

Livre Blanc : LE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL

Plusieurs générations sous un même toit.

Sidonie DASTILLUNG ; Souma GANGOPADHYAY ; Tianmou HU; Aude SANY



Remerciements

La réalisation de ce projet a été possible grâce au concours de plusieurs parties à qui nous voudrions témoigner toute notre reconnaissance.

Nous tenons à remercier Nabila Coste, responsable de la cohabitation intergénérationnelle au Pari Solidaire, Félix Vo, responsable des partenariats chez Airbnb, Adeline Braescu-Kerlan et Coline Chevrin, responsables pédagogiques de l'École d'Affaires publiques de SciencesPo Paris, qui nous ont accompagnés dans la réalisation de ce projet.

Préface : une histoire de deux villes

Madame Bastiat vit dans un appartement de quatre chambres à coucher sur le boulevard Henri IV, Paris. Il y a quelques mois à peine, elle avait installé de solides grilles de fer sur les fenêtres situées autour de son escalier. Elle s'assurait que toutes ses chambres restaient fermées à clé. Ses interactions se limitaient à des rassemblements peu fréquents avec ses amis. À l'occasion, elle se rendait à la banque ou à un rendez-vous avec un médecin. Elle passait le reste du temps dans une petite pièce adjacente à sa cuisine, dans son vieil appartement parisien, seule, à écouter ses disques de jazz - qui lui rappellent un temps passé...

Le premier jour de Monica à Paris fut un spectacle dans tous les sens du terme. Une ville immense, pleine de gens, de curiosités, de musique et marquée par l'odeur des baguettes fraîches des boulangeries. Elle n'y avait aucun ami, aucun contact, aucun réseau de soutien. Une personne au service logement de son université l'avait présentée à Madame Bastiat, qui avait une petite chambre d'amis au dernier étage de son appartement. Bien que les deux femmes se méfiaient l'une de l'autre, elles ont choisi de devenir cohabitantes à Paris.

Au fil des jours, la camaraderie s'est transformée en un lien proche de la famille. Monica aide Madame Bastiat avec son ordinateur portable, à appeler ses petits-enfants sur Skype, à utiliser Google pour trouver les horaires de train et les numéros de téléphone des magasins de Toulouse, ainsi qu'à faire ses courses au marché de la Bastille du dimanche. Madame Bastiat a joué le rôle de grand-parent, racontant à Monica la ville étrange, ses bijoux cachés, et comment éviter les pickpockets qui fréquentent le nord de Paris.

L'histoire de Madame Bastiat et Monica n'est ni unique ni rare. De nombreuses personnes âgées ouvrent progressivement leur maison à des personnes plus jeunes, ce qui donne lieu à une pratique qui est largement comprise comme un partage intergénérationnel de la maison. Dans une telle pratique, le foyer est partagé entre les générations où les personnes âgées sont les maîtres du foyer et les jeunes sont les colocataires.

Ce livre blanc a souhaité explorer les différentes dimensions de la cohabitation intergénérationnelle, en proposant d'abord un regard sur différents types de cohabitations intergénérationnelles en France et à l'étranger (I), en évaluant ses différents freins et leviers potentiels (II), puis en proposant des recommandations pour encourager le développement de cette pratique (III). Le cœur de notre livre blanc est ainsi constitué par un "référentiel", à savoir un ensemble de normes qui pourraient constituer un cadre légal à la cohabitation intergénérationnelle. Ce référentiel permettrait d'assurer un contrôle et de développer l'attractivité de cette pratique en la rendant sécurisée (IV).

Sommaire

Introduction : L'impact de l'isolement sur les personnes âgées et les jeunes	5
PARTIE I : La cohabitation intergénérationnelle à travers le monde	6
1.1 Le besoin de cohabitation intergénérationnelle en France	6
1.2. Le partage intergénérationnel de la maison à travers le monde	10
1.3. Etude de cas : la cohabitation intergénérationnelle et le Royaume-Uni	10
1.4. Conclusion	12
PARTIE II : Enquête auprès de 35 seniors	13
2.1. Objectifs et contexte de l'enquête	13
2.2. Résultats, analyse et limites rencontrées	15
Partie III : Nos recommandations	17
Partie IV : Un référentiel de la cohabitation intergénérationnelle	20
Introduction.....	20
1. Domaine d'application	20
2. Termes et définitions	20
3. Prestation de service	21
4. Mesure et amélioration continue de la qualité du service	28
5. Compétence et certificat requis liés aux fonctions de la structure accompagnatrice	29
ANNEXE AU REFERENTIEL -Cahier des charges pour la charte d'engagement	30
Bibliographie.....	31

Introduction : L'impact de l'isolement sur les personnes âgées et les jeunes

L'avènement de l'ère moderne a restructuré les réseaux qui existaient dans la société de manière organique. Un monde mondialisé signifie que le travail devient transitoire, à travers le temps et l'espace, conduisant à des migrations internationales et intra-nationales. L'éducation aussi est devenue transitoire, ce qui a entraîné une augmentation de la mobilité des étudiants à travers le pays et le continent. Toutes ces transitions se sont combinées pour transformer la structure organique et les réseaux de la société. Ces évolutions ont généré plus d'entre soi et d'isolement pour de nombreux individus.

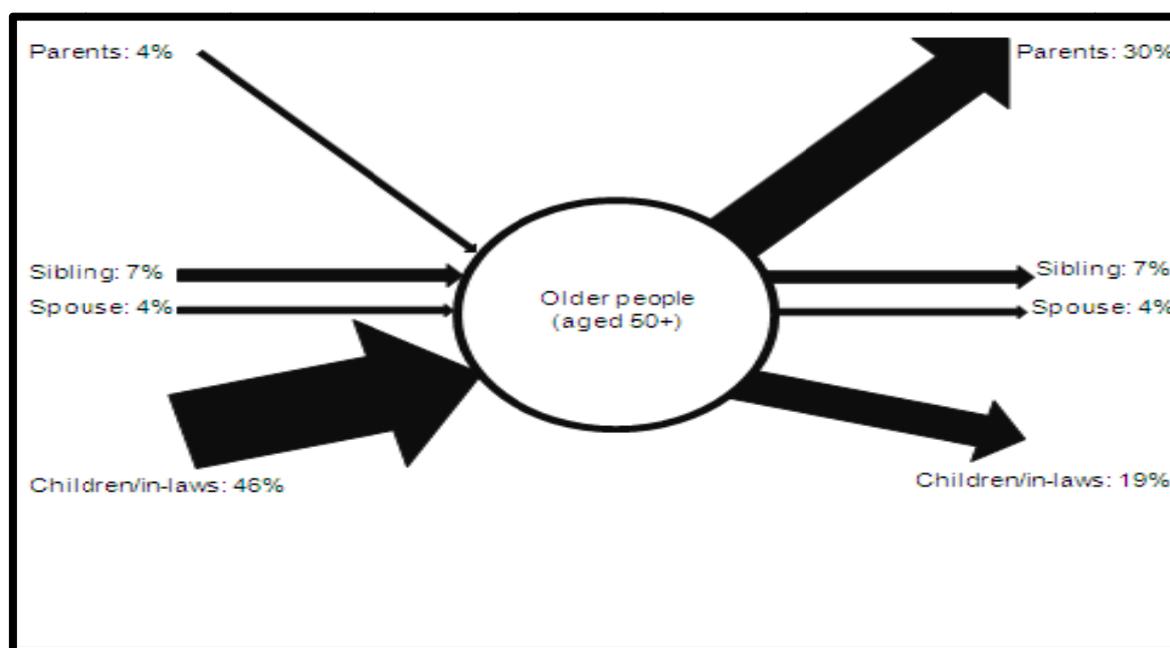
De nombreux chercheurs ont affirmé que l'isolement social et la solitude peuvent être fatals pour les personnes âgées. En fait, cela pourrait même rendre les personnes âgées plus vulnérables à la mortalité (Steptoe, Shankar, Demakakos, & Wardle, 2013). L'effet de l'isolement social est tout autant néfaste dans le cas des adolescents et des jeunes adultes. La solitude affecte les jeunes adultes et leurs aptitudes sociales (DiTommaso, Brannen-McNulty, Ross, & Burgess, 2003; Goossens et al., 2009).

Par conséquent, on peut comprendre que la solitude et l'existence solitaire n'affectent pas seulement la génération des plus de cinquante ans, mais aussi la jeunesse – l'avenir du pays. Pour enrayer ce problème qui semble affecter à la fois les personnes âgées et les jeunes, le logement intergénérationnel peut offrir une solution idéale et efficace. Ainsi, cette jeune personne peut trouver un nouveau foyer, à des prix raisonnables. Pour les personnes âgées, cela leur apporte du lien social et de l'ouverture. Ce sont quelques-unes des raisons qui ont conduit à l'émergence du logement intergénérationnel à travers le monde.

