

# *RDV de l'autonomie dans le parc social #2*

## Quels indicateurs pour suivre le vieillissement de son parc ?



# Quelques mots sur la démarche « Quartiers inclusifs » portée par le Département



# Enjeu du vieillissement pour la Seine-Saint-Denis

## UNE OFFRE MEDICO-SOCIALE CLASSIQUE QUI NE POURRA PAS REpondre AUX ASPIRATIONS DES PERSONNES

Vieillesse démographique.

- Un **vieillesse démographique** qui va connaître une forte accélération en Seine-Saint-Denis :
  - D'ici 2050, le nombre de personnes de plus de 75 ans va doubler (165 000 personnes en 2050).

Précocité de la perte d'autonomie.

- Des conditions de vie précaires qui rendent **plus précoces les situations de dépendance** :
  - 17 % des bénéficiaires de l'APA ont moins de 75 ans (contre 13 % en Île-de-France).

Offre médico-sociale carencée.

- L'**offre de places en établissement médico-social est la plus faible d'Île-de-France** :
  - Le nombre de places pour 100 personnes âgées dépendantes est de 14,7 (19,6 en IDF).

Un objectif : permettre aux personnes fragilisées par l'âge ou le handicap de « vivre chez elles »

- Plus de 90% des français souhaitent vieillir chez eux le plus longtemps possible : cela nécessite d'**adopter une stratégie transversale d'adaptation de la société au vieillissement** :
  - De nouveaux services médico-sociaux doivent être développés pour accompagner à domicile... Mais le territoire aussi doit se transformer pour créer les conditions du maintien.



# Une politique globale du domicile en Seine-Saint-Denis

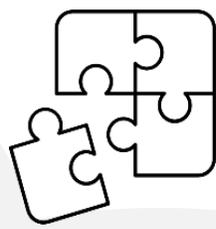
**CONTEXTE**  
→ L'enjeu du virage domiciliaire engage tous les acteurs du secteur à interroger le « mieux vivre chez soi » que ce soit en établissement ou à domicile.

**OBJECTIF**  
→ Faire émerger une troisième voie entre l'hébergement collectif et une vie seule au domicile parfois vectrice d'isolement et de fragilité.



**Adapter les logements dans le parc privé et social**

Créer les conditions d'un maintien à domicile sécurisé et confortable par des travaux d'aménagements et des aides techniques.



En complément des plans d'aide, de la mobilisation du droit commun et des actions de prévention

**Développer des nouvelles manières d'habiter**

Accélérer le développement de l'habitat inclusif en Seine-Saint-Denis pour assurer trois fonctions : se loger dans le milieu ordinaire, partager des temps de vie sociale et être accompagné et soutenu dans son quotidien.



**Bien vieillir chez soi**

**Transformer le territoire**

Créer les conditions favorables au vieillissement à l'échelle des quartiers : transformer l'ensemble de l'environnement social et urbain.



# Démarche pour des « quartiers inclusifs »



## LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE OPPORTUNITÉ POUR ADAPTER LES TERRITOIRES À LA PERTE D'AUTONOMIE

### 1. Une charte.

- Pour se saisir de l'opportunité offerte par le nouveau programme de renouvellement urbain, **une charte de coopération pour « des quartiers inclusifs en Seine-Saint-Denis » (2021-2023) a été conclue, et renouvelée le 26/03/2024, lors des Assises du Bien Vieillir.**



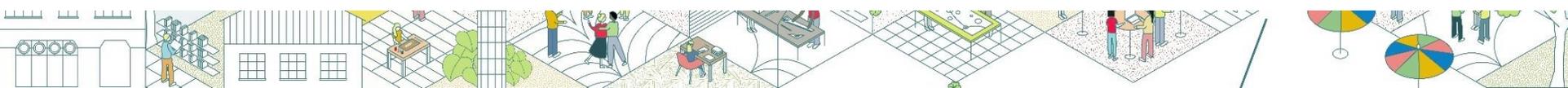
### 2. Un référentiel.

- Elle a permis de produire un **référentiel pour une « Seine-Saint-Denis favorable au vieillissement et au handicap »**, formulant des recommandations pour l'ensemble des composantes urbaines, du logement jusqu'aux espaces publics.



### 3. Une assistance à maîtrise d'ouvrage.

- **10 quartiers ont été sélectionnés avec les collectivités pour bénéficier d'un accompagnement opérationnel**, et aboutir sur un plan d'action adapté aux spécificités de ces territoires, sur trois échelles d'action : les espaces domiciliaires, les espaces ressources et les espaces publics.

