

LA COHABITATION INTERGENERATIONNELLE SOLIDAIRE

Une solution d'habitat solidaire entre étudiants et accueillants



I- CONSTAT

I.1. Contexte : la Côte Basque : un secteur tendu

Le contexte du marché de l'immobilier en Pays Basque et plus particulièrement sur le littoral, impacté par l'attractivité du territoire et la hausse constante des prix à l'achat comme à la location, exclut non seulement les ménages modestes locaux d'un accès au logement traditionnel, mais complexifie d'autant plus les possibilités d'hébergement des publics « dits spécifiques » tels les étudiants, jeunes travailleurs et saisonniers, publics précaires...

I.2. Le logement des jeunes : un besoin prégnant sur le campus étudiant côte basque

Le pôle universitaire et les établissements d'enseignement supérieur de la côte basque accueillent près de 7500 étudiants durant la période scolaire et ambitionnent d'en accueillir 10 500 à horizon 2025.

Le CROUS de Bordeaux-Aquitaine dispose d'environ 500 logements sur 3 villes et ne peut répondre à lui seul au besoin en logement des étudiants qui se retrouvent à devoir se loger dans des logements à baux saisonniers et dont les montants de loyers ne sont pas adaptés à leurs ressources.

I.3. Une problématique aigüe

Ce besoin en logement pour les étudiants n'a à ce jour pas trouvé de réponse efficace dans le parc privé et social à travers les solutions classiques malgré la prise de conscience et le souhait des élus des mairies, des communautés d'agglomérations, du département et de notre région de proposer des solutions aux étudiants permettant de maximiser leur chance dans la réussite de leurs études.

I.4. En parallèle : un constat de peuplement de notre parc social

L'OFFICE64 de l'Habitat en tant que bailleur social implanté sur le territoire n'est pas épargné par le marché tendu du logement. La population de notre parc locatif est vieillissante. En effet des locataires sont entrés dans des logements il y a plusieurs dizaines d'années, se retrouvant aujourd'hui, avec le départ des enfants du foyer, en situation de sous-occupation de leur logement. De par le contexte actuel, il est très compliqué de muter ces ménages vers des logements sociaux plus petits, car la demande sur la Côte Basque est très forte.

II- Etude des solutions et synergie d'actions entre l'OFFICE64 de l'Habitat et le Crous de Bordeaux-Aquitaine

II.1. Un contexte législatif permettant l'habitat intergénérationnel

Conformément aux déclinaisons réglementaires de l'art 117 de la Loi Elan N°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique qui permet une dérogation au principe de sous-location du parc social dans le cadre de la cohabitation intergénérationnelle est possible. Cette loi permet aux personnes de plus de 60 ans d'accueillir dans une chambre libre de leur logement un jeune de moins de 30 ans moyennant une contrepartie financière modeste. La mise en relation des publics doit être encadrée.

II.2. Et adaptable aux structures du CROUS et de l'OFFICE64 de l'Habitat

Grâce à la possibilité qu'offre cette loi, notre organisme a pu s'allier avec le CROUS de Bordeaux-Aquitaine, site Côte Basque, pour proposer une offre de logement alternative aux étudiants chez des locataires volontaires de l'OFFICE64 souhaitant répondre à un besoin de solidarité entre les générations sur les 13 communes définies par la convention signée entre les deux organismes. Cette offre innovante sur le secteur, qui se veut sans contrepartie de services, mais avec une redevance mensuelle modeste, permet de trouver une solution alternative à la sous-occupation des logements du parc de l'OFFICE64, offre une réponse à tarif modéré aux étudiants et un coup de pouce financier permettant d'abonder les revenus des locataires de l'OFFICE64.

Le rôle de chacun des parties est de mettre en relation les deux publics en proposant un dispositif sécurisé et sécurisant.

III- Un partenariat innovant avec des acteurs de proximité

III.1. Une solution flexible et rapide à mettre en œuvre

Au vu de ces enjeux de territoire, notre projet vise à répondre à cette problématique en adaptant notre patrimoine social à son marché par la mise en sous-location de logements sous-occupés par des locataires de plus de 60 ans pour l'accueil d'étudiants de moins de 30 ans, favorisant ainsi un lien social et intergénérationnel.

Il s'agit de l'un des rares leviers dont nous disposons sur le territoire de la côte basque pour répondre aujourd'hui à l'urgence de la situation ce qui permet la création d'une offre supplémentaire et rapide en logements.

En effet, malgré la problématique repérée par les acteurs de territoire, le prix du foncier et des matériaux ne permette pas d'apporter une solution structurante immédiate à cette problématique, notamment par la construction de résidences étudiantes.

III.2. Une démarche de sobriété foncière

Ce projet vient s'ancrer dans une démarche de sobriété foncière qui en plus de trouver une solution pour les étudiants en créant une offre nouvelle au sein du parc de l'OFFICE64 permet de rationaliser son occupation, de répondre à un constat de sous-occupation et d'optimiser le parc social.

III.3. Une solution économique et tournée vers l'humain

Cette façon innovante d'habiter permet de répondre à une problématique d'isolement des locataires de plus de 60ans de l'OFFICE64 et de proposer une solution d'hébergement innovante pour les étudiants de moins de 30 ans. Dans ce dispositif, notre intérêt n'est pas de mettre seulement à

disposition une chambre, mais un environnement rassurant et sécurisant dans lequel l'échange sera de mise pour arriver à cohabiter et pour partager des moments de vie.

Ce projet permet de laisser l'opportunité aux locataires de l'OFFICE64 d'avoir un revenu complémentaire fiscalement neutre permettant d'être une solution pour contrer l'inflation actuelle. Les jeunes trouveront dans ce projet, une solution d'hébergement à moindre coût.

Nous souhaitons sensibiliser nos locataires afin qu'ils soient partie prenante de ce projet et s'y identifient dans l'expérience vécue avec leurs enfants lors de leur départ du logement familial, ce qui leur permettra de rendre l'appareil et d'être une personne ressource pour les étudiants en recherche de logement.

Dans la mise en place de notre projet, nous prenons le contre-pied d'expériences précédentes où le jeune était redevable d'un service. Ici la personne âgée met à disposition une chambre pour aider le jeune dans la réussite de son parcours de formation. Elle bénéficie d'une contrepartie financière.

III.4. Un accompagnement sécurisé et sécurisant pour nos deux publics

L'OFFICE64 et le Crous sont reconnus pour l'accompagnement respectif de leur public sur le territoire. La coordination de leurs actions offre un dispositif sécurisé et sécurisant tant pour les étudiants que pour les locataires de l'OFFICE64.

III.5. Une solution flexible

La mise en place de cette solution alternative permet de proposer une solution nouvelle d'hébergement et de répondre au besoin de court séjour des étudiants.

IV- Mise en place opérationnelle

Pour ce faire, une chargée de mission a été recrutée durant la phase d'expérimentation de ce projet de deux ans pour penser, construire et mettre en œuvre ce projet ainsi que prospecter les locataires de notre parc. Le Crous a recruté sur un demi-poste pour la période d'expérimentation un chargé de mission qui sera l'interlocuteur privilégié des jeunes en recherche de logement.

L'objectif est de pouvoir recenser les locataires souhaitant mettre à disposition une chambre de leur logement pour les proposer à des jeunes étudiants en contrepartie d'une redevance financière modeste sous forme de longs ou de courts séjours ou de séjours fractionnés tout en apportant l'expertise de nos deux chargés de mission qui ont un rôle de conseil, d'accompagnement, de suivi et de médiation.