PARTIE I : La cohabitation intergénérationnelle à travers le monde

1.1 Le besoin de cohabitation intergénérationnelle en France

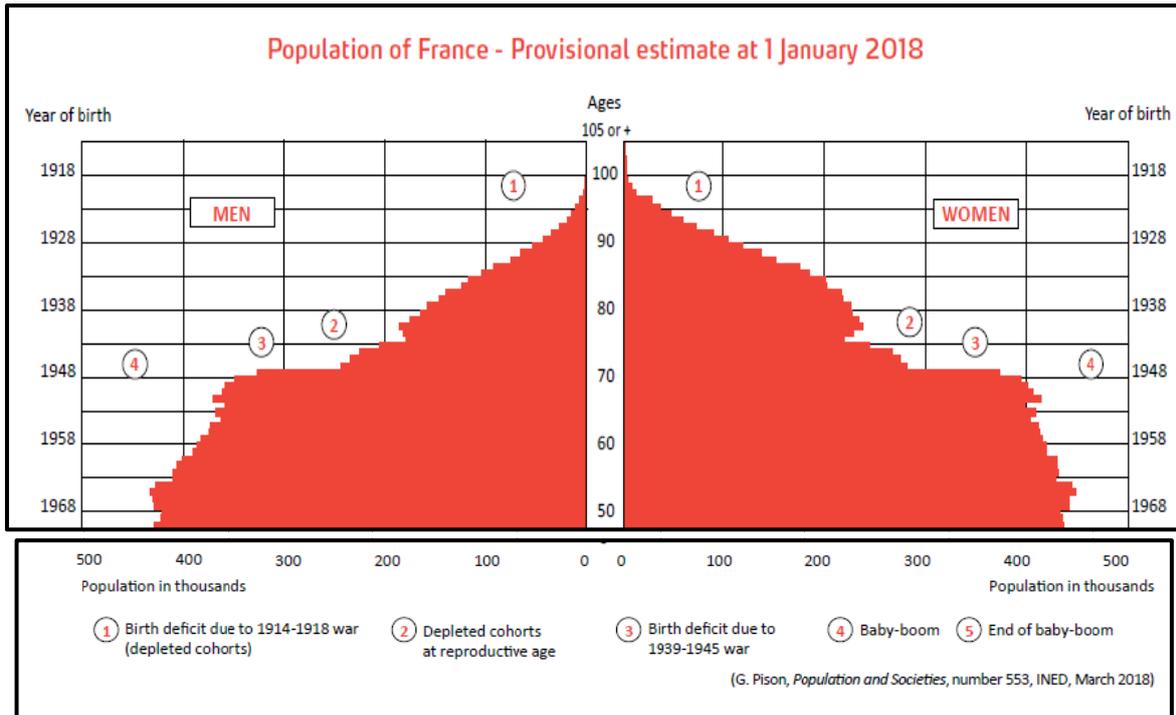
Dans le cas de la France, la solitude intergénérationnelle s'est soldée par des transferts temporels intergénérationnels. Les différents membres de la famille se sont donnés du temps les uns aux autres ou aux membres d'une même structure. Dans le cas des pays membres de l'OCDE, les principaux transferts de temps entre les générations plus âgées ont été reçus de leur famille et dans le cadre des lois. Une grande partie de leur temps a également été transférée à la jeune génération - principalement les petits-enfants et d'autres membres de la famille. En raison de la nature changeante du travail et de la société en général, cette structure évolue rapidement. Les gens vivent loin de leur famille et leurs enfants entament des mobilités pour faire des études ou travailler. Il s'agit d'un changement qui est également observé en France.



Transfert temporel à la population âgée dans les pays de l'OCDE.

Source: Analyse par l'OCDE des données sur les parts (enquête sur la santé, le vieillissement et la retraite en Europe) pour 15 pays.

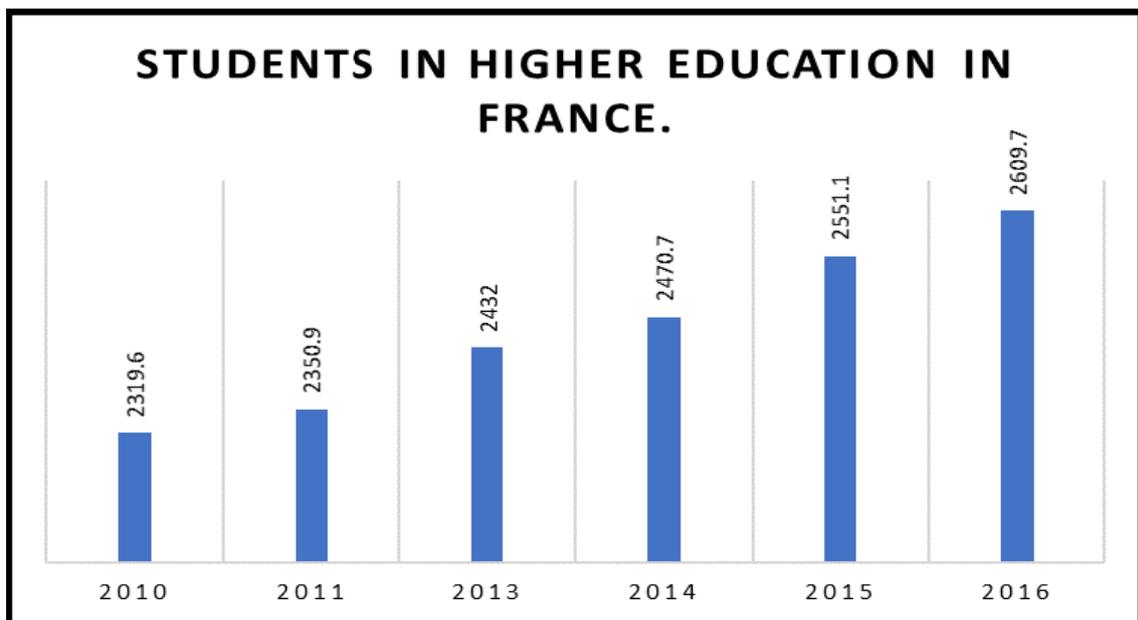
A l'heure actuelle, la population française évolue. En particulier, la proportion des seniors est de plus en plus importante. En plus de cela, la part des femmes dans la population ne cesse de croître avec l'âge. La littérature suggère sur ce point que la solitude est plus fréquente chez les femmes et qu'elle augmente avec l'âge (Stephoe et al., 2013), de sorte que l'intérêt de la cohabitation intergénérationnelle pourrait s'élever au sein de cette partie de la population.



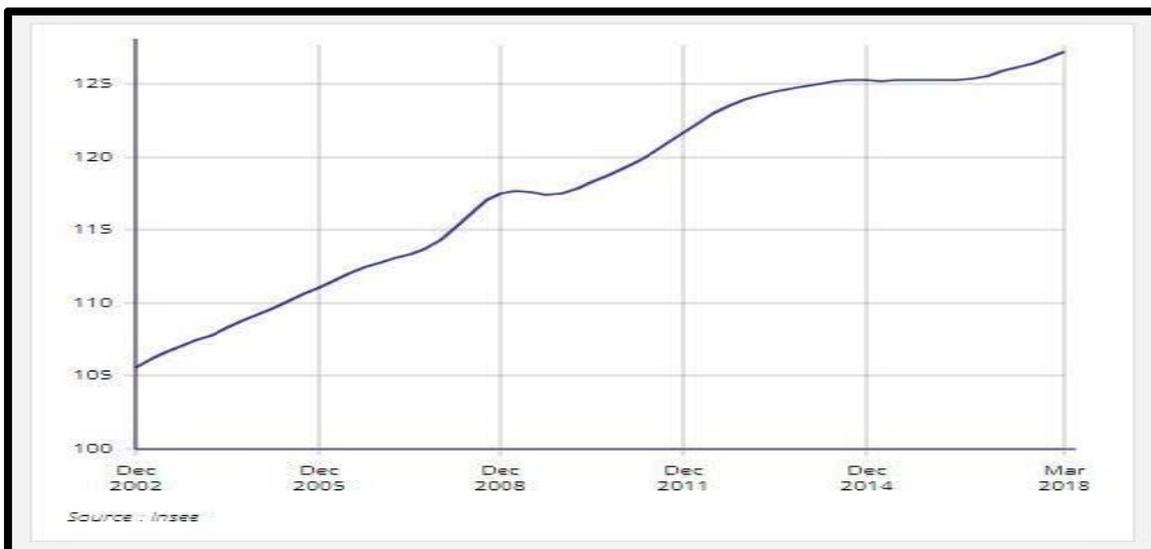
Population de plus de 50 ans en France.

Source: INSEE, 2018.

Parallèlement, la France a également connu une croissance régulière du nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur, dans un contexte toutefois d'augmentation du coût des loyers dans les grandes villes, comme l'indique l'Indice de référence des loyers. Cela signifie que si un plus grand nombre de personnes ont été encouragées à poursuivre des études supérieures, le coût de la vie a également augmenté de façon significative pour les étudiants étrangers et non urbains.



Nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en France entre 1980 et 2016 (en milliers).



Indice de référence des loyers (IRI) - Base 100 au 4ème trimestre 1998.

L'augmentation croissante de la population âgée croissante de seniors et d'étudiants, la hausse des coûts de logement et l'éloignement des étudiants de leur région d'origine pour la conduite de leurs études, laissent présager que la pratique du logement intergénérationnel en France a une forte potentialité de développement. En ce qui concerne l'Ile-de-France en particulier, nous avons réalisé une étude de marché, qui nous a conduit à estimer le marché potentiel à 450 000 seniors. La méthodologie suivie en est décrite ci-dessous.

Encadré 1 : Le marché potentiel de la cohabitation intergénérationnelle au sein de l'Ile-de-France

Personnes âgées de plus de 60 ans en Ile-de-France :

Selon l'enquête « Région Ile-de-France » de l'Insee, il y avait 1 490 653 personnes de 60 à 74 ans et 809 670 personnes de plus de 75 ans en 2014 en région parisienne. Soit un total de 2 300 323 seniors en Ile-de-France. Cela représente 19% de la population francilienne.

Logements adéquats pour la cohabitation intergénérationnelle :

Nous avons considéré que seuls les logements comportant trois pièces ou plus étaient adéquats pour recevoir un jeune (deux chambres plus un salon). En région Ile-de-France, ils sont au nombre de 3 451 952, toujours selon l'enquête « Région Ile-de-France » de l'Insee, sans compter les résidences secondaires (188 000) ni les logements vacants (357 000).

Selon les données du Ministère de la Transition écologique et solidaire, en 2017 il y avait 36,6% des HLM qui sont trois pièces en Ile-de-France, 25,5% sont quatre pièces et 7% sont de cinq pièces et plus. Au total cela fait 69,1% des logements HLM qui comportent 3 pièces ou plus. Le nombre total de logements HLM étant d'environ 1 263 000, il y a environ 873 000 logements sociaux en Ile-de-France de plus de trois pièces.

Sachant que le nombre de HLM vacants en Ile-de-France n'est pas significatif, en retranchant le nombre de HLM en région parisienne ayant plus de trois pièces du nombre total de logements trois pièces ou plus en Ile-de-France, on compte donc 2 600 000 logements T3 ou plus, hors logements sociaux, logements vacants et résidences secondaires.

Avec une hypothèse selon laquelle la répartition des types de logements (nombre de pièces) en fonction des classes d'âge est uniforme, on peut supposer qu'environ $0,19 \times 2\,600\,000$ soit 494 000

personnes âgées vivent dans des logements adéquats pour la cohabitation intergénérationnelle.

