgées fonctionnerait certainement mieux. Elle exprime le fait que certaines personnes notamment dans le cadre familial, peuvent être plus aptes à accueillir un jeune, étant déjà habituées à l'intergénérationnel intrafamilial au sein du foyer. Elle relève cependant qu'il manque une unité dans ces dispositifs et un vrai pilotage clair pour qu'ils soient tous visibles. Le CCAS de Talence travaille notamment avec

le CLLAJ (Comité local pour le logement autonome des jeunes), qui pilote l'ensemble des demandes de logement par les jeunes (plutôt des jeunes actifs ou en apprentissage dans ces cas-là). Elle évoque donc le problème de trouver des interlocuteurs et des médiateurs auprès des plateformes numériques traitant de l'intergénérationnel, et qu'il faudrait en disposer localement et physiquement comme le propose le CLLAJ.

Notre interlocutrice exprime aussi l'idée des colocations entre personnes âgées. Le CCAS va tenter l'expérience dans le cadre de l'habitat inclusif qu'autorise la loi ELAN. Lancé d'abord avec trois personnes, l'idée est de voir comment ces générations qui n'ont pas été habituées à la colocation réagissent.

Elle rappelle que la communication du CCAS passe par le journal de la ville et le bouche-à-oreille.

L'interlocutrice confirme que la loi ASV (avenir sur le vieillissement de la population) donne le droit d'accueillir des étudiants dans les résidences autonomes, ils vont donc tester la formule, en proposant des activités communes. Ils cibleraient plutôt des étudiants des secteurs sociaux. "Habitat humanisme" font des résidences intra-générationnelle (Notamment à Hendaye), dans l'idée de mixer les générations asein d'une résidence.

## DAVID COUTREAU, CONSEILLER JURISTE AU SEIN DE ÉTABLISSEMENT ADIL 33

### ADIL 33

Les ADIL sont le maillon départemental des Agences nationales pour l'information sur le logement. C'est une structure indépendante de l'Etat, qui reçoit essentiellement des financements publics (CAF, HLM, Bordeaux Métropole etc). Sa mission consiste à donner de l'information/du conseil pour éclairer les choix des citoyens (lois au niveau de la vente, accession, copropriété, urbanisme, fiscalité etc). 30 000 consultations par an sont réalisées par l'Adil 33.

### DÉROULÉ DE L'ENTRETIEN

L'interlocuteur nous présente le cadre juridique existant relatif au logement intergénérationnel. Il y a encore peu de consultations sur ce sujet :

- C'est une pratique encore très peu répandue
- C'est une pratique très bien encadrée qui ne nécessite pas de conseils externes

À propos des aides à la rénovation des logements, il nous explique les deux types d'aides existantes :

- Pour un propriétaire occupant désirant rénover son logement (aides à l'isolation, aménagement handicap, etc...)
- Pour un bailleur désirant rénover un logement voué à la location (aides de l'ANAH)

Or, la situation de cohabitation intergénérationnelle ne rentre dans aucun cadre juridique, il affirme donc qu'il n'y a pas d'aides existantes qui correspondraient au scénario. Il faudrait donc imaginer quelque chose au niveau métropolitain pour accompagner les propriétaires dans cette démarche, car il n'existe rien au niveau national.

Notre interlocuteur nous donne par la suite des exemples d'acteurs qui pourraient s'impliquer dans ce type d'aides :

- La région, qui n'a pas de compétence sur le logement mais sur la formation des jeunes.
- Bordeaux Métropole qui dispose d'une compétence spécifique par rapport à l'habitat.
- Les complémentaires de retraite, mais avec des réserves car cela touche plutôt à l'habitat.
- Action Logement qui dispose d'un volet "Logement Jeune" et qui propose déjà des aides comme le "LocaPass" ou la garantie "Visale". De plus, Action Logement a créé une section intergénérationnelle "Logévie".

Il nous détaille ensuite les deux types de baux locatifs existants :

- Le bail locatif classique lorsque le logement est la résidence principale du locataire
- Le contrat d'hébergement quand le logement n'est pas la résidence principale du locataire. Dans ce cas, il n'y a pas de loyer à payer pour le locataire mais des indemnités à hauteur des charges sont en général instaurées.

Ensuite, le bail le plus approprié pour la cohabitation intergénérationnelle, cela serait un bail locatif classique de type bail meublé. Si le locataire est étudiant, un bail de 9 mois reconductible existe, qui sera d'un an pour un non-étudiant. Il sera possible de toucher les allocations CAF, qui ne sont pas disponibles dans le cas du contrat d'hébergement.

À propos de la fiscalité, il nous détaille quelques points :

- Le loyer perçu par le propriétaire occupant serait donc un revenu supplémentaire qui se déclare au titre de l'impôt sur le revenu en tant que "bénéfice industriel et commercial". Cependant, le loueur étant non-professionnel, le taux d'imposition est à hauteur de 50% des revenus locatifs.
- Le fait qu'il n'existe pas d'exonérations de taxes prévues par la loi ELAN.
- Aussi au niveau local, les pouvoirs publics seraient habilités à instaurer une "exonération fiscale" pour encourager la démarche.

Pour finir, il évoque à propos du logement :

- Que le logement doit correspondre à un "logement décent" (cf. définition décret 2002 + réglementation sanitaire et départementale)
- Qu'en cas de location de particuliers à particuliers, il n'y a pas de vérifications officielles de l'état du logement. Cependant certaines communes peuvent prendre un arrêté municipal qui s'apparente à un "permis de louer" (loi ALUR) : qui correspond à une autorisation préalable de la mairie avant la mise en location. À Bordeaux Métropole, il n'existe pas d'arrêté à ce propos.

## FRANCK CAZENABE, CHARGÉ DE MISSION LOGEMENT DES JEUNES À LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

L'interlocuteur évoque d'abord la création du passeport numérique. Le projet avance et le dispositif est actuellement en version Beta, il devrait être prêt au premier janvier 2020.

Le passeport numérique devrait permettre aux jeunes de :

- Chercher un logement : différentes rubriques existeraient sur le site, expliquant les démarches de recherche de logement, mais aussi donneraient certains conseils comme par exemple "comment éviter les arnaques".
- D'en apprendre plus sur les droits et devoirs du locataire.
- De connaître les bons plans de la vie quotidienne (comment se loger, se nourrir), notamment en s'appuyant sur les circuits courts et des circuits de l'économie sociale et solidaire.
- Posséder un coffre fort numérique

À partir de janvier la région va s'appuyer sur tous ses partenaires institutionnels (CROUS, universités, associations...) pour faire de la communication auprès de ses partenaires logement pour donner de l'épaisseur au dispositif (CRIJ, Action Logement, Cap Coloc).

A propos d'Un-Deux-Toit, la force du dispositif est le rôle fondamental des démarcheurs. En effet, rien ne vaut le contact direct et le démarchage en face en face. Les démarcheurs font du porte-à-porte et recensent les foyers disposant de chambres vides, ils peuvent aussi discuter avec les relais locaux. Mr. Cazenabe nous a suggéré de nous en inspirer et de s'appuyer sur l'intermédiation locative. Le contact humain, le suivi et l'animation sont autant de critères nécessaires à la pérennisation du dispositif. Il faudrait viser une gouvernance intelligente du dispositif pour éviter les conflits et construire la confiance,

et pour faire grandir la structure petit-à-petit. Il ne faut négliger aucun partenaire potentiel, au risque qu'ils se sentent lésés, ce qui pourrait saper le soutien institutionnel au dispositif. Il faudrait trouver les points d'ancrages, les positions communes qui vont créer l'adhésion. Il pointe ensuite le fait qu'il ne faut pas oublier de communiquer avec les élus, de les mettre au courant.

La Région subventionne déjà la rénovation de logements pour loger des jeunes, mais pas sur la métropole, plutôt sur des "pôles urbains secondaires" dans le cadre d'OPAH. Néanmoins sur la métropole, si une association ou une communauté de communes veut loger des jeunes sur Bordeaux et achète des logements sur la métropole, la région peut donner des subventions. Il confirme que les subventions aux particuliers sont une compétence métropolitaine.

Par rapport à la forme que prendrait le dispositif, il évoque les structures existantes qui connaissent potentiellement le sujet. Il propose qu'on se tourne vers l'Union Régionale de l'Habitat Jeune (qui serait familier des questions de communication, ayant des missions locales). La création d'une structure collaborative pourrait être une option, avec une présidence tournante, un comité de direction mixte comprenant tous les acteurs (Région, Métropole, Département, toutes les assos, action logement etc...). Cela permettrait de ménager les relations afin de faire en sorte que chacun s'y retrouve selon ses compétences (jeunesse, formation, troisième âge) autour d'un objectif : l'entraide intergénérationnelle. En outre, la solidarité intergénérationnelle viendrait participer à une réduction des coûts de santé dédiés au vieillissement, coûts non-négligeables pour la collectivité. Il évoque aussi le potentiel du co-financement en se tournant vers action logement, la caisse des dépôts ou les différents partenaires.

## MARC HEMERET, CHEF DE PROJET PATRIMOINE ET MAÎTRISE D'OUVRAGE À AROSHA, UNION RÉGIONALE HLM DE LA NOUVELLE-AQUITAINE

L'AROSHA est une association loi 1901 créée en 1929 qui regroupe les organismes HLM de la région Nouvelle-Aquitaine. C'est un centre de ressources du logement social (études, statistiques). Ils ont un rôle de représentation des HLM auprès des politiques publiques et un rôle de défenseur des droits en terme de règle d'habitat. Ils font également office d'intermédiaire entre les organismes régionaux et nationaux. Leur objectif est de réunir les voix des organismes HLM sous une seule entité et de les faire travailler ensemble.

Marc Hemeret nous a parlé du dispositif CALEOL (Commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements) qui est en cours de mise en place suite aux décrets de la loi ELAN (art. 109 / CCH : L. 441-2 et L. 442-5-2). Cette commission vise à examiner tous les 3 ans, la situation des personnes disposant d'un logement social. Le but est de contrôler si le logement est en sous-occupation, en sur-occupation, ou s'il y a un dépassement des plafonds, afin de réattribuer des logements en fonction de l'évolution de la situation des occupants. Dans le cas d'une situation de sous-occupation, le locataire est dans l'obligation de changer de logement. Les bailleurs sociaux proposent alors deux nouvelles offres de logement qui correspondent à la nouvelle situation de l'occupant. L'objectif est ici de lutter contre la sous-occupation des logements et d'avoir une nouvelle analyse du parc social.

D'autre part, un nouveau dispositif a été mis en place en juin 2019 par les acteurs girondins du logement social, afin de répondre aux attentes de mobilité résidentielle des locataires. Il s'agit de la Bourse d'Échange de Logement sociaux (BEL Gironde). Cette bourse d'échange de logements sociaux permet aux locataires d'accéder directement aux offres de logement, mais surtout de

rendre les locataires acteurs de leur parcours résidentiel. Ainsi, les locataires renseignent eux-mêmes leurs critères de recherche, et la plateforme se charge de sélectionner les annonces de locataires avec lesquels l'échange de logement est possible. Cette bourse d'échange fonctionne en inter-bailleurs et permet ainsi de concentrer les annonces de logement de douze bailleurs différents.

Enfin, concernant les logements, les bailleurs manquent de petits logements, ces derniers représentent aujourd'hui 15% à 18% du parc social, pour 40 à 50% de personnes seules (incluant étudiants, actifs, seniors).

## BÉATRICE BARDO, RESPONSABLE DE L'ESPACE SÉNIORS TALENCE DANIÈLE CASTAGNÉRA, ADJOINTE AU MAIRE DÉLÉGUÉE À LA QUALITÉ DE VIE DES SENIORS

### PRÉSENTATION ESPACE SENIORS TALENCE

L'espace séniors est affilié à la mairie de Talence, il développe la culture auprès des personnes de plus de 55 ans. Il propose un programme d'animations très varié. Il met en place également des temps d'échanges intergénérationnels en partenariat avec les écoles et les centres de loisirs. L'espace séniors rassemble 1500 seniors par semaine autour des activités, et touche environ 3500 seniors sur la commune de Talence.

