Septembre 2023

Loger nos séniors

Panorama de l'offre et de la demande réalisé dans le cadre de l'Observatoire départemental de l'Habitat

---

34 rue du Général Delestraint, 01000 Bourg-en-Bresse
observatoire@adil01.fr

AIN 01 le Département

PRÉFÈTE DE L'AIN
Liberté
Égalité
Fraternité

adil de l'Ain

Observatoire Départemental de l'Habitat

Introduction

A\ UN CONTEXTE PROPICE A L'INVESTIGATION

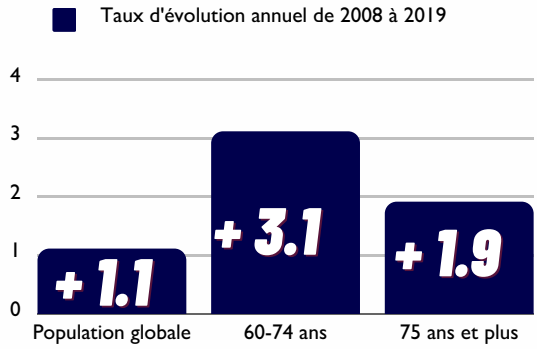
- **Un territoire marqué par sa jeunesse, mais où des dynamiques de vieillissement sont bien présentes**

Le Département de l'Ain est un territoire relativement jeune et dynamique qui affiche un indicateur de vieillissement moins marqué qu'à l'échelle nationale et régionale (ratio de 68 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans contre 81 en Aura et 82 en France.).
Comme expliqué dans les précédents numéros des Cahiers Départementaux de l'Habitat, l'Ain doit cette dynamique favorable au cumul des soldes naturel et migratoire positifs mais enregistre des réalités différentes selon l'EPCI aindinois observé (de 42 dans le Pays de Gex à 95 dans la CC Bugey-Sud).

68
PERSONNES DE PLUS DE 65 ANS POUR 100 PERSONNES DE MOINS DE 20 ANS

Pour autant, le phénomène de vieillissement des populations progresse, comme au niveau national. Les plus de 60 ans représentent aujourd'hui 153 653 aindinois dont 52 588 (soit 34 % d'entre eux) ont plus de 75 ans alors qu'ils n'étaient « que » 114 775 en 2008 (soit 3 500 personnes âgées supplémentaires chaque année depuis cette date).

153 653
SÉNIORS (> 60 ANS) DANS L'AIN



Le nombre de personnes âgées dans le Département évolue plus vite que la population. Alors que le taux de croissance annuel moyen de la population aindinoise a été de + 1.1 % par an entre 2008 et 2019, celui des 60-74 ans a été de + 3.1 % / an, et celui des plus de 75 ans de + 1.9 % / an.

Ces dynamiques de vieillissement décrites par de nombreuses études nationales et locales sont donc bien réelles et actuelles et impliquent de mener des réflexions sur ce sujet.

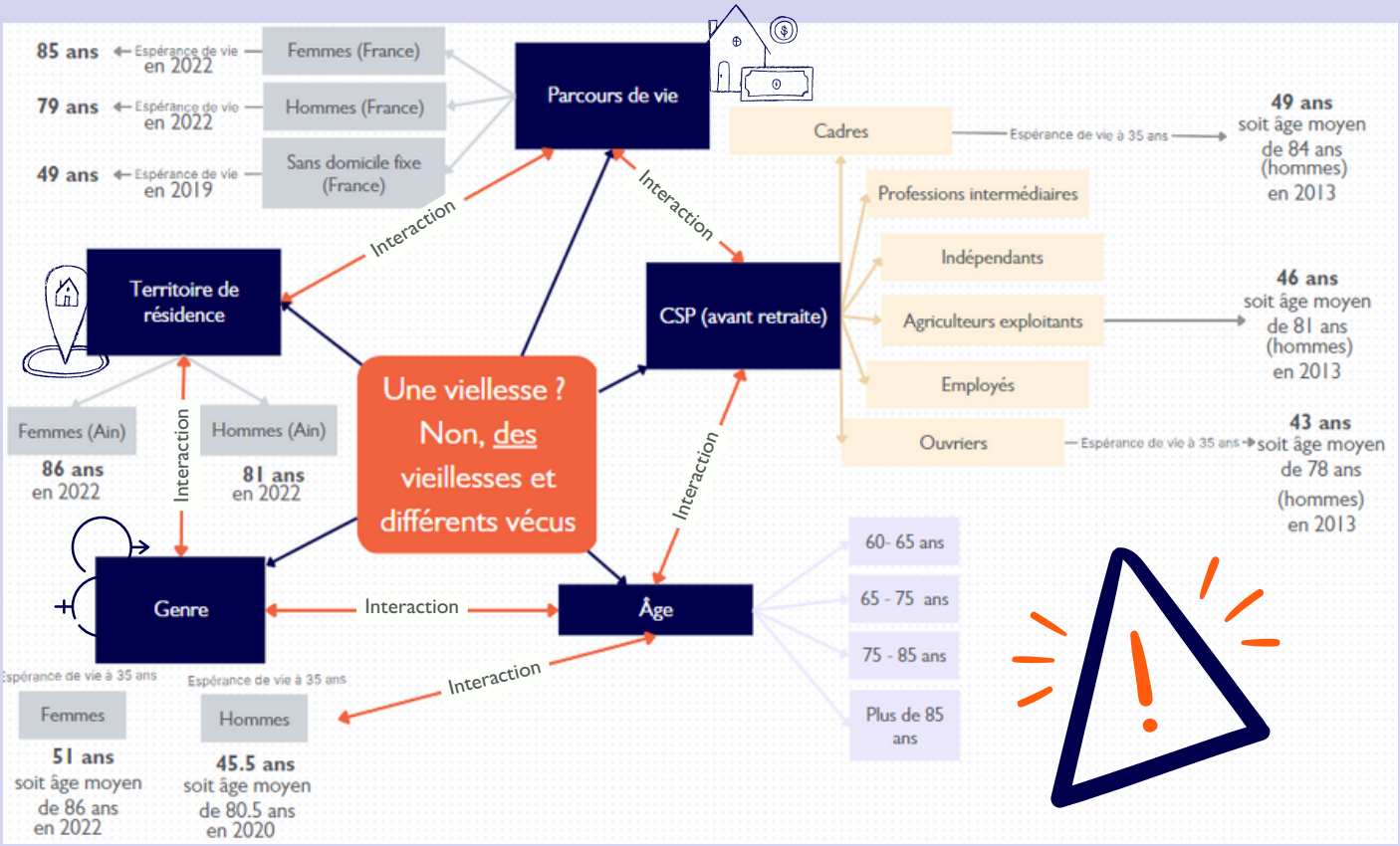
A PARTIR DE QUEL ÂGE DEVIENT-ON "VIEUX" ?

Selon l'OMS (l'Organisation Mondiale de la Santé) et le réseau Ville Amie des Aînés, on devient un sénior à partir de 60 ans. Pour autant, de nombreuses études ayant été réalisées sur le sujet montrent qu'au sein des personnes âgées, il n'existe pas un, mais plusieurs profils de la vieillesse, aux besoins variables. Les 60 - 65 ans n'ont pas les mêmes aspirations et vécus que leurs aînés.
Dans le cadre de cette étude, 4 classes d'âge de séniors seront étudiées :

- les 60 - 65 ans dits « jeunes séniors » qui sont souvent plus mobiles, parfois dans des logiques d'anticipation, souvent encore en activité ;
- les 65 - 75 ans, plus souvent retraités et dont l'autonomie est encore principalement préservée ;
- les 75 - 85 ans, plus fréquemment confrontés à la perte d'autonomie ;
- les plus de 85 ans, à la dépendance souvent plus marquée voire sévère.

NB : L'âge moyen de la perte d'autonomie en France est de 83 ans.

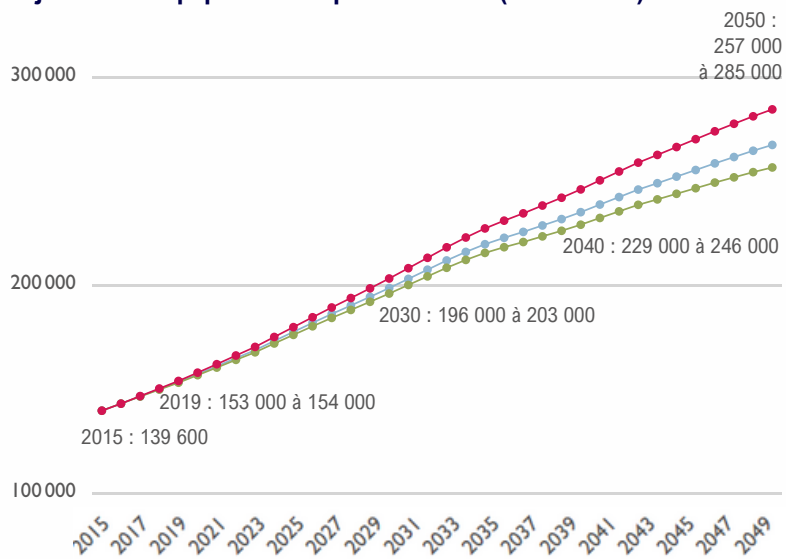
Si des âges seuils sont définis dans le cadre de cette étude, il convient de rappeler qu'il n'y a pas une trajectoire de vieillesse uniforme pour tous les individus. L'analyse de l'espérance de vie montre l'impact d'un certain nombre de facteurs sur celle-ci et donc sur les conditions de vie en bonne santé des personnes (hors dépendance).
Il faut rappeler que l'espérance de vie à 65 ans sans incapacité est de 12,1 ans pour les femmes en France (soit 77 ans), et de 18,1 ans sans incapacité sévère. Alors qu'elle est de 10,6 ans chez les hommes (soit 76 ans), et de 15,7 sans incapacité sévère. Une étude de la DREES parue en 2021 rappelle que depuis 2008, cette espérance de vie a augmenté de 2 ans et 1 mois pour les femmes et de 1 an et 11 mois pour les hommes. Le genre, comme la catégorie socio-professionnelle, les conditions de logement, impactent l'espérance de vie des personnes (avec ou sans incapacité).



Ces nuances appellent à une vigilance dans l'étude des caractéristiques des individus du grand groupe « des séniors » qui est bien loin de représenter un groupe uniforme.
Nous explorerons donc, dans cette étude, la question DES besoins en logement(s) DES séniors dans leur pluralité.

- **Des projections qui laissent penser que le phénomène ne s'affaiblira pas**

Vers une hausse du nombre de séniors d'ici 2050 :
Projection de la population de plus de 60 ans (2015 - 2050)



Le modèle de projection "Livia" s'appuie sur la définition de plusieurs scenarii et hypothèses qui permettent

- de définir des trajectoires démographiques et le nombre de personnes âgées dans le futur (scénarios OMPHALE basés sur l'espérance de vie qui proposent un scénario central, haut, bas);
- d'estimer la part de personnes âgées dépendantes (scenarii "optimiste", "intermédiaire", "pessimiste");
- d'interroger la capacité des établissements pour personnes âgées à répondre aux besoins.

Selon ces projections, l'Ain devrait compter plus de 250 000 séniors en 2050. Concomitant avec les projections nationales, le vieillissement de la population se caractérisera dans un premier temps par une augmentation importante en volume des 60 - 74 ans d'ici 2030. Puis, dans un second temps, le nombre de personnes de plus de 75 ans (et de personnes dépendantes) connaîtra, à son tour, une accélération.
Ce modèle permet aussi d'estimer le nombre de personnes dépendantes dans les années à venir et d'interroger différents scenarii de développement de places dédiées notamment en hébergement médicalisé type EHPAD.

Selon ces prévisions (voir schéma ci-contre) :

- en 2030 il y aura environ 199 000 séniors dans le département (entre 12 et 15 % dépendants)
  - dont 17 000 à 23 000 (8.5 % à 11.5 %) afficheront une dépendance modérée (GIR 3-4),
  - 7 000 une dépendance sévère et un GIR 1 à 2 (3.5 % des séniors).

- en 2050 il y aura environ 250 000 séniors dans le département (entre 12 et 20 % dépendants)
  - dont 19 500 à 40 500 (8 % à 16 %) afficheront une dépendance modérée (GIR 3-4),
  - dont environ 9 900 auront une dépendance sévère et un GIR 1 à 2 (4 % des séniors).

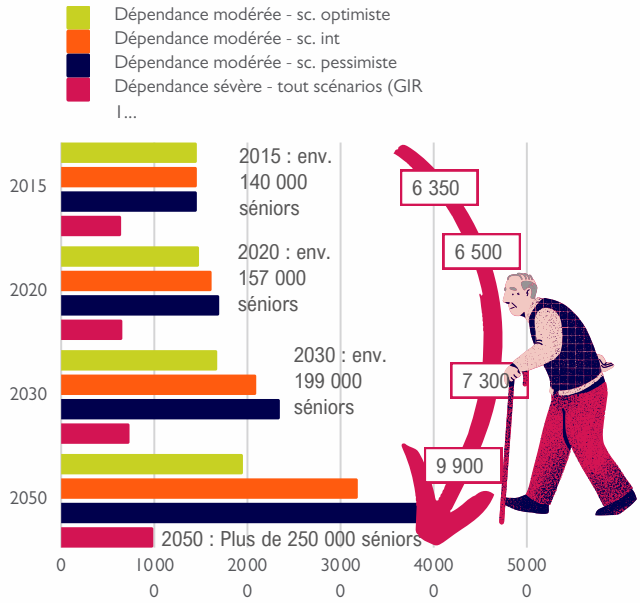
Une hausse des personnes dépendantes à anticiper

Hypothèses retenues

- *espérance de vie : hypothèse centrale*
- *évolution de la dépendance : plusieurs hypothèses testées pour les GIR 3 à 4 :*
  - *pessimiste : gain d'espérance de vie = gain d'espérance de vie en mauvaise santé*
  - *intermédiaire*
  - *optimiste gain d'espérance de vie = gain d'espérance de vie en bonne santé*

Ces hypothèses jaugent le gain d'espérance de vie au regard de la notion d'espérance de vie en bonne santé.

- *le scénario d'évolution standard pour les GIR 1 et 2.*



- **Une offre anticipant les besoins, qui se renouvelle et qui interroge sur les besoins actuels et futurs des séniors**

L'émergence des résidences services séniors privées ou programmées par des bailleurs sociaux est un phénomène relativement nouveau. Le site de recensement de l'offre à destination des séniors « pappy happy » identifie 27 résidences séniors sur le département dont 16 faisant partie de la marque de résidences intergénérationnelles RESEDA (Groupe SEMCODA). Sur les 11 autres résidences services mentionnées, 2 sont en cours d'ouverture (une à Bourg et une sur le Plateau d'Hauteville). Depuis une dizaine d'années, ce type de projet émerge afin de répondre à une nouvelle demande de certains séniors, dont celle de "baby-boomers" arrivant à l'âge de la retraite. Ces "nouveaux séniors" affichent des aspirations parfois différentes de leurs aînés et sont, et sont, pour certains, en quête de nouvelles façons d'habiter. Certaines études récentes montrent cependant que ces solutions s'adressent principalement à un public aisé. Il convient ainsi d'interroger le besoin sur notre territoire pour comprendre à quels segments de la demande, ces offres s'adressent.
De même, à l'image de la marque RESEDA , le logement intergénérationnel est aussi au cœur d'un certain nombre de projet émergents sur le territoire. Le logement intergénérationnel, offre, très certainement des solutions à certain sénior cherchant à rompre l'isolement, cependant, une récente étude de l'ANIL montre que seulement 8 % des séniors interrogés seraient favorables à partager leur logement en dehors du cadre familial (Etude Bien vieillir chez soi). Ces résultats ont suscité l'interrogation de l'ODH et de ses partenaires argumentant en faveur d'une étude aindinoise sur le logement sénior.
Enfin, l'offre en habitat intermédiaire ou partagé se développe également dans le département à l'image des logements "Haissor". Ces résidences HAISSOR – Habitat Intermédiaire Service Solidaire Regroupé sont réservées aux personnes retraitées et/ou en situation de handicap relativement autonomes. Elles sont conçues comme des lieux intermédiaires entre l'établissement et domicile, des services et temps d'animation collectifs y sont proposés.

- **Des études à l'échelle nationale et locales offrent un environnement favorable à une réflexion départementale sur le logement des séniors**

Au-delà du contexte démographique encourageant la réflexion sur les besoins en logement des personnes âgées, la profusion d'éléments de connaissance sur ce sujet permet d'alimenter notre réflexion locale.
Le rapport remis en 2021 par Luc Broussy « Nous vieillirons ensemble », la loi Grand Âge, les réflexions dans le cadre du CNR et de la Fabrique du Bien Vieillir montrent un intérêt certain pour la thématique au niveau national.
D'autres travaux ont par ailleurs été menés pour mieux connaître le besoin des séniors dont (quelques exemples) :

- Les études CARE et les études DREES ;
- le modèle de projection de la DREES : Livia (déjà évoqué) ;
- l'étude du Think tank Matières Grises ;
- l'étude ANIL parue en mars 2023 ;
- les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan Séniors 01 ;
- les résultats des groupes de travail menés localement sur cette thématique (Ex: à Bourg-en-Bresse);
- les résultats de l'enquête de Bourg Habitat auprès de ses locataires.

L'objectif de cette étude étant de mutualiser la connaissance, quelques résultats de ces études y sont présentés.

Quelques études nationales inspirantes :

- **les études de la DREES**

Au fil de cette étude, des enseignements tirés des différentes lectures nationales, permettront d'éclairer les enjeux locaux. Parmi elles, les études de la DREES comme celle sur le profil des personnes âgées vivant à domicile « vs » celui des personnes en établissements nous est apparu particulièrement intéressant.
Cette étude montre la dualité des profils présents en EHPAD notamment celui des plus « jeunes » résidents qui ont plus souvent des profils plus spécifiques (troubles psychiques, surreprésentation des bénéficiaires d'une protection juridique, niveau de dépendance avancée malgré leur caractère plus jeunes etc., difficultés économiques …). D'autres études de la DREES (méthode, profils des résidents en EHPAD, des retraités) se révèlent aussi riches d'information pour appréhender la thématique du logement des séniors.

- **L'étude du Think Tank "Matières Grises"**

Dans une autre mesure, l'étude « Quand les baby-boomers auront 85 ans » s'intéresse d'un point de vu sociologique aux aspirations des séniors puis à l'ampleur de la transition démographique à l'œuvre. Elle rappelle l'importance d'étudier les besoins de 2 groupes : les 75-84 ans dont le nombre va rapidement s'accroître d'ici 2030 et des plus de 85 ans dont le volume va dans un premier temps stagner puis exploser à partir de 2030. Des premiers signes d'apparition de la perte d'autonomie (première classe d'âge) à l'entrée dans la dépendance, la réponse en termes de politiques publiques sera différente à moyen (2030) et long terme (d'ici 2050). Pour chacun des choix offerts aux séniors : « Rester chez soi », « changer de chez soi », « vivre en établissement », l'étude explore les conditions d'amélioration de la réponse aux personnes âgées.

- **L'étude "Bien viellir chez soi" de l'ANIL**

l'ANIL (Agence nationale d'Information sur le logement) et son réseau (dont l'ADIL de l'Ain fait partie) a réalisé une étude « Bien vieillir chez soi ? Bilan et perspectives pour les politiques locales de l'habitat » qui dresse non seulement un bilan quantitatif des besoins, mais illustre aussi les souhaits résidentiels et les aspirations des séniors. A partir d'un questionnaire administré auprès de 3 600 séniors, elle pose certains constats à l'échelle nationale.
Dans le cadre de cette étude à l'échelle du département de l'Ain nous tenterons de procéder de la même façon en exploitant les résultats des questionnaires -remplis dans le cadre de cette étude- par nos consultants aindinois (environ 150 réponses).

… mais des études locales et participatives, qui viendront aussi alimenter nos réflexions

- **la connaissance permise par le travail sur le Plan Séniors 01(CD 01)**

Dans le cadre de sa politique en faveur des séniors, le Conseil départemental de l'Ain a validé en décembre 2022 le renouvellement de son plan Séniors. A cette occasion, un bureau d'études a réalisé un audit auprès de 1 000 séniors vivant dans le département. Suite à cela, quelques résultats ont été présentés :

- Une hausse du nombre de séniors précaires (hausse du nombre de bénéficiaires de l'ASPA)
- 93 % de répondants autonomes
- 83 % des séniors satisfaits de leur qualité de vie
- des « besoins élevés » en termes d'accès aux soins (pour 59 % des séniors) de maintien du lien social (53%) d'accès à l'information et à la culture (43%) mais aussi d'offre d'habitat adapté (41%)
- ¾ des séniors aindinois souhaitant rester dans leur logement (90 % vivant à domicile)
- des attentes concernant des aides à l'adaptation (pour 39 %), à l'organisation d'activité de convivialité, et concernant une plus forte disponibilité des aides à domicile.
- Un niveau de satisfaction lié à l'habitat noté à 4/5.
- ¾ des résidents en EHPAD satisfaits mais 61 % qui estiment un besoin de logement plus abordable.

A la suite de ce travail, le plan séniors a défini des axes stratégiques pour améliorer les opportunités de maintien à domicile, améliorer la prise en charge en établissement et encourager le développement de certains segments de l'offre dédiée (résidences autonomie, maillage des MARPA, , poursuite de l'offre Haissor, réflexions sur l' « EHPAD de demain »…).

- **les ateliers organisés par la Ville de Bourg-en-Bresse**

A l'échelle de la Ville de Bourg-en-Bresse, la volonté de mener une démarche participative en interrogeant directement les séniors a aussi été affirmée. Dans le cadre "d'Ateliers de la Ville Bourg" un cabinet d'études a exploré plusieurs questions : La ville compte-t-elle plus de personnes âgées qu'ailleurs ? Est-elle un territoire attractif pour celles-ci ? Quel est le degré de dépendance des personnes ? Sont-elles économiquement vulnérables ou précaires ? Quelles sont les perspectives de vieillissement ?

Le prestataire a interrogé directement les personnes âgées pour comprendre quels étaient leur degré de satisfaction sur plusieurs thématiques dont l'habitat. Les difficultés liées à l'habitat mentionnées s'avèrent être :

- le manque de certaines places en établissement,
- la difficulté à se mobiliser en amont de la perte d'autonomie pour adapter son logement,
- les résidences services jugées parfois trop onéreuses,
- le manque de places pour personnes âgées touchées par des problèmes de santé (dont addictions, problèmes psychiques tels que des syndromes de Diogène, etc.).

- **l'étude du bailleur social Bourg-Habitat auprès de ses locataires**

Dans une volonté de "démarche-qualité", le bailleur social de la ville de Bourg a entrepris une enquête auprès de ses locataires du 3ème âge. Elle apporte des informations complémentaires sur les besoins des séniors logeant dans le parc social et a obtenu un bon taux de réponse puisque 62 % des séniors locataires du bailleur (> 65 ans) ont répondu à cette enquête.

Elle permet de connaître leurs conditions de vie et leurs aspirations et de les confronter aux résultats d'autres études préexistantes.

- 65 % d'entre eux vivent dans un T3,
- 60 % sont autonomes physiquement
- 27% ont déjà entrepris des aménagements,
- 50 % n'expriment pas de besoin d'adapter leur logement.
- 50 % sont freinés par le coût que cela peut représenter.
- 95 % d'entre eux souhaitent vieillir dans leur logement car il y a un attachement affectif
- 20 % d'entre eux y vivent depuis plus de 20 ans.
- un besoin d'aide aux petits travaux a également émergé (ex: changement d'ampoules etc.)

L'ensemble de ces études et démarches ont alimenté et guidé nos observations.

B\ ENJEUX DE L'ETUDE

Nous disposons aujourd'hui d'une multitude d'informations sur la question des séniors, de même qu'un certain nombre de données, dont des projections démographiques. A celles-ci s'ajoutent des études locales comme nationales, qui interrogent directement les séniors sur leurs conditions de vie, leurs souhaits résidentiels, leurs difficultés.

A partir de ces différentes informations, l'Observatoire a souhaité :

- Rendre lisible, synthétiser et partager les résultats de différentes études existantes pour interroger les besoins actuels et futurs au regard de l'habitat des séniors dans l'Ain et ses territoires ;
- Mettre à jour la connaissance des publics séniors ;
- Mettre à jour la connaissance de leur condition de logement (parc effectivement occupé par les séniors et offre leur étant dédiée existante ou en constitution) ;
- Synthétiser les constats des différentes études à l'échelle macro et micro et remarquer des points de vigilance quant à l'adaptation du parc aux besoins de la transition démographique à l'œuvre.

Un objectif : Améliorer la connaissance DES publics séniors à l'échelle DES territoires aindinois

C\ METHODOLOGIE

Cette production s'appuie sur :

- une revue de littérature de la thématique,
- un diagnostic étoffé des besoins (profils de la demande),
- une approche qualitative des aspirations et souhaits résidentiels des ménages de plus de 60 ans.
- un recensement de l'offre dédiée et occupée par les séniors

Elle interroge un certain nombre de sources de données et d'études (travaux quantitatifs et qualitatifs) pour appréhender au mieux la thématique et ses réalités dans l'Ain, et lorsque les données étaient disponibles dans ses territoires.

