

# Vieillesse de la population : un enjeu pour les politiques de logement

Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes • n° 160 • Mars 2023



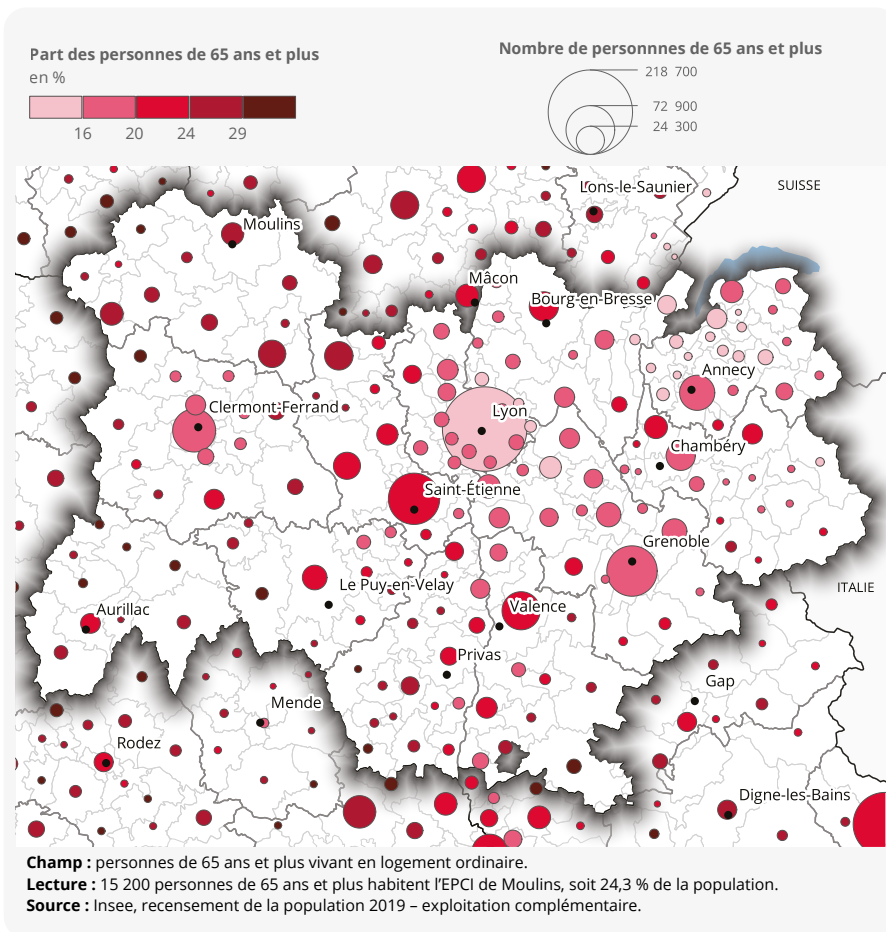
En 2019, 1,6 million de personnes de 65 ans et plus vivent en Auvergne-Rhône-Alpes. Leur part dans la population est plus importante dans l'ouest de la région. Les personnes âgées habitent plus fréquemment des logements anciens, notamment des maisons, et sont plus souvent propriétaires. Un nombre limité de personnes par ménage dans des logements plutôt grands conduit à des situations de sous-peuplement très fréquentes. En matière de chauffage, les énergies fossiles sont encore très utilisées mais les énergies alternatives (bois, géothermie...) prennent de l'ampleur. Quatre personnes âgées sur dix vivant dans un appartement ne sont pas desservies par un ascenseur.

En 2019, 1,6 million de personnes de 65 ans et plus vivent en Auvergne-Rhône-Alpes. Si les tendances démographiques se poursuivent, leur nombre augmenterait fortement d'ici 2070 ► **encadré 1**. La plupart vivent dans des logements ordinaires ; seules 6 % vivent en communauté, principalement en maison de retraite. Cette étude porte sur la population des 65 ans et plus vivant en logement ordinaire, soit 1,5 million de personnes qui seront appelées « personnes âgées ». Elles représentent 19 % de la population régionale, part identique à celle de la France métropolitaine. Auvergne-Rhône-Alpes est l'une des régions où la part des personnes âgées est parmi les moins importantes après l'Île-de-France (14 %) et les Hauts-de-France (17 %). L'habitat et les conditions d'accueil des personnes âgées constituent un enjeu fort, puisque la part des personnes âgées de 75 ans et plus doublerait d'ici 2070 si les tendances démographiques se poursuivaient (18 % en 2070 contre 9 % en 2018).

