

Publié le 18 octobre 2024

Quelle transition générationnelle au service des habitants, des logements et des territoires ?

La problématique du vieillissement des populations pose aux Epl un défi. Ces dernières sont déjà actives dans les domaines de l'adaptation des logements, des services aux habitants et de l'évolution des services équipements publics pour les usagers.



L'atelier réunissait plusieurs acteurs autour de **Luc Broussy, spécialiste du vieillissement et auteur de plusieurs rapports interministériels sur l'adaptation de la société à son évolution démographique**, en particulier celui intitulé: « Nous vieillirons ensemble », datant de mai 2021 et qui reste toujours d'actualité.

- **Charlotte Limousin**, directrice générale de l'association [DELPHIS](#), réseau de bailleurs sociaux;
- **Christian Giboureau**, directeur général de la Sem [Loire Océan Développement](#);
- **Olivier Subra**, directeur général de la [Sem Pau Béarn Habitat](#);
- **David Meynard**, président de [Récipro-cité](#), entreprise de l'ESS.

Dans un premier temps, chaque intervenant a pu faire état de la situation actuelle du sujet du vieillissement de la population sur les territoires, insistant sur la prise de conscience d'un enjeu majeur actuel et présentant les pratiques actuelles observées ou mise en oeuvre.

Au-delà des statistiques qui montrent qu'aujourd'hui un Français sur cinq a plus de 65 ans, chiffre qui évoluera à un sur quatre en 2050 et conduira alors à plus de 12 millions d'habitants de plus de 75 ans, les sujets liés au vieillissement de la population doivent être traités sous tous ses aspects. Mais une réponse doit être apportée collectivement à la question qui mobilise nos concitoyens : « **Comment, demain, pourrais-je vieillir chez moi ?** ». C'est un sujet qui nous touche tous et dont la prise en compte impose une prise de conscience collective dans le cadre de l'intérêt général.

Les prérequis du « vieillir chez soi »

Vieillir chez soi suppose un logement adapté à ses fragilités présentes ou futures mais aussi un quartier sécurisant, une ville bienveillante pour le maintien des liens sociaux. **La vie à domicile ne doit pas se transformer pas en assignation à résidence**, tout en tenant compte de la spécificité de chaque territoire.

Des premières dispositions, largement insuffisantes au regard des enjeux, comme **Ma Prime Adapt du ministère du logement** ou l'insertion du vieillissement dans les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain mis en œuvre par l'ANCT, existent déjà. Mais c'est une vision prospective et stratégique indispensable qui est nécessaire au niveau des collectivités locales, la commune en premier lieu, les EPCI et le département, pour une action commune et efficaces.

Les Epl, outils au service des territoires, à multiactivités et agiles, peuvent s'intégrer dans une refondation en profondeur de notre système de soutien à l'adaptation des logements, de villes et de territoires « pour tous les âges, tous les usages et tous les partages », et ce avec des politiques publiques plus volontaristes et plus ambitieuses.

L'utilité sociale de la « vieillesse »

Être senior aujourd'hui, plus qu'une question d'âge, c'est une manière personnelle d'envisager les prochaines étapes de sa vie, une diversité de modes d'habiter, une vulnérabilité face aux (nouveaux) risques mais aussi une réflexion sur sa place et son utilité dans la société, son lien social.

L'expérience du réseau DELPHIS dans le cadre d'un [partenariat avec le FedEpl signé en septembre à l'occasion du congrès USH](#) devra permettre aux Epl de bénéficier d'une réflexion commune sur ces questions et notamment sur les territoires antillais. Chaque bailleur social devra dorénavant intégrer cette dimension dans sa stratégie patrimoniale ainsi que sur des modes de gestion et service spécifique à la perte de mobilité et à la population senior.

Les témoignages sur des actions réalisées ou en cours parla Sem LOD - aménageur sur **Nantes Métropole** ou par **Pau Béarn Habitat** - Sem bailleur social, opérateur immobilier global de l'agglomération de Pau Béarn Pyrénées, montrent que dans la construction et l'intégration de maisons de santé en QPV ou dans le domaine de **l'adaptation de logements aux publics seniors et leur accompagnement social**, que les Epl sont au rendez-vous, dès à présent des enjeux majeurs liés à ces questions.

Au-delà des aspects d'adaptation des logements, l'évolution de la ville et des territoires pourra passer par le développement des formes d'habitat intergénérationnelles et inclusives permettant à des personnes âgées, des familles et des jeunes de cohabiter au sein d'un même immeuble tout en partageant des espaces communs. Les Epl, en lien avec les collectivités, doivent concourir aux actions permettant de rompre l'isolement des seniors tout en favorisant la cohésion sociale entre toutes les générations.

Création d'un groupe de travail en cours de constitution

Pour les aménageurs, **Récipro-cité** accompagne les bailleurs dès la programmation, la conception et l'exploitation de tiers-lieux intergénérationnels en cœur de quartier qui contribuent à la cohésion sociale dans des ensembles accueillant des habitants de tous les âges.

De l'avis commun, la prise en compte du vieillissement dans la période actuelle et à venir est un enjeu majeur qui ne pourra trouver des réponses qu'au plan local, sous l'impulsion des collectivités locales mais avec le concours des investisseurs institutionnelles (bancaires et mutualistes) défendant l'intérêt général et surtout le service au profit des résidents.

La réponse que peut apporter les Epl va complètement dans ce sens, c'est pourquoi la constitution d'un **groupe de travail** réunissant à la fois des Epl, des aménageurs, des bailleurs sociaux ou des entreprises dédiées à l'aide à la personne, mais aussi des collectivités territoriales des différentes strates du bloc communal et départemental, est à envisager pour élaborer les réponses de demain face un enjeu sociétal fondamental.

À télécharger