

Enjeux du vieillissement - Note #3

Près de 80 % des ménages seniors propriétaires de leur logement

DANS RENNES MÉTROPOLE

Les seniors vivent de plus en plus longtemps à domicile, dans un logement ordinaire¹. Dans près de 4 cas sur 5, ils sont propriétaires de leur logement, ce chiffre variant d'une commune à l'autre en fonction de l'offre dans le parc locatif. 66% de ces ménages propriétaires occupent une maison individuelle. Ils occupent souvent un parc plus ancien, peu adapté au vieillissement, aux moindres performances énergétiques et souvent de grande taille.

Si les seniors restent encore aujourd'hui relativement peu mobiles dans le parc, une offre d'habitat dédiée aux seniors, dite intermédiaire entre le logement ordinaire et les structures d'accueil des personnes en perte d'autonomie, se développe sur le territoire. Ainsi, début 2022, 37 structures disposant de 1750 logements dédiés aux seniors sont recensées et 13 autres pour 560 places sont en projet ou en cours de construction. Ces logements peuvent prendre différentes formes: habitat groupé et résidence intergénérationnelle portés par les bailleurs sociaux, résidence service privée et résidence autonomie.

D'autre part, s'ils sont largement propriétaires de leurs logements, les seniors le sont également d'une part importante du parc locatif privé : globalement, 46% du parc privé métropolitain appartient à un senior de 60 ans et plus. Ainsi, ils sont des acteurs importants du marché de l'occasion : 32% des ventes entre 2015 et 2021 sur la métropole concernent des vendeurs seniors de 65 ans et plus.

1 Le logement ordinaire est au sens du RP de l'Insee, un logement défini par opposition à un logement en communauté (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes – EHPAD, établissement de santé, foyers et résidences sociales ou assimilés...).

→ Cette note est la troisième d'une série portant sur le vieillissement. Ces travaux ont été versés à l'état des lieux de territoire dans le cadre de la démarche de labellisation Rennes Métropole Amie des Aînés et ont permis d'alimenter les réflexions en cours sur la révision du PLH (Programme local de l'Habitat).

Les ménages seniors à Rennes Métropole sont :

 **PROPRIÉTAIRES** pour **77%** dont près de **70%** en maison individuelle

LOCATAIRES **13%** dans le parc social  **9%** en parc privé

→ 1 ménage sur 2 vit dans un logement « ordinaire » de + de 100 m²

1750 logements dédiés aux seniors en 2022 :

1 122 résidences seniors privées (+298 en projet)

41 habitats intergénérationnels (+ 54 en projet)

429 habitats groupés seniors (+208 en projet)

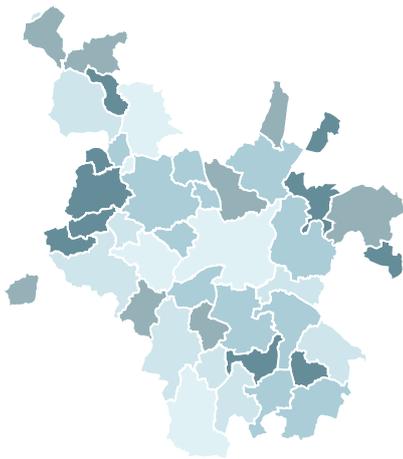
150 résidences autonomie



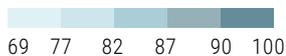
MAISON DES AÎNÉS ET DES AIDANTS,
© Anne-Cécile Esteve / Rennes, Ville et Métropole.

PART DES MÉNAGES SENIORS EN 2018

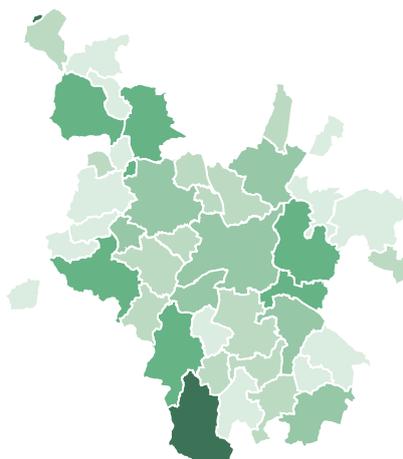
Propriétaire de leur logement



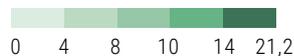
Part des propriétaires (en %)



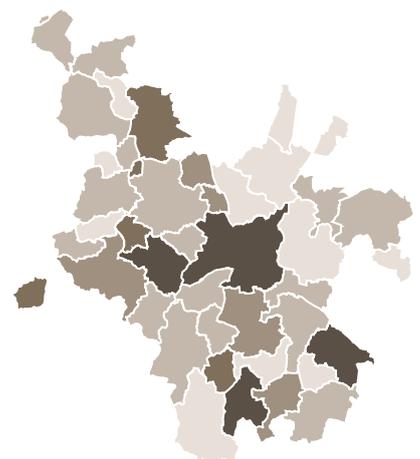
Locataire du parc privé



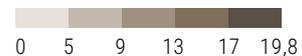
Part des locataires du parc privé (en %)