## Un habitant sur cinq a 65 ans et plus dans la région

Les personnes âgées représentent 20 % des habitants des **communes rurales** ou de densité intermédiaire et 17 % dans les communes les plus **denses**. Elles sont proportionnellement plus présentes dans l'ouest de la région que dans l'est ► **figure 1**.

### ► 1. Nombre et part des personnes de 65 ans et plus par EPCI



### En partenariat avec :



Dans un sondage récent, 85 % des Français interrogés indiquaient souhaiter vieillir chez eux, mais une enquête européenne estime à 6 % le taux de logements équipés pour faire face au handicap ou à des problèmes de santé en France. Accélérer et massifier l'adaptation du parc de logements permettrait aux personnes âgées de rester à leur domicile dans des conditions de qualité et de sécurité acceptables. MaPrimeAdapt', mise en œuvre à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 par l'Agence nationale de l'habitat, vise à répondre à ces enjeux par une nouvelle aide simplifiée. La présente étude apporte un éclairage complémentaire préalable au déploiement de ce dispositif.

**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes**

Leur part s'avère particulièrement faible dans la Métropole de Lyon compte tenu de la forte proportion de jeunes (16 %). De même, l'afflux d'actifs transfrontaliers dans le bassin genevois contribue à réduire la part des personnes âgées dans la population d'une partie de la Haute-Savoie et, dans une moindre mesure, dans l'Ain (Pays de Gex, voire Pays Bellegardien).

### Des logements plus anciens

Les personnes âgées résident dans 1,1 million de logements, soit 30 % de l'ensemble des résidences principales d'Auvergne-Rhône-Alpes. La moitié d'entre elles ont emménagé depuis plus de 30 ans. C'est particulièrement le cas dans les communes rurales (54 %) et les **ceintures urbaines** (56 %), mais moins dans les communes plus denses (45 %).

Elles vivent par conséquent dans des logements plus anciens. Pour huit personnes âgées sur dix, le logement a été construit avant 1991 alors que ce n'est le cas que de six habitants sur dix de la région. Elles sont particulièrement nombreuses, quatre sur dix, à vivre dans des logements construits entre 1971 et 1990 ► **figure 2**. Pendant cette période, les générations du baby-boom décohabitent de chez leurs parents : une personne de 65 ans en 2019 avait 20 ans en 1974. Afin de répondre aux besoins des personnes nées pendant les trente glorieuses, mais aussi aux arrivées de population, une politique forte de construction de logements était engagée. Des programmes de grands ensembles collectifs ont été réalisés, notamment à la périphérie des grandes villes. De plus, les aides à l'accession à la propriété et à l'acquisition de terrains ont contribué à l'essor de l'habitat pavillonnaire. Ainsi, la moitié des personnes de 65 ans et plus habitant dans les ceintures urbaines vit dans un logement construit entre 1971 et 1990. Dans les communes rurales, à **habitat dispersé ou très dispersé**, un tiers des personnes âgées vit dans des logements anciens construits avant 1919. À l'opposé, dans les grands centres urbains, elles sont seulement 7 %. Le renouvellement des constructions dans les espaces très urbanisés, pour construire des bâtiments comportant plus de logements, explique en partie ces différences. Enfin, les personnes âgées les plus modestes vivent plus souvent dans des logements anciens. L'enjeu de l'entretien et de la rénovation de ces logements concerne d'autant plus les personnes âgées ayant un faible niveau de vie.

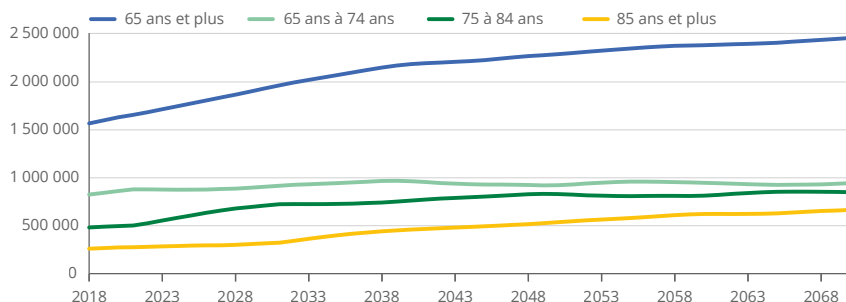
Plus généralement, très peu de personnes âgées vivent dans un logement récent, de moins de 15 ans (6 %). Elles démantagent peu. En 2018, seules 26 000 d'entre elles ont quitté leur habitation pour un autre logement ordinaire, soit moins de 2 %.

