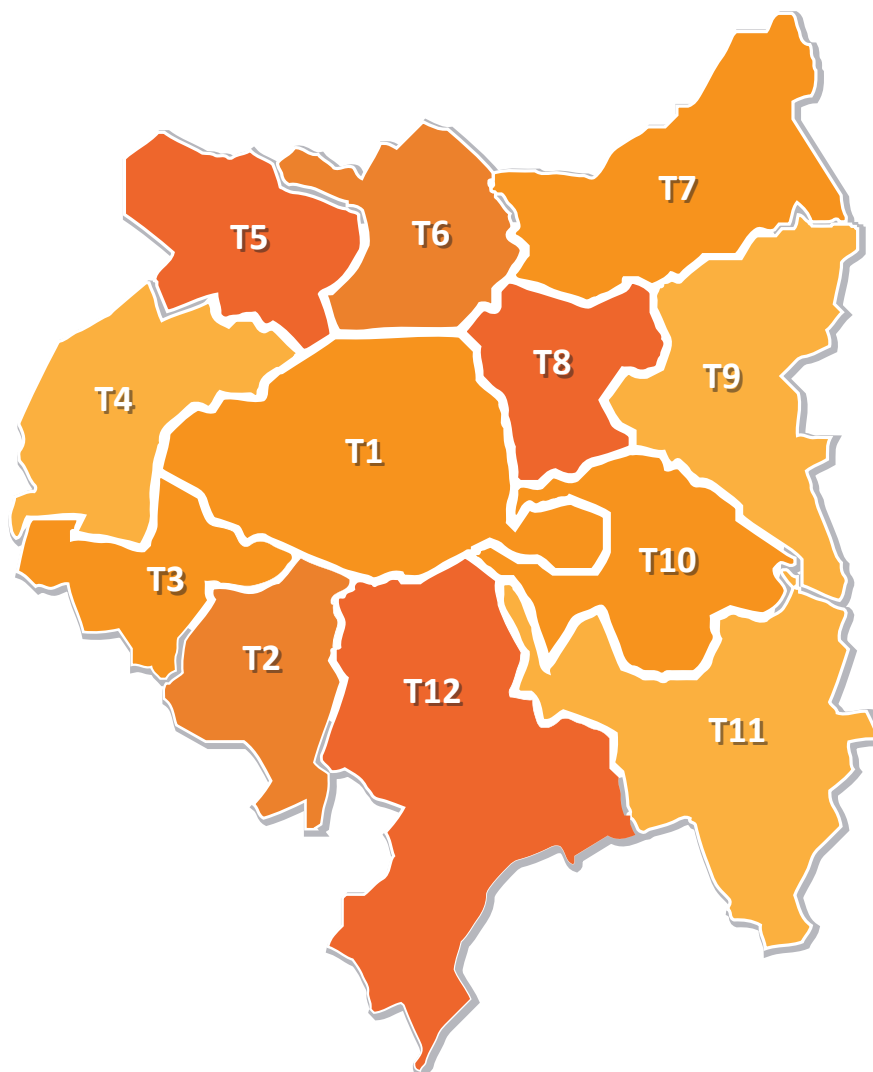


Le logement des personnes âgées dans la Métropole du Grand Paris



Les territoires de la Métropole du Grand Paris



La Métropole en quelques chiffres (source Insee, RP 2016) :

- Date de création : 1er janvier 2016
- 12 établissements publics territoriaux (EPT)
- 131 communes
- 7 026 765 habitants
- 3 146 842 ménages
- 2,2 personnes par ménages en moyenne
- 3 560 352 logements

INTRODUCTION

En 2015, près de 20% de la population métropolitaine est âgée de 60 ans ou plus. Cette proportion est inférieure à celle du niveau national puisqu'un français sur quatre appartient à cette tranche d'âge. Cependant, comme au niveau national, le nombre de personnes âgées dans la Métropole du Grand Paris (MGP) devrait fortement augmenter dans les prochaines années.

En effet, à l'horizon 2050, les personnes de 60 ans ou plus devraient représenter plus de 25% de la population métropolitaine. De nombreuses problématiques liées à l'avancée en âge vont ainsi devenir de plus en plus prégnantes. L'ADIL du Val-de-Marne et l'ADIL de Paris et leurs observatoires du logement ont choisi de s'intéresser à un enjeu en particulier, celui du logement des seniors dans le Grand Paris.

L'allongement de l'espérance de vie, l'amélioration des conditions de travail ou encore les progrès de la médecine sont autant de facteurs qui influent sur l'apparition plus ou moins tardive de la dépendance et de l'incapacité des personnes âgées. Dans ce contexte, une analyse des tendances démographiques et des caractéristiques des ménages seniors métropolitains ainsi que des logements qu'ils occupent a été menée.

L'âge de la vieillesse et sa définition ne font toujours pas l'objet d'un consensus. Parfois lié au départ à la retraite ou à l'apparition de la dépendance, les « personnes âgées », les « seniors » ou encore les « aînés » ne recouvrent pas nécessairement la même catégorie de population. Dans cette étude, dès que cela est possible, les classes d'âges décomposées sont utilisées à partir de 60 ans.

Les tendances démographiques des seniors métropolitains

Près de 20% des métropolitains ont 60 ans ou plus

En 2015, la population dans la Métropole du Grand Paris s'élève à 7 020 210 habitants. Les plus de 60 ans représentent 19,3% de la population métropolitaine, soit 1 360 647 habitants.

Dans le détail, les 60-74 ans sont majoritaires et représentent 64% de la population métropolitaine de plus de 60 ans. 7% des habitants de la Métropole ont plus de 75 ans (486 675 personnes).

Population par grandes tranches d'âges en 2011 et 2015 dans la Métropole du Grand Paris

	2015	%	2011	%
0 à 14 ans	1 304 287	18,6	1 284 873	18,5
15 à 29 ans	1 468 120	20,9	1 484 425	21,4
30 à 44 ans	1 570 895	22,4	1 583 596	22,8
45 à 59 ans	1 316 261	18,7	1 299 356	18,7
60 à 74 ans	873 972	12,4	804 970	11,6
75 ans ou plus	486 675	6,9	475 600	6,9
Ensemble	7 020 210	100	6 932 820	100



Source : Insee, RP2011 et RP2015, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

Alors qu'un français sur quatre a plus de 60 ans, moins d'un métropolitain sur cinq appartient à cette catégorie de la population. La part des plus de 60 ans dans la Métropole est également inférieure à la part des seniors parisiens (21,6%). Cependant, on dénombre proportionnellement le même nombre de seniors dans la Métropole du Grand Paris que dans l'ensemble de l'Ile-de-France.