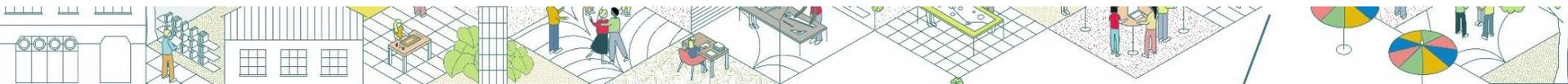
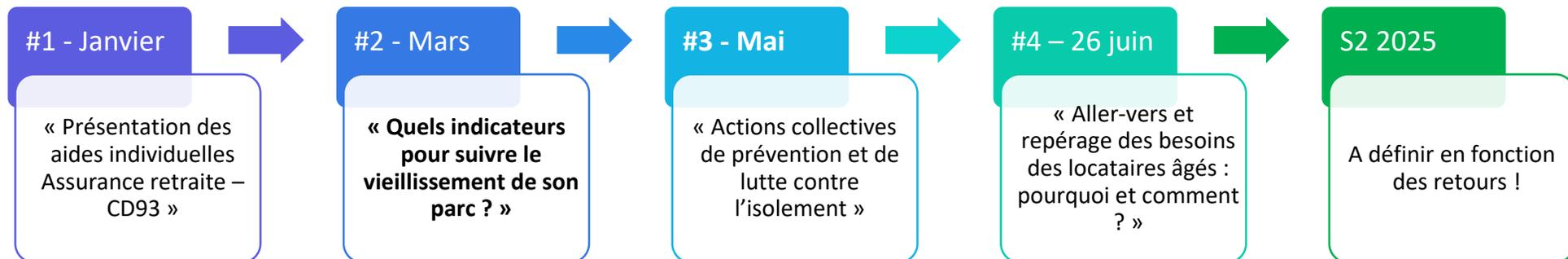


# Les « Rendez-vous de l'autonomie dans le parc social »

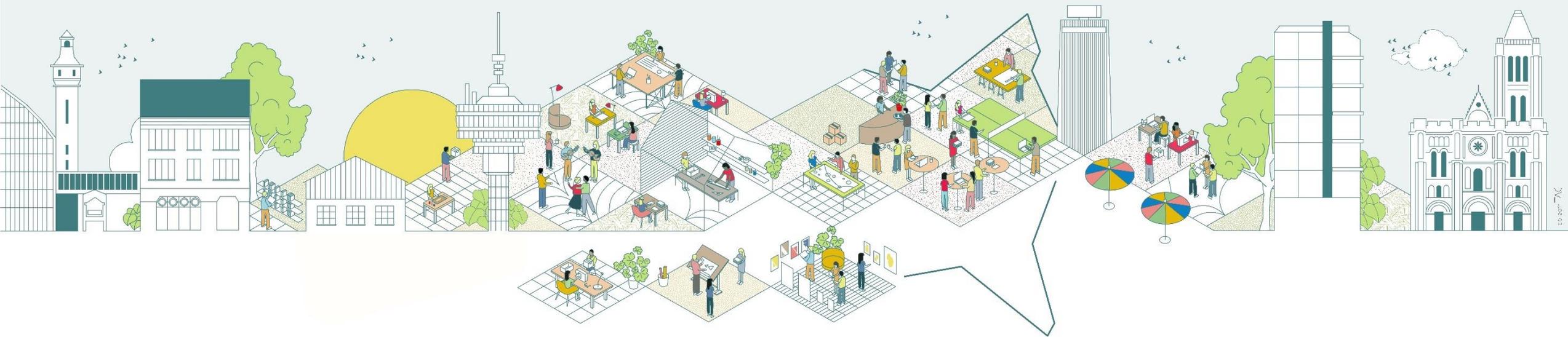
## Un cycle de rencontres sur l'adaptation du parc social à la perte d'autonomie

- Un projet porté par le Département et soutenu par **l'Assurance retraite, la CDC et l'ARS**, dans le cadre de la **Démarche Quartiers inclusifs**
- **Objectifs :**
  - **Soutenir** la transformation du parc social sur le sujet de l'accompagnement au vieillissement
  - **Créer un espace** qui permette de partager les pratiques sur des politiques à destination des locataires âgés
  - **Accélérer** la dynamique territoriale autour du virage domiciliaire
- Réunions à destination des **collaborateurs métiers** des bailleurs, à nourrir des retours d'expérience de chacun

### PROGRAMME DU CYCLE :



# Quels indicateurs pour suivre le vieillissement de son parc ?



1

Indicateurs sur le vieillissement : de quoi parle-t-on ?

2

Partage d'expérience : témoignages de bailleurs sociaux

3

Quels sont les indicateurs principaux et comment se situer ?



# Objectif : un partage d'expérience entre bailleurs du territoire

## Les bailleurs présents ce jour :

- Seine-Saint-Denis Habitat
- Est Ensemble Habitat
- Seqens
- Adoma CDC / Habitat
- I3F
- Paris Habitat
- Batigère
- La Meta
- Freha
- IdF Habitat
- Toit et joie
- Valophis
- Plaine Commune Habitat
- OPH de Drancy
- Groupe Polylogis
- RATP Habitat
- **Autre ?**



N'hésitez pas à poser des questions, partager vos propres retours d'expériences !



