



Note de conjoncture - N°10 - Juin 2014

# Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

## ADÉQUATION ENTRE LOGEMENT ET VIEILLISSEMENT

### 1<sup>er</sup> Volet : diagnostic

#### Personnes âgées : des logements à adapter aux différents cycles de la vieillesse

La volonté de rester à domicile le plus longtemps possible est celle qui s'exprime le plus souvent chez les personnes âgées. Cette dimension est largement entendue par l'entourage familial et les institutions qui s'attachent au bien-vieillir des aînés. En 2012, l'espérance de vie à 60 ans représente 22,6 années pour les hommes et 27,2 pour les femmes. Ces années comprendront plusieurs cycles de vie marqués par des événements personnels : début de la retraite, veuvage, maladie, dépendance... Elles se dérouleront souvent dans le même logement alors que celui-ci ne garantit pas toujours le maintien de conditions de vie très favorables lorsque les capacités physiques et financières déclinent.

L'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) vise à une meilleure conditions de logement dans le département du Doubs. Il propose ici de caractériser plus précisément celles des personnes âgées qui vivent à domicile. Ce regard permet d'identifier les raisons de l'inadaptation du parc de logements qui les accueille. Il contribue aussi à qualifier les besoins pour améliorer la situation à un moment où le nombre de personnes âgées s'accroît fortement. Si la constance du domicile d'origine est la règle, il arrive que des personnes âgées déménagent. Ces trajectoires résidentielles éclairent sur le processus qui déclenche un changement de domicile et surtout sur les caractéristiques des logements qui répondent aux besoins des personnes âgées. Leur analyse sert à mieux appréhender l'offre de logements pour seniors qui se développe depuis quelques années. Cet habitat adapté, parfois alternatif avec une part de fonctionnement collectif, constitue une nouvelle offre, une sorte d'étape anticipée entre le domicile d'origine et, le cas échéant, le placement en institution.



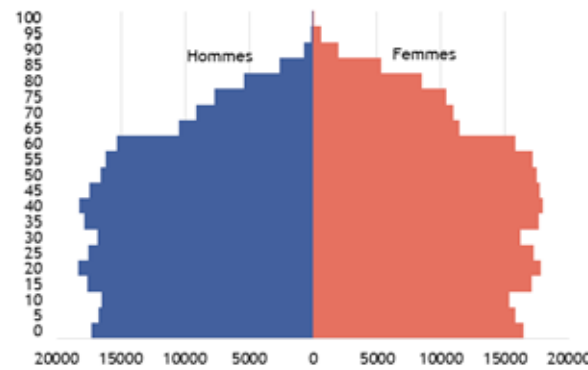
## À l'aube d'un vieillissement rapide de la population

Le département du Doubs comptait 117 000 personnes âgées de 60 ans et plus en 2010, soit deux personnes sur 10. La pyramide des âges illustre la réduction des effectifs d'une classe d'âges à l'autre sous l'effet des décès et des migrations. Mais la classe d'âges des 60-64 ans, 1,4 fois plus importante que la précédente, marque une rupture dans cette progression. Elle correspond aux générations du Baby-boom qui font leur entrée dans les âges élevés. Cumulée à une poursuite de la progression de l'espérance de vie, le Doubs connaîtra, comme l'ensemble de la France, un vieillissement accéléré de la population. Cette évolution interroge les collectivités, et aux premières desquelles, les Conseils généraux, sur l'accompagnement des personnes âgées dans leur vie quotidienne, notamment aux moments où la dépendance s'installe.

Une étude<sup>1</sup> de l'INSEE et de l'ARS de Franche-Comté identifie deux phases dans le phénomène attendu du vieillissement rapide de la population. La première, d'ici 2020, verra les effectifs des 60-74 ans augmenter considérablement (+22,4%). Durant cette période, les personnes issues du Baby-boom sont encore de jeunes retraités, peu confrontés à la dépendance. Entre 2020 et 2030, dans la poursuite de la première phase et toujours en lien avec cette génération plus nombreuse, le nombre de personnes âgées de 75 à 84 ans s'accroîtra de près de 50%. Enfin, sur les deux périodes, les effectifs des personnes de 85 ans et plus se renforceront sensiblement pour atteindre, en 2030, 16 000 personnes de plus qu'aujourd'hui en Franche-Comté. Sachant que 51% des personnes de 90 ans ou plus sont dépendantes, la gestion de leur dépendance s'avère très problématique pour l'avenir. Elle nécessite la mise en œuvre de réponses en structures d'accueil mais aussi à domicile. Ce dernier accueille encore 88% des doubiens de 85 à 89 ans et 73% des 90-94 ans.

<sup>1</sup> En 2020, 33 000 personnes âgées potentiellement dépendantes en Franche-Comté, L'essentiel, n°141, Insee Franche-Comté, novembre 2012.

Pyramide des âges du Doubs



Source : INSEE, RP 2010

Projections de personnes âgées en Franche-Comté

	2011	2020	2030
60-74 ans	173 700	212 600	218 300
75-84 ans	76 600	75 600	113 500
85 ans et plus	30 900	42 500	46 900

	Évolution 2011-2020	Évolution 2020-2030
60-74 ans	22,4%	2,7%
75-84 ans	-1,3%	50,1%
85 ans et plus	37,5%	10,4%

Source : Insee-Drees

Au-delà de la problématique de la dépendance, les projections pour les 10 ou 20 ans à venir interrogent sur les besoins liés au logement des personnes vieillissantes qui, peu à peu, vont perdre en autonomie. En 2030, la Franche-Comté comptera 81 500 personnes de 60 à 84 ans de plus qu'aujourd'hui. Pour la plupart encore autonomes, il faudra néanmoins veiller à leur bien-vieillir dans des logements qui devront se prêter à une diminution progressive des facultés physiques de leurs occupants et à une érosion de leurs mobilités quotidiennes.