Parmi les personnes de plus de 60 ans, la tranche d'âge 60-74 ans a augmenté en quatre ans avec près de 70 000 habitants de plus (+8,6%). Dans une moindre mesure, la part des métropolitains de 75 ans ou plus augmente également entre 2011 et 2015 de l'ordre de 2,3%.

Population par grandes tranches d'âges en France, Ile-de-France, Métropole du Grand Paris et à Paris en 2015

	France métropolitaine	%	Ile-de-France	%	Métropole du Grand Paris	%	Paris	%
0 à 14 ans	11 712 168	18,2	2 374 860	19,7	1 304 287	18,6	312 251	14,2
15 à 29 ans	11 421 942	17,8	2 424 301	20,1	1 468 120	20,9	514 644	23,3
30 à 44 ans	12 320 976	19,2	2 613 375	21,6	1 570 895	22,4	498 914	22,6
45 à 59 ans	12 782 267	19,9	2 330 025	19,3	1 316 261	18,7	404 781	18,3
60 à 74 ans	10 054 291	15,6	1 522 713	12,6	873 972	12,4	305 908	13,9
75 ans ou plus	6 009 177	9,3	816 871	6,8	486 675	6,9	169 990	7,7
Ensemble	64 300 821	100	12 082 144	100	7 020 210	100	2 206 488	100

Sources : Insee, RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales

À l'échelle départementale, c'est à Paris qu'on dénombre le plus de personnes âgées de 60 ans et plus proportionnellement au reste de la population. Les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne comptent parmi leur population une part légèrement plus élevée qu'à l'échelle métropolitaine (19,7%). En revanche, la Seine-Saint-Denis

est caractérisée par une structure de la population différente. En effet, seul 16,5% de la population du département a 60 ans ou plus, soit la part la moins importante de tous les départements métropolitains.

Part des personnes âgées de 60 ans et plus dans les départements du Grand Paris

	Population de 60 ans ou plus	Population totale	Part des 60 ans ou plus dans la population totale
Paris	477 407	2 190 327	21,80%
Hauts-de-Seine	315 488	1 603 268	19,70%
Seine-Saint-Denis	264 402	1 606 659	16,50%
Val-de-Marne	272 053	1 378 151	19,70%

Sources : Insee, RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Une croissance attendue des seniors dans la Métropole du Grand Paris

La part des personnes âgées devrait augmenter davantage dans les prochaines années avec l'arrivée des générations nées après-guerre dans les classes d'âges de 65 ans et plus, notamment les personnes très âgées (75 ans et plus).

La part des habitants de 65 ans et plus devrait augmenter dans l'ensemble des départements de la Métropole, notamment dans les départements de Petite couronne. Entre 19,8% (Seine-Saint-Denis) et 22,4% (Val-de-Marne) de la population aura 65 ans ou plus à l'horizon 2050.

Selon les projections de l'Insee, malgré un très fort déficit migratoire structurel à l'âge de la retraite en Ile-de-France, la croissance annuelle moyenne entre 2013 et 2050 de la population des seniors serait de 1,6% dans la région.

Projection de la population dans les départements de la Métropole du Grand Paris et évolution 2013-2050

	Population		Âge moyen		Part des 65 ans et +		Evolution 2013-2050
	2013	2050	2013	2050	2013	2050	
Paris	2 230	2 221	39,2	42,5	15,1	21,6	43%
Hauts-de-Seine	1 591	1 868	37,6	42,1	13,9	22,1	59%
Seine-Saint-Denis	1 552	1 663	35,2	40	11,1	19,8	78%
Val-de-Marne	1 354	1 501	37,5	41,9	13,6	22,4	65%

Sources : Insee, projection de la population selon le scénario central, Omphale 2017.



Les projections de population effectuées par l'Insee :

L'évolution de la population d'un territoire dans le temps résulte de l'interaction entre trois composantes démographiques : les naissances, les décès et les migrations. Ces projections se fondent sur le modèle Omphale 2017. Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) est une application qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur.

Ce modèle utilise les populations par sexe et âge au 1er janvier 2013, issues du recensement de la population. Il permet de faire des projections à façon sur toute zone géographique de plus de 50 000 habitants. Le modèle Omphale applique, pour chaque sexe et chaque âge, des quotients d'émigration entre zones de départ et zones d'arrivée, ainsi que des quotients de fécondité et de mortalité mesurés sur la zone considérée.

Les divers quotients sont calculés en 2013 sur la zone. Par la suite, ils évoluent comme le niveau national qui prolonge les dernières tendances de fécondité et de mortalité. Les quotients de migrations internes sont maintenus constants. Ces projections ne peuvent s'assimiler à des prévisions car on ne peut associer une probabilité aux différentes hypothèses.

Le scénario dit « central » est basé sur les hypothèses suivantes :

- L'indicateur conjoncturel de fécondité baisse légèrement, de 0,04, jusqu'en 2016, puis il est maintenu constant jusqu'en 2050.
- La mortalité baisse au même rythme qu'au niveau national où l'espérance de vie atteindrait 86,8 ans pour les hommes et 90,3 ans pour les femmes en 2050.
- Les quotients migratoires entre zones, calculés à partir du recensement de 2013, sont maintenus constants sur toute la période de projection. Ils reflètent les échanges de population entre une zone et chacune des autres, y compris pour les départements d'outre-mer (hors Mayotte). En ce qui concerne les échanges avec l'étranger, l'hypothèse nationale (solde migratoire de + 70 000 personnes par an) est ventilée par zone pour la métropole en faisant l'hypothèse que les entrées et les sorties se répartissent de manière homogène sur le territoire. Des hypothèses spécifiques pour les soldes migratoires avec l'étranger des départements d'outre-mer ont été formulées afin de maintenir les dernières tendances constatées.
- Ces projections locales sont cohérentes avec les projections de population pour la France publiées par l'Insee en novembre 2016.

Source : Insee

Quelles sont les caractéristiques des ménages seniors dans la Métropole du Grand Paris ?