N'hésitez pas à indiquer votre nom et organisme sur Teams !



Une caméra allumée rend le moment plus convivial !

# Introduction



Quelles sont vos **attentes** pour le webinaire d'aujourd'hui ?

Quelles sont vos attentes pour le webinaire d'aujourd'hui ?

Mieux connaître des indicateurs possibles autour du vieillissement	53%
Pouvoir me situer dans la moyenne départementale	3%
Echanger sur les difficultés que je rencontre en lien avec les données	0%
Avoir des retours d'expérience d'autres bailleurs	43%
Autres (n'hésitez pas à détailler dans le chat !)	0%

1

Indicateurs sur le vieillissement : de quoi parle-t-on ?

2

Partage d'expérience : témoignages de bailleurs sociaux

3

Quels sont les indicateurs principaux et comment se situer ?

# Indicateurs sur le vieillissement : de quoi parle-t-on ?

## Qu'est-ce qu'un indicateur sur le vieillissement ?



Donnée ou ensemble de données pour **mesurer, suivre** et **évaluer** le vieillissement



Nature **quantitative** (nombres, taux) ou **qualitative** (études, enquêtes)

## Les principales sources d'indicateurs et leurs échelles :



### Données patrimoniales

- Logements adaptés
- Accessibilité
- ...

### Données gestion locative

- Enquête OPS : âge, composition familiale, revenus...
- Demandes de mutation
- Situation d'impayé
- ...

### Données qualitatives recueillies ponctuellement



### Différentes échelles

- Le logement
- Le hall d'entrée
- La résidence ou le groupe
- Le quartier
- L'agence
- La ville
- Le parc



Est-ce que vous envoyez d'autres ?



## Indicateurs sur le vieillissement : de quoi parle-t-on ?

### Quand faire commencer le vieillissement ?

- **PCH** : jusqu'à 60 ans
- **APA** : à partir de 60 ans
- **Age légal de départ à la retraite** : 64 ans
- **Age pour bénéficiaire de l'ASPA** : 65 ans
- **Politique EOL** : pas de perte de droit à partir de 65 ans
- Age retenu pouvant être en lien avec la **politique d'adaptation** et ses critères d'éligibilité

### Quand parle-t-on de « grand âge » ?

- **Age moyen d'entrée en résidence autonomie** : 80 ans\*
- **Age moyen d'entrée en EHPAD** : 85 ans\*
  - 82 ans pour les hommes
  - 87 ans pour les femmes
- **Age des bénéficiaires APA\*\***
  - Les retraités pauvres touchent l'APA 7 ans plus tôt que les autres : 77,7 ans moyenne contre 85,2 ans

*\*Enquête EHPA de la DREES 2019 / \*\* Données DREES 2025*

- **INSEE** : 60-64 ans / 65- 74 ans / 75 ans ou plus
- **AORIF Portrait de territoire** : +65 ans



# Indicateurs sur le vieillissement : de quoi parle-t-on ?



Quelle tranche d'âge retenez vous dans vos analyses ?

