

Les personnes âgées et le logement

ÉDITO

Quels logements pour les personnes âgées du Grand Douaisis ? Etudier cette tranche de la population c'est s'attarder sur une partie du parcours résidentiel de nos habitants, et ainsi anticiper les prochaines étapes pour l'avenir de notre territoire.

La situation de nos personnes âgées doit interroger nos politiques d'aménagement. Pour certains d'entre eux, l'accès à des logements adaptés est une difficulté.

Un autre constat doit nous interpeller. Le territoire a connu et continuera de connaître une augmentation du nombre de personnes âgées et notamment des plus de 75 ans. Comment faire en sorte que ces personnes, qui restent sur notre territoire, vivent dans des conditions optimales avec un accès aux services correspondant à leurs besoins ?

Chaque tranche d'âge a des besoins spécifiques en matière de logement. L'objectif de cette publication est donc de dresser un état des lieux de la situation des personnes âgées et mieux comprendre leurs besoins afin d'améliorer leur prise en compte dans nos politiques d'aménagement.

Lionel Courdavault
Président du Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis
Au nom des partenaires de l'Observatoire de l'Habitat

Pourquoi étudier la problématique de logement des personnes âgées ?

Répondre aux besoins des personnes âgées en matière de logement, c'est se poser la question de l'accès à un logement adaptable dans un secteur où l'accès aux services est optimal.

Les personnes âgées sont un public très hétérogène : cette tranche d'âge regroupe des états personnels très différents et évolutifs. Les besoins en logement sont donc à adapter à chaque situation.

La question de la dépendance est primordiale pour ce public. En effet il est essentiel de penser à l'adaptabilité des logements, mais également d'anticiper l'implantation des logements à destination des personnes âgées pour pouvoir les mettre au plus près des aménités : services, commerces, etc. Les

personnes âgées sont ainsi la population qui se déplace le plus à pied.

S'interroger sur ce segment de population est aujourd'hui essentiel pour les territoires. En effet, l'espérance de vie s'est rallongée ces 20 dernières années mais elle stagne depuis 5 à 6 ans. Aussi en France aujourd'hui, un homme vit en moyenne 80 ans et une femme 85,6 ans (2015, INSEE). Ces chiffres restent plus faibles sur notre département : moins de 77,5 ans pour les hommes et moins de 82 ans pour les femmes.

Cependant, il faut rester vigilant car la pyramide des âges de notre territoire montre que la part des personnes âgées va augmenter les 20 prochaines années (+73% de personnes de 75 ans et plus d'ici

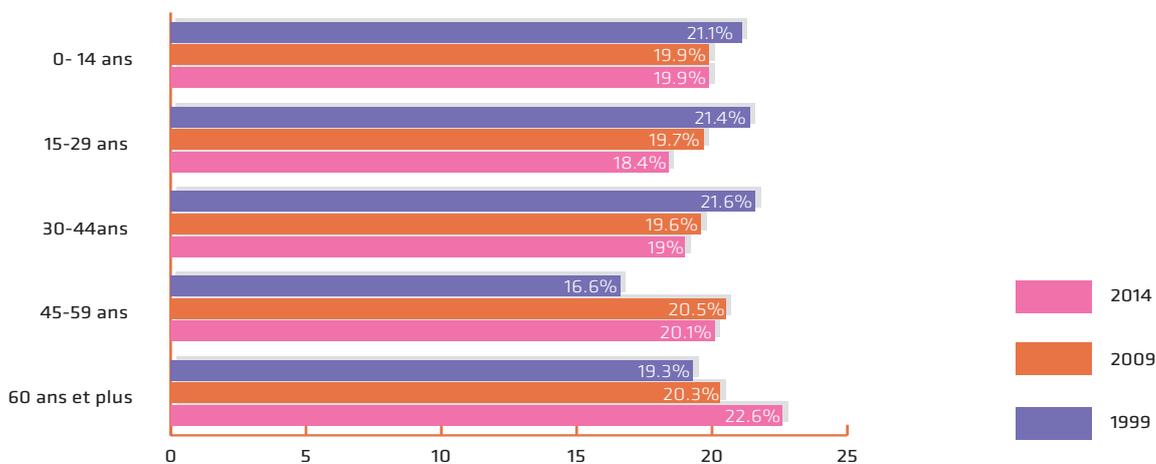
2040) mais après 2040, ce taux devrait stagner voire diminuer.

Dans la présente publication nous avons retenu deux tranches d'âges. D'une part, les plus de 60 ans pour toutes les données de cadrage. D'autre part, les plus de 75 ans pour toutes les observations sur les personnes dépendantes.

La tranche des plus de 60 ans a été retenue car en 2016 l'âge moyen de départ à la retraite est de 61,4 ans. Or, le départ à la retraite constitue une étape importante dans le parcours résidentiel. La tranche des plus de 75 ans a été retenue pour la question de la dépendance en fonction des analyses nationales réalisées sur ce sujet.