État de santé des franciliens de plus de 60 ans

L'état de santé des franciliens est légèrement meilleur que celui des autres départements. En effet, trois franciliens sur quatre de 60 ans ou plus vivant à domicile sont sans incapacité (i.e. sans problème fonctionnel sévère qui limiterait l'activité), 53% se déclarent en bonne santé (contre 50% en moyenne dans les autres régions). Ceci rend la population senior d'Île-de-France potentiellement plus apte à participer à la cohabitation intergénérationnelle.

On peut supposer les personnes dépendantes au sens du score VQS (enquête Vie Quotidienne et Santé) ne pourront pas participer à la cohabitation intergénérationnelle (quoique ce ne soit pas un critère de refus pour les associations organisant ce dispositif). 170 000 Franciliens âgés de 60 ans ou plus vivant à domicile (soit 8 % de cette tranche d'âge) déclarent des difficultés correspondant à la notion de dépendance au sens de l'enquête Vie Quotidienne et Santé (VQS).

Ainsi, si l'on rapporte au nombre de personnes âgées vivant dans un logement adéquat pour recevoir un jeune au pourcentage de personnes dépendantes au sens du score VQS, cela fait 39 520 personnes de plus de 60 ans qui sont dépendantes et vivent dans un logement adéquat pour la cohabitation intergénérationnelle.

Si l'on retranche ce nombre, on peut donc considérer **qu'environ 454 500 personnes âgées pourraient participer à la cohabitation intergénérationnelle selon ces critères**. Cependant, il faut noter que les critères de dépendance au sens du VQS ne sont pas des critères retenus pour interdire la participation à la cohabitation intergénérationnelle (ceux-ci ne peuvent être identifiés qu'au cours d'un entretien spécifique réalisé par un personnel compétent).

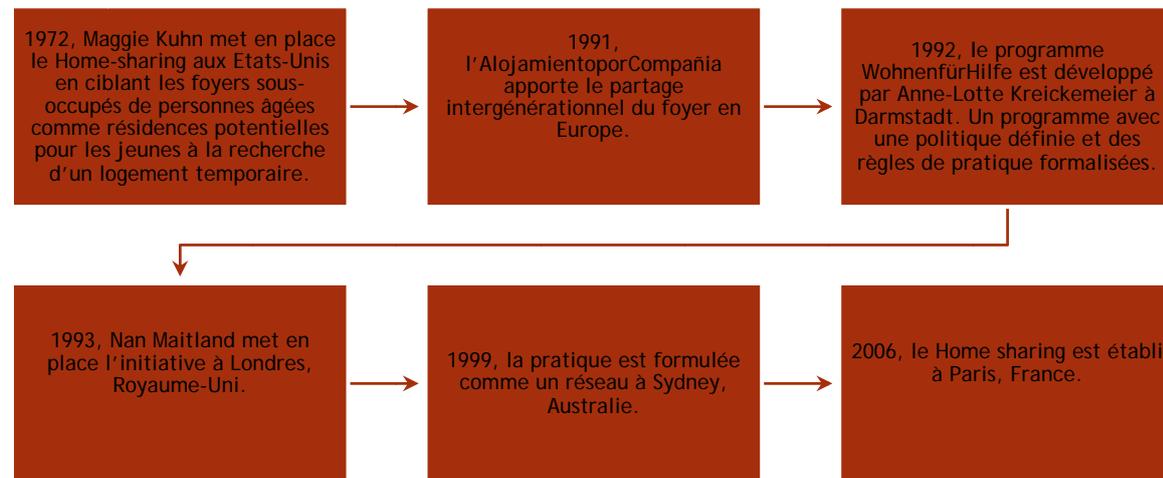
Perspectives futures en Île-de-France

À partir de 2030, le vieillissement de la région Île-de-France va s'accélérer. Le nombre de Franciliens de plus de 85 ans pourrait s'accroître de 380 000 entre 2013 et 2050, soit une augmentation de 56 %, alors que la population francilienne totale augmenterait d'environ 10 %.

Or, selon une étude de la Direction régionale des affaires sanitaires et sociales d'Île-de-France et de la Direction régionale de l'Insee Île-de-France, l'entrée plus tardive en dépendance et la convergence des espérances de vie masculine et féminine devraient augmenter le maintien des personnes âgées dépendantes à leur domicile. La croissance du nombre de Franciliens potentiellement dépendants vivant à domicile serait donc particulièrement forte (+ 31,7 % entre 2005 et 2020). Par ailleurs, en 2020 un tiers des personnes âgées dépendantes résidant à leur domicile vivra seul.

La cohabitation intergénérationnelle n'a pas pour but de répondre aux besoins induits par la dépendance des personnes âgées, mais joue un rôle préventif. En maintenant la personne âgée en contact avec un jeune, et en assurant une surveillance de la progression de l'état de santé de la personne âgée, la cohabitation intergénérationnelle permet de retarder le processus d'entrée dans la dépendance. Avec une croissance annuelle moyenne de la population des plus de 65 ans de 1,6% entre 2013 et 2050, le potentiel de développement de la cohabitation est donc particulièrement important.

1.2. Le partage intergénérationnel de la maison à travers le monde

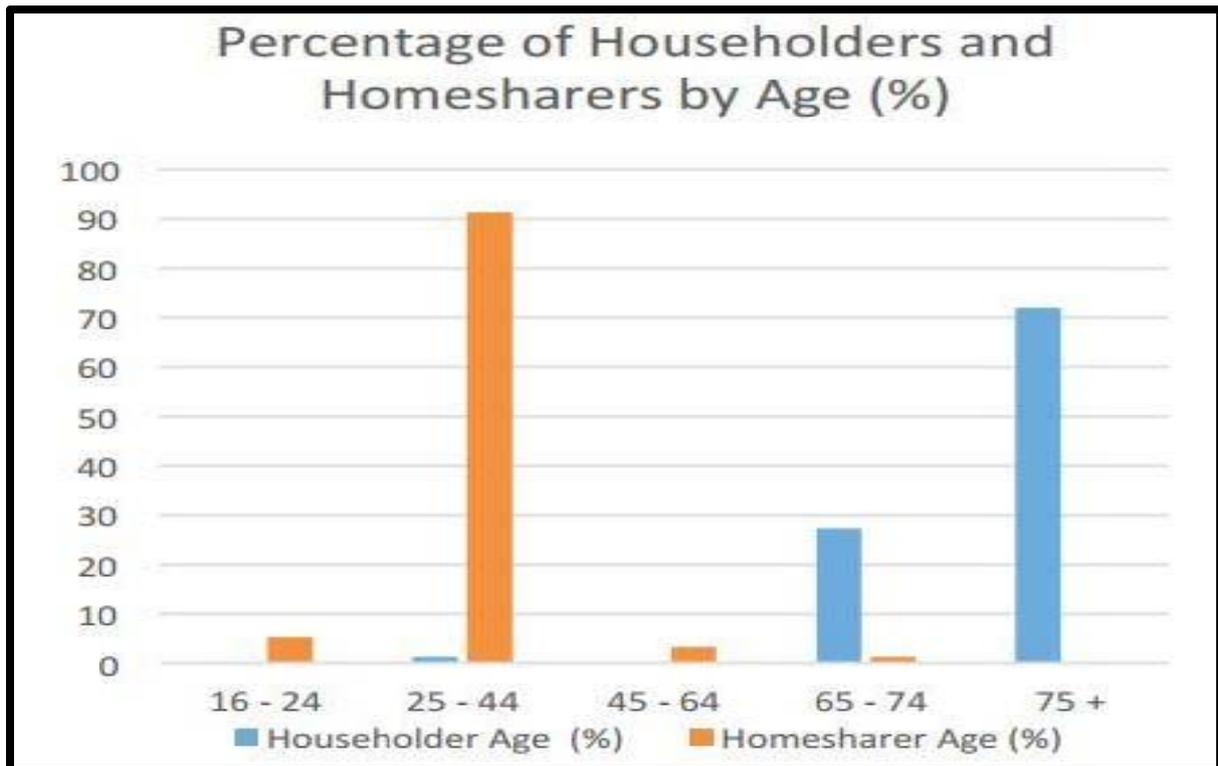


Le logement intergénérationnel peut être réalisé principalement de deux façons. La première consiste à créer des logements communautaires distincts et spécifiquement destinés à la vie intergénérationnelle. Il s'agit d'initiatives qui permettent la vente ciblée de terrains ou d'immeubles à des personnes appartenant à des générations différentes. La deuxième renvoie au partage intergénérationnel du foyer. Dans ce modèle, un logement existant sous-occupé car habité uniquement par une personne âgée s'apprête à abriter une jeune personne supplémentaire, ce qui rentabilise le reste du logement. Cela n'exige pas la formation ou la construction de nouveaux logements, mais plutôt l'amélioration de l'efficacité de l'infrastructure déjà existante. Le partage intergénérationnel du foyer peut se faire dans une propriété privée ou individuelle ou dans une propriété commune tel qu'un établissement dédié aux personnes âgées.

Le défi majeur de chacune des deux pratiques a été l'absence d'une politique ou d'une réglementation publique qui facilite le partage intergénérationnel des foyers dans un pays. Le cas particulier de l'élaboration d'une politique et de la réglementation correspondante au Royaume-Uni présente à ce sujet un intérêt particulier pour la présente analyse.