Locataire du parc social



Part des locataires dans le parc social (en %)



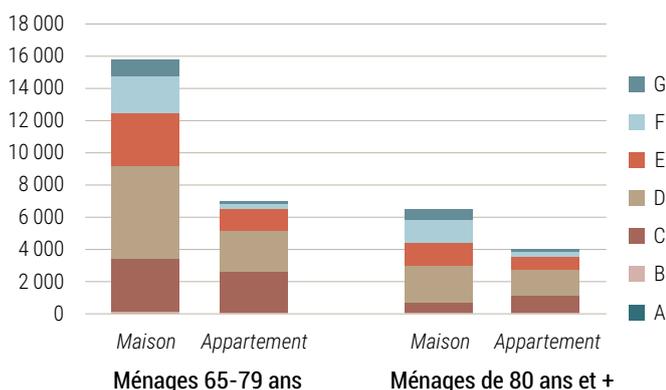
Source : Insee, RP2018 exploitation principale

Les ménages seniors propriétaires de leur logement occupent pour 67% d'entre eux une maison individuelle : 37% à Rennes et 89% en moyenne dans les autres communes de la métropole. Ils sont installés pour 66% d'entre eux depuis plus de 30 ans dans leur maison.

Si ces ménages seniors sont pour une large part propriétaires de leur logement, ils occupent souvent un parc plus ancien. Ainsi, les maisons occupées par les ménages de 80 ans et plus datent pour plus de la moitié d'entre elles d'avant 1970 et le reste d'avant 1990. Ces logements, en l'absence de travaux, s'avèrent peu adaptés au vieillissement (escaliers, absence de plain-pied, largeur des portes, baignoire...) et ont des performances énergétiques plus faibles. En effet, 32% de ces maisons ont une étiquette énergétique F ou G.

Globalement, 24% des maisons individuelles occupées par des ménages seniors propriétaires ont une étiquette F ou G, soit près de 5 400 maisons.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES MÉNAGES SENIORS-PROPRIÉTAIRES EN FONCTION DE L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE



Source : Modèle Enerter 2017, Énergies Demain, Traitements Audiar 2022

PEU DE MÉNAGES SENIORS EN PARC LOCATIF PRIVÉ

9% des ménages seniors, soit à peine 4 000 ménages sont locataires dans le parc privé et pour 80% d'entre eux en appartement. Ces locataires sont pour les $\frac{3}{4}$ des personnes seules et en particulier des femmes (54%). Dans 2 cas sur 3, le ménage est installé depuis moins de 10 ans dans le logement.

UNE HAUSSE DE LA DEMANDE EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Reflète de la structure du parc, les près de 6 000 ménages seniors occupant le parc locatif social vivent en appartement (92%) et plutôt à Rennes (73%). Ces locataires seniors du parc locatif social sont pour 57% des femmes seules. À Rennes, 38% des locataires occupent leur logement depuis plus de 30 ans, 55% depuis plus de 20 ans. En dehors de Rennes, compte tenu de l'âge du parc, l'ancienneté dans le logement est moindre, mais 45% sont présents depuis plus de 10 ans dans leur logement.

Dans un contexte de hausse généralisée, la demande de locatif social des ménages seniors a également fortement évolué : 1 415 demandes en 2020, soit une hausse de 123% depuis 2011 contre +71% pour l'ensemble des ménages. Ces demandes concernent, à parts égales, les mutations au sein du parc social pour les ménages déjà locataires et des premières demandes. Ces ménages seniors en première demande ont en général des ressources plus élevées que la moyenne des demandeurs : 45% ont plus de 60% du plafond de ressources contre 19% seulement en moyenne.

En 2020, 6% des attributions ont concerné les ménages seniors, niveau relativement stable, soit 215 attributions. Au cours des 10 dernières années, les bailleurs sociaux ont développé de nombreux projets spécifiques pour les seniors (cf. page 7) qui ont, sans doute en partie, incité des seniors à faire une demande.