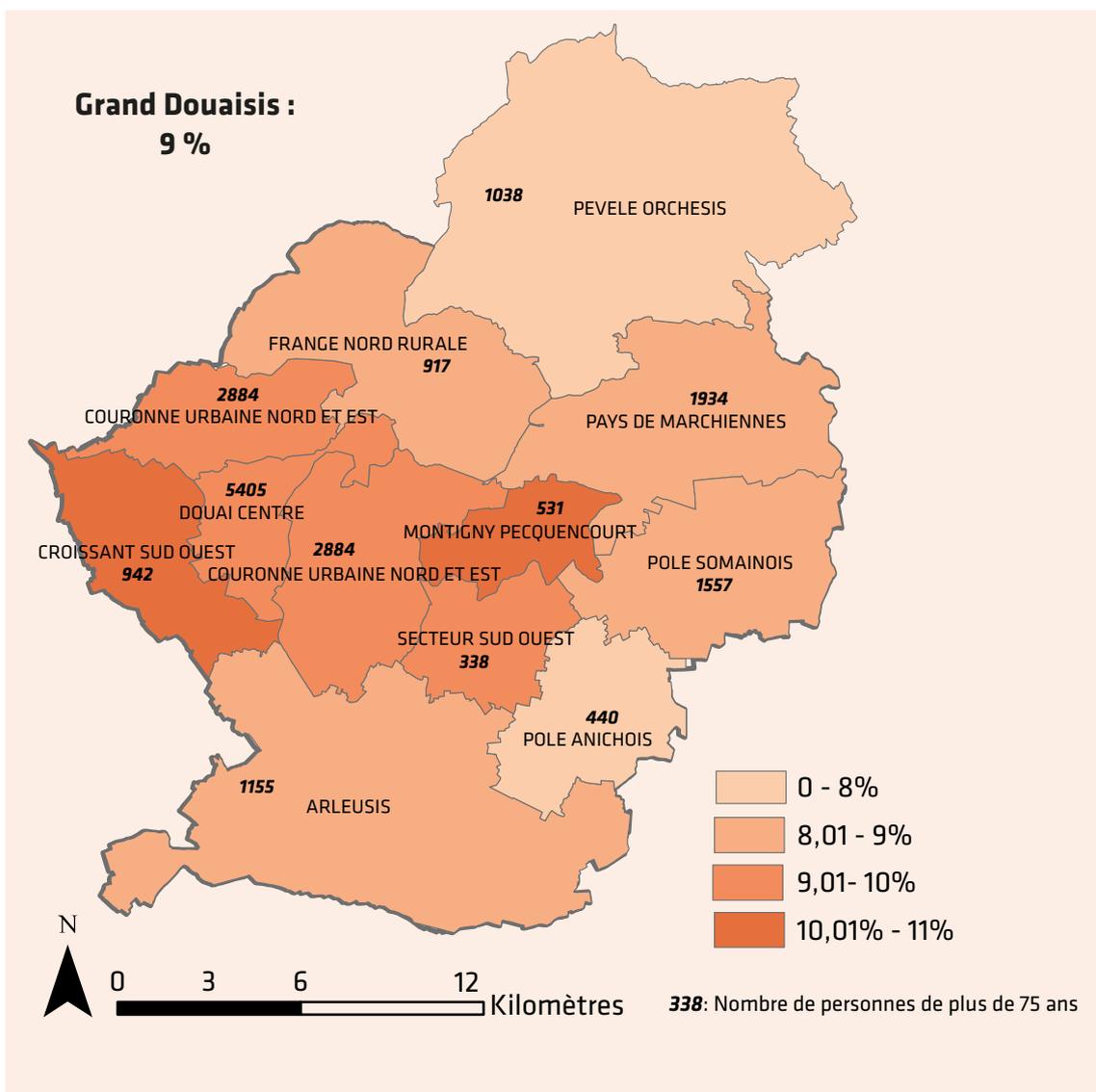
1. Qui sont les 60 ans et plus ?

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSES D'ÂGE, ENTRE 1999 ET 2014 À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



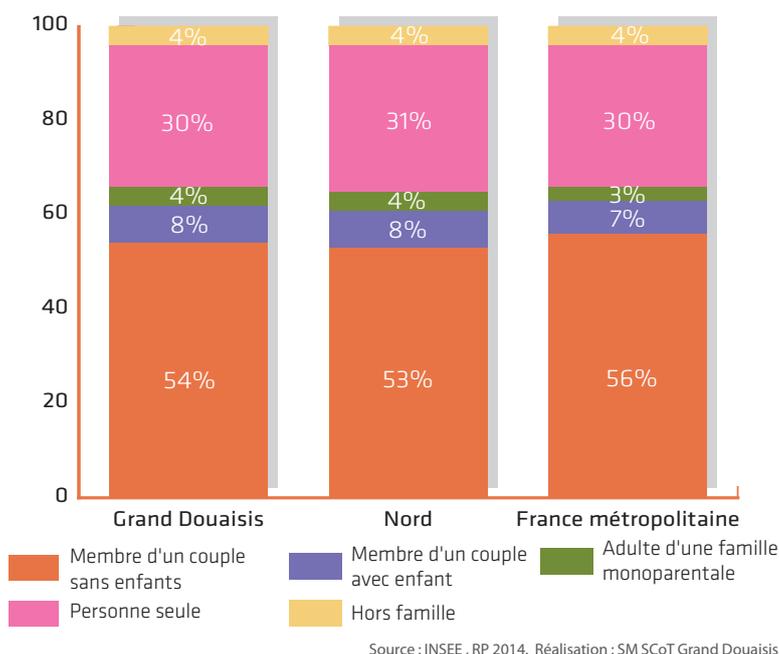
Source : RP 1999 à 2014, INSEE. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

PART DES PLUS DE 75 ANS DANS LA POPULATION TOTALE EN 2014, PAR SECTEUR HABITAT, EN %



Source : BD Carto, RP 2014, INSEE. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

MODE DE COHABITATION DE LA POPULATION DES PLUS DE 60 ANS EN 2014, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



Dans le Grand Douaisis, plus de la moitié des personnes de plus de 60 ans vit en couple sans enfants. Pour le Nord et la France Métropolitaine, la part de ces personnes est semblable.

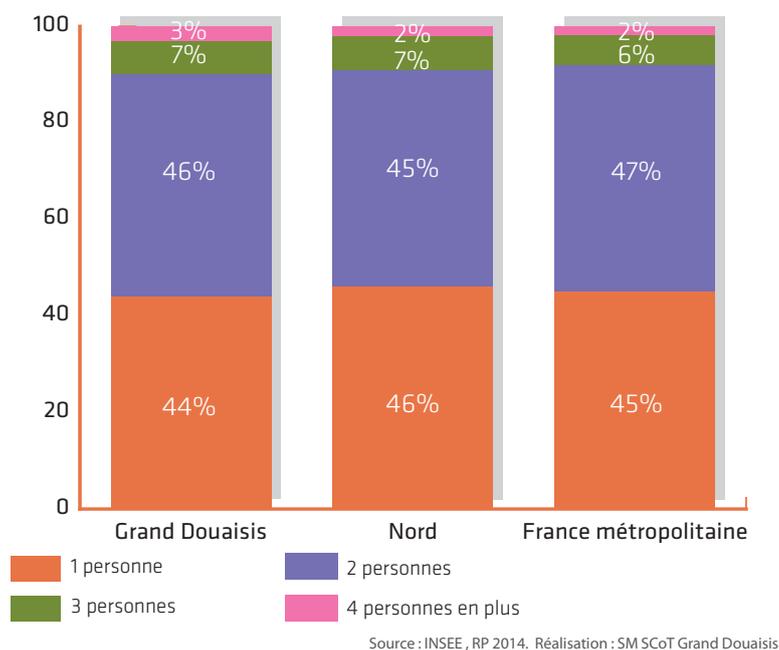
Les personnes vivant seules représentent près d'un tiers de la population des plus de 60 ans. Cependant, ce taux est plus important dans 3 secteurs : la couronne urbaine Nord et Ouest, le secteur Montigny - Pecquencourt et le pôle Somainois. Il est possible que ces petits ménages se rapprochent des pôles urbains qui offrent une accessibilité aux transports en commun plus forte ainsi qu'un accès aux différents services.