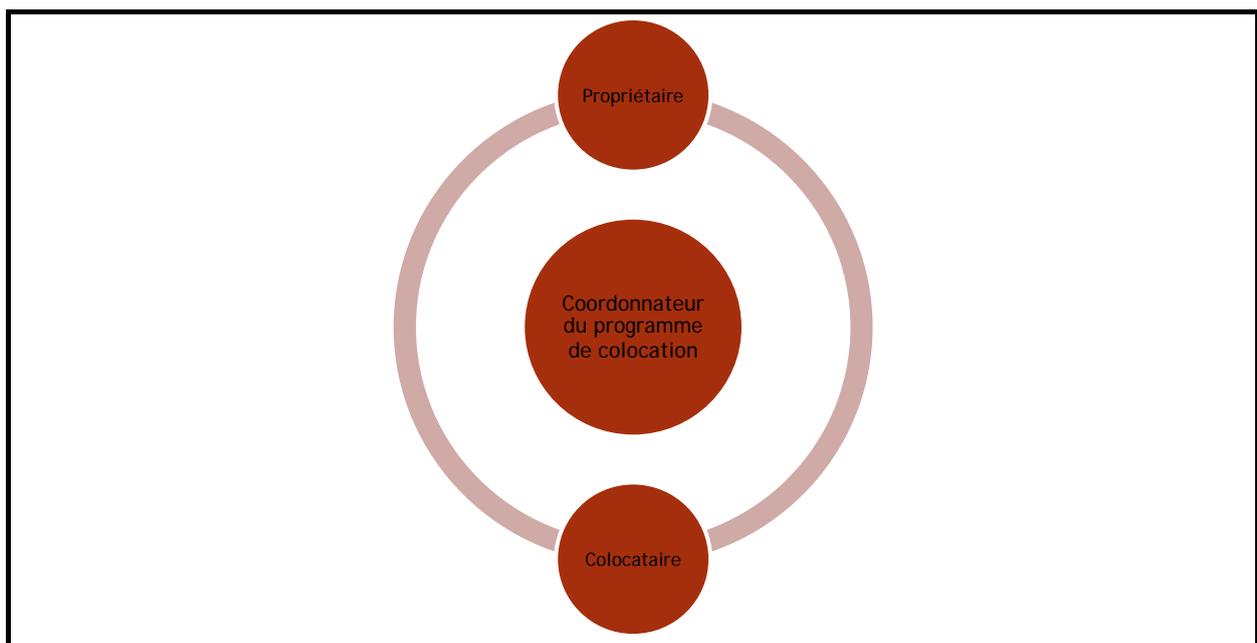
1.3. Etude de cas: la cohabitation intergénérationnelle et le Royaume-Uni

La pratique du partage intergénérationnel de la maison au Royaume-Uni a commencé en 1993 et n'a cessé de croître depuis. Ce n'est que l'année dernière, en 2017, que le secteur dans son ensemble a formulé un rapport formel - *The Homeshare Sector Report 2017* - pour évaluer la profondeur, la croissance et l'évolution de la pratique du partage du logement au Royaume-Uni. Même si elle n'était pas explicitement axée sur l'aspect du partage intergénérationnel du logement, la pratique était en réalité fermement fondée sur cet aspect, car il y avait une division claire entre le groupe d'âge du chef de ménage (les personnes propriétaires de la maison) et celui qui partage le logement (les personnes qui cohabitent dans la maison). Le premier était principalement représenté par des personnes âgées de 50 ans et plus - le plus grand nombre de représentants se situant dans la tranche d'âge de 64 ans et plus. Le deuxième groupe se limitait principalement à un groupe d'âge de 25 à 44 ans.



Source: The UK Homeshare Sector Report 2017.

L'un des constats les plus importants du rapport précité réside dans l'importance démontrée du « coordonnateur », qui gère la mise en œuvre du partage du logement - l'intermédiaire responsable de l'appariement entre le propriétaire et le propriétaire du logement. Non seulement le coordonnateur du partage de logement est considéré comme un agent qui améliore la confiance des deux parties, en particulier du propriétaire âgé, dans le système, mais il réduit également de manière significative le coût de transaction de l'ensemble de l'opération. Ceci se produit lorsque les accords formulés par le coordonnateur du partage du logement mentionnent explicitement les attentes des deux parties et qu'ils correspondent à ces attentes pour obtenir le meilleur résultat possible.



On a constaté que plus de 80 % des propositions de partage intergénérationnel de logements ont été réceptionnées par Internet. Le rôle du coordonnateur du partage de logement était d'autant plus important qu'il permettait souvent de combler le fossé technologique entre les deux générations qui participaient au programme de partage de logement intergénérationnel.

Le Livre blanc du gouvernement sur la santé et les soins sociaux, « *Our Health, Our Care, Our Say* » publié en janvier 2006 et le Livre vert de 2005 « *Independence Wellbeing and Choice* » mettent l'accent sur le rôle que la communauté peut jouer pour aider les gens à vivre de manière autonome et à faire face aux risques et proposer des moyens de minimiser les risques. Ces deux rapports reconnaissent tous deux le rôle primordial du coordonnateur de cohabitation. Le concordat intitulé Putting People First (PPF), publié en décembre 2007, met l'accent sur le soutien à la personne âgée au sein de son domicile et reconnaît également la nécessité de faciliter ces services et de continuer à mettre l'accent sur la protection des participants - ce qui correspond à la mission du coordonnateur de cohabitation.

Étant donné que le partage intergénérationnel du logement ne s'intègre pas parfaitement aux dimensions politiques des « soins » et « logement », il s'agit de lui apporter une attention particulière et de se focaliser à l'avenir sur les aspects politiques et réglementaires. Ceux-ci doivent être adaptés au contexte social, politique et économique local, propre à chaque Etat, de sorte à obtenir les meilleurs résultats. Les lignes directrices qui ont été dégagées au Royaume-Uni sur le partage intergénérationnel de logements précisent par ailleurs les cas dans lesquels des incitations peuvent être fournies aux personnes pour qu'elles entreprennent le programme. L'une des principales raisons pour lesquelles les gens sont parfois dissuadés d'entreprendre des programmes de location ou de colocation réside dans l'exposition accrue qu'ils y voient aux impôts et aux responsabilités locales. Dans les recommandations retenues pour le Royaume-Uni, le NAAP suggère des réductions d'impôts sélectives et des incitations dans les domaines de l'impôt sur le revenu, de l'impôt sur le conseil et de l'exposition aux allocations de logement pour le colocataire en fonction du paiement effectué au propriétaire. Tout cela nécessiterait non seulement la participation d'un coordinateur pour faciliter le processus et réduire les coûts de transaction liés aux aspects administratifs, mais aussi pour s'assurer que ces incitations sont appliquées et mises en œuvre au niveau des territoires.

Dans les parties suivantes de ce rapport, nous aurons l'occasion de revenir sur certaines de ces recommandations, qui nous semblent devoir s'appliquer aussi au cas français.

1.4. Conclusion

Une société en réseau qui rend les individus plus connectés les rend aussi plus isolés. Une étude récente de la Fondation de France, publiée en 2017, a révélé que 6 % des jeunes âgés de 15 à 30 ans seraient effectivement en situation d'isolement. Une étude similaire réalisée en 2013 par la même organisation suggère qu'une personne de plus de 75 ans sur quatre vit dans l'isolement social. Dans ce contexte et au regard de tous les autres éléments précédemment mentionnés – coût des loyers, évolution de la population étudiante, augmentation du nombre de seniors – la cohabitation intergénérationnelle est un sujet politiquement majeur qui s'attèlerait non seulement à faciliter l'accès des jeunes au logement mais qui amènerait également à agir en faveur des personnes âgées, que ce soit sur le plan de la prévention de la dépendance, de leur situation d'isolement social ou que ce soit de manière budgétaire en leur permettant de gagner un complément de revenus. Nous souhaiterions précisément déterminer les modalités par lesquelles les autorités publiques pourraient s'emparer de ce sujet au niveau national, afin d'en favoriser le développement et la mise en œuvre.

PARTIE II : Enquête auprès de 35 seniors

2.1. Objectifs et contexte de l'enquête

Par la réalisation d'une enquête auprès de 35 seniors, nous avons cherché à identifier les leviers potentiels du développement de la cohabitation intergénérationnelle ainsi que ses freins les plus importants. Nous avons posé nos questions autour de trois orientations : les premières concernaient les personnes âgées et leurs logements, les suivantes portaient sur l'isolement, la fin du questionnaire étant finalement consacré à la cohabitation intergénérationnelle en elle-même.

Encadré 2 : Présentation de la méthodologie, de l'échantillon et du questionnaire

Notre échantillon

Nous avons interrogé 35 personnes dans la cantine pour personnes âgées située dans des locaux municipaux, au 88 ter Boulevard Port-Royal. Cet échantillon présentait l'avantage de ne pas représenter une population de personnes âgées particulièrement actives et intégrées comme cela aurait été le cas au sein de clubs pour personnes âgées. En effet, selon Catherine Brixon, qui nous a accueillis, la population de seniors dans cette cantine serait ainsi moins biaisée que celle des clubs que nous avons également visée. Nous avons eu certaines difficultés pour interroger les personnes âgées, certaines étant en état de déficience cognitive ou d'autres ne voulant pas répondre à nos questions. Nous avons distribué le questionnaire aux personnes qui ont accepté d'y répondre, mais le questionnaire étant apparu trop long aux volontaires, un certain nombre ont été rendus incomplets.

Le questionnaire

Notre questionnaire est articulé en trois parties: la première sur le profil de la personne interrogée, la seconde consacrée à l'isolement des personnes âgées et la dernière sur la cohabitation intergénérationnelle en elle-même. Ci-après le questionnaire tel qu'il a été distribué aux personnes qui acceptaient d'y répondre.

Présentation

Nous sommes un groupe d'étudiants de SciencesPo Paris, nous effectuons un projet de recherche pour étudier les pistes de développement de la cohabitation intergénérationnelle, c'est-à-dire les colocations entre personnes âgées et jeunes. Dans le cadre de nos recherches, nous menons une enquête auprès de personnes de plus de 60 ans afin d'analyser quelles sont les motivations et/ou les barrières à ce que la cohabitation intergénérationnelle se développe plus.

Sur votre habitat :

- Quel âge avez-vous ?
- Dans quelle ville/quel arrondissement habitez-vous ?
- Êtes-vous propriétaire ?
- Combien de chambres comporte votre logement ?

Sur l'isolement des personnes âgées :

- A votre avis, est-ce que l'isolement des personnes âgées devrait être mieux pris en compte par les autorités politiques ?
1. OUI
 2. NON

- Si OUI, quelle politique devrait être menée en priorité (sélectionner deux choix) ?
 - ° Améliorer l'accueil et les soins dans les EHPAD
 - ° Améliorer les services d'hôpitaux de jour
 - ° Proposer plus d'activités destinées aux personnes âgées au sein des municipalités
 - ° Effectuer une meilleure communication sur les services disponibles
 - ° Assurer plus de visites chez les personnes âgées via des services sociaux ou d'autres services de l'Etat
 - ° Encourager le développement d'associations dans ce domaine
 - ° Autre :
 - Combien de fois par semaine faites-vous des activités avec d'autres personnes ?
 - Quelles sont vos activités préférées ?
 - Vous sentez-vous isolé ?
1. OUI
 2. NON

Sur la cohabitation intergénérationnelle :

- Avez-vous déjà entendu parler de la cohabitation intergénérationnelle ?
1. OUI
 2. NON

- Explication du concept de la cohabitation intergénérationnelle :

La cohabitation intergénérationnelle consiste en l'accueil par une personne de plus de 50 ans d'un jeune au sein de son habitation principale. L'idée est d'occuper un logement pour un loyer modéré ou de manière gratuite contre une présence réconfortante du jeune auprès de la personne âgée. Ceci s'effectue dans le cadre d'une association, qui veille à ce que la cohabitation s'effectue dans un cadre solidaire et convivial.