## Début du vieillissement à 60 ans

- Valophis
- Plaine Commune Habitat
- Toit et joie
- Vilogia

## Début du vieillissement à 61 ans

- ADOMA

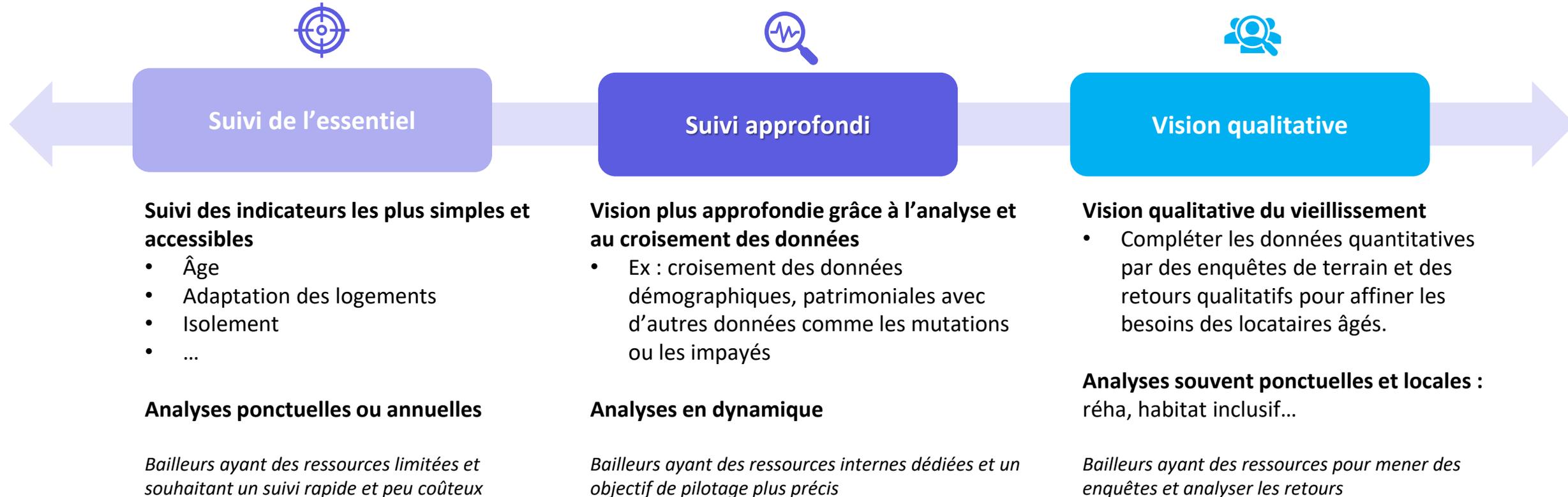
## Début du vieillissement à 65 ans

- Est Ensemble Habitat
- Polylogis
- Antin Résidences
- I3F
- Paris Habitat

## Exemple de tranche d'âge analysées

- Valophis : 60-65 ans / >65-75 ans / >75 ans – 85 ans / > 85 ans
- Polylogis : 65 -69 ans / 70-75 ans / 75 ans et +
- I3F : 65-74 ans / 75 ans et +
- Antin Résidences : 60-65 ans / 66 -74 ans / 75ans +

# Indicateurs sur le vieillissement : différents niveaux de suivi possibles, selon la stratégie et les ressources internes du bailleur



La mise en place de ces différents niveaux dépend :

- Du temps humain
- Des compétences
- Des outils
- De la stratégie du bailleur

# Indicateurs sur le vieillissement : différents niveaux de suivi possibles, selon la stratégie et les ressources internes du bailleur

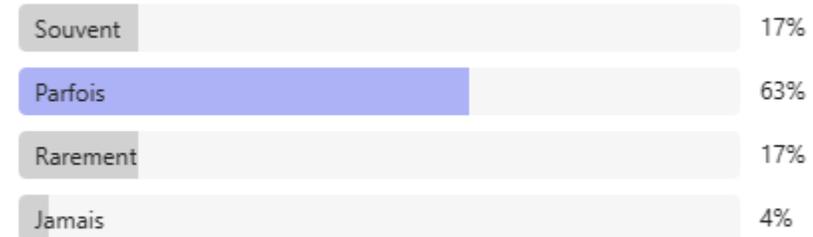


A quel niveau vous vous positionnez aujourd'hui ?

1. A quel niveau de suivi du vieillissement en est votre organisme ?



2. A quelle fréquence réalisez-vous des analyses qualitatives ?



24 réponses

1

Indicateurs sur le vieillissement : de quoi parle-t-on ?

2

Partage d'expérience : témoignages de bailleurs sociaux

3

Quels sont les indicateurs principaux et comment se situer ?

# Indicateurs sur le vieillissement : quels usages ?

## Mettre en place et suivre des actions opérationnelles

- Politique d'adaptation
- Lancement d'une réhabilitation
- Projet d'habitat inclusif
- Lancement d'une campagne lutte contre l'isolement
- Démarche EOL sur la sous-occupation
- ...

 **REX Antin Résidences et Paris Habitat**

## Définir une stratégie d'accompagnement au vieillissement

- Mieux localiser, quantifier et qualifier le besoin des locataires seniors
- Définition des grands enjeux
- Identifier les territoires les plus concernés, définir des zones prioritaires d'intervention
- Conviction des autres directions pour mise en place d'une politique transverse
- ...

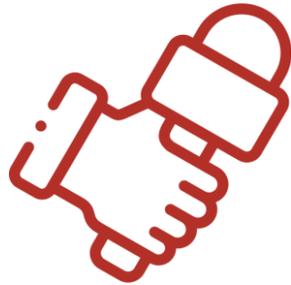
 **REX Est Ensemble Habitat**

## Réponse à des appels à projet

- AAP de l'Assurance Retraite Ile-de-France
- AAP CNSA
- AAP Habitat Inclusif
- AAP Tiers-lieux
- ...

 **Partage des principaux indicateurs et la moyenne départementale observée**

# REX cartographie annuelle et suivi des adaptations

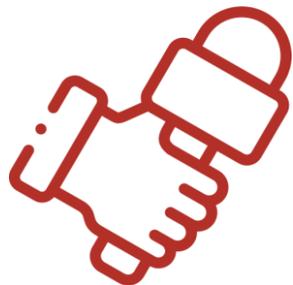


## Retour d'expérience

Leïla BEN BOUDAUD  
Responsable pôle développement social urbain  
Antin Résidence