Des petits ménages souvent isolés et féminins

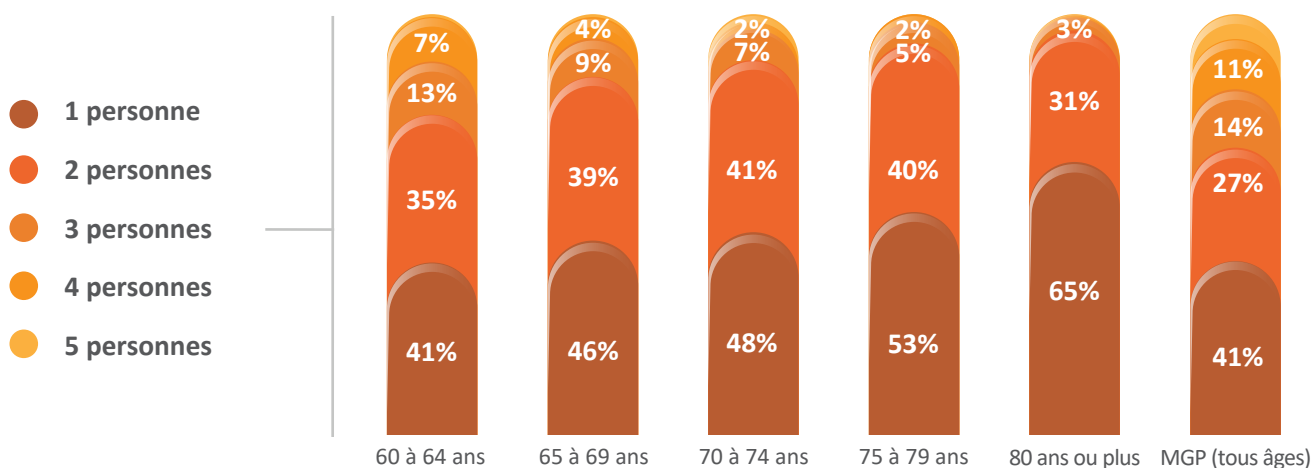
En 2015, plus d'un ménage sur quatre (41%) est composé d'une seule personne dans la Métropole du Grand Paris. Les ménages de 2 et 3 personnes représentent également 41% de l'ensemble des ménages. Les ménages de 4 personnes ou plus sont minoritaires.

Chez les plus de 60 ans (936 904 ménages), qui agrègent 30% des ménages métropolitains, la part des ménages d'une seule personne est plus élevée que pour l'ensemble des ménages du Grand Paris (50%). Il en est de même concernant les ménages de deux personnes (37% contre 27% dans la MGP).

Dans le détail, avec l'avancée en âge la taille du ménage se réduit. Alors que 41% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 64 ans sont des ménages d'une personne, 53% puis 65% des ménages de 75 à 79 ans et de 80 ans ou plus sont des ménages isolés.

Parmi les ménages isolés de 65 ans et plus, 75% sont des femmes.

Taille des ménages seniors par tranches d'âge dans la Métropole du Grand Paris



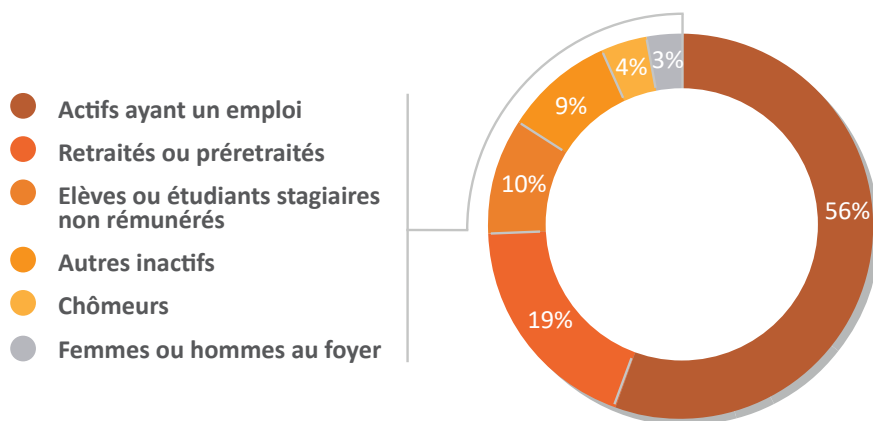
Source : Insee, RP2015 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2017

L'activité et les revenus des seniors métropolitains

Dans la Métropole du Grand Paris, plus d'un million de retraités sont recensés. Parmi ces 1 072 059 retraités, 83% sont des personnes âgées de 65 ans ou plus et 16% ont entre 55 et 64 ans. Paris (33%) et les Hauts-de-Seine (23%) concentrent 56% des retraités du Grand Paris.

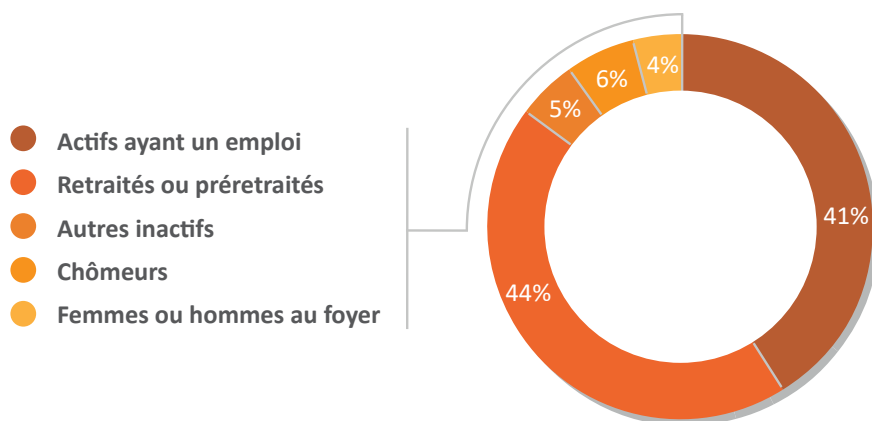
Toutefois, plus de 200 000 personnes de plus de 60 ans sont des actifs ayant un emploi. Parmi eux, 30% ont plus de 65 ans.

Répartition de la population métropolitaine de 15 ans et plus par type d'activité en 2015

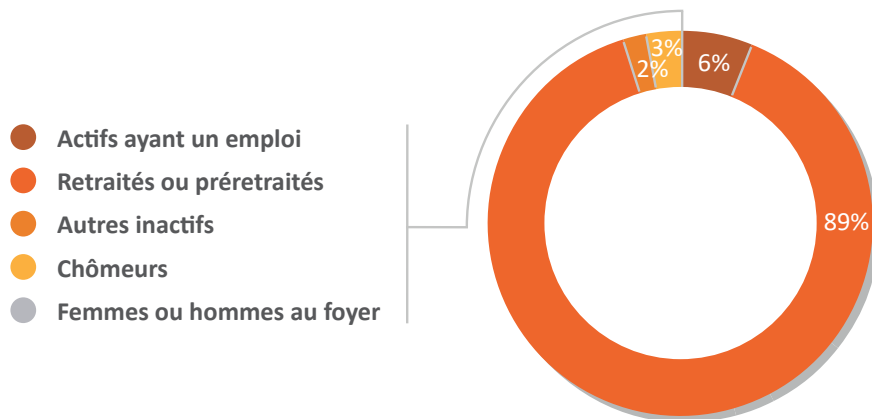


Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017

60-64 ans



65 ans et plus



Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017

En ce qui concerne l'âge de départ à la retraite, les seniors parisiens (64,3 ans) et des Hauts-de-Seine (63,6 ans) ont tendance à cesser leur activité plus tard que le retraité

francilien moyen (63,3 ans). C'est dans le Val-de-Marne que l'âge moyen des retraités est le plus bas de la Métropole du Grand Paris (63,2 ans).