SOMMAIRE

I - Vers une meilleure connaissance de la demande

- A. Le volume de la demande p.8
- B. Les caractéristiques des ménages p.9
  - la question des âges p.10
  - Genre p.10
  - Composition des ménages p.10
  - Autonomie et dépendance p.11
  - Budget des ménages p.13
  - La question des flux : études des mobilités résidentielles des séniors p.16
- C. Que retenir ? p.19

II - Approcher l'offre et ses besoins d'évolutions

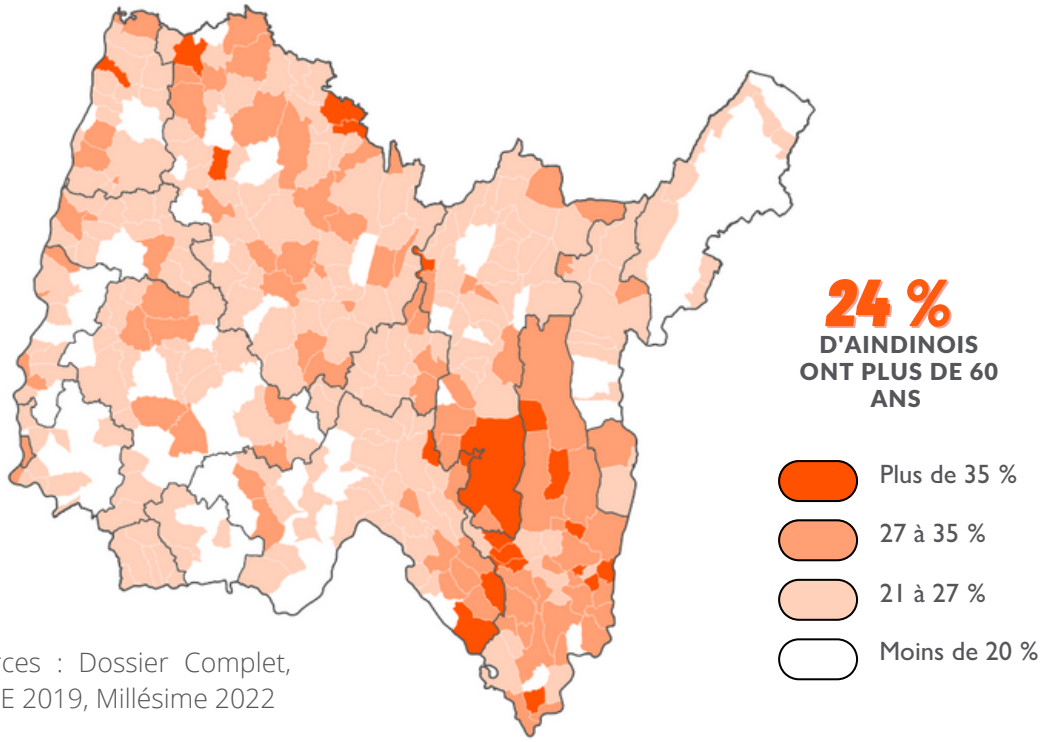
- A. L'Offre pourvue : Photographie de l'occupation du parc par les séniors p.20
  - Aperçu global
  - Les séniors propriétaires
  - Les séniors locataires du privé
  - Les séniors locataires du social
  - Les logés hors logement ordinaire
- B. Entre difficultés et souhaits résidentiels des ménages, approche des besoins en stock et flux et des champs d'amélioration de l'Offre p.26
- C. 3 grands types de stratégies résidentielle pour les ménages : p.31
  - Présentation p.31
  - UN calcul cout avantage pour rester à domicile p.32
  - l'Offre en établissement p.34
  - Les solutions alternatives p.36
  - Et quand on a pas le choix ? Autre approche de la demande p.41

I- la "Demande" : les publics séniors

A\ le volume de la demande

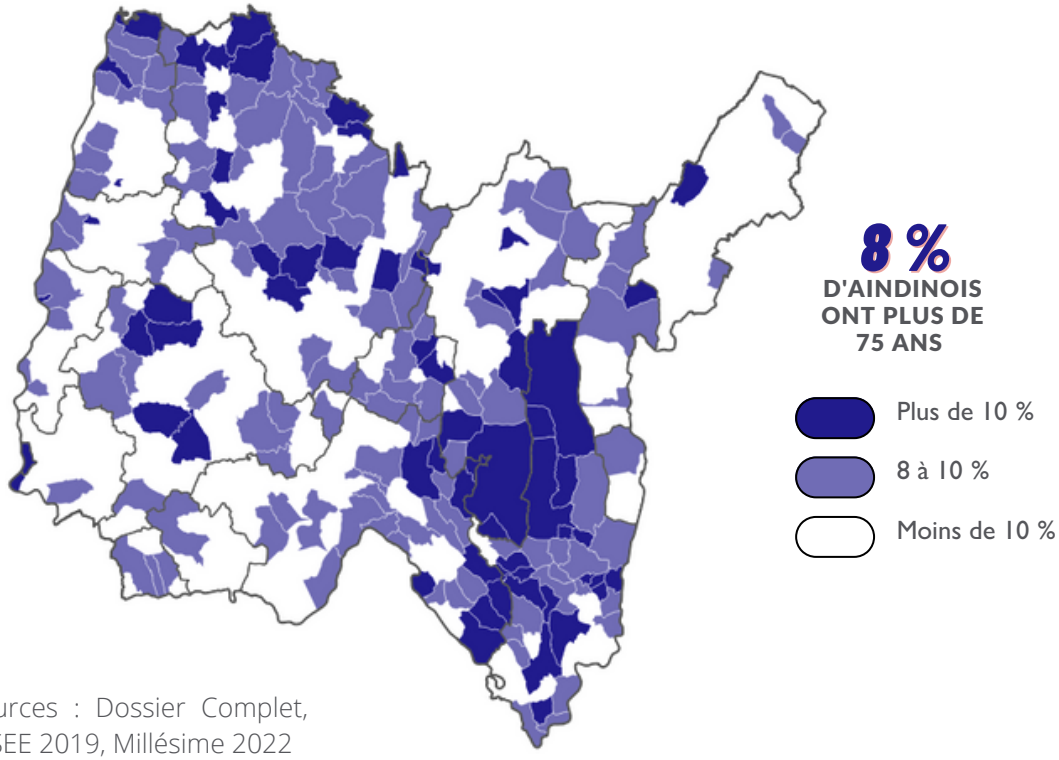
- **Les territoires aindinois connaissent des degrés de vieillissement hétérogènes**

Part des 60 ans et plus dans les communes de l'Ain



Sources : Dossier Complet, INSEE 2019, Millésime 2022

La part des 75 ans et plus dans les communes aindinoises



Sources : Dossier Complet, INSEE 2019, Millésime 2022

- **La part des personnes âgées est plus importante en dehors de la CAPG et de la Côtiere**

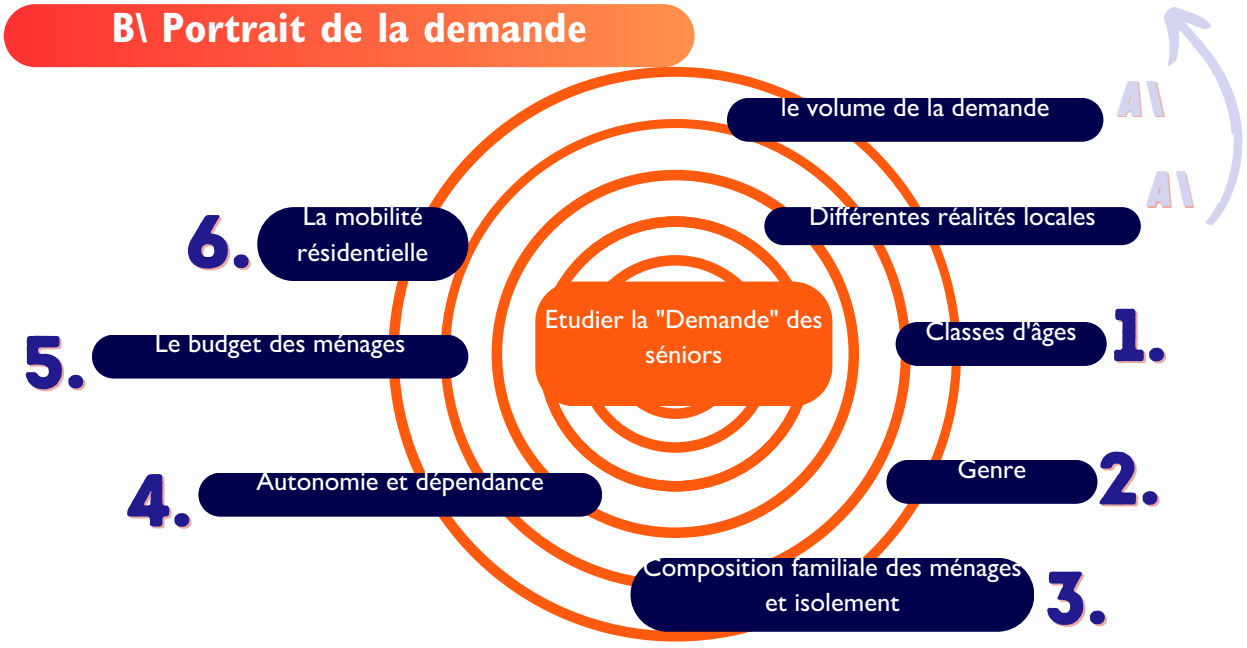
	Population en 2019	Nombre de séniors en 2019 (Plus de 60 ans)	Plus de 75 ans	Part des séniors dans la population	Part des plus de 75 ans dans la population	Part des séniors ayant plus de 75 ans
Bugey-Sud	34 057	10 045	3 582	29%	11%	36%
Jassans Riottier	6 346	1 785	680	28%	11%	38%
GBA	133 120	36 526	13 408	27%	10%	37%
St-Laurent sur Saone	1 688	454	214	27%	13%	47%
Bresse et Saone	25 388	6 779	2 327	27%	9%	34%
Veyle	22 940	5 834	1 865	25%	8%	32%
Dombes	39 383	9 805	3 529	25%	9%	36%
HBA	63 365	15 626	5 267	25%	8%	34%
Usses et Rhone (3 communes)	3 385	827	275	24%	8%	33%
Rives de l'Ain - Pays du Cerdon	14 671	3 562	1 300	24%	9%	37%
VSC	20 651	4 981	1 668	24%	8%	33%
Ain	652 432	153 652	52 588	24%	8%	34%
CCPA	79 063	18 235	6 079	23%	8%	33%
CCMP	24 270	5 555	1 964	23%	8%	35%
CC DSV	39 119	8 499	2 436	22%	6%	29%
CCPB	21 865	4 739	1 674	22%	8%	35%
3CM	24 864	4 895	1 588	20%	6%	32%
CAPG	98 257	15 506	4 731	16%	5%	31%

Note de lecture : Dans le Pays de Gex, la part des séniors n'est "que" de 16 %, mais ce public représente près de 15 500 habitants. Dans cette intercommunalité, les plus de 75 ans sont très peu présents (5 % de la population des communes). Les plus de 75 ans pèsent pour moins d'un tiers des séniors de l'EPCI alors qu'ils représentent près de la moitié des séniors de St-Laurent sur Saône.
/!\ La présence d'établissement à destination des publics âgés dépendants (souvent les plus âgés) peut expliquer leur surreprésentation dans certains EPCI observés.

L'EPCI de résidence

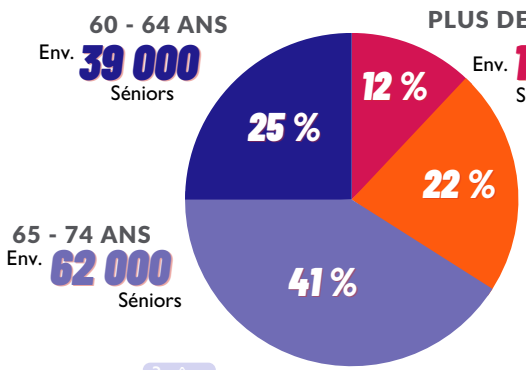
Les intercommunalités de la Côtière, de la Plaine de l'Ain, et du secteur du Pays Bellegardien / Pays de Gex semblent moins touchées par le phénomène de vieillissement. Pour autant, elles accueillent, malgré leur caractère familial, un certain nombre de personnes âgées. Dans ces zones tendues, la question du maintien des séniors dans leur logement, ou dans la commune n'est pas toujours aisée.

B\ Portrait de la demande



1. Les âges de la vieillesse dans l'Ain

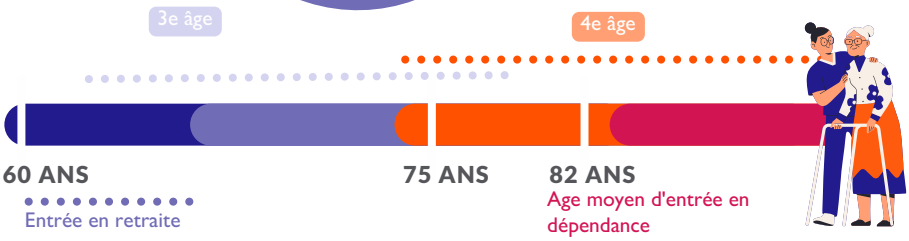
Des séniors encore relativement jeunes :



De 9 % (CAPG) à 14 % (Dombes) des séniors de l'EPCI

75 - 84 ANS
Env. 34 000
Séniors

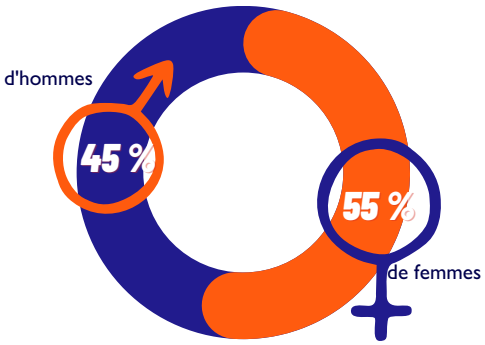
De 19 % (DSV) à 24 % % (CCMP) des séniors de l'EPCI

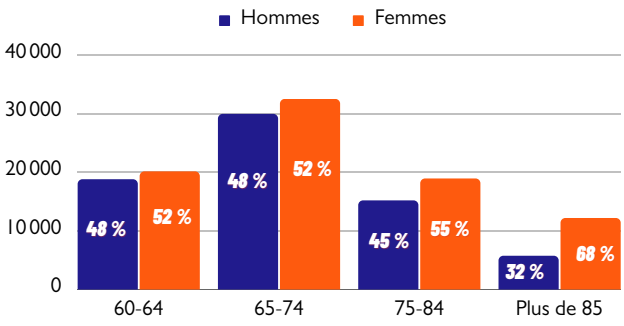


Sources : Exploitation complémentaire, INSEE 2019, Millésime 2022

2. La question du genre

Une part de femmes plus importante chez les personnes âgées.





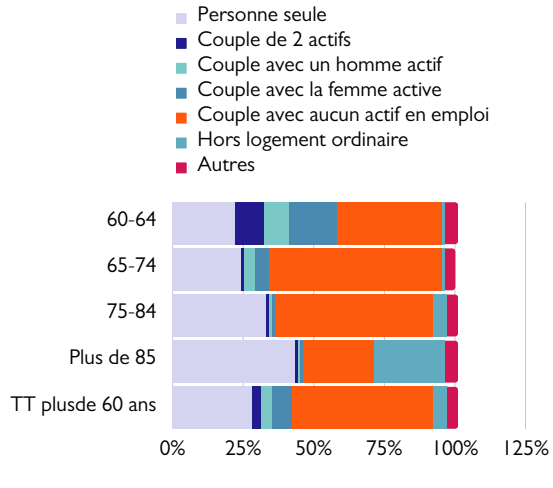
3. Composition familiale des ménages

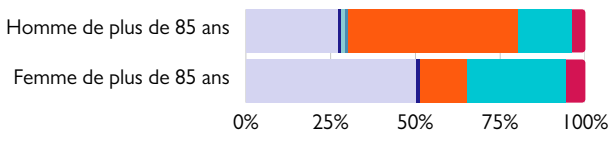
Les séniors ne vivent pas exclusivement seuls cela dépend du genre, de l'âge...

28 % des séniors de plus de 60 ans vivent seuls mais cette part augmente à mesure que l'âge avance.
Chez les jeunes séniors (60 - 64 ans), on observe une proportion de personnes seules de 22 % contre 43 % (soit près d'un sénior sur 2) chez les plus de 85 ans.
La part de logés "hors logement ordinaire"(en établissement) augmente elle aussi à mesure de l'avancée de l'âge. 1/4 des plus de 85 ans y logent, contre 5 % des 74-84 ans et moins d'1 % sur les autres classes d'âge.

73 % des jeunes séniors vivent en couple contre 23 % des plus âgés. De même, la part des couples dont au moins un des membres est actif est de près 36 % chez les 60 - 64 ans, contre 10 % chez les 65 - 75 ans.

Sur deux profils étudiés (les plus de 85 ans hommes et femmes), on note que la part des femmes seules est plus importante que celle des hommes seuls. (La moitié des femmes, contre un quart des hommes). La question du genre et de l'âge doit ainsi faire l'objet d'analyses croisées.





Sources : Exploitation complémentaire, INSEE 2019, Millésime 2022

4. Autonomie et dépendance

Tous les séniors ne sont pas touchés par un perte d'autonomie, la majorité (92 %) n'est pas bénéficiaire de l'APA.

Sources : Données CD 01, 2023

153 653 SÉNIORS (> 60 ANS) DANS L'AIN → **12 463** SONT BÉNÉFICIAIRES DE L'APA (GIR 1 À 4) → **8 %** DES SÉNIORS AINDINOIS SONT RECONNUS EN PERTE D'AUTONOMIE AU TITRE DE L'APA

L'évaluation de l'autonomie a lieu lorsque la personne demande à bénéficier de différentes aides légales comme l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA). La grille AGGIR permet d'évaluer le degré d'autonomie et de dépendance des personnes. Elle établit 6 niveaux de dépendance .Ce modèle évalue la perte d'autonomie en fonction de 10 variables d'activité corporelle et mentale (dites discriminantes tels que la toilette, l'habillage, les transferts etc.) et 7 variables d'activité domestique et sociale (dites illustratives telles que la gestion, la cuisine, le ménage, les transports, le suivi médical etc.). Les "GIR 5-6" sont plutôt autonomes a contrario des "GIR 1-2" les plus dépendants.

/!\ Certains séniors n'en font pas la demande malgré leur besoin, du fait de perception d'autres prestations(ex: PCH) ou non-recours aux droits.

GIR 1/2
Dépendance sévère

GIR 3/4
Dépendance modérée

GIR 5/6
Plutôt autonomes

L'évaluation de l'autonomie dans le cadre de l'APA

Besoin d'assistance	Aucun	Ponctuel (préparation des repas, ménage...)	Quotidien (toilette/habillage, prise des repas et soins corporels).	Quotidien et plusieurs fois par jour	Prise en charge pour la plupart des activitié de la vie courant ou besoin de surveillance continue	Présence d'intervenants indispensable et continue
Autonomie dans les actes de la vie quotidienne	Autonomie dans les actes essentiels	Non autonome dans la préparation des repas et le ménage	Non autonome dans la prise des repas ou les soins corporels OU	Dépendance	Dépendance	Dépendance
Autonomie locomotrice	Autonomie	Autonomie	Incapacité à effectuer en autonomie les transferts mais déplacements autonomes dans le domicile	Autonomie locomotive partielle	Personnes confinées au lit ou en fauteuil OU	Personnes confinées au lit ou en fauteuil ET
Autonomie mentale	Autonomie mentale	Autonomie mentale	Autonomie mentale	Autonomie mentale	Autonomie des fonctions mentales	Altération grave des fonctions mentales
Niveau de GIR	6	5	4	3	2	1

Les données de l'APA, nous permettent d'estimer un nombre minimum de séniors dépendants dans le département (hors non-recours, hors non-éligibles).

Cette aide est accordée aux séniors (plus de 60 ans) en perte d'autonomie, qu'ils souhaitent rester chez eux (APA Domicile) ou vivre en établissement (APA établissement).

L'étude des bénéficiaires de l'APA dans l'Ain et par territoire nous en apprend un peu plus sur les personnes dépendantes séniors dans le département.

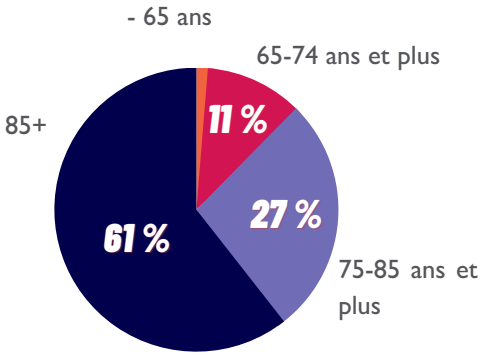
Entre 4 et 9.5 % des séniors, selon l'EPCI observé, est bénéficiaire de l'APA. Les territoires où la part de séniors est faible, affiche un taux de séniors couvert par l'APA également faible.

Seulement dans la CAPG, le nombre de séniors bénéficiaires de l'APA en établissement est supérieur à celui des bénéficiaires de l'APA à domicile.

	Nombre de séniors	Part des séniors bénéficiaires de l'APA	Part des séniors bénéficiaires de l'APA qui le sont à domicile	Part des séniors bénéficiaires de l'APA qui le sont en établissement
Bugey-Sud	10 045	9,5%	56%	44%
GBA	36 526	8,9%	53%	47%
Bresse et Saone	6 779	8,2%	58%	42%
Veyle	5 834	8,8%	60%	40%
Dombes	9 805	9,4%	56%	44%
HBA	15 626	8,1%	55%	45%
Rives de l'Ain - Pays du Cerdon	3 562	7,7%	54%	46%
VSC	4 981	9,5%	61%	39%
Ain	153 652	8,1%	56%	44%
CCPA	18 235	9,4%	63%	37%
CCMP	5 555	6,8%	63%	37%
CC DSV	8 499	7,2%	58%	42%
CCPB	4 739	7,7%	52%	48%
3CM	4 895	6,4%	64%	36%
CAPG	15 506	3,7%	43%	57%

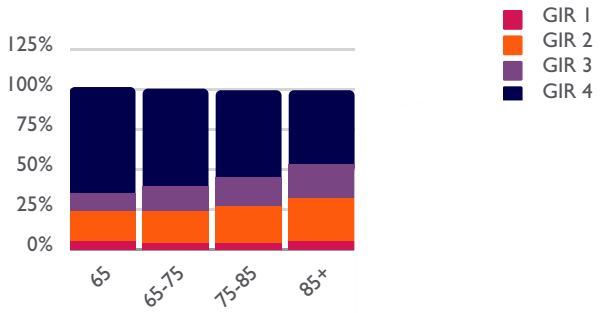
Sources : Données CD 01, 2023

60 % des bénéficiaires de l'APA ont plus de 85 ans. Seulement 12 % moins de 75 ans.



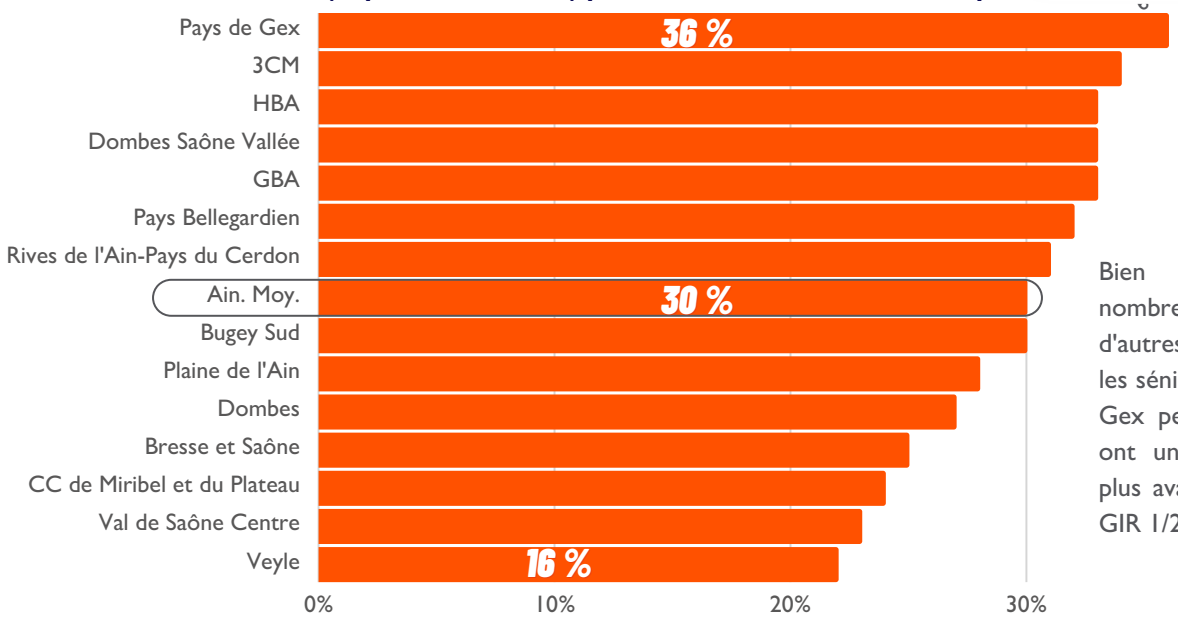
Sources : Données CD 01, 2023

Les plus jeunes ont - de façon prévisible- un GIR et donc une dépendance plus modérée. Ils ont aussi moins recours à l'APA.