groupe Arcade-vyv

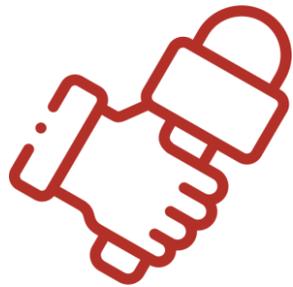


**Retour d'expérience**

Camille Bonnard  
Référente Vieillesse et Habitat inclusif

Corentin Delrieu  
Chargé d'étude peuplement

# REX Diagnostic socio-patrimonial du vieillissement



## Retour d'expérience

Patricia Perrin  
Directrice Qualité & Innovation Sociale  
Est Ensemble Habitat

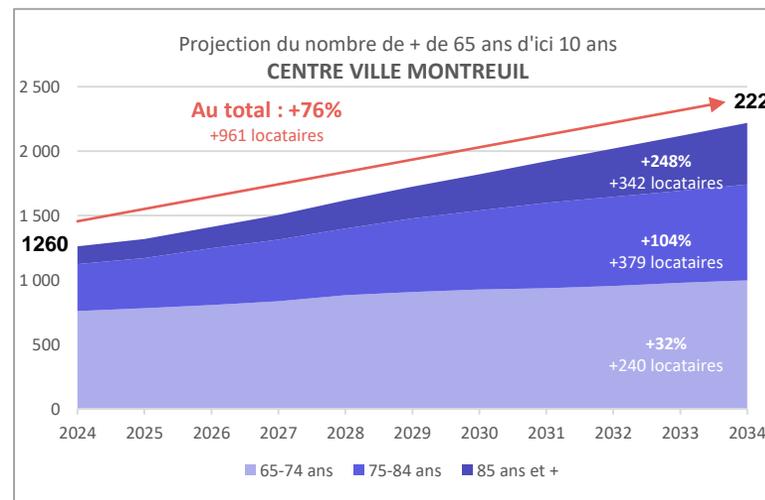
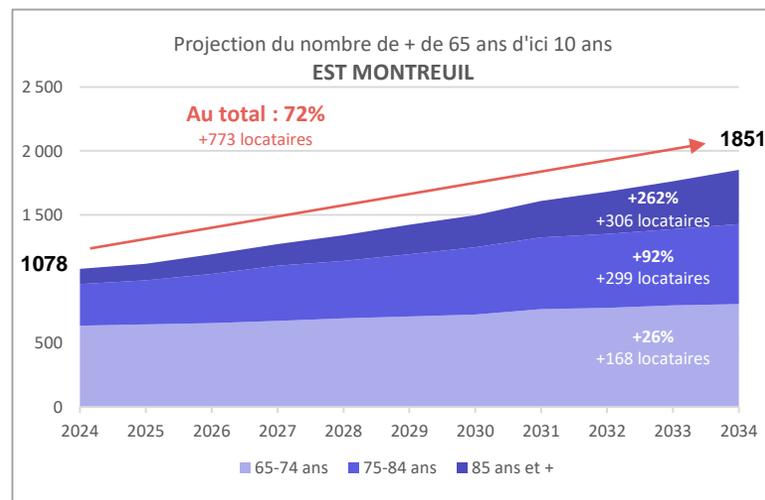
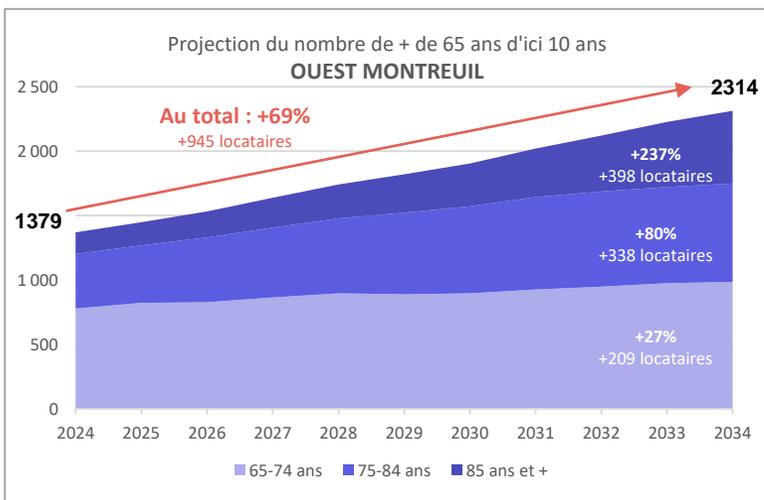
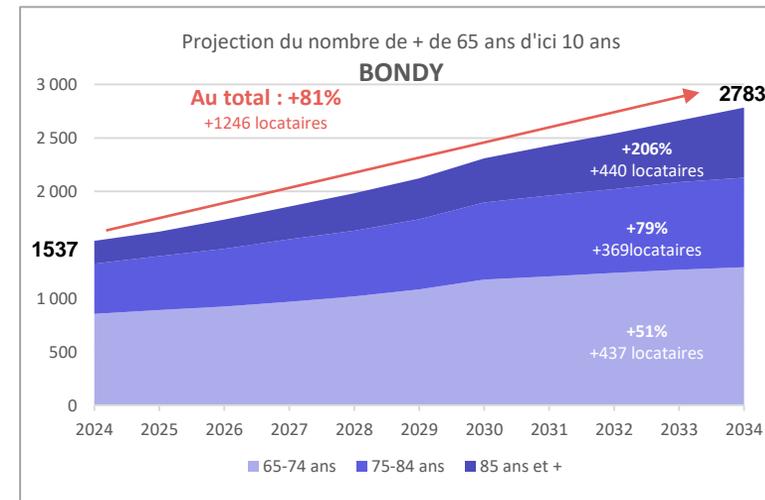
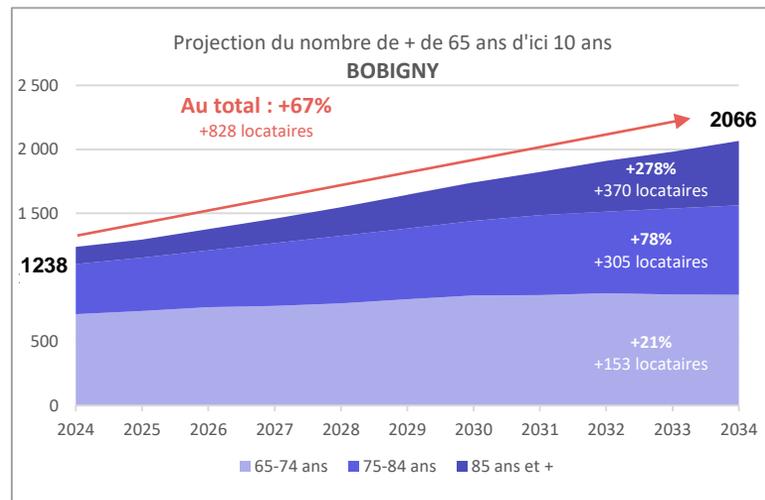
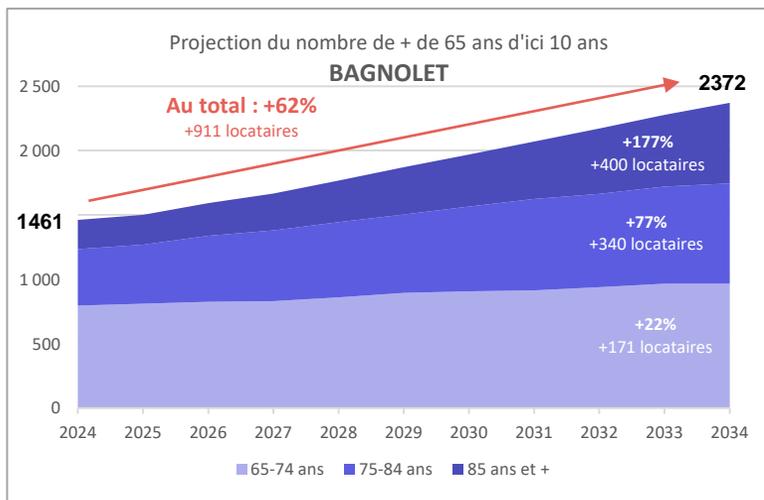