LES SENIORS, ACTEURS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

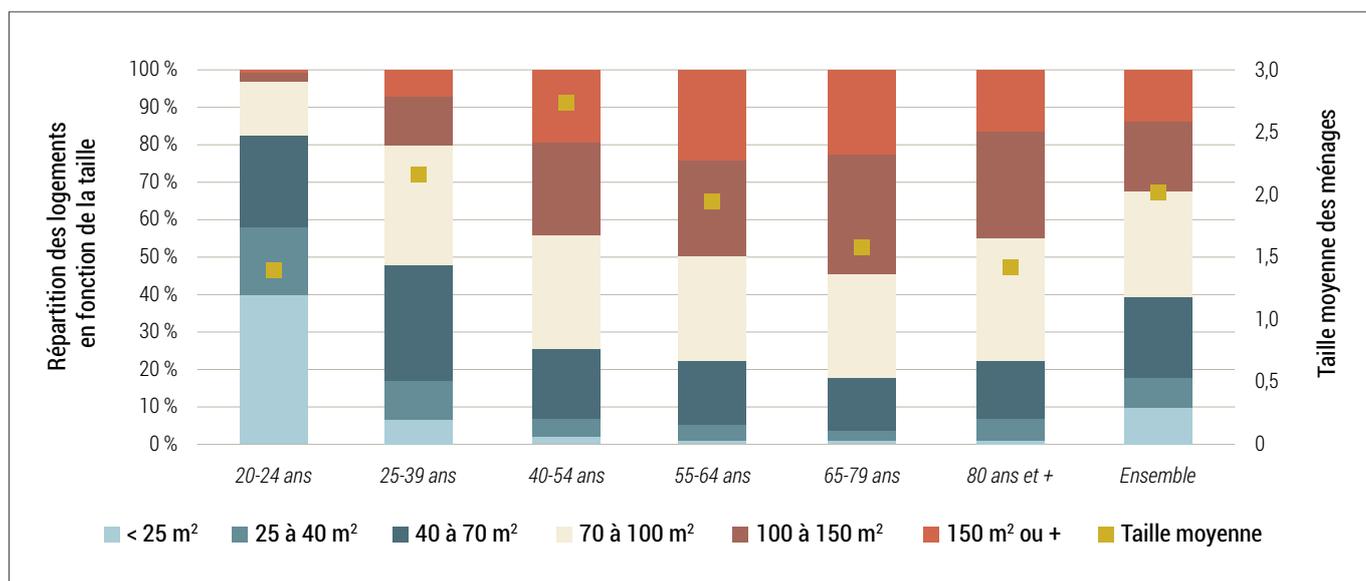
En 2017, 37% de l'ensemble du parc de logements de Rennes Métropole appartient à des propriétaires âgés de plus de 60 ans. Hors parc locatif social, ce chiffre atteint 46% du parc privé métropolitain.

Parmi ces près de 69000 logements appartenant à des personnes de 60 ans et plus, les 2/3 sont occupés par ces seniors et 1/3 sont loués dans le parc locatif privé. Ainsi, 46% des logements du parc locatif privé de Rennes Métropole appartiennent à des personnes de plus de 60 ans habitant ou pas dans la métropole; 15% à des personnes de plus de 75 ans.

DES LOGEMENTS EN MOYENNE PLUS GRANDS

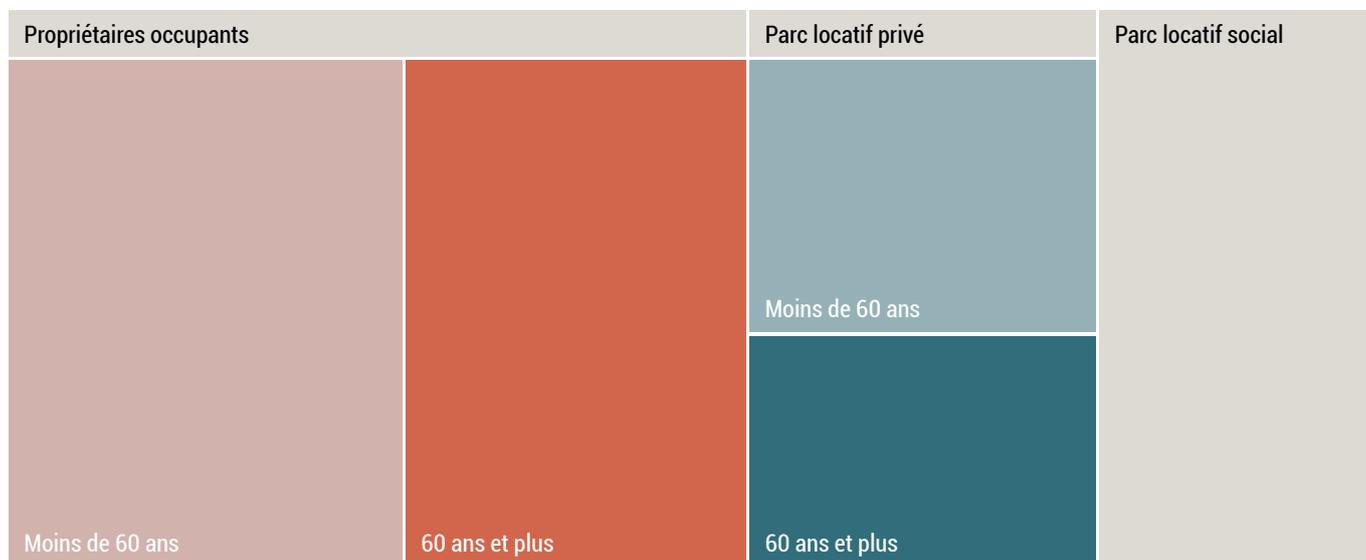
Plus de la moitié des ménages seniors vivent dans des logements ordinaires de plus de 100 m² (contre 29% pour l'ensemble des ménages) alors même que la taille moyenne par logement à ces âges est plus faible (1,5 personne contre 2 pour l'ensemble des ménages).