Les ménages dont le chef de famille a plus de 60 ans, vivent plutôt seuls ou à deux personnes. La part des ménages de plus de 60 ans et composés d'une seule personne est plus faible dans le Grand Douaisis que dans le Nord.

Il peut également être observé que le nombre de grands ménages (plus de 4 personnes) est plus important sur le territoire du Grand Douaisis que sur le reste du territoire.

90% de la population des plus de 60 ans est ainsi constituée de petits ménages (1 ou 2 personnes). Les besoins en logement semblent donc plus proches du T1 ou du T2. Or la part de ces logements dans le parc total reste faible sur le territoire. Pourtant, la demande s'accroît sur ce type de logement avec la baisse constante du nombre de personne par ménage. Une tension, notamment sur la demande locative, est à supposer.

TAILLE DES MÉNAGES DONT LE CHEF DE FAMILLE A PLUS DE 60 ANS EN 2014, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



ZOOM SUR

Le rôle associatif des retraités

Une majorité des plus de 60 ans est retraitée. Ce temps libre permet notamment aux personnes âgées de jouer un rôle primordial dans le bénévolat et l'investissement associatif local. En effet, plus de 36% des plus de 65 ans sont des bénévoles contre

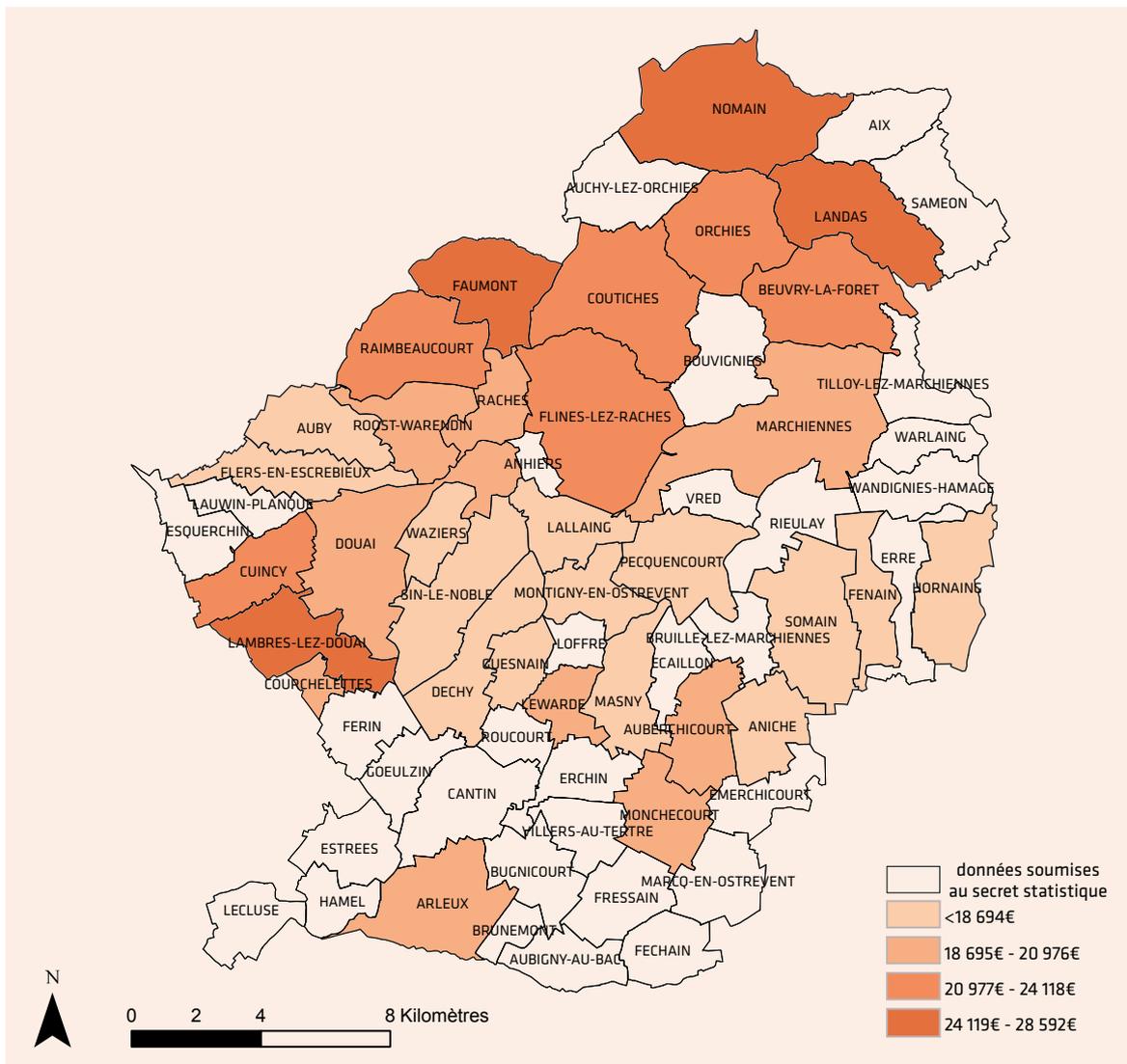
24%* pour la population toutes tranches d'âges confondues. Il est aussi intéressant de constater que plus de 50% des présidents d'association sont des retraités*. Le rôle social des plus de 60 ans est donc essentiel pour le tissu associatif des

communes. Pouvoir maintenir à domicile et donc favoriser l'établissement des personnes âgées dans toutes les communes est important pour la vie économique mais aussi sociale des territoires.