### DÉROULÉ DE L'ENTRETIEN

Nos interlocutrices nous précisent les trois cibles des activités de l'espace séniors : Les 55-65 ans, les 65-75 ans, puis les "grands séniors" de plus de 75 ans.

Elles nous évoquent une tentative de mise en place de logements séniors-jeunes en partenariat avec l'association "Vivre Avec". L'association est venue animer une conférence, pour promouvoir l'aspect solidaire de la démarche. Elles nous relèvent le problème du partage de la salle de bain. Les séniors sont assez réticents, car ils y voient une intrusion dans l'intimité.

"Action logement" est venu animer un atelier et une conférence "Bien vieillir" autour de l'aide à l'adaptation du logement. Parler du vieillissement a cependant suscité des réticences de la part du public senior.

Elles soulèvent aussi le fait que le sénior à Talence n'est pas isolé, très entouré de la famille et notamment des petits enfants. Elles évoquent le fait que dans la culture du

sud-ouest, les familles sont soudées, et il existe une forte solidarité intra-familiale.

Quant à la question de la difficulté de toucher l'offre de logement potentielle chez les séniors, elles nous confirment que les personnes âgées connues de l'espace séniors sont connectées et réceptives à la communication numérique. Cette connexion est souvent impulsée par les petits-enfants. Le problème ne vient pas du manque de communication, mais du manque d'intérêt des séniors pour la démarche.

Les personnes âgées connues de l'espace séniors sont principalement des personnes souhaitant bouger et qui sont actives. Nos interlocutrices nous ont mentionné que les moins actifs sont plutôt la cible des CCAS et de leurs programmes d'animation spécifiques. Cependant, l'espace séniors fait de la collaboration avec le CCAS de Talence, par exemple lors de forum sur l'art ou la culture. Les EHPAD sont également des partenaires pour les animations, tout comme certaines associations locales telles que les "Toujours Jeunes".

Par rapport au comportement des personnes âgées sur le logement, nos interlocutrices ont confirmé que la plupart du temps les séniors qui ont un logement sous-occupé partent assez vite dans un logement plus petit, avant que la problématique financière ne survienne. Certains vont aussi assez facilement vers les résidences autonomes.

Elles nous ont aussi explicité leurs méthodes de communication mises en place auprès des séniors Talençais, en évoquant l'organisation de la journée séniors, le gala des séniors, des journées porte-ouvertes ou certains ateliers. Leurs moyens de communication sont principalement le site internet, le journal municipal, et elles comptent aussi beaucoup sur le bouche-à-oreille.

Pour finir, ont été évoqués les activités intergénérationnelles auprès des écoles. L'espace séniors traite en effet avec le Centre Animation Jeunesse sur des activités thématiques (chants, tricot, etc...). Nos interlocutrices nous ont certifié que les séniors n'ont pas d'a priori sur les jeunes lorsqu'il s'agit d'effectuer ponctuellement des activités avec eux. Elles ont ajoutée aussi le fait que pour elles la colocation entre séniors est aussi compliquée.



## **LOUIS FURTADO, CHARGÉ DE MISSION À L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT ÉTUDIANT (CROUS)**

Sur le thème du logement intergénérationnel, M. Furtado souligne le fait que le Crous de Bordeaux a déjà travaillé sur ce thème dans le passé en échangeant avec le monde associatif, notamment l'association « Vivre Avec ». Ces échanges ont permis au Crous de mieux appréhender cette question en sachant que le logement intergénérationnel peut contribuer à répondre favorablement au problème du déficit de logements pour les étudiants.

Dans le cadre de son action, le Crous de Bordeaux pourrait, dans un premier temps, contribuer à relayer de l'information, mettre en relation, faciliter la communication, de la même manière qu'il contribue tous les ans à mettre en contact propriétaires et étudiants grâce à l'application Lokaviz qui publie des centaines d'offres de logements.

D'autre part, le Crous de Bordeaux et la ComuE d'Aquitaine ont mis en place début 2019 un observatoire du logement étudiant en Nouvelle Aquitaine (OLENA) qui pourra, grâce à la remontée d'indicateurs relatifs à l'offre et à la demande de logements, affiner la connaissance du parc privé et sans doute aussi le potentiel de l'offre en matière d'habitat intergénérationnel.

## ELISE RENET, ASSOCIATION VIVRE AVEC

La rencontre avec l'association Vivre Avec nous a permis de découvrir un modèle de cohabitation intergénérationnelle gérée par une association. Comment se déroule la cohabitation chez Vivre Avec ?

L'association fixe un loyer plafond : 150€ maximum pour les étudiants. L'association ne fixe pas de normes prédéterminées à respecter en termes de surface ou de typologie de logement. L'exigence sur laquelle il ne faut pas déroger est le respect de l'intimité de l'un et de l'autre, des conditions de vie décentes et un espace de travail sain et calme pour l'étudiant. Les deux parties doivent accepter de partager les parties communes. Le logement est meublé pour l'étudiant.

On peut avoir des situations où l'étudiant avait le studio (dont le senior est proprio) en face de chez le senior : indépendance mais il faut que cela reste de la cohabitation donc une présence, un apport, etc sont attendus.

Les binômes se choisissent et se rencontrent en amont. Le but est vraiment de créer un lien social, d'amitié, d'affection, ... La réciprocité est le maître mot d'une cohabitation réussie. L'étudiant doit assurer un rôle de veille, de présence, de rassurance, de convivialité mais pas d'assistance. C'est explicitement écrit dans la charte (le contrat). L'étudiant doit dormir au domicile et voir le senior au moins une fois dans la journée.

En termes de quartiers, l'association est présente dans Bordeaux centre, Cenon, Mérignac, Saint-Genès, Caudéran, Nansouty, ... bref des quartiers résidentiels de propriétaires où la population de plus de 60 ans représentent la majorité de la population (60% pour Nansouty par exemple).

Le rôle de l'association comme médiateur : suivi régulier, une fois par trimestre l'association demande si tout se passe mais si tout va bien, pas de raison d'assurer un suivi strict. C'est une logique d'accompagnement, pas d'assis-

tance. La médiation est là pour rappeler que la communication est importante au sein du binôme pour régler les conflits. L'association ne veut en aucun cas s'ingérer dans la cohabitation, ça reste aux cohabitants de gérer leurs problèmes.

Ce rôle de médiateur est nécessaire selon Elise Renet : beaucoup de paramètres sociaux et psychologiques à prendre en compte, donc le suivi est primordial. Il faut avoir une expérience avec les personnes âgées, comprendre leurs attentes, leurs histoires et tenir compte de la famille. Il faut adapter l'écoute à chacun. Importance de la charge émotionnelle qu'il faut assumer.

Est-ce que vous pensez que ce modèle serait applicable à une plus grande échelle, par exemple, à l'échelle de la Métropole avec BM comme acteur/médiateur ?

*"Il faut s'intéresser à la qualité du projet, pas à la quantité. Il ne faut pas que ça devienne un effet de masse car ça nécessite beaucoup de travail. Ce n'est pas une solution viable sur le long-terme. Une centaine de binômes à l'échelle de la Métropole ça serait déjà pas mal. Si on veut faire un projet conséquent, on risque d'en oublier le côté relationnel. Alors que c'est le fondement de la cohabitation intergénérationnelle, pas seulement une question de budget ou de logement. On ne peut pas copier/coller le modèle à un grand format. Il faut s'adapter aux envies des personnes intéressées, on ne peut pas imposer ce modèle comme solution. Ce n'est pas une solution universelle, elle reste alternative."*

En outre, selon Elise Renet, pour le moment *"les pouvoirs publics sont trop enfermés dans leurs stéréotypes sur cette question : sur les jeunes, sur les seniors & sur la cohabitation"*.

A propos de nos quartiers, Talence et Pessac ne sont pas pertinents : tous les logements sont loués, pas de seniors du côté de la fac. A limite plutôt regarde du côté de Pessac centre côté Mérignac ou Pessac Alouette.

## VÉRONIQUE DE PONCHEVILLE, ASSOCIATION SARAH

Association SARAH, créée en 2013, lancée en 2012 par un groupe de seniors : dès le départ, volonté de faire de l'intergénérationnel & de la mixité sociale et économique. On fixe des quotas : 25% seniors + 25% handicapés + 50% ménages.

Les seniors sont contraints d'avoir une studette pour étudiant dans leur logement pour participer au projet. Ils sont tous propriétaires. Mais contrainte lourde car augmente la surface donc le prix de l'accession à la propriété.

Le projet SARAH (projet fini pour fin 2021) est un projet participatif avec une diversité d'acteurs accompagné par "Habitat & Humanisme". À la base, rien, pas de terrain, pas de structure. Donc création de l'association pour lancer le projet, avec l'aide du PACT (ex-SoliHa). Question de la rentabilité du projet : SARAH a acheté les appartements donc un retour sur investissement espéré sur 20 ans.

Le terrain choisi à partir d'un foncier libre (parking sauvage & jardin partagé - "le jardin caché" géré par l'association Esprit de quartiers). Garde cette idée de jardins partagés pour le projet.

Qui sont les acteurs de la résidence ?

Les seniors : Au départ, 12 seniors mais ajd, plus que 6 seniors + 3 seniors en liste d'attente au cas où certains se désengagent du projet. Du côté des seniors, des peurs créées par la méconnaissance donc il faut sécuriser la location sur le LT : nécessité d'une intermédiation. L'asso se tourne donc vers SoliHa pour le côté étudiant.

Les étudiants s'engagent à 1 animation par semestre au sein de la résidence : pour le moment 6 étudiants engagés dans le projet. L'idéal serait que l'étudiant reste 2-3 ans pour que le projet se fonde sur une structure de cohabitation stable. Pour le choix de l'étudiant, le médiateur

propose 2-3 étudiants puis une rencontre préalable entre les cohabitants pour se choisir.

Les étudiants payent le loyer + participation aux salles communes et à la buanderie. Il faut un loyer juste. Des studentes totalement autonomes : entrée autonome sur le palier ; possibilité d'une communication ouverte ou fermée entre la studette et l'appartement du senior ; les moments de partages ne sont pas obligatoires, tout dépend de la relation entre les cohabitants.

Humainement, le projet a un réel intérêt face à la solitude des seniors & aux étudiants "perdus" dans leur entrée en études supérieures. Mais ce ne peut être que du volontariat.

Il faut communiquer, encadrer, inciter pour faciliter. Mais il faut aussi du pragmatisme : ce sont les seniors riches qui sont un potentiel d'offre.

Il faut valoriser le principe de citoyenneté, l'aspect participatif dans la communication : le revendiquer comme une plu-value (utile dans un CV) par les dimensions culturelle, intergénérationnelle & participatif.

## JOSÉ LUIS POL, TECHNICIEN DE SOUTIEN FUNDACIÓN SOLIDARIOS [MADRID]

Afin d'établir un cadre de référence pour les projets de logements intergénérationnels, l'Organisation Solidarios, chargée de coordonner le Programme Convive à Madrid, a été contactée. M. José Luis Pol, qui travaille comme technicien de soutien, assiste à la demande.

Tout au long du récit de l'évolution du programme et de ses généralités, nous avons cherché à obtenir des informations qui dépassent les formalités techniques et rendent visibles à la fois les facteurs qui ont permis la pérennité du programme depuis plus de 20 ans, et les principaux éléments qui entravent son développement. En ce qui concerne le premier, il est nécessaire de souligner le nombre réduit de personnel qui accomplit les tâches opérationnelles, c'est-à-dire le coordinateur et le technicien de soutien. La viabilité financière ne devient donc pas une préoccupation constante.

D'autre part, la forte promotion de l'esprit de solidarité comme lien entre les intervenants permet de favoriser en permanence tout autour du programme une recherche constante d'intérêt général, d'entraide et d'absence de profit. Ainsi, il est possible de prédisposer une attitude favorable pendant le séjour dans le programme et une tolérance face aux éventualités qui peuvent survenir.