# Comment va évoluer le vieillissement dans les 10 prochaines années

## ? Détail par agence

**EXTRAIT**



Projection calculée sur la base des titulaires actuels et une estimation des entrées et sorties par tranche d'âge



# Aides sociales : un potentiel enjeu de non-recours au minimum vieillesse

EXTRAIT

## APL

- **60,7% des seniors perçoivent des APL**
  - Contre 70,1% pour l'ensemble des locataires d'EEH
  - Cet écart peut s'expliquer par la différence de composition des ménages (personnes seules vs familles avec enfants)

## Minimum vieillesse

- **Seuls 3,4% des seniors déclarent toucher l'ASPA** (minimum vieillesse), un chiffre déclaratif pouvant être sous-estimé
  - À titre de comparaison, **8,4% des retraités en Seine-Saint-Denis** bénéficient du minimum vieillesse (parc social et parc privé) \*
- **41% des seniors seraient éligibles à l'ASPA au regard de leurs ressources déclarées**
  - 42% pour les personnes seules et 38% pour les couples
  - Parmi ces seniors éligibles, 34% sont de nationalité hors CEE et 28% de nationalité inconnue : leur éligibilité est à vérifier au cas par cas
- Cette analyse suggère un **non-recours potentiel important au minimum vieillesse** parmi les locataires seniors

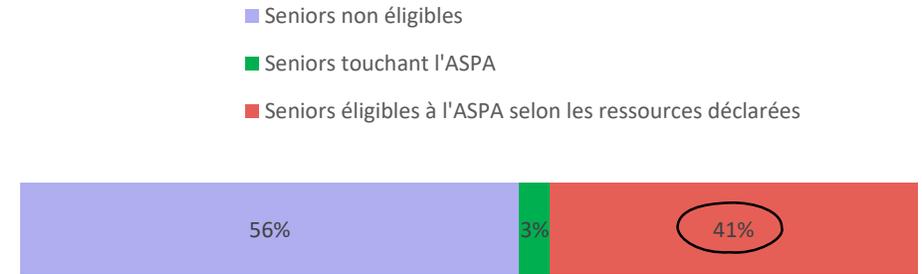
### Enjeux pour EEH :