TAILLE DES LOGEMENTS ORDINAIRES OCCUPÉS EN FONCTION DE L'ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE EN 2018 DANS RENNES MÉTROPOLE



Source : Insee, RP2018, fichier Logement

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENT DE RENNES MÉTROPOLE EN FONCTION DE L'ÂGE DES PROPRIÉTAIRES EN 2017

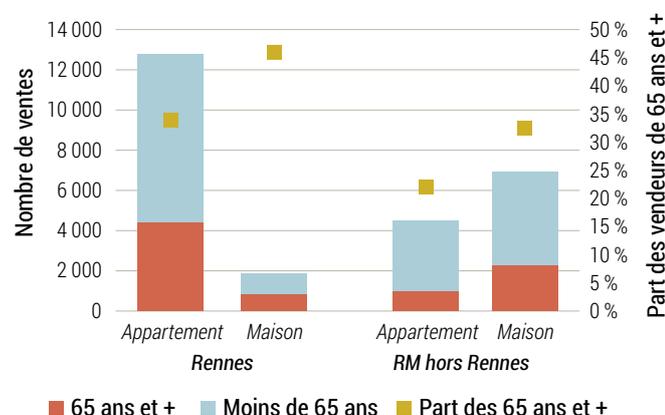


Source : Filocom 2017, traitement Audiar

À Rennes, en 2017, 50% des logements du parc locatif privé sont détenus par des personnes de 60 ans et plus (17% pour les 75 ans et plus) contre 41% dans les autres communes de la métropole (dont 12% pour les 75 ans et plus).

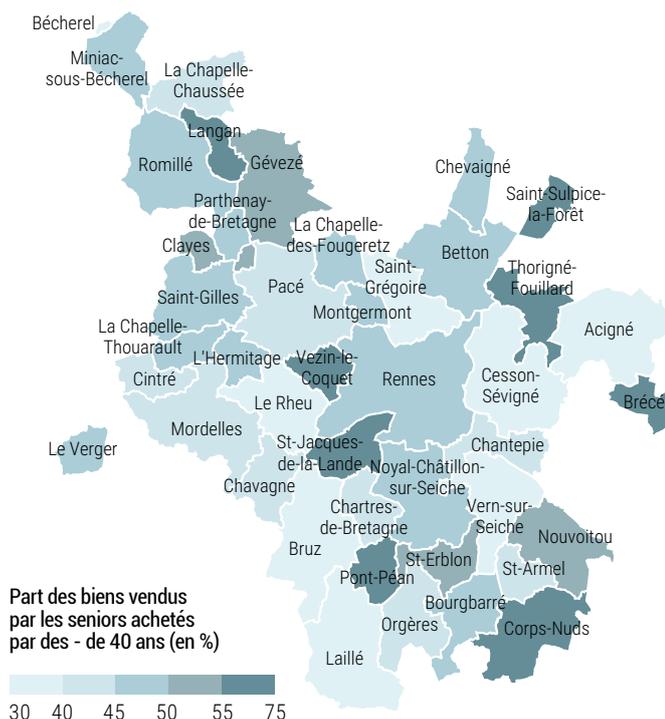
Propriétaires d'une part importante du parc, les seniors sont des acteurs importants du marché de l'occasion. Ainsi, parmi l'ensemble des transactions réalisées dans l'ancien entre 2015 et 2021 dans Rennes Métropole, 32% des ventes concernent des vendeurs de 65 ans et plus : 36% à Rennes et 28% dans les autres communes de la métropole. Ces biens vendus par les seniors sont achetés par des ménages de moins de 40 ans dans 47% des cas : 49% à Rennes et 45% en moyenne dans les autres communes. Cependant, cette moyenne cache des disparités importantes entre communes liées au prix du marché de l'immobilier.

RÉPARTITION DES VENTES DANS LE MARCHÉ DE L'OCCASION DE LA MÉTROPOLE ENTRE 2015 ET 2021 EN FONCTION DE L'ÂGE DU VENDEUR ET DU TYPE DE BIEN