### ► Encadré 1 – Le vieillissement de la population se poursuivrait

Si les tendances démographiques actuelles se prolongent ► **méthodologie**, 2,5 millions de personnes âgées de 65 ans et plus résideraient dans la région en 2070, soit près de 900 000 personnes de plus qu'en 2018. Ces tendances sont proches des tendances nationales.

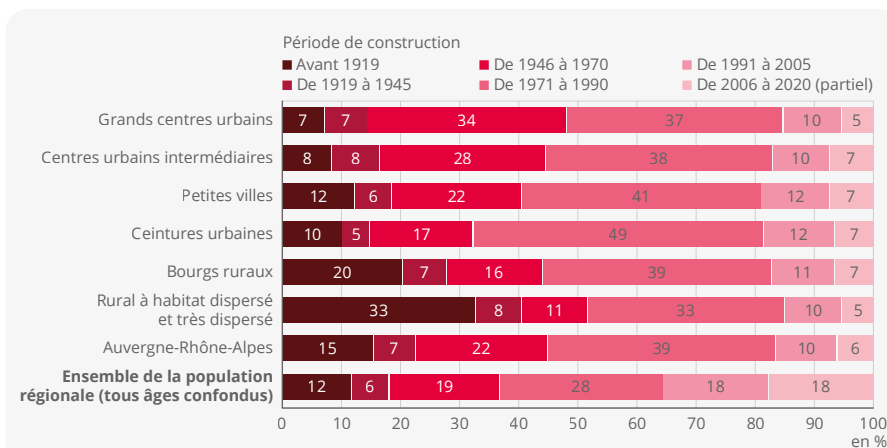
Le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus augmenterait au total de 57 % entre 2018 et 2070. Cette augmentation serait portée par la croissance de la population des plus âgés ► **figure**. En effet, si le nombre de personnes âgées de 65 à 74 ans s'élevait de + 14 %, les 75-84 ans et les 85 ans et plus afficheraient des progressions beaucoup plus fortes, respectivement + 76 % et + 155 %, témoignant du vieillissement croissant de la population de la région.

### ► Projections de population d'ici 2070 selon la tranche d'âge



Source : Insee, modèle Omphale, scénario central.

### ► 2. Période d'achèvement de la construction des logements des personnes de 65 ans et plus selon la densité de la commune



Champ : personnes de 65 ans et plus vivant en logement ordinaire, en Auvergne-Rhône-Alpes.

Lecture : dans les petites villes, 12 % des logements des personnes âgées ont été construits avant 1919.

Avertissement : dans certains cas, le total d'une ligne ne fait pas 100 au sens strict en raison de la gestion des arrondis.

Source : Insee, recensement de la population 2019 – exploitation complémentaire.

En outre, 13 000 sont parties vivre en Ehpad, maison de retraite ou autre communauté.

### Les personnes âgées davantage propriétaires

Près de huit personnes âgées sur dix sont propriétaires de leur logement (78 %). C'est plus que parmi l'ensemble de la population régionale (62 %). L'âge avançant et leurs carrières professionnelles achevées, les personnes âgées ont davantage eu l'occasion de capitaliser et accéder à la propriété contrairement aux plus jeunes actifs ou aux étudiants. De plus, aux politiques de construction de logements des années 1960-1970, s'associaient des politiques facilitant l'accession à la propriété avec l'extension des zones à construire.

Ainsi, dans les ceintures urbaines, 85 % des personnes âgées sont propriétaires de leur logement. Dans les communes rurales, le taux de propriétaires est aussi très important. Le moindre coût de l'immobilier et la faible offre locative a probablement favorisé l'accession à la propriété : 83 % sont propriétaires dans les bourgs ruraux et 90 % dans les communes les plus rurales. En revanche, dans les grands centres urbains et les centres urbains intermédiaires, seules 68 % des personnes âgées sont propriétaires. Les plus modestes possèdent moins souvent leur logement que les plus aisés. Ainsi, 72 % des personnes âgées précédemment ouvrières, employées ou n'ayant jamais travaillé, sont propriétaires. À côté, 86 % des anciens artisans, commerçants et chefs d'entreprise, des cadres et des professions intermédiaires le sont. Quant aux exploitants

agricoles, dont certains ont gardé les logements de leur ferme la retraite arrivée, 89 % sont propriétaires.