Sources : Données CD 01, 2023

Part des GIR 1 et 2 (dépendance sévère) parmi les bénéficiaires de l'APA par EPCI



Bien que moins nombreux que dans d'autres territoires, les séniors du pays de Gex percevant l'APA ont une dépendance plus avancée (Plus de GIR 1/2)

l'APA, Mais à quoi sert-elle ?

l'APA est une aide au financement des actions permettant aux séniors de parer à certains effets de la perte d'autonomie. Elle peut être de deux types :

- l'APA établissement
- l'APA domicile

à domicile

L'aide financière de l'APA à domicile est affectée à la couverture de dépenses de toute nature en lien avec les besoins estimés dans le plan d'aide.

Cette aide peut participer au financement: d'aide à domicile (aide-ménagère, garde de nuit, etc.), d'accueil de jour, d'accueil temporaire, d'adaptation du logement, d'aides techniques et humaines , etc. Les besoins estimés dans les plans d'aides ont

- un coût moyen de 520 € (entre 468 (CCPB) et 572 euros (RDAPC) des besoins estimés dans les plans d'aides
- pour une aide moyenne de 408 € (entre 366 (CCPB) et 456€ (RDAPC))

(une participation moyenne de 112 euros soit 21 % des coûts restants à charges. Cette participation moyenne varie selon les territoires (CAPG 143 euros, soit une participation d'environ 27 %, contre 82 euros en moyenne dans la Veyle soit de 16 %)

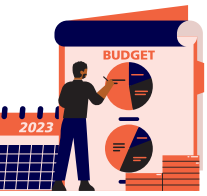
en établissement

Elle permet de prendre en charge tout ou partie du forfait dépendance de l'établissement (Foyer logement, Maisons de retraites et USLD).

Son montant varie selon les revenus des individus.
Jusqu'à 2 635,54 € de revenus, il est égal au tarif dépendance de l'établissement pour les GIR 5 et 6 (TD 5/6)
(voir partie II sur le tarif des EHPAD et des tarifs dépendance).

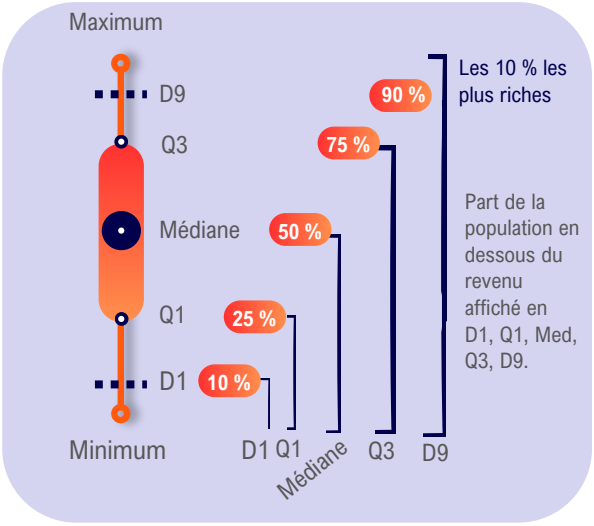
5. Les ressources des ménages

des disparités importantes de revenus entre les séniors

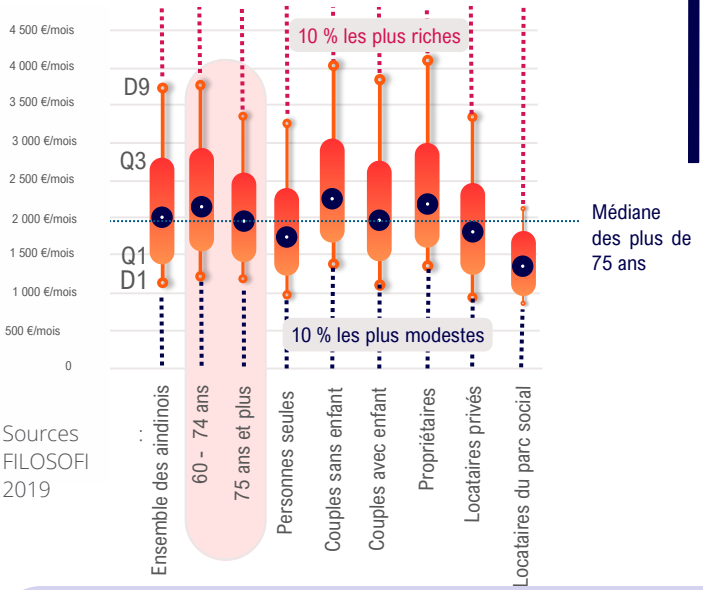


A partir des données fiscales, les bases de données FILOSOFI permettent d'avoir un aperçu de la répartition des revenus disponibles des séniors vivant dans l'Ain, comme à l'échelle nationale. Ces données indiquent :

- le 1er décile (D1): 10% des séniors disposent d'un revenu disponible inférieur,90 % disposent d'un revenu supérieur à son montant.
- le1er quartile (Q1)
- la médiane (Médiane)
- le 3e quartile (Q3)
- et le 9e décile (D9)



Une médiane des revenus séniors qui rejoint celle de la population globale passée 75 ans.



Sources FILOSOFI 2019

ANALYSE

Dans l'Ain, la médiane de revenu des 75 ans et plus (env. 1 930€ / mois) est proche de celle de l'ensemble de la population toute catégorie d'âge confondu (2 003 €/mois). Cependant, 1/4 des personnes âgées de plus de 75 ans ont un revenu inférieur à 1 518 €/mois

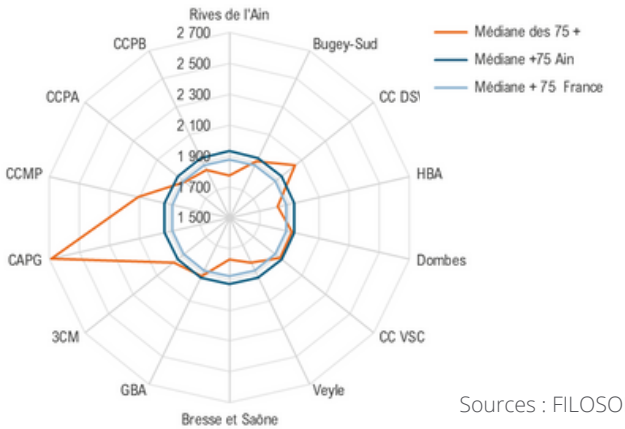
Les 60-64 ans, eux, affichent un niveau de vie médian plus élevé (2 138 €/mois env.)

La médiane de revenus de l'ensemble des locataires (parc privé et social) et des personnes seules dans l'Ain est inférieure à celle des personnes âgées mais le cumul de certaines de ces caractéristiques par les séniors peut révéler des profils aux situations plus délicates.

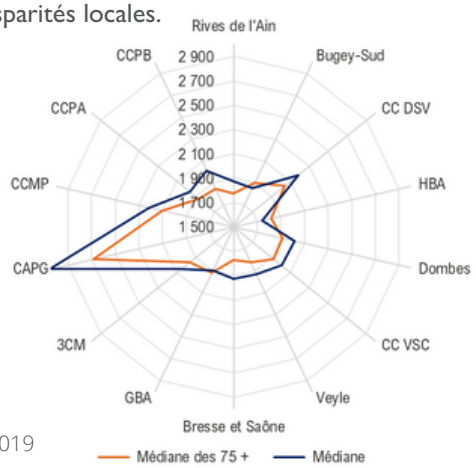
Revenu disponible = revenus d'activité nets des cotisations sociales, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

Les séniors aindinois sont-ils plus riches que les autres ?

Dans l'Ain, en moyenne, le niveau de vie des personnes âgées est globalement plus élevé que celui des personnes âgées au niveau national. Ses territoires enregistrent toutefois des disparités locales.

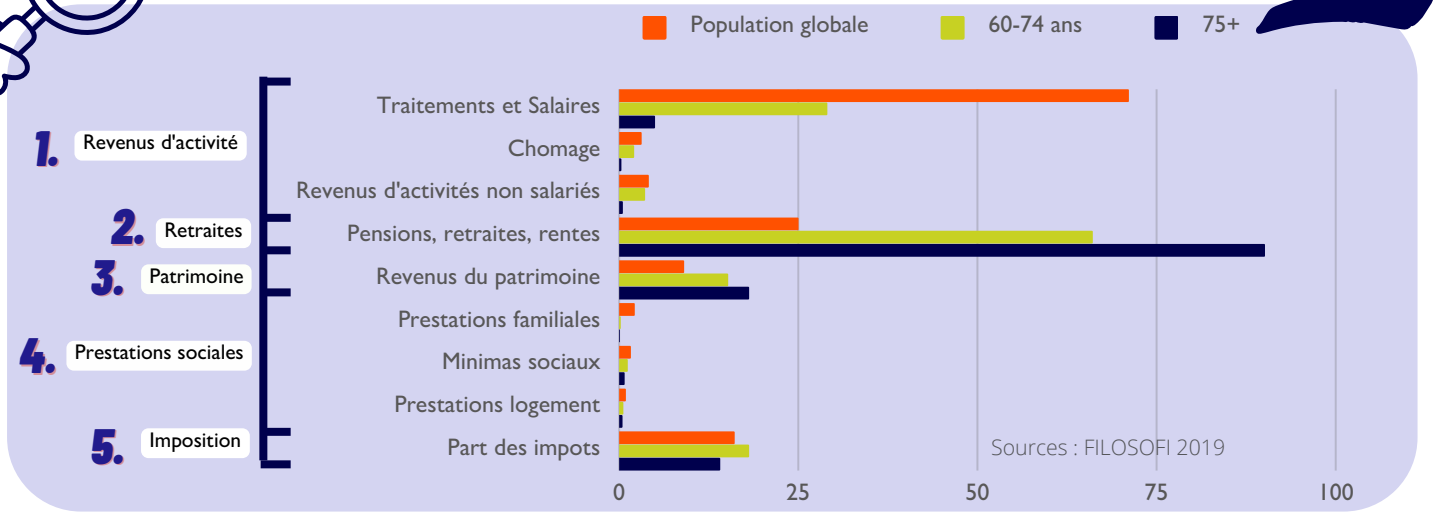


Sources : FILOSOFI 2019



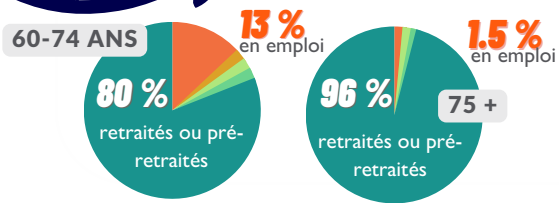
Le niveau de vie des personnes âgées dans la CC DSV, la CAPG, la CCMP et la 3CM apparaît plus élevé qu'au niveau national. Dans ces 4 territoires, le niveau de vie des personnes âgées est toutefois en dessous du niveau de vie médian de l'ensemble de la population (voir graphique de droite). En revanche, dans certains territoires tels que Bugey-Sud, HBA ou encore GBA, le niveau de vie des plus âgés (75 et +) est égal ou plus élevé que le revenu médian global (plus contenu).

ZOOM : la composition du revenu des séniors



1. Revenus d'activité

Activité des ménages séniors



5 à 30 % des revenus des séniors

sur les 14 000 Séniors en emploi

- 3 % sont agriculteurs
- 14 % indépendants
- 41 % Cadres et professions intermédiaires
- 27 % employés
- 15 % ouvriers

Sources : INSEE 2019, Millesime 2022

Chez les plus de 75 ans (700 travailleurs), 3 % sont agriculteurs, 8 % indépendants, 24 % cadres et professions intermédiaires, 52 % employés, 13 % ouvriers.

2. Retraites

56 % des revenus des 60-74 ans

78 % des revenus des plus de 75 ans

Une récente étude de la DREES parue le 16 juin dernier "Les retraités et les retraites – Édition 2023" fait mention en fin 2021 d'une pension moyenne de droit direct nationale tous régimes confondus de 1 531 euros bruts mensuels (1 420 euros nets par mois). Elle alerte également sur la baisse de pouvoir d'achat des retraités entre 2021 et 2020.

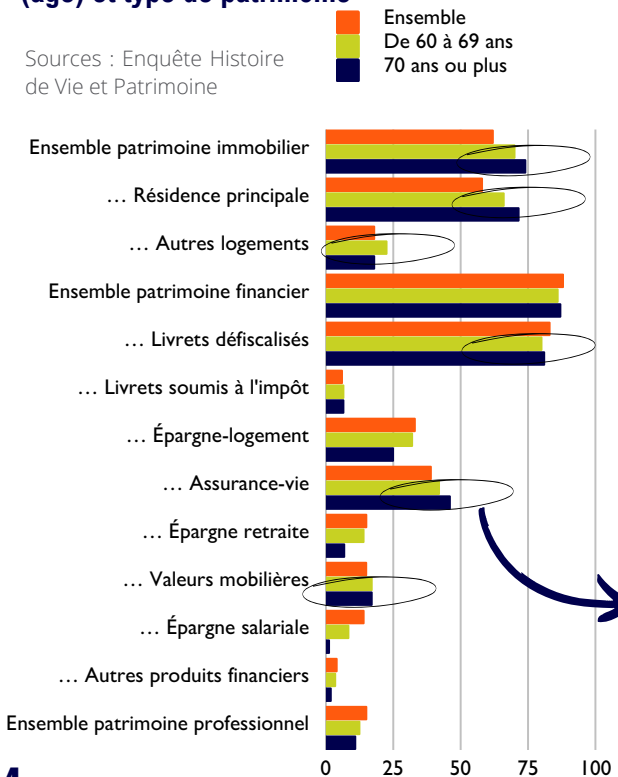
En Rhône-Alpes, selon la CNAV (caisse nationale de l'assurance vieillesse), la pension de retraite de droit direct ou dérivé est d'environ 823 euros, auxquels peuvent s'ajouter des majorations (enfants à charge etc) tout type de carrière confondu alors que ce montant est de 811 euros dans l'Ain, 800 euros en France. A l'échelle nationale, lorsque l'on s'intéresse uniquement aux carrières complètes, cette pension moyenne est de 1197 euros.

3. Patrimoine

15 à 18 % des revenus des séniors

Taux de détention par type de ménage (age) et type de patrimoine

Sources : Enquête Histoire de Vie et Patrimoine



L'enquête Histoire de vie et Patrimoine permet d'avoir des données sur les patrimoines des ménages par classe d'âge. En France, en 2018, le patrimoine brut médian des ménages est de 163 100 € (183 500 € pour les plus de 70 ans), le patrimoine net (hors endettement) est de 117 000 € (182 100 net pour les séniors). Les séniors ont, plus que le reste de la population, du patrimoine (notamment immobilier) et des revenus tirés de celui-ci.

4. Prestations et aides sociales

Sources : FILOSOFI 2019

Liées au logement / à l'hébergement

- APL (Aide personnalisée au logement) ou ALS (allocation de logement sociale) — Moins d'1% des revenus des séniors
- ASH (Aide sociale à l'hébrgement) — Moins d'1% des revenus des séniors

Sources : ALLSTAT, CAF01

En 2022, 7200 allocataires APL ou ALS ont plus de 60 ans (25 % des allocataires de ces aides). Soit 5 % des séniors aindinois

Liées aux prestations familiales

Moins d'1% des revenus des séniors

Liées à l'âge

Sources : CD01 et DREES

Liées au handicap et à la dépendance

- (8%) APA — plus de 12 000 bénéficiaires en 2022 dans l'Ain
- PCH — En 2021, 0.7 % des plus de 60 ans toucheraient la Prestation Compensatoire de Handicap.

Minimas sociaux

ASPA / minimum vieillesse

(2.3%) (à partir de 62/65 ans)

Sources : CARSAT AURA et DREES

L'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa) est une prestation pour les retraités ayant de faibles ressources et vivant en France (907 € par mois pour une personne seule, 1 408 € pour un couple).
Son montant doit permettre d'atteindre un niveau de revenu min. de : 961 euros pour les personnes seules, 1492 euros pour les couples.
Elle est versée par les caisses de retraite. Selon la DREES 3 330 aindinois l'ont perçu en 2021 soit 2.2 % des personnes âgées (2 830 en 2019). La CARSAT, dans une note en 2022, informe que ce taux a augmenté et est de 2,3.
Sur les 3 principales communes du département, il est plus important : 6% à Bourg et Oyonnax et de 4 % à Ambérieu.
Dans le cadre des réflexions du plan séniors, des éléments du diagnostic amènent un point de vigilance sur la hausse du nombre de bénéficiaires de cette aide qui peut révéler une précarisation d'une partie des séniors du Département.

5. Imposition

Selon les données Filosofi la part des impôts dans les revenus des ménages est plus importante chez la classe des 60-74 ans (18 %) que pour l'ensemble de la population (16 %) et que la classe d'âge des plus âgés (14 %).

Cela s'explique de plusieurs façons :

- la part des actifs chez les 60-74 ans est plus élevée que chez leurs aînés et les revenus d'activité (par rapport à la population générale) peuvent compter des salaires légèrement plus élevés du fait de fins de carrières. (en lien avec le revenu médian plus élevé des 60 - 74 ans comme illustré p.13)
- Les revenus des 75 ans et plus sont moins élevés, les impôts sont proportionnellement moins importants. De plus, un certain nombre d'abattements peuvent concerner les personnes âgées.

Ex : déduction fiscale liée à l'hébergement en maison de retraite médicalisée; et auparavant déduction fiscale liée à l'assujettissement à la taxe d'habitation.

NB: les ménages de 65 à 75 ans peuvent bénéficier (sous conditions) d'un dégrèvement de la taxe foncière d'un montant de 100 €

Si les séniors n'apparaissent pas comme le public le plus en difficulté dans le département de l'Ain, la statistique ne doit pas invisibiliser les situations de précarité grandissante chez les séniors.

D'autres indicateurs à suivre

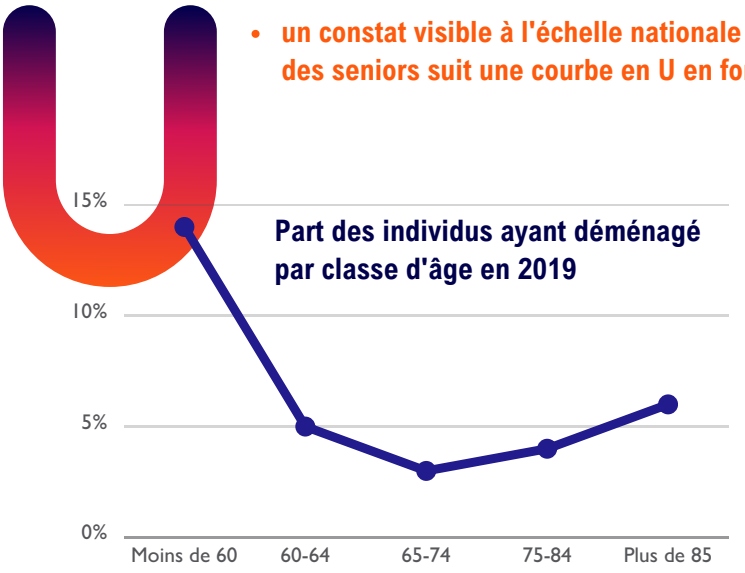
- Au niveau national, 17 % des bénéficiaires de l'aide alimentaire étaient retraités
- 65 personnes de plus de 60 ans ont sollicité le SIAO 01 en 2022 concernant une solution d'hébergement
- Entre avril 2022 et avril 2023, sur les 741 commandements de payer transmis à l'ADIL dans le cadre d'une expérimentation, 57 (8%) concernaient des locataires âgés de plus de 60 ans. (34 / 182 pour la CCAPEX de Bourg soit 7 %). Sur la CCAPEX de Bourg, entre mai 2019 et mai 202 on en dénombrait 26, 31 l'année précédente (soit respectivement 9 et 8 %).
- En 2022, 31 % des propriétaires des logements en impayés ont plus de 60 ans (ce qui peut également les mettre en difficulté).

Sources : ADIL 01 et SIAO 01, Banque Alimentaire France

6. La mobilité résidentielle des séniors

La photographie des profils séniors jusqu'ici présentée apparait complexe du fait de nombreuses variables à prendre en compte dans son analyse. De plus, les séniors peuvent, comme le reste de la population, être amenés à déménager ce qui rend la lecture de la demande encore plus complexe car mouvante.
Le sud de la France, et notamment la Côte d'Azur sont réputés être des territoires "de retraités" où les jeunes séniors (certains) s'installent à l'heure du départ à la retraite. Qu'en est-il des aindinois ? Quittent-ils le département pour s'établir ailleurs une fois leur retraite prise ? Sommes -nous un territoire attractif pour eux ? Le solde migratoire sur les plus de 60 ans est-il positif ? Quel est le profil des ménages mobiles (entrants comme sortants ?) Sont - ils mobiles ? Telles sont les questions explorées dans cette prochaine sous partie.

- **un constat visible à l'échelle nationale (Etude ANIL) comme locale : la mobilité des seniors suit une courbe en U en fonction de leur âge**



Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire

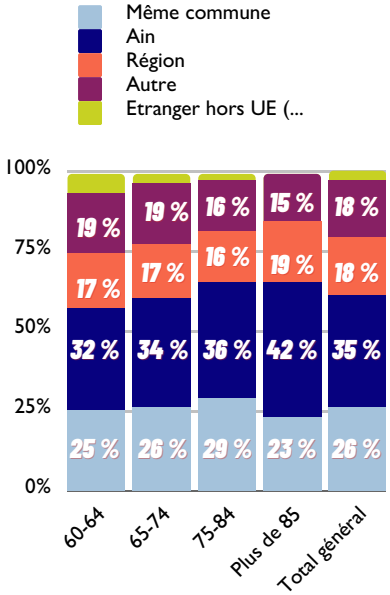
En 2019, les séniors aindinois n'étaient que 4 % à avoir changé de logement durant l'année, alors que les moins de 60 ans étaient près de 14 %. Parmi les séniors, les classes d'âge les plus mobiles sont les jeunes séniors (60-64 ans) dont 5 % ont déménagé dans l'année, et les 85 ans et plus dont 6 % ont déménagé entre 2018 et 2019. Pour les premiers, cela correspond au départ à la retraite. Pour les plus âgés, à une possible entrée en établissement ou la recherche d'un logement plus adapté.

Au total, sur les 153 000 séniors habitant dans le département en 2019, 147 000 habitaient dans le même logement un an auparavant (taux d'immobilité de 96 %). Pour les 4 % ayant déménagé (6 300 aindinois)

- Env. 1 650 ont déménagé dans un logement de la commune où ils habitaient déjà (26 %)
- 2 250 habitaient une autre commune de l'Ain (35.5 %)
- 1 100 ailleurs dans la région (17.5 %)
- 1 300 viennent d'ailleurs (soit 21% dont 3 % habitaient à l'étranger hors UE (dont Suisse)).

Plus l'âge avance, plus les flux sont des migrations de proximité. (cf. graph ci-contre)

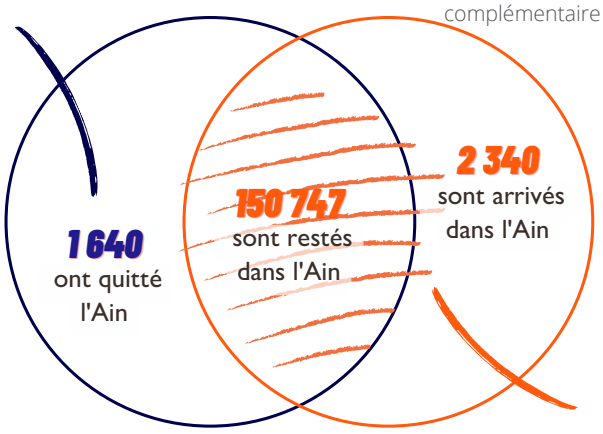
Indicateur du lieu de résidence antérieur des séniors aindinois (actuels) ayant déménagé



- **un territoire attractif pour les séniors ?**

152 387 séniors
Habitaient dans l'Ain en 2018

Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire



153 087 séniors
Habitent dans l'Ain en 2019

+ 700

Un gain de près de 700 séniors dans les échanges migratoires*
*hors flux de séniors partis à l'étranger

Le profil des séniors ayant changé de logement durant l'année 2018

Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire

	Ils ont changé de logement mais habitaient déja dans le Département de l'Ain	Ils ont changé de logement et ont quitté le département	Ils ont changé de logement, et rejoint le département
Nombre de séniors concernés	**3 998**	**1 639**	**2 340**
Part des jeunes séniors	28 %	33 %	33 %
Part des 65-74	33 %	44 %	33 %
Part des 75-85	30 %	19 %	25 %
Part des 85 +	8 %	3 %	10 %

Les plus de 85 ans sont plus représentés parmi les entrants départementaux que parmi les sortants a contrario des 65-74 ans.

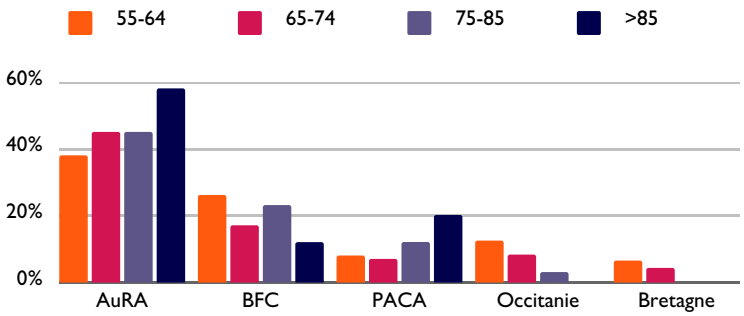
Où sont ils partis ? A proximité, ou dans des régions avec des littoraux

Sur les 1 630 séniors ayant quitté le département, 78 % a moins de 75 ans. Ce sont donc davantage les "jeunes séniors" moins touchés par la perte d'autonomie qui quittent le département de l'Ain.