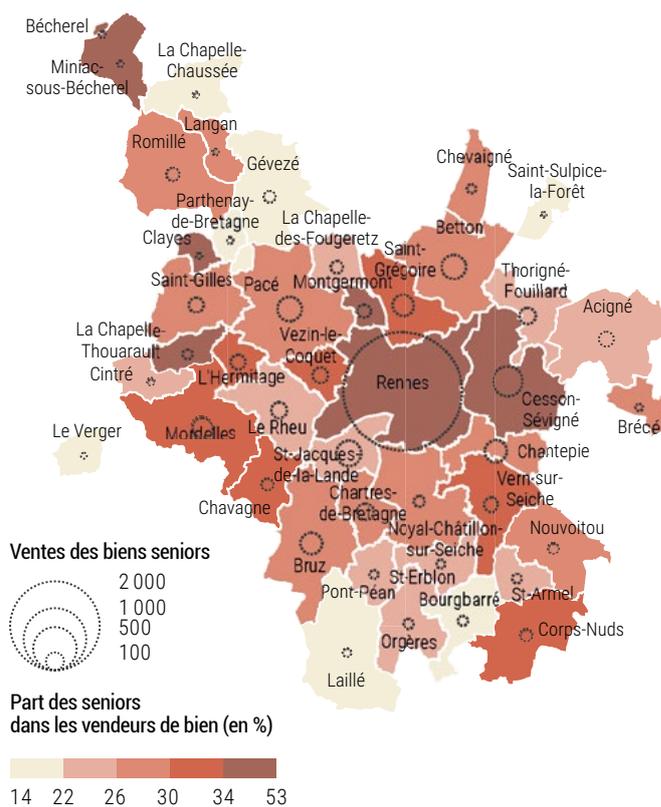
Source : Perval, traitements Audiar

PART DES BIENS VENDUS PAR LES SENIORS SUR LA PÉRIODE 2015-2021 ACHETÉS PAR DES MÉNAGES DE MOINS DE 40 ANS



Source : Perval, traitements Audiar

PART DES VENDEURS DE 65 ANS ET PLUS PARMI LES TRANSACTIONS RÉALISÉES ENTRE 2015 ET 2021 DANS LES COMMUNES DE RENNES MÉTROPOLE



Source : Perval, traitements Audiar

FAIBLE MOBILITÉ RÉSIDENNELLE

Les ménages seniors sont très peu mobiles : en 2018, 97% des ménages seniors vivaient déjà dans le même logement un an auparavant. 780 ménages seniors ont changé de logement au sein de Rennes Métropole (7 sur 10 dans la même commune). Il s'agit majoritairement de femmes seules (57%), et concerne soit des jeunes retraités (29%), soit des ménages âgés de plus de 80 ans (38%). Ces déménagements sont à destination très majoritairement d'appartement dont le statut d'occupation est assez équilibré entre propriétaire, locataire du parc privé et locataire du parc social.

425 nouveaux ménages seniors (soit 757 personnes) se sont installés dans Rennes Métropole. 56% de ces ménages sont des femmes seules, de tout âge, 12% sont des couples de jeunes retraités (65-69 ans). Ils occupent pour 80% d'entre eux un appartement, et comme une grande majorité des nouveaux arrivants sur le territoire de Rennes Métropole, plutôt dans le parc locatif privé. Ces ménages viennent pour 31% d'entre eux d'une autre commune du département, pour 24% d'un autre département breton, 13% d'Île-de-France, 11% des Pays de la Loire.

Enfin, 505 ménages seniors ont quitté la métropole, soit 939 personnes. Ce sont des profils relativement jeunes, 55% ont moins de 70 ans, en couple ou des femmes seules. Dans 60% des cas, ces ménages s'installent dans une maison, dont ils sont propriétaires dans 8 cas sur 10. Ils habitent pour 34% dans une commune du département, 21% dans le reste de la Bretagne, 14% Pays de la Loire.

Cependant, la mobilité des seniors observée aujourd'hui sera-t-elle la même demain ?

À l'échelle nationale, l'observation des données récentes montre que la progression des mouvements résidentiels des seniors a déjà commencé : les durées moyennes d'occupation par tranche d'âge ont déjà sensiblement diminué. Il est probable que les futures générations de seniors ayant davantage changé de résidence principale au cours de leur vie percevront plus facilement le déménagement comme une solution permettant de préserver leur autonomie en avançant en âge.

De plus, la génération des baby-boomers n'a pas le même regard sur le grand âge, elle est la première génération à être consciente de son espérance de vie. Elle est également la première génération à voir ses parents confrontés aux problématiques du grand âge et aux éventuelles difficultés induites. Les baby-boomers seront ainsi les premiers à pouvoir mieux anticiper leur propre grand âge, en adaptant leur logement ou en recherchant un habitat adapté.

Plusieurs raisons peuvent inciter un ménage senior à changer de logement :

- des difficultés notamment financières pour se maintenir dans son logement face à la nécessité de réaliser des travaux d'entretien ou d'adaptation au vieillissement;
- un logement et/ou un environnement extérieur inadapté à sa condition physique et qui devient un frein à l'autonomie et à la mobilité;

- un sentiment d'isolement suite au décès d'un conjoint, du décès ou au départ des connaissances dans son quartier, difficulté à sortir de chez soi;
- un sentiment d'insécurité lié au risque de chute, à l'isolement, au démarchage...