Des situations financières globalement meilleures avec l'âge mais inégales selon les territoires

Caractéristiques des retraités métropolitains par département de la Métropole du Grand Paris en 2018

	Ile-de-France	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Nombre de retraités	1 888 728	360 165	244 296	214 121	211 298
Minimum vieillesse	3,40%	5,50%	3,20%	5,20%	3,50%
Retraites anticipées	164 188	11 468	14 514	17 285	16 840
Âges moyens des retraités (droits directs)	63,3	64,3	63,6	63,3	63,2
Montant global mensuel moyen de la pension servie par le régime général	849 €	834 €	881 €	815 €	831 €
Montant global mensuel moyen de la pension servie aux retraités ayant une carrière complète au régime général	1 188 €	1 208 €	1 207 €	1 129 €	1 177 €

Source : Données CNAV 2018

Médiane des revenus par tranches d'âge en 2015 dans les départements du Grand Paris

	Médiane 60-74 ans	Médiane 75 ans ou plus	Médiane ensemble de la population
Paris	28 150	29 438	27 856
Hauts-de-Seine	28 254	28 166	27 798
Seine-Saint-Denis	18 598	20 065	15 542
Val-de-Marne	25 324	24 418	22 326

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

Dans la Métropole du Grand Paris, le revenu médian annuel s'élève à 22 489 euros. À part dans le département de la Seine-Saint-Denis, le revenu médian des ménages de 60-74 ans et des ménages de 75 ans ou plus est plus élevé. Le revenu médian de ces deux tranches d'âge est également supérieur au revenu médian de chaque département métropolitain. Les revenus des seniors sont donc plus élevés que ceux de l'ensemble des ménages métropolitains.

Bien que la situation financière des seniors semble s'améliorer avec l'âge, on constate dans les Hauts-de-Seine et dans le Val-de-Marne une baisse du revenu médian entre les ménages de 60 à 74 ans et ceux de 75 ans ou plus. Une des hypothèses pour expliquer cette baisse serait le fait que les revenus des femmes de 75 ans ou plus sont plus faibles que ceux des hommes, or il y a plus de femme que d'homme dans cette catégorie d'âge.

Par ailleurs, comme les autres catégories de la population, les seniors ont des revenus inégaux selon les territoires.

L'écart entre le revenu médian d'un ménage de Seine-Saint-Denis et d'un ménage parisien dans la tranche d'âge 60-74 ans s'élève à près de 10 000 euros et à un peu plus de 9 000 euros dans la tranche d'âge de 75 ans ou plus.

Les inégalités de revenus se retrouvent également à l'échelle départementale. C'est à Paris, où le revenu médian des plus de 60 ans est le plus élevé du Grand Paris, que le taux de retraités percevant le minimum vieillesse est le plus élevé (5,5%). Plus globalement, hormis les Hauts-de-Seine, le nombre d'allocataires du minimum vieillesse est plus important dans tous les départements métropolitains qu'au niveau régional.

En ce qui concerne le montant global mensuel moyen de la pension servie aux retraités ayant une carrière complète au régime général, celui-ci est plus élevé à Paris et dans les Hauts-de-Seine que celui d'Ile-de-France. Il est en revanche inférieur en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne.

Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2016 dans le Grand Paris

	Taux de pauvreté (%)
Ensemble	18,3
Moins de 30 ans	20,3
De 30 à 39 ans	18,1
De 40 à 49 ans	21,1
De 50 à 59 ans	19,9
De 60 à 74 ans	15,5
75 ans ou plus	9,5

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSo-Fi) en géographie au 01/01/2019

Lecture : en 2016, au seuil de 60 %, 9,5 % des personnes de 75 ans ou plus ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté.

En 2016, le taux de pauvreté dans la Métropole du Grand Paris s'élève à 18,3%. À titre de comparaison, le taux de pauvreté est de 15,7% en Ile-de-France et de 14,7% en France métropolitaine.

À l'échelle métropolitaine, ce sont principalement les jeunes de moins de 30 ans et les personnes âgées de

40 à 49 ans qui sont le plus touchées avec des taux de pauvreté de 20,3% et 21,1% respectivement.

Le taux de pauvreté diminue avec l'âge à partir de 50 ans. Dans le Grand Paris, 15,5% des ménages de 60 à 74 ans et 9,5% des ménages de 75 ans ou plus vivent sous le seuil de pauvreté.

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). L'Insee, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou l'Australie) ont une approche absolue. Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian (source Insee).

En France, au seuil de 60%, un individu est considéré comme pauvre quand ses revenus mensuels sont inférieurs à 1 041 euros.

Taux de pauvreté des ménages de 60 ans ou plus dans le Grand Paris, en Ile-de-France et en France

	Grand Paris	Ile-de-France	France métropolitaine
60-74 ans	15,50%	12,40%	9,70%
75 ans ou plus	9,50%	7,90%	8,90%

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSo-Fi) en géographie au 01/01/2019

Même si proportionnellement les personnes âgées métropolitaines sont moins touchées par la pauvreté que les autres tranches d'âge du territoire, les taux de pauvreté sont supérieurs à ceux observés à l'échelle régionale mais aussi nationale. En effet, le taux de pauvreté des ménages de 60 à 74 ans s'élève à 12,4% en Ile-de-France et 9,7% en France. De même, 7,9% des personnes de 75 ans ou plus vivent sous le seuil de pauvreté dans la région francilienne et 8,9% en France.

Les personnes âgées vivent moins souvent sous le seuil de pauvreté que les autres métropolitains mais plus souvent que les personnes âgées franciliennes et françaises.

Où se localisent les seniors dans la Métropole du Grand Paris ?

En 2015, 700 601 ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans ou plus résident dans la Métropole du Grand Paris.

Paris (T1) concentre plus de 37% des ménages seniors métropolitains. Grand-Orly Seine Bièvre (T12) est le deuxième territoire métropolitain qui compte le plus grand nombre de ménages âgés.

Ces deux territoires ainsi que Paris-Est-Marne et Bois (T10), Paris Ouest La Défense (T4) et Vallée Sud Grand Paris (T2) rassemblent 68% des ménages métropolitains de 65 ans ou plus.