Les cinq régions principales d'installation de ces séniors sont :

- la région Auvergne-Rhône Alpes (43 %) dont 24 % le Rhône, 8 % l'Isère, 3 % la Haute Savoie et la Savoie.
- la région Bourgogne-Franche-Comté : 21 % (14 % en Saône-et-Loire, 4 % dans le Jura)
- la PACA (Provence Alpes Côte d'Azur) : 9 %
- l'Occitanie (8 %)
- et la Bretagne (4 %)

La représentation de ces régions en fonction de l'âge de l'interrogé varie toutefois :



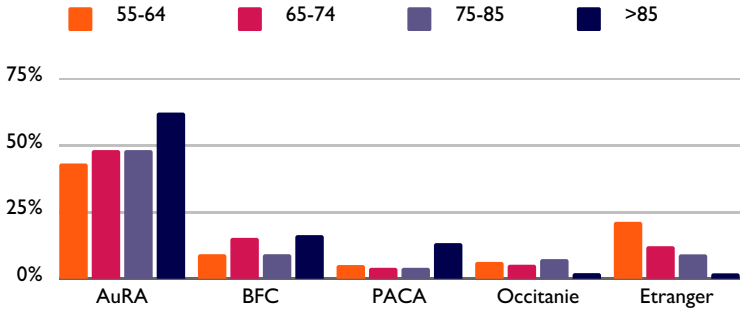
Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire

D'où viennent les séniors qui nous ont rejoint ? des régions communes avec les sortants

Les cinq régions principales de provenance sont :

- la région Auvergne-Rhône Alpes (48 %) dont 28 % du Rhône, 7 % d'Haute Savoie, 6 % en Isère, 4 % de Savoie.
- l'étranger (13 %)
- la région Bourgogne-Franche-Comté : 12 % (dont 8% de Saône et Loire et 2 % du Jura)
- l'Occitanie (Provence Alpes Cote-d'Azur) : 6 %
- la PACA (5.5 %)

La représentation de ces régions en fonction de l'âge de l'interlocuteur varie aussi:



Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire

Dans quels territoires aindinois habitaient ils ?

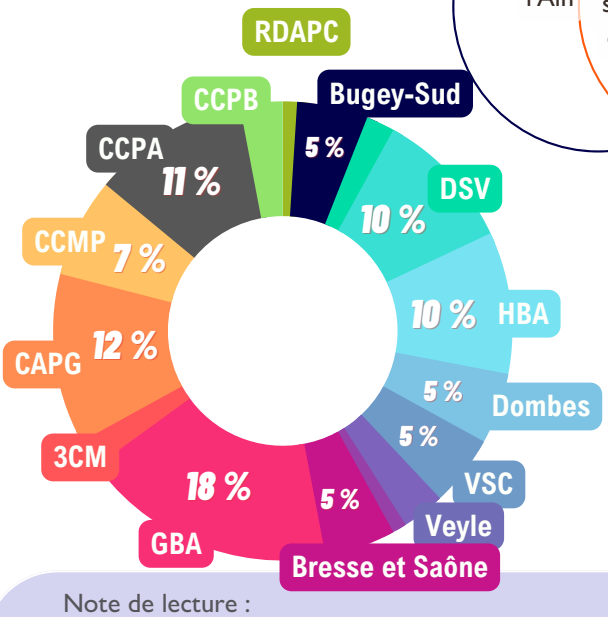
1 640 ont quitté l'Ain

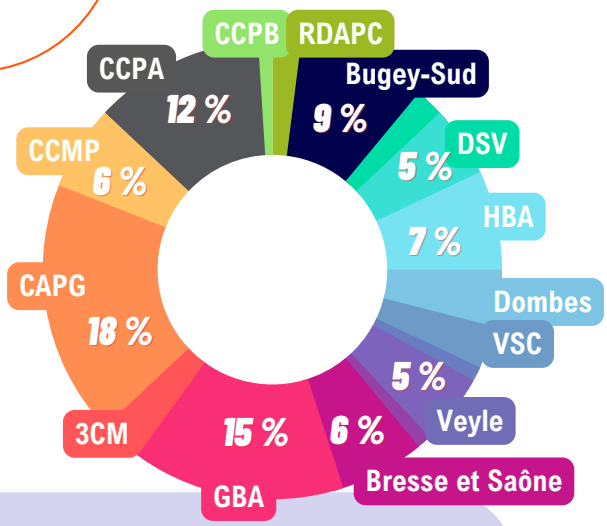
150 747 sont restés dans l'Ain

2 340 sont arrivés dans l'Ain

Dans quels territoires aindinois habitent ils ?

Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire

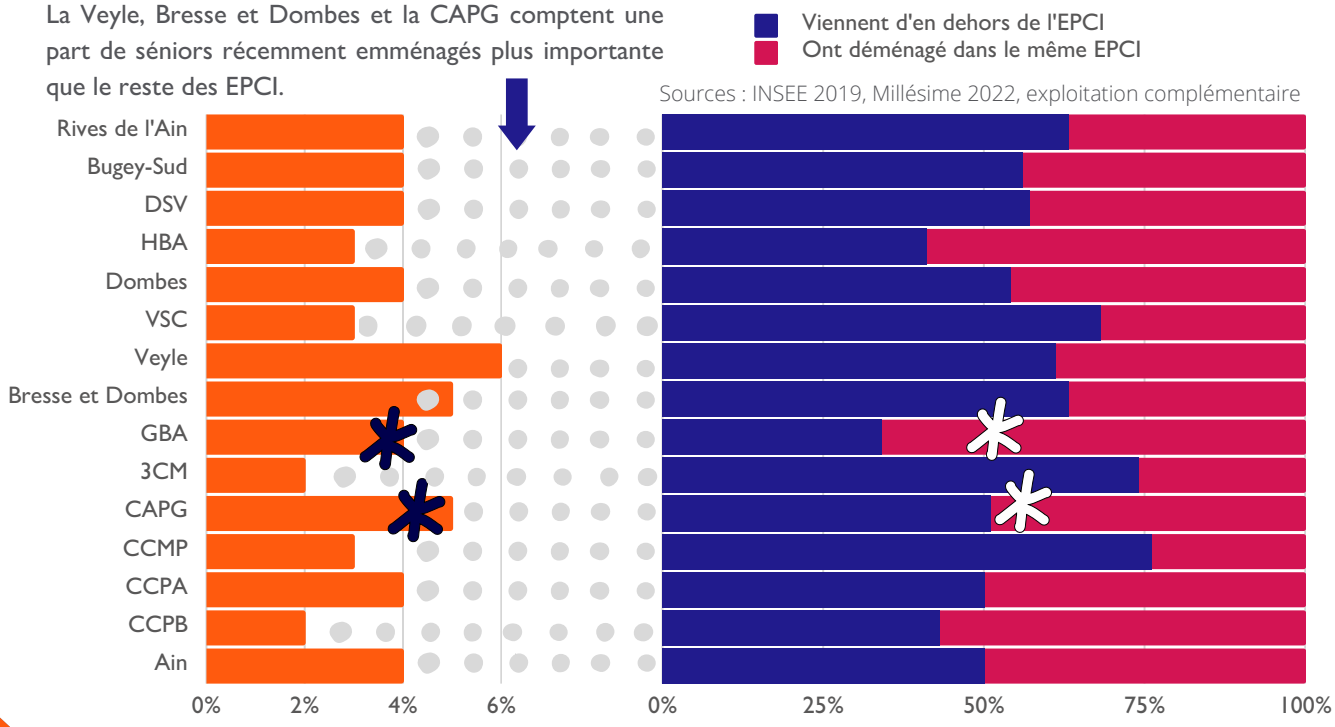




Note de lecture :
Le territoire de la CAPG a accueilli 18 % des nouveaux aindinois séniors entre 2018 et 2019). En revanche, parmi les séniors ayant quitté le département, (graphique de gauche), le poids de ce territoire n'est que de 12 %).

Part des séniors ayant changé de logement l'année précédente par EPCI

La Veyle, Bresse et Dombes et la CAPG comptent une part de séniors récemment emménagés plus importante que le reste des EPCI.



Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire

La moitié des séniors aujourd'hui aindinois qui ont changé de logement, l'ont fait dans le périmètre de leur EPCI.

Note de lecture :
5 % des séniors vivant actuellement dans la CAPG ont changé de logement entre 2018 et 2019.
Sur les 830 séniors concernés,
422 soit 51 % n'habitaient pas dans l'EPCI,
409 ont changé de commune ou de logement au sein de la CAPG.
Pour GBA, 4 % des séniors ont changé de logement. Parmi ceux-là (1 453 séniors habitant dans l'EPCI en 2019), les deux tiers habitaient déjà dans l'EPCI. .

En résumé ? que retenir

Quelques éléments clés

153 000 séniors

24 % des aindinois

- 153 000 séniors dans l'Ain représentent près d'1 habitant sur 4
- 8 % des aindinois ont plus de 75 ans
- Il existe des disparités au sein des territoires.
  - les territoires du Bugey (notamment Bugey-sud et certaines communes de la CCPA ont une part de personnes âgées très élevée)
  - La CAPG affichent un très faible taux de personnes âgées(16 % des habitants) excepté dans les communes montagneuses où cette part est légèrement plus élevée que dans le reste de l'EPCI
  - Une lecture des dynamiques de vieillissement à l'échelle communale est ainsi révélatrice de phénomènes à analyser à des échelles très fines

Age

8 % des aindinois ayant plus de 75ans

Une étude des profils basée sur 4 classes d'âge est proposée et s'appuie sur les différents "seuils" de la vieillesse des jeunes séniors à l'entrée dans la dépendance (en moyenne en France située autour de 82 ans). Les aindinois comptent moins de personnes âgées de 75 ans et plus qu'au niveau national (8.1 % contre 9,4 % en France).

Genre

55 % des séniors aindinois sont des femmes

Comme au niveau national, il y a une surreprésentation des femmes parmi les séniors (d'autant plus au fil des âges) puisque 55% des séniors aindinois sont des femmes. D'après l'étude menée par l'ANIL l'impact du genre est a prendre en compte. Notamment, elles sont plus nombreuses à avoir estimé des difficultés, notamment financières liées au logement que les hommes ayant répondu à l'enquête.

Isolement

28 % des séniors vivent seuls dans leur logement

La question du grand âge est souvent abordée au prisme de l'isolement. Or, selon l'étude menée par l'ANIL, plus de 60 % des séniors interrogés ne ressentaient aucun sentiment d'isolement (près de 72 % chez les répondants aindinois). Pour ces derniers, l'isolement mentionné était avant tout géographique. Dans l'Ain, 28 % des plus de 60 ans vivent seuls (hors personnes en établissement), 64 % en couple, 5 % en établissement. 28 % des 85 ans et plus seulement vivent en couple.

Autonomie

8 % des séniors bénéficiaires de l'APA

8 % des séniors sont bénéficiaires de l'Aide personnalisée à l'autonomie (APA)

- Parmi eux on retrouve une très forte proportion de sénior de plus de 85 ans (61 %)
- 30 % des bénéficiaires de l'APA affichent un niveau de dépendance sévère (GIR 1/2)
- sur les 12 500 bénéficiaires de l'APA, 56 % le sont au titre de l'APA à domicile, 44 % au titre de l'APA établissement
- le montant moyen des plans d'aide est estimé à 508 euros et l'aide moyenne versée est de 420 euros à domicile. Le taux de participation moyenne des ménages est donc en moyenne de 20 % environ.

Budget

1 930 € est le revenu médian disponible des plus de 75 ans

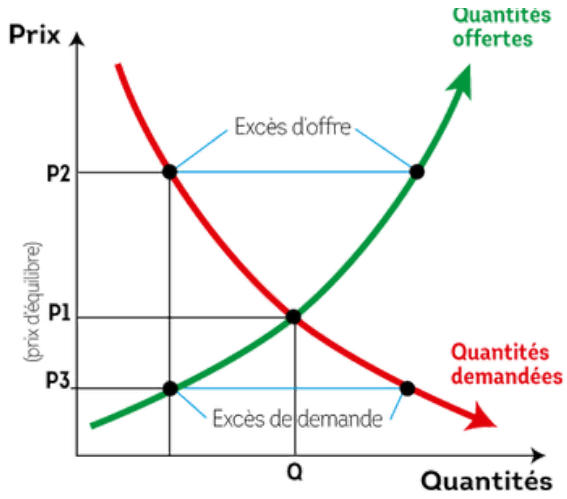
Dans l'Ain, les revenus des séniors (60-74 ans et 75 ans et plus) se situent, pour les premiers, au-dessus de la médiane départementale, pour les seconds légèrement en-dessous. La médiane peut cependant masquer des situations de fragilités. 2% des séniors perçoivent l'ASPA (mais jusqu'à 6 % dans certaines communes). 25 % des plus de 75 ans vivent avec moins de 1 518 euros par mois. De récentes études à l'échelle locale comme nationale alerte sur une précarisation de certains séniors notamment du à une baisse du pouvoir d'achat en contexte inflationniste.

Mobilité

4 % des séniors aindinois ont changé de logement entre 2018 et 2019

La courbe de mobilité étudiée par catégorie d'âge montre, comme au niveau national, une courbe en U. On est davantage mobile dans notre plus jeune âge (avant 60 ans ou lorsqu'on est jeune sénior/retraité), et lorsque l'on entre dans la dépendance (après 82 ans).
Les migrations résidentielles des séniors semblent pour autant, plutôt se faire dans un périmètre proche. Sur la population sénior ayant emménagé récemment et résidant dans l'Ain. La moitié habitait déjà le même EPCI. Ces données sont importantes pour questionner les besoins futurs en logement même si les besoins en flux peuvent être pondérés puisque selon l'étude de l'ANIL, seulement 20 % des séniors seraient prêts à déménager.

II- l'Offre : le logement des séniors



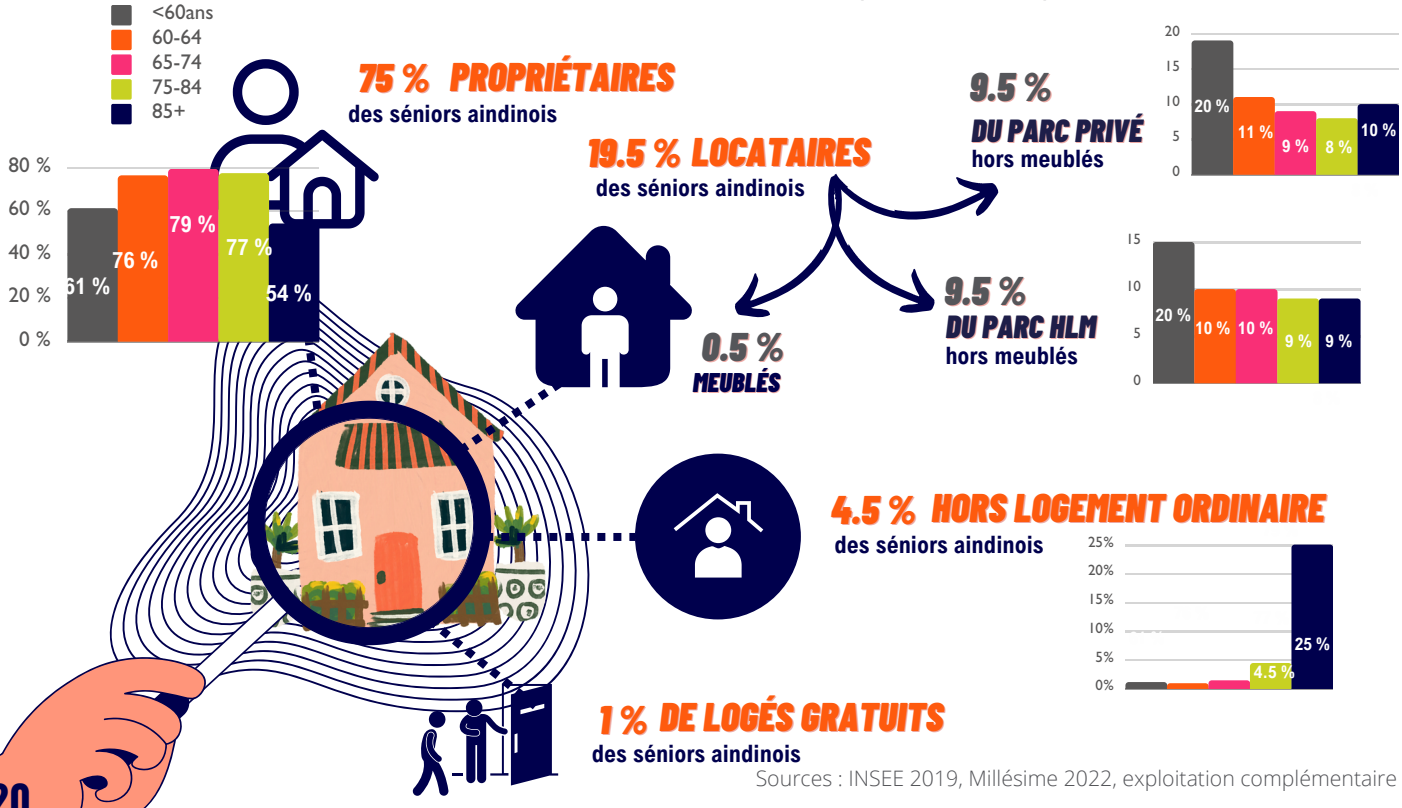
Afin d'étudier les différents segments de l'offre et de la demande, nous avons étudié les profils des séniors par statut d'occupation en nous appuyant sur les chiffres de l'INSEE (exploitation complémentaire) et sur les résultats de l'enquête nationale de l'ANIL. Cette analyse détaillée permet d'approcher les conditions de vie des séniors dans les différents segments du parc.

Le marché du logement des séniors, comme le marché du logement -ou les marchés en général- est un système complexe fait de plusieurs segments de la Demande (voir le profil très varié des séniors en fonction des critères précités) et de l'Offre (statut d'occupation, type de logement et caractéristiques ; produits etc.). Pour mesurer les besoins sur un marché il convient de prendre la photographie (ici P1) , à un moment t "moment d'équilibre" pour comprendre quelle "offre" a trouvé preneur. Dans un marché imparfait et "en crise", des produits ne rencontrent pas toujours, sur les territoires, la demande (pour des questions de prix, de quantité et de caractéristiques) pouvant créer un excès d'offre. A l'inverse, un excès de demande peut aussi créer des situations de déséquilibres et des "pénuries".
Par exemple- la demande en logement social des personnes âgées suit ce constat d'excès de demande" puisqu'en 2022 il y a eu 2 453 demandes pour 592 attributions en faveur des personnes de plus de 60 ans (soit une tension de 4 demandes pour une attribution ; 4.8 pour les 60-64 ans; 4.5 pour les 65-74 ans et 2.9 pour les 75 ans et plus) quand la tension globale dans l'Ain toute classe d'âge confondue est de 3,1.

A\ Où et comment se logent les séniors ? Photographie des occupants

1. Un aperçu global

Les chiffres de l'INSEE permettent d'étudier les profils des séniors aindinois par statut d'occupation



Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire

1 95 % HORS ETABLISSEMENT

62 818

Logements "ordinaire" aindinois sont occupés par un ménage dont la personne de référence est âgée de plus de 65 ans

des variations selon le profil d'occupation

+ de logements individuels

75 % Habitent dans une maison (60 % dans un bâtiment non jumelé ou groupé)

66 % chez les moins de 65 ans

Une part importante de parc ancien

41 % des logements habités par les séniors ont été construits avant 1970, 20 % après les années 1990.

29 % chez les moins de 65 ans

- de petites typologies

9 % Vivent dans une petite typologie (1 à 2 pièces), 46 % dans un logement de 3 à 4 pièces.
Le reste (45 %) vit dans un logement de 5 pièces ou plus

11 % chez les moins de 65 ans (T1/T2), 45 % pour les 5 pièces et plus

11 % dans un immeuble avec un logement avec un ascenseur

Idem chez les moins de 65 ans

49 % Des logements chauffés grâce à une chaudière individuelle

43 % chez les moins de 65 ans

27 % des logements utilisent de l'électricité comme combustible principal (26 % du gaz de ville ou de réseau), 23 % du fioul.

33 % chez les moins de 65 ans
(13 % pour le fioul, 29 % pour le gaz)

Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire

2 5 % HORS LOGEMENT ORDINAIRE

(Part des séniors qui vivent en établissement, en résidence, ou dans d'autres types d'habitat soit environ 7 200 séniors s'étant déclarés de cette situation lors du recensement.

2. Une grande majorité des séniors sont propriétaires (74 % des séniors)

LES LOGEMENTS

48 946 : Nombre de logements dont le propriétaire est âgé de 65 ans ou plus en 2019

90 % ont une maison

41 % ont un logement qui date d'avant les années 70

16 % d'après 1990

3 % occupent un T1/T2

56 % occupent un logement de plus de 5 pièces

55 % ont une chaudiere individuelle

22 % ont une chaudière individuelle tout électrique

26 % ont comme combustible principal le fioul

26 % l'électricité

23 % le gaz de ville ou de réseau

Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire, fichier détail logement

3 séniors aindinois sur 4 sont propriétaires de leur logement, mais cette part varie selon l'EPCI observé de 65 % à 82 % (HBA pour la part la plus faible à la CC DSV)

LES INDIVIDUS

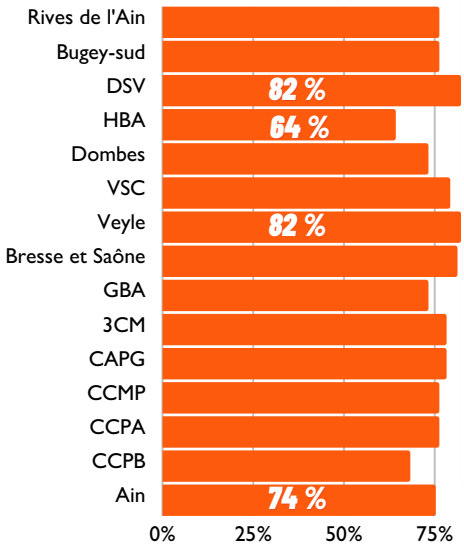
84 884

- de plus de 65 ans
- vivant dans l'Ain
- propriétaires

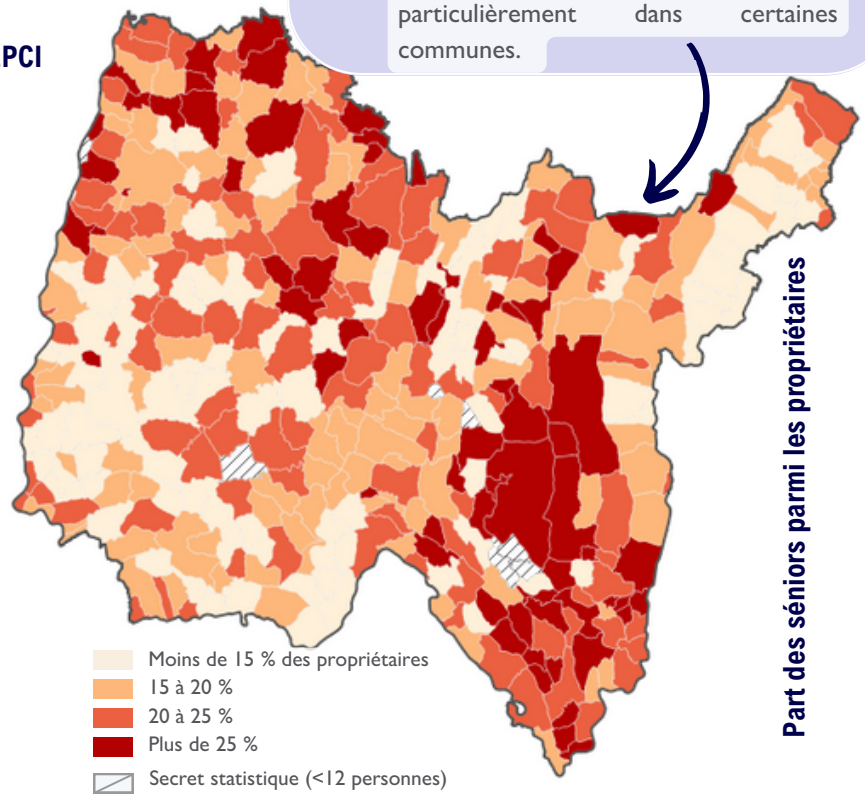
- Plus faible part de personnes très âgées : 11 % ont plus de 85 ans (contre 16 % dans l'ensemble des séniors aindinois quel que soit le statut d'occupation)
- Sous représentation des femmes : 53 % alors qu'elles représentent 56 % des séniors
- Sous représentation des personnes seules (26 % contre 31 % de l'ensemble des séniors)
- Surreprésentation des couples représentants 70 % des ménages des séniors propriétaires
- Surreprésentation des ménages installés depuis plus de 30 ans (57 %), peu de ménages installés depuis moins de 10 ans (13 % contre 20 % sur l'ensemble des séniors)
- Une forte part des propriétaires séniors qui sont des natifs du département (44 %) contre 41 % pour l'ensemble des séniors. 69 % sont nés dans l'Ain ou dans l'un des départements limitrophes (01, 69, 71, 38, 39, 73 ou 74)

1/5 des propriétaires aindinois ont plus de 65 ans alors que ces séniors représentent 18 % de la population. Il y a donc une surreprésentation des séniors chez les propriétaires, particulièrement dans certaines communes.

