

X

AVRIL 2019

[HABITAT DES SENIORS ETAT DES LIEUX ET ENJEUX EN PAYS DE LA LOIRE]

SYNTHÈSE

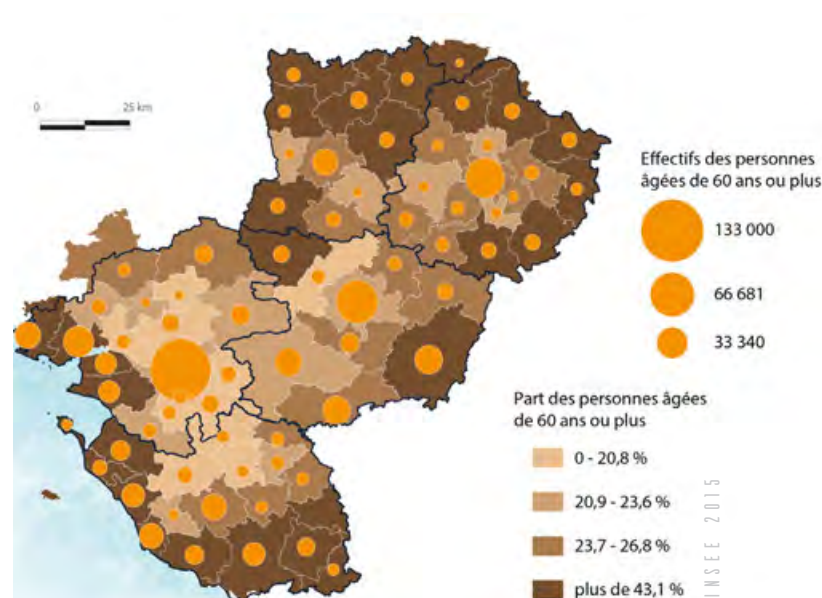


[A] - Un contexte marqué par un vieillissement plus prononcé des périphéries régionales

En 2015, la région Pays de la Loire compte 940 000 personnes âgées de 60 ans ou plus, soit un quart (25,0 %) de la population totale (respectivement 15,6 % pour les personnes âgées de 60 à 75 ans et 9,4 % pour les personnes âgées de 75 ans et plus). Cette proportion est proche de celle de la France (24,6 %) et s'inscrit dans une dynamique de croissance démographique. Rien que pour la région Pays de la Loire, le nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus est passé de 829 000 à 940 000 entre 2010 et 2015. Cette augmentation de 13,4 % de la population de plus de 60 ans, sur cette période, tranche avec celle de la population totale qui est de 4,1 %. Cette dynamique démographique débouche néanmoins sur un vieillissement inégal du territoire, entre, d'une part, les intercommunalités littorales et rurales du nord et de l'est de la Mayenne et de la Sarthe où les personnes âgées sont surreprésentées et, d'autre part, des intercommunalités urbaines et périurbaines où elles sont sous-représentées (**Carte 1**).

CARTE 1

Effectifs et part en % des personnes âgées de 60 ans ou plus dans la population totale



En 2015, 1 ligérien sur 4 de 60 ans ou plus habite dans les grands pôles, près d'1 sur 3 en milieu périurbain et seulement 1 sur 10 habite soit dans des petites et moyennes villes, soit en milieu rural.

[B] - Cadre d'analyse d'une étude régionale

Désignant à l'origine, les facteurs physiques dans lesquels évoluaient les individus, les populations et les espèces, la notion d'habitat recouvre l'ensemble des conditions relatives à l'habitation et au logement. Devant la croissance du nombre de personnes âgées, se développent depuis quelques années des réflexions sur les complémentarités entre les notions de logement et d'habitat.

- La notion de logement est davantage administrative et politique et fait référence aux normes ou aux catégories et nous permet d'apprécier statistiquement et spatialement les conditions d'habitation des personnes âgées.
- L'habitat constitue quant à lui une approche plus subjective, plus incarnée du logement qui relie ce dernier à l'environnement de proximité. Cette approche nous invite à considérer les différentes formes de l'habitat (taille, appartement/maison, collectif/individuel, participatif...) et les différentes manières de le vivre.

Forte de ce cadre, l'étude aborde les conditions d'habitation des personnes âgées **en deux parties** :

- Une première, relative aux conditions d'habitation des personnes âgées,
- Et, une seconde, relative aux réponses apportées aux conditions d'habitation des personnes.