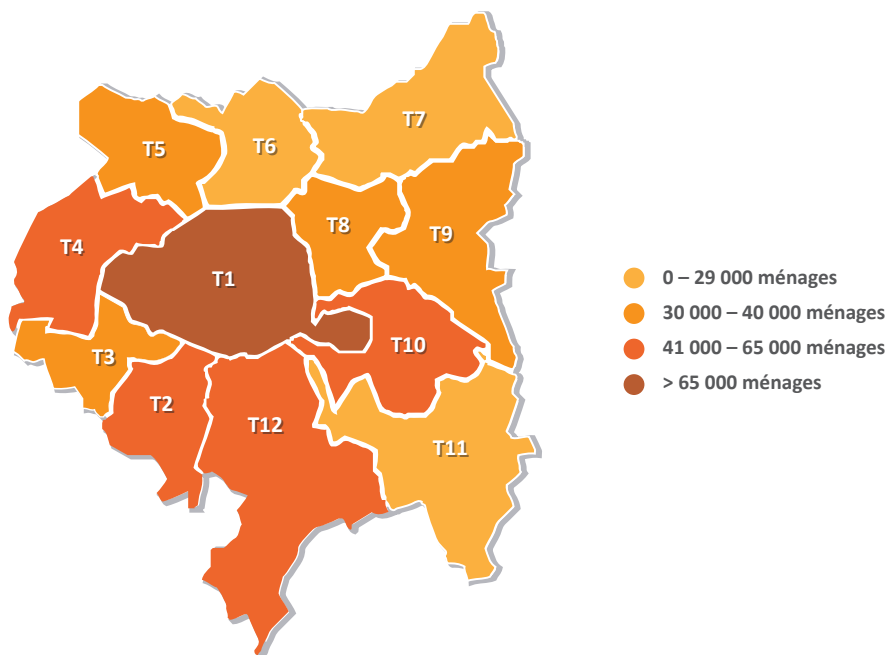
Moins de 30 000 ménages de 65 ans ou plus habitent sur les territoires de Plaine Commune (T6), Paris Terres d'Envol (T7) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11).

Nombre de ménages de 65 ans ou plus par EPT métropolitain

Territoires	Nombre de ménages
EPT1	216 316
EPT2	41 952
EPT3	34 516
EPT4	55 881
EPT5	36 193
EPT6	27 787
EPT7	27 891
EPT8	32 980
EPT9	33 410
EPT10	56 120
EPT11	28 717
EPT12	63 898
MGP	700 601

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017

Répartition des ménages de plus de 65 ans par territoires de la Métropole du Grand Paris



Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017

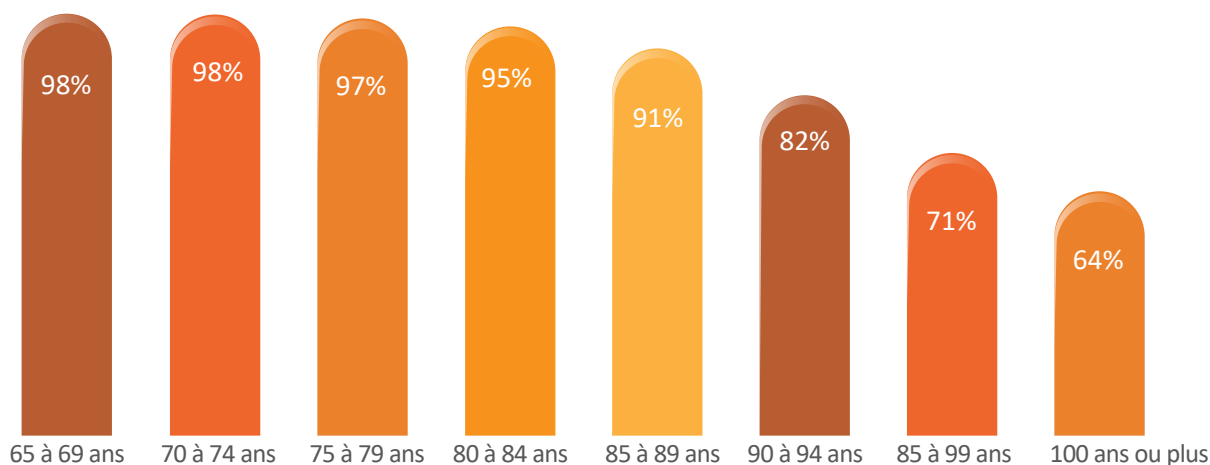
Le profil des ménages métropolitains seniors en matière de logement

Le souhait du maintien à domicile

Une très grande majorité (96%) des personnes de 65 ans ou plus vivent dans un logement ordinaire (voir encadré). Le maintien à domicile est donc privilégié par les seniors et cela le plus longtemps possible. Jusqu'à l'âge de 90 ans, encore 90% des personnes âgées habitent toujours chez eux.

Les 10% restant résident alors dans une maison de retraite ou un établissement de santé. Même si leur part dans le total de la population est anecdotique, les personnes de 100 ans ou plus résident encore à 64% chez eux.

Part des ménages de 65 ans ou plus vivant à leur domicile dans le Grand Paris en 2015

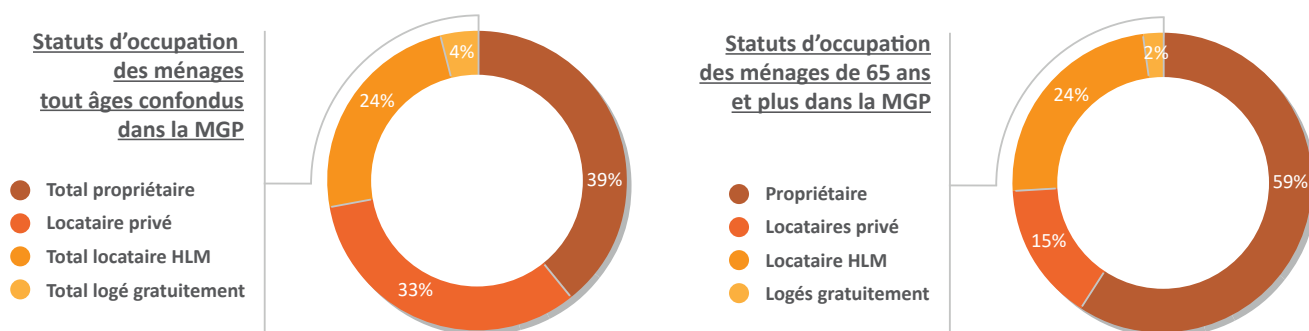


Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017

Définition d'un logement ordinaire selon l'Insee :

un logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...).

Une large part de propriétaires parmi les ménages de 65 ans ou plus



Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017

Alors que 39% des ménages métropolitains sont propriétaires de leur logement, cette proportion monte à près de 60% en ce qui concerne les ménages de 65 ans ou plus.

La part des locataires dans le parc social (24%) est la même que pour l'ensemble de la population métro-

politaine. En revanche, les ménages âgés sont moins nombreux dans le parc privé (15% contre 33% pour l'ensemble de la MGP) et moins souvent hébergés à titre gratuit (2% contre 4%).