Part des séniors propriétaires par EPCI



Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire, et fichier détail logement



3. 1 sénior sur 10 est locataire du parc privé

LES LOGEMENTS

6 989 : logements dont le propriétaire est âgé de 65 ans ou plus en 2019

33 % ont une maison

44 % ont un logement qui date d'avant les années 70

35 % d'après 1990

35 % occupent un T1/T2

11 % occupent un logement de plus de 5 pièces

33 % ont une chaudière individuelle

35 % ont une chaudière individuelle tout électrique

13 % ont comme combustible principal le fioul

40 % l'électricité

33 % le gaz de ville ou de réseau

LES INDIVIDUS

9 928

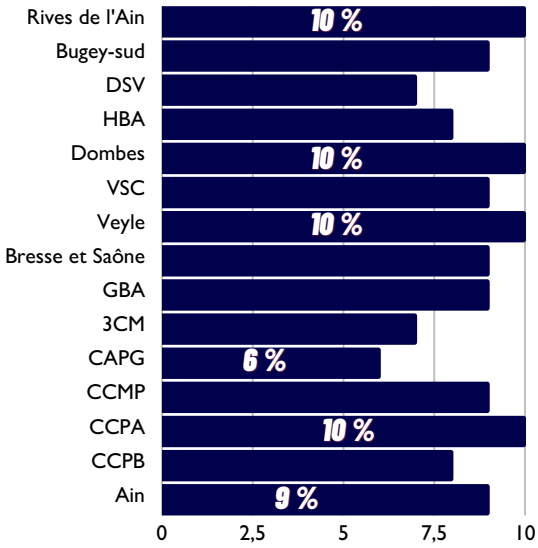
- de plus de 65 ans
- vivant dans l'Ain
- locataires du parc privé
- hors meublés

- Plus forte proportion des personnes très âgées : 18 % ont plus de 85 ans (contre 16 % dans l'ensemble des séniors aindinois quel que soit le statut d'occupation et jusqu'à 26 % sur les locations meublées)
- Sur représentation des femmes : 60 % alors qu'elles représentent 56 % des séniors
- sur représentation des personnes seules (54 % contre 31 % de l'ensemble des séniors)
- Moins de couples : 40 % des ménages des séniors locataires du parc privé
- Surreprésentation des ménages installés depuis moins de 10 ans : 59 % contre 20 % sur l'ensemble des séniors aindinois.
- Une plus faible part des locataires séniors aindinois natifs du département (32 %) contre 41 % pour l'ensemble des séniors.
- Ces publics sont plus mobiles géographiquement (au long de leur vie), et plus fraîchement installés dans leur logement. Ce constat est en corrélation avec la surreprésentation des plus de 85 ans. En effet certains propriétaires quittent parfois leur logement pour se tourner vers le locatif privé au fil de l'avancée de l'âge. Le locatif privé étant plus développé en centre-bourg ils se rapprochent des pôles plus équipés notamment.

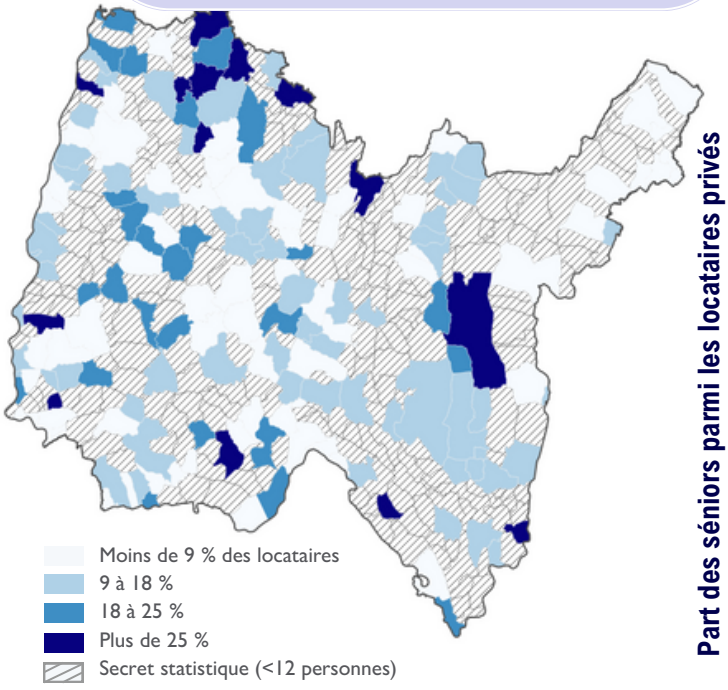
9 % des séniors sont locataires du parc privé. Cette part est légèrement plus importante dans la CCPA, les Rives de l'Ain, la Dombes et la Veyle. Elle est moindre dans la CA du Pays de Gex : 6 % où les séniors sont moins présents.

9% des locataires aindinois ont plus de 65 ans (le statut de locataire du parc privé est sous représenté chez les séniors)

Part des séniors locataires privé par EPCI



Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire, et fichier détail logement



4. 9 % des séniors sont locataires du parc HLM

LES LOGEMENTS
6 017 : logements dont le propriétaire est âgé de 65 ans ou plus en 2019

9 % ont une maison

32 % ont un logement qui date d'avant les années 70
30 % d'après 1990

33 % occupent un T1/T2
8 % occupent un logement de plus de 5 pièces

19 % ont une chaudière individuelle
15 % ont une chaudière individuelle tout électrique

7 % ont comme combustible principal le fioul
21 % l'électricité
48 % le gaz de ville ou de réseau

2 453 demandes de logement social en 2022 pour 592 attributions soit une tension sur ce segment de 4.

Sources : SNE 2022

9 % des séniors sont locataires du parc social. Cette part est légèrement plus importante à HBA, et dans la CCPB. (EPCI où le parc social est plus développé).

LES INDIVIDUS
10 565
- de plus de 65 ans
- vivant dans l'Ain
- locataires du parc HLM
- hors meublés

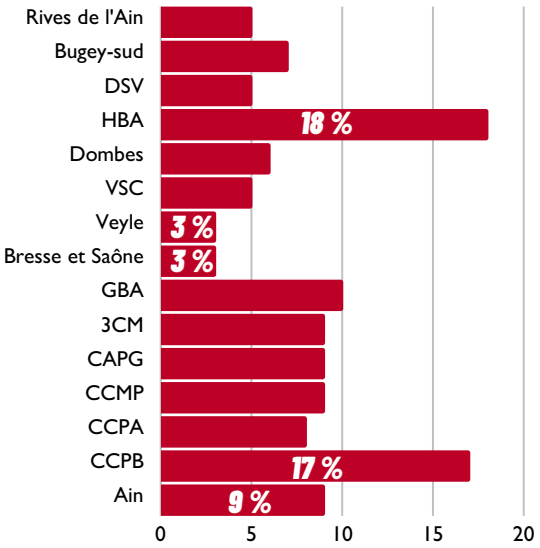
- 15 % ont plus de 85 ans (contre 16 % dans l'ensemble des séniors et jusqu'à 26 % sur les locations meublées)
- Sur représentation des femmes : 61 % alors qu'elles représentent 56 % des séniors
- Bonne représentation des personnes seules (la moitié des ménages séniors, mais une part de couples (44 %) supérieure à celle des locataires du parc privé (40 %)
- Les ménages séniors installés dans le parc locatif HLM comptent une plus grande part d'emménagés depuis plus de 10 ans que dans le parc locatif privé (66 % des ménages contre 41% dans le locatif privé).
- Comme les locataires séniors du secteur privé, la part de natifs du département (29 %) est plus faible que chez les propriétaires (44 %)
- Ils sont moins nombreux que les locataires du parc privé à être nés dans la région (43 % contre 57 % chez les locataires du parc privé).

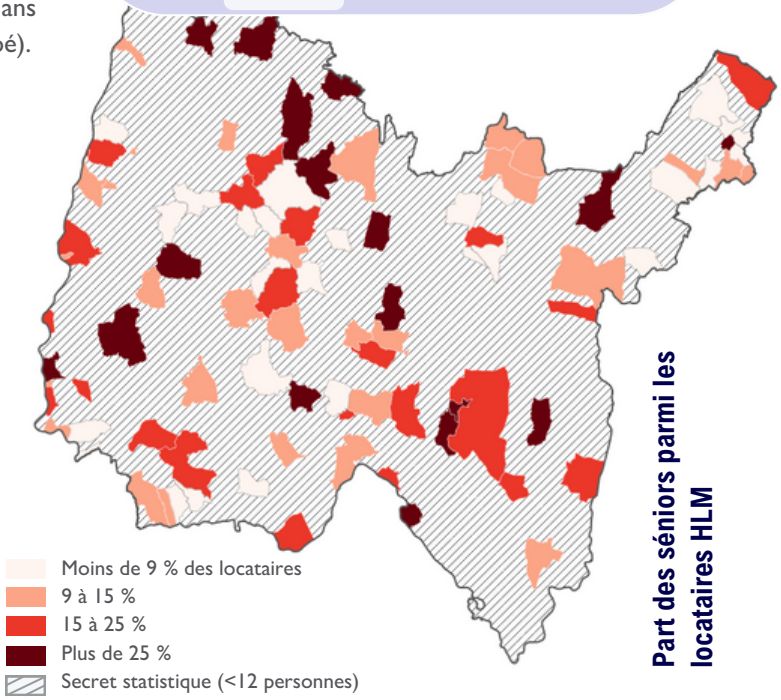
NB : Ces deux derniers chiffres peuvent être importants car le cercle familial du sénior peut être alors, géographiquement, plus éloigné et impacter son sentiment d'isolement (hypothèse) ou une éventuelle migration géographique.

Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire, et fichier détail logement

12 % des locataires du parc social aindinois ont plus de 65 ans. Dans certaines communes, les séniors apparaissent plus représentés dans ce parc que dans d'autres.

Part des séniors locataires HLM par EPCI





Part des séniors parmi les locataires HLM

5. Les séniors "hors logement ordinaire" sont environ 5 %

Le recensement de la population permet de s'intéresser aux conditions de logement des séniors et de connaître mieux les caractéristiques des logements dans le parc de logement ordinaire. L'INSEE définit le logement ordinaire comme : "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…").
En 2019, près de 7 200 séniors de plus de 60 ans se déclarent "hors" de ces logements ordinaires. Cette catégorie englobe notamment la population résidente en EHPAD mais pas seulement. Dans cette catégorie sont également intégrés les populations sans-abris, en habitat mobile, ainsi que les mariniers. (le regroupement de ces trois dernières catégories ne recense que 63 séniors sur le département mais ces chiffres restent déclaratifs).

LES INDIVIDUS

6 881

- de plus de 65 ans
- vivant dans l'Ain
- "hors logement ordinaire"

53 % des résidents "hors logement ordinaire" sont des séniors (de plus de 65 Ans).

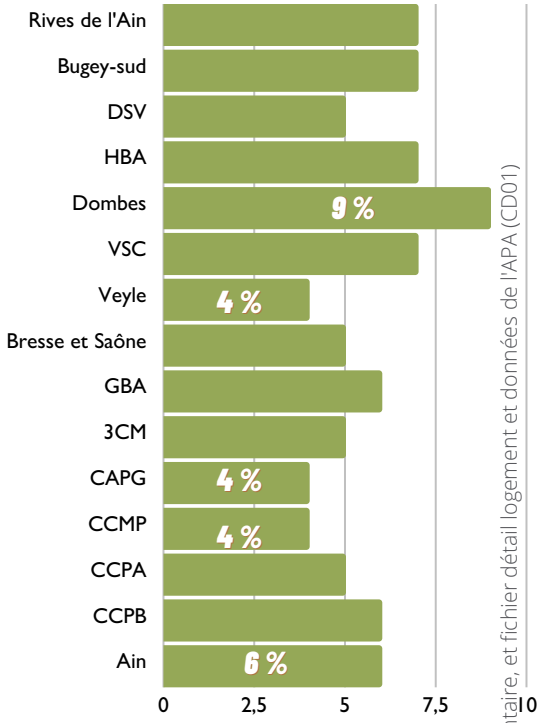
65 % Parmi eux, les plus de 85 ans sont très largement surreprésentés puisqu'ils représentent 65 % des séniors y résidant). Les 64 - 75 ans représentent 12 % des séniors, les 75 - 84, 23 %).

43 % sont natifs de l'Ain, 65 % de la région.

73 % sont des femmes (elles sont donc particulièrement surreprésentées. Elles représentent 80 % des séniors logés hors logement ordinaire de plus de 85 ans.

26 % de ces séniors habitent dans GBA (14 % à Bourg, 3 % à Péronnas), 12 % dans HBA(Plateau d'Hauteville, Nantua, Oyonnax), 10 % dans la Dombes (Chatillon, Villars...).

Part des séniors hors logement ordinaire par EPCI



Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation complémentaire, et fichier détail logement et données de l'APA (CD01)

POUR COMPARAISON, LES CHIFFRES DE L'APA - ÉTABLISSEMENT

En fonction de leur degré de dépendance, les séniors peuvent percevoir une aide (''forfait dépendance'') notamment dans le cadre de l'APA établissement.
Parmi ces personnes, 5 469 personnes sont bénéficiaires de l'APA en établissement en juin 2023 (4 998 dans un établissement sous dotation globale 471 dans en établissement hors DG).
10 % affiche un GIR 1, 42 % un GIR 2, 22 % un GIR 3, 26 % un GIR 4. La moitié des personnes sont dépendantes sévères.

73 % ont plus de 85 ans. Seulement 8 % ont moins de 75 ans.
Pour comparaison en 2018 : on dénombrait 4 650 bénéficiaires de l'APA en établissement, 50 % de GIR 1 et 2 (8% de GIR 1). 71 % étaient âgés de plus de 85 ans, 9 % de moins de 75 ans.
Ces évolutions sont en cohérence avec les constats de plusieurs études nationales : les séniors rentrent de plus en plus tard en EHPAD à des niveaux de dépendance, souvent plus avancés.
Les bénéficiaires de l'APA en EHPAD font partie du public logé hors logement ordinaire.

/!\ Les caractéristiques de l'offre en logement dédiés sont présentées dans la suite de cette étude.

B\ Entre difficultés et aspirations résidentielles : approche des besoins d'adaptation de l'Offre à la Demande (en stock et flux)

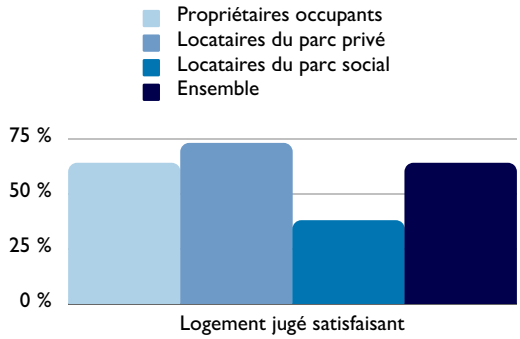
Dans le cadre de l'étude de l'ANIL, l'ADIL de l'Ain a diffusé un questionnaire à ses consultants. Par cette enquête, nous avons pu collecter près de 150 réponses. Cet échantillon et la réponse des aindinois, semblent représentatifs et affichent des traits communs aux répondants nationaux même si on note une surreprésentation des femmes parmi nos répondants plus forte (67 %) que dans l'échantillon national. En revanche, les plus de 85 ans semblent peu représentés (seulement 5 % des répondants, plus difficiles à contacter).
Les locataires du parc privé apparaissent surreprésentés (18 % alors qu'ils ne représentent que 9% des séniors aindinois). Au-delà du portrait quantitatif des répondants, le traitement qualitatif de leur réponse permet d'en connaître davantage sur les besoins des séniors en fonction de leur statut d'occupation (difficultés, propension à déménager, critères résidentiels etc). Ces données seront, dans le futur, des éléments précieux pour la mise en adéquation de l'offre à la demande.

1. Les difficultés liées au logement perçues et exprimées par les séniors aindinois

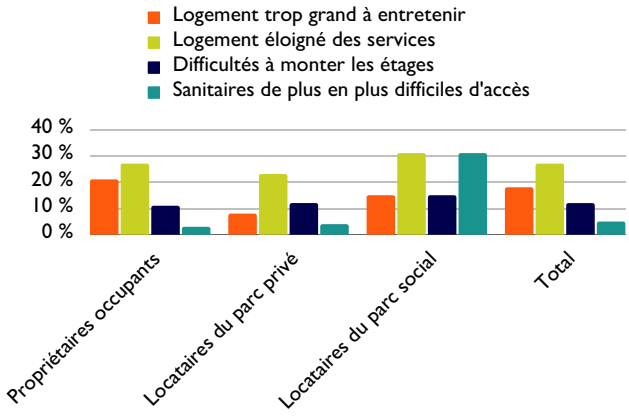
- **Différents degrés et facteurs d'inadaptation du logement à la vieillesse selon le statut**

Les locataires du parc social semblent exprimer plus facilement des difficultés quand à leur logement. Ils ne sont que 38 % à ne se reconnaître dans aucune des difficultés proposées par le questionnaire. A l'inverse, les locataires du parc privé mentionnent moins de difficultés (près des 3/4 n'expriment aucune difficulté liée à l'inadaptation du logement).
Par ailleurs, on note que la part des séniors exprimant des difficultés augmente avec l'âge.

Part des répondants ayant répondu ne rencontrer aucune des difficultés proposées



Les sources de difficultés en fonction du statut d'occupation



	Propriétaires occupants	Loc. privés	Loc. HLM	Ensemble
Logement trop grand à entretenir	21 %	8 %	15 %	18 %
Logement éloigné des services	27 %	23 %	31 %	27 %
Difficultés à monter les étages	11 %	12 %	15 %	12 %
Sanitaires de plus en plus difficiles d'accès	3 %	4 %	31 %	5 %

Le motif d'inadaptation du logement au vieillissement le plus cité est celui de l'éloignement aux services et au transport quel que soit le statut d'occupation. Cependant, chez les propriétaires, on retrouve également celui de la difficulté à entretenir un logement devenu trop grand, et chez les locataires du parc social, celui à accéder aux sanitaires de façon facilitée.

Au niveau national, pour comparaison, les difficultés les plus mentionnées par les propriétaires sont (à 36 %) le fait d'avoir un logement trop grand à entretenir, puis le fait d'être éloigné des services.
Les locataires du parc privé mentionnent davantage les difficultés à monter des étages (32 %) et l'accès aux sanitaires (26 %).
Les locataires du parc social à l'échelle nationale, affichent ces deux mêmes difficultés mais de façon plus récurrente (respectivement 42 et 37 %)
L'enjeu d'adaptation est donc bien présent aussi dans le parc locatif.

Sources : Exploitation des questionnaires aindinois, Enquête ANIL 2022

- **Peu de séniors se sont déja engagés dans des travaux d'adaptation**

La plupart des séniors ayant répondu à l'enquête dans l'Ain n'ont pas réalisé de travaux d'adaptation de leur logement à la perte de mobilité (83 %).
Les propriétaires sont ceux qui ont le plus réalisé ces travaux (21 % des propriétaires répondants) et ceux qui ont le plus le projet de se lancer dans de telles actions. (13 % envisagent cela, contre 8 % chez les locataires.

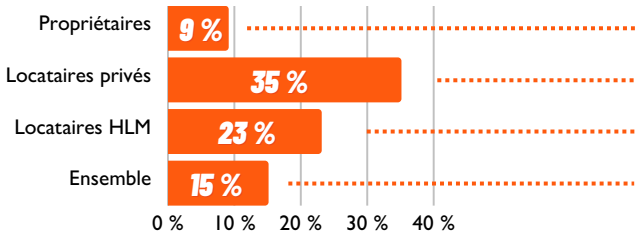
	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Total
Part des séniors ayant fait des travaux d'adaptation dans leur logement	21 %	8 %	8 %	17 %
Part des séniors en ayant le projet	13 %	8 %	8 %	12 %

L'enquête nationale (et les 3 600 réponses qu'elle traite) dresse le même constat. Elle établit également l'importance de la sémantique dans les discussions sur les travaux d'adaptation à la perte de mobilité. En effet, un certain nombre de séniors dit ne pas avoir réalisé de travaux d'adaptation (ou ne pas en avoir le projet) pourtant, ils ont bien réalisé des travaux tel qu'un remplacement de baignoire par une douche, des travaux de rénovation énergétique etc. Ces travaux sont vus par les séniors et mentionnés comme "des travaux de confort" plus qu'une réponse à une perte de mobilité.
L'étude nationale montre aussi une connaissance limitée (car peu lisible) des aides par le public sénior. Dans l'Ain, par exemple, 32 % des répondants aindinois trouvent que les aides sont peu visibles, faciles d'accès et compréhensibles.

- **Une inadaptation du logement, avant tout financière, particulièrement chez les locataires du parc privé**

Les locataires aindinois du parc privé sont ceux qui admettent le plus ressentir une inadéquation entre leurs ressources et le coût de leur logement. Ce même profil affiche plus de difficultés financières liées au logement dans l'étude nationale. En lien avec les données de la page 23, il est intéressant de noter que la composition familiale est souvent plus en lien avec la typologie de logement que chez les propriétaires (plus de petites typologies occupées), mais que les logements sont plus souvent ancien (44% du parc occupé construit avant 1970) ce qui peut participer à la charge du budget logement sur le budget des locataires.
Des inégalités de situations se profilent aussi en fonction du genre. Les femmes admettent aussi, plus leur situation d'inadéquation financière.

Part des répondants aindinois ressentant une inadéquation entre leurs ressources et le coût de leur logement



Principales raisons de l'inadéquation

Coût de l'énergie et de l'entretien du logement
Coût de l'énergie et loyers jugés trop élevés
Coût de l'énergie et coûts des taxes locales
Coût de l'énergie et loyers et mensualités trop élevées

Sources : Exploitation des questionnaires aindinois, Enquête ANIL 2022

- **Un sentiment d'isolement des séniors aindinois qui tient davantage à un isolement géographique**

La question de l'isolement des séniors dans le questionnaire, était appréhendée à travers plusieurs affirmations que les participants pouvaient sélectionner, s'ils se retrouvaient dans le constat.

- Manque de lien social global, (14 %)
- Eloignement à la famille, (10 %)
- Eloignement géographique (aux commerces, services, santé) 15 %
- Difficulté à sortir du logement. (6%)

Dans l'Ain : 70 % des répondants ne se sont pas retrouvés dans au moins un des constats d'isolement proposés.

2. Le souhait et la possibilité de déménager

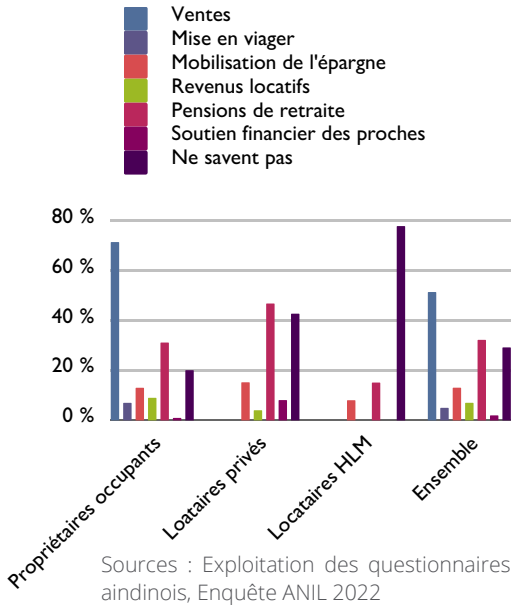
	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Total
Part des répondants ayant déménager au moment de la retraite	21 %	58 %	46 %	31 %
Part de ces séniors propriétaires de leur logement	86 %	33 %	0 %	58 %
Part des séniors qui ne souhaitent par changer de logement	76 %	54 %	62 %	70 %
Facteur décisif majoritaire pour impulser le changement	Une perte d'autonomie installée	La découverte d'une solution logement plus appropriée à vos aspirations (65%)	Les premiers signes de perte d'autonomie	Une perte d'autonomie installée
Frein majeur	L'attachement au domicile actuel	Ex aequo : financement d'un nouveau logement, complexité des démarches , difficultés d'organisation d'un déménagement	Le financement en 1er lieu (38% des cas) puis l'attachement au logement et la complexité des démarches	L'attachement puis la complexité à trouver un logement qui conviennent
Ne voyant aucun frein majeur au déménagement	11 %	19 %	0 %	12 %
Solutions de financement majoritaire du nouveau logement	Vente de biens immobiliers à 71 %	Pensions de retraite dans 46 % des cas, 42 % ne savent pas	Ne savent pas à 77 %	Ventes et pensions de retraite.

- **Une propension à la mobilité encore une fois plus développée chez les locataires du parc privé qui ont pour autant moins de moyens pour la financer**

Les séniors locataires du parc privé aindinois sont ceux qui accepteraient le plus de déménager. La simple découverte d'une solution plus adaptée pourrait leur faire sauter le pas. Ce sont les publics les plus mobiles qui ont aussi le plus déménagé lors de leur passage à la retraite. Une part importante ne sait néanmoins pas comment elle financerait ce nouveau logement (42 %).

A l'inverse, les propriétaires sont ceux qui souhaitent le moins déménager malgré des solutions de financements plus importantes et variées(voir graph ci-contre). Seulement 21 % ont déménagé lors de leur passage en retraite, seulement 24 % accepteraient de changer de logement. Chez eux, c'est la perte d'autonomie installée qui accélérerait la démarche (absence de logique d'anticipation). Leur principal frein est l'attachement au domicile actuel qui est également fort chez les locataires du parc social (en lien avec une plus longue durée d'emménagement moyenne).