Plusieurs caractéristiques comme la mobilité résidentielle, le statut d'occupation, la configuration familiale, la superficie du logement et l'équipement en voiture des personnes âgées permettent d'apprécier les conditions d'habitation des ligériens âgés et de distinguer des spécificités et des inégalités territoriales.

[A] - Rester chez soi à la retraite

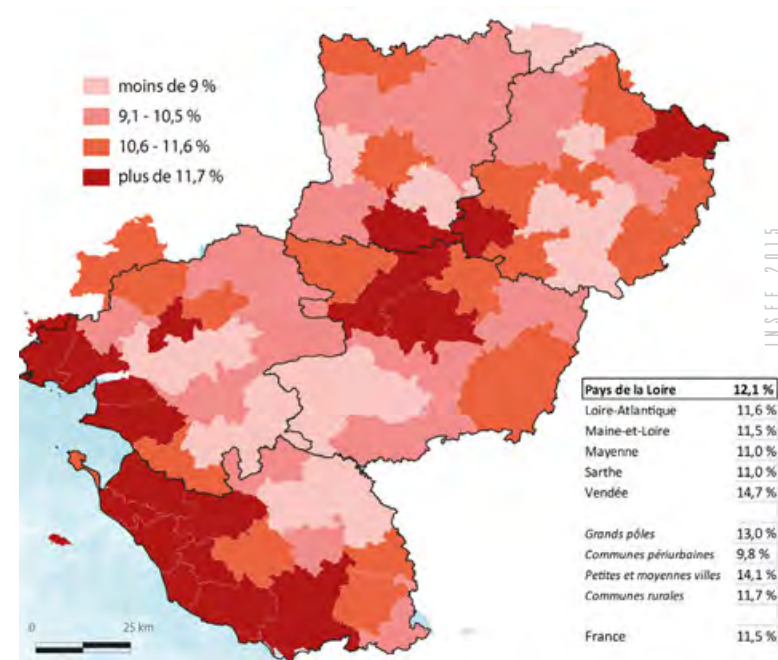
En 2015, plus du tiers de la population totale française habitait un autre logement cinq années auparavant. Plus mesurée chez les personnes âgées, cette proportion connaît une augmentation à l'approche de la retraite, de 18 % pour les 55-65 ans, pour décliner entre 65 et 80 ans et remonter après 85 ans à hauteur de 15 %.

Pour les ligériens âgés, il ressort deux profils de mobilités résidentielles des retraités ligériens (**Carte 2**) :

- Un premier, qui concerne la strate la plus jeune des personnes âgées (60-70 ans), qui se concentre sur le littoral et qui s'explique par la recherche d'un cadre de vie agréable, réalité qui se traduit par une surreprésentation des ménages retraités récemment installés le long de la façade atlantique.
- et un second, qui résulte de stratégies de rapprochement de centralités et de services de santé, des retraités âgés entre 70 et 80 ans vers les petites et moyennes villes.

CARTE 2

Part en % des ménages retraités installés depuis moins de 5 ans dans leur logement



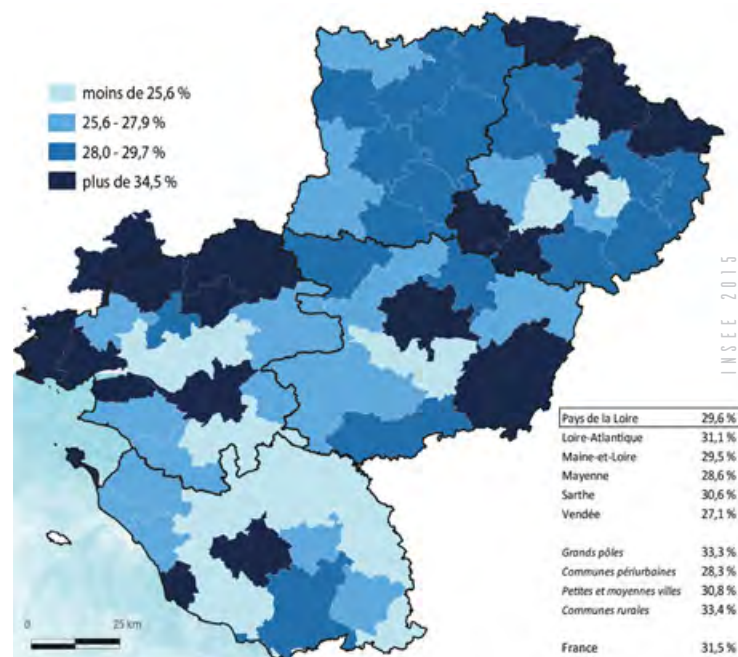
[B] - Une propension à vivre seul à la retraite plus forte avec l'âge, en ville et en milieu rural

Vivre seul est un mode de vie qui se répand avec l'âge et qui est plus marqué en ville. En 2015, le fait de vivre seul après 65 ans est un phénomène plus atténué dans la région Pays de la Loire que sur le territoire national : 29,6 % contre 31,5 %.

