

Sujet élaboré par une cellule pédagogique nationale

# CONCOURS EXTERNE, CONCOURS INTERNE ET TROISIÈME CONCOURS DE TECHNICIEN PRINCIPAL TERRITORIAL DE 2<sup>e</sup> CLASSE

SESSION 2024

## ÉPREUVE DE RAPPORT AVEC PROPOSITIONS OPÉRATIONNELLES

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

**Rédaction d'un rapport technique portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt. Ce rapport est assorti de propositions opérationnelles**

Durée : 3 heures

Coefficient : 1

**SPÉCIALITÉ : URBANISME ET DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES**

## INDICATIONS DE CORRECTION

### *Rappel du sujet*

Technicien principal territorial de 2<sup>e</sup> classe, vous êtes chargé de mission au sein de la direction de l'urbanisme de Techniagglo, communauté d'agglomération de 100 000 habitants.

Dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau quartier comprenant des programmes de logements privés et sociaux, des rez-de-chaussée commerciaux et de services ainsi qu'une zone verte à aménager, et pour répondre à une problématique de vieillissement de la population de l'agglomération, le Président souhaite que ce nouveau quartier, dénommé Atoutage, ait une vocation intergénérationnelle.

Dans ce cadre et dans un premier temps, votre directeur vous demande de rédiger à son attention, exclusivement à l'aide des documents joints, un rapport technique sur la ville intergénérationnelle.

**10 points**

Dans un deuxième temps, il vous demande d'établir un ensemble de propositions méthodologiques et opérationnelles pour conférer au futur quartier d'Atoutage un caractère intergénérationnel.

*Pour traiter cette seconde partie, vous mobiliserez également vos connaissances.*

**10 points**

## **1) Présentation du sujet**

La ville intergénérationnelle est un enjeu fort pour les collectivités puisqu'en 2060 un français sur trois aura plus de 60 ans. La question du vieillissement de la population et des enjeux qui sont liés doit être anticipée. De plus, cette problématique peut être liée à celle de la recherche d'une mixité sociale dans les villes.

La question de la ville intergénérationnelle est un sujet d'actualité qui a notamment fait l'objet d'un rapport interministériel en 2021. C'est un sujet pluridisciplinaire, au croisement de l'urbanisme, de l'aménagement urbain, de la politique du logement et des politiques sociales.

C'est cette pluridisciplinarité qui fait la spécificité du sujet. Sera ainsi évaluée la capacité du candidat à maîtriser des champs de compétence différents sur un même thème. C'est aussi pourquoi, il n'est pas proposé de document sur la création d'un quartier hormis le document 7 pour un exemple sur le logement. L'objectif est de mesurer comment le candidat s'empare des éléments de programme évoqués dans l'énoncé du sujet.

Par ailleurs, le sujet ne présente pas de difficultés majeures. Le candidat pourra mobiliser ses connaissances de méthodologie de conduite projet pour la deuxième partie.

## **2) Analyse de la mise en situation et du dossier**

La mise en situation est une mise en situation classique de l'exercice. Le choix de l'intercommunalité est logique puisque cet échelon territorial a les compétences nécessaires en urbanisme et en politique de l'habitat. Il est demandé de faire des propositions en lien avec l'aménagement d'un quartier à vocation intergénérationnelle. Pour cela, le candidat devra utiliser les éléments du dossier pour la partie liée au bâti. Il pourra aussi proposer des principes adaptés d'aménagement de l'espace public qui ne sont que peu abordés dans le dossier.

**Document 1 :** « *L'intergénérationnel en ville* » - TUBA – 10 février 2020 - 6 pages

Ce document dresse un état des lieux de la question de l'intergénérationnel en ville. Il donne les principes d'aménagement : logement, aménagement et services, mobilité et numérique qui doivent permettre aux seniors de s'approprier la ville. Enfin, il développe la notion d'entraide intergénérationnelle.

**Document 2 :** « *Quels contrats pour favoriser une ville intergénérationnelle ?* » - Ana Lefort et Céline Galy-Carcenac - *cheuvreux.fr* - Juin 2019 - 4 pages

Ce document définit la notion de résidence intergénérationnelle à partir du double constat que les seniors souhaitent rester à domicile et que les jeunes et les familles modestes font face à une pénurie de logement. Il fait le point sur les dispositifs existants permettant cohabitation, colocation, habitat inclusif.

**Document 3 :** « *Personnes âgées, mobilité résidentielle et aménagement du territoire : des pistes pour les collectivités* » - Jean-Noël Escudier - *Banque des Territoires* - 26 juillet 2021 - 3 pages

Ce document traite de la question de la mobilité résidentielle des seniors : importante à l'âge de la retraite puis faible et enfin forte vers les EPHAD après 80 ans. Il traite des questions de l'évolution et des attentes résidentielles des personnes âgées et des outils permettant d'y répondre.

**Document 4 :** « *Les 80 propositions du rapport "Nous vieillirons ensemble..."* » - Le Portail National du Bien-Vieillir - Silver Eco - 28 mai 2021 - 6 pages

Ce document présente les trois axes de travail ayant conduit à la rédaction du rapport : adaptation des logements, urbanisme adapté et mobilité résidentielle. Les recommandations liées aux questions d'urbanisme sont précisées.