- Améliorer le recours au minimum vieillesse afin d'augmenter le reste-à-vivre des seniors les plus modestes

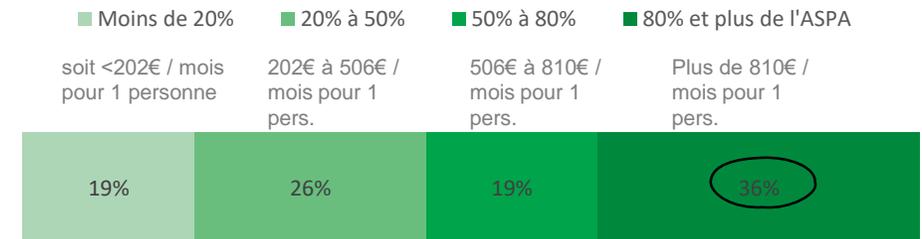


Pour aller plus loin : Il serait intéressant de mesurer la corrélation entre non-recours à l'ASPA et impayés

### Répartition de l'éligibilité à l'ASPA des 65 ans et +



### Répartition des seniors en non recours de l'ASPA selon le montant potentiel, en % de l'ASPA



Lecture : 36% des seniors en non-recours pourraient toucher plus de 80% de l'ASPA, soit plus de 810€ par mois

Estimation faite à partir des revenus déclarés et des compositions familiales. Certains locataires peuvent ne pas remplir les autres critères administratifs d'éligibilité à l'ASPA (ex : titre de séjour de plus de 10 ans...)

Rappel des seuils de l'ASPA : 12 144 € pour une pers. seule, 18 854€ pour un couple

\*Source : Données Assurance Retraite 2023

1

Indicateurs sur le vieillissement : de quoi parle-t-on ?

2

Partage d'expérience : témoignages de bailleurs sociaux

3

Quels sont les indicateurs principaux et comment se situer ?



# Quels sont les indicateurs principaux et comment se situer ?

**Le but de ce focus est de vous donner rapidement une vision d'ensemble :**

- Des principaux indicateurs à votre disposition
- Des données de références
  - Données départementales,
  - Parc social ou ensemble du parc
  - Ordre de grandeurs issus de bailleurs du territoire

**Ces indicateurs ont été regroupés en 2 catégories**

**Indicateurs de peuplement**

**Indicateurs sur le patrimoine**



# Les principaux indicateurs sur le peuplement et leurs valeurs de référence

Axe d'analyse	Indicateurs	Valeur de comparaison	Source
Quel est le niveau du vieillissement de mon parc ?	<b>Part des PA parmi les titulaires</b>	<b>25%</b> des titulaires de bail ont <b>65 ans et plus</b> dans le parc social en <b>Seine-Saint-Denis</b>	<i>Portraits de territoire 2023 - AORIF</i>
Est-ce que mes retraités sont plus jeunes / plus âgés que la moyenne ?	<b>Détail par tranche d'âge</b>	Répartition en Seine-Saint-Denis (parc social et privé) <b>69%</b> de 60-74 ans, <b>27%</b> de 75-89 ans, <b>4%</b> de +90 ans	<i>Insee, population 2020</i>
Quel vieillissement à venir ?	<b>% de 50-64 ans</b>	<b>32%</b> des titulaires de bail ont <b>50-64 ans</b> dans le parc social en <b>Seine-Saint-Denis</b>	<i>Portraits de territoire 2023 - AORIF</i>
Ma population est-elle plus ou moins isolée que la moyenne ?	<b>% PA vivant seules</b> ➤ L'isolement s'accroît avec l'âge ➤ Les femmes sont sur-représentées	Estimation : <b>entre 41% et 45% de personnes âgées vivant seules</b> Ce sont à 70% des femmes	<i>Données de deux bailleurs sociaux en Seine-Saint-Denis - 2024</i>
Ma population est-elle plus ou moins ancrée sur le territoire ?	<b>% des seniors vivant dans leur logement depuis plus de 20 ans</b> ➤ L'ancienneté s'accroît avec l'âge	Estimation : <b>entre 52% et 61% de personnes âgées vivant dans leur logement depuis + de 20 ans</b>	<i>Données de deux bailleurs sociaux en Seine-Saint-Denis - 2024</i>
Quel niveau de précarité chez mes locataires seniors ?	<b>Part des seniors ayant des revenus inférieurs à 20% du plafond PLUS</b>	<b>20%</b> des locataires (tout âge confondu) ont des revenus inférieurs à <b>20% du plafond PLUS</b> dans le parc social en Seine-Saint-Denis	<i>Portrait de territoire 2023 - AORIF</i>
Quel niveau de recours au minimum vieillesse ?	<b>Part des seniors déclarant bénéficiaire de l'ASPA</b>	<b>8,4%</b> des retraités en <b>Seine-Saint-Denis</b> bénéficient du minimum vieillesse (parc social et parc privé)	<i>Données Assurance Retraite 2023</i>
Quel niveau d'impayés ?	<b>Indicateurs variables selon les organismes</b>	A comparer avec la moyenne de l'ensemble des locataires du parc	
Combien de PA en demande de mutation ?	<b>% de PA en demande mutations</b> ➤ Dont pour motif handicap ➤ Dont en sous-occupation	<b>26%</b> des locataires du parc social en France souhaitent changer de logement	<i>Rapport « Bien vieillir chez soi » de l'ADIL, 2023</i>