Entre les départements, c'est en Loire-Atlantique (31,1 %) et dans la Sarthe (30,6 %) que les personnes âgées de 65 ans ou plus vivant seules sont surreprésentées (**Carte 3**). En 2015 et pour la Région Pays de la Loire, 26,5 % des ménages de 65 à 80 ans et 42 % des ménages âgés de plus de 80 ans sont composés d'une personne.

CARTE 3

Part en % des ménages de 65 ans ou plus composés d'une personne



Ce sont en grande partie des femmes d'origine populaire qui vivent le plus précocement et le plus longtemps seules à la retraite. Or, le fait d'habiter seul expose davantage les personnes âgées aux difficultés sociales et économiques de

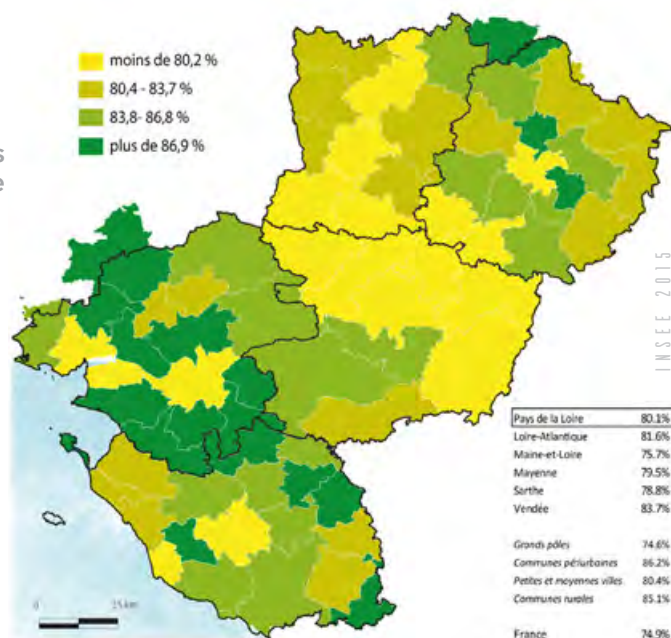
la vieillesse. En effet, les ménages composés d'une personne, notamment les plus âgés, bénéficient en moyenne d'une moindre assise économique et sont davantage affectés par la perte d'autonomie et par la réduction des relations sociales.

[C] - Des retraités davantage propriétaires de leur résidence principale

En plus d'un taux de propriété nettement supérieur à celui de la population totale ligérienne (58 %), les retraités de la Région se distinguent par un taux de propriété supérieur de 5 points à celui de la moyenne nationale (80,1 % contre 74,9 % pour le territoire national). Ce sont les départements de la Vendée (83,7 %) et de la Loire-Atlantique (81,6 %) où l'on retrouve les taux de propriété à la retraite les plus élevés (**Carte 4**). En contrepoint, les petites et moyennes villes, et surtout les grandes villes, se démarquent par des taux de propriété moindre (de 55 à 65 % dans les grandes villes ligériennes).

CARTE 4

Part en % des ménages retraités propriétaires de leur résidence principale



[D] - Des retraités qui habitent davantage en maison

Au-delà du statut d'occupation, une analyse fine des conditions d'habitation des ménages retraités ligériens montre que ces derniers résident pour 80 % dans des maisons et, par conséquent, 20 % dans des appartements. Ainsi, les retraités se démarquent par un mode d'habitation dans des maisons individuelles plus important que pour la population totale.

Cet écart s'élève à mesure que la densité démographique augmente. Ainsi, c'est en ville que cet écart entre les ménages retraités et l'ensemble des ménages est le plus prononcé, allant jusqu'à 20 % en faveur des retraités dans des villes comme Nantes ou Angers.

En contrepoint, la proportion des retraités habitant un appartement s'élève à mesure que l'urbanisation s'intensifie mais demeure, quel que soit le type d'espace, inférieure à celle de la population.