**Document 5 :** « *L'habitat intergénérationnel* » - Hugo Halluin - partagerlaville.com - consulté le 21 août 2022 - 3 pages

Ce document souligne que les logements sont souvent inadaptés au maintien à domicile des personnes âgées et présente les différentes typologies de logement de l'habitat intergénérationnel.

**Document 6 :** « *Fonds d'appui pour des territoires innovants seniors* » - Communiqué de presse » - Ministère chargé de l'Autonomie, la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie et le Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés - 7 décembre 2021 - 2 pages

Ce communiqué de presse présente un dispositif d'aide pour des collectivités souhaitant développer des programmes innovants pour les seniors.

**Document 7 :** « *Résidences Alorrea à Mouguerre - Devenez propriétaire aux portes de Bayonne !* » - mouguerre.fr consulté le 22 août 2022 - 1 page

Ce communiqué de presse présente un programme de construction de logements dans un nouveau quartier. Il est un exemple de mixité sociale et intergénérationnelle par son programme et son financement.

### **3) Proposition de plan détaillé**

**Avertissement :** *il s'agit d'une proposition de plan. D'autres plans sont possibles, au correcteur d'évaluer dans quelle mesure le plan proposé restitue les principaux axes de questionnement et les articule de manière cohérente.*

#### **En-tête**

*Rappel du cadrage : le rapport doit adopter la forme suivante et reprendre les informations que le candidat trouve en première page du sujet dans la commande et la liste signalétique des documents au dossier.*

Communauté d'agglomération de Techniagglo  
(mention facultative)

Le 11 avril 2024 (date de l'épreuve)  
(mention facultative)

### **RAPPORT**

**à l'attention de M. le directeur de l'urbanisme**

**Objet : la ville intergénérationnelle**

**Références** (mention facultative) : Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique, 2021

#### **Introduction**

*Rappel du cadrage : Le rapport avec propositions doit comporter **une unique introduction** d'une vingtaine de lignes rappelant le contexte et comprenant impérativement **l'annonce de chacune des deux parties** (partie informative / partie propositions). Les candidats doivent veiller à ce que l'annonce du plan aille au-delà d'une simple annonce de la structure de la copie et porte sur le contenu précis de chacune des parties.*

#### **Éléments pouvant être abordés en introduction :**

- Les pays européens voient leur population vieillir, ce qui impose une adaptation des villes pour répondre aux besoins spécifiques des seniors.
- L'âge n'est pas seulement un défi politique et individuel, c'est un enjeu de politiques publiques, en particulier au niveau des territoires.
- La question de la ville intergénérationnelle rejoint les questions de la mixité sociale, de la ville verte et de la ville des courtes distances pour satisfaire aux besoins des plus âgés.
- La question de la ville intergénérationnelle doit s'envisager au regard des politiques de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'habitat ainsi que des politiques sociales. C'est un sujet qui ne peut être traité que de manière pluridisciplinaire.

## I. (partie informative) L'intergénérationnel : une nécessaire adaptation de la ville au vieillissement de la population

### A. La ville intergénérationnelle comme réponse au vieillissement de la population

#### 1) Un contexte de vieillissement de la population

- a) La **population des pays occidentaux vieillit**. En 2050, les plus de 60 ans seront 22 % de la population contre 11 % en 2006. En France, un quart de la population a aujourd'hui plus de 60 ans. Ce sera un tiers en 2060 (document 1)
- b) La **mobilité résidentielle** des seniors est plus faible que celle de l'ensemble de la population et présente des caractéristiques spécifiques : élevée à l'âge de la retraite, puis faible pour remonter à partir de 80 ans, principalement vers les EHPAD. Le nombre de propriétaires et la part du logement individuel diminue avec l'âge (document 3)
- c) La **part des seniors dans le logement locatif social** est de 22 % et devrait passer à 31 % en 2035 (document 3)
- d) Dans le même temps, **jeunes et familles sont confrontés à une pénurie de logement** (document 2)
- e) **Les attentes des seniors en matière de logement sont de rester à leur domicile le plus longtemps possible**. Par ailleurs, le maintien des seniors à leur domicile favorise la réduction du coût de la prise en charge de la dépendance et des besoins spécifiques (documents 1,3)

#### 2) Les enjeux de la ville intergénérationnelle

- a) **L'enjeu du logement** : nécessité d'avoir des logements adaptés et de permettre la colocation, la cohabitation ou la sous-location (documents 2,5)
- b) **L'enjeu de l'aménagement** : Concevoir des modes d'habitat pouvant relever de la ville du quart d'heures offrant aux seniors des commerces, des services, des espaces verts,... de proximité. En effet la distance moyenne parcourue à pieds par un senior est de 500 m (documents 1,5)
- c) **L'enjeu de la mobilité** : offrir des transports adaptés, sécurisés voire à la demande (document 1)
- d) **L'enjeu du numérique** : Des logements connectés permettent de communiquer, d'entretenir une veille et créent une stimulation intellectuelle (documents 1, 6)