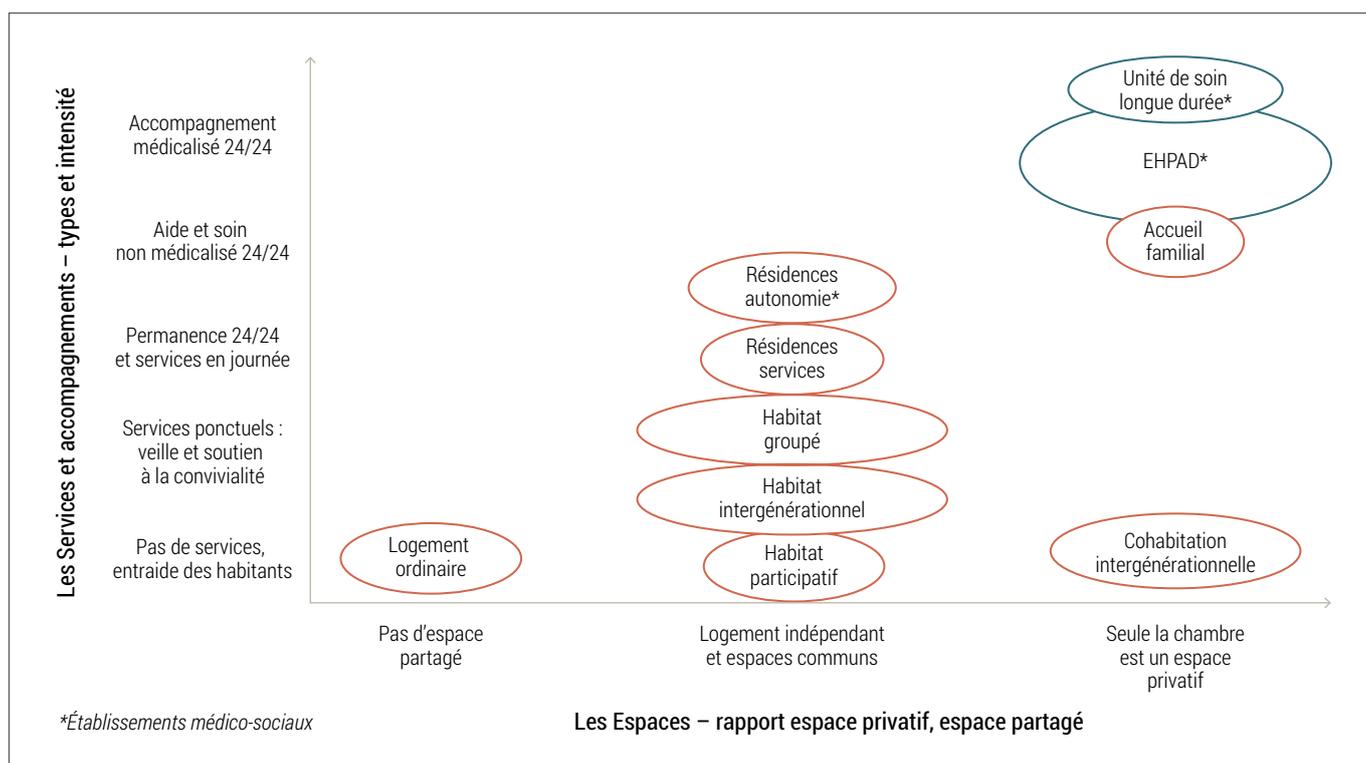
Les ménages seniors peuvent alors se tourner vers les logements ordinaires classiques, type appartements dès lors qu'ils sont adaptés et situés à proximité des commerces et services ou alors vers une offre d'habitat dédiée aux seniors. Cette offre d'habitat appelée intermédiaire constitue une alternative entre la vie à domicile, isolée et la vie collective en établissement notamment (EHPAD).