*Voir l'enquête France Bénévolat, la place des seniors dans le bénévolat - avril 2014

2. Le niveau de vie des plus de 60 ans

REVENU MÉDIAN PAR AN DES 60 - 74 ANS, EN 2014 PAR COMMUNE



Source : INSEE, FILOSOFI 2014. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Dans la population des 60 - 74 ans, les revenus médians les plus faibles se concentrent notamment sur les communes du bassin minier. A l'inverse les revenus médians les plus importants se retrouvent sur l'Ouest de la CAD et sur la Pévèle. Pour les 75 ans et plus, cette géographie est moins marquée

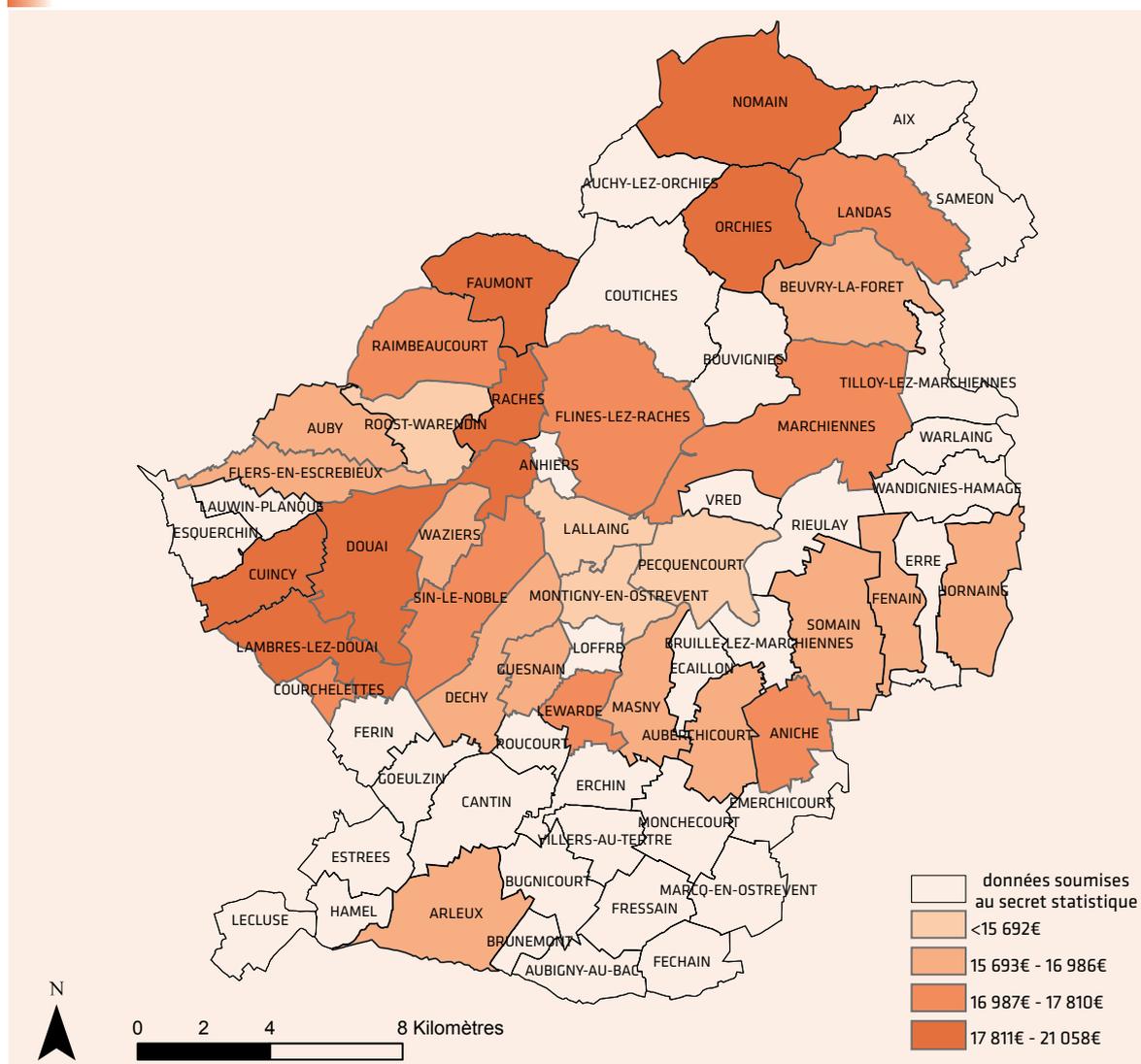
même si les revenus médians les plus faibles sont, principalement, sur les communes minières. Les revenus médians sont cependant, pour l'ensemble des communes, bien moins élevés pour les 75 ans et plus. Le revenu médian toutes tranches d'âge confondues est à titre indica-

tif de :
 - 17 873€ sur le territoire de la CAD
 - 17 409€ sur le territoire de Coeur d'Ostrevent.
 Le niveau des revenus sur le territoire du SCoT Grand Douaisis est plus faible (-1000€) que sur le reste du département (18 740€/an).

REPÈRES

Revenu Médian : Revenu tel que la moitié de la population considérée gagne moins et l'autre moitié gagne plus. Il se différencie du revenu moyen qui est la moyenne de l'ensemble des revenus de la population considérée. Pour exemple, en France, en 2014, le salaire médian était de 29920€ alors que le salaire moyen était de 36020€ (pour ce dernier, les salaires élevés tirent les chiffres vers le haut).

REVENU MÉDIAN PAR AN DES 75 ANS ET PLUS, EN 2014 PAR COMMUNE



Source : INSEE, FILOSOFI 2014. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

ZOOM SUR

La "silver économie"

La "silver économie" désigne *"l'ensemble des activités économiques et industrielles visant à une amélioration du confort de vie des séniors"*. C'est une économie qui regroupe ainsi toutes les activités de loisirs et de tourisme, mais également l'économie liée à la question du maintien à domicile, aux transports et à la santé.