- Trouvez-vous le concept attirant à première vue ?
1. OUI, beaucoup
 2. OUI, un peu
 3. NON, pas vraiment
 4. NON, pas du tout
- Quelles sont les raisons potentielles pour lesquelles vous aimeriez participer à la cohabitation intergénérationnelle ? (Sélectionner deux choix)
 - ° Venir en aide à un jeune
 - ° Participer à un échange intergénérationnel
 - ° Ne plus être isolé
 - ° Avoir une assistance dans le quotidien
 - ° Avoir un complément de revenus
 - ° Autre raison :
 - Qu'est-ce qui pourrait vous freiner à vous engager dans la cohabitation intergénérationnelle ? (Sélectionner deux choix) :
 - ° Un manque de tranquillité
 - ° Le risque de mésentente avec le jeune
 - ° L'accueil d'une personne inconnue chez soi

- ° La crainte d'accueillir quelqu'un de potentiellement malhonnête
- ° La crainte de ne pouvoir rompre la cohabitation en cas de conflit
- ° Il est compliqué d'aménager de la place pour accueillir un jeune chez soi.

- Si vous deviez choisir entre un service d'aide (ménage, aide à la préparation des repas, aide à la toilette, ou accompagnement lors de sorties) et la cohabitation intergénérationnelle, que choisiriez-vous ?

- Pensez-vous que vous pourriez vous-mêmes participer à la cohabitation intergénérationnelle ?

1. OUI
2. NON

- Si OUI, avec quel type d'institution vous aimeriez le faire ?

- ° Avec une municipalité ou avec un service de l'Etat
- ° Avec une association
- ° Avec une entreprise
- ° Sans institution

- Si NON, quels sont les éléments qui vous empêchent de vous y engager ?

2.2. Résultats, analyse et limites rencontrées

Le résultat principal et certain de notre enquête est que la grande majorité des personnes interrogées ne voudraient pas ou ne pourraient pas participer à la cohabitation intergénérationnelle, avec 71% de « NON » à la question « Pensez-vous que vous pourriez-vous-même participer à la cohabitation intergénérationnelle ? ».

Cependant, l'échantillon choisi pour notre enquête et notre enquête elle-même comportaient plusieurs biais. D'abord, située au cœur de Paris, la cantine à laquelle nous nous sommes rendus rassemblait des séniors de Paris uniquement, habitant plutôt les quartiers alentours (près de 100% participants étaient habitant Paris). Ainsi, ils étaient 73% à être non-propriétaires, avec une moyenne de 1,5 chambre dans le logement (nous avons compté 0 pour les studios).

Par ailleurs le lieu choisi, la cantine, réunit certainement des personnes qui n'ont plus l'envie ou la capacité à cuisiner puisque la moyenne d'âge était élevée : 79,3 ans, avec une majorité de personnes ayant plus de 80 ans, et quelques personnes situées plutôt autour de la soixantaine. Ces biais influencent nos résultats. En effet, le « logement » trop petit a été beaucoup invoqué comme le principal frein pour participer à la cohabitation intergénérationnelle (41.7% des personnes interrogées). Ce chiffre aurait été peut-être encore plus élevé si les personnes interrogées avaient répondu à la totalité des questions, ce qui n'a pas été le cas. Cependant, le logement trop petit ne semblait pas être l'unique raison pour laquelle les personnes interrogées ne voulaient pas participer à la cohabitation intergénérationnelle. On note en effet que de nombreuses personnes qui avaient affirmé que leur logement était trop petit ont également répondu qu'ils craignaient d'accueillir quelqu'un chez eux, principalement pour leur « tranquillité » (35% des personnes interrogées ont invoqué cette raison), contre seulement 18% qui craignent d'accueillir quelqu'un de « potentiellement malhonnête ».

En même temps, 62,5% des personnes interrogées considéraient le concept de cohabitation intergénérationnelle « attirant à première » vue (un peu ou beaucoup). Ainsi, on peut dire qu'au-delà des contraintes propres au logement, la cohabitation intergénérationnelle est plutôt vue favorablement par les personnes interrogées, mais qu'elle implique des changements dans le mode de vie qui semblent difficilement envisageables pour les personnes âgées.

Si nos résultats ne peuvent être considérés comme totalement représentatifs de la population des seniors de France, ils nous permettent cependant d'envisager certaines pistes de réflexion. Ainsi, nous pouvons faire une distinction claire entre la crainte que la cohabitation se passe mal (accueillir quelqu'un de malhonnête ou ne pas réussir à mettre à la cohabitation) et la crainte de perte de tranquillité. On peut interpréter cela comme une difficulté qu'ont les personnes âgées de changer leurs habitudes. Cette barrière nous semble franchissable par un renforcement du suivi et de l'accompagnement dans la mise en place de la cohabitation intergénérationnelle, apte à sécuriser les personnes âgées s'y impliquant. En particulier, cela plaide pour la mise en place d'un référentiel valant agrément pour les services intermédiaires de gestion de la cohabitation, qui assurent un accompagnement minimal pour les associations pratiquant la cohabitation intergénérationnelle.

On note également que notre échantillon était particulièrement âgé, ce qui est un autre biais dans les résultats obtenus. A ce titre, il nous semblerait judicieux que les autorités publiques ciblent des personnes qui n'ont pas encore trop d'attachement à leurs habitudes, plus susceptibles de se trouver dans la catégorie de seniors plus jeunes, autour de 75 ans. Cela correspondrait par ailleurs à un âge où la prévention de la dépendance serait particulièrement pertinente, du fait qu'il s'agisse d'un âge charnière à partir duquel peuvent se développer de nombreux dysfonctionnements moteurs, sensoriels, et cognitifs.

On note enfin que 100% des personnes interrogées estiment que l'isolement des personnes âgées devrait être mieux pris en compte par les autorités publiques. Selon eux, les mesures prioritaires devraient plutôt concerner les maisons de retraite (59% des personnes interrogées estiment qu'il faut mettre la priorité sur l'accueil dans les EPHAD), ou les hôpitaux de jour (40% pensent qu'il faut améliorer les services d'hôpitaux de jour). Enfin, 37% pensent qu'il faudrait proposer plus d'activités pour les personnes âgées au sein des municipalités. Seuls 12% pensent qu'il faudrait encourager le développement d'associations dans ce domaine. Ainsi, la confiance et l'attente des personnes âgées semblent être plus portées vers les services publics. Ceci renforce notre argumentation en faveur d'une normalisation des activités de la cohabitation intergénérationnelle via un référentiel, éventuellement contrôlé par un service de l'État ou par les communes.

44% des personnes interrogées avaient déjà entendu parler de la cohabitation intergénérationnelle. La communication autour de la cohabitation intergénérationnelle ne devrait donc être qu'une priorité relative, en comparaison du besoin de renforcer le contrôle et l'accompagnement dans la cohabitation intergénérationnelle. A cette fin, nous proposons en fin de rapport un modèle de référentiel, à même de répondre à ces préoccupations et d'y remédier.

Partie III : Nos recommandations

De manière général il existe un retard français dans le développement de la cohabitation intergénérationnelle, notamment si on le compare à ce qui existe au Royaume-Uni, aux Etats-Unis ou en Espagne. Dans ces conditions, une série de mesures pourrait être prise par les autorités publiques afin d'agir de manière volontaire en faveur du lien intergénérationnel et en faveur de l'accroissement du secteur.

Tenant compte de la spécificité du contexte français et des besoins exprimés par les différents acteurs, nous pensons que l'Etat, en particulier, n'a pas à intervenir en tant que fournisseur de logements intergénérationnels ou en tant que gestionnaire du service de la cohabitation mais doit accompagner les acteurs associatifs et tiers qui y sont déjà engagés, afin d'encadrer leurs pratiques et faciliter le recours à la cohabitation par les jeunes et seniors.

Nous avons de la sorte choisi d'orienter nos recommandations autour de quatre axes complémentaires aux enjeux différents.

Axe 1 : Certaines dispositions d'ordre législatif, réglementaire, institutionnel, devraient être prises sans attendre.

- 1.** Consacrer une partie conséquente de mesures à la cohabitation intergénérationnelle dans le projet de loi évolution du logement et aménagement numérique (ELAN), qui instituerait dans le droit cette forme innovante d'habitation et qui permettrait :
 - De donner une définition juridique à la cohabitation et à l'extension de ses formules
 - De rédiger pour la première fois un texte de loi unique sur cette forme de colocation
 - De favoriser un débat public autour des possibilités de cohabiter, d'être solidaire envers les jeunes générations et de veiller sur les seniors
 - D'unifier des pratiques aujourd'hui floues et dispersées

- 2.** Etablir un référentiel cadre et un agrément pour les associations et les intermédiaires, qui permettrait :
 - De définir les conditions et les pratiques acceptables de la cohabitation
 - De garantir une pratique professionnelle de la gestion de la cohabitation
 - D'ouvrir l'accès à un label des structures intermédiaires associatives
 - De sécuriser les participants à la cohabitation intergénérationnelle

- 3.** En complément des dispositions législatives et réglementaires, l'identification d'un ministère tutelle, qui tiendrait lieu d'organisme de rattachement des agréments, serait préférable. Celui-ci pourrait être :
 - Le Ministère de la Santé et des solidarités
 - Le Ministère de la Cohésion des territoires

Axe 2 : Pour accroître le développement de la cohabitation, des mesures de facilitation, de l'accès au dispositif ainsi que des mesures d'incitation paraissent nécessaires.