Les seniors dans le parc social

Nombre de demandes totales et des personnes de 60 ans ou plus en France, en Ile-de-France et dans la Métropole du Grand Paris

	Nombre de demandes totales	Nombre de demandeurs de 60 ans ou plus
France	2 110 731	299 809
Ile-de-France	721 273	81 115
Métropole du Grand Paris	516 444	60 660

Source : Système national d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE), 2018

Une part non négligeable de seniors souhaite accéder à un logement social

À la fin 2018, la Métropole du Grand Paris compte 516 444 demandes de logement social en cours. Plus de 60 000 demandes ont été déposées par des personnes âgées de 60 ans ou plus, soit environ 12% de l'ensemble des demandes. Cette proportion est similaire en Ile-de-France (11%) mais elle est légèrement inférieure au taux de demande des personnes âgées de 60 ans ou plus dans la France entière (14%).

Dans le détail, parmi les 60 660 demandeurs de 60 ans ou plus, 42% sont âgés de 60 à 64 ans, 28% de 65 à 69 ans, 16% de 70 à 74 ans et 14% de 75 ans et plus.

Dans la Métropole du Grand Paris, les demandes hors mutation concentrent la majorité des demandes de logement social (72%) tandis que les demandes de mutation représentent un peu plus du quart des demandes totales (28%). Cette répartition des demandes est similaire en Ile-de-France (70%/30%) mais diffère légèrement de la répartition en France (67%/33%).

Parmi l'ensemble des demandeurs de plus de 60 ans, 24 232 sont des demandes de mutation. Autrement dit, 40% des demandeurs de 60 ans ou plus sont déjà pré-

40% des demandeurs de 60 ans ou plus sont déjà présents dans le parc social

Il existe deux types de demandes de logement social : les demandes hors mutation qui concernent les personnes souhaitant accéder au parc social et qui sont actuellement dans le parc privé, et les demandes de mutation qui sont des demandes effectuées par des personnes qui ont déjà obtenu un logement social mais souhaitent en changer.

sents dans le parc social. Il s'agit du taux de demande de mutation le plus élevé toutes tranches d'âge confondues. Cela est à mettre en lien avec la problématique de sous-occupation des logements sociaux parmi les seniors. La majorité des 60 ans ou plus ont obtenu un logement social lorsque leurs ménages comptaient un plus grand nombre de personnes et avec l'avancée en âge, la taille du ménage diminue. C'est particulièrement le cas des demandeurs de 70 ans ou plus qui souhaite une mutation.

Nombre d'attributions totales et à des personnes de 60 ans ou plus en France, en Ile-de-France et dans la Métropole du Grand Paris

	Nombre d'attributions totales	Nombre d'attributions à des demandeurs 60 ans ou plus
France	461 651	45 732
Ile-de-France	74 540	5 477
Métropole du Grand Paris	42 954	3 431

Source : Système national d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE), 2018

Un parc social saturé et difficile d'accès, notamment pour les seniors

Plus de 42 000 demandes de logement social (mutation et hors mutation) ont abouti dans la Métropole du Grand Paris au cours de l'année 2018. Cela représente 9% des attributions nationales et 58% des attributions franciliennes.

Alors que le taux de demandes satisfaites (c'est-à-dire le ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions) en France atteint 22%, il dépasse à peine 10% dans la région Ile-de-France. Au niveau métropolitain, il est encore plus difficile d'accéder au parc social avec seulement 8% de demandes satisfaites.

En ne prenant que la sous-population des seniors, ce taux est globalement inférieur. Il descend à 15% en France, 7% en Ile-de-France et 6% dans la Métropole du Grand Paris.

3 431 logements sociaux ont été attribués à des métropolitains de 60 ans ou plus en 2018, soit 8% des demandes satisfaites dans le Grand Paris. Parmi les demandeurs seniors qui ont reçu une réponse positive, 43% ont entre 60 et 64 ans, 27% entre 65 et 69 ans, 14% entre 70 et 74 ans et 15% sont âgés de plus de 75 ans.

La prise en compte du bien vieillir dans le parc social : Exemple des actions menées par Paris Habitat et le Groupe Valophis

Paris Habitat :

Extrait des actes de la rencontre CNAV-AORIF – Le bien vieillir des locataires retraités dans le parc social : comment agir ensemble ? – 23 novembre 2017

Paris Habitat dispose d'un parc de 124 000 logements, dont 90% se situent à Paris. 36% des locataires ont plus de 65 ans, soit 18% de tous les habitants et 16% ont plus de 75 ans, soit 8% des habitants.

En 2015, une convention avec la Ville de Paris, prévoit, à l'horizon 2020, la mise en accessibilité de 40% de ce patrimoine, l'adaptation de 5% des logements et une amélioration des mutations au bénéfice des publics fragiles. En 2016, une contractualisation avec la CNAV a permis d'accentuer le développement de quatre grands types d'interventions :

- Des adaptations classiques, à la demande du locataire, d'un aidant, d'un proche ou d'un agent de proximité, reposant sur un diagnostic réalisé par un ergothérapeute et visant à adapter le logement à la situation personnelle du locataire (650 demandes ayant ainsi été traitées en 2016).
- Des unités de logements spécialisées (ULS) destinées aux personnes handicapées non-dépendantes, mises en place avec la Ville de Paris (avec un objectif de 200 logements d'ici la fin de la mandature) et attribuées par la MDPH (le cas échéant à des locataires de

Paris-Habitat ne pouvant bénéficier d'une adaptation de leur logement).

- Un kit access relocation, développé en partenariat avec la CNAV et proposé dans le cadre de la politique d'attribution (à la signature des baux). Il s'agit d'installer 7 équipements destinés à favoriser le maintien dans les lieux des locataires de plus de 65 ans – la démarche permettant aussi d'aborder avec eux le sujet du vieillissement.

- Un kit access réhabilitation, également développé avec la CNAV et proposé aux locataires de plus de 65 ans dans le cadre des phases de concertation liées aux opérations de réhabilitation, reposant sur 9 équipements (avec également une intervention sur les appareils sanitaires).

Ces dispositifs techniques fonctionnent aujourd'hui. Le constat de Paris Habitat est qu'il reste difficile d'avoir l'attention des locataires âgés pour leur proposer ces dispositifs.

Groupe Valophis : Des solutions et des services adaptés au vieillissement

Acteur de référence du logement locatif social et en accession à la propriété sécurisée, le groupe Valophis a pour ambition de produire une offre de logements diversifiée, de qualité et adaptée aux différentes étapes de la vie.

Fort d'un patrimoine de près de 50 000 logements, Valophis loge 41 600 familles, soit plus de 112 000 personnes (chiffres 2018).

Le vieillissement des locataires est sensible. Ainsi, près de 30 % des chefs de ménage sont âgés de 60 ans et plus (+1,2 % qu'en 2017). Le groupe accueille 5 fois plus de ménages seniors que de jeunes ménages.