Au regard des effectifs attendus de personnes âgées, les 20 à 25 ans qui s'écoulent entre le début de la retraite et une prise en charge quotidienne de la dépendance vont probablement modifier le rapport au logement, dessiner des besoins nouveaux en terme d'adaptabilité du bâti, de modes d'occupation (location, accession...) ou de services. Ces changements impacteront certainement le marché immobilier.



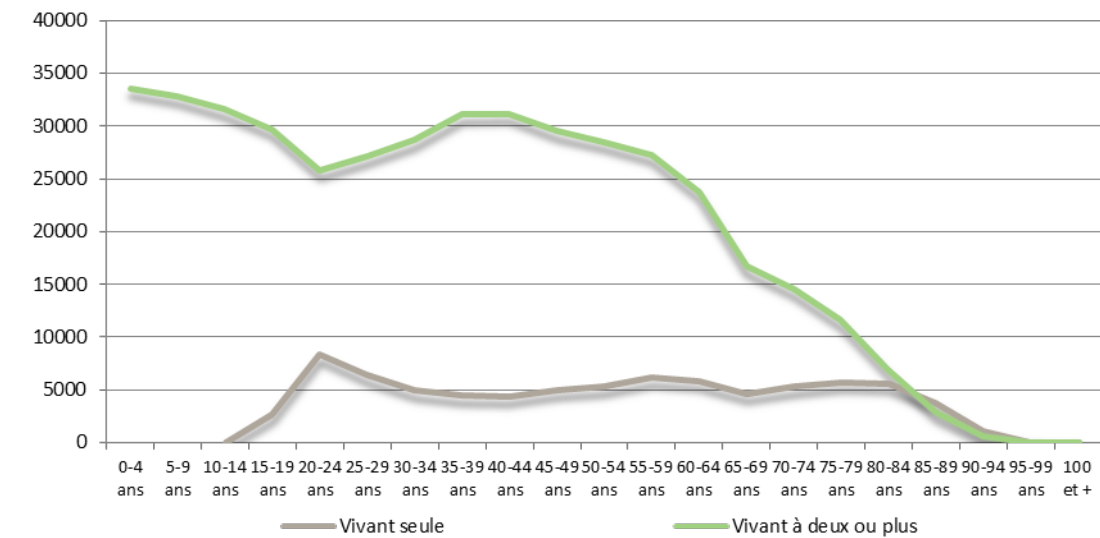
## Le logement des personnes âgées, reflet d'un parcours de vie

### À partir de 75 ans, plus d'un tiers des personnes vivent seules

L'augmentation des personnes vivant accompagnées est importante jusqu'à 40 ans sous l'effet de l'entrée dans la vie en couple et l'arrivée des enfants. Ensuite elle décline avec les divorces, séparations et décohabitation des enfants. A partir de 60 ans, le nombre de personnes vivant accompagnées diminue encore plus rapidement avec le veuvage. Par conséquent, à partir de 75 ans, plus d'un tiers des personnes vivent seules et le phénomène s'accroît encore chez les octogénaires. La proportion de personnes isolées devient plus élevée que celle des personnes vivant accompagnées.

L'accompagnant des personnes de plus de 60 ans est très majoritairement son conjoint. Ce dernier appartient fréquemment à la même classe d'âge que la personne qu'il accompagne. Encore majoritairement autonomes jusqu'à 75 ans, les membres d'un couple peuvent remplir un rôle d'aidant dans le cas d'une perte d'autonomie précoce du compagnon. Néanmoins cet aidant, qui est bien souvent une femme, peut rencontrer rapidement des soucis dans son quotidien en raison de l'altération progressive de ses propres capacités et de la dépendance du conjoint.

Personnes par classe d'âges et taille de ménage



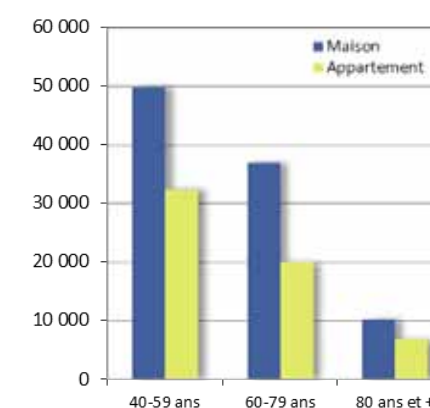
Source : Insee, RP 2009

### La maison en propriété constitue le logement privilégié des doubiens âgés

Pour les différentes classes d'âges considérées, la maison est le type de logement majoritaire dans le Doubs. Chez les 40-59 ans, l'ancrage résidentiel, avec l'acquisition d'une maison souhaitée « pour la vie », est encore partiellement en cours. Il est achevé dans la classe d'âges suivante avec 65% des ménages âgés de 60 à 74 ans vivant en maison et 76% propriétaires. Un phénomène de retour dans un appartement se constate chez les ménages de 80 ans et plus

(39% en appartement contre 35% pour les 60-74 ans) mais il est faible en volume. En effet, si la proportion de ménages logés en appartement était constante par rapport à la classe d'âge précédente, il y aurait environ 700 ménages en appartement de moins. Ce retour vers un appartement se conjugue fréquemment avec une occupation sous contrat de location.