Solutions de financement envisagées



Sources : Exploitation des questionnaires aindinois, Enquête ANIL 2022

Moins de la moitié des séniors logés dans le parc HLM accepterait de déménager. Toutefois, de premiers signes de pertes d'autonomie pourraient les faire changer d'avis (1er facteur décisif cité). L'attachement au logement et la question du financement (77 % ne savent pas comment ils financeraient ce déménagement) resteraient toutefois des freins importants. Pour ces profils, la complexité des démarches de déménagement est aussi évoquée.

En effet, dans la pratique, les demandes de mutations dans le parc social sont particulièrement sous tension, d'autant plus pour des ménages séniors. En 2022 il y a eu dans l'Ain 1 153 demandes de mutations par des ménages de plus de 60 ans pour 193 attributions soit près de 5.9 demandes pour une attribution quand la tension moyenne sur les attributions dans l'Ain est de 4.8 toute classe d'âge confondue. Ce phénomène s'explique notamment par une faible part du parc adapté qui ne permet pas toujours de répondre aux besoins des séniors en perte d'autonomie. Faute de solutions plus adaptées, les ménages acceptent parfois des logements inadaptés à leur perte d'autonomie

Ex: Réponse libre d'un sénior aindinois à une question sur les travaux : *En expliquant sa situation : "Impossibilité de remplacement de la baignoire par une douche alors que mon mari est en fauteuil roulant (logement pris récemment mais on n'avait pas d'autre choix que de prendre ce logement par défaut)"*

3. Les critères résidentiels

- **Une faible volonté de changer de logement, mais des idées plus précises des critères recherchés en fonction du statut d'occupation du logement**

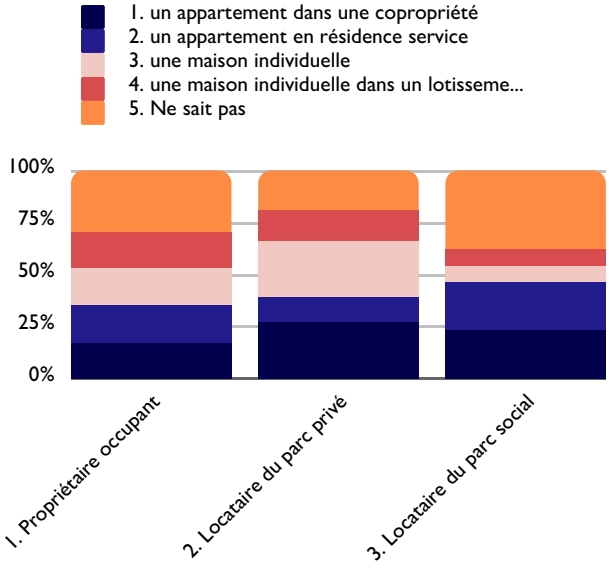
Les locataires du parc privé sont ceux à qui il importe le moins de s'installer dans un logement neuf

- 56 % le souhaite chez les propriétaires occupants,
- 60 % chez les locataires du parc social
- seulement 1/4 des locataires du parc privé.

La plupart des propriétaires occupants, s'ils devaient changer de logement, n'apparaissent pas réfractaires à l'idée de changer de statut et devenir locataire.
De même, si parmi les répondants, la part des ceux vivant en maison est importante, la part du logement individuel dans leur choix résidentiel futur n'est pas aussi établie. Plus d'un tiers ferait le choix d'un appartement en copropriété (17 %) ou en résidence service (18 %).

Chez les locataires du parc social, près de 38 % ne sauraient se prononcer sur un choix concernant la forme résidentielle de leur habitat s'ils devaient déménager.

Logements souhaités



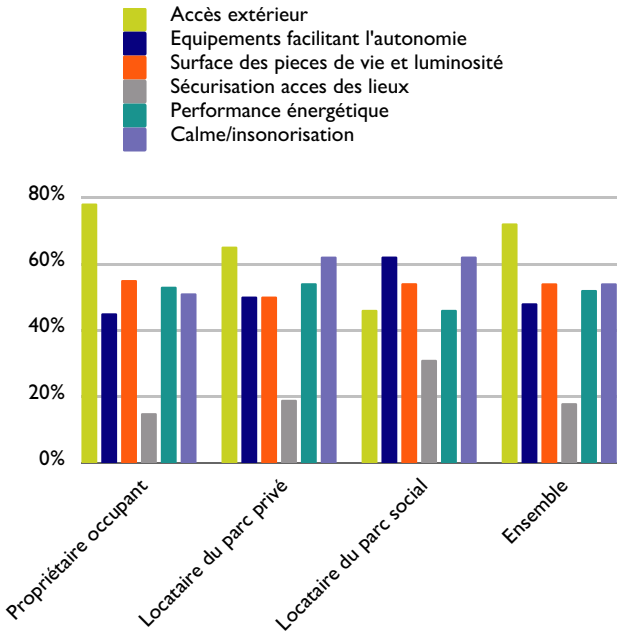
Sources : Exploitation des questionnaires aindinois, Enquête ANIL 2022

- **Des critères de sélection communs mais des priorisations différentes en fonction du statut d'occupation :**

	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Total
1er critère le plus cité pour changer de logement	Accès à un extérieur (78 %)	Accès à un extérieur (65 %)	Equipements facilitant l'autonomie (62 %)	Accès à un extérieur (72%)
2e critère le plus cité pour changer de logement	Surfaces, pièces de vie, luminosité (55 %)	Calme et insonorisation (62 %)	Calme et insonorisation (62 %)	Surfaces, pièces de vie, luminosité (54 %)
3e critère le plus cité pour changer de logement	Performance énergétique (53 %)	Performance énergétique (54 %)	Surfaces, pièces de vie, luminosité (54 %)	Calme et insonorisation (54 %)

Le critère de l'accès à un extérieur (balcon / Jardin / terrasse) est le critère le plus récurrent cité par les répondants aindinois. Chez les locataires (du parc privé comme social) le critère du calme et de l'insonorisation apparaît aussi primordial alors que c'est davantage l'organisation des pièces de vie et de la luminosité qui est recherchée par les propriétaires occupants.
Le critère de la performance énergétique est aussi un facteur déterminant même s'il a été moins cité par les locataires du parc social (qui sont aussi -rappelons-le- moins nombreux parmi les répondants). Ces derniers ont davantage cité le critère des équipements d'autonomie.

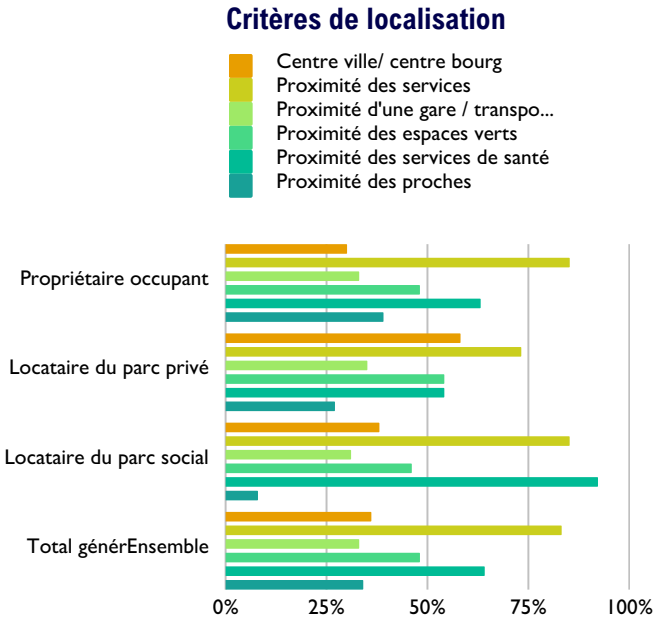
Critères priorisés selon le statut d'occupation



Sources : Exploitation des questionnaires aindinois, Enquête ANIL 2022

	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Total
1er critère de localisation	Proximité des services	Proximité des services	Services de santé	Proximité des services
2nd critère de localisation	Services de santé	Centre ville / centre bourg	Proximité des services	Services de santé
3e critère le plus cité pour changer de logement	Espaces verts	Services de santé / Espaces verts	Espaces verts	Espaces verts

Sources : Exploitation des questionnaires aindinois, Enquête ANIL 2022



Dans l'Ain il apparaît que le premier critère de recherche (excepté pour les locataires du parc social) est celui de la proximité aux services.
Ensuite la présence de services de santé est aussi très importante (particulièrement chez les locataires du parc social).
L'enjeu de localisation en centre-ville / centre-bourg a le plus été cité par les locataires du parc privé.

- **Une perception des solutions alternatives et des lieux de vie intermédiaire mitigée**

Depuis quelques années, des solutions innovantes se présentant en "solution ou lieu de vie intermédiaire" entre l'établissement et le domicile prennent vie. Les résidences services séniors, les cohabitations intergénérationelles ou entre personnes âgées en sont des exemples. Pour autant, le questionnaire nous apprend :

- que ces solutions ne sont pas connues de tous les aindinois (voir table ci-dessous)
- qu'une partie des séniors ont une mauvaise image de ces solutions : à titre d'exemple, 23 % des locataires du parc privé aindinois ont répondu qu'ils avaient une mauvaise image de ce type de résidence.
- que la majorité des séniors répondants s'estiment peu ou pas assez informés sur les solutions existantes
- que peu de séniors accepteraient de partager un logement avec quelqu'un en dehors de leur cercle familial (9 % des propriétaires occupants, 15 % des locataires du parc privé, aucun des répondants du parc social).

Sources : Enquête ANIL 2022	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Total
Part des répondants qui accepteraient de partager leur logement hors cercle familial	9 %	15 %	0 %	10 %
Part d'incertains	20 %	15 %	15 %	18 %
Ne connaissent pas les résidences services séniors	55 %	50 %	69 %	56 %
Part des individus en ayant une mauvaise image des résidences séniors	8 %	23 %	15 %	12 %
% des séniors qui pensent ne pas être assez informés	59 %	65 %	77 %	62 %
Sources de conseils	Pour 37 % les proches Pour 30 % l'ADIL Pour 10 % la mairie	Pour 38 % les proches Pour 23 % l'ADIL Pour 23 % la mairie	Pour 31 % les proches Pour 31 % un travailleur social Pour 23 % la mairie	Pour 37 % les proches Pour 28 % l'ADIL Pour 14 % la mairie

Ces constats nous amènent à nous interroger sur l'offre effectivement disponible et spécifique dans l'Ain.
Quelles sont les stratégies résidentielles qui s'offrent effectivement aux séniors aindinois ?
Quels en sont les coûts ? Les bénéfices ?
L'offre de réponses aux séniors est de trois natures :

- rester chez soi
- vivre en établissement
- changer de chez soi

C\ 3 stratégies résidentielles possibles et l'offre spécifique dans l'Ain

1. 3 stratégies résidentielles et une multitude de choix à opérer par les séniors

- **Rester à son domicile**
  - locataires du parc privé ou social ou propriétaires
  - si dépendance, en aménageant logement et recourant à de l'aide humaine
  - si absence de perte d'autonomie, scénario de la continuité résidentielle
- **Entrer en établissement**
  - choix du type d'établissement
  - médicalisés ou non
  - public / privé / associatif
- **Changer de domicile**
  - de propriétaire, devenir locataire
  - en perte d'autonomie, pour un logement plus adapté
  - nouvelles aspirations et changement de modes de vie
  - choix du lieu de vie intermédiaire

Les séniors, peu mobiles, font -jusqu'au premier signe d'entrée dans la perte d'autonomie- majoritairement le choix de rester à domicile du fait de leur attachement personnel et de leurs modes de vie.
Toutefois, 3 types de stratégies résidentielles s'offrent à eux au fil de l'avancée de l'âge. Chaque ménage réalise un calcul coût-bénéfice pour opérer un choix entre ces différentes stratégies. Ce calcul prend en compte

- leurs modes de vie (ex: indépendance d'être propriétaire de son logement dans la décision de son rythme quotidien)
- l'attachement au logement
- les aspirations (de nombreuses études montrent que les séniors d'aujourd'hui ont des aspirations différentes des séniors du passé notamment du fait de l'amélioration de l'espérance de vie)
- le degré de dépendance
- le caractère des dépenses contraintes à domicile, comme en établissement (voir double page ci-après)
- l'offre en établissement présente localement et son coût (et les services compris)
- l'offre en lieu de vie intermédiaire dédiée aux séniors et con coût (et les services compris)

Avant de présenter les différentes solutions locales, il semblait nécessaire de rappeler quelques éléments sur les "paniers de consommation" moyens des séniors. Effectivement, les établissements médicalisés comme les lieux de vie intermédiaires sont de plus en plus diversifiés, et fournissent un lot de services (et donc de prix) qui varie fortement (dont en termes de prix). Afin de comprendre quels segments de la population séniors ils sont susceptibles de toucher et de comparer les différentes offres -dont celle de rester à domicile- il fallait rappeler la structure des dépenses des ménages séniors, quel que soit les statuts d'occupation, dans leur globalité, quel que soit leur type d' habitat. Le facteur-prix reste un déterminant des choix résidentiels des ménages.
Pour ce faire, nous nous sommes appuyés sur l'enquête budget des ménages (2017) qui estime des montants de dépenses moyens par thématique et par statut d'occupation. Cette étude se révèle intéressante dès lors que nous voudrons évoquer le coût des structures médicalisées (privés ou publiques) ou les résidences services, qui proposent dans leur formule de prix, un service dépassant souvent le simple budget - logement. Ces données sont complétées - lorsque cela est possible- par des données locales et permettent de telles comparaisons entre les coûts des différentes stratégies.

2. Un budget des ménages quel que soit le type d'habitat choisi, forcément contraint, y compris à domicile

Sources : Enquête budget des ménages, 2017

Estimations des dépenses mensuelles chez les plus de 75 ans. Ces données de cadrage ne résument pas l'ensemble des situations des séniors car elles raisonnent par moyenne (en faisant fi des disparités territoriales, sociales et de celles liées au statut d'occupation du logement)

Il s'agit de moyenne sur l'ensemble des français. Des situations "extrêmes" sont alors invisibilisés. Les ménages les moins aisés n'ont pas nécessairement les mêmes niveaux de dépenses. De même les dépenses en loyers sont sous-estimées du fait du faible nombre de locataires chez les plus de 75 ans.

SE NOURRIR — env. 326 € / mois en moyenne (/\)

SE SOIGNER — env. 187 € / mois* en moyenne (/\)
y compris assurances, protection sociale

SE LOGER Propriétaires ou locataires

Variables et très hétérogènes car impact de la sous représentation des locataires (moyenne sur l'ensemble lissé des plus de 75 ans)**

Pouvant comprendre
- Eau
- Charges collectives
- Electricité / Gaz / combustibles
- Assurance liées au logement
- Autres dépenses d'entretien courant et de réparations hors gros travaux

Estimations
- 20 € /mois (/\)
- 53 € / mois (/\)
- 126 € / mois (/\)
- 36 € / mois (/\)
- 89 € / mois

env. 324 € / mois en moyenne

Dépendant du statut (peu fiables)
- Loyers
- Prêts immobiliers en cours
- Impôts et taxes sur le logement
- Gros travaux dans le logement

Estimations sous estimées
- 99 € /mois (** peu fiable)
- 2 € / mois
- 107€ / mois
- 102 € / mois

env. 310 € / mois

SE DÉPLACER — env. 187 € / mois* (/\)
y compris carburants

ET D'AUTRES DÉPENSES... — env. 423 € / mois

Variables et très hétérogènes selon le niveau de vie du ménage
Dépenses les plus compressibles pour les budgets les plus contraints

Pouvant comprendre
- Loisirs, culture, voyages, sport
- Biens et services divers (dont soins personnels)
- Restauration / hôtel
- Téléphonie / Internet / courrier
- Habillement
- Boissons alcoolisées./Tabac

Estimations
- 126 € /mois
- 120 € / mois
- 60€ / mois
- 40 € / mois
- 40 € / mois
- 40 € / mois

Autres sources

*** dépend du degré de dépendance et des aides nécessaires**

Sources complémentaires : Données sur les plans d'aides APA

Locataires

Calcul de loyers théoriques pour 3 biens différents

Appartement, T3 dans le parc social aindinois
- moy. 5,4 € / m²
- surface de 65 m²

= env 350 €/ mois
Sources : RPLS 2022

Appartement, T3 dans le parc privé aindinois (/\)
- moy. 8.5 € / m²
- surface de 65 m²

= env 550 €/ mois
Sources : RPLS 2022

Maison dans le parc privé
- moy. 8.8 € / m²
- surface de 100 m²

= env 880 €/ mois

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin,

Estimations : Même à domicile, un sénior moyen peut être amené à des dépenses non compressibles pour se loger, se nourrir, se déplacer, se soigner.
A titre d'exemple, avec un loyer moyen dans l'Ain pour un T3 dans le parc privé de 550 euros, un sénior locataire du parc privé, au panier de consommation moyen aurait des dépenses contraintes (hors autres dépenses) de près de 1300 euros (Addition des symboles /\) hors aides (ex APL, APA) etc.

- Portages de repas
- téléalarme
- Protections à usages uniques
- Aide humaine / aide à domicile

POUR UNE PERSONNE QUI AURAIT BESOIN DE TOUT CES SERVICES

Moyenne des montants dans l'Ain (Plans d'aides de l'APA à Domicile). A droite le montant du besoin, a gauche le montant de l'aide et le reste à charge

COÛT DU BESOIN ESTIMÉ	AIDE PERÇUE	RESTE À CHARGE
Environ 70 euros	45 à 60 €	15 à 30 euros
Env 25-30 euros	18-20 €	5 à 11 euros
67 à 100 euros	50 à 90 €	10 à 22 euros
422 à 540 euros (20 aine d'heures)	340 à 395 €	80 à 150 euros
= 584 À 740	= 453 À 565	= 110 À 210

Selon l'aide accordée et la thématique le montant de l'APA couvre de 60 à 85 % des coûts estimés dans le plan d'aide.

Locataires : estimation a partir des données CAF (allocataires)

APL et ALS moyens :entre 139 € et 144 euros en moyenne perçus par les allocataires de plus de 60 ans
Des loyers moyens de 393 € en moyenne pour l'APL à 841 € en moyenne pour l'ALS
Enfin, des ressources des allocataires plutôt faibles : estimées ente 7 100 à 7 900 euros moyens sur les plus de 60 ans.

Propriétaires Tentative : Calcul de taxes foncières théoriques (/!\ Moyennes)

Taxe foncière =
Valeur locative cadastrale
x12 (revenu sur un an)
x 0.5 (abattue de 50 %)
x Taux d'imposition
(voté par les collectivités territoriales).

Sources : travail exploratoire à partir des données des fichiers fonciers, 2022
- sur les logements occupés par leur propriétaire - résidence principale

Taux médian dans l'Ain
27.46 %
(taux départemental : 13.97 %
taux commune de 4.43 à 27.7 %)

Appartement -
1/2 pièces selon l'INSEE
(3 336 appart dans l'Ain)
VLC moyenne : 424

424 x12 = 5 088
5088 x 0.5 = 2 544
2 544 x 27.46 % = 689 €
57 €▼/mois

Appartement -
3/4 pièces selon l'INSEE
(11 725 appart dans l'Ain)
VLC moyenne : 655

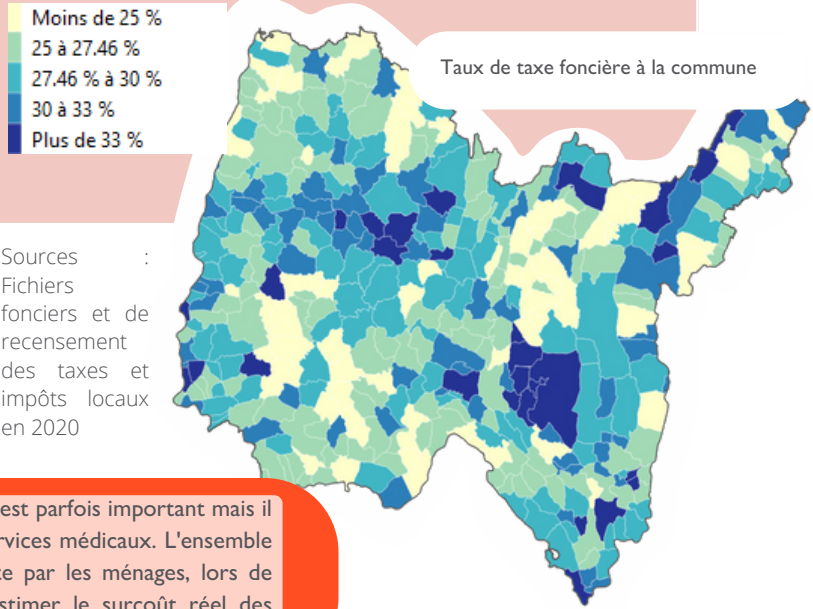
655 x12 = 7 860
7 860 x 0.5 = 3 930
3 930 x 27.46 % = 1 079 €
90 €▼/mois

Maison
4/6 pièces selon l'INSEE
(près de 89 000 maisons dans l'Ain)
VLC moyenne : 799

799 x12 = 9 588
9 588 x 0.5 = 4 794
4 794 x 27.46 % = 1 316€
110 €▼/mois

Ces données donnent un aperçu des dépenses liées à la taxe foncière mais ne prennent pas en compte la composition des ménages et les dégrèvements/ décotes auxquels les ménages peuvent avoir droit. Elles sont donc indicatives d'autant plus qu'elles restent des moyennes à l'échelle de l'Ain. Une étude de la DGFIP en 2023 mentionne un montant moyen de taxe foncière par habitation dans l'Ain de 724 euros. (env 60 euros par mois)

Pour les propriétaires, la dépense moyenne en impôts liés au logement figurant dans l'ensemble des dépenses des ménages des plus de 75 ans semble cohérente (environ une centaine d'euros par mois) (TEOM + taxe foncière). Toutefois la carte ci-contre montre des taux variables et donc, des dépenses variées selon le territoire d'observation



Sources : Fichiers fonciers et de recensement des taxes et impôts locaux en 2020

En conclusion : Le coût des établissements est parfois important mais il dépasse le simple calcul du loyer et des services médicaux. L'ensemble des coûts sont donc à prendre en compte par les ménages, lors de l'analyse des offres à disposition, pour estimer le surcoût réel des coûts des établissements par rapport au fait de rester à domicile).

3. Une offre en établissement diversifiée à des niveaux de prix et de service hétérogènes

• VIVRE EN EHPAD

• Le taux d'équipement en place d'EHPAD est relativement bon dans l'Ain

Dans l'Ain, - comme évoqué auparavant- près de 5 500 séniors sont logés dans des établissements pour personnes dépendantes (EHPAD) et perçoivent l'APA.

5 469 **BÉNÉFICIAIRES DE L'APA EN ÉTABLISSEMENT VERSÉ PAR LE CD 01**
au 1er juin 2023

114.7 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans (Moy. Ain)

En France, ce taux est de 96 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans

LES EHPAD / USLD

ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES

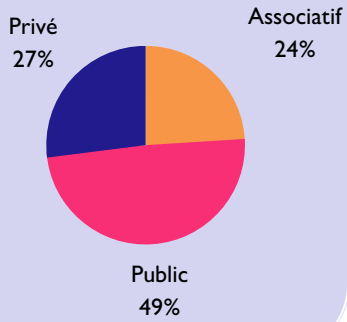
- médicalisé
- Permanent

5 981 Places autorisées
5 963 Places installées

Sources : ARS AuRA, Tableau de bord de l'offre médico-sociale au 01/01/2022

CE SONT DES ÉTABLISSEMENTS MÉDICALISÉS

Statut des EHPAD aindinois



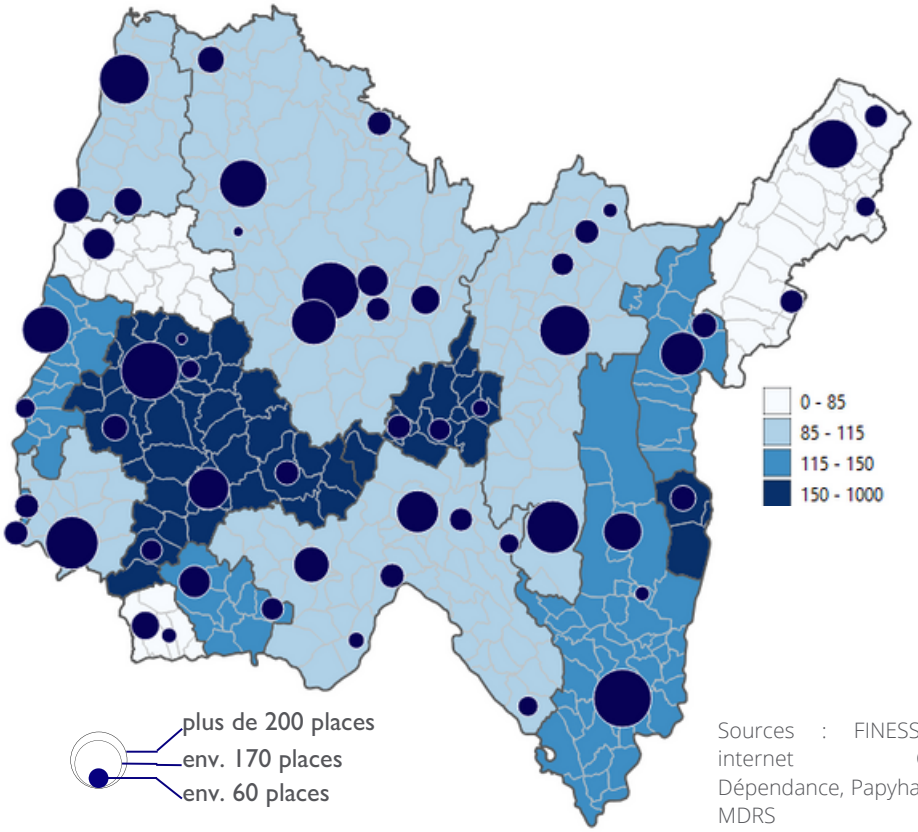
Sources : FINESS, site internet Conseil Dépendance, Papyhappy, et MDRS

Le département de l'Ain compte près de 70 EHPAD (établissements pour personnes dépendantes dont pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer).
La taille de ces établissements varie grandement : d'une trentaine de places à plus d'une centaine.
Près de la moitié des EHPAD propose une option en chambre double, pour lesquelles les tarifs sont moins élevés.
Les tarifs ensuite déboursés par les ménages dépendent du tarif fixé dans les conventions des établissements pour le tarif hébergement (de 46 à 133 € par jour selon l'établissement et les services) et du degré de dépendance (de 5 à 6 euros en GIR 5 et 6 par jour), de 8 à 16 euros en GIR 3/4, de 15 à 25 euros en GIR 1/2.