Deux tiers des personnes âgées vivent dans une maison. Dans les communes rurales, où le parc de logements est plutôt composé de maisons, 95 % des personnes âgées en habitent une. Dans les grands centres urbains, elles ne sont que 27 %, part néanmoins plus importante que pour les plus jeunes (18 %). La mutation du parc de maisons en immeubles collectifs dans les zones denses pourrait expliquer en partie cette différence. Les plus âgés ont davantage eu l'occasion d'emménager dans une maison, voire d'en devenir propriétaire et donc d'y rester. La différence est beaucoup moins marquée dans les autres communes moins denses où la pression immobilière est moins importante. Si l'entretien et la rénovation des logements sont de la responsabilité des propriétaires, ces travaux restent plus difficiles à mettre en œuvre dans les immeubles collectifs, soumis au vote des copropriétaires, et particulièrement présents dans les communes denses.

### Des logements souvent sous-peuplés

Les personnes âgées habitent très rarement de petits logements. La moitié vit dans des logements de trois ou quatre pièces, 41 % dans cinq pièces et plus. Seules 9 % habitent dans une ou deux pièces.

Moins la commune est dense et plus les logements sont grands. Un quart des personnes âgées vit dans des logements de plus de 100 m<sup>2</sup> dans les grands centres urbains et les centres urbains intermédiaires ; elles sont plus d'un tiers dans les petites villes, près de la moitié dans les ceintures urbaines et dans les communes rurales. Le nombre de pièces suit la même logique : plus la densité de la commune est faible, plus il augmente. Par ailleurs, 56 % des personnes âgées vivent en couple, plus rarement avec un enfant ou avec d'autres personnes (10 %). Parallèlement, un tiers vit seul, plus fréquemment en ville, surtout dans les grands centres urbains et dans les communes de densité intermédiaire (40 %), et moins dans les ceintures urbaines (27 %) et les communes les plus rurales (29 %). En avançant en âge, les personnes âgées vivent de plus en plus souvent seules. Elles sont 27 % entre 65 et 74 ans et 57 % au-delà de 84 ans.

Le nombre réduit de personnes par ménage associé à une taille des logements plutôt grande conduit à un phénomène de **sous-peuplement**. Neuf personnes âgées sur dix vivent dans des logements sous-peuplés ► **figure 3**, dont trois avec un **sous-peuplement prononcé** et quatre avec un **sous-peuplement très accentué**. *A contrario*, si le surpeuplement touche 5 % de la population régionale,

il est presque inexistant chez les personnes âgées. Les maisons des personnes âgées, en général plus grandes que les appartements, sont plus largement sous-peuplées (respectivement 96 % et 79 %). De même, la part des maisons étant plus forte dans les communes les moins denses, le sous-peuplement y est d'autant plus important et accentué. Les personnes âgées ayant emménagé récemment sont moins souvent dans des logements sous-peuplés, celles ayant emménagé depuis moins de deux ans ne sont plus que 74 % dans cette situation. Le sous-peuplement pose la question de l'entretien et plus encore de la consommation de chauffage des parties du logement inutilisées au quotidien.

### Des énergies fossiles très présentes

Vivre dans un logement ancien n'est pas neutre au plan énergétique. Ainsi, en 2018, dans l'ensemble du parc régional, plus de 20 % des logements sont considérés comme des passoires thermiques (étiquettes F et G du DPE). Cette proportion s'élève à 36 % pour les logements dont l'année de construction est antérieure à 1975.

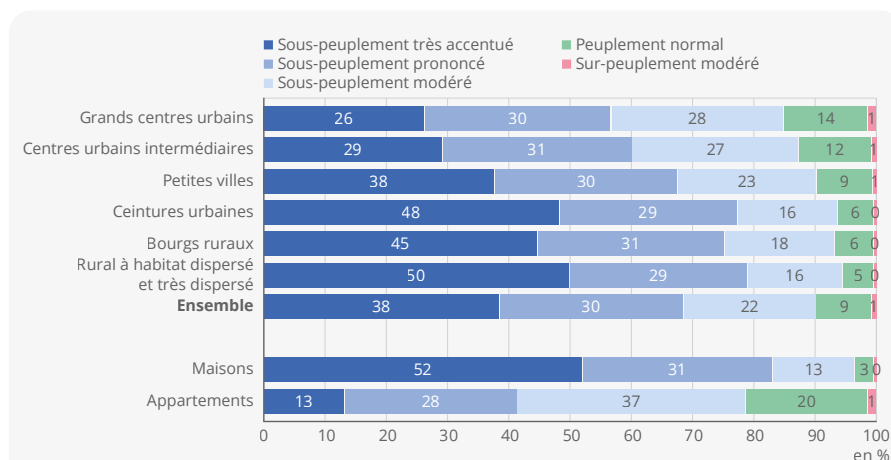
Les personnes âgées vivant dans des logements relativement anciens, le combustible principal utilisé reflète les époques de construction et le type d'habitat. La part des personnes âgées utilisant le fioul est supérieure à la moyenne régionale (respectivement 20 % et 13 %). Plus les logements sont récents, moins le fioul est fréquent. Seules 3 % des personnes âgées habitant des logements construits à partir du milieu des années 2000 l'utilisent.