En ce qui concerne les difficultés qui affectent le programme, la personne interrogée souligne que les facteurs psychologiques liés à la coexistence deviennent les principaux obstacles. Dans ce contexte, il met en garde contre la plus grande transparence possible quant à l'utilisation et à la disponibilité du temps dont disposent les étudiant.e.s dans le cadre de leurs activités académiques, afin d'établir des accords clairs concernant les moments potentiels de coexistence.

Enfin, José Luis Pol souligne les résultats favorables en ce qui concerne la pleine occupation des logements offerts aux personnes âgées ; régulièrement, année après année, les demandes des étudiant.e.s dépassent le nombre de chambres disponibles. Ajoutant à cela les bienfaits de la santé physique et mentale vécus par les personnes âgées, grâce à la compagnie fournie par les étudiant.e.s, il est reçu comme une suggestion pour promouvoir ces résultats afin de stimuler l'intégration d'un plus grand nombre d'hôtes.

## TERESA RUTLLAN, PSYCHOLOGUE FUNDACIÓ ROURE [BARCELONE]

Dans le cadre du processus de consultation et de collecte d'informations sur le développement des programmes de cohabitation intergénérationnelle, un contact est établi avec la Fundació Roure, qui est responsable de la réalisation du programme «Vivir y Convivir» -«Vivre et Vivre ensemble»- dans la ville de Barcelone. Une fois sont obtenues les généralités de fonctionnement obtenues et les doutes sont dissipés, les questions relatives aux facteurs de succès, ainsi que les éléments, sont abordées.

A partir des informations reçues par Mme Teresa Rutllan, psychologue de la fondation et responsable du programme avec sa collègue Olga Ibañez, il est possible d'observer, dès le départ, l'impact des conditions de viabilité financière requises pour la pérennisation du programme. À cet égard, on se présente la particularité vécue par ce dernier, qui a été abandonné en 2016 par la Caixa Catalunya, en raison de la crise économique qui a affecté l'Espagne. Pendant un an, le programme a été maintenu grâce aux efforts individuels des deux psychologues, qui, ultérieurement, ont obtenu le soutien de la Mairie de Barcelone. Une fois les ressources ont été assurés, le programme a été absorbé par la Fondation Roure.

Concrètement, en ce qui concerne les conditions d'attachement, nous pouvons nous concentrer sur le mécanisme d'établissement du quota de soutien demandé aux étudiant.e.s, d'un montant de 60 euros par mois, qui est requis lorsque la personne âgée dispose de ressources annuelles inférieures à 12.000 euros et est un bénéficiaire des aides concédées par le Service Social «Tarjeta Rosa». Il convient de noter, de la même manière, la gestion assurée par le programme, qui vise à convoquer et à attirer les personnes âgées, et qui se déroule dans des périodes qui impliquent une charge administrative moindre. Grâce à des conférences dans les centres communautaires et à la

distribution de matériel d'information, le nombre de logements disponibles n'a cessé d'augmenter progressivement pour répondre à la demande insatisfaite des étudiants.

En ce qui concerne les facteurs critiques, la personne interviewée souligne certains points qui sont très importants à prendre en compte. Premièrement, il existe une corrélation entre les sexes, selon laquelle l'engagement des étudiantes est demandé par les femmes plus âgées. D'autre part, l'idéal du programme est d'établir des relations de coexistence capables de dépasser la période académique et elles se renouvellent année après année, ce qui a comme obstacle les changements dans l'horaire de l'étudiant. Enfin, s'appuyant sur l'expérience acquise au cours des 20 dernières années, Mme Rutllan souligne la nécessité de promouvoir infatigablement l'esprit de solidarité du programme comme facteur de succès et l'urgence d'éviter toute demande ou considération pour assurer la contribution des élèves.

## ANNEXE 2.

Tableau récapitulatif des réponses  
au questionnaire administré  
aux étudiant.e.s, seniors et actif.  
ve.s pour analyser les freins à la  
démarche et leviers potentiels  
promouvoir le logement  
intergénérationnel

Profil	Quel contact ?	Quelles motivations ?	Quel contrat ?	Montant du loyer mensuel	Description du logement: espaces partagés	Moments partagé	Avantages/Inconvénients	Quel bilan ?
Sonia Dupouy, 22ans, étudiante	Bouche à oreille	Un loyer moins cher	Bail locatif meublé (pendant la 1ère année)	260€ (2 colocataires)	Niveau indépendant, cuisine partagée, déco chambre aux frais du proprio		Propriétaires l'emmenent en voiture mais peu de moment de sociabilité	Positif
Léa Andrieu, 24 ans, étudiante	Le Bon Coin	Logement moins cher, assez indépendant	Bail locatif classique	370€	Vit dans une extension construite préalablement		Rassurant + garde une certaine autonomie mais ne peut pas organiser de soirées	Positif
Sarah Marroc, 22 ans, étudiante	Bouche à oreille	Sécurité	Bail locatif classique	350€			+ : côté maternel cool pour la première année d'étude; - : pas de vie privée	Négatif
Thibaut Terré, 20 ans, étudiant	Le Bon Coin	Aider et rencontrer des personnes	Bail locatif classique	360€	Grande maison, sdb partagée avec autre colocataire	1 repas/semaine	Services mutuels, échanges mais tensions	
Audric Bonnamy, 21 ans, étudiant	Grands parents							
Clotilde Dulat, 20 ans, étudiante	Grands parents							
Marianne Sato, 20 ans, étudiante	Bouche à oreille	Pour la proprio: arrondir les fins de mois + avoir de la compagnie pour l'étudiante: pas le temps de chercher ailleurs	Bail locatif classique	600€	Aile aménagée et séparée de la maison, aucun espace partagé	Discussions, goûter	Dans ce cas: totale autonomie. Avantage: liens entre génération	Positif
Manon Soulie, 21 ans, étudiante	Bouche à oreille	Facile moins cher, plus d'espace, déjà meublé		280€ avec nourriture et charges comprises	Grande maison, tout partagé sauf chambre.	Repas, courses promenes	Avoir un adulte responsable mais envie d'être seule, d'inviter des amis	
Sophie Chaumette, 22 ans, étudiante	Grands parents	Question d'argent + pas envie d'être seule dans une nouvelle ville après le bac						
Marie/Julie Petite, 18 ans, étudiante	Grands parents							
Mamdu Saidou Barry, 25 ans, étudiant	Association Vivre Avec	Question économique + partage culturel	Bail locatif classique					
Pauline Thibaut, 21 ans, étudiante	Le Bon Coin	Trouver un logement vite, pas de réponse du CROUS, méconnaissance de la ville	Contrat signé + système de caution + règlement	485€ (dont 100€ de charges)	Chambre + sdb à elle	Au début repas partagé puis c'est devenu compliqué	Bonne transition pour 1ère année d'études sup, mais il fallait être clair dès le début sur les attentes de chacun	
Léa Marty, 21 ans, étudiante	Le Bon Coin	Incitation des parents car loyer bas + première année d'étude sup alors rassurant	Informel	350€	RDC au proprio + espaces commun, 1er étage pour les locataires	Discussion mais l'étudiante ne voulait pas être trop proche pour se considérer comme de la famille	Loyer attractif, autre modes de vie, coloc avec d'autres étudiants mais logement loin, dépendance, pas de soirée, pas d'intimité	

## ANNEXE 3.

Charte de vivre-ensemble proposée  
aux cohabitant.e.s par la Maison  
de l'Habitat pour officialiser la  
cohabitation et assurer un suivi



ARTICLE 1 : L'HÉBERGEUR.SE

LES DROITS

L'hébergeur.se peut :

- 1 S'absenter de son domicile
- 2 Reprendre possession de la chambre mise à disposition en cas de non respect du bail de location
- 3 Jouir paisiblement de son logement

LES ENGAGEMENTS

L'hébergeur.se doit :

- 1 Assurer une chambre décente et convenablement meublée (un état des lieux étant à la charge de la maison de l'Habitat)
- 2 Assurer l'accès aux parties communes (salle de bain, cuisine, salon, sanitaires...)
- 3 Assurer le chauffage de la chambre
- 4 Fournir une clé de l'habitation et de la chambre
- 5 Respecter la vie quotidienne de l'hébergé.e et ses contraintes d'emploi du temps (disponibilité en semaine, le weekend, pendant les vacances)
- 6 Assurer l'accès à la cuisine et à tous les ustensiles indispensables
- 7 Prévenir à l'avance en cas d'absence programmée ou prolongée
- 8 Prévenir le référent de la maison de l'Habitat de tout changement de situation (hospitalisation, entrée en maison d'accueil, conflit avec l'hébergé.e...)

ARTICLE 2 : L'HÉBERGÉ.E

LES DROITS

L'hébergé.e peut :

- 1 S'absenter du domicile après avoir prévenu à l'avance l'hébergeur
- 2 Inviter des personnes extérieures au sein du logement après avoir prévenu l'hébergeur et obtenu son accord

LES ENGAGEMENTS

L'hébergé.e doit :

- 1 Respecter l'environnement et le mode de vie de l'hébergeur
- 2 Respecter les espaces et les biens mis à disposition par l'hébergeur
- 3 Participer au bon fonctionnement et à l'entretien de sa chambre et des espaces communs
- 4 Ne pas prêter sa chambre en cas d'absence, sauf en cas d'accord de l'hébergeur prévenu à l'avance



IL EST INTERDIT DE :

- Faire des soins corporels (toilette, habillage etc.)
- Donner des médicaments
- Aider au lever ou au coucher

ARTICLE 4 : LE TEMPS ET LES ESPACES COMMUNS

A REMPLIR PAR LES COHABITANTS :

➤ Les cohabitants peuvent circuler et occuper librement les espaces communs qui sont :

➤ Les espaces propres à l'hébergé.e sont :

Une chambre

➤ Les espaces propres à l'hébergé.e sont :

Une chambre décente

➤ Les cohabitants s'engagent aux activités suivantes :

- Partage des Repas ..... Fois par semaine
  - Faire les courses ..... Fois par semaine
  - Activités culturelles (lister) : ..... Fois par semaine
  - Activités sportives (lister) : ..... Fois par semaine
  - Autres (lister) : ..... Fois par semaine
  - Passer la nuit dans le logement (hébergé.e) : ..... Fois par semaine
- Nuits de la semaine :  Lundi  Mardi  Mercredi  Jeudi  Vendredi  Samedi  Dimanche
- Le nombre de soirées de présence, fixées dans la charte doit être respecté. L'hébergé.e dispose de ses autres soirées avant de rentrer dormir chez l'hébergeur.se ou peut décrocher un certain nombre de nuits par semaine si les cohabitants se sont entendus à l'avance

➤ Clauses à ajouter :

Fait à : ..... / ..... / .....

Le : ..... / ..... / .....

Signatures des cohabitants.e.s

- 1 Veiller au respect de leurs opinions, convictions religieuses et morales mutuelles
- 2 Veiller aux nuisances nocturnes
- 3 Faire preuve de discrétion et de politesse à l'égard des proches (famille, ami.e.s) du cohabitant
- 4 Respecter les biens de l'autre, et remplacer ou rembourser tout bien dégradé, perdu
- 5 S'engager à préserver et à respecter l'intimité du cohabitant
- 6 Souscrire une assurance habitation et responsabilité civile
- 7 L'hébergé.e ne se substitue pas à une aide médicale, mais en cas d'urgence, il doit contacter les secours

## ANNEXE 4.

Illustration des aides potentielles à la rénovation de logements utilisées par InCité

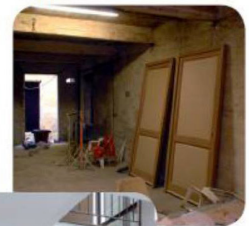
## LES BÉNÉFICIAIRES

- Les propriétaires occupant pour améliorer leur habitation principale,
- Les ménages modestes qui souhaitent acquérir un premier logement dans le centre ville,
- Les propriétaires bailleurs s'engageant à pratiquer des loyers modérés.