[A] - Une région bien équipée en structures médico-sociales collectives pour personnes âgées

La région Pays de la Loire compte respectivement 45 000 places en EHPAD et 8 150 places en résidences autonomie (ex foyers-logement). Une remise en perspective géographique de ces places nous montre que la région Pays de la Loire est l'une des plus équipées en maisons de retraite et en résidences autonomie (**Tableau 1**).

En effet, le taux d'équipement en EHPAD pour 1000 personnes de 75 ans ou plus est de 127 en 2016 pour la région contre 101 au niveau national. Le taux régional d'équipement en accueil de jour et de nuit est quant à lui proche du taux national (3,7 pour 1000 personnes âgées de 75 ans ou plus contre 3,6 en 2016 et selon la DREES).

Les EHPAD de la région (dont 10 % sont privés du secteur commercial et 41 % privés du secteur non commercial alors que cet équilibre est de 26 % et 24 % au niveau national), rapportées à la population de plus de 75 ans mettent en avant des contrastes départementaux et selon le type d'espace : le taux d'équipement est élevé dans les grandes villes et atteint son apogée dans les petites et moyennes villes. Les résidences autonomie et les places en accueil de jour et de nuit de la région demeurent, malgré les efforts des politiques publiques de répartir équitablement les établissements et les places sur le territoire, inégalement réparties entre les départements.

[B] - L'émergence d'autres formes collectives d'habitat

Hors du cadre médico-social, il existe différentes formes d'habitat des personnes âgées qui varient selon le niveau d'implication, les services mis en commun et selon les modèles économiques. Plus de 400 ensembles résidentiels pour personnes âgées autonomes (ERPAA) pour 14500 logements ont été recensés en 2015 (recensement en cours de stabilisation) : 34% sont des résidences autonomie, 13% des résidences services, 7% des MARPA et 46% des

formes dites « autres ». Ces dernières sont nombreuses, leur taille modeste et les acteurs, à l'origine de leur réalisation, hétérogènes, d'où la difficulté à les identifier. Le point commun de ces différentes propositions est une vigilance à développer sur l'hébergement de long terme des personnes âgées, sur leur rôle dans les actions de prévention santé et sur les solutions à mettre en place dès lors qu'une éventuelle perte d'autonomie survient. Le principal facteur de réussite de ces nouvelles formes d'habitat est leur capacité à tisser des partenariats au sein de leurs territoires.

TABLEAU 1

Taux d'équipement en EHPAD, accueil jour/nuit et résidence autonomie (/population de 75 ans et plus)

	Ehpad (1000)	Accueil jour/nuit (1000)	Résidence autonomie (10000)
Pays de la Loire	127	3,7	226
Loire-Atlantique	128	6,7	113
Maine-et-Loire	131	3,3	444
Mayenne	129	1,6	132
Sarthe	106	1,9	338
Vendée	136	2,0	128
Grands pôles	109		255
Espace périurbain	138		277
Petites et moyennes villes	147		195
Communes rurales	137		123

INSEE 2015 - ARS PAYS DE LA LOIRE 2018

[C] - Une croissance des demandes externes de personnes âgées en direction du parc social

Les demandes externes d'intégration du parc social émanant de personnes âgées de 65 ans ou plus a progressé entre 2014 et 2018 de 4 320 à 5 184 demandes.

Dans la continuité de cette dynamique, l'évolution du nombre d'admissions entre 2014 et 2017 a été plus forte pour les personnes âgées de 65 ans ou plus que pour la population totale et ce dans les cinq départements, à l'exception de la Sarthe. Malgré cette croissance, le taux d'admission des personnes âgées de 65 ans ou plus demeure inférieur à celui de la population totale.

En resituant les personnes âgées dans la population externe admise, on observe que la part des personnes âgées de 65 ans ou plus dans la population externe admise est largement inférieure à la représentativité démographique de cette même classe d'âge : 5,74 % contre 19 % dans le contexte ligérien. Cette représentativité est la plus prononcée en Vendée (9,5 %) ainsi qu'en Mayenne (7,0 %) et à un degré moindre en Anjou (6,4 %).

Au niveau intercommunal, la sous-représentation des personnes âgées dans la population admise en milieu urbain constitue un enjeu, notamment dans un contexte de paupérisation en cours et à venir plus grande d'une partie de la population âgée dans ces espaces.

[D] - L'adaptation de l'habitat : entre croissance des ménages retraités aidés et logiques territoriales

Pour l'année 2017, 1 444 logements occupés par des retraités ont été aidés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat des personnes âgées, soit 2,6 ménages retraités pour 1 000 au niveau régional. Entre les départements, c'est en Mayenne (3,5), et en Vendée (3,1) que cette proportion est la plus élevée alors qu'elle est la plus faible en Sarthe (1,6).