### B. Les outils pour une ville intergénérationnelle

#### 1) Une nécessaire adaptation des logements

- a) Mettre en œuvre une politique de rénovation des logements dans le cadre des politiques publiques existantes (documents 3, 6)
- b) Inciter à la rénovation urbaine dans le parc privé en particulier avec le dispositif Cens Bouvard permettant d'obtenir des réductions d'impôt (documents 2, 3)
- c) Encourager à la colocation ou à la sous location (documents 2, 4,5)

d) Mettre en œuvre une politique de gestion de la mobilité résidentielle vers des logements plus petits et adaptés, en particulier dans le parc des logements sociaux (document 3)

## **2) S'inscrire dans une stratégie de planification**

a) Les plans locaux d'urbanisme peuvent permettre d'implanter des résidences seniors dans les centres-villes, au plus près des zones de service et de définir des zones d'habitat regroupé intégrant des résidences seniors.(document 4)

b) Les modes de financement du logement PLAI-PLUS-PLS peuvent être mixés pour répondre tant à des objectifs de mixité sociale que de mixité intergénérationnelle.(documents 4, 7)

c) Les gammes de solutions résidentielles à destination des seniors doivent être diversifiées : résidence autonomie, résidences services, quartiers inclusifs pour répondre à la diversité de la demande des seniors liée au niveau d'autonomie. De même, les gammes de services seront à mettre en correspondance. (documents 2,3,4,5)

## **II- (Partie Propositions) Des propositions pour conférer au futur quartier d'Atoutage un caractère intergénérationnel**

*Le candidat pourra traiter cette partie en mode projet mais il devra obligatoirement s'intéresser à la question des typologies de logement permettant de conférer au futur quartier un caractère intergénérationnel.*

### **A.– Une définition des typologies de logements du nouveau quartier**

#### **1 – Réalisation d'un état des lieux de l'existant et du niveau d'occupation des logements**

a) Pour le logement, dans le parc social à l'aide des données des offices HLM et dans le parc privé à partir des indications de l'INSEE (document 6)

b) Pour les services délivrés aux personnes âgées, travail avec le département sur les plans d'aide APA et l'offre de service existante dans le cadre du maintien à domicile (document 3)

c) Travail prospectif sur l'évolution de la population et de sa pyramide des âges à moyen et long terme.

Ces éléments permettent de définir le niveau de la demande de logement de la population de la communauté d'agglomération et de proposer des typologies de logement les plus adaptées possibles.

d) A l'issue de ce travail, le candidat pourra proposer *a minima* une répartition composée pour moitié de logements en accession à la propriété, ce qui répond à un objectif de mixité sociale. Concernant les logements sociaux, il pourra proposer de mixer les financements pour permettre de proposer des logements à des locataires ayant différents niveaux de ressources (documents 6 et 7)

e) Par ailleurs, il est nécessaire d'évoquer la taille des logements : les logements destinés à une population senior seront des T1bis ou des T2 : Il sera donc nécessaire dans le programme d'équilibrer l'offre entre les logements destinés aux familles et les petits logements destinés aux seniors (document 7)

## **2 – Définition des équipements et des services à la personne**

- a) Création d'un groupe de travail représentant une diversité d'habitants : seniors, familles, jeunes, ... intéressés par le projet ainsi que partenaires institutionnels et financiers. L'expression de ce groupe de travail devra permettre de définir le niveau de prestations souhaité et de définir le besoin en espaces communs ( document 6)
- b) A l'issue de ce travail, il pourrait être proposé de créer une salle commune pour les seniors. La proposition peut aussi consister en la création d'une résidence de service à destination des seniors selon le niveau de la demande et les résultats de l'état des lieux (document 4)
- c) Travail spécifique sur les attentes des seniors concernant leurs modes de déplacement et la nature de l'espace vert à aménager. Un bon candidat pourra proposer la mise en place d'un jardin partagé, équipement notoirement intergénérationnel.

## **3 – S'inscrire dans l'appel à projet** du Ministère chargé de l'autonomie pour obtenir des financements ( document 6)

### **B– La phase opérationnelle**

#### **1) Lancer l'opération dans le cadre d'un lotissement ou d'une ZAC**

- a) Ces 2 outils sont adaptés à la création d'un nouveau quartier intergénérationnel, le candidat devra proposer l'une ou l'autre de ces procédures qui permettent aux collectivités de réaliser les infrastructures et les équipements publics du programme
- b) Recherche d'opérateurs publics et privés
- c) Définition du calendrier de réalisation des lots

#### **2– Une nécessaire communication**

- a) Au niveau de l'intercommunalité, pour développer les pratiques intergénérationnelles : colocation, sous-location, entraide,....
- b) Ciblée envers les éventuels acquéreurs ou locataires dans ce nouveau quartier pour les sensibiliser à son caractère intergénérationnel

Conclusion :

*Rappel du cadrage : la conclusion est facultative. Elle peut toutefois utilement souligner l'essentiel, sans jamais valoriser les informations oubliées dans le développement.*