- 4.** Prendre des mesures concrètes, concernant les personnes âgées :
 - Accorder des crédits d'impôt aux seniors non imposés sur leurs revenus pour le recours à des associations agréementées (frais d'adhésion...)
 - Accorder des crédits d'impôt dans le cadre des aménagements apportés au logement pour le rendre conforme à la pratique de la cohabitation
 - Accorder des subventions via la CNAV au titre du financement indirect de la dépendance

5. Prendre des mesures concrètes, concernant les jeunes :

- Etablir un système de caution solidaire pour les jeunes, spécifique à la cohabitation pris en charge par l'Etat
- Etendre le droit aux allocations personnalisées logement à tout jeune en situation de cohabitation

6. Prendre des mesures concrètes, concernant les associations :

- Ouvrir le droit à des subventions de soutien public pour les associations respectant l'agrément de la cohabitation
- Encourager l'ouverture du dispositif de la cohabitation intergénérationnelle aux personnes âgées 50 ans et plus, afin d'augmenter le nombre d'offres d'hébergeurs.

Axe 3 : Un large plan de communication pourrait être initié à un niveau national et local pour favoriser l'attractivité d'un dispositif encore insuffisamment connu.

7. Une campagne de communication cible auprès des seniors permettrait de lutter contre certaines réticences ou craintes liées à la cohabitation :

- Faire connaître l'offre de cohabitation au travers d'une campagne nationale à destination des seniors
- Communiquer au sujet des structures agrémentées tierces, qui sécurisent la cohabitation
- Faire témoigner les personnes ayant eu une expérience positive de la cohabitation intergénérationnelle
- Créer un vaste réseau d'associations opérant auprès des publics seniors, jeunes et/ des associations favorisant le vivre ensemble intergénérationnel.

8. Au sein des publics jeunes, les possibilités de cohabiter avec des seniors devraient être mieux connues :

- Encourager la communication sur le dispositif dans toutes les structures opérant auprès des jeunes (associations, maisons culturelles et locales, lycées, universités, ...)
- Faire connaître les droits de caution solidaire et/ou d'allocations personnalisées logement
- Faire intervenir des ambassadeurs de la cohabitation auprès des publics jeunes potentiellement concernés.

9. Parvenir auprès de tous à une connaissance de l'impact positif de la cohabitation intergénérationnelle

- Travailler avec les universitaires et chercheurs pour œuvrer à des travaux académiques sur les bénéfices constatés de la cohabitation sur les seniors
- Inciter au suivi des rapports annuels des associations intermédiaires accompagnant la cohabitation, qui comprennent d'importantes observations qualité

10. Sensibiliser les autres acteurs de la société pourrait aussi contribuer à un meilleur développement de la cohabitation :

- Encourager à la connaissance de la cohabitation au sein des différents ministères, services publics et collectivités territoriales en contact avec les publics cibles
- Travailler avec les entreprises de l'économie collaborative comme Airbnb pour qu'elles puissent encourager leurs utilisateurs seniors à recourir à la cohabitation intergénérationnelle.

Axe 4 : Pour que la cohabitation soit à l'origine de vrais emplois et de vrais métiers, la professionnalisation doit être encouragée par les pouvoirs publics.

11. Développer et favoriser la formation de l'ensemble des professionnels de la cohabitation intergénérationnelle :

- Développer l'accès au métier de chargé de cohabitation en formation initiale et en formation continue au sein des organismes de formation.
- Attirer les jeunes à travers différentes voies d'accès : contrats de professionnalisation, apprentissage....
- Etablir un dispositif de VAE pour favoriser la formation au sein des structures par les responsables d'association agrémentées à la cohabitation
- Valoriser les compétences des dirigeants d'association de cohabitation intergénérationnelle pour que celles-ci soient reconnues et puissent servir une évolution professionnelle

12. Développer la qualité des métiers de la cohabitation :

- Développer le contrôle qualité par des structures prestataires tierces ou par des services de municipalité ou de l'Etat.

Partie IV : Un référentiel de la cohabitation intergénérationnelle

Conformément aux observations et conclusions adoptées précédemment, nous considérons que l'élaboration d'un référentiel servant d'agrément aux structures intermédiaires de la cohabitation devrait être le pilier de la politique à venir en faveur de la cohabitation intergénérationnelle. En collaboration avec Nabila Coste, responsable de l'association Le Pari Solidaire, dédié à la mise en œuvre de la cohabitation en Ile-de-France et actuellement l'acteur le plus important (350 binômes constitués chaque année), nous avons élaboré un modèle de référentiel clé en main, qui pourrait être réutilisé au niveau national.

Introduction

1. Domaine d'application

La cohabitation n'entre pas dans le domaine des services à la personne (articles L.7231-1, L.7231-2, D. 7231-1, D. 7231-2 et D.7231-2 du Code du Travail), des services d'aide et d'accompagnement SAAD (loi N°2015-1776 du 28 décembre 2015), des services de soins infirmiers à domicile (articles D. 312-1 à D. 312-5-1 du CASF) et des services polyvalents d'aide et de soins à domicile SPASAD (article D. 312-7 du CASF). La cohabitation n'est ni un service marchand ni n'implique un engagement contractuel s'intégrant à une activité professionnelle.

La cohabitation peut entrer dans le domaine de la location meublée définie par la loi du 6 juillet 1989, redéfinie et complétée par la loi Alur de mars 2014 (article 25-4). La cohabitation est une location meublée d'une partie de son habitation principale.

La cohabitation peut aussi entrer dans le domaine de la sous-location (articles 78 et 39 de la loi n°48-1360 du 1^e septembre 1948, article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989). Les conditions spécifiques de la sous-location en logement social s'appliquent (articles L.442-3-5, L.442-8 et L.442-8-1 du Code de la construction et de l'habitation).

La cohabitation intergénérationnelle n'entre pas dans le périmètre de l'hébergement d'urgence, telle que reconnue par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

2. Termes et définitions

2.1 Définition

La cohabitation intergénérationnelle résulte de la mise à disposition par un senior de plus de 50 ans d'une partie de sa résidence principale à un jeune âgé de 18 à 30 ans et au-delà de 30 ans si le jeune justifie d'un statut étudiant. Cette cohabitation nécessite dans le cas où le senior occupe son logement en tant que locataire, l'accord de son propriétaire bailleur privé ou d'en informer son bailleur social, conformément à la loi Molle.

La formalisation d'une cohabitation intergénérationnelle ne nécessite pas la mise en place d'un bail, mais la signature d'une convention d'occupation précaire. La durée maximale des conventions ne peut excéder 12 mois mais pourra être renouveler par tacite reconduction. Ces conventions devront préciser les conditions d'hébergement du jeune accueilli. Cette convention ne peut prévoir des services qui pourraient être assimilés à des prestations d'aide et de soins à domicile.

2.2 Offre de service

2.2.1 Champ et périmètre

La cohabitation intergénérationnelle couvre l'intersection de deux champs, à savoir celui du vieillissement et celui de la jeunesse au travers de l'habitat solidaire. Il s'agit d'un nouveau service pour l'adaptation de la société au vieillissement mais également pour l'émancipation des jeunes. Ce

service multiple doit être conçu comme un service d'intermédiation et de coordination entre les parties à la cohabitation, qui suppose :

- le recrutement par la structure des parties à la cohabitation ;
- le profilage des parties et la constitution du binôme;
- le suivi, le contrôle et l'évaluation de la cohabitation, une fois celle-ci débutée ;
- la gestion des conflits et des réclamations ;
- la conciliation en cas de litige ;
- le suivi qualité et l'amélioration continue et permanente de l'offre de service.

2.2.2 Cadre de l'offre de services

Chaque association ou structure privée a vocation à préciser les modalités de chacune des formules de cohabitation proposées dans son offre de service. Les deux principales catégories de formules sont ici définies :

- Une cohabitation s'inscrivant dans le cadre d'une gratuité du colocataire hébergé chez le senior, en contrepartie d'une présence rassurante ; les obligations de présence peuvent varier d'une association à une autre, en conformité avec sa lettre d'engagement ;
- Une cohabitation s'effectuant dans le cadre du versement d'une redevance prédéfinie, acquittée mensuellement par le jeune ; en dépit de la diversité des formules potentielles, le montant des sommes versés dans le cadre de la redevance ne peut jamais excéder le montant maximal fixé par décret (*le plafond tenant compte de la zone géographique*).

Les seniors percevant une redevance tirée d'une convention d'occupation précaire élaborée par une structure conventionnée seront exonérés de l'impôt sur le revenu.

3. Prestation de service

3.1 Déontologie

3.1.1 Valeurs de la cohabitation intergénérationnelle

La cohabitation intergénérationnelle est un échange fondé sur la solidarité entre deux générations. Cette valeur de solidarité permet de fixer les limites de la cohabitation intergénérationnelle. Elle implique que la cohabitation ne peut remplir un objectif uniquement utilitaire pour les parties engagées : le jeune accueilli ne doit pas considérer la personne âgée uniquement comme un moyen pour se loger à bas coûts ; la personne âgée ne doit pas considérer le jeune comme son aide à domicile. Les échanges de services impliqués par cette cohabitation solidaire ne doivent être envisagés que dans ce cadre solidaire et convivial. Aussi, ils doivent être bénévoles et jamais ne devenir une source de dépendance pour une des deux parties.

La structure tierce est garante et responsable de l'instauration et du maintien de ce cadre convivial et solidaire. A tout moment du processus de profilage, de mise en contact, et de cohabitation du jeune et du senior, et par tous les moyens, elle doit communiquer sur ces valeurs et sur ce qu'elles impliquent concrètement dans le quotidien de la cohabitation, prévenir les possibles abus de faiblesse, et assurer au mieux la protection d'un public potentiellement vulnérable. Ceci exige d'elle une grande rigueur dans la sélection, le suivi et la traçabilité des binômes.