Selon leurs ressources, les personnes de GIR 1/2 peuvent se voir appliquer le tarif relatif au GIR 5/6.

• Il varie toutefois d'un territoire à l'autre

Taux d'équipement en termes d'hébergement pour les personnes âgées (EHPAD).



Sources : FINESS, site internet Conseil Dépendance, Papyhappy, et MDRS

- **Une offre publique, associative, privée dont les prix varient du simple au double**

Les tarifs dépendance varient peu en fonction du statut de l'EHPAD (public / privé).

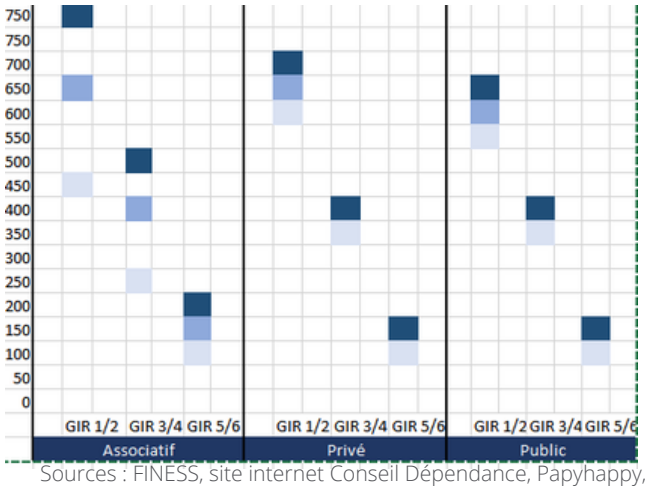
- En moyenne autour de 630 euros pour un GIR 1-2 (460 / 770)
- Autour de 400 euros pour un GIR 3-4 (230 à 480)
- Autour de 170 euros pour un GIR 5-6 (160 à 200)

De plus grandes variations sont observées toutefois parmi les EHPAD de statut associatif (voir graph ci-contre).

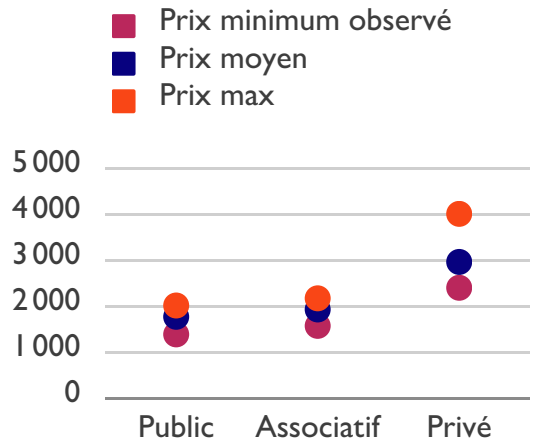
Combien ça coûte ?
De 1 500 à 4 000€ / mois selon l'EHPAD

En revanche, les établissements appliquent des tarifs hébergements plus variables qui s'ajoutent au tarif dépendance. (graph ci-dessous).

Peu de différence de tarif dépendance entre les statuts



Un tarif hébergement qui varie davantage



Sources : FINESS, site internet Conseil Dépendance, Papyhappy, et MDRS

- **Un coût varié qui masque une différence importante de services compris dans l'offre**

Afin de montrer le panel d'offres et les services associés justifiant -parfois- des tarifs très différents, nous avons étudier l'offre de 3 établissements sur une même commune aindinoise.

Prestations minimales de bases:

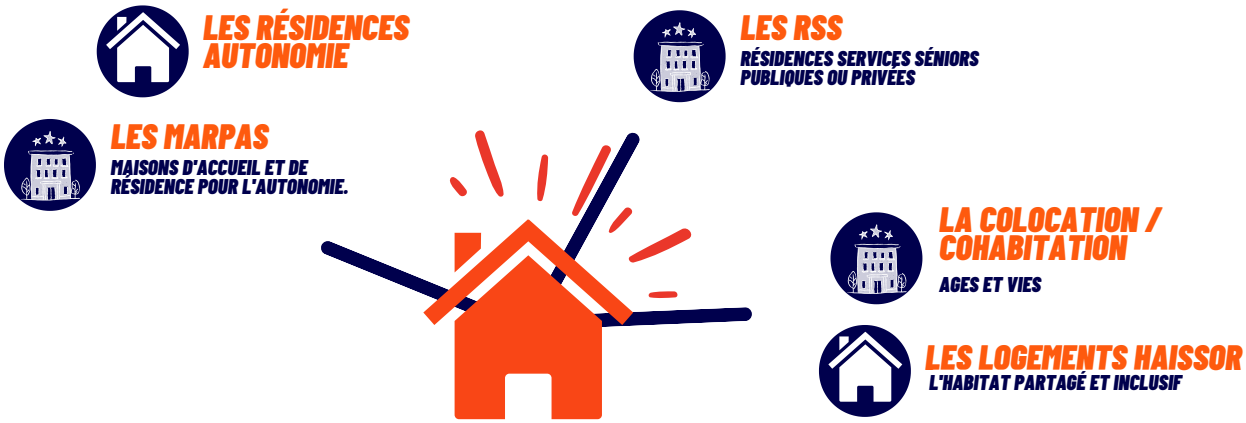
- administration générale (gestion administrative, juridique, comptable et budgétaire du séjour)
- accueil hôtelier (mise à disposition d'une chambre; accès à une salle de bain avec toilettes, douche, lavabo à minima ; fourniture des fluides (eau, gaz, électricité, chauffage etc.; entretien et nettoyage des salles communes et des chambres + maintenance des espaces et équipements dont espaces verts; accès aux moyens de communications dont téléphone, internet etc.
- restauration : accès à un service de restauration et fourniture de 3 repas + un goûter + une collation
- blanchissage linge de toilette et linge de lit, marquage et entretien du linge personnel des résidents (ajout à la liste des prestations minimales en janvier 2023)
- animation de la vie sociale : animations collectives / animations extérieures

Différentes variables d'ajustements des services qui expliquent parfois, des tarifs vraiment divergents

- Taille de la résidence et valorisation des établissements "à taille humaine"
- Qualité de la restauration : cuisiné sur place à partir de produits frais, livré d'une cuisine centrale etc.
- Fourniture de la WIFI et d'internet compris dans le prix
- Tailles des pièces : d'une chambre double partagée à des chambres pouvant aller jusqu'à 40 m²
- Présence de salles de bain privatives
- Composition de l'équipe présente sur place : présence de nuit du personnel soignant (dont infirmière), présence en interne de psychologue, kinésithérapeute, ergothérapeute, psychomotricienne...
- Présence de plusieurs personnels dédiés à l'animation permettant dans certains établissements d'assurer matin et après midi des activités et ce, 7 jours sur 7 tout en proposant des sorties extérieures
- Emplacement et connexions au réseau : ex présence d'une gare à proximité, parking etc.
- Cadre de vie : la plupart des EHPAD disposent d'espaces extérieurs dans le département. Dans certains EHPAD, les résidents ont des espaces extérieurs privatifs (ex: balcons, terrasses) dans d'autres, ces espaces sont partagés.
- Services annexes proposés type "espace beauté", espaces de balnéothérapie etc.
- Possibilité d'accueillir des animaux

4. Hors EHPAD, une multitude d'offres dédiées aux séniors de l'établissement au logement ordinaire : zoom sur la myriade d'offres disponibles dans l'Ain pour changer de chez soi tout en restant autonome, et/ou à domicile

L'offre dédiée aux séniors, ne se limite pas à celle des établissements. En tant que sénior, on peut vivre dans un logement "à soi" tout en bénéficiant d'une offre adaptée. Plusieurs solutions existent pour cela, et à contrario de l'offre en établissement, elles ne s'adressent pas exclusivement aux personnes dépendantes.



Sources : FINESS, site internet Conseil Dépendance, Papyhappy, et MDRS

• LES RÉSIDENCES AUTONOMIE DONT LES MARPAS

ENV. 40 RÉSIDENCES AUTONOMIE DANS L'AIN

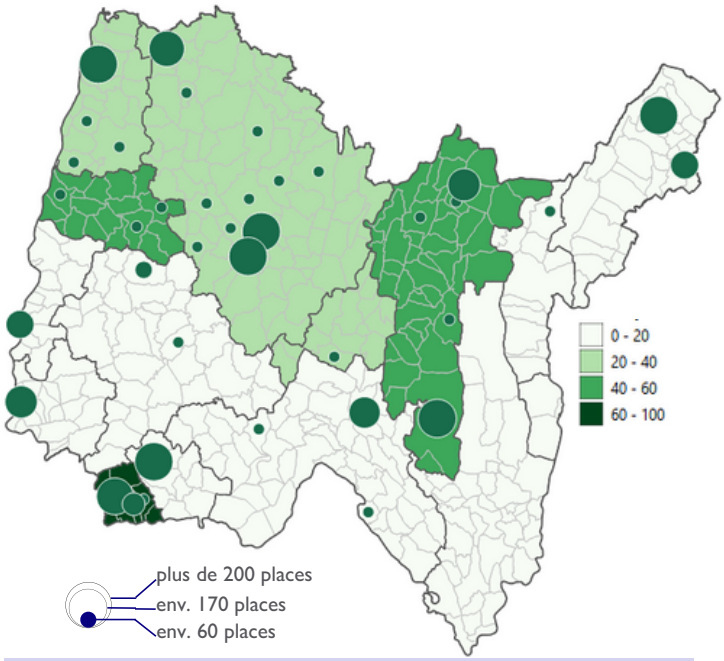
Les résidences autonomie sont composées d'appartements privatifs et d'espaces communs partagés par les résidents (salle d'animation, salle de restaurant…). Elles accueillent des résidents qui doivent avoir plus de 60 ans, et être autonome ou en légère perte d'autonomie (GIR 5 ou 6).

Comme pour les EHPAD, ces structures prévoient un niveau de prestations minimales définit dans la loi (la Loi Adaptation de la société au vieillissement de 2016).

- Gestion administrative
- Mise à disposition d'un logement privatif
- possibilité d'installer le téléphone et la télévision, internet
- Mise à disposition et entretien des espaces collectifs
- Accès à un service de restauration et de blanchisserie
- Accès à un dispositif de sécurité apportant au résident une assistance et un moyen de se signaler 24h/24h.
- Accès aux animations et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement et organisation d'activités extérieures dont en lien avec la prévention de la perte d'autonomie

Combien ça coûte ?
De 200 à 1100 € / mois selon la résidence, pour un T1 de 24 à 40 m²

Taux d'équipement en résidence autonomie (dont MARPA)

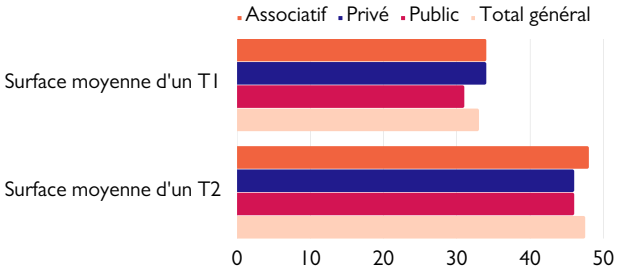


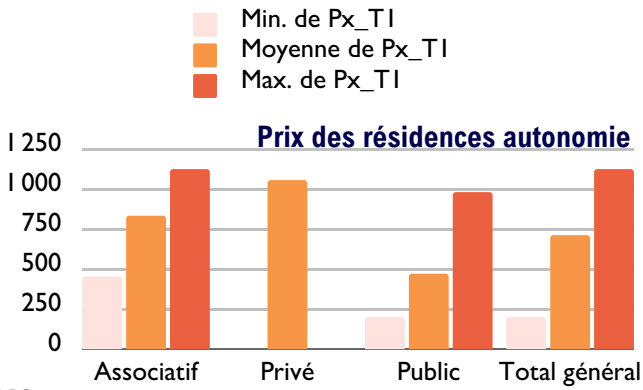
NB : Dans le cadre du Plan Séniors 01, il a été remarqué une offre déséquilibrée entre l'Est et l'Ouest aindinois sur ce segment de l'Offre, notamment sur celui des MARPA.

Les logements proposés se distinguent des logements en EHPAD. Toutefois, du fait du caractère des logements "en résidence" le logement n'est pas tout à fait considéré comme un logement ordinaire.
Les logements proposés dans ce cadre sont souvent de loyers modérés mais peuvent aussi apparaître à des loyers plus importants que ceux du marché du fait d'un certain nombre de services inclus dans certains logements.

Dans l'Ain, on dénombre 43 résidences dont 56 % ont un statut associatif, 5 % un statut privé, 39 % un statut public. Au total, ces résidences proposent près de 1 050 logements, dont près de 80 % des logements sont des T1, 17 % des T2.

Surfaces moyennes des logements





Sources : FINESS, site internet Conseil Dépendance, Papyhappy, et MDRS

Comme pour les EHPAD, les niveaux des prix varient en fonction des services proposés et de la localisation

Ex : Comparaison de 2 résidences autonomie de statut associatif, aux prix différents

	Résidence I	Résidence II
Prix pour un T1	T1 : 434,06 €	"A partir de 1 120" Sources : Conseil Dépendance . fr Sources siteweb de la structure : 538 euros de loyer 630 euros de charges T1 + des espaces collectifs
Surface moyenne	33 m²	33 m²
Localisation	Marboz Nord de Bourg-en-Bresse	Marlieux Dombes
Taille de la résidence	28 logements	
Appartements meublés	Non	Non
Appartements adaptés à la perte d'autonomie	Oui	Non
Appartement climatisé	Non	Non
Telephone / Internet / Wifi	Oui	Oui
Accueil	Oui	Oui
Résidence sécurisée 24h/24	Oui	Non mais téléassistance 7 jours sur 7
Restaurant sur place	Non	Oui
Portage des repas	Oui	Non
Blanchisserie	Non	Oui
Services d'aide à la personne	Non	Oui, compris dans les charges : 2h de ménage par mois
Salon de coiffure/Espace beauté	Non	Oui
Animations	Oui	Oui, chaque après midi (gym douce, sophrologie, activités mémoires, activités manuelles). Sorties extérieures et rencontres intergénérationnelles
Parc et jardin	Oui	Oui
Services proposés		Entretien du linge (14.80), Restauration (p-dèj : 2.9, Déj : 10.5, diner : 5.10, repas invité : 17.8).

Le coût des structures est amené à varier de façon intense en fonction de l'offre comprise. Ces données sont importantes lors du calcul coût-bénéfice du ménage entre l'entrée en résidence, ou le maintien à domicile. L'intégration des dépenses contraintes est souvent plus lisible en résidence.

• LES RÉSIDENCES SERVICES

Combien ça coûte ?
En moyenne 600 à 800 € pour un T1 (de 500, min, à 960 selon la résidence) pour 27 m² en moyenne

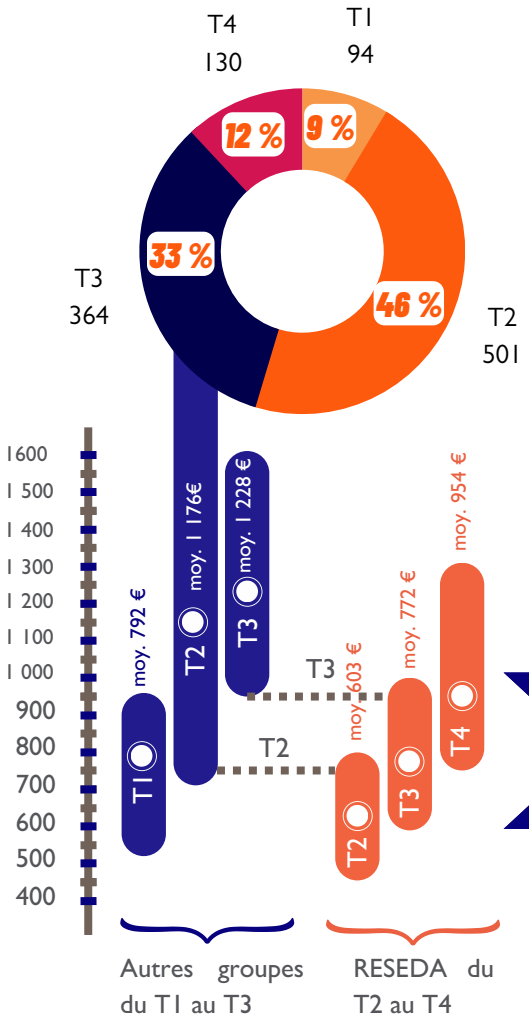
ENV. 30 RÉSIDENCES SERVICES SÉNIORS DANS L'AIN

ENVIRON LA MOITIÉ DE RÉSIDENCES - RESEDA FILIALE SEMCODA

UNE 15AINE DE RÉSIDENCES D'AUTRES GROUPES Colisée, Monal, Opalines, Domus, Ovélia, Matin Clair, Héraclide, Domitys ...)

Les résidences services séniors sont le plus souvent des résidences privées qui proposent des logements aux séniors (plus de 60 ans), autonomes ou en faible perte de dépendance. Elles ne représentent pas des établissements médicalisés. Elles proposent des logements privatifs avec des services collectifs. Certains services sont non-individualisables et compris dans les prestations, mais ces résidences services proposent aussi souvent des services supplémentaires "à la carte".
Ces résidences sont souvent implantées en ville ou en cœur de village à proximité des services et des transports.

ENV. 1100 LOGEMENTS PROPOSÉS DANS L'AIN DANS CE TYPE DE RÉSIDENCE



Les résidences RESEDA proposent exclusivement des logements du T2 au T4 et sont les seules à proposer des T4

Taille moyenne des logements en RSS

T1 → 27 m²
T2 → 44 m²
T3 → 59 m²
T4 → 78 m²

La taille moyenne des T2/T3 du réseau RESEDA apparaissent de taille légèrement supérieure aux autres.

Comme pour les EHPAD, de grandes disparités de tarifs dépendent du niveau de prestations délivrées. La présence de personnel sur site (24:24 ou non) en fait un argument de prix de même que l'intégration dans les tarifs de services supplémentaires (abonnements télévisuels, possibilité de disposer d'un appartement meublé, fréquence des activités proposées ...).

Sources : FINESS, site internet Conseil Dépendance, Papyhappy, et MDRS

Très en vogue depuis quelques années, l'offre de ces résidences est variable et reste destinée à un public aux revenus plutôt aisés. L'offre reseda proposent des loyers plus contenus. L'enquête séniors menée par l'ANIL au niveau national a toutefois montré que peu de séniors connaissent cette offre, et qu'un nombre restreint de séniors s'orientent prioritairement vers ces solutions.

- **D'AUTRES SOLUTIONS DÉDIÉES AUX SÉNIORS**

L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Le site de recensement de l'offre à destination des séniors "Papyhappy" identifie 4 structures proposant de l'habitat intergénérationnel dans le Département. Certaines structures proposent de partager un même batiment, d'autres un même logement (colocation).

- La Maison de Blandine (23 appartements pour personnes âgées, 4 appartements pour jeunes / jeunes actifs)
- Habitat et Humanisme Ain
- l'Appart-ages, réseau cohabilis (colocation de personnes d'âges différents)
- Les Camélias - Dynacité (immeuble intergénérationnel avec des espaces partagés (ex: toit terrasse).

Les cohabitations intergénérationnelles organisées de particuliers à particuliers sont peu quantifiables. La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de plus de 60 ans de louer ou de sous-louer une partie de leur logement à un jeune (moins de 30 ans), dans l'objectif de "renforcer le lien social et de faciliter l'accès au logement à un jeune". Les conditions de mise en place de tels contrats (notions de "contrepartie financière" et de "menus services rendus" par le jeune) sont définies juridiquement dans le code de la construction et de l'habitation.

L'HABITAT PARTAGÉ ET LA COHABITATION

Les maisons "Ages et Vie" proposent des logements aux personnes âgées avec une présence renforcée. Les habitations sont partagées et se présentent comme des colocations entre séniors souvent de 8 locataires. Elles se présentent ainsi "petit immeuble d'habitation au rez-de-chaussée au sein duquel des personnes âgées (ou handicapées) vivent en colocation, avec l'accompagnement d'auxiliaires de vie qui les aident pour tous les actes de la vie quotidienne".
Des auxiliaires de vie vivent à l'étage avec leurs familles, permettant une dimension intergénérationnelle.
Parfois l'immeuble comporte également d'autres logements, occupés par des locataires sans lien direct avec le programme
A ce jour, il existe 3 maisons de ce type :

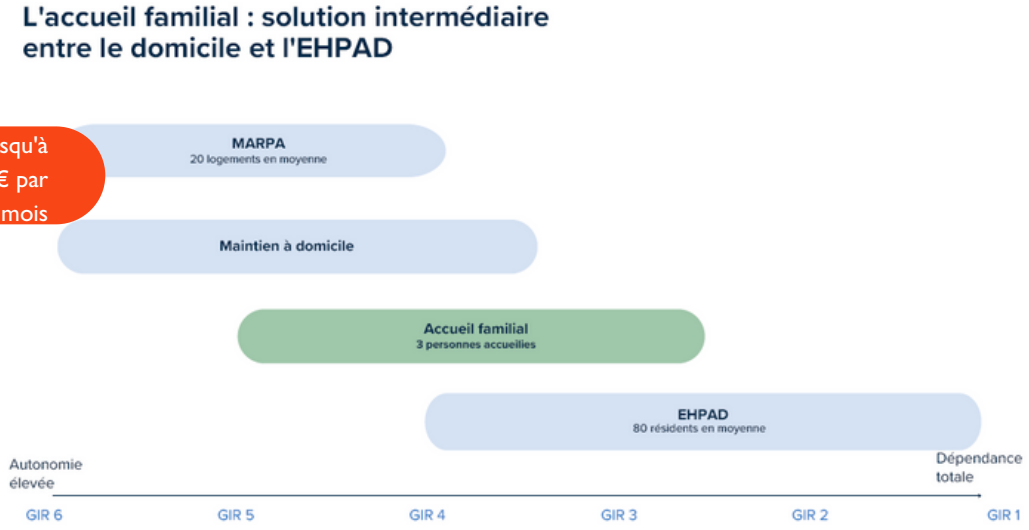
- Coligny
- Attignat
- Montceaux

Les établissements "La maison de Blandine" et "Maison Marguerite" (Belley) proposent aussi des services comparables de domiciles partagés entre séniors.

Le site internet des maisons "Ages et vie" mentionne des tarifs approchant les 1800 euros par mois "Nous constatons un reste à charge national moyen d'environ 1800€ mensuels tout compris, aides déduites (Allocation personnalisée d'autonomie), un Crédit d'Impôt pour l'emploi d'aides à domicile et les Allocations Logement."

Plusieurs dispositifs, appellations, mais des idées communes autour de l'intergénérationnalité, du partage, du maintien du lien social

L'ACCUEIL FAMILIAL



Sources : Présentation au CLIC du projet de Résidence MonSénior, 2023

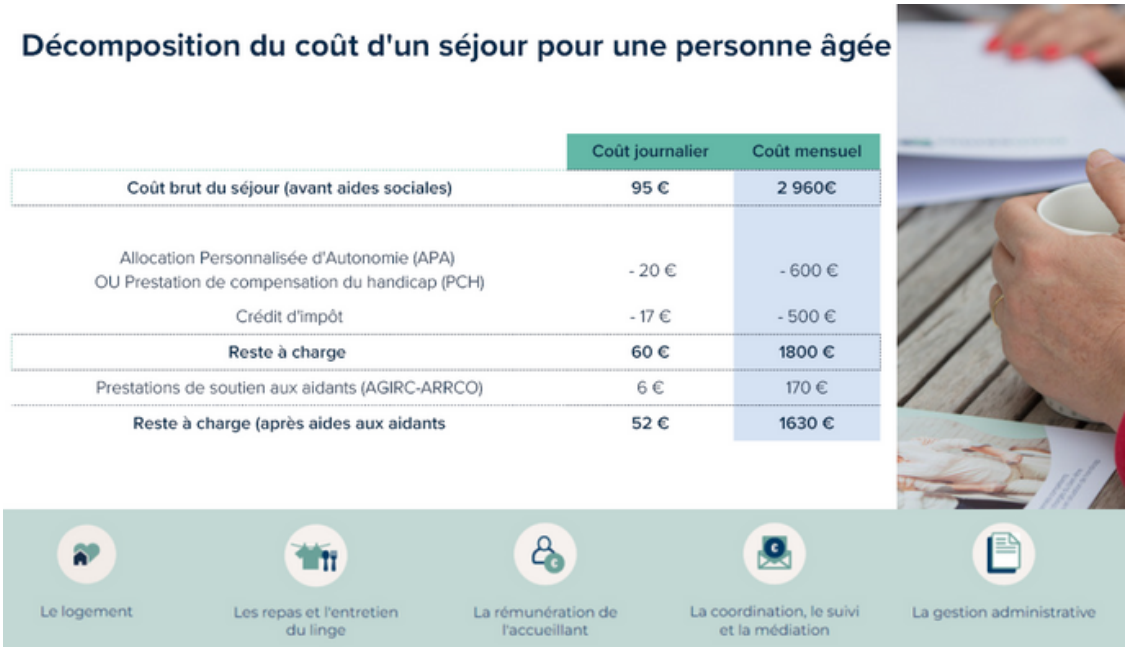
L'accueillant familial reçoit le sénior (ou la personne en situation de handicap) dans son logement et lui offre un cadre de vie et une présence sécurisante. Il intervient dans les actes de la vie quotidienne, met en place les conditions continues de son accueil. En contrepartie, le sénior lui verse une rémunération qui prend en compte des services rendus, des frais d'entretien courant (alimentation, chauffage etc), un loyer. Le sénior peut bénéficier de l'APA, des aides au logement ou l'aide sociale à l'hébergement le cas échéant.