### POUR QUELS TRAVAUX ?

- L'amélioration du confort et les remises aux normes (chauffage, salle d'eau, électricité...),
- Les économies d'énergie,
- La sécurité et la salubrité,
- L'adaptabilité des logements aux personnes âgées et à mobilité réduite,
- La création ou l'amélioration de locaux communs (poubelles, vélos), de places de stationnement,
- Les travaux d'intérêt architectural, de mise en valeur du patrimoine.

Avant



Après

## Exemples de travaux pour l'amélioration de l'habitat

### VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE OCCUPANT

Les subventions peuvent atteindre de 60% à 100% des travaux, sous réserve de conditions de ressources.

#### Exemple : couple de retraité occupant

Logement de 60 m<sup>2</sup>, ressources mensuelles inférieures à 1300 €, travaux de plomberie, mise aux normes chauffage, électricité, réfection sanitaires, plâtrerie, isolation, peinture.

**Montant des travaux d'amélioration 17 935 € TTC**

#### Montant des subventions

ANAH	8 500 €
Ville de Bordeaux	1 700 €
Conseil Général Gironde	1 524 €
Caisse de retraite	111 €

#### Aide Solidarité écologique

(gain énergétique de 25% après travaux)

ANAH	1 600 €
Conseil Général Gironde	500 €
SACICAP	4 000 €

**Total des aides = coût total des travaux : 100% financé**

### VOUS ÊTES ACCÉDANT À LA PROPRIÉTÉ

• Prêt Mission sociale Centre Historique sans intérêt de 5 000 € à 15 000 € maximum contracté avec la SACICAP de la Gironde.

Sous condition de plafond de ressources avec un minimum de 8000 € de travaux.

#### • Passeport 1<sup>er</sup> logement

**Exemple** : un ménage avec enfant souhaite acquérir en primo accession un T3 de 60 m<sup>2</sup>, sous condition de ressources.

<b>Coût opération</b>	<b>174 000 €</b>
Achat	150 000 €
Frais d'agence	4 500 €
Frais de notaires	10 000 €
Travaux	9 500 €

#### Financement

Prêt bancaire classique	140 000 €
4.10% sur 300 mois soit 840 € de mensualité	
Prêt à taux 0% (prêt d'Etat)	13 200 €
<b>Prêt Mission Sociale 0%</b>	<b>10 000 €</b>
<b>Subvention Ville</b>	<b>3 000 €</b>
Apport Personnel	7 800 €

### VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Jusqu'à 75% de subventions en contrepartie d'un engagement à louer pendant 12 ans ce logement à loyer social.

Abattement forfaitaire de 30 à 60 % sur les revenus fonciers annuels.

#### Exemple 1 : TRAVAUX D'AMÉLIORATION 25 000 € HT

Travaux de mise aux normes sécurité, rénovation en loyer conventionné social (engagement 12 ans).

**Montant des travaux subventionnables : 22 500 € HT**

Subvention ANAH	7 875 €
Subvention Ville de Bordeaux	2 250 €
Prime amélioration de la performance énergétique Ville de Bordeaux	1 000 €
Subvention CUB	2 250 €
Subvention Conseil Général Gironde	1 125 €

**Montant Total des aides 14 500 €**

Reste à financer 10 500 €  
Loyer conventionné social après travaux 332 €\* loyer/mois  
\*hors charges

#### Exemple 2 : TRAVAUX LOURDS 50 000 € HT

Rénovation complète d'un appartement très dégradé de 45m<sup>2</sup> en loyer conventionné social (engagement 12 ans).

**Montant des travaux subventionnables 45 000 € HT**

Subvention ANAH	15 750 €
Prime de réduction de loyer ANAH	4 500 €
Subvention Ville de Bordeaux	4 500 €
Prime de réduction de loyer Ville de Bordeaux	4 500 €
Prime logement vacant Ville de Bordeaux	1 000 €
Prime amélioration de la performance énergétique Ville de Bordeaux	1 000 €
Subvention CUB	3 500 €
Prime logement vacant CUB	2 500 €
Subvention Conseil Général Gironde	2 250 €

**Montant Total des aides 39 500 €**

Reste à financer 10 500 €  
Loyer conventionné social après travaux 332 €\* loyer/mois  
\*hors charges

## ANNEXE 5.

Flyer utilisé par la Maison de  
l'Habitat d'Orléans Métropole  
pour communiquer sur leur offre  
intergénérationnelle

# Maison de l'Habitat

Maison de l'Habitat  
16, rue Jeanne d'Arc à Orléans  
02 38 68 10 40  
info@mdh.orleans-metropole.fr

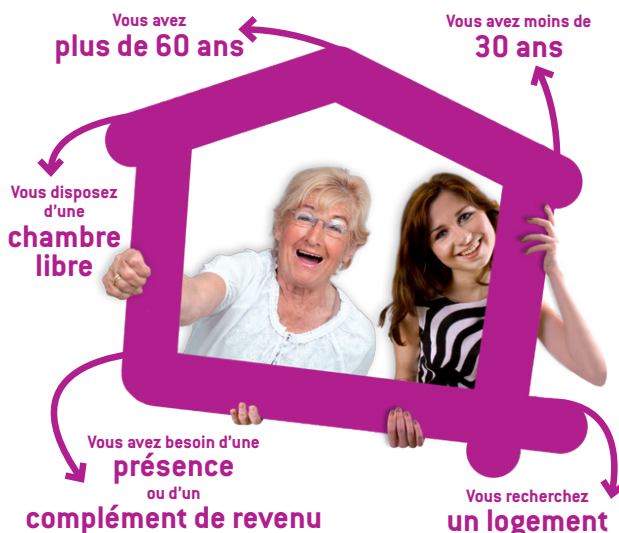
Horaires d'ouverture :  
Du lundi au jeudi de 10h à 17h30 et le vendredi de 10h à 16h

Pour venir à la Maison de l'Habitat :  
Ligne de tram B : arrêt Jeanne d'Arc • Ligne de tram A : arrêt De Gaulle

Une démarche soutenue par



Création graphique : atelier JP Bernanaud - L. Scipion - 06/06/2014 - Photographie © Fotolia.com



## La cohabitation intergénérationnelle solidaire

PLUS QU'UN TOIT, UN PARTAGE !



**La cohabitation intergénérationnelle solidaire** est une mise en relation des seniors désireux de compagnie ou d'un complément de revenu et ayant une chambre disponible, avec des jeunes en recherche de logement.



### POUR LE SENIOR

- Favoriser et sécuriser le maintien à domicile
- Percevoir un complément de revenu
- Permettre à un jeune de se loger



### POUR LE JEUNE

Accéder à moindre coût à un logement confortable et sécurisé

### POUR TOUS

Lutter contre l'isolement, créer du lien et profiter d'échanges de savoirs



## 2 FORMULES

### CONVIVIALE

#### LOGEMENT CONTRE INDEMNITÉ

La présence effective du jeune n'est pas imposée, mais il paie au senior une contrepartie financière correspondant à l'usage de sa chambre et des parties communes **plafonnée à 250€/mois charges comprises** (200€/mois charges comprises si salle de bains et WC communs).

### SOLIDAIRE

#### LOGEMENT CONTRE PRÉSENCE

Le jeune est logé contre une présence régulière d'au moins 4 soirs par semaine et 1 week-end sur deux. Il s'agit là d'une présence rassurante visant à rompre la solitude. L'accord passé entre le senior et le jeune est traduit au sein d'un contrat. Dans cette formule, le jeune participe seulement aux charges (Edf, eau...) **plafonnées à 50€/mois**.

## LES BÉNÉFICIAIRES

#### L'ACCUEILLANT (LE SENIOR) :

peut être propriétaire, locataire du parc privé ou du parc social. Il doit proposer une chambre d'au moins 9 m<sup>2</sup>, équipée au minimum d'un lit, d'une armoire et d'un bureau. La salle de bains, les WC, la cuisine et le salon, qui doivent répondre aux normes de la décence, doivent être partagés avec l'accueilli.

#### L'ACCUEILLI (LE JEUNE) :

âgé de plus de 16 ans et de moins de 31 ans, le jeune n'a pas de garanties particulières à justifier en termes de revenus. Il s'engage au paiement du dépôt de garantie et d'une contrepartie financière modeste et au respect des règles convenues au sein du contrat et de la charte.

## UNE COHABITATION ACCOMPAGNÉE ET SÉCURISÉE

La Maison de l'Habitat s'engage, dans une démarche individualisée, à assurer :

Une rencontre individuelle des jeunes et des seniors (à leur domicile pour ces derniers) afin de définir précisément les besoins et attentes de chacun

La sélection rigoureuse de profils compatibles puis la mise en relation

La gestion des contrats et de la charte de cohabitation (signature, avenants...),

La réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie

Le suivi et la médiation des binômes en vue d'assurer le maintien de relations harmonieuses pendant toute la durée de la cohabitation.

## UN SERVICE ACCESSIBLE POUR TOUS

Adhésion à l'association de 100€ à verser par le jeune et par le senior (paiement en plusieurs fois possible)

Des aides financières sont possibles pour les deux parties. Renseignez-vous auprès de votre CAF (APL), CARSAT, Mutuelles, Action logement...

## ANNEXE 6.

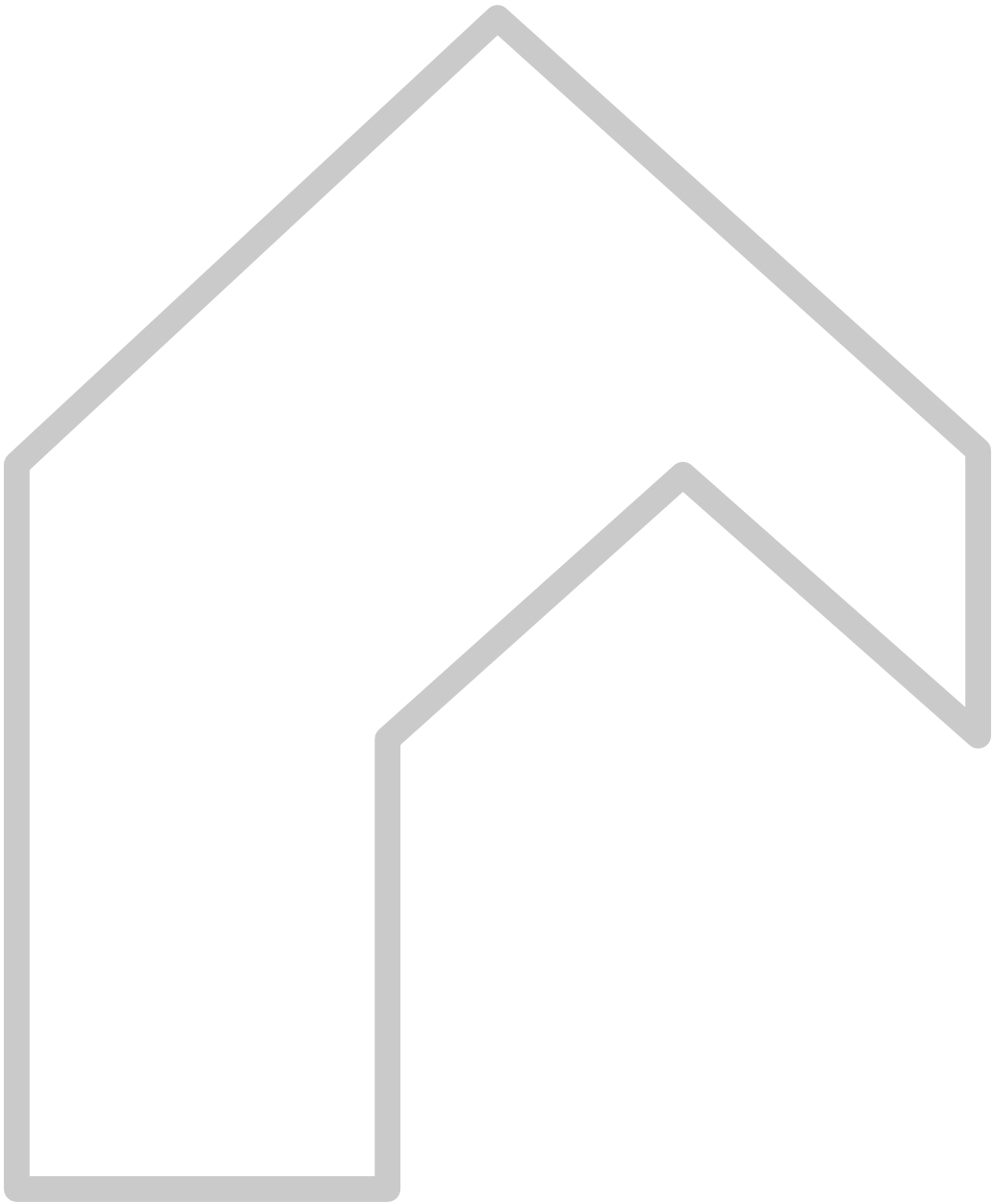
Guide d'aménagement des  
logements à vocation de  
cohabitation intergénérationnelle