Le gaz est l'énergie utilisée par 37 % des personnes âgées. Contrairement au fioul, son utilisation reste forte dans les logements récents mais diminue dans les logements construits à partir des années 1970 au profit de l'électricité. En effet, 24 % des personnes âgées se chauffent principalement grâce à cette énergie, plus fréquemment celles habitant des logements construits depuis les années 1970. D'autres énergies alternatives (bois, solaire, géothermie, etc.) sont aussi utilisées mais seules 15 % des personnes âgées y recourent.

Le type de logement joue un rôle important dans le mode de chauffage utilisé : 27 % des personnes âgées habitant des maisons utilisent le fioul alors que ce n'est le cas que de 7 % pour celles demeurant en appartement. Pour ces dernières, le gaz de ville est majoritaire (56 %). Les combustibles alternatifs montent en puissance à partir du milieu des années 2000 suite aux réglementations thermiques. Ils sont plus faciles à mettre en œuvre dans les maisons. En effet, 33 % des personnes âgées vivant dans des maisons construites à partir de 2012 les utilisent pour seulement 8 % de celles vivant en appartement, notamment avec le développement des chaudières collectives fonctionnant avec des pellets de bois. Ainsi, en lien avec la structure du parc de logements, plus la commune est dense et plus le gaz de ville prime ; moins la commune est dense, et plus le fioul et les combustibles alternatifs sont répandus.

Les personnes âgées pourraient donc, pour une part d'entre elles, se retrouver en situation de vulnérabilité énergétique, en particulier dans le contexte actuel de hausse des prix de l'énergie. Leurs logements, plus anciens et plus grands, peuvent en

### ► 3. Peuplement des logements des personnes de 65 ans et plus selon la densité de la commune et le type de logement



**Champ :** personnes de 65 ans et plus vivant en logement ordinaire, en Auvergne-Rhône-Alpes.

**Lecture :** dans les grands centres urbains, 26 % des logements des personnes de 65 ans et plus sont en sous-peuplement très accentué.

**Avertissement :** dans certains cas, le total d'une ligne ne fait pas 100 au sens strict en raison de la gestion des arrondis.

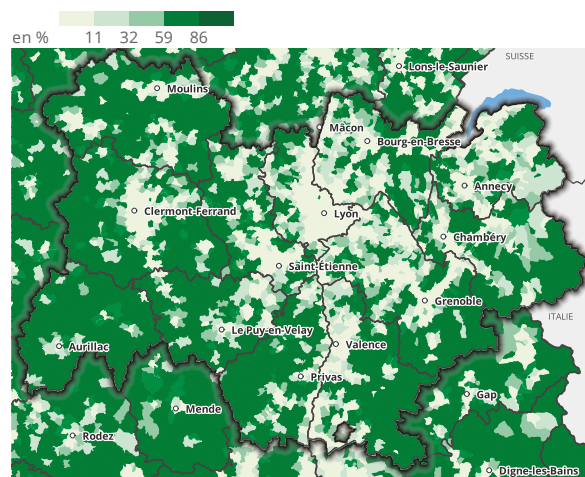
**Source :** Insee, recensement de la population 2019 – exploitation complémentaire.

## ► Encadré 2 – La voiture, nécessaire dans les communes rurales pour accéder aux services

Les personnes âgées ont moins souvent de voiture que les plus jeunes (respectivement 83 % et 92 %). Moins la commune de résidence est dense ou éloignée des services et des transports en commun, et plus les personnes âgées en possèdent une. Ainsi, 90 % d'entre elles ont un véhicule dans les ceintures urbaines et dans le rural dispersé, mais seulement 74 % dans les grands centres urbains. L'âge avançant, les difficultés pour conduire s'accroissent. Les personnes âgées délaissent leur véhicule : 48 % des 85 ans et plus n'en ont pas ou plus.