3.1.2 Elaboration d'une lettre d'engagement

La structure élabore une lettre d'engagement qui lui est propre, par laquelle elle fait connaître la nature singulière de ses engagements, au regard du service et des valeurs morales auxquels elle a adhéré ;

La lettre d'engagement fait l'objet d'une communication claire et explicite auprès du public :

- elle fait l'objet d'un affichage dans les locaux choisis par la structure pour accueillir le public ;
- la structure s'engage à répondre aux demandes de précision et d'explicitation sur cette lettre

3.1.3 Charte d'adhésion rédigée par l'association pour les participants

La participation à la cohabitation intergénérationnelle suppose de la part des personnes souhaitant s'y engager une adhésion préalable à une charte d'engagement moral rédigée par la structure tierce, dont le but est de clarifier la place de chacun dans la cohabitation intergénérationnelle, et de leur rappeler à tout moment de la cohabitation ses valeurs, ses principes structurants, et les obligations mutuelles qu'elles impliquent :

- la signature intervient au moment de la constitution du binôme mais avant l'emménagement du jeune chez la personne âgée ;
- la structure peut compléter et détailler le cahier des charges (présenté en annexe)

3.2 Accueil des futures parties à la cohabitation

3.2.1 Faire connaître son offre de service

La structure de services s'engage à rendre publique son offre de services, par les moyens qu'elle juge appropriés :

- Les formules proposées par la structure sont portées à la connaissance des demandeurs et de ceux qui pourraient trouver intérêt à la cohabitation ;
- La structure a l'obligation d'être transparente sur ses conditions tarifaires, en particulier sur les coûts d'adhésion dont s'acquittent le jeune et le senior, lorsqu'ils remplissent les conditions générales d'admission au dispositif.

La structure s'assure :

- de disposer d'un site Web par lequel elle rend publique son activité ;
- de s'intégrer dans un réseau associatif et d'entretenir des relations régulières avec les autres acteurs multiples, en lien direct ou indirect avec son activité ;
- de rechercher et de conclure des partenariats, à des fins de développement et de promotion de son activité ;
- de participer à des manifestations, événements, forums publics, à une fréquence régulière, où elle assure la communication de l'existence de son offre de services;

3.2.2 Accueil physique et signal des locaux ouverts aux publics

La structure s'assure de disposer de locaux convenables à l'accueil du public:

- le local choisi se conformera à des contraintes minimales de proximité, qui impliquent la présence d'une structure d'accueil dans la région où s'exerce l'activité ;
- le local choisi se conformera aux contraintes légales de surface minimale ;

- le local choisi se conformera aux exigences d'accessibilité aux personnes handicapées et aux aménagements correspondants requis ;
- Un accès sera garanti à des sanitaires, dans le contexte d'accueil de personnes âgées.

La localisation des locaux fera l'objet d'une communication explicite auprès du public :

- l'accès est signalé sous une forme quelconque aux différents demandeurs : plan, adresse écrite, itinéraires de transport ;
- une signalétique claire et explicite est assurée au lieu et place du local physique d'accueil : devanture, affichage, vitrine.

La structure s'assure du signalage au lieu de la localisation choisie (devanture, affichage, vitrine...).

3.2.3 Assurer un accueil téléphonique et numérique en cohérence avec son offre de service.

La structure s'assure de disposer d'une ligne de communication téléphonique, par laquelle elle assure un accueil au public :

- un accès direct sur l'intervalle des heures de bureau est a minima attendue de la part de la structure ;
- une permanence devra être organisée en dehors de ces horaires, qui assurera l'accueil d'urgence en cas de besoins immédiats de la part des parties à la cohabitation ;
- il revient à la structure de définir les modalités selon lesquelles la garantir (lien avec des EHPAD, foyers médico-sociaux...)

La structure s'assurera aussi de garantir un moyen de communication numérique, par lequel elle se rend capable de recevoir des demandes et/ou questions de la part de ses adhérents (adresse mail, formulaire de demande sur le site Web de la structure en ligne...);

3.2.4 Gestion de la demande

La structure s'assure de déployer les ressources et moyens nécessaires à la prise en charge des demandes :

- elle dispose d'un personnel affecté à la réception et au suivi de la demande ;
- elle dispose de moyens d'enregistrement de la demande, dont elle doit être en mesure de fournir la preuve à un éventuel contrôleur ;

La structure s'engage à communiquer la réception et la prise en charge de la demande :

- la prise en compte de la demande devra être notifiée dans un délai maximal de 3 jours ouvrables à compter de l'émission de cette demande ;
- la structure de services choisit les moyens qu'elle juge les plus appropriés à cette communication (appel téléphonique, courrier électronique, lettre recommandée...)

3.3 Recrutement des participants

3.3.1 Traitement des demandes

3.3.1.1 Analyse des demandes

3.3.1.1.1 Conditions minimales de recevabilité

La structure s'assure des conditions générales de recevabilité des demandes et doit être en mesure de fournir la preuve de la vérification qui en a été faite au moment de la réception de la demande.

La procédure conditionne le devenir de la demande :

- Aucune demande d'adhésion ne peut intervenir sans le respect de cette procédure préalable ;
- Aucune visite ni entretien ne peuvent être déclenchés avec les demandeurs sans la conformité des demandeurs à ces conditions minimales.

Du côté de la demande parvenant du senior :

- le senior est âgé de 50 ans ou plus ;
- le logement respecte les contraintes légales de la location meublée (surface, aération, ouverture) ;
- le logement respecte les contraintes légales de salubrité ;
- le logement comprend des parties sanitaires accessibles à un jeune accueilli ;
- la partie du logement mise à disposition se situe au sein de l'habitat principal occupé par le senior, a minima au sein du même lot d'habitation ;
- le senior se trouve en capacité de créer et d'entretenir du lien avec la future partie à la cohabitation ; il n'est pas affecté de pathologies qui rendent impossible des échanges conviviaux et la création de lien sociale (pathologie ayant altéré les fonctions cognitives de type Alzheimer).

Du côté de la demande parvenant du jeune :

- le jeune se trouve âgé de 18 ans au minimum ;
- le jeune est âgé de moins de 30 ans sauf cas d'un jeune en statut d'étudiant ;
- les motivations du jeune à intégrer la cohabitation doivent correspondre aux besoins d'accompagnement du senior au quotidien ;
- dans le cas d'un jeune de nationalité étrangère, il dispose de papiers lui assurant la légalité de son séjour tout au long de la cohabitation ;
- le jeune a fait parvenir une lettre de motivation à la structure de cohabitation ;
- le profil du jeune ne pourra être validé sans un entretien physique préalable avec un professionnel compétent.

La structure s'engage de rediriger la demande vers les structures adaptées, en cas d'invalidité avérée lorsqu'elle la réceptionne (services sociaux de logements d'urgence, services d'aide à l'autonomie et d'aide à domicile, services hospitaliers pour la prise en charge de pathologies...).

3.3.1.1.2 Entretien avec le jeune demandeur

La structure s'assure de la mise en place d'un entretien, qui correspond au traitement individualisé de la demande du jeune :

- le personnel adéquat est missionné à la réalisation de cet entretien ;
- la structure s'assure que les conditions de réalisation de l'entretien sont conformes aux exigences de confidentialité, telles que définies et contrôlées par la CNIL;

- le personnel dispose d'un support pour enregistrer sous forme écrite les éléments qu'il juge essentiels à la candidature et au traitement de la demande ;
- le personnel obtient de la part du jeune une validation des éléments retenus par la personne en charge de l'entretien ;
- si le jeune présente l'intérêt et l'engagement suffisant, le chargé de cohabitation veille à la signature par le jeune de la Charte d'adhésion aux valeurs et aux principes de la structure.

La personne en charge de l'entretien a vocation à s'assurer:

- de l'engagement plein et entier du jeune à remplir les obligations qui lui incomberont tout au long de la cohabitation ;
- de l'expression explicite du jeune de son intérêt à accompagner le senior dans sa vie quotidienne ;
- du degré de maturité suffisant du jeune et de sa conscience des risques moraux et matériels relatifs à la cohabitation ;

En fin d'entretien ou à sa suite :

- à la fin de l'entretien, le jeune signe une note qui résume les principaux éléments qui lui ont été expliqués, notamment sur ce qu'un engagement à vivre avec une personne âgée entraîne sur le quotidien ;
- la structure dispose d'un délai de 7 jours pour faire parvenir à l'intéressé sa décision d'admission définitive ;
- le fichier du demandeur est intégré à la base de données de l'ensemble des parties admises à la cohabitation, en cas d'acceptation ;
- la structure s'assure de récupérer l'ensemble des documents requis pour la mise en place de la cohabitation et les enregistre dans le dossier personnel du jeune: carte d'étudiant, contrat de jeune travailleur, carte d'identité ou titre de séjour valide, numéro de sécurité sociale ;
- aucun casier judiciaire ne peut être demandé par la structure puisqu'il n'y a pas d'engagement contractuel avec le jeune ; la structure s'assure néanmoins d'un engagement écrit d'absence de précédent judiciaire de la part du jeune, qui est intégré à son dossier ;

3.3.1.1.3 Mise en place d'une visite avec le senior demandeur

L'organisation d'une visite au domicile du senior a vocation à valider définitivement la demande exprimée et à vérifier sa compatibilité avec les exigences de la cohabitation :

- la visite est effectuée par le personnel compétent ou chargé de cohabitation ;
- la visite donne lieu à la production d'un compte-rendu de visite, qui fait état de l'adéquation de la demande aux différents critères ;
- le compte-rendu finalisé est signé par le chargé de cohabitation et par le senior ;
- un double est transmis au senior, soit au moment de la visite, soit dans un délai de 7 jours ouvrables.

- si le senior présente l'intérêt et l'engagement requis, le chargé de cohabitation veille à la signature par le senior de la Charte d'adhésion aux valeurs et aux principes de la cohabitation, qui sera intégrée à son dossier.

Lors de la visite, le chargé de cohabitation s'assure :

- que le domicile est conforme aux exigences légales de la sous-location et à celles qui ont été définies pour la cohabitation ;
- que le senior présente un état cognitif compatible avec la cohabitation, qui le rend apte aux échanges avec le jeune ;
- que le senior a pris conscience qu'il ne s'agissait ni d'un service d'aide à l'autonomie, ni d'un service d'aide à domicile ;
- que le senior présente un intérêt à l'échange et à vivre avec un jeune ;
- qu'il a le respect des règles de vie du jeune sans volonté de l'influencer et de le soumettre à ses propres convictions et pratiques (régime alimentaire, croyances...).

La structure dispose d'un délai de 48h pour faire parvenir sa décision d'admission définitive au senior, sous la forme qu'elle juge le plus appropriée.

En cas de refus :

- si le refus est lié aux caractéristiques du logement, la structure peut faire parvenir des préconisations pour que le senior puisse faire les aménagements nécessaires et effectuer une nouvelle demande ;
- si le refus est lié à l'état cognitif de la personne, la structure peut éventuellement rediriger le senior et sa famille vers d'autres structures plus adaptées (aide à domicile, aide à la prise en charge de la dépendance, structures d'accueil existantes...)