# GUIDE D'AMÉNAGEMENT DES LOGEMENTS À VOCATION DE COHABITION INTERGÉNÉRATIONNELLE









# DEGRÉS D'INDÉPENDANCE

## COMMENT SOUHAITÉ VOUS PARTAGER VOTRE LOGEMENT ?

VIE EN  
COMMUNAUTÉ

INDÉPENDANCE

PARTAGÉ



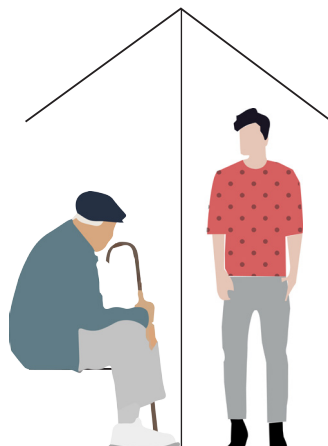
LES HABITANTS PARTAGENT LE PLUS D'ESPACES POSSIBLE. DANS CE CAS, ON CONSACRE UNE PETITE CHAMBRE DÉJÀ EXISTANTE AU SEIN DE L'HABITATION POUR L'ÉTUDIANT.E, D'AU MOINS 10M<sup>2</sup> ET LE RESTE DES ESPACES, SÉJOUR, CUISINE, SALLE DE BAIN, TOILETTES, SERONT PARTAGÉS ENTRE TOUS LES HABITANTS.

SEMI-PARTAGÉ



DANS CETTE SITUATION L'ÉTUDIANT.E A TOUJOURS À DISPOSITION UNE CHAMBRE QUI LUI EST DÉDIÉE, ET PARTAGE LE SÉJOUR ET LA CUISINE, MAIS IL DISPOSE DE SA PROPRE SALLE DE BAIN.

SEMI-  
INDÉPENDANT

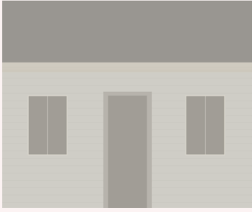


C'EST LA FORMULE OÙ LE NIVEAU D'INDÉPENDANCE EST LE PLUS IMPORTANT DANS LE LOGEMENT. LA CUISINE EST L'ESPACE MAJEUR QUE LES HABITANTS PARTAGENT DE MANIÈRE OBLIGATOIRE, AVEC AUSSI POSSIBLEMENT LES ESPACES EXTÉRIEURS. L'ÉTUDIANT DISPOSE D'UNE PLUS GRANDE CHAMBRE, D'AU MOINS 15 M<sup>2</sup>, AINSI QUE SA PROPRE SALLE DE BAIN ET TOILETTE. L'ENTRÉE PEUT AUSSI ÊTRE INDÉPENDANTE SI CELA EST POSSIBLE.

# QUELLE TYPOLOGIE DE LOGEMENT ?

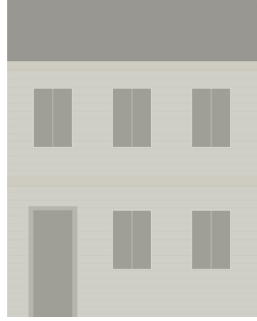
## VOUS ÊTES UN PARTICULIER, VOUS HABITEZ :

### UNE ÉCHOPPE



L'Echoppe Double est organisée par un couloir central qui distribue les pièces : cuisine et sanitaires au centre, chambres et pièces de vie de part et d'autre. Elle dispose généralement d'une cave, voire d'un jardin.

### UNE MAISON À ÉTAGES



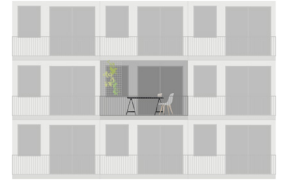
La maison à étage est sur le même modèle que l'Echoppe mais avec une entrée latérale et un étage.

### UNE MAISON INDIVIDUELLE



La maison individuelle (de plain-pied, ou à étages) peut disposer d'un plus ou moins vaste terrain, d'un garage ou d'un espace aménageable.

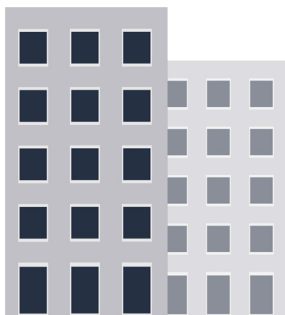
### UN APPARTEMENT



L'appartement est une habitation au sein d'un logement collectif.

## VOUS ÊTES BAILLEUR SOCIAL, PROMOTEUR, COLLECTIVITÉ, VOUS SOUHAITEZ :

RÉNOVER DES  
LOGEMENTS  
COLLECTIFS



DENSIFIER UN  
LOTISSEMENT

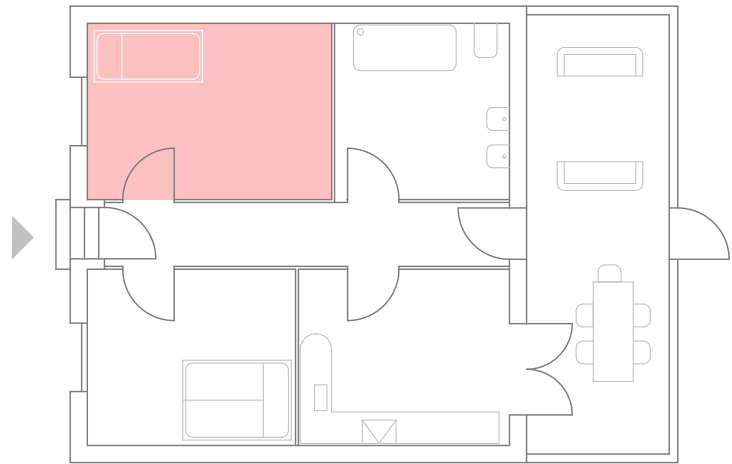


CONSTRUIRE  
DES LOGEMENTS  
COLLECTIFS



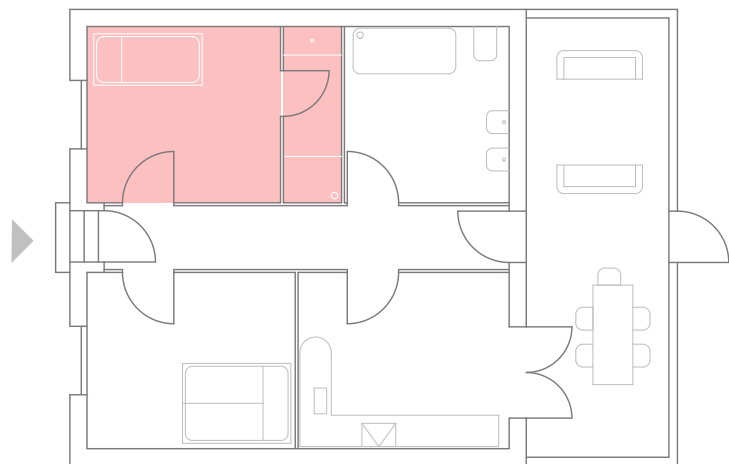
## PARTAGÉ

ON SÉLECTIONNE UNE CHAMBRE EXISTANTE DANS L'ÉCHOPPE, IDÉALEMENT À PROXIMITÉ DE L'ENTRÉE.



## SEMI-PARTAGÉ

ON SÉLECTIONNE UNE CHAMBRE EXISTANTE DANS L'ÉCHOPPE, IDÉALEMENT À PROXIMITÉ DE L'ENTRÉE, ET ON MET À DISPOSITION UNE SALLE DE DOUCHE DÉSTINÉE EXCLUSIVEMENT À L'ÉTUDIANT.



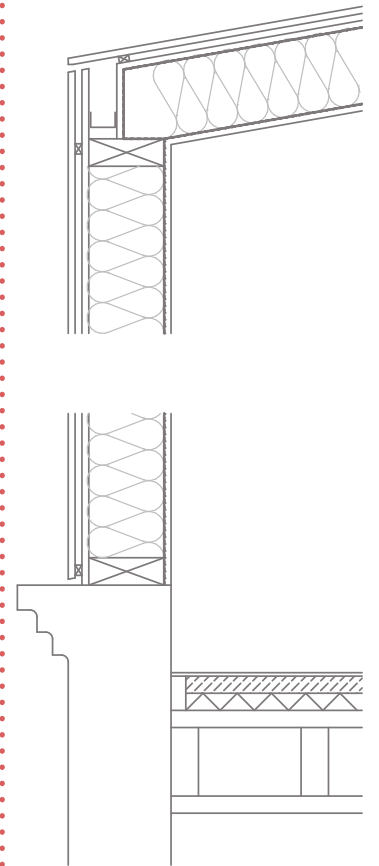
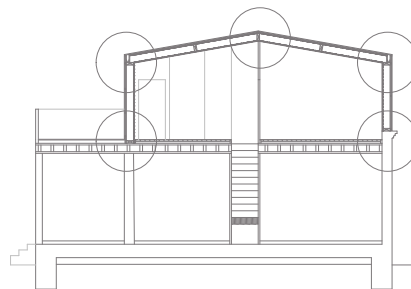
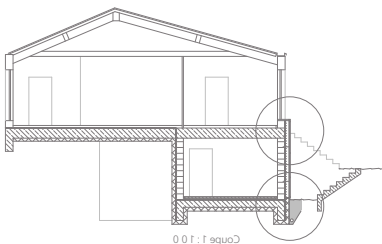
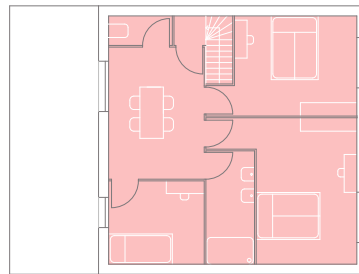
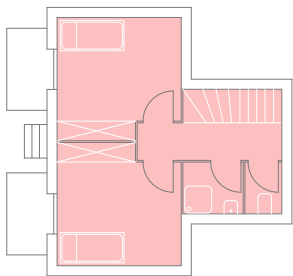
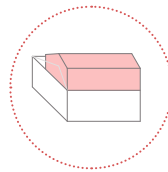
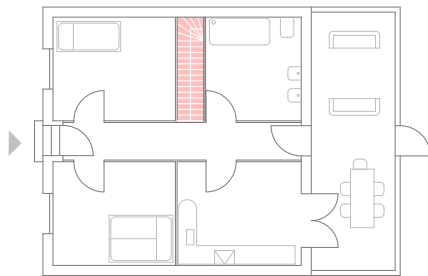
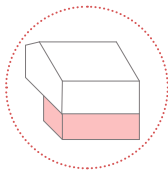
# L'ÉCHOPPE BORDELAISE

SEMI-  
INDEPENDANT

- CONSISTE EN UNE EXTENSION DU LOGEMENT PAR SOUS ÉLEVATION OU SURÉLEVATION.
- EN PLUS DE PERMETTRE LA COHABITION INTERGÉNÉRATIONNELLE, C'EST AUSSI LA POSSIBILITÉ D'EFFECTUER UNE PLUS VALUE SUR LE LOGEMENT.