LE DÉVELOPPEMENT IMPORTANT D'UNE OFFRE D'HABITAT DÉDIÉE AUX SENIORS AUTONOMES

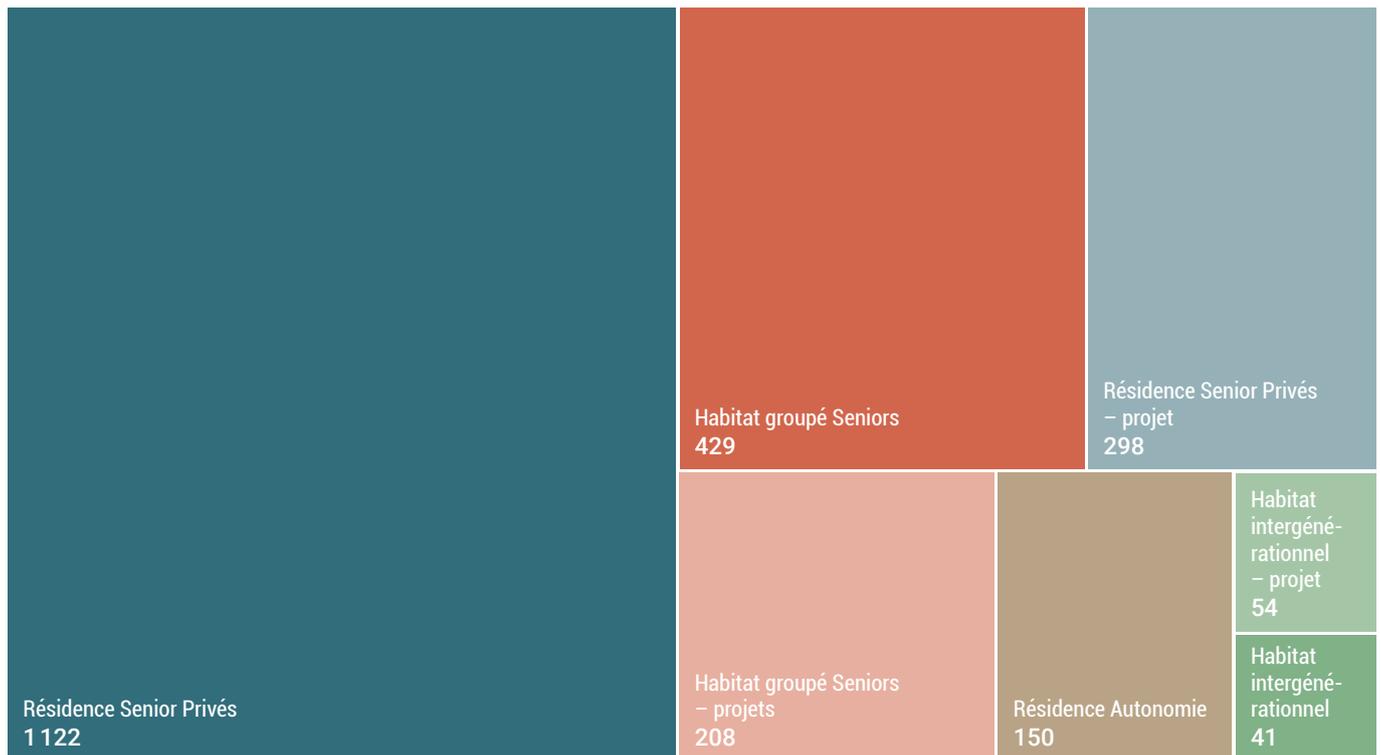
Il existe une diversité de solutions de logement pour les seniors en fonction des espaces privatif et partagé proposés et de l'intensité des services et accompagnements proposés, entre le logement ordinaire et les structures d'accueil dédiées aux personnes en perte d'autonomie (EHPAD, USLD¹).

¹ Les Unités de Soins de Longue Durée (USLD) ainsi que les EHPAD sont traités dans la note n°4 pourtant sur la perte d'autonomie.

LA DIVERSITÉ DES SOLUTIONS DE LOGEMENT DES SENIORS



NOMBRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS AUX SENIORS PAR TYPE D'ÉTABLISSEMENT DÉBUT 2022



Source : Audiar

En lien avec la progression du nombre de seniors au cours des 10 dernières années et les perspectives qui s'annoncent, l'offre d'habitat intermédiaire se développe sur le territoire.

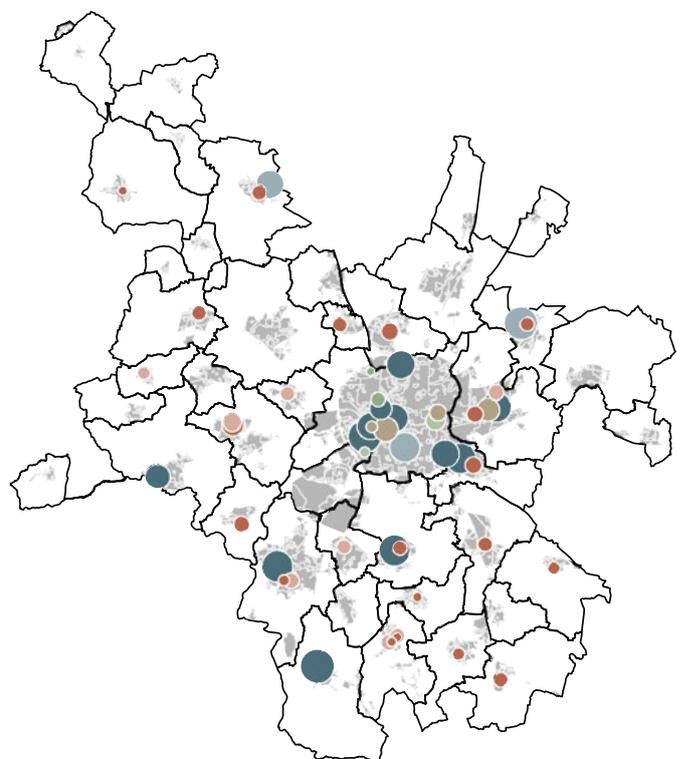
Ces résidences dédiées aux seniors sont conçues pour les personnes âgées autonomes, seules ou en couple, qui ne peuvent plus ou ne veulent plus vivre à leur domicile classique. La vie en résidence permet de continuer de vivre de manière indépendante, de bénéficier d'un environnement plus sécurisé (conciergerie, gardiennage, domotique) et d'utiliser des services collectifs (restauration, ménage, animations).