Pour faire face à cette situation, Valophis propose un éventail de solutions en matière de logement et d'hébergement pour les personnes âgées, autonomes ou dépendantes.

Parallèlement à l'offre d'habitat spécifique (logements-foyers, établissements pour personnes âgées autonomes ou dépendantes gérés par les CCAS ou des associations spécialisées) ou à l'offre de logements dédiés aux personnes âgées intégrés dans les résidences classiques (Foyers soleil, résidences intergénérationnelles avec locaux collectifs en pieds d'immeubles), Valophis porte une attention particulière à l'adaptation de son patrimoine locatif familial « classique ». A l'occasion des réhabilitations ou à la demande des locataires, ainsi que lors de la construction de nouvelles résidences, le Groupe conduit une politique volontariste de production de logements adaptés, afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou leur accès au logement social.

Ainsi, Valophis s'est fixé un objectif d'adaptation de 5% des logements réhabilités, conjointement à l'amélioration de l'accessibilité des parties communes et des espaces extérieurs. Dans la production neuve, Valophis s'engage à construire un minimum de 5% de logements adaptés. Au total, en 2018, le patrimoine de Valophis comptait 1820 logements adaptés.

La grande majorité du patrimoine est aujourd'hui recensée et codifiée au regard des critères d'adaptation et d'accessibilité (2897 cages d'escalier ; 30204 logements). Ces informations fournies aux réservataires leur permettent de proposer des candidatures adaptées lors de la relocation des logements. Cette même année, 118 demandes de mutations de locataires âgés ont ainsi pu être satisfaites et 101 mutations ont été réalisées pour des locataires dont un des motifs de la demande était lié à l'âge ou au handicap.

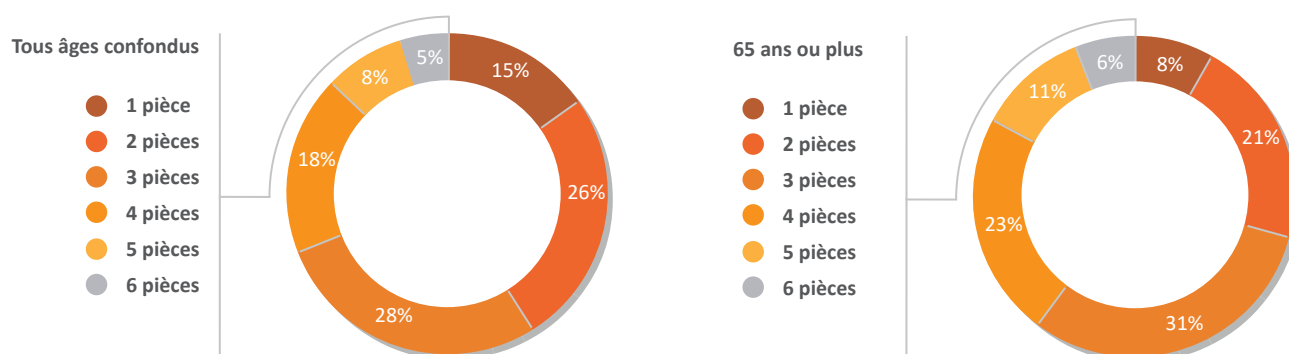
Cette stratégie s'accompagne du développement d'une offre de services spécifiques, gratuits, en particulier lors des réhabilitations : petits travaux, portage de courses, visites régulières en phase chantier pour rassurer les locataires âgés etc.

Enfin, les personnels de Valophis, notamment ceux intervenant en proximité, bénéficient de diverses formations autour de la prise en compte du vieillissement.

Le Groupe met également en œuvre, en partenariat avec le PRIF (Prévention Retraite Ile de France) et la Conférence des Financeurs, des ateliers de prévention pour les personnes âgées - nutrition, santé, chute, mémoire - au sein des quartiers les plus concernés par le vieillissement, dans le but de prévenir la perte d'autonomie mais aussi de lutter contre l'isolement des personnes âgées.

Les ménages seniors vivent dans des logements plus grands que l'ensemble des Grands Parisiens

Répartition des ménages selon le nombre de pièces dans la Métropole du Grand Paris



Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017

Les ménages du Grand Paris vivent principalement dans des logements de 3 pièces (28%), de 2 pièces (26%) et de 4 pièces (18%). Les très grands logements (plus de 4 pièces) ne représentent que 13% des résidences principales.

Enfin, même si 29% des logements occupés par des seniors sont des petits logements (2 pièces ou moins), cette proportion est bien inférieure à celle observée dans l'ensemble de la MGP (41%). Ces tendances se retrouvent dans la quasi-totalité des territoires métropolitains.

Les seniors quant à eux occupent des logements plus grands. Un ménage de 65 ans ou plus sur quatre vit dans un logement de 4 pièces ou plus tandis que quasiment un tiers (31%) des ménages âgés vivent dans un logement de 3 pièces.

Répartition des ménages de 65 ans ou plus par EPT selon le nombre de pièces dans la Métropole du Grand Paris

	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	Total
EPT1	30 166	70 644	76 374	48 707	24 011	11 413	261 316
EPT2	1 960	6 937	13 407	10 583	5 303	3 763	41 952
EPT3	2 348	6 876	10 621	8 107	4 059	2 506	34 516
EPT4	3 985	11 260	17 587	12 762	6 307	3 980	55 881
EPT5	2 785	7 077	11 860	8 963	3 481	2 026	36 193
EPT6	1 854	6 271	9 710	6 870	2 223	859	27 787
EPT7	1 083	3 585	8 332	8 375	4 396	2 210	27 891
EPT8	2 304	7 025	11 903	7 635	2 975	1 138	32 980
EPT9	1 384	4 248	9 991	9 483	5 239	3 065	33 410
EPT10	2 964	10 448	17 596	13 901	6 655	4 557	56 120
EPT11	1 527	3 904	7 912	7 656	4 231	3 487	28 717
EPT12	3 134	9 612	20 764	17 651	8 290	4 387	63 838
MGP	55 498	147 888	216 055	160 693	77 169	43 301	700 602

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017

La dépendance des personnes âgées dans la Métropole du Grand Paris et l'impact sur leur logement

L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) est destinée aux personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie qui résident à domicile ou dans un établissement spécialisé. L'APA à domicile permet de financer les dépenses liées au maintien à domicile tels que le portage de repas, les dépenses de transport ou encore les travaux d'aménagement du logement.

Pour en bénéficier, il faut être âgé d'au moins 60 ans, avoir une résidence stable en France et justifier d'un certain degré de perte d'autonomie (source : Ministère des Solidarités et de la Santé). Sans plafond de ressources, le montant de l'APA dépend des revenus de la personne âgée concernée.