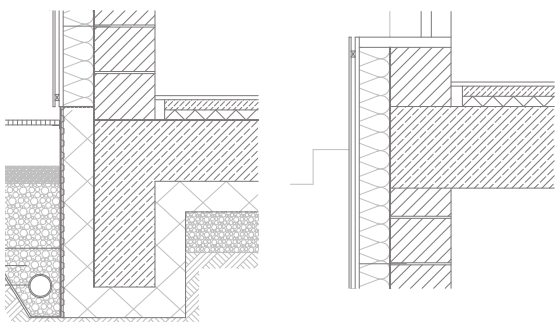
## SURÉLEVATION ET SOUS ÉLEVATION DE L'ÉCHOPPE

- DE MANIÈRE À POUVOIR ACCUEILLIR PLUS D'UN ÉTUDIANT, VOIR ACCUEILLIR UNE COLOCATION ENTRE JEUNES
- LA MISE EN OEUVRE EST FACILITÉE GRÂCE À UN ASSEMBLAGE PAR PANNEAUX PRÉFABRIQUÉS OSSATURE BOIS



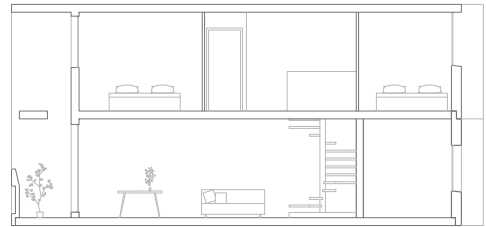
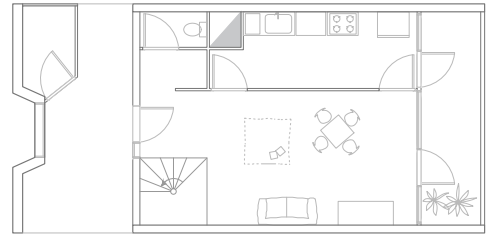
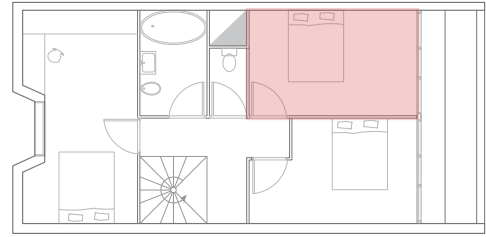
## DÉTAILS TECHNIQUES À PRENDRE EN COMPTE

- SURÉLEVATION : GESTION DE LA JONCTION AVEC LE BÂTI EXISTANT
- SOUS ÉLEVATION : GESTION DU RAPPORT AU SOL



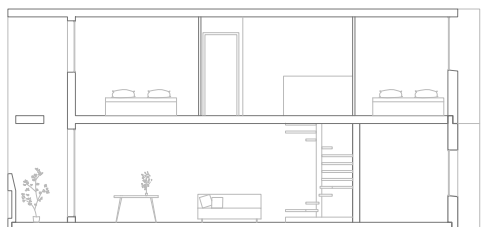
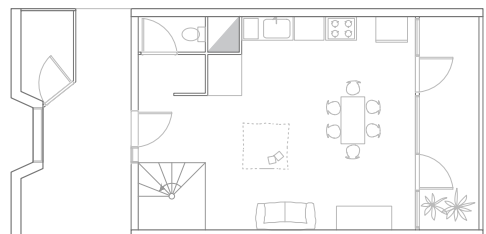
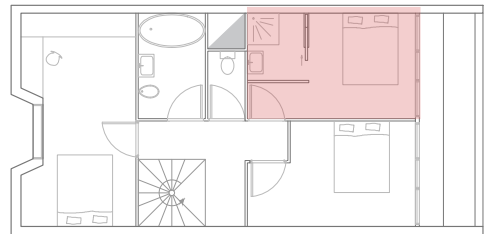
## PARTAGÉ

ON SÉLECTIONNE UNE CHAMBRE EXISTANTE DANS L'APPARTEMENT, IDÉALEMENT À PROXIMITÉ DE L'ENTRÉE.



## SEMI-PARTAGÉ

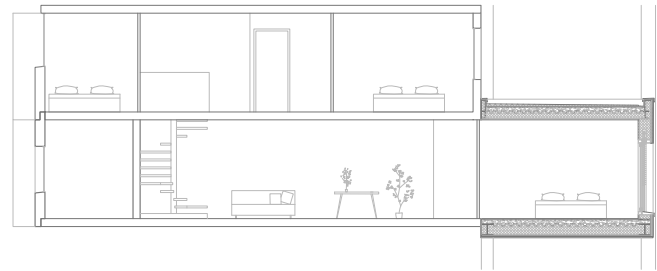
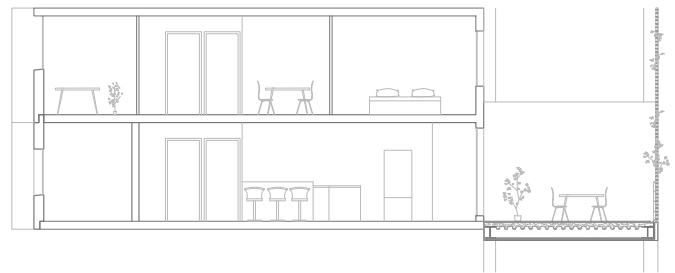
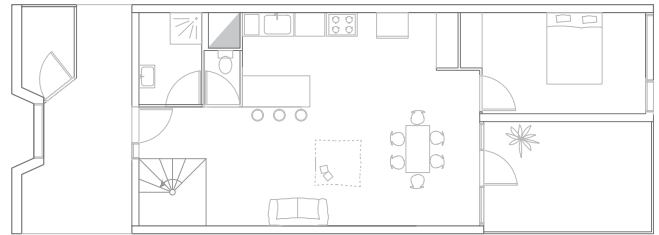
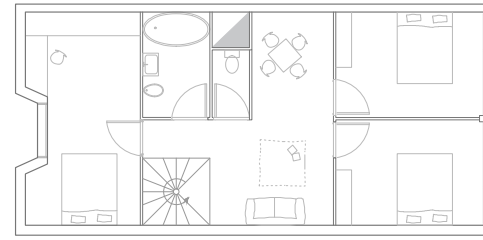
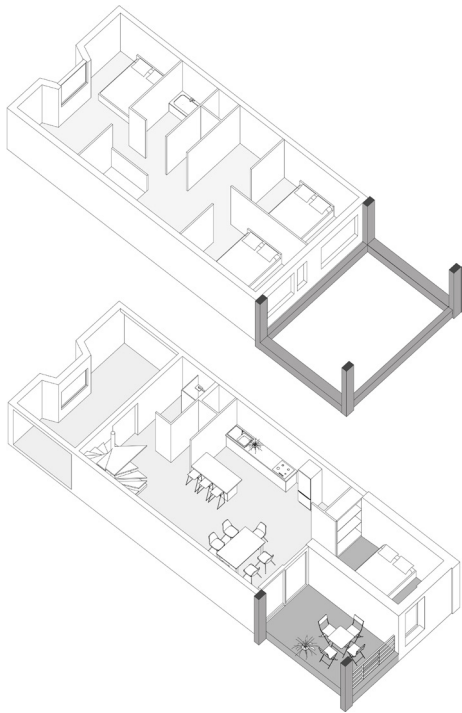
ON SÉLECTIONNE UNE CHAMBRE EXISTANTE DANS L'APPARTEMENT, ET ON MET À DISPOSITION UNE SALLE DE DOUCHE DESTINÉE EXCLUSIVEMENT À L'ÉTUDIANT, A PROXIMITÉ DES GAINES EXISTANTES.



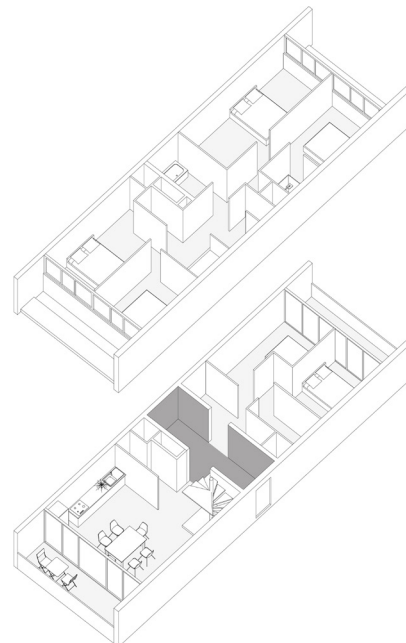
# RENOVATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS

SEMI-  
INDEPENDANT

EXTENSION EN FAÇADE POUR  
AGRANDIR LE LOGEMENT :  
IL DISPOSE DE PLUS GRANDS  
ESPACES DE VIE, D'UNE CHAMBRE  
ET SDB SUPPLÉMENTAIRE, ET  
D'UNE TERRASSE



IL EST AUSSI POSSIBLE DE  
FUSIONNER 2 APPARTEMENTS  
EN UN SEUL EN BOUT DE  
BÂTIMENT.



## LE BIMBY

### BUIL IN MY BACKYARD

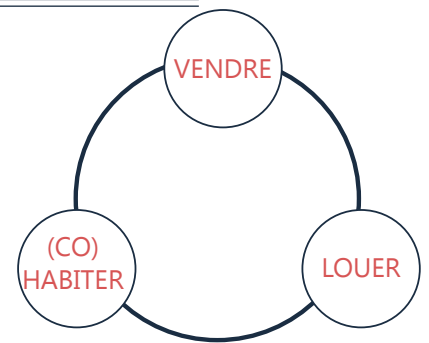
- S'APPUYER SUR LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES EXISTANTS
- PROPOSER AUX PROPRIÉTAIRES DE CONSTRUIRE SUR UNE PARTIE DE LEUR TERRAIN UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE
- AMÉNAGER LA VILLE AUTREMENT : LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET DENSIFIER LA VILLE EN UTILISANT LE FONCIER DÉJÀ HABITÉ

### LE T3 : UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENT QUI S'ADAPTE AUX CYLCES DE VIE

**VENDRE :** LE PROPRIÉTAIRE PEUT CHOISIR DE VENDRE CE NOUVEAU LOGEMENT, QUI DEVIENT ALORS UN INVESTISSEMENT

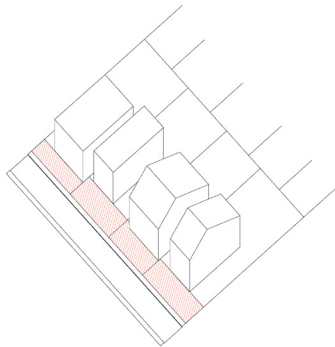
**LOUER :** LE PROPRIÉTAIRE PEUT CHOISIR DE LOUER CE NOUVEAU LOGEMENT POUR PROFITER D'UN REVENU SUPPLÉMENTAIRE

**(CO)HABITER :** LE PROPRIÉTAIRE PEUT HABITER SEUL OU EN COHABITION DANS CE LOGEMENT ADAPTÉ POUR SES VIEUX JOURS

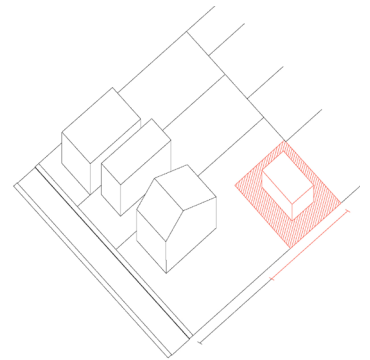


### S'ADAPTER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

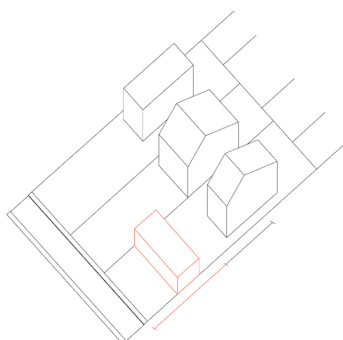
RESPECT DES  
RÈGLES DE REcul ET  
D'ALIGNEMENT SUR  
LA RUE



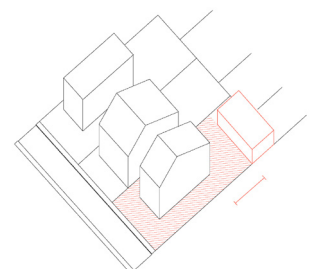
RESPECT DES RETRAITS  
PAR RAPPORTS AUX  
LIMITES SÉPARATIVES EN  
FOND DE PARCELLE



RESPECT DES  
DISTANCES ENTRE  
LES HABITATIONS



S'IMPLANTER SUR LA  
RUE OU EN FOND DE  
PARCELLE  
PENSER L'ACCÈS AUX  
LOGEMENTS ET LE  
STATIONNEMENT.