Elles comportent à la fois des logements individuels et privatifs et des espaces communs dédiés à la vie collective. Elles sont souvent construites au cœur des villes à proximité des commerces, des transports et des services. On compte début 2022, 37 structures existantes pour près de 1750 logements dédiés aux seniors et 13 projets pour 560 places.

On distingue dans ces résidences dédiées aux personnes âgées :

- les projets d'habitat groupé portés par les bailleurs sociaux;
- les résidences seniors privées;
- les résidences autonomie (ex-foyers logement).

LOCALISATION DES LOGEMENTS DÉDIÉS AUX SENIORS AUTONOMES EN 2022



Source : enquête Rennes Métropole auprès de bailleurs, Conseil Départemental 35, Finess, traitement Audiar

430 logements proposés par les bailleurs sociaux répartis dans 18 communes et de nombreux projets

Les bailleurs sociaux proposent des résidences dédiées aux seniors autonomes qui répondent aux conditions de ressources du locatif social. Elles sont composées de logements indépendants destinés aux seniors, conçus pour répondre aux besoins du vieillissement, des espaces communs pour favoriser les rencontres et actions conviviales ainsi qu'un accompagnement par des professionnels pour soutenir et faciliter la vie des résidents. La gestion de ces résidences est ensuite soit portée par le bailleur lui-même, soit confiée aux CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) des communes.

En 2021, 19 programmes d'habitat groupé sont portés par les bailleurs sociaux sur le territoire de Rennes Métropole pour un total de 429 logements dédiés aux personnes âgées. 8 autres programmes regroupant 208 logements supplémentaires sont, à ce jour, en projet pour des ouvertures à horizon 2024.

Ce type de résidence, comptant en moyenne entre 25 et 30 logements, est d'ores et déjà présent dans 18 communes de la métropole et des projets existent dans 3 autres communes.

Les bailleurs sociaux proposent également des résidences intergénérationnelles qui visent à mélanger des populations actives avec des retraités afin d'offrir un cadre de vie mixte et permettre ainsi aux personnes âgées de garder du lien social.

En 2021, il existe 3 programmes intergénérationnels à Rennes pour un total de 41 logements réservés aux personnes âgées, soit environ un tiers des logements de ces programmes. 2 autres programmes sont en projet, l'un à Saint-Jacques-de-la-Lande (12 logements dédiés) et l'autre dans la ZAC Baud Chardonnet (40 logements).

1120 logements en résidences services privées

Les résidences services sont principalement gérées par des structures privées commerciales. Leurs occupants peuvent être locataires ou propriétaires. Ces résidences ne sont pas encadrées par la réglementation médico-sociale, elles répondent à une demande de prestation de services formulée par des personnes âgées pour leur confort et leur bien-être. Les occupants ne peuvent bénéficier de l'ASH (Aide Sociale à l'Hébergement).

12 résidences services «privées» ont été recensées mi-2021, regroupant plus de 1120 appartements dédiés aux seniors allant du T1 au T3. Ce type de résidence est en plein développement : plus de la moitié d'entre elles ont moins de 3 ans et 3 résidences supplémentaires pour près de 300 appartements ouvriront prochainement leurs portes.

Les résidences disposent en moyenne de 95 logements mais les concepts peuvent différer d'un groupe à l'autre. De nombreux acteurs nationaux sont présents sur le territoire : Domitys, Senioriales, Espace et Vie, Girandière...

150 places en résidence autonomie, peu présente sur le territoire

Les résidences autonomie appartiennent à la catégorie des établissements et services sociaux et médico-sociaux qui répondent à un besoin d'accompagnement social des personnes âgées. Leur fonctionnement est régi par le Code de l'action sociale et des familles. Le Conseil départemental leur délivre l'autorisation de fonctionner et vérifie la qualité des prestations par des évaluations régulières.

Les résidences autonomie sont majoritairement gérées par des structures publiques. Elles ont une vocation sociale, le coût du logement y est modéré. Comme à domicile, les résidents peuvent bénéficier de l'aide au logement par la CAF sous condition de ressources.

En 2021, 3 résidences autonomies (ex-foyers logements) sont présentes sur le territoire de Rennes Métropole pour un total de 150 places permanentes. Il s'agit de la Résidence «Le Colombier» gérée par le CCAS de Rennes (65 places) et la Résidence « Ma Maison de Rennes » gérée par la Congrégation des Petites Sœurs des Pauvres (30 places) à Rennes ainsi que la Résidence « d'Automne » gérée par le CCAS de Cesson-Sévigné (56 places).

Ce type d'hébergement est relativement peu présent sur le territoire de Rennes Métropole et représente seulement 16% de l'offre breillienne. Dans la métropole, les ex-foyers logements ont été majoritairement transformés en Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).



Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 - www.audiar.org
communication@audiar.org

RÉDACTION
Karine BAUDY

DIRECTION DE LA PUBLICATION
Alain BÉNESTEAU