

La Lettre

de l'Observatoire Social de Lyon

n°03 - Novembre 2009



Edito La population française vieillit. Le constat n'est pas nouveau, mais le phénomène de **vieillesse** s'impose aujourd'hui dans le débat public de par son caractère quantitativement massif. A court ou moyen terme, tous les territoires verront la part des plus de 60 ans dépasser celle des moins de 20 ans. Ce phénomène voit ses effets démultipliés par son corollaire : la **gérontocroissance**, à savoir l'augmentation du nombre de personnes âgées au sein de la population. Les projections de l'INSEE prévoient, à l'horizon 2050, un doublement du nombre de personnes de 60 à 74 ans, un triplement des 75 – 84 et un quadruplement des 85 ans et plus !

Cette réalité intéresse tous les champs de la vie : des déplacements aux services de proximité, des politiques sanitaires et sociales à l'aménagement de la ville et bien sûr au logement. **Vieillesse de la population et habitat** : tel est le thème d'un programme de recherche mené par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) de 2006 à 2009. L'OSL, dans le cadre de ce programme, s'est interrogé sur **le rôle du parc social dans le logement des personnes âgées modestes**.

LE LOGEMENT SOCIAL FACE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Le constat : une recrudescence de la demande de logement social chez les ménages seniors

Chargée depuis 1999 de la consolidation des observatoires de la demande de logement social à l'échelle de l'agglomération lyonnaise, notre équipe a constaté une augmentation significative du nombre de demandeurs de plus de 60 ans. De là est né ce projet de recherche, dont l'objectif était d'analyser et d'explorer cette réalité.

Sur la période 1999 – 2007, le nombre de demandeurs d'un logement social sur l'agglomération lyonnaise a plus que doublé (+115%). Or, sur la même période, **le nombre de demandeurs de 60 ans et plus a triplé (+197%)** ; et c'est dans la classe des **70 ans et plus** que la croissance des effectifs de demandeurs a été la plus spectaculaire, puisque leur nombre a été multiplié sur la période par 3,8 (soit + 278%).

Ces demandeurs sont dans leur majorité – et logiquement - des petits ménages, parmi lesquels une forte proportion de personnes seules (50% chez les plus de 70 ans). La moitié d'entre eux sont déjà locataires du parc social : ce sont donc des demandes de mutation. L'autre moitié est constituée de nouveaux demandeurs, venant majoritairement du parc privé – où ils sont locataires ou propriétaires – ou occupant différents statuts précaires (hébergés chez des tiers, en centres d'hébergement ou en foyers de travailleurs migrants).

L'approche statistique de la demande senior montre que la hiérarchisation des motifs n'est pas la même chez les « jeunes seniors » et chez les plus âgés : dans la catégorie des 60 – 69 ans, les **motivations économiques sont prédominantes**, alors qu'elles arrivent en seconde position chez les 70 ans et plus, derrière la question de **l'inadaptation du logement**.

Développement durable
Environnement
Economie
Equité

Logement
Habitat

Mobilités
Transport

Politiques sociales
Précarité/pauvreté
Insertion/emploi
Gérontologie sociale
Non discrimination
Tourisme social
Accès à la culture
Vie associative

Concertation urbaine
Gestion urbaine et sociale de proximité
Politique de la Ville

■ Le logement social, (dernier) recours des retraités paupérisés

Les entretiens menés auprès de seniors demandeurs de logement social ont permis d'approfondir l'analyse de leurs motivations.

Pour ceux qui viennent du parc privé (qu'ils soient locataires ou propriétaires) le logement social apparaît comme un recours (bien souvent le seul), alors qu'ils sont confrontés à la fois à la baisse de leurs revenus – du fait du passage à la retraite – et au renchérissement du prix du logement. Certains « jeunes seniors » rencontrés, toujours en activité, anticipaient même à travers une demande de logement social leur passage à la retraite. Il faut par ailleurs souligner que la dimension économique est sous-jacente aux autres motifs de demande le plus souvent exprimés par les seniors : trouver un logement plus adapté à un handicap ou à la taille du ménage n'implique pas en soi que ce logement relève du parc social. C'est **la confrontation entre les ressources des ménages et la réalité du marché** qui les pousse vers cette solution, en l'absence de toute autre possibilité.

Quant aux locataires seniors du parc social, quel que soit le motif pour lequel ils ont besoin de changer de logement, ils sont conscients d'être captifs de ce segment du marché du logement. Le parc privé est pour eux de l'ordre de **l'inaccessible**.

■ Le vieillissement de la population, un double défi pour les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux se trouvent ainsi confrontés à un double défi : répondre aujourd'hui aux besoins générés par le vieillissement des locataires présents dans leurs parcs et faire face à une demande croissante de retraités paupérisés qui ne trouvent plus de solution dans le parc privé ; ils doivent en outre se préparer à répondre demain à une amplification de ces tendances. Il semble qu'aujourd'hui la plupart d'entre eux aient pris la mesure du phénomène et tentent d'y répondre, que ce soit a minima en qualifiant leur parc au regard de son adaptation au vieillissement (logements adaptés / adaptables / non adaptables) ou au travers de démarches plus ambitieuses pouvant aller jusqu'au montage de partenariats avec des services d'aide à domicile.

Contact:
christian.harzo@observatoire-social.org

DES NOUVELLES DES ETUDES

Nouveaux chantiers sur le vieillissement / le logement

▶ L'OSL participe aux Ateliers « Vieillissement et territoires » organisés par l'Agence d'Urbanisme de Lyon depuis avril 2009

▶ Collaboration à l'étude menée par la coopérative « Les Traversiers » sur l'offre de services aux personnes dans la Vallée de la Drôme (pour le Syndicat Mixte pour le Développement de la Vallée de la Drôme)

▶ L'OSL a été reconduit dans sa mission de *Consolidation des observatoires de la demande de logement social pour le Grand Lyon*, en association avec le cabinet EOHS, chargé de l'observation des flux.

▶ Il sera également en charge, pour les trois prochaines années, en partenariat avec Habitat & Humanisme, de *l'Instance Locale de l'Habitat et des Attributions de St-Fons-St-Priest*

Dans d'autres domaines :

▶ Pour l'Observatoire Régional de la santé en Ile de France : *Enquête sur les transports en commun domicile-travail des salariés d'Ile de France*

▶ Pour la Ville de Vaulx-en-Velin : *Evaluation du CUCS 2007-2009*

▶ Pour le Dispositif Local d'Accompagnement du Cher, *accompagnement de 5 écoles de musique dans la mise en place de leur convention collective.*

L'équipe de l'OSL :

Christian HARZO (directeur), Virginie BONNAL, David CHEVALLIER, Stéphanie PERRET, Josselin BERNEDE

OSL • 29 rue du Plat - 69002 Lyon • Tel. 04 78 38 52 00 — Fax 04 78 38 52 02 • oslyon@yahoo.fr
www.observatoire-social.org