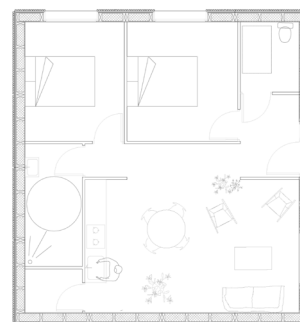
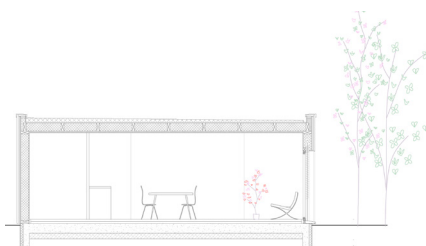
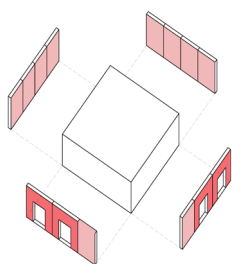
## LA PRÉFABRICATION BOIS

LE PRINCIPE CONSTRUCTIF DE PRÉFABRICATION EN BOIS PERMET DE PENSER LA DENSIFICATION À L'ÉCHELLE D'UN QUARTIER ENTIER.

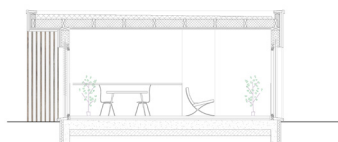
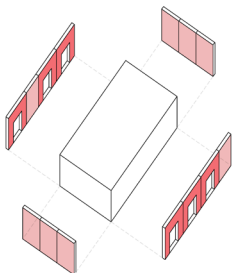
GRÂCE À LA RÉPÉTITION D'UNIQUEMENT 2 MODULES DE MURS À OSSATURE BOIS, 3 TYPES DE T3 PEUVENT ÊTRE CONSTRUITS ET SONT CAPABLES DE S'IMPLANTER EN FONCTION DES CARACTÉRISTIQUES DE CHAQUE PARCELLE.



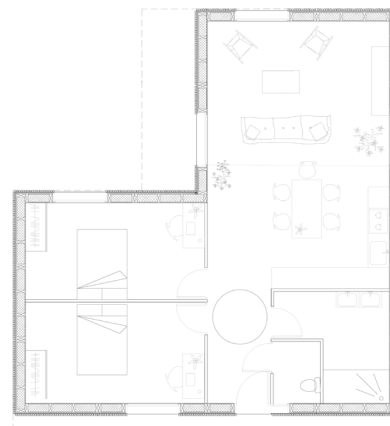
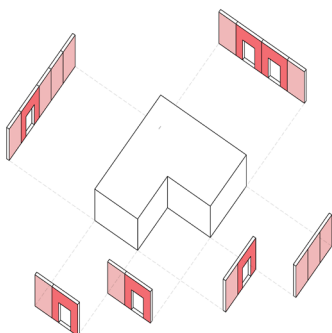
### T3 60 m2



### T3 60 m2



### T3 80 m2

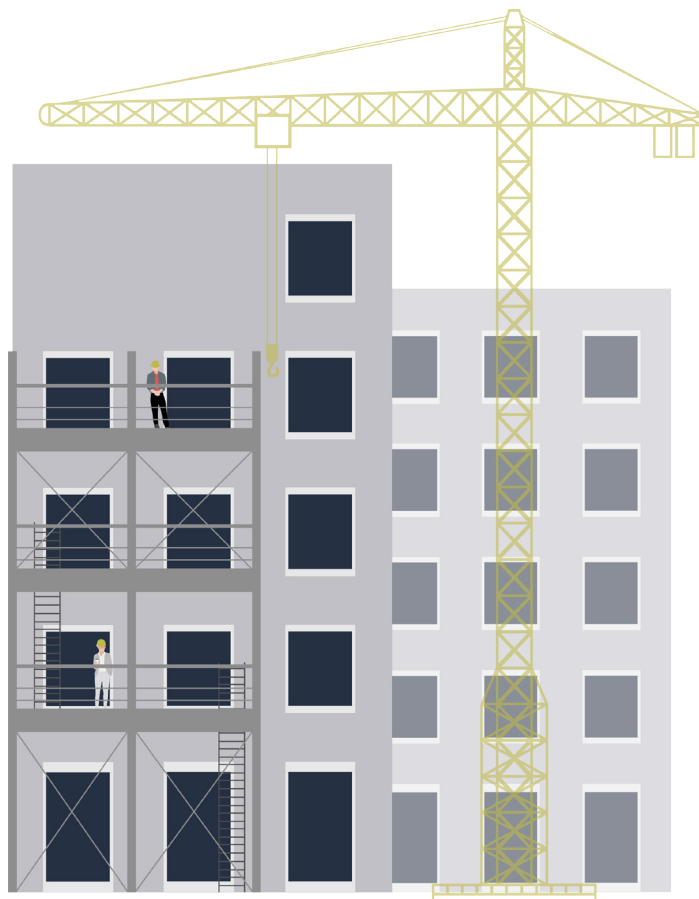
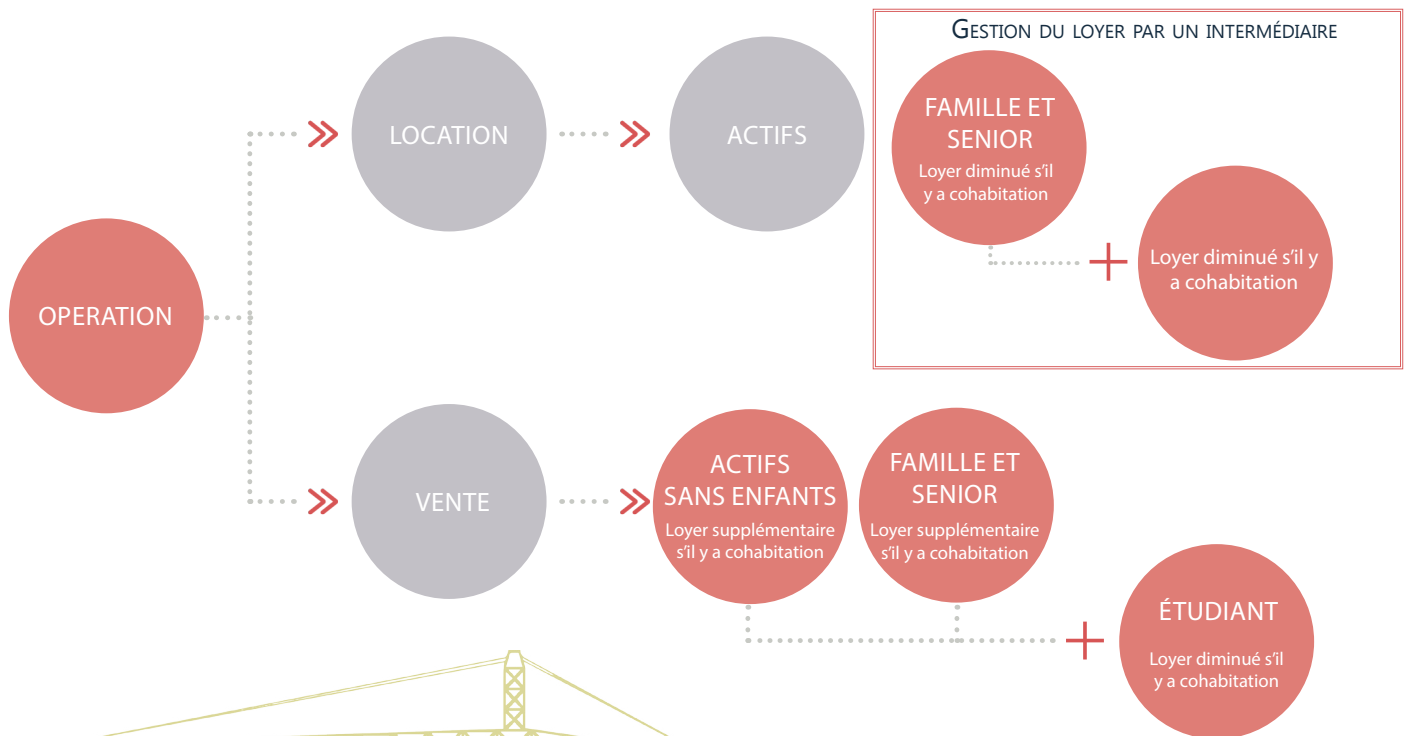


# CONSTRUIRE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

## CONSTRUIRE NEUF

### POSSIBILITÉ DE PROPOSER DES LOGEMENTS NEUFS DURABLES :

- PERMETTRE AUX LOGEMENTS DE S'ADAPTER AU CYCLE DE VIE
- APPORTER UNE CAPACITÉ D'ADAPTATION AU LOGEMENT DÈS LA CONSTRUCTION
- ÉVITER DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT TROP COUTEUX À L'AVENIR
- PROPOSER DES LOGEMENTS EN COHABITATION DÈS LA CONCEPTION



### 4 TYPES DE LOGEMENTS ÉVOLUTIFS :

T3K

T5M

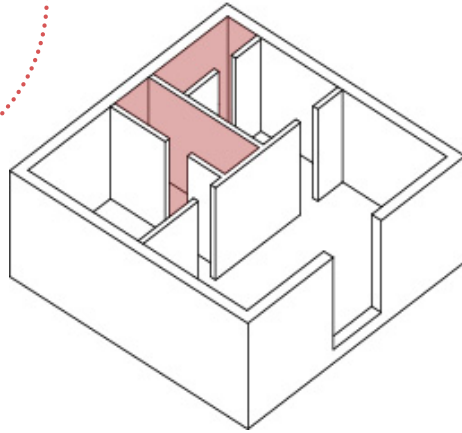
T4A

T6M

# CONSTRUIRE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

## T3K

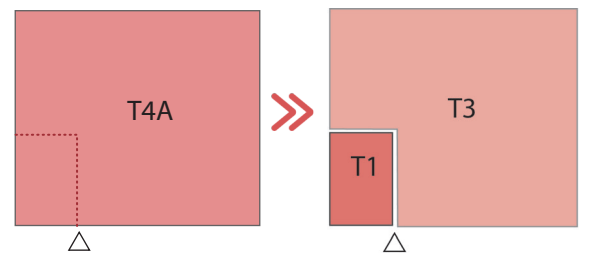
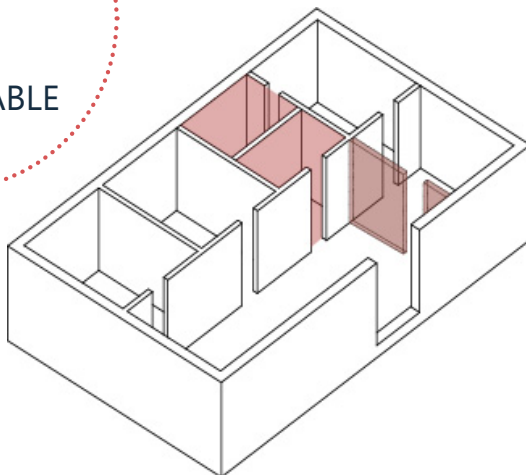
### T3 KANGOUROU