Selon le lieu de vie, la voiture permet d'accéder aux équipements et services. Dans la région, les personnes âgées mettent 3,1 minutes pour accéder aux **principaux services de la vie courante**, mais 16,4 % sont éloignées de plus de sept minutes de ces services, soit plus que la moyenne de l'ensemble de la population régionale (15,4 %). Les personnes en milieu rural sont particulièrement touchées ► **figure**.

## ► Part des personnes de 65 ans et plus à plus de sept minutes du panier de vie courante



**Champ :** personnes de 65 ans et plus vivant en logement ordinaire.  
**Source :** Insee, base permanente des équipements 2021, recensement de la population 2019, distancier Metric-OSRM.

effet être énergivores, sans rénovation récente. L'utilisation des énergies fossiles et non renouvelables constitue un enjeu environnemental.

### Quatre personnes âgées sur dix en appartement ne disposent pas d'ascenseur

L'accessibilité des logements peut devenir problématique lorsque surviennent les problèmes de motricité. Les maisons n'étant généralement pas desservies par un ascenseur, ce sont les immeubles qui en sont pourvus. En Auvergne-Rhône-Alpes, 42 % des personnes âgées en appartement n'ont pas d'ascenseur dans leur bâtiment. Si en vieillissant, les personnes âgées vivent plus fréquemment dans un appartement équipé, il n'en reste

pas moins que 37 % des 85 ans et plus n'en bénéficient pas.

Moins la commune est dense et moins les personnes âgées en appartement disposent d'un ascenseur. Ainsi, dans les communes rurales, 91 % n'en disposent pas ; elles sont 77 % dans les bourgs ruraux, 63 % dans les petites villes, 45 % dans les centres urbains intermédiaires et 30 % dans les grands centres urbains. Cependant, dans les communes les moins denses, les immeubles sont souvent moins hauts et par conséquent moins équipés de ce confort. En effet, les règles de la construction obligeaient, depuis 1978, l'installation d'un ascenseur desservant chaque étage, uniquement dans les bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages au-dessus du rez-de-chaussée. Le seuil n'a été

abaissé à deux étages qu'à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2019.

L'époque de construction de l'immeuble influe donc sur la présence d'un ascenseur : 94 % des personnes âgées vivant dans un appartement construit avant 1946 n'ont pas d'ascenseur. Ce n'est le cas que de 58 % de celles habitant un immeuble bâti après 2006. Aussi, en avançant en âge, les personnes âgées se dirigent davantage vers des appartements plus accessibles. Quand ils ont emménagé dans un appartement depuis moins de dix ans, 43 % des 65-74 ans ne sont pas desservis par un ascenseur, les 85 ans et plus ne sont plus que 30 % dans cette situation. L'adaptation des logements peut être un vecteur d'accompagnement de la dépendance et du maintien à domicile. ●

### ► Définitions et méthodologie

La **grille de densité à sept niveaux**, définie au niveau international, distingue les communes denses (grands centres urbains), les communes de densité intermédiaire (centres urbains intermédiaires, ceintures urbaines et « les petites villes ») et les communes rurales (bourgs ruraux, « le rural à habitat dispersé » et « le rural à habitat très dispersé »).

On parle de **sous-peuplement modéré** si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement **prononcé** s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement **très accentué** s'il compte au moins trois pièces de plus.

Le « **panier de la vie courante** » comprend 22 équipements ou services. Il regroupe des commerces (boulangeries, supermarchés...), des établissements d'enseignement (écoles, collèges, lycées), des services de soins de première nécessité, des services pour les personnes âgées ou les jeunes enfants.

Les **projections régionales de population 2018-2070** représentent une déclinaison locale des projections pour la France entière diffusée par l'Insee en novembre 2021. Le modèle **Omphale** permet de réaliser des projections infranationales en projetant d'année en année les pyramides des âges des différents territoires. L'évolution de la population par sexe et âge repose sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations (flux internes à la France et solde migratoire avec l'étranger).

Emma Bianco, Medhy Martin (Insee)



Retrouvez plus de données en téléchargement sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

### ► Pour en savoir plus

- « Des coûts énergétiques potentiellement plus élevés dans les EPCI ruraux », *Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes*, n° 114, janvier 2023.
- « 50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés », *Insee Première* n° 1865, juin 2021.
- « Loger nos seniors : état des lieux d'un enjeu de société », CEREMA, 23 février 2022.