Repères en lien avec le plafond PLUS

- Seuil PLAI = 60% du plafond PLUS
- Seuil de pauvreté = 51% du plafond PLUS
- ASPA = 42% à 44% du plafond PLUS
- Locataires les + précaires = <20% du plafond PLUS



# Les principaux indicateurs sur le patrimoine et leurs valeurs de référence

Axe d'analyse	Indicateurs	Valeur de comparaison	Source
Quelle est la part de seniors vivant dans des logements adaptés ?	<b>Part des seniors vivant dans un logement adapté</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Selon codification interne de l'organisme</li><li>➤ Adapté PA / PMR</li></ul>	7% à 12% des logements du parc social sont adaptés à la perte d'autonomie	ANCOLS – Crédoc, 2024
Combien de seniors vivent dans un logement inadapté ?	<b>Part des seniors déclarant que leur logement n'est pas adapté à leur état de santé</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Lien avec le PSP et les réhabilitations à venir</li></ul>	Estimation : <b>30% des seniors du parc social ont un logement aujourd'hui inadapté à leur état de santé</b>	Données issues de 3 enquêtes de bailleurs sociaux - 2022
Quelle est la part de seniors vivant dans des logements accessibles ?	<b>Part des seniors vivant dans un logement accessible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Nécessite le recensement et la codification de l'accessibilité du bâti</li></ul> <b>% de seniors vivant dans un logement dont l'étage est difficilement accessible</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Ex : 2ème étage et plus sans ascenseur</li></ul>	26% à 28% des logements du parc social sont adaptés à la perte d'autonomie	ANCOLS – Crédoc, 2024
Quelle est la part de seniors vivant dans des logements non adaptables ?	<b>Part des seniors vivant dans un logement non adaptable</b> (ex : grand logement, non accessible) <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Dont en demande de mutation</li></ul>	5% à 78% des logements du parc social ne sont pas adaptables à la perte d'autonomie	ANCOLS – Crédoc, 2024
Dans quel type de logement vivent les locataires seniors ?	<b>Répartition des PA par typologie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ % de PA vivant dans un grand logement (T4 et plus)</li></ul>	Estimation : <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>65% des seniors vivent dans un T1/T2/T3</b></li><li>➤ <b>35% des seniors vivent dans un T4 ou +</b></li></ul>	Données de deux bailleurs sociaux en Seine-Saint-Denis - 2024
Quelle proportion de seniors en sous-occupation ?	<b>Part des seniors en sous-occupation</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Sous-occupation légère et aggravée</li><li>➤ Détail par typologie</li><li>➤ Dont en demande de mutation</li></ul>	Estimation : <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>20 à 35% de seniors en sous-occupation aggravée</b> (+ 2 pièces par rapport aux besoins)</li></ul>	Données de deux bailleurs sociaux en Seine-Saint-Denis – 2024
Quelle proportion d'attributions faites auprès des seniors ?	<b>Part des seniors parmi les demandeurs et parmi les attributions</b>	Les ménages de 65 ans et plus représentent 9 % des demandeurs et 8 % des attributaires en 2022	ANCOLS – Crédoc, 2024

# Conclusion





Merci !



## Contacts :

Clémence FONTAN DUCRET, chargée de projets habitat inclusif et adapté  
[cfontanducret@seinesaintdenis.fr](mailto:cfontanducret@seinesaintdenis.fr)

Manon CAILLON, cheffe de projet Action Tank  
[manon.caillon@actiontank.org](mailto:manon.caillon@actiontank.org)

### Intervenants :

Leïla BEN BOUDAUD, Responsable pôle développement, cohésion et innovation sociale, [Leila.BENBOUDAUD@antin-residences.fr](mailto:Leila.BENBOUDAUD@antin-residences.fr)

Camille BONNARD, Référente vieillissement et habitat inclusif, Paris Habitat, [camille.bonnard@parishabitat.fr](mailto:camille.bonnard@parishabitat.fr)

Patricia PERRIN, Directrice Qualité & Innovation Sociale, Est Ensemble Habitat, [P.PERRIN@estensemble-habitat.fr](mailto:P.PERRIN@estensemble-habitat.fr)