Les personnes âgées affichent généralement un pouvoir d'achat supérieur aux autres tranches de la population, ce qui

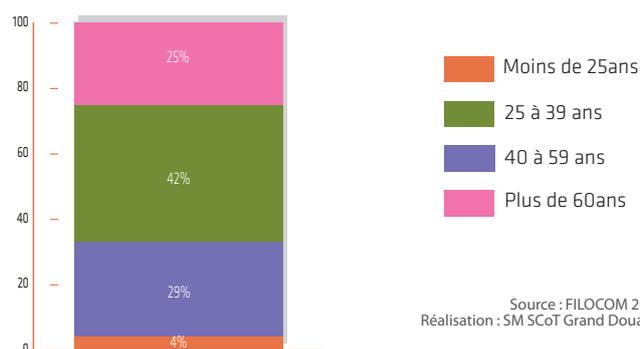
encourage le développement de cette "silver économie". Cependant dans la Région des Hauts de France et tout particulièrement dans le bassin minier, le niveau de vie des personnes de plus de 60 ans est inférieur aux revenus constatés sur d'autres régions pour cette même tranche d'âge ("inférieur de 2000€ environ pour les 60-74 ans et de 1500€ pour les 75 ans et plus").

Le développement de la "silver économie" sur notre territoire

doit donc prioritairement s'orienter sur la question du maintien à domicile et des services proposés. De plus, les plus de 75 ans sont également la tranche d'âge qui se déplace le plus à pied. Ils représentent 40% des déplacements à pied sur le territoire. Le maintien des personnes âgées au cœur des centralités est aussi un élément important du maintien et du développement des activités dites de proximité: services et commerces.

Voir INSEE Analyses n°42 - février 2017.

PART DES PERSONNES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ EN 2015, SUR LE TERRITOIRE DU SCOT GRAND DOUAISIS



Source : FILOCOM 2015.
Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

Un quart des personnes sous le seuil de pauvreté ont plus de 60 ans. Or, les personnes âgées représentent un cinquième de la population du territoire, c'est donc une tranche d'âge qui est proportionnellement un peu plus touchée par la pauvreté.

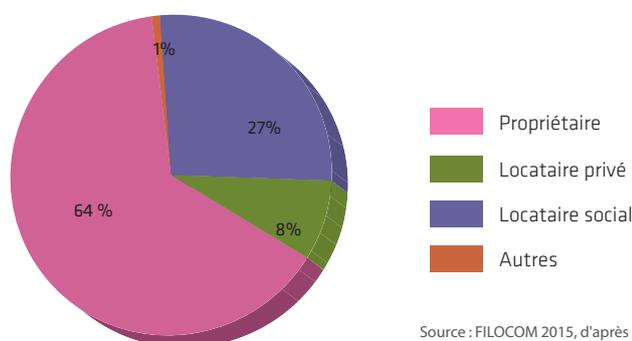
3. Le parc de logements et la demande locative

Le parc de logements doit répondre à de nombreux critères, pour correspondre aux besoins des personnes de plus de 60 ans :

- Des logements plutôt de petites typologies (T1 et T2)
- Des statuts d'occupation variés et des prix adaptés à tous les niveaux de revenus pour un logement accessible. 64 % des personnes de plus de 60 ans sur le territoire du SCOT Grand Douaisis sont propriétaires occupants, 8% vivent en logement locatif privé et 27 % en logement locatif social.
- Un cadre de vie attractif avec des services de proximité pour pouvoir permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible.

Les plus petits logements, du T1 au T2 sont généralement de taille inférieure à 55 m². Ils représentent 14%

MODE D'OCCUPATION DES PERSONNES DE PLUS DE 60 ANS EN 2015, À L'ÉCHELLE DU SCOT DU GRAND DOUAISIS, EN %

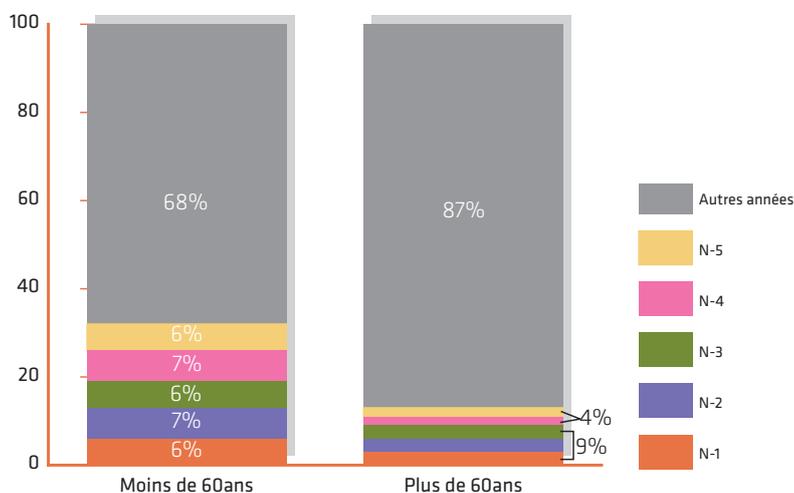


Source : FILOCOM 2015, d'après DGFiP, MEDDE.
Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

du parc de résidences principales et 35 % des logements vacants. Le nombre de T1-T2 augmente légèrement mais leur part dans le parc total est stable. De plus, la part conséquente de T1 et T2 vacants permet de supposer soit des logements en mauvais état et nécessitant des travaux pour trouver preneurs, soit un loyer trop élevé

pour répondre aux besoins des populations intéressées. Le volume des tout petits logements n'est pas forcément important mais le volume et la qualité de ces logements doivent être maintenus afin de poursuivre une réponse qualitative et abordable aux besoins de certains ménages de plus de 60 ans (mobilier, réception de la famille...).