- De l'accueil classique...

Dans l'Ain, le Plan Séniors a recensé 36 accueillants familiaux (70 places au total) à destination des séniors. Il notifie une offre plébiscitée mais insuffisante et mal répartie.

- A l'émergence de nouvelles formes d'accueil : l'exemple monSenior à Curciat-Dongalon

Lancé par l'entreprise lyonnaise "MonSénior", un hameau à destination des personnes âgées est né de façon expérimentale dans l'Ain à Curciat. 3 maisons ont été construites et inaugurées en juillet 2023. Les accueillants loueront ces maisons, puis sous-louerons le rez-de-chaussée aux séniors. Ces derniers devront débourser 60 euros / jours soit environ 1860 / mois. Cette solution se présente comme une "alternative à l'EHPAD, 30 %, moins chère".



Sources : Présentation au CLIC du projet de Résidence MonSénior, 2023

- ***ENFIN, L'ESSOR DE L'HABITAT INCLUSIF: L'EXEMPLE HAISSOR***

"Les résidences HAISSOR – Habitat Intermédiaire Service Solidaire Regroupé sont réservées aux personnes retraitées et/ou en situation de handicap. C'est un lieu de vie de droit commun (logement social), autonome sécurisé, alliant logement et services. Les personnes doivent avoir un niveau d'autonomie suffisant pour y entrer et s'engager à participer aux temps collectifs animés par l'ADAPA. ».

Ces logements constituent aussi un nouveau modèle de logement répondant aux personnes séniors. Ce modèle est à destination des séniors ou de personnes en situation de handicap et elle leur permet d'accéder à un logement, dans de petits ensemble (8 à12 logements individuels) tout en bénéficiant de services collectifs.

Sources : Présentation au CLIC du projet Haissor de Tossiat, 2023

Ex du projet HAISSOR à Tossiat de 469 CC par mois à 595 €

	T3 « pls »	T2 « plus »	T2 « plai »	T2 « pls »
Loyers nets	501 €	312 €	277 €	389 €
Aides au logement	APL à déduire			
Loyers parkings facultatifs	0 €			
Charges approximatives	94 €	80 €		
Vie collective	0 €			

- ***ENFIN, LES CHOIX RÉSIDENTIELS DES SÉNIORS NE SONT PAS UNIQUEMENT DICTÉS PAR L'OFFRE DÉDIÉE***

De l'établissement aux lieux de vies intermédiaires présentés (avec une mixité des espaces locatifs privées et de l'offre partagée et collective de services dont d'animations), une myriade d'offres est à disposition des séniors qui doivent opérer des choix résidentiels. Toutefois, rappelons qu'un certain nombre de séniors est amené à déménager sans pour autant se tourner vers une offre dédiée, spécifique, conçue spécialement pour eux. Si l'on étudie, à l'échelle du département, les caractéristiques des logements des séniors ayant déménagé, un certain nombre réemménage dans un logement ordinaire. Les statistiques ci-après, ainsi que les enseignements de l'enquête sénior de l'ANIL nous apprennent cependant que les séniors ne représentent pas un public uniforme et qu'un certain nombre d'entre eux est prêt à changer de statut d'occupation, et à changer de type de logement (taille du logement, individuel / collectif, en secteur rural et urbain).

Pour aller plus loin : quelques chiffres sur la situation de logement des mobiles :

	Ils ont changé de logement mais habitaient déja dans le Département de l'Ain	Ils ont changé de logement et ont quitté le département	Ils ont changé de logement, et rejoint le département
Nombre de séniors concernés	**3 998**	**1 639**	**2 340**
Part des séniors qui vivent aujourd'hui dans une maison	31 %	52 %	47 %
Part des propriétaires	33 %	54 %	47 %
Part des locataires du parc privé	25 %	30 %	28 %
part des locataires du parc social	16 %	5 %	7 %
part des logés hors logement ordinaire	22 %	9 %	15 %
Part des personnes seules	33 %	30 %	28 %
Part des ménages de 2 personnes	37 %	55 %	46 %
Autres type de ménage hors ménage en logement non ordinaire (établissement)	8 %	5 %	11 %

Sources : INSEE 2019, Millésime 2022, exploitation du fichier des migrations résidentielles

5. Et quand on a pas le choix ? Focus sur une partie de la demande séniors invisible

Un certain nombre de séniors ne peuvent financer seuls leur entrée en établissement

Comme expliqué dans le portrait de la demande, un certain nombre de séniors sont en grande précarité. Rappelons que plus de 3 000 séniors perçoivent le minimum vieillesse par le biais de l'ASPA en 2021. Les crises successives (Covid, inflation) ont aussi fragilisé les séniors et ont pu affaiblir le pouvoir d'achat de ceux-ci notamment lorsque ceux-ci perçoivent de faibles pensions.
Lorsqu'une personne doit entrer en établissement ou faire appel à un accueillant familial du fait de son degré de dépendance avancée mais qu'elle ne dispose pas des ressources nécessaires, elle peut demander une aide sociale à l'hébergement (ASH). Les conditions d'obtention de cette aide sont d'avoir 65 ans ou plus et d'avoir des ressources inférieures aux montants des frais d'hébergement.
Dans l'Ain, en mai 2023, 700 personnes en étaient bénéficiaires.
En 2019, le taux de pauvreté des séniors (75 +) est de 7.3 %. ce qui interroge sur l'offre existante à des prix, pour certains, peu abordables. Le recours au financement d'une entrée en établissement par un tiers n'est pas quantifié, mais pourrait être investigué dans de prochains travaux.

Des situations atypiques, peu connues, ont visibilisé la présence d'un nombre important de contraintes lors des choix résidentiels pour certains ménages

A travers les questionnaires diffusés aux séniors dans le cadre de l'étude de l'Anil, des champs d'expression libres ont permis de connaître différemment la demande. A travers ces champs, les situations contraintes des ménages ont pu être davantage détaillées. Cela permet aussi de visibiliser une partie de la demande.

Sources : Exploitation par l'ADIL de l'Ain des questionnaires aindinois, Enquête Anil de mars 2023.

Des sollicitations au SIAO qui ne faiblissent pas au fil des années et montre l'importance de la prise en compte de la question de la précarité du logement de certains séniors

Dans le cadre de ses travaux, l'Observatoire du SIAO a mené une étude flash - quantitative- sur les publics séniors et leurs sollicitations. En voici les principaux chiffres clés :

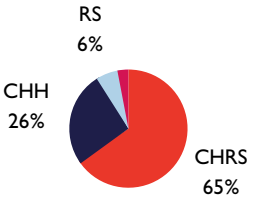
Les demandes d'hébergement

65 Demandes de personnes de plus de 60 ans

de la part d'isolés

ont reçu une réponse positive (51)

- 35 ont accepté la proposition qui leur était faite
- 16 l'ont décliné
  - 7 pour des questions d'éloignement géographique
  - 5 par refus (ex: cohébergement)
  - 2 ne se sont pas présentés
  - 2 ont trouvé une autre solution



65 % des ménages accueillis ont été hébergés sur des places en CHRS pérennes.

13 ménages font l'objet d'une fiche de liaison (demande d'accès à un hébergement ou dispositif logement)

- 2 d'une préconisation logement,
- 2 d'une préconisation hébergement
- 3 d'une préconisation logement adapté
- 2 d'un accueil à bas seuil et d'une mise à l'abri
- 1 d'une préconisation spécialisé handicap
- 3 d'une préconisation d'un dispositif spécialisé vieillesse

Sources : Observatoire du SIAO, 2022

Les demandes d'insertion

44 Demandes de personnes de plus de 60 ans

de la part d'hommes isolés

ont fait l'objet d'une solution (40 %)

16

- dont 6 ont eu accès à un logement autonome
- 4 ont accédé à une résidence sociale
- 3, à un hébergement d'insertion
- 2, accédé à un logement via un dispositif IML,
- 1 personne a intégré une pension de famille

5 mois
C'est le délai moyen d'attente avant l'accès à une solution de la part de ces ménages.

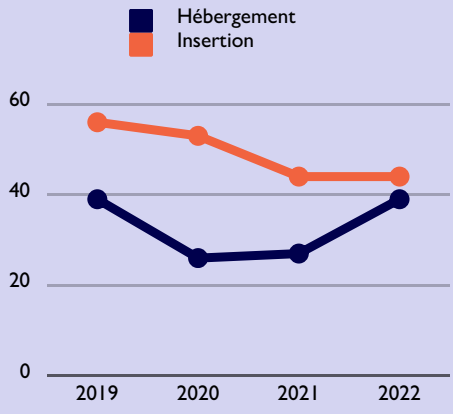
24 ont fait l'objet d'une demande annulée

- 11 du fait d'un contact perdu
- 7 du fait d'un changement de situation (département, composition familiale, retour au domicile ...)
- 3 du fait d'une annulation de la part du ménage
- 2 du fait d'un refus jugé injustifié

37 ménages sont en attente d'une solution suite à une formulation de préconisation du SIAO au 31.12.2022

- 13 pour un logement autonome,
- 7 en résidence sociale,
- 4 en pension de famille,
- 6 en résidence autonomie...

Evolution des demandes au SIAO



Sources : Observatoire du SIAO, 2022

Alors que l'année 2020-2021 avait enregistré une légère baisse sur les sollicitations en hébergement de la part des séniors, les demandes ont retrouvé le niveau d'avant-covid en 2022 (moins d'hébergement par des tiers ?).

Des délais d'attente non négligeables, et un lot de situations non pourvues (ex: présence animale, éloignement géographique de l'offre) pour ces publics vulnérables (handicap/vieillesse), montrent l'importance de penser des solutions d'habitat adapté, à bas coût pour une partie de la demande précaire. Les réflexions sur le logement des plus modestes doivent s'ancrer dans une démarche de continuité entre les politiques de l'hébergement et celles du logement, en lien avec la politique et la philosophie du logement d'abord.

En résumé ? que retenir

Quelques éléments clés

Portrait du logement des séniors

75 %
des séniors de l'Ain sont propriétaires

5 %
sont logés dans un logement "hors parc ordinaire"

Propriétaires

Davantage de couples, 90 % dans des maisons, 56 % de grands logements. De probables situations de sous-occupation. Séniors plus jeunes

==> 75 % des séniors

Locataires privés

Davantage de personnes seules, dont des femmes vivant en appartement. 35 % dans des T1/T2 et dans du parc ancien (44 %)

==> 9.5 % des séniors

Locataires parc social

Des séniors plus âgés (15 % ont plus de 85 ans). Un tiers dans des petites typologies. Moins de parc ancien. Moins d'emménagés récents, faible rotation.
2500 demandes en 2022 pour 690 attributions
==> 9 % des séniors

Difficultés

Les locataires du parc social mentionnent plus des difficultés notamment celles liées à la mobilité (étage) et à l'accès aux sanitaires. Les locataires du parc privé sont moins nombreux à exprimer ces difficultés mais se retrouvent sur les mêmes thématiques tandis que les propriétaires évoque les problèmes liés à l'entretien du logement de façon plus récurrente. Les locataires privés évoquent davantage les difficultés financières que les autres.

Propension à déménager

Les locataires privés sont ceux qui sont le plus enclins à déménager. Pour les propriétaires et les locataires du parc social, il apparaît plus complexe de se projeter du fait de l'attachement sentimental au logement souvent habité depuis plusieurs années, et de l'absence de certitudes quant à des solutions de financement pour les seconds. C'est la perte d'autonomie qui précipiterait un déménagement, alors que les locataires privés, plus mobiles, sont davantage dans une démarche d'anticipation en fonction des opportunités offertes par l'offre (à budget raisonnable).

Critères résidentiels

Questionnaires aindinois de l'enquête ANIL

	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social
1er critère le plus cité pour changer de logement	Accès à un extérieur (78 %)	Accès à un extérieur (65 %)	Equipements facilitant l'autonomie (62 %)
2e critère le plus cité pour changer de logement	Surfaces, pièces de vie, luminosité (55 %)	Calme et insonorisation (62 %)	Calme et insonorisation (62 %)
3e critère le plus cité pour changer de logement	Performance énergétique (53 %)	Performance énergétique (54 %)	Surfaces, pièces de vie, luminosité (54 %)

En ce qui concerne la localisation, l'ensemble des séniors interrogés s'accordent sur l'importance de :

- la proximité aux commerces
- la proximité aux espaces verts
- la proximité aux services de santé (beaucoup plus cité par les locataires du parc social)
- et la proximité au centre-ville/bourg pour les locataires du privé

L'offre de choix résidentiels en question

Lorsque les séniors perdent de l'autonomie, ils sont plus nombreux à se projeter dans un autre logement. 3 stratégies s'offrent alors aujourd'hui à eux. Dans cette étude, nous avons tenté de modéliser les choix qu'ils opèrent à partir d'un calcul coût-avantage en montrant qu'il y a des coûts, même au maintien à domicile du fait d'un certain nombre de dépenses contraintes. Pour comparer l'opportunité d'entrée en établissement ou en logement intermédiaire, l'ensemble des dépenses doivent être pré-examinées.

Le département de l'Ain dispose d'un taux d'équipement en places d'EHPAD supérieur à la moyenne nationale malgré un vieillissement de la population moins avancé. Par ailleurs, de plus en plus d'offres de logements dédiés sont disponibles, laissant un choix complet et varié aux séniors du département. Ces solutions sont multiples, mais animées par l'idée de restauration d'un lien social (ex: intergénérationnel).
Sur certains produits, il est toutefois notifié que la répartition géographique sur le département est déséquilibrée. Aussi, certaines offres posent la question de la solvabilité des ménages. Incluant de plus en plus de prestations, un certain nombre de séniors aindinois ne peut pas nécessairement y avoir accès.

La question de la solvabilité des ménages doit faire l'objet d'une analyse croisée du fait : de la mobilisation constante du SIAO par certains séniors, du nombre de demandes de logement social toujours haut sur ce public et d'une faible réponse, de la hausse du nombre de bénéficiaires de l'ASPA etc. Ces données montrent l'importance de prendre en compte l'ensemble des besoins et situations des séniors pour penser la politique du grand âge et identifier des situations de précarité chez les séniors.

En conclusion

Une vaste étude ...

Dans le cadre de cette étude thématique de l'Observatoire, nous avons souhaité présenter un portrait détaillé de la demande des séniors aindinois (I).
Pour ce faire, nous avons tenté de saisir toutes les spécificités des publics en fonction de leur âge, de leur statut d'occupation du logement, de leurs ressources.
Il est apparu nécessaire de restituer une synthèse des études d'ores et déjà menées au niveau national pour nourrir des réflexions globales, et alimenter notre connaissance des souhaits résidentiels des séniors (déterminants de l'offre et de la demande locale).
Ensuite, nous avons proposé un panorama de l'offre occupée par les séniors (II), de celle souhaitée, et opéré un zoom sur l'offre dédiée présente dans le Département. Dans ce second chapitre, nous avons souhaité quantifier l'offre dédiée (en quantité et en prix) afin de comprendre un peu mieux les mécanismes du marché du logement des séniors aindinois.
Photographie et panorama de l'offre et de la demande, cette étude n'a pas vocation à lister des préconisations à destination des pouvoirs publics locaux. Elle peut néanmoins être le point de départ de travaux d'approfondissement dès lors que, sur les territoires, naissent des projets d'habitats dédiés à ce public. Ce travail de l'Observatoire, et bien d'autres, permettront d'objectiver les besoins en logement en fonction des caractéristiques de la demande locale, et de l'offre déja présente. Certains territoires nationaux se sont saisis de pré-diagnostics similaires pour mener des travaux plus approfondis et identifiant des secteurs propices à des projets d'habitat sénior.

Des pistes d'approfondissement nombreuses :

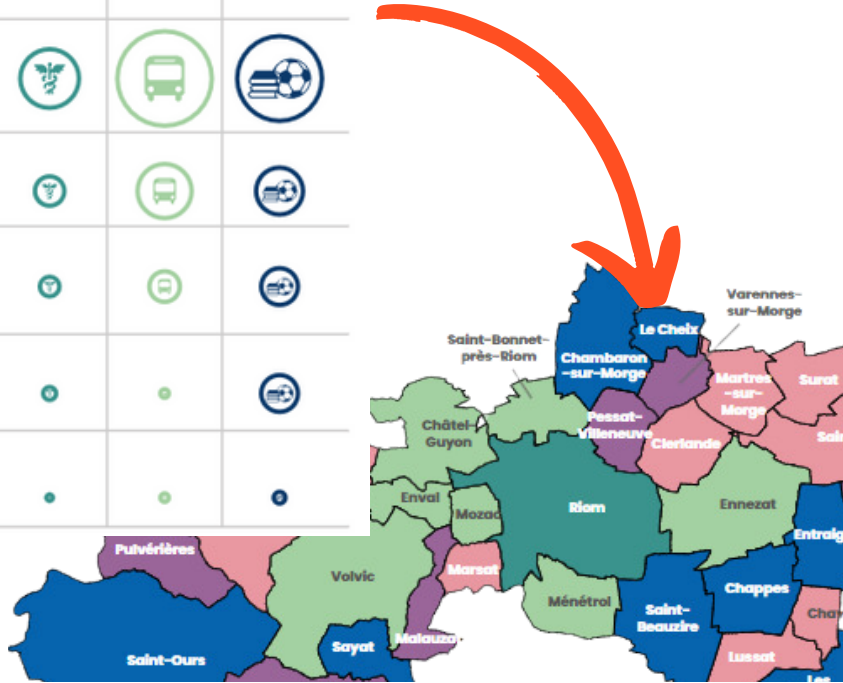
- **Cartographier les communes favorables à l'habitat sénior à l'échelle d'un EPCI**

L'agence d'Urbanisme de Clermont Ferrand a procédé à un diagnostic de la question de l'habitat sénior sur le territoire de Riom-Limagne Volcans d'Auvergne. Suite à cela, elle a tenté d'identifier des terrains favorables à l'accueil de résidences pour personnes âgées à partir d'une liste de critères définis dans un travail partenarial avec les élus et les acteurs du logement locaux.

En pondérant une liste de critères prédéfinis, elle est parvenue à une typologie de communes favorables à l'habitat sénior. De tels travaux peuvent être intéressants dans le cadre de la réflexion sur les besoins en logements spécifiques des PLH.

	Services aux particuliers	Commerces	Santé et social	Transports et déplacements	Sports loisirs et culture
Commune très favorable Riom					
Communes plutôt favorables Châtel-Guyon ; Enval ; Ennezat ; Ménétrol ; Mozac ; Volvic ; Saint-Bonnet-près-Riom					
Communes moyennement favorables Chambaron-sur-Morge ; Le Cheix ; Chappes ; Entraigues ; Les Martres-d'Artière ; Malintrat ; Saint-Beauzire ; Saint-Ours ; Sayat					
Communes peu favorables Charbonnières-les-Varennes ; Chavaroux ; Clerlande ; Lussat ; Marsat ; Martres-sur-Morge ; Saint-Ignat ; Surat					
Communes très peu favorables Chanat-la-Mouteyre ; Malauzat ; Pessat-Villeneuve ; Pulvérières ; Varennes-sur-Morge ; Saint-Laure					

Sources : Publication de l'Agence d'Urbanisme de Clermont-Ferrand



- **Mener un travail plus précis de recensement des logements adaptés dans le parc ordinaire**

Dans le cadre de cette étude, nous n'avons que peu évoqué la question du maintien à domicile et de ses conditions d'adaptation (plus difficile à quantifier), davantage occupés à dresser un panorama de l'offre dédiée. Toutefois, propriétaires comme locataires peuvent rester à domicile dans le cas ou leur logement est adapté (à leur perte de mobilité) ou si leur logement a déja fait l'objet de travaux d'adaptation.

Il est aujourd'hui compliqué de connaitre le parc ayant fait l'objet de travaux puisque les séniors ne mobilisent pas nécessairement ces aides (notamment dans le parc privé). Le questionnaire de l'Anil montre aussi que la part des séniors ayant réalisé des travaux est faible.
Les aides attribuées ces dernières années indiquent toutefois des volumes de parc ayant reçu des financements liés à des travaux d'adaptation.

Travail exploratoire : estimer le nombre de logement ayant reçus des travaux d'adaptation a partir du suivi des aides accordées (OPAH, PIG …).

Sources : BILAN ANAH 2018 - 2022 et bilan du PIG Dépendance 2022

Sur 3 700 dossiers et 3 944 logements ayant bénéficié d'une aide ou subvention, près de 1 524 (39 %) l'ont été au titre de l'autonomie soit une moyenne de 300 logements par an

- 765 dans le cadre du PIG soit env. 150 par an
- 754 dans le cadre d'OPAH soit env. 150 par an.

PIG Dépendance à destination des locataires du parc social : env. 50/ an
De 1000 à 1500 € de subventions accordées par dossier en moyenne.
(Public cible : PCH, APA, GIR 5/6)

Certains territoires ont aussi, dans le cadre de leur politique de l'habitat des aides spécifiques qui leur permettent d'opérer un suivi du parc adapté ou dans le cadre des OPAH ce qui peut favoriser un travail de terrain. Il pourrait être intéressant d'objectiver le rôle des aides mises en place dans l'augmentation du volume de logements adaptés et de chiffrer les couts évités / induits des dispositifs .

Les travaux d'adaptation, de quoi parle-t-on ?

- création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement ;
- modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau);
- création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
- installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ;
- installation d'élévateurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

Des aides sous forme de subventions, de prêts et de crédits d'impôt peuvent être attribuées pour financer les travaux d'adaptation liés au vieillissement et à la perte d'autonomie. (voir brochure d'information de l'ADIL disponible via le QR Code ci-contre).

Un travail spécifique sur ce volet pourrait être mené dans le cadre de futurs travaux de l'Observatoire.

- **S'appuyer sur les CLICs pour connaître encore mieux la demande et ses aspirations**

Dans le cadre de l'administration du questionnaire de l'ANIL, l'ADIL a diffusé largement le lien internet du questionnaire afin que les séniors puissent, dans un très large cercle, y avoir accès. Certains CLIC - centre d'information et de coordination gérontologique- du Département s'en sont saisis pour animer des ateliers de réflexions autour de la question des souhaits résidentiels des séniors. De telles démarches, en lien ou non avec l'Observatoire et ses travaux pourraient être renouvelées. Elles permettraient de connaître encore mieux la demande locale et d'animer des temps d'échanges thématiques en invitant à la participation active des séniors à la définition de l'Offre leur étant destinée.
Par leur rôle clé d'information et d'animation , les CLIC sont une porte d'entrée indispensable à la réflexion autour de la politique sénior. Ils permettent un système d'information intégrateur : dans une approche ascendante, les usagers - ici les séniors- peuvent exprimer leurs besoins d'un point de vue individuel dit micro. Par ailleurs, l'Observatoire peut délivrer de façon descendante de l'information sur des observations "macro". L'ensemble de ces sources d'information peuvent ensuite être mises à disposition des pouvoirs publics pour mesurer les besoins individuels et collectifs en habitat des séniors.

Un autre moyen d'obtenir de l'information de terrain "qualitative" serait également de s'appuyer sur les forums à destination des séniors pour saisir les points de préoccupations de ceux-ci.
A titre d'exemple, L'ADIL a délivré en une journée plus de 35 conseils dans le cadre du Salon des séniors de Villars-les-Dombes (13.06.2023).
(6 conseils ont concerné l'amélioration de l'habitat, 2 l'accession juridique, 1 le locatif. Les 28 conseils restants ont été variés (impayés de loyers, réparations, devoirs du bailleur et du locataires etc.)

En 2022, l'ADIL a délivré près de 3700 conseils à des séniors (personnes de plus de 60 ans) dont 1 800 concernaient les rapports locatifs, Ces données montrent que l'habitat sénior est multithématique et qu'il ne peut pas être abordé sous l'unique prisme de l'adaptation et de la dépendance.

Nous contacter :

34 rue du Général Delestraint,
01000 Bourg-en-Bresse
observatoire@adil01.fr

04 74 21 82 77

adil de l'Ain

Observatoire Départemental de l'Habitat