Bénéficiaires de l'APA, payés au titre du mois de décembre 2017 dans les départements de la Métropole du Grand Paris

	Domicile	Établissements	Total	Part des bénéficiaires parmi les personnes de 60 ans ou plus
Paris	15 952	10 593	26 545	6%
Hauts-de-Seine	8 373	8 550	16 923	5%
Seine-Saint-Denis	17 007	5 584 (e)	22 591 (e)	9%
Val-de-Marne	11 489	6 226	17 715	7%
MGP	52 821	30 953	83 774	6%

Source : DREES, Enquête Aide sociale 2017 (e) : estimations

En 2017, plus de 83 000 métropolitains de 60 ans ou plus bénéficient de l'APA, soit environ 6% des personnes de cette tranche d'âge. Une grande majorité (63%) en bénéficie alors qu'il réside toujours à leur domicile. Ce nombre plus important d'allocataires de l'APA à domicile plutôt qu'en établissements témoigne de la volonté des personnes âgées de bénéficier d'un accompagnement technique et médical pour rester à leur domicile.

Paris puis la Seine-Saint-Denis concentrent le plus grand nombre de bénéficiaires de l'APA du Grand Paris avec respectivement, 26 545 et 22 591 allocataires.

À l'inverse, les Hauts-de-Seine rassemblent le plus faible nombre d'allocataires et la part de bénéficiaires parmi les personnes âgées la moins importante (5%). C'est en Seine-Saint-Denis (9%) et dans le Val-de-Marne (7%) que cette proportion est la plus élevée.

Niveau général d'état de santé des personnes âgées de I (bon) à IV (mauvais) par département de la Métropole du Grand Paris

	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
I	331 744	201 433	155 710	160 710
II	88 969	63 729	53 949	57 558
III	28 455	20 745	17 913	19 346
IV	22 127	14 043	17 050	16 793
Ensemble	471 295	299 950	244 623	254 407

Source : DREES, enquête VQS 2014

Note de lecture :

À Paris, en 2014, 331 744 personnes âgées ont répondu être en bonne santé lors de l'enquête Vie quotidienne et santé.

L'état de santé des personnes âgées dans la Métropole du Grand Paris semble bon. En effet, parmi les personnes interrogées lors de l'enquête Vie quotidienne et santé en 2014, 67% ont estimé être en bonne santé.

À nouveau, les seniors parisiens et des Hauts-de-Seine semblent les plus privilégiés puisque respectivement 70% et 67% d'entre eux s'estiment en bonne santé.

À l'inverse, les seniors de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne répondent être en bonne santé à hauteur de

64% et 63%. Ils sont également 7% à évaluer leur santé comme mauvaise dans ces deux départements alors qu'ils ne sont que 5% à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Cette moindre appréciation de leur santé fait sens avec la part des bénéficiaires de l'APA plus importante dans le Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis.

Dénombrement de la population déclarant, ou non, recevoir une aide et/ou utilisant des aménagements dans la vie quotidienne par département de la Métropole du Grand Paris

	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Oui	36 648	25 459	22 676	23 848
Non	434 647	274 491	221 947	230 559
Total	471 295	299 950	244 623	254 407

Source : DREES, enquête VQS 2014

Note de lecture :

36 648 personnes interrogées à Paris ont répondu « oui » à la question « En raison d'un problème de santé, d'un handicap ou de son âge, la personne utilise-t-elle des équipements ou aménagements de son logement ? »

En lien avec l'état de santé, la question de l'adaptation des logements dans un contexte de maintien à domicile est particulièrement importante avec l'avancée en âge. Dans l'enquête Vie quotidienne et santé, les aménagements du logement sont des transformations ou adaptations du logement qui ne sont pas déplaçables : barre d'appui, douche adaptée, élargissement des portes, ...

Près d'une personne âgée sur dix interrogée (8,6%) déclare avoir réalisé un ou plusieurs aménagements dans leurs logements. Le taux de réponse positif le plus élevé a été observé dans le Val-de-Marne (9,4%) et en Seine-Saint-Denis (9,3%). A contrario, à Paris, seulement 7,8% des personnes âgées ont répondu positivement à cette question.

L'Enquête Vie quotidienne et santé 2014 (VQS 2014) de la DREES (source : Insee)

L'enquête VQS s'intéresse aux conditions de vie des personnes âgées, à leurs difficultés à réaliser les activités de la vie quotidienne et aux aides qu'elles reçoivent.

Les objectifs de cette enquête sont de mieux connaître l'état de santé des seniors et des personnes vivant avec eux de disposer d'informations dans chaque département. L'enquête est réalisée par courrier et internet entre septembre et novembre 2014 puis par téléphone par un enquêteur auprès des non répondants entre novembre 2014 et février 2015.

La population statistique est composée des ménages dits « ordinaires », c'est-à-dire hors ménages vivant en collectivité (maisons de retraite, EHPAD, foyers, prisons, hôpitaux...) et vivant dans des habitations mobiles (mariniers, sans-abri...) qui sont âgés de 60 ans et plus.

Aide à l'adaptation du logement au vieillissement d'Action Logement

Pour contribuer au maintien des personnes âgées dans leur logement et permettre l'adaptation du logement du salarié en perte d'autonomie, Action Logement propose une aide financière de 5 000 € maximum.

Cette aide, soumise à conditions de ressources, permet de réaliser des travaux pour adapter au vieillissement ou à la dépendance le logement constituant la résidence principale dans le parc privé des bénéficiaires suivants :

- Retraité d'une entreprise du secteur privé âgé de 70 ans et plus.
- Salarié ou retraité d'une entreprise du secteur privé, âgé de 60 ans et plus, en situation de perte d'autonomie avec un niveau GIR* de 1 à 4.
- Ascendant, âgé de 70 ans et plus ou avec un niveau GIR* de 1 à 4, hébergé chez un descendant salarié d'une entreprise du secteur privé.
- Ou propriétaire bailleur dont le locataire correspond à l'un des deux premiers profils ci-dessus.

Le projet doit porter au moins sur l'une des 3 opérations suivantes :

- la fourniture et la pose d'une douche à l'italienne, avec un sol anti-dérapant
- la fourniture et la pose d'un lavabo pour personne à mobilité réduite
- la fourniture et la pose d'une cuvette de WC rehaussée avec son réservoir et une barre d'appui ergonomique

Certains travaux connexes peuvent également être financés. La réalisation des travaux est soumise à certaines conditions notamment d'être réalisés par un professionnel présentant le label Qualibat.

Pour plus d'information : www.actionlogement.fr

* Le GIR (Groupe Iso Ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée.



Crédits :

Directrice de la publication : Hélène Le Gall

Rédaction : Clémence Rouhaud

Contributions : Paris Habitat, Groupe Valophis

Conseiller Scientifique : Jean-Claude Driant

Conception graphique : Frank Scaldaferro