3.2 Intermédiation entre le jeune et du senior

3.2.1 Profilage des candidats et constitution du binôme

La structure a la charge du bon profilage du senior et du jeune, par la prise en compte de tous les critères y conduisant :

- Types de formules choisies par les demandeurs et validées par la structure ;
- Préférences, personnalités et centres d'intérêts des demandeurs ;
- Localité et proximité aux lieux d'étude et/ou de travail du jeune ;
- Contraintes horaires des demandeurs.

La structure n'a pas d'obligations de résultat quant à des propositions possibles de binôme, étant attendu que les conditions de réussite du profilage ne sont pas toujours réunies au moment où se présente la demande.

3.2.2 Organisation d'une rencontre préalable entre le jeune et le senior

La structure organise une rencontre entre le jeune et le senior, afin que ceux-ci puissent juger de leur envie d'engager une cohabitation de 10 mois ensemble.

La rencontre s'effectue en l'absence de personnel de l'association.

La structure a l'obligation de s'assurer que la rencontre entre le senior et le jeune a bien eu lieu le jour même où celle-ci est censée avoir lieu.

Si la première rencontre ne donne pas satisfaction, la structure recherche un autre binôme possible et propose une nouvelle rencontre.

La structure propose jusqu'à trois binômes. Si la troisième proposition ne donne toujours pas satisfaction, la structure déclenche une nouvelle visite si le senior est concerné, un entretien si le jeune est à la source des différents refus, afin de s'assurer qu'il y a intérêt réel à la cohabitation.

3.2.3 Signature de la convention actant la cohabitation

La signature de la convention intervient entre le jeune et le senior, sans présence obligatoire d'un représentant de l'association.

La structure associative s'assure de recevoir dans un délai de 7 jours ouvrables la convention signée de la part des deux parties à la cohabitation.

3.3 Suivi du déroulement

3.3.1 Procédure de contrôle et suivi de l'obligation des parties à l'égard de l'association.

La procédure de contrôle et de suivi de la cohabitation suppose la mise en place de plusieurs types de procédure :

- Un suivi téléphonique est assuré de manière permanente, afin de répondre aux demandes de suivi et/ou de contrôle de la part du jeune et du senior ;
- Une visite au domicile du senior est a minima organisée annuellement : elle a vocation à s'assurer que le lieu d'accueil est en toujours en accord avec les conditions légales et avec celles de la cohabitation, à s'assurer que le senior est toujours dans un état physique et cognitif propice à la cohabitation, et à veiller à ce qu'aucune situation de dépendance ou de mésentente s'est installée entre le senior et le jeune accueilli.

La visite donne lieu à la production d'un compte-rendu de visite, signé par l'association et le senior à la fin du contrôle.

- Un questionnaire annuel est adressé au jeune et au senior de manière séparée, qui permet à chacun d'entre eux d'évaluer la qualité de la cohabitation.

Le suivi et le contrôle reposent également sur le suivi des obligations du jeune à l'égard de l'association :

- Le jeune est tenu de faire parvenir un bilan mensuel à l'association, qui a vocation à décrire les principaux éléments relatifs au déroulé de la cohabitation sur le mois ainsi qu'aux informations jugées pertinentes par le jeune.

L'association conserve un historique de ces bilans tout au long de la cohabitation.

3.3.2 Procédure d'urgence

La structure assure un rôle de médiation en cas de conflit, lorsque celui-ci est porté à sa connaissance. Elle cherche une conciliation et la résolution des incompréhensions mutuelles.

Pour les situations d'urgence :

- L'association s'assure d'accompagner la gestion du litige d'urgence et d'apporter une réponse appropriée au moment où cette urgence se présente ;
- En cas d'urgence en dehors des heures d'accueil physique et au regard de l'obligation de continuité de service, il incombe au service de permanence organisé d'accompagner le litige et de définir la réponse appropriée.

Dans les cas d'interruption de la cohabitation :

- La structure de service cherche un autre lieu d'accueil pour le jeune, dans le délai du mois de préavis qui précède l'interruption de la cohabitation ;
- La structure de service recherche un nouveau placement chez le senior ;
- La structure de service n'a pas d'obligation de résultat sur ces procédures, étant attendu que les contraintes d'offre et de demande externes ont un rôle important sur ce résultat.

3.3.3 Recueil d'information

La structure garantit :

- La traçabilité de tous les échanges avec les parties membres et les structures tierces avec lesquelles elle est en réseau sous la forme qui lui paraît la plus appropriée ;
- Un historique du dossier des membres à la cohabitation peut être soumis à l'examen et au contrôle tiers.

4. Mesure et amélioration continue de la qualité du service

4.1 Evaluation de la qualité de service perçue par les participants

4.1.1 Réception des plaintes et des réclamations

La structure s'assure de l'enregistrement des plaintes et des réclamations, en garantit la traçabilité et en assure l'historique par les moyens qu'elle juge les plus efficaces.

La structure dispose d'un délai de 3 jours pour communiquer l'enregistrement de la réclamation et la mise en place d'un traitement de la demande.

4.1.2 Questionnaire de satisfaction

Un questionnaire annuel est a minima adressé aux parties à la cohabitation, portant spécifiquement sur la qualité perçue du service par les participants :

- Sur les obligations d'accueil ;
- Sur les qualités de communication ;
- Sur les qualités d'intervention, de suivi et de contrôle ;
- Sur le respect et la garantie des valeurs de la structure.

4.2 Amélioration de l'offre et de la qualité du service

La structure a l'obligation de traiter les informations et les plaintes qui lui parviennent et d'en faire l'analyse appropriée.

La structure s'assure d'effectuer les modifications régulières, qui correspondent à leur prise en compte.

5. Compétence et certificat requis liés aux fonctions de la structure accompagnatrice

5.1 Le responsable de la structure d'offre du service

Le responsable de la structure doit faire état d'une certification reconnue équivalente à un Bac+5 dans les carrières sanitaires et sociales ou à défaut, avoir une expérience professionnelle de direction de cinq ans dans le domaine.

5.2 Le chargé de cohabitation

Le chargé de cohabitation est amené à assumer des missions variées : conduite des entretiens, visites du domicile, sélection des candidats, suivi et contrôle.

Au regard du souci de protection des parties membres à la cohabitation, des exigences particulières sont requises pour l'accès à la fonction :

- Un diplôme reconnu dans le secteur médico-social, en psychologie ou en ressources humaines équivalent à un Bac+3 ou une expérience professionnelle de 3 ans dans ces domaines ;
- Des conditions d'emploi alternatives existent en cas de prise en charge de la formation professionnelle par la structure, soit par l'intermédiaire d'un Centre de Formation en alternance ou apprentissage, soit par la prise en charge par l'équipe dirigeante de la structure.

ANNEXE AU REFERENTIEL -Cahier des charges pour la charte d'engagement

La charte d'engagement est signée par le jeune et le senior et amenée à la structure tierce avant l'emménagement du jeune chez le senior avec la mention « lu et approuvé » et la date de signature.

Elle a vocation à constituer un engagement moral entre les deux parties. En particulier, elle doit clarifier les obligations mutuelles qui existent entre les parties et celles qui les lient à la structure tierce. Ainsi, en servant de repère à chacun et en posant certaines limites conseillées, elle a pour finalité le développement d'une cohabitation harmonieuse.

La charte d'engagement devra rappeler aux deux parties **les valeurs de solidarité, de convivialité et de respect qui fondent la cohabitation**. Elle rappellera en outre les obligations suivantes :

- Le respect de l'autre dans son intimité ;
- La tolérance aux différences d'opinions et de modes de vie que le décalage entre les générations implique ;
- L'absence de demande de menus services au jeune de manière régulière et systématique ;
- L'interdiction de recevoir de l'argent de la part du senior. Les coordonnées bancaires, pour quelque motif que ce soit, ne doivent jamais être transmises ;
- Un engagement des deux parties à ce que le jeune ne se constitue pas en travailleur non-déclaré pour le senior, et recevoir des rétributions régulières ou non en échange de travaux domestiques ou autres services ;
- Un engagement du jeune à n'utiliser le mobilier du senior (machine à laver, étendoir...) que si le senior l'a spécifié en amont, lors du « profilage » avec la structure tierce, et dans les conditions qui auront été préalablement énoncées ;
- Le respect de la propreté et l'hygiène des espaces mis à sa disposition et du mobilier et matériel électroménager qu'il utilise ;
- L'interdiction faite au jeune d'amener des personnes tierces au domicile du senior, où il est accueilli, en l'absence du consentement de ce-dernier.

Pour chacun de ces points, la structure tierce pourra développer les précisions qui lui sembleront nécessaires pour permettre aux deux parties de bien cerner le cadre de la cohabitation.

Bibliographie

Cooke, L. (n.d.). New Dutch housing model lets students stay at a senior living home for free | Inhabitat - Green Design, Innovation, Architecture, Green Building. Retrieved April 20, 2018, from <https://inhabitat.com/dutch-housing-model-lets-students-stay-at-a-senior-living-home-for-free/>

DiTommaso, E., Brannen-McNulty, C., Ross, L., & Burgess, M. (2003). Attachment styles, social skills and loneliness in young adults. *Personality and Individual Differences*, 35(2), 303–312. [https://doi.org/10.1016/S0191-8869\(02\)00190-3](https://doi.org/10.1016/S0191-8869(02)00190-3)

Goossens, L., Lasgaard, M., Luyckx, K., Vanhalst, J., Mathias, S., & Masy, E. (2009). Loneliness and solitude in adolescence: A confirmatory factor analysis of alternative models. *Personality and Individual Differences*, 47(8), 890–894. <https://doi.org/10.1016/j.paid.2009.07.011>

Steptoe, A., Shankar, A., Demakakos, P., & Wardle, J. (2013). Social isolation, loneliness, and all-cause mortality in older men and women. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 110(15), 5797–5801. <https://doi.org/10.1073/pnas.1219686110>

Sanchez, M (2011). “Much more than accommodation in Exchange for Company: Dimensions of solidarity in an Intergenerational Homeshare program in Spain”. *Journal of Intergenerational Relationships*, Volume 9, 2011 – Issue 4 : *Shared Site Intergenerational Programs : Common Space, Common Ground*.<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/15350770.2011.619410>