Plus finement, ce taux calculé au niveau des intercommunalités met en relief de profonds contrastes géographiques.

TABEAU 2

Taux d'admission externe selon l'âge (en %)

USH PAYS DE LA LOIRE 2018

	Taux admission (demande externe) 2017 population totale	Taux admission (demande externe) population de 65 ans ou plus
Loire-Atlantique	27,8	16,4
Maine-et-Loire	53,8	33,0
Mayenne	59,3	40,3
Sarthe	68,3	32,0
Vendée	27,8	20,3
Pays de la Loire	38,3	23,6

TABEAU 3

Nombre de logements occupés par des retraités aidés dans le cadre de l'adaptation de l'habitat

SOLHA PAYS DE LA LOIRE 2017

	2011	2017
Loire-Atlantique	54	479
Maine-et-Loire	112	294
Mayenne	40	169
Sarthe	72	148
Vendée	30	354
Pays de la Loire	308	1444

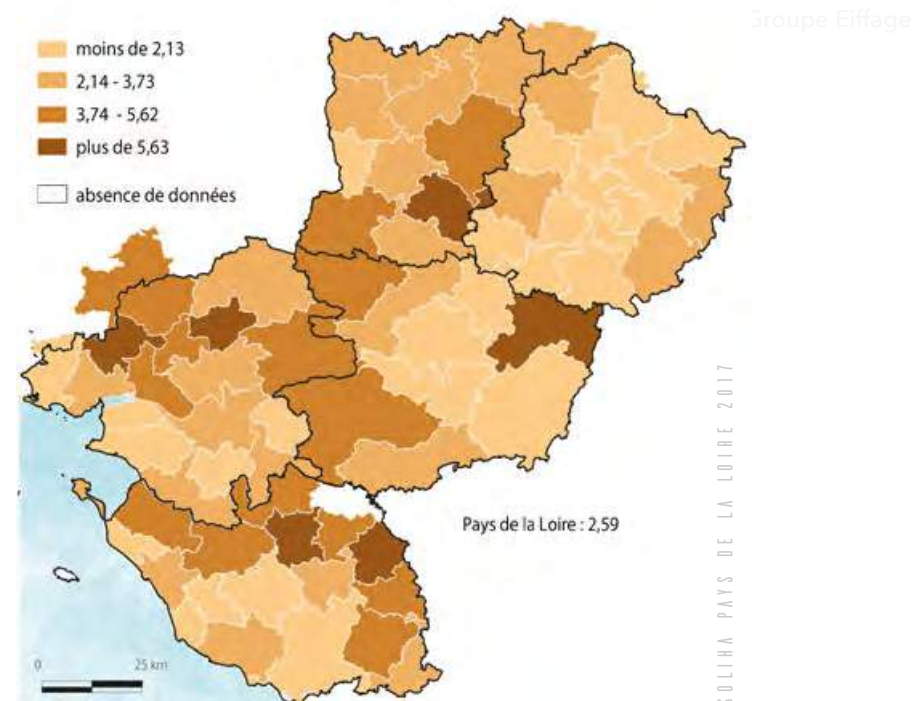
Ainsi, les intercommunalités du bocage Vendéen, du nord et de l'est de la Loire-Atlantique, de l'ouest de l'Anjou et de manière plus homogène de la Mayenne sont celles où la part de ménages aidés/subventionnés dans la population locale des ménages retraités est la plus élevée (**Carte 5**). A l'inverse, les intercommunalités de l'est de l'Anjou et de la Sarthe affichent les taux de couverture les moins élevés.

Plus finement on remarque que la territorialisation des subventions d'adaptation de l'habitat des personnes âgées suit deux logiques :

- à la fois un objectif départemental, logique dans laquelle on retrouve une logique d'adaptation aux conditions d'habitation dans la Sarthe,
- et une logique politique et locale où le portage de Programmes d'Intérêt Général et d'Opérations Programmées (sur cinq années) d'Amélioration de l'Habitat par les collectivités locales favorise selon la Directrice de Soliha Pays de la Loire le recours aux dispositifs d'adaptation de l'habitat : « *Le portage par des élus, des services nous permet de communiquer, d'aller vers les publics de toucher un public plus large* ».