- LE T3 KANGOUROU EST NOMMÉ AINSI D'APRÈS LE PRINCIPE DE MAISONS INTERGÉNÉRATIONNELLES DÉVELOPPÉES EN BELGIQUE
- C'EST UN TYPE DE LOGEMENT QUI PERMET UNE COHABITATION ENTRE UN SENIOR ET UN ÉTUDIANT
- L'IDÉE EST DE PROPOSER DEUX SALLES DE BAINS DANS LE LOGEMENT POUR CHACUN DES HABITANTS

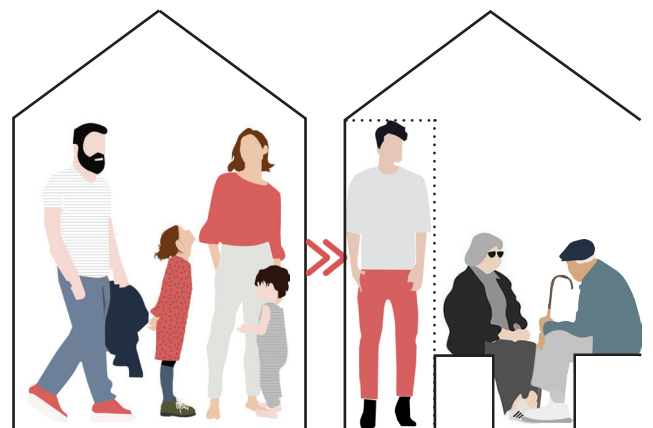
## T4A

### T4 ADAPTABLE



ÉVOLUTION DU T4A EN UN T1 ET UN T3 AVEC ENTRÉE COMMUNE

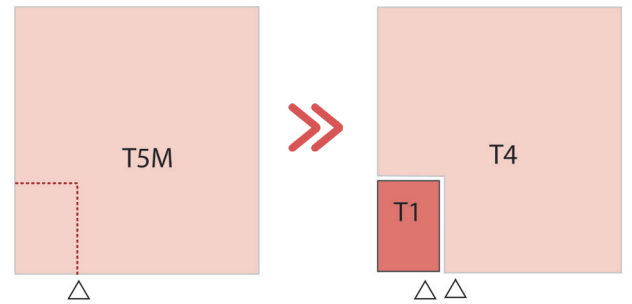
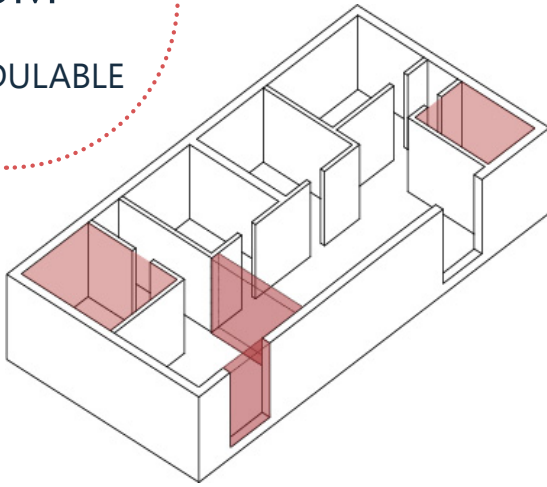
- LE T4 ADAPTABLE PEUT CORRESPONDRE À UNE FAMILLE DONT LES ENFANTS GRANDISSENT ET FINISSENT PAR DÉSIRER PLUS D'INTIMITÉ
- SI LE(S) ENFANT(S) PART(ENT) DE LA CELLULE FAMILIALE, LES PARENTS PEUVENT ENSUITE LOUER UNE PART DE LEUR LOGEMENT À UN ÉTUDIANT, EN FORMULE SEMI-PARTAGÉ



# CONSTRUIRE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

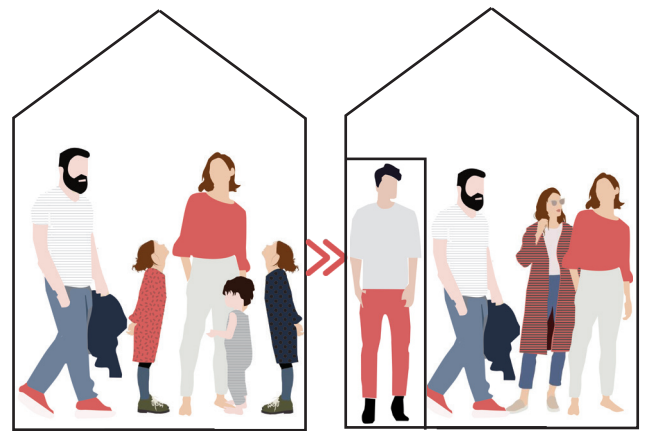
## T5M

T5 MODULABLE



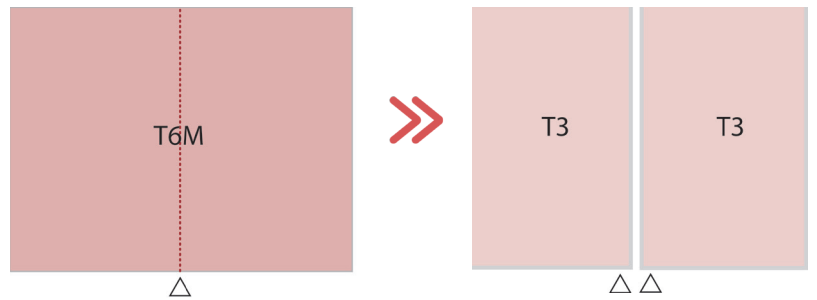
EVOLUTION DU T5M EN UN T1 ET UN T4 AVEC POSSIBILITÉ DE DEUX ENTRÉES COMMUNE

- LE T5 MODULABLE PEUT CORRESPONDRE À UNE FAMILLE DONT LES ENFANTS GRANDISSENT ET FINISSENT PAR DÉSIRER PLUS D'INTIMITÉ
- IL EST PLUS GRAND ET ENCORE PLUS FLEXIBLE QUE LE T4A
- SI LE(S) ENFANT(S) PART(ENT) DE LA CELLULE FAMILIALE, LES PARENTS PEUVENT ENSUITE LOUER UNE PART DE LEUR LOGEMENT À UN ÉTUDIANT, EN FORMULE SEMI-INDÉPENDANT



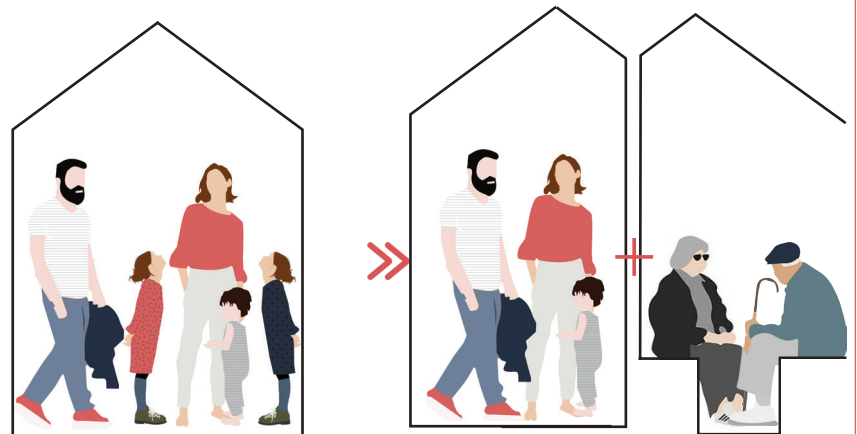
## T6M

T6 MODULABLE



EVOLUTION DU T6M EN DEUX T3

- LE T6 MODULABLE CORRESPOND DANS UN PREMIER TEMPS À UNE FAMILLE NOMBREUSE
- ELLE ASSURE CEPENDANT AUX ACCEDENTS QU'ILS PUISSENT À L'AVENIR CINDER LEUR LOGEMENT POUR VENDRE OU LOUER L'AUTRE PARTIE





B  
I  
B  
L  
I  
O  
G  
R  
A  
P  
H  
I  
E

## BIBLIOGRAPHIE

Boulmier, Muriel. « *Bien vieillir à domicile - Enjeux d'habitat, enjeux de territoires* », juin 2010

Labit, Anne. « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », *Habiter et vieillir. Vers de nouvelles demeures*. ERES, 2013, pp. 245-260.

Némoz, Sophie. « Le devenir de l'habitat intergénérationnel : une revisite socio-anthropologique », *Gérontologie et société*, vol. vol. 39 / 152, no. 1, 2017, pp. 207-220.

Némoz, Sophie. « De la « co-âgitation » urbaine aux « maisonnées » intergénérationnelles », *Agora débats/jeunesses*, vol. 49, no. 3, 2008, pp. 30-39.

Région Nouvelle-Aquitaine, *Livre Blanc sur le logement des jeunes et des étudiants en Nouvelle-Aquitaine*, sept. 2018

Vivre Avec, *Compte-rendu d'activité 2017*

A'Urba, *Vieillir en ville et dans son quartier*, 2016

## WEBOGRAPHIE

Association Accordés:  
[www.accordes.org](http://www.accordes.org)

Association Ensemble2générations:  
<http://ensemble2generations.fr/>

Association Soliha:  
<http://ensemble2generations.fr/>

Association Toit+Moi:  
<https://toitplusmoi.eu>

Association Vivre Avec:  
<http://www.logement-solidaire.org/>

Agence l'ADIL 33:  
<https://www.adil33.org/>

BFM TV Verif:  
<https://www.verif.com>

Bordeaux 2030:  
<http://www.bordeaux2030.fr>

Centre Hospitalier Universitaire de Bordeaux:  
<https://www.chu-bordeaux.fr>

Documentation de l'AFP:  
<http://apf33.blogs.apf.asso.fr/media/02/01/646448435.pdf>

Documentation de l'ANIL, "Les conventions d'occupation précaire" :  
<http://apf33.blogs.apf.asso.fr/media/02/01/646448435.pdf>

Fondation Roure:  
<https://www.fundacioroure.org>

Incité Bordeaux  
<http://www.incite-bordeaux.fr>

La Maison de l'Habitat à Orleons:  
<https://maisonhabitat.orleans-metropole.fr>

La ville Merignac:  
<http://www.merignac.com>

La Tribune:  
<https://objectifaquitaine.latribune.fr>

Observatoire de l'ANIL:  
<https://www.observatoires-des-loyers.org>

Réseau Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle:  
<https://reseau-cosi.org>

Réseau Logement Intergénérationnel et Solidaire France:  
<http://www.lisfrance.org>

## ICONOGRAPHIE

Figure 1:  
*Entretiens avec des co-habitant.e.s*

Figure 2:  
*Exemples de données provenant du sondage*

Figure 3:  
*Carte des universités et des formations professionnelles*

Figure 4:  
*Profil des publics ciblés*

Figure 5:  
*Différents organismes et associations liés à la cohabitation intergénérationnelle en France*

Figure 6:  
*Cohabiter selon un curseur: trois possibilités d'aménagement*

Figure 7:  
*Carte des villes du réseau COSI*

Figure 8:  
*Proposition du logo de la Maison de l'Habitat*

Figure 9:  
*Exemple du page web de la Maison de l'Habitat*

Figure 10:  
*Exemple du flyer pour un atelier du cohabitation intergénérationnel*

Figure 11:  
*Nombre d'emplois par zones économiques de Bordeaux Métropole*

Figure 12:  
*Carte des associations et acteurs susceptibles d'agir à l'échelle des seniors dans la commune de Talence*

Figure 13:  
*Carte des associations et acteurs susceptibles d'agir à l'échelle des seniors dans le quartier Saint Augustin*

Figure 14:  
*Exemple de cheminement des aides à la rénovation*

Figure 15:  
*Proposer une aide par la métropole*