DERNIÈRES MUTATIONS EN FONCTION DE L'ÂGE DU PROPRIÉTAIRE, EN 2015 SUR LE SCOT DU GRAND DOUAISIS

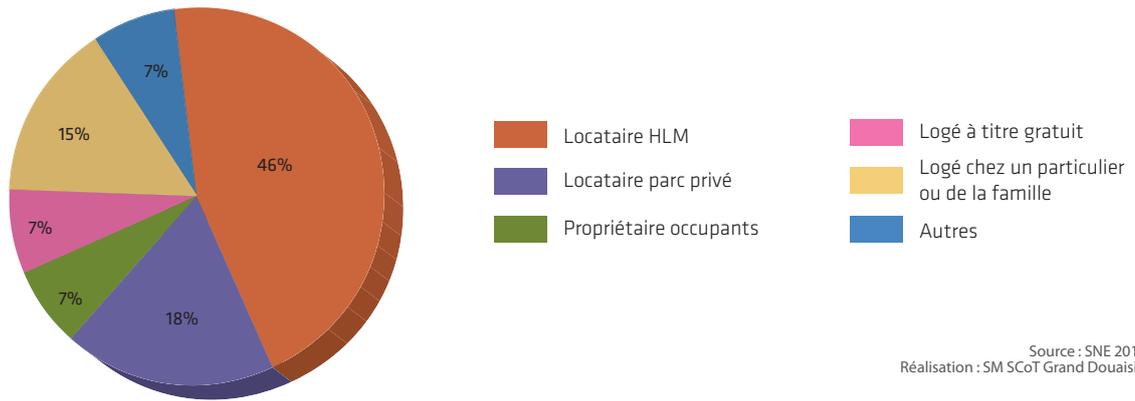


Source : FILOCOM 2015
Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

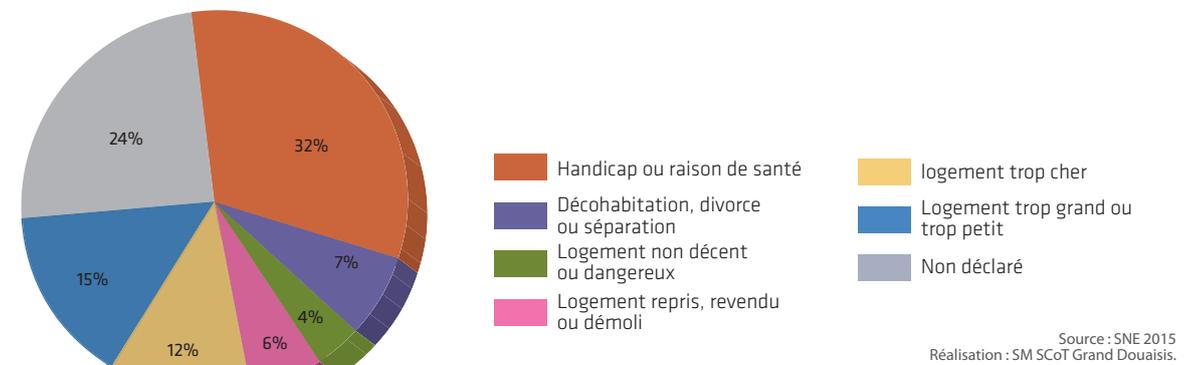
En 2015, sur le territoire du SCOT Grand Douaisis, les personnes de plus de 60 ans changent moins souvent de logement. En effet les dernières mutations sont en très grande majorité (87%) supérieures à 5 ans. Deux hypothèses peuvent être avancées :

- d'une part la structure familiale évolue moins après 60 ans, les enfants sont souvent déjà partis
- d'autre part les plus de 60 ans ne sont pas contraints à déménager pour des raisons professionnelles.

SITUATION DU LOGEMENT DES PERSONNES DE PLUS DE 60 ANS DEMANDEUSES DE LOGEMENT HLM, EN 2015, À L'ÉCHELLE DU SCOT DU GRAND DOUAISIS, EN %



RAISON DE LA DEMANDE DES PLUS DE 60 ANS EN 2015, À L'ÉCHELLE DU SCOT DU GRAND DOUAISIS, EN %

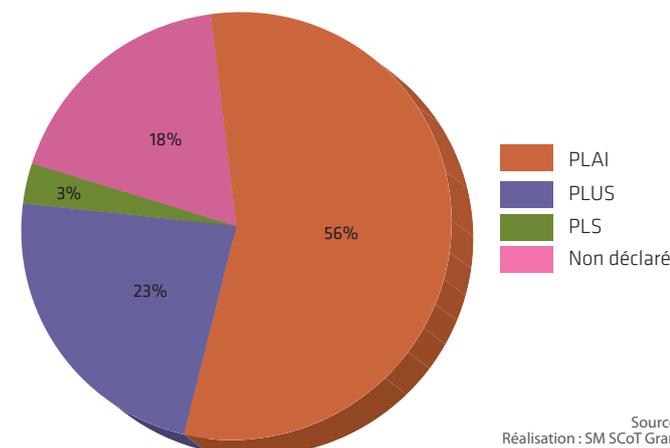


Près de la moitié des demandeurs de plus de 60 ans sont déjà des locataires du parc HLM. Près de 20% de locataires du parc privé sont demandeurs de logement HLM. Cette forte proportion de mutation au sein du parc social, peut s'expliquer par les motifs de demande de logement HLM. En effet, un tiers

des demandes sont faites pour des raisons de handicap ou de santé. Il peut être supposé que des personnes logées au sein du parc social demandent une mutation pour avoir un logement mieux adapté à leur état de santé.

La population des plus de 60 ans est à un moment de basculement de vie, avec l'arrivée de la retraite et le départ des enfants. Aussi la question de la taille du logement est importante avec 15% des demandes qui sont dues à un logement trop grand ou trop petit.

PLAFONDS DE RESSOURCES DES PERSONNES DEMANDEUSES DE PLUS DE 60 ANS, À L'ÉCHELLE DU SCOT GRAND DOUAISIS, EN 2015, EN %

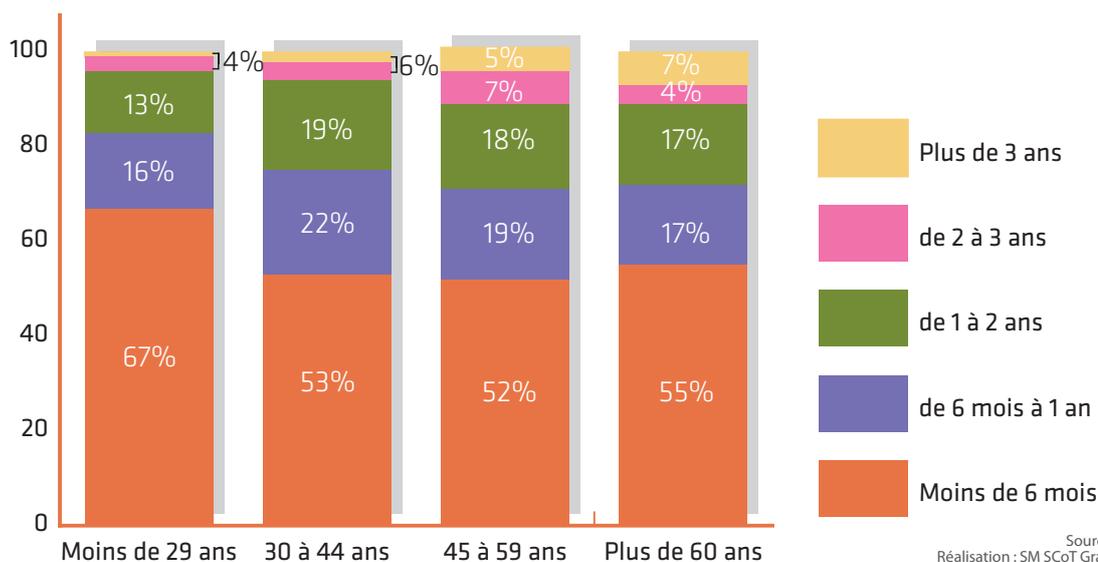


PLAFONDS DE RESSOURCES EN 2018 POUR UN MÉNAGE D'UNE PERSONNE

PLAI	RI* < 11 167€
PLUS	11 167€ > RI < 20 304€
PLS	20 304€ > RI < 26386€

* RI : revenu imposable

DELAI D'ATTRIBUTION POUR UN LOGEMENT HLM, EN 2015, SUR LE TERRITOIRE DU SCOT GRAND DOUAISIS



En 2015, les plus de 60 ans ont vu leur demande d'attribution pourvue pour plus de la moitié (55%) en moins de 6 mois. Seuls les moins de 30 ans ont vu une plus grande part de leur attribution (67%) pourvue

aussi rapidement. Cependant, la même année, les attributions supérieures à 3 ans sont plus nombreuses chez les plus de 60 ans (7% contre en moyenne 3% pour les autres tranches d'âge).

L'hypothèse du manque de logements adaptés et du plus faible nombre de petits logements (fortement demandés par cette classe d'âge) peut être avancée.

4. Le logement adapté

La question du logement adapté appelle à plusieurs solutions. La première d'entre-elles est l'adaptation du logement existant. En effet, trop souvent, des personnes âgées sont placées en établissements spécialisés par manque d'adaptation de leur logement ou par manque de services. Des aides existent aujourd'hui pour pouvoir adapter son logement et avoir recours à des aides à domicile, il est important de relayer l'information sur ces aides et d'accompagner les projets.

Une autre solution est le logement adapté dans le parc public. Celui-ci peut être de deux types :

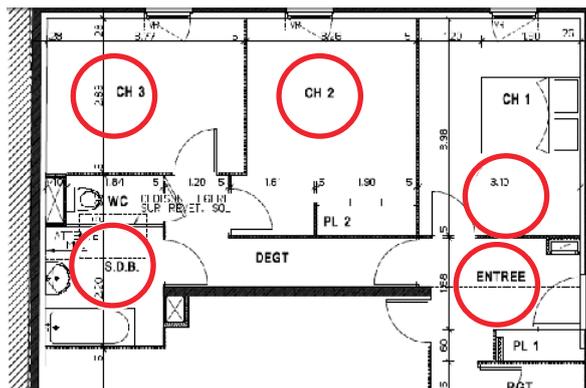
- D'une part l'adaptation du parc existant, notamment les mesures mises en place pour les PMR. Cette solution permet de développer du logement adapté sur l'ensemble du territoire et sur des secteurs qui peuvent être très intéressants pour les personnes âgées, par exemple en centre-ville.
- D'autre part la création de nouveaux logements adaptés. Avec

les évolutions législatives, chaque nouveau programme doit comporter une offre adaptée aux PMR. Certains bailleurs vont cependant plus loin en créant du parc spécialement adapté aux personnes âgées. L'une des formes les plus connues est le logement de type béguinage.

De nombreuses solutions techniques existent pour adapter au mieux les logements. La domotique permet notamment, grâce à l'apport des nouvelles technologies, de répondre à des besoins de confort, de sécurité et de communication.

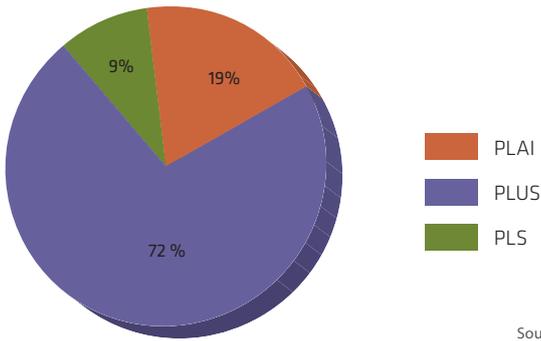


Logements de type béguinage à Vred
Source : SM SCOT Grand Douaisis.



Plan de logement adapté
Source : SM SCOT Grand Douaisis.

TYPE DE FINANCEMENT POUR LES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES ÂGÉES EN 2016, À L'ÉCHELLE DU SCOT DU GRAND DOUAISIS, EN %



Source : Données CAD et CCCO.
Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Plus des deux tiers des logements adaptés pour les personnes âgées (avec ou sans services) sur le territoire sont des logements de type PLUS. Cela correspond à des revenus imposables pour un ménage de deux personnes, entre 1 355€ et 2 250€ par mois. Or, sur le territoire du SCoT Grand Douaisis, ce niveau de ressources ne correspond qu'à 23% des demandeurs (voir p.8), contre 56% des demandeurs qui ont des ressources sous le plafond-PLAI.

ZOOM SUR

Les béguinages

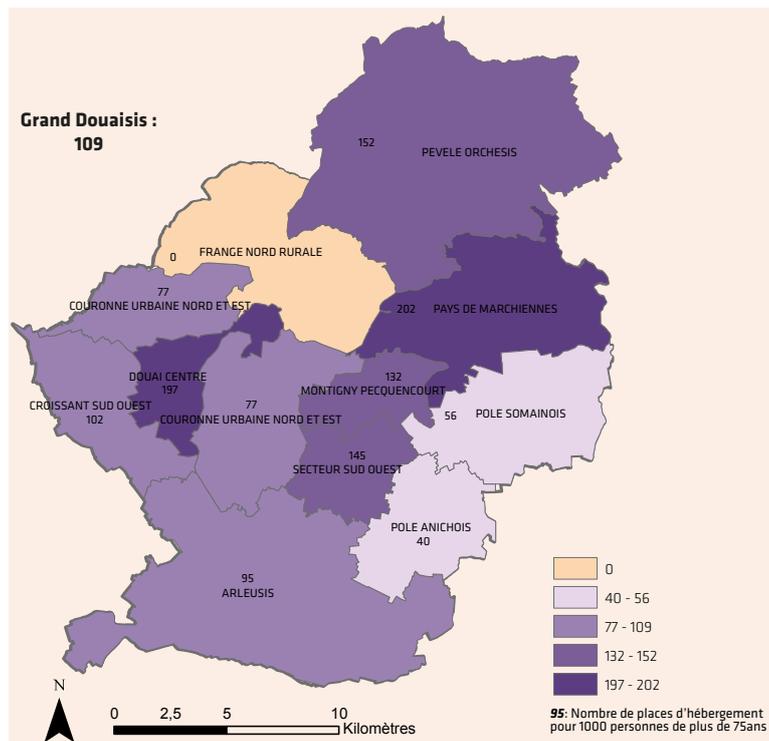
Historiquement les béguinages étaient des lieux où vivaient des communautés religieuses laïques, de femmes veuves ou célibataires. Ces logements étaient le plus souvent constitués de petites maisons réunies autour d'une cour. Si les logements étaient individuels, il existait également des bâtiments

communs. Ces bâtiments ainsi que les habitations étaient le plus souvent dans un espace clos. Ce type d'habitat médiéval se retrouve notamment dans les Flandres et les Pays-Bas. Aujourd'hui les bailleurs et les aménageurs se sont réappropriés cette forme urbaine pour créer du logement adapté aux

personnes âgées: généralement des maisons de plein pied, de taille réduite (T1 ou T2) avec ou sans jardin, réunies autour d'une cour centrale. Le point commun des béguinages est la mise à disposition d'une salle commune permettant la mise en place d'activités et de services à destination des personnes âgées.

TAUX D'ÉQUIPEMENT (EN PLACES D'HÉBERGEMENT POUR 1000) POUR LES PERSONNES DE PLUS DE 75 ANS, EN 2017, PAR SECTEUR HABITAT

Les personnes âgées peuvent souffrir de problèmes de santé, les rendant dépendantes. Aussi, lorsqu'est abordée la question du logement des personnes âgées, il est essentiel de s'interroger sur l'hébergement proposé aux personnes âgées dépendantes. Le taux d'équipement (en nombre de places d'hébergement) permet de voir la densité proposée par secteur d'habitat. En 2015, en moyenne dans les Hauts-de-France, ce taux est de 154 places pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans. Le département du Nord affiche un taux légèrement supérieur avec 159 places. Le Grand Douaisis a, en 2017, un taux d'équipement de 109 places pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans. Celui-ci se place donc sous le niveau régional et départemental, même si les territoires avec les taux d'équipement les plus forts sont également les territoires qui ont le plus de personnes de plus de 75 ans (voir carte 1 - p.2).



Source : BD Carto, FINESS 2017. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Chiffres clés

59 680	Nombre de jeunes de 15 à 29 ans en 2011
23 %	Part des plus de 60 ans sur le territoire du Grand Douaisis en 2014
+73%	Augmentation du nombre des plus de 75 ans d'ici 2040
1 075	Nombre de demandes locatives sociales issues des plus de 60 ans sur le territoire du SCoT Grand Douaisis

Conclusion

Étudier les besoins en logement des personnes âgées est un enjeu pour l'avenir. En effet, le territoire est aujourd'hui confronté à la question du logement adapté, que ce soit pour le maintien à domicile ou la prise en charge des personnes dépendantes. Mais cette question va devenir de plus en plus prégnante car le territoire du Grand Douaisis vieillit. Ainsi, la part des personnes de plus de 75 ans, celles qui sont davantage exposées aux problématiques de santé et de dépendance, va exploser d'ici 20 ans.

La question du logement est primordiale sur un territoire où les personnes âgées sont proportionnellement plus locataires et avec des revenus moins importants que sur le reste de la région. En effet ces populations, sont de ce fait, plus exposées aux questions de précarité et à l'accès aux logements adaptés à prix abordable.

Cependant, les plus de 60 ans représentent une tranche d'âge qui peut permettre le développement de nouvelles activités économiques. D'une part car ce sont des personnes

qui se déplacent majoritairement à pied ou en transport en commun, l'économie présentielle peut donc être confortée par la présence des personnes âgées. Celle-ci peut également permettre le développement d'une économie spéciale, nommée la "silver économie". L'accueil des personnes âgées sur notre territoire et le développement de logements adaptés, au plus près des centralités, pour favoriser l'économie de la proximité est donc un enjeu essentiel.

Pour aller plus loin

- Quelles offres de santé sur notre territoire?

Dans le cadre de sa révision et en partenariat avec les membres du Groupement Hospitalier de Territoire Douaisomain, le SM SCoT Grand Douaisis a décidé, fin 2017, de lancer un schéma de santé sur le territoire.

Débutant en mars 2018, cette stratégie a pour objectif global d'améliorer la situation sanitaire du territoire, de réduire les inégalités sociales et d'améliorer l'accès aux soins. Elle doit également permettre d'apporter, pour le SCoT en révision, une meilleure connaissance de la problématique implicite mais transversale de la santé.

Aussi, le diagnostic du schéma de santé sera une étape importante de l'étude, notamment dans l'analyse de l'offre de santé sur le territoire. Il a ainsi été demandé au prestataire retenu d'approfondir le travail sur les publics spécifiques et particulièrement les personnes âgées et handicapées. Ce sujet est effectivement ciblé comme important par les élus du Grand Douaisis.

Grâce au schéma de santé, le SM SCoT espère donc pouvoir organiser à travers la planification urbaine une réponse adaptée à l'augmentation de la proportion des personnes âgées sur le territoire en matière de cadre de vie et d'accès aux soins.



Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis
36, rue Pilâtre de Rozier 59500 Douai
Tel : 03 27 98 21 00 Fax : 03 27 88 19 52
www.scot-douaisis.org

Directeur de la publication : Lionel Courdavault,
Président • **Contact** : Héloïse Bissierier
Crédit photos : SM SCoT Grand Douaisis
• **Conception** : Empreinte communication

• **Réalisation** : SM SCoT Grand Douaisis •
Impression : Jean-Bernard. Imprimé sur du papier issu de forêts durablement gérées.