Type de logements des ménages par classe d'âges



Précision : population des ménages, répartition selon l'âge de la personne de référence du ménage. Source : INSEE, RP 2009, fichier détail.

Pour étudier les conditions de logements des personnes âgées du Doubs, trois classes d'âges sont comparées entre elles. Elles retracent en partie les grandes étapes du parcours de vie avant et pendant les âges élevés. Si elles donnent des indications sur l'évolution des comportements au cours du vieillissement, elles sont aussi révélatrices de comportements différents d'une génération à une autre.



## Statut d'occupation des logements

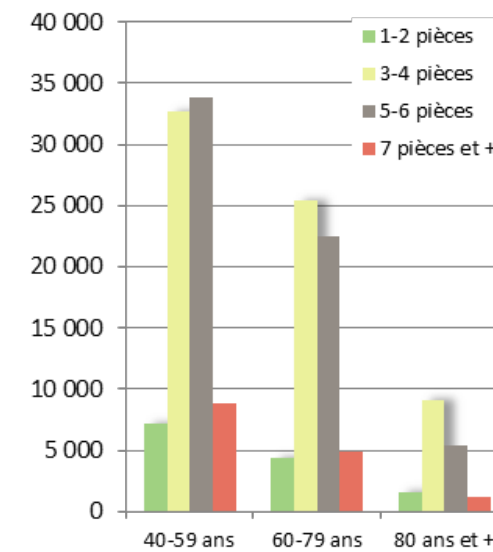
	Propriétaire	Locataire parc privé*	Locataire parc public*	Autres statuts
40-59 ans	54 332	13 697	12 225	2 377
	65,8%	16,6%	14,8%	2,8%
60-79 ans	43 611	5 610	6 974	976
	76,3%	9,8%	12,2%	1,7%
80 ans et +	12 561	2 392	1 707	724
	72,3%	13,8%	9,8%	4,1%

Précision : population des ménages, répartition selon l'âge de la personne de référence du ménage. Source : INSEE, RP 2009, fichier détail

Dans la logique du parcours de vie, la classe des 40-59 ans dispose de logements plus grands pour pouvoir loger les enfants. La taille des logements a ensuite tendance à diminuer un peu avec l'avancée en âge. Tandis que la majorité des ménages de 40-59 ans vit dans un logement de 5-6 pièces (40,9%), dans la classe d'âge suivante, ils logent majoritairement dans des logements de 3-4 pièces (44,6 %). Cette taille de logement demeure la plus fréquente chez les

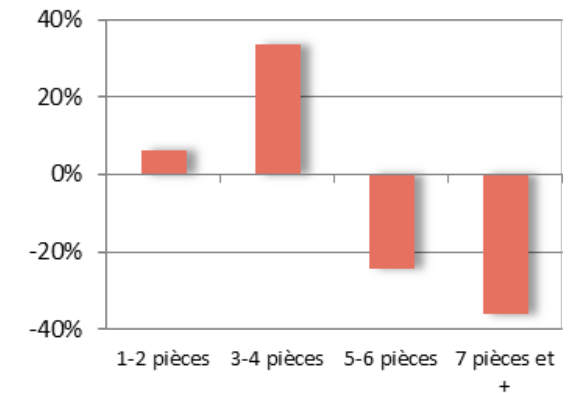
80 ans et plus (52,9 %). Une partie des personnes de 80 ans et plus a donc délaissé un grand logement et surtout un très grand logement (plus de 6 pièces) au profit d'un logement de taille inférieure (3-4 pièces). Ce n'est toutefois pas la seule explication puisque les ménages jeunes sont plus souvent ceux qui emménagent dans des logements neufs. Or, au fil des décennies, la taille des logements neufs a augmenté.

## Taille des logements



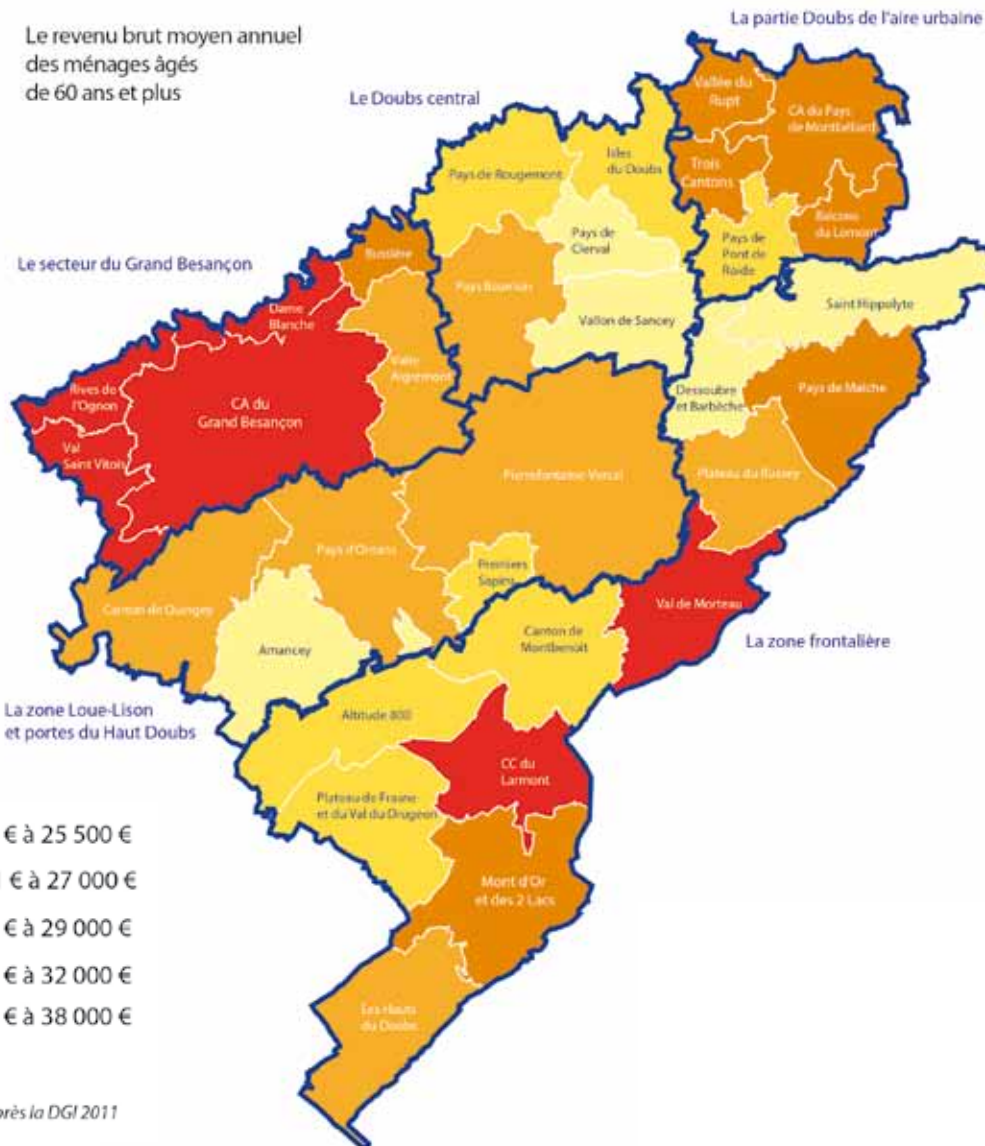
Précision : population des ménages, répartition selon l'âge de la personne de référence du ménage. Source : INSEE, RP 2009, fichier détail

## Evolution de la répartition des résidences principales par nombre de pièces entre 40-59 ans et 80 ans et +



## Des revenus modestes chez les personnes âgées

En conformité avec les écarts de richesse pour l'ensemble des doubiens, les revenus moyens les plus élevés sont relevés sur le secteur bisontin. Ils sont supérieurs aux revenus moyens enregistrés dans le secteur frontalier de Pontarlier, Morteau, Maïche où ils varient 30 000 € pour le Pays de Maïche à 32 400 € pour la Communauté de communes du Larmont. Les ménages de la Communauté de communes entre Dessoubre et Barbèche ne disposent que de 24 029 € par an en moyenne.



## Niveaux de ressources par classe d'âges dans le Doubs

Pour les jeunes retraités du Doubs, le niveau de vie médian diminue peu par rapport aux âges actifs. Les ménages les plus pauvres de cette classe d'âges disposent même de ressources supérieures (11 248 €/UC/an) à celle qui la précède (10 394 €/UC/an) puisque les carrières ont été plus complètes. À l'inverse, les plus de 75 ans ont des revenus plus faibles. Vivant plus souvent seules, ces personnes ne bénéficient plus, de surcroît, des économies d'échelle d'une vie à deux. Aussi, si les chiffres peinent à le démontrer, il existe des situations de pauvreté accentuée chez les plus âgés.

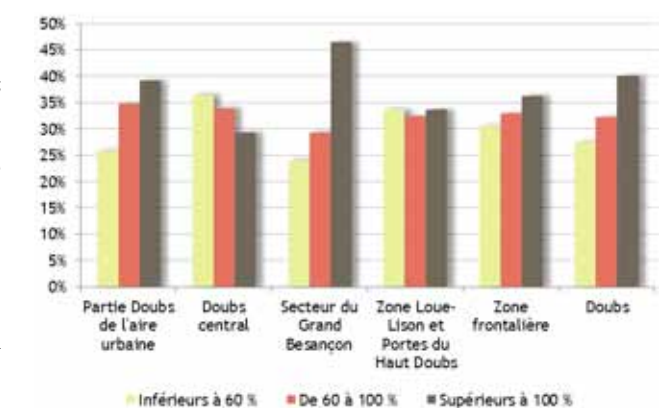
En Euros, par Unité de Consommation et par an	Niveau de ressource maximal des 25 % les plus pauvres (1 <sup>er</sup> quartile)	Niveau de ressource médian
50-59 ans	10 394 €	15 867 €
60-74 ans	11 248 €	15 721 €
75 ans et +	11 002 €	14 479 €

Source : INSEE-DGFI, Revenus fiscaux localisés des ménages, 2011

## Répartition des revenus des ménages de 60 ans et plus selon les plafonds de revenus HLM

L'étude des revenus des ménages, selon le plafond HLM auquel ils se rapportent, fait apparaître que 59 % des ménages du Doubs âgés de 60 ans et plus pourraient prétendre à un logement HLM ; 27 % des ménages à un logement très social (PLA-I).

Par secteur du PDH, des ressources plus élevées se remarquent pour les secteurs des deux agglomérations et de la zone frontalière. Le Nord Doubs, secteur de l'aire urbaine de Montbéliard, se caractérise surtout par une proportion élevée de ménages modestes dont les ressources sont comprises entre 60 % et 100 % des plafonds HLM. Les secteurs ruraux du Doubs central, du Pays Loue-Lison et du Pays des Portes du Haut-Doubs, ainsi que la zone frontalière partagent cette situation. Enfin, des parts importantes de ménages âgés très pauvres sont notables dans ces mêmes secteurs.



Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFI, 2011

La répartition des revenus des ménages par rapport aux plafonds de revenus HLM mérite d'être confrontée aux volumes de personnes âgées par secteur. Ceux du Grand Besançon et du Nord Doubs présentent des proportions de ménages très pauvres moins importantes, mais ils

dépassent chacun 35 000 habitants de 60 ans et plus. La zone frontalière cumule, quant à elle, plus d'un quart de ménages de 60 ans ou plus pouvant prétendre à un logement très social (PLA-I), soit 4 800 ménages.

## Nombre de personnes de 60 ans et plus par secteur

Secteur de l'aire urbaine (partie Doubs)	36 544
Secteur du Grand Besançon	42 626
Secteur du Pays du Doubs Central	6 632
Secteur des Pays Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs	10 230
Secteur Zone frontalière	20 591
<b>DOUBS</b>	<b>116 623</b>



Source : INSEE - RP 2010

Le domicile des personnes âgées du Doubs est souvent mal adapté aux nouveaux besoins qui interviennent au fur et à mesure des cycles de vie de la vieillesse. Les structures familiales changent (départ des enfants, séparation, veuvage) et les ressources financières ont tendance à diminuer. Bien souvent l'inadaptation du logement et la présence d'un jardin rendent les pratiques du quotidien et l'entretien difficiles avec l'âge. De plus, le domicile, devenu trop grand pour une ou deux personnes, s'avère coûteux à chauffer rendant ce public très vulnérable. Les personnes âgées, moins mobiles, recherchent plus de confort thermique alors que leur habitation, généralement assez ancienne, est insuffisamment isolée. Leurs revenus, amoindris après

l'arrêt de l'activité professionnelle, peinent à couvrir des dépenses en énergie exponentielles. Au fil des ans, les occupants s'adaptent à leur domicile, plus qu'ils n'adaptent celui-ci à leur nouvelle condition. Par exemple, certaines pièces du logement ne sont plus utilisées ou leur usage constitue un danger pour la personne âgée. Pour autant le maintien à domicile est souhaité par les personnes. Cette volonté est entendue par les politiques gérontologiques qui développent des services d'aides à domicile et encouragent à réaliser des travaux d'adaptation des logements. Souvent, ces interventions auprès des personnes âgées suffisent à assurer leur bien-vieillir chez elles. Dans certains cas, moins fréquents, la recherche d'un nouveau domicile s'envisage.

## Adapter le logement à des besoins nouveaux ou anticipés

### Des travaux d'adaptation du logement pour prolonger la vie à domicile

Les acteurs publics de l'habitat ont mis en œuvre plusieurs dispositifs pour favoriser la réalisation de travaux d'adaptation améliorant l'accessibilité des logements et facilitant les gestes du quotidien.

Une partie de ces interventions relève de l'information et de la sensibilisation des personnes âgées et de leurs proches. Elles visent à faire prendre conscience des difficultés à vivre dans un logement inadapté et informe sur les possibilités d'aides pour des travaux. Bien que mises en lumière depuis plusieurs années par de nombreux acteurs nationaux et locaux, ces problématiques restent trop peu anticipées par les personnes vieillissantes. Les travaux sont souvent réalisés à la hâte, après une hospitalisation due à une chute ou à la maladie.

Les aides à la pierre, c'est-à-dire l'ensemble des financements publics sur le bâti des logements, ont aussi pris ce sujet en main depuis longtemps. Les délégataires locaux des aides à la pierre (les Communautés d'Agglomération du Grand Besançon, du Pays de Montbéliard ainsi que le Conseil général du Doubs) se font le relais des financements apportés par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Les propriétaires

occupants modestes peuvent bénéficier d'aides financières, parfois de conseils techniques et d'un accompagnement administratif pour des travaux d'adaptation du logement. Le nombre de dossiers a pris de l'ampleur en quelques années et les budgets dédiés ont progressé. Les travaux chez les locataires du parc privé sont aussi visés par les aides de l'ANAH au travers des aides réservées aux bailleurs, mais peu de dossiers sont déposés.

Enfin les bailleurs publics pratiquent fréquemment l'adaptation des logements de leurs locataires âgés. Sur simple demande, les situations vont être traitées au cas par cas. Elles donnent souvent lieu à quelques travaux d'amélioration financés par l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Dans d'autres cas, la personne âgée se voit proposer un nouveau logement notamment quand celui qu'elle occupe est grand ou en étage non desservi par ascenseur. Les normes récentes d'accessibilité des logements locatifs, introduites par la loi de février 2005, ont généré des logements neufs plus adaptés aux personnes âgées. Ils peuvent leur être attribués pour une première entrée dans le parc HLM ou pour une mobilité interne. Ce stock de nouveaux logements conçus pour des personnes à la mobilité réduite

permet de couvrir une partie des demandes de logements émises par des personnes de 60 ans et plus. Les demandes de ce public ont en effet augmenté en quelques années et atteignent désormais 10 % des demandes chez certains bailleurs. Mais les loyers dans le neuf restent plus élevés que ceux dans l'ancien, ce dernier parc étant généralement davantage en adéquation avec les revenus des personnes âgées. Aussi, à l'occasion de la réhabilitation d'immeubles, les bailleurs orientent-ils certains travaux visant à améliorer

le quotidien de locataires âgés. Sur ce principe, Neolia développe le Label Génération. Sans attendre des demandes en provenance de ses occupants et donc dans une démarche préventive, la réhabilitation d'un bâtiment pourra prévoir des volets roulants électriques ou des douches à l'italienne. Souvent, seule une partie des logements est rénovée, dans une optique troisième âge, de façon à préserver une mixité générationnelle.

### Les rares déménagements se font à destination d'appartements et en locatif

Le déménagement est un acte qui devient de moins en moins fréquent avec l'âge. Rares sont les personnes âgées qui déménagent. Dans le Doubs, seuls 10,6 % des ménages dont la personne de référence est âgée de 60 à 79 ans ont emménagé il y a moins de 5 ans dans un logement, soit environ 6 000 ménages. Cette proportion descend à 6,6 % pour les ménages âgés de 80 ans ou plus, soit 1 150 ménages. Plus la durée d'occupation dans un logement est longue, plus se crée une valeur symbolique qui rend difficile le moment de le quitter. Aussi, à des âges élevés, le déménagement est-il rarement du seul fait des personnes, la décision étant souvent négociée avec les proches. L'entourage accompagne alors la personne âgée dans ce projet de mobilité résidentielle.

Même si les déménagements sont rares pour les personnes âgées, ils s'orientent distinctement plutôt vers des appartements, de taille plus réduite et davantage en location. Ils composent, en cela, des migrations résidentielles dont la logique s'oppose à celle de classes d'âges plus jeunes.

Fréquemment, le statut de propriétaire est délaissé au profit de celui de locataire. En complément du secteur privé, le parc HLM constitue une destination non négligeable de ces mobilités en captant un ménage sur cinq. Ses loyers, inférieurs à ceux du marché, présentent une meilleure adéquation avec les ressources financières qui ont été diminuées à l'entrée dans la retraite.

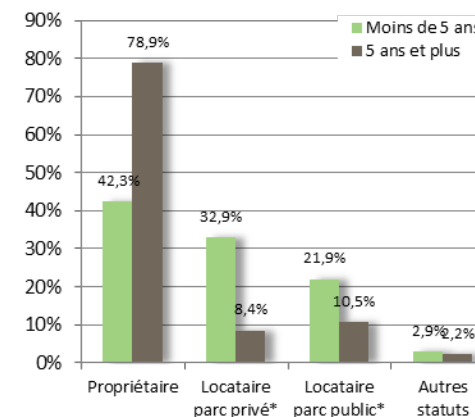
Ainsi, en volume et dans la logique de la composition des ménages de 60 ans et plus, les ménages de plusieurs personnes ayant emménagé récemment (5 500) restent plus nombreux que les ménages isolés dans la même situation (4 000). Cependant, la propension à changer de logement à ces âges est plus forte pour les ménages d'une personne (12,8 %) que pour ceux d'au moins deux personnes (7,8 %). Les déménagements sont en effet souvent consécutifs à des événements de la vie, tels que la séparation ou le veuvage. Cela peut s'expliquer par le soutien qu'apporte la vie en couple pour la gestion de la vie quotidienne, l'entretien domestique, la mobilité automobile. De plus, la maison revêt, dans la société actuelle, l'image du projet de vie familiale, de la construction identitaire du couple. Lorsqu'un décès survient dans le couple, la relation au chez-soi est bouleversée. Les personnes veuves débutent alors un nouveau cycle de vie dans lequel la maison n'a plus forcément lieu d'être. Celles qui changent de domicile s'orientent alors d'autant plus vers des appartements et de petits logements (38 % pour les logements de 1-2 pièces et 52 % pour les 3-4 pièces).

#### Ménages emménagés depuis moins de 5 ans

	40-59 ans	60-79 ans	80 ans et +
Nombre de ménages	20 855	6 061	1 146
En part de ménages de la classe d'âges	25,2 %	10,6 %	6,6 %

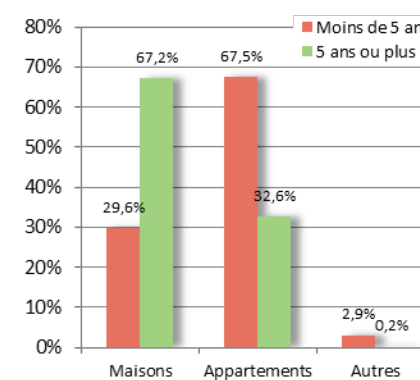
Précision : population des ménages, répartition selon l'âge de la personne de référence du ménage.  
Source : INSEE, RP 2009, fichier détail.

#### Répartition du statut d'occupation des logements de ménages de 60 ans ou + selon l'ancienneté d'emménagement.



Source : INSEE, RP 2009, fichier détail

#### Répartition des types de logements des ménages de 60 ans ou + selon l'ancienneté d'emménagement.



Source : INSEE, RP 2009, fichier détail



## ● La proximité aux services motive peu le choix des personnes âgées vers une nouvelle résidence

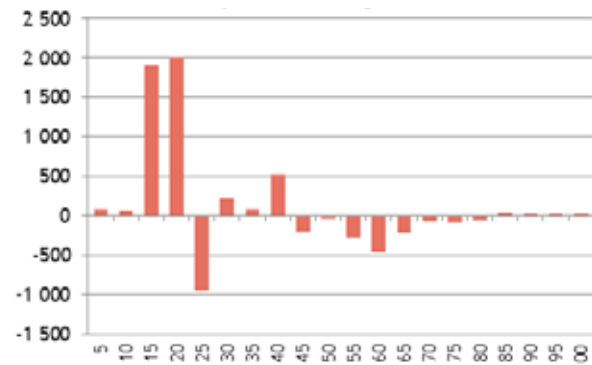
Le Doubs présente une évolution démographique légèrement positive (+ 0,5 % en moyenne par an) entre 1999 et 2010. Cette évolution est surtout imputable à un accroissement naturel de la population car l'influence du solde migratoire est presque nulle. Les soldes des migrations résidentielles par classe d'âges montrent que le département accueille des jeunes personnes, surtout dans l'agglomération de Besançon du fait de son offre de formations. Ensuite, le début de la vie professionnelle amène plus de personnes à quitter le département qu'à s'y installer. Au moment de la retraite, les soldes des migrations résidentielles sont plus fortement négatifs. Pour les personnes âgées de 55 à 69 ans, le département est déficitaire de 950 personnes. Les flux s'organisent principalement avec les départements voisins. Il existe aussi un phénomène assez restreint d'héliotropisme, c'est-à-dire de départs, à l'âge de la retraite, pour des régions littorales, au sud ou à l'ouest de la France.

Une autre des caractéristiques essentielles des migrations résidentielles des personnes âgées, réside dans leur fréquente courte distance. Quand ces personnes changent de logements, elles s'installent souvent dans les communes voisines et surtout dans la même commune. Ces dernières migrations représentent 56 % des changements de domicile au sein du Doubs des 60 ans et plus.

Habiter un logement, ce n'est pas seulement se loger. Les occupants investissent l'environnement extérieur du domicile. Ils y tissent des relations avec le voisinage, y installent des habitudes. Peu à peu, les sphères habitées hors du domicile se rétrécissent en lien avec la mobilité qui s'amenuise avec l'âge. Il paraît alors d'autant plus important que les services du quotidien soient facilement accessibles et proches.



Soldes des flux migratoires Doubs par classe d'âges



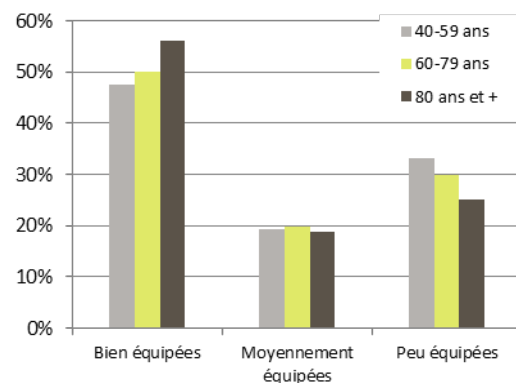
Précision : flux migratoires par rapport au lieu de résidence 5 ans auparavant. Source : INSEE, RP 2008

L'implantation dans la commune des commerces alimentaires, des services pratiques (poste, banque, marchand de journaux, coiffeur...) ou de santé sont à même de faciliter la vie des personnes âgées.

Les communes du Doubs ont été dissociées en trois groupes selon la présence plus ou moins fortes de ces trois catégories de services : communes bien équipées, moyennement équipées et peu équipées. La présence des personnes âgées par classe d'âges et les flux résidentiels ont été analysés sous cet angle.

Avant la retraite, plus d'un tiers des personnes vivent dans des communes peu équipées. Actives pour la plupart, elles peuvent se déplacer facilement, y compris en voiture, pour accéder à tous les services et loisirs souhaités. À l'inverse, les classes d'âges plus âgées résident proportionnellement plus dans des communes mieux équipées : 56 % des personnes de 80 ans et plus habitent une commune bien équipée contre 48 % des 40-59 ans.

Répartition de la population par classe d'âges et niveaux d'équipement des communes.



Précision : les personnes vivant en établissement ne sont pas prises en compte ici. Source : INSEE, RP 2010



La sur-représentation des personnes de très grand âge dans les communes équipées laisse à penser que des personnes âgées ont précédemment changé de logement pour quitter une commune isolée et se rapprocher d'un bourg ou d'une ville. Mais, au regard des communes d'origine et de destination des personnes âgées qui ont déménagé récemment, ce cas de figure n'est pas majoritaire. Parmi les personnes résidant en 2009 dans une commune différente de celle de 2004, plus de 7 sur 10 ont déménagé pour une commune de même rang d'équipements. Ce constat est valable pour les trois classes d'âge considérées et tend à se renforcer avec l'âge. Ainsi, une personne habituée à vivre en milieu rural s'installera dans une commune rurale, tandis qu'une personne vivant dans des communes plus équipées continuera aussi à rechercher ce type de communes pour une nouvelle résidence. Cette constance dans les orientations résidentielles entretient un clivage ville-campagne qui a longtemps forgé les identités individuelles et collectives. Toutefois, suite à la périurbanisation et à des mobilités facilitées par la généralisation de la voiture, ce clivage est moins prégnant.

Finalement, la répartition des personnes âgées selon l'équipement des communes s'explique surtout par les différentes phases de la croissance périurbaine. La présence des octogénaires actuels dans les bourgs et les villes correspond à la persistance des jeunes habitants des années d'après-guerre.

Les classes d'âges plus jeunes, au gré de la périurbanisation qui a commencé dans les années 1970 dans le Doubs, habitent plus fréquemment des communes périurbaines dont le niveau d'équipement est classé moyen. Les communes faiblement équipées correspondent à des communes rurales ou périurbaines de seconde couronne.

Les approches sociologiques du changement de domicile chez les personnes âgées mettent l'accent sur la volonté d'une continuité relationnelle pour décider du lieu d'un nouveau logement. Les personnes cherchent à s'installer dans la même commune qu'un de leurs enfants ou de relations amicales dont elles sont proches. Vient ensuite, de façon plus secondaire, la quête d'une meilleure proximité aux services, transports et espaces de sociabilité. Ce phénomène est perceptible puisque pour les 40-59 ans qui ont changé de communes tout en restant dans le Doubs, 74 % optent pour une commune bien ou moyennement équipée. Cette proportion augmente progressivement dans les classes d'âges plus élevées pour atteindre 87 % chez les 80 ans et plus. Cependant, avec la diminution des effectifs d'une classe d'âge à l'autre, le rapprochement aux services demeure restreint. En 2008, 680 personnes de 60-74 ans et 105 de 80 ans et plus ont quitté la commune peu équipée où elles résidaient en 2004 pour une autre d'un des deux rangs d'équipement supérieurs.



## Conclusion

Les dernières étapes de la vie, souvent marquées d'une dépendance croissante, se déroulent au sein du logement d'origine ou celui élu plus récemment pour les vieux jours. Dans ce second cas, habiter un nouveau domicile nécessite un réinvestissement de l'espace, cette démarche portant sur deux dimensions : l'espace intérieur auquel il faut pouvoir conférer une valeur de chez-soi ; l'espace extérieur où puiser les services pour bien vieillir et maintenir des sociabilités. Par conséquent, vivre une telle étape au crépuscule de la vie est plus difficile qu'à des âges plus jeunes. Elle bouleverse une histoire et des habitudes de vie. Aussi, si ces déménagements permettent généralement de vivre dans un logement aux paramètres plus adaptés à la vieillesse (taille, coût, commodités, sécurité, statut d'occupation), leur concrétisation est-elle conditionnée par plusieurs facteurs. D'une part, l'accompagnement des proches dans la prise de décision et dans ses réalisations pratiques favorisent indéniablement ces transitions pour les personnes âgées. D'autre part, à l'image des travaux d'adaptation des logements, plus ce projet est anticipé, plus il a des chances d'aboutir. Le passage à la retraite est une période charnière où s'accomplissent déjà des changements et des mobilités. Ce moment paraît opportun pour ce type de projets. Enfin, l'existence de produits logements adéquats peut susciter des mobilités résidentielles. D'après certains professionnels, si une offre adaptée aux personnes âgées existe, elle incite à des déménagements qui sans cela n'auraient pas eu lieu. Les aspects relatifs au logement lui-même sont déterminants (accessibilité, sanitaires adaptés...) mais ils ne suffisent pas. La création d'une offre adaptée implique la puissance publique pour garantir des coûts

(loyers ou achats) compatibles avec de petites retraites et une bonne insertion des projets de ces habitats seniors dans la vie de village ou de quartier. Qu'ils soient d'initiative privée ou publique, plus ces projets sont négociés localement avec les communes et les collectivités locales, plus ils gagnent en qualité et garantissent une proximité aux services et aux lieux de vie.

Pour le moment, les projets d'habitat alternatif, ciblant plus directement les seniors, sont peu nombreux. Pour autant, leur développement permettrait de répondre davantage aux souhaits des personnes âgées et de faciliter ainsi leur parcours résidentiel. En effet, à un moment où arrive une nouvelle génération de personnes âgées, nombreuse et aux acquis culturels différents de celle de leurs aînés, cet habitat peut apporter des réponses très intéressantes à l'inadaptation souvent constatée des logements pour la vieillesse. La façon dont ces projets ont été montés et dont ils fonctionnent peut instruire sur les modes de faire futurs.

L'équipement en places d'hébergement a été la priorité de l'action publique ces dix dernières années. Ainsi, pour le Doubs, 710 places ont été créées, ce qui porte la capacité de ces équipements à 4 656 places, la plupart d'entre eux étant récents ou ayant fait l'objet de programmes de travaux lourds.

Pour le « mieux vivre » des personnes âgées, la priorité pour les vingt ans à venir doit être l'amélioration de leur habitat ainsi que la promotion de nouveaux logements adaptés dans les différents programmes de construction locatifs privés et publics ou en accession.



### NOTE MÉTHODOLOGIQUE

**Méthode utilisée pour la nomenclature des niveaux d'équipement des communes qui facilitent le quotidien des personnes âgées.**

*Deux fichiers, renseignant sur les communes du Doubs, ont été employés :*

**Base permanente des Equipements, Insee, 2012 :** des commerces, équipements et services ont été sélectionnés en raison de leur utilité toute particulière pour des personnes âgées. Cette sélection a ensuite été classée selon trois catégories :

- Alimentaire : Supermarché, épicerie, boulangerie, boucherie charcuterie.
- Quotidien : Banque, bureau de poste ou agence postale communale, relais poste commerçant, coiffeur, librairie papeterie journaux, taxi.
- Santé : Centre de santé, médecin omnipraticien, infirmier, masseur kinésithérapeute, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, ambulance.

Les communes disposant d'au moins deux types de services et équipements pour chacune des trois catégories ont été retenues comme communes équipées.

**Finess, ARS, 2013 :**

les communes, précédemment qualifiées d'équipées et dans lesquelles est implantée au moins une structure d'accueil pour personnes âgées, constituent un groupe avec un niveau d'équipement élevé. La présence d'une structure offre l'avantage de pouvoir potentiellement accueillir les personnes qui résident déjà dans la commune et limite la rupture des relations sociales. Les structures prises en compte sont les maisons de retraite, les foyers logements et les centres de jour pour personnes âgées.

Sur les 594 communes du Doubs, 37 communes ont un niveau d'équipement élevé, 47 un niveau moyen. Les 510 autres communes ont un niveau faible ou inexistant d'équipements.



Note de conjoncture - N°10 - Juin 2014

# Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

## ADÉQUATION ENTRE LOGEMENT ET VIEILLISSEMENT

1<sup>er</sup> Volet : diagnostic