C A R T E 5

Part en % des ménages aidés dans le cadre de l'adaptation de l'habitat dans la population totale des ménages retraités



3 QUELS ENJEUX POUR QUELLES PISTES D'AMÉLIORATION ?

En lien avec les témoignages des adhérents du Gérontopôle PDL, neuf enjeux et pistes d'amélioration sont posés comme complémentaires aux constats factuels.

- 1 Déconstruire notre regard de la question de l'habitat des seniors pour passer d'une approche bâtiminaire à une approche par fonction/service.
- 2 Doter les acteurs de l'habitat de connaissances communes relatives à la sociologie des publics âgés, à leurs stratégies résidentielles et aux réponses qui leur sont apportées en matière d'habitat.
- 3 Mutualiser les expériences innovantes en matière d'habitat.
- 4 Permettre à l'information à destination du grand public d'atteindre un plus grand nombre de foyers.
- 5 Permettre à un plus grand nombre de personnes qui vieillissent d'engager une réflexion sur leur projet de vie et leur lieu d'habitat.
- 6 Fluidifier le process de l'adaptation de l'habitat en raccourcissant les délais de traitement des demandes de financement notamment dans le cadre d'urgences.
- 7 Soutenir par des coopérations public-privé les expérimentations qui sortent des cadres connus.
- 8 Favoriser l'approche territoriale par le développement de plateformes territoriales d'établissements et de services.
- 9 Réaliser un référentiel commun partagé par les bailleurs sociaux.

REMERCIEMENTS

AIA LIFE DESIGNERS

HACOOPA

HABIT'ÂGE

SOCLOVA

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LOIRE-ATLANTIQUE

HABITAT 44

EHPAD LA ROSERAIE 49

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA MAYENNE

ENSEMBLE2GÉNÉRATIONS NANTES

RÉSEAU OPALE

SOLHA MAINE-ET-LOIRE ET PAYS DE LA LOIRE

MUTUALITÉ RETRAITE

UN TEMPS POUR TOIT

DOMELIUS RÉNOVATION

HEURUS

COCOON'ÂGES

UNION SOCIALE DE L'HABITAT PAYS DE LA LOIRE

SOURCES & MÉTHODOLOGIE

Cette étude s'est appuyée sur plusieurs types de sources :

- des sources statistiques provenant de l'Insee, d'institutions gérontologiques (Départements) et d'acteurs de l'habitat (Soliha Pays de la Loire, Union sociale de l'Habitat des Pays de la Loire, organisations professionnelles du bâtiment et porteurs locaux de projet en faveur de l'habitat des personnes âgées),
- des sources documentaires adressées au Gérontopôle des Pays de la Loire par des partenaires et des adhérents,
- des retours d'expérience de terrain de la part de 19 adhérents du Gérontopôle des Pays de la Loire concernés par la thématique de l'habitat du Gérontopôle des Pays de la Loire. Ces adhérents ont été interrogés de manière collective le 31 janvier 2019 et par questionnaire du 1^{er} au 12 février 2019. Les interrogations étaient structurées en trois parties : une première relative à leurs représentations des liens entre longévité et habitat, une seconde relative aux réponses apportées en faveur de l'habitat des personnes âgées (ce qui fonctionne, ce qui ne fonctionne pas) et une dernière relative aux freins et aux leviers propices aux innovations mobilisées sur cet enjeu,
- et des recherches scientifiques en sciences médicales et en sciences humaines et sociales sur ce sujet précis.

Ces différents matériaux ont ensuite été croisés afin d'éviter une analyse trop monographique et quantitative au profit d'une analyse territoriale dynamique et incarnée. Enfin, dans un souci d'articulation territoriale, les analyses géographiques se sont largement appuyées sur les niveaux départementaux et intercommunaux (au 1^{er} janvier 2018) pour faire ressortir les faits saillants propres à la question de l'habitat des personnes âgées ligériennes sur le territoire.

POUR EN SAVOIR PLUS

HABITAT DES SENIORS
ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX EN PAYS DE LA LOIRE
ÉTUDE COMPLÈTE
GÉRONTOPOLE DES PAYS DE LA LOIRE
AVRIL 2019

MAIL : ELISABETH.ARTAUD@GERONTOPOLE-PAYSDELALOIRE.FR



ÉTUDE RÉALISÉE PAR MICKAEL BLANCHET & ELISABETH ARTAUD

AVEC LES CONTRIBUTIONS DE

GILLES BERRUT - VALÉRIE BERNAT - CHLOÉ BARON - DELPHINE PIOLET
VINCENT OULD-AUDIA - JULIEN VEJUX - THOMAS